

N. R.G. 7005/2023



**REPUBBLICA ITALIANA  
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
TRIBUNALE ORDINARIO di PADOVA  
SECONDA SEZIONE CIVILE**

Il Tribunale, nella persona della Giudice dott.ssa Caterina Zambotto  
ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

nella causa civile di I Grado iscritta al n. r.g. **7005/2023** promossa da:

*Parte\_1* (C.F. *C.F.\_1*), con il patrocinio degli avv.ti CARLOTTA  
SANTARNECCHI e CLAUDIO CECHELLA

ATTORE

contro

*CP\_1* C.F. *P.IVA\_1*), *CP\_2* (C.F. *C.F.\_2*) e *CP\_3*  
[...] (C.F. *C.F.\_3*), tutti difesi dall'avv. ROBERTO ARTUSI SACERDOTI

CONVENUTI

**CONCLUSIONI**

*Parte\_1* :

**1) in via principale**, accertata la natura di simulazione assoluta, dichiarare nulli i seguenti atti:

**A)** atto di compravendita (come negozio non voluto dalle parti), stipulato in data 30.11.2018, tra la

*Controparte\_4* (oggi *CP\_1*), nella qualità di venditrice, e la sig.ra *CP\_3*, nella

qualità di acquirente, del diritto di proprietà, con scrittura autenticata dal notaio Dr *Persona\_I* di Pisa, trascritto a Pisa il 04.12.2018 n. reg. gen. 21921 e reg.part.14721 di conseguenza accertare la proprietà in capo alla *CP\_I* . *CP\_I* dei seguenti beni immobili oggetto del contratto: - immobile n. 1 sito in Calcinaia (PI), via Roberto Massimo Lawley, catasto fabbricati foglio 11, part. 816, cat. F1; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto fabbricati, foglio 11, part. 811, 812, 813, 739; - immobile n. 2 sito in Calcinaia (PI), Via del Tiglio, catasto fabbricato foglio 11, part. 819, sub. 4, cat. F1; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto fabbricati, foglio 11, part. 819, sub. 1, 2 e foglio 11, part. 739; - immobile n. 3 sito in Calcinaia (PI), via del Tiglio, catasto fabbricati, foglio 11, part. 820, sub. 9, cat. F1; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto fabbricati, foglio 11, part. 820, sub. 1, 2, 3, 4 e foglio 11, part. 739; - immobile n. 4 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1201, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 792 e 733; - immobile n. 5 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 799, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n. 6 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 786, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n. 7 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 787, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n. 8 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 788, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n. 9 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 801, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n. 10 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 802, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n. 11 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 803, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n. 12 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1192, cat. T; identificativi dell'immobile nella

formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 804, 733; - immobile n. 13 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1204, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), foglio 11, part. 794, 733; - immobile n. 14 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 791, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n. 15 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1199, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 809 e 736; - immobile n. 16 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1200, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 809 e 736; - immobile n. 17 sito in Calcinaia (PI), via Roberto Massimo Lawley, catasto fabbricati, foglio 11, part. 1193, cat. C; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1196, 33, 34, 807, 809, 735 e 736; - immobile n. 18 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 808, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 735; - immobile n. 19 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 810, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 736; - immobile n. 20 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1191, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733 e 804; - immobile n. 21 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1197, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 809 e 736; - immobile n. 22 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1198, cat. T.; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11 part. 809 e 736; - immobile n. 23 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1194, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 807 e 735; - immobile n. 24 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1195, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), foglio 11, part. 807 e 735;

**B)** atto di compravendita (come negozio non voluto dalle parti), stipulato in data 30.11.2018, tra la *Controparte\_4* (oggi *CP\_1* nella qualità di venditrice e la sig.ra *CP\_3*, nella qualità di acquirente del diritto di proprietà, con scrittura autenticata dal notaio Dr *Persona\_1* di Pisa, trascritto a Pisa il 04.12.2018 n. reg. gen. 21919 e reg.part.14719 di conseguenza accertare la proprietà in capo alla *CP\_1*. *CP\_1* dei seguenti beni immobili oggetto del contratto: - immobile n. 1 sito in Calcinaia (PI), via dei Monaci Certosini n. 30, catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202, sub. 5, cat. C 6; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202 e 1203, catasto terreni, foglio 11, part. 792, 794, 733; - immobile n. 2 sito in Calcinaia (PI), via dei Monaci Certosini, n. 32, catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202, sub. 1, cat. A2; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202, 1203, 792, 794, 733; - immobile n. 3 sito in Calcinaia (PI), via dei Monaci Certosini n. 20, catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202, sub. 8, cat. C 6; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202, 1203 e catasto terreni, foglio 11, part. 792, 794, 733; - immobile n. 4 sito in Calcinaia (PI), via dei Monaci Certosini, n. 18, catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202, sub. 3, cat. A2; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202 e 1203 e catasto terreni, foglio 11, part. 792, 794, 733;

