

# Il vincolo non impedisce al creditore di dimostrare che la vendita è simulata

## Cassazione

### Il gravame va considerato inesistente al pari del trasferimento fittizio

**Angelo Busani**

Se un debitore, mediante atto simulato, trasferisce la proprietà di un bene che gli appartiene, con l'intento di sottrarlo al pignoramento del suo creditore, quest'ultimo può far dichiarare la simulazione anche se l'acquirente abbia impresso, sul bene, un vincolo di destinazione, come può essere, ad esempio, quello derivante da un trust o da un atto di destinazione di cui all'articolo 2645-ter del codice civile, e anche se tale vincolo di destinazione sia stato trascritto nei Registri immobiliari.

Secondo la Cassazione (ordinanza n. 16313/2023), la trascrizione è bensì una forma di pubblicità dichiarativa, preordinata a rendere opponibile ai terzi l'atto che ne è oggetto, ma non è un'operazione idonea ad attribuire all'atto trascritto una validità e una efficacia di cui l'atto oggetto di trascrizione sia di per sé privo.

Infatti, il contratto di compravendita stipulato tra un venditore e un acquirente con l'accordo che si tratta di un atto da qualificare come caratterizzato da simulazione assoluta (vale a dire un atto che esiste dal punto di vista formale, ma che i contraenti considerano, nei loro rapporti, come se non fosse mai stato stipulato), è del tutto privo di efficacia, nonostante le sue appa-

renze esteriori: in altri termini, è un atto che non provoca la fuoriuscita del bene "compravenduto" dalla sfera giuridica del venditore e il suo ingresso nella sfera giuridica dell'acquirente.

Vi è quindi l'interesse del creditore del venditore apparente a dimostrare la simulazione e quindi la perdurante appartenenza, in capo al venditore/debitore, del bene, al fine, dichiarata la simulazione, di sottoporre il bene a pignoramento e, quindi, a esecuzione forzata.

Si pone però un ulteriore problema da risolvere se il soggetto che ha simulato l'acquisto a sua volta sottopone il bene formalmente acquistato a un gravame pregiudizievole per le ragioni del venditore, quale può essere quello derivante dall'apposizione di un vincolo di destinazione ai sensi dell'articolo 2645-ter del codice civile (oppure al vincolo di un trust, il quale, come noto, è un esempio di vincolo di destinazione tra i più importanti del nostro ordinamento).

La Cassazione smonta, dunque, questa possibile "strategia", decidendo che se un atto (quale la compravendita simulata) non produce effetti e, cioè, non produce l'effetto di rendere l'acquirente proprietario del bene compravenduto, allora la mancata produzione di questo effetto impedisce di considerare opponibile al creditore del venditore il vincolo con il quale l'acquirente abbia gravato il bene oggetto di acquisto simulato. Questo vincolo, infatti, non ha senso appunto perché impresso da un soggetto privo, in quanto non proprietario del bene per averlo acquistato solo simulatamente, del potere di originarlo.