



Dott. Gaetano Petrelli
NOTAIO

Corso Cobianchi, 62 - Verbania (VB)

Tel. 0323.516881 - Fax 0323.581832

Cod.Fisc. PTR GTN 62D25 F848T P. IVA 01302980030

FALLIMENTO DEL VENDITORE E AZIONE REVOCATORIA

L'art. 2, comma 1, del decreto legge 14 marzo 2005 n. 35, convertito in legge 14 maggio 2005 n. 80, in vigore dal 15 maggio 2005, ed il D.Lgs. 12 settembre 2007, n. 169, in vigore dal 1° gennaio 2008, hanno apportato importanti modifiche alla disciplina dell'azione revocatoria (contenuta nell'art. 67 del r.d. n. 267/1942), che il curatore del fallimento del venditore può promuovere in relazione agli atti compiuti dal venditore stesso nel periodo immediatamente anteriore alla dichiarazione di fallimento.

Più precisamente:

1) - non sono soggette a revocatoria fallimentare le vendite ed i contratti preliminari trascritti, stipulati "a giusto prezzo" d'immobili ad uso abitativo, destinati a costituire l'abitazione principale dell'acquirente o di suoi parenti e affini entro il terzo grado;

2) - sono revocati gli atti a titolo oneroso compiuti entro sei mesi anteriori alla dichiarazione di fallimento, nel caso in cui vi sia corrispondenza tra il valore di mercato dell'immobile trasferito ed il prezzo dichiarato, ovvero il primo non ecceda di oltre un quarto il prezzo suddetto. La revocatoria può aver luogo, in questo caso, solo se il curatore prova che l'altra parte conosceva lo stato d'insolvenza del debitore;

3) - sono revocati gli atti a titolo oneroso compiuti nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento, nel caso in cui il valore di mercato dell'immobile trasferito dal fallito sorpassa di oltre un quarto il prezzo dichiarato. In questo caso si presume la conoscenza dello stato di insolvenza del venditore da parte del compratore, e su quest'ultimo grava l'onere della prova contraria.

Da rilevare che - secondo il costante orientamento della giurisprudenza - non è sufficiente, in caso di fallimento, dare la prova del maggior prezzo pagato unicamente a mezzo degli assegni consegnati al venditore, essendo necessario un atto scritto, avente data certa anteriore al fallimento, da cui risulti l'accordo simulatorio. Ovviamente, la prova dell'accordo simulatorio, ove fornita, darebbe luogo ad applicazione delle sanzioni fiscali, amministrative e penali previste dalla legge in dipendenza dell'occultazione di corrispettivo.

Conseguentemente, nel caso di acquisto da soggetto imprenditore, l'unico comportamento in grado di mettere al sicuro l'acquirente da rischi connessi al fallimento è la dichiarazione nell'atto di compravendita dell'intero prezzo pattuito.