**C)** atto di compravendita (come negozio non voluto dalle parti), stipulato in data 30.11.2018, tra la *Controparte\_4* (oggi *CP\_1* nella qualità di venditrice e il sig. *CP\_2* nella qualità di acquirente del diritto di proprietà, con scrittura autenticata dal notaio Dr *Persona\_1* di Pisa, trascritto a Pisa il 04.12.2018 n. reg. gen. 21920 e reg.part.14720 di conseguenza accertare la proprietà in capo alla *CP\_1*. *CP\_1* del seguente bene immobile sito in Calcinaia (PI), via Roberto Massimo Lawley, catasto fabbricati, foglio 11, part. 1208 cat. C2; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 14 e 675.

**2) nella denegata ipotesi di non accoglimento della domanda principale, in via subordinata,** accertata la ricorrenza dei presupposti per l'esperimento dell'azione revocatoria ex art. 2901 c.c., dichiarare inefficaci nei confronti dell'odierno attore:

A) atto di compravendita stipulato in data 30.11.2018, tra la *Controparte\_4* (oggi *CP\_1*) nella qualità di venditrice e la sig.ra *CP\_3*, nella qualità di acquirente del diritto di proprietà, con scrittura autenticata dal notaio Dr *Persona\_1* di Pisa, trascritto a Pisa il 04.12.2018 n. reg. gen. 21921 e reg.part.14721 avente ad oggetto i seguenti beni immobili oggetto del contratto: - immobile n. 1 sito in Calcinaia (PI), via Roberto Massimo Lawley, catasto fabbricati foglio 11, part. 816, cat. F1; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto fabbricati, foglio 11, part. 811, 812, 813, 739; - immobile n. 2 sito in Calcinaia (PI), Via del Tiglio, catasto fabbricato foglio 11, part. 819, sub. 4, cat. F1; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto fabbricati, foglio 11, part. 819, sub. 1, 2 e foglio 11, part. 739; - immobile n. 3 sito in Calcinaia (PI), via del Tiglio, catasto fabbricati, foglio 11, part. 820, sub. 9, cat. F1; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto fabbricati, foglio 11, part. 820, sub. 1, 2, 3, 4 e foglio 11, part. 739; - immobile n. 4 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1201, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 792 e 733; - immobile n. 5 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 799, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n. 6 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 786, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n. 7 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 787, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n. 8 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 788, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n. 9 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 801, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n. 10 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 802, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n. 11 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 803, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n.

12 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1192, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 804, 733; - immobile n. 13 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1204, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), foglio 11, part. 794, 733; - immobile n. 14 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 791, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733; - immobile n. 15 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1199, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 809 e 736; - immobile n. 16 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1200, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 809 e 736; - immobile n. 17 sito in Calcinaia (PI), via Roberto Massimo Lawley, catasto fabbricati, foglio 11, part. 1193, cat. C; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1196, 33, 34, 807, 809, 735 e 736; - immobile n. 18 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 808, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 735; - immobile n. 19 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 810, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 736; - immobile n. 20 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1191, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 733 e 804; - immobile n. 21 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1197, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 809 e 736; - immobile n. 22 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1198, cat. T.; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11 part. 809 e 736; - immobile n. 23 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1194, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 807 e 735; - immobile n. 24 sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 1195, cat. T; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), foglio 11, part. 807 e 735;

**B)** atto di compravendita stipulato in data 30.11.2018, tra la *Controparte\_4* (oggi *CP\_1*) nella qualità di venditrice e la sig.ra *CP\_3*, nella qualità di acquirente del diritto di proprietà, con scrittura autenticata dal notaio Dr *Persona\_1* di Pisa, trascritto a Pisa il 04.12.2018 n. reg. gen. 21919 e reg.part.14719 avente ad oggetto i seguenti beni immobili oggetto del contratto: - immobile n. 1 sito in Calcinaia (PI), via dei Monaci Certosini n. 30, catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202, sub. 5, cat. C 6; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202 e 1203, catasto terreni, foglio 11, part. 792, 794, 733; - immobile n. 2 sito in Calcinaia (PI), via dei Monaci Certosini, n. 32, catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202, sub. 1, cat. A2; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202, 1203, 792, 794, 733; - immobile n. 3 sito in Calcinaia (PI), via dei Monaci Certosini n. 20, catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202, sub. 8, cat. C 6; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202, 1203 e catasto terreni, foglio 11, part. 792, 794, 733; - immobile n. 4 sito in Calcinaia (PI), via dei Monaci Certosini, n. 18, catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202, sub. 3, cat. A2; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto fabbricati, foglio 11, part. 1202 e 1203 e catasto terreni, foglio 11, part. 792, 794, 733.

**C)** atto di compravendita stipulato in data 30.11.2018, tra la *Controparte\_4* (oggi *CP\_1*) nella qualità di venditrice e il sig. *CP\_2*, nella qualità di acquirente del diritto di proprietà, con scrittura autenticata dal notaio Dr *Persona\_1* di Pisa, trascritto a Pisa il 04.12.2018 n. reg. gen. 21920 e reg.part.14720 avente ad oggetto il seguente bene immobile oggetto di contratto: sito in Calcinaia (PI), via Roberto Massimo Lawley, catasto fabbricati, foglio 11, part. 1208, cat. C2; identificativi dell'immobile nella formalità precedente: immobile sito in Calcinaia (PI), catasto terreni, foglio 11, part. 14 e 675.

**3)** Con vittoria di competenze e spese di lite, oltre rimborso forfettario del 15% e accessori di legge.

In via istruttoria come da memoria ex art. 171 ter c.p.c. n. 2.

*CP\_1*, *CP\_2* e *CP\_3* :

Respingere in toto ogni istanza, anche istruttoria, e domanda avversaria siccome inammissibile e/o infondata, ordinando al Conservatore dei R.I. di provvedere all'annotazione dell'emananda sentenza e/o alla cancellazione della trascrizione della domanda avversaria (ove trascritta).

Con vittoria di spese, anche generali, oltre all'i.v.a. e al c.p., come per legge.



## Concisa esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

1. Il prof. *Parte\_1* creditore di *CP\_1* già *Controparte\_4* dell'importo di € 38.064,00 a titolo di compensi professionali, portato da decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo ex art. 648 c.p.c., ha convenuto in giudizio *CP\_1* *CP\_3* e *CP\_2* chiedendo dichiararsi in via principale la simulazione e, in via subordinata, l'inefficacia ex art. 2901 c.c. di tre atti di compravendita del 30.11.2018 con i quali l'intero patrimonio immobiliare della società è stato ceduto a *CP\_3* e *CP\_2* figli dell'amministratore di *CP\_1* *Persona\_2* deducendo un trasferimento fittizio solo per frodare i creditori, come dimostrato dai rapporti di parentela tra le parti, dal ricorso a scritture private autenticate in luogo dell'atto pubblico e dalle modalità di pagamento, per lo più con assegni bancari e circolari di piccolo importo e comunque la sussistenza dei requisiti per la revocatoria, in particolare *l'eventus damni*, attesa la totale spoliazione del patrimonio immobiliare della società e la consapevolezza delle parti tutte del pregiudizio arrecato ai creditori.

1.1 Si sono costituiti *CP\_1* *CP\_3* e *CP\_2* chiedendo il rigetto delle domande tutte, essendo state le vendite effettive e funzionali al pagamento a saldo e stralcio del creditore ipotecario *Cont*, con conseguente esenzione da revocatoria ai sensi del terzo comma dell'art. 2901 c.c.. e rilevando comunque l'insussistenza dei presupposti per la revocatoria sotto il profilo del danno, essendo il valore degli immobili interamente assorbito dalle ipoteche iscritte, e dell'elemento soggettivo, non essendoci consapevolezza in capo agli acquirenti del credito dell'attore e del pregiudizio che avrebbe potuto subire.

1.2 La causa, istruita con prove orali, giunge in decisione sulle conclusioni sopra precisate.

2. Le domande attoree, di simulazione e di revocatoria, sono entrambe infondate per le ragioni di seguito esposte.

Quanto alla prima, premessa l'ammissibilità della proposizione nello stesso giudizio delle domande di simulazione assoluta e di revocatoria, in via alternativa o subordinata (cfr. fra le ultime Cass. ord. 7121 del 2024), in termini di prova "*in considerazione della diversità di presupposti esistenti tra negozio simulato e negozio soggetto ad azione revocatoria, ad integrare gli estremi della simulazione non è*

sufficiente la prova che, attraverso l'alienazione di un bene, il debitore abbia inteso sottrarlo alla garanzia generica dei creditori, ma è necessario provare specificamente che questa alienazione sia stata soltanto apparente, nel senso che né l'alienante abbia inteso dismettere la titolarità del diritto, né l'altra parte abbia inteso acquisirla” (cfr. Cass. sent. 13345 del 2015).

L'apparenza della alienazione non può ritenersi provata.

E' risultata, infatti, dimostrata la corresponsione del prezzo di € 2.030.000,00, oltre IVA e imposte, da parte degli acquirenti utilizzata poi per il pagamento del creditore ipotecario della venditrice: il teste **Testimone\_1**, dipendente di Intesa San Paolo, sentito all'udienza del 18.6.2024, ha confermato di aver incassato gli assegni delle compravendite e di aver sottoscritto per conto di **Cont** il consenso allo svincolo delle somme a fronte dell'incasso delle somme in oggetto.

Vi è stato quindi lo stabile trasferimento al venditore della somma di danaro mutuata dall'acquirente (cfr. Cass. 12955 del 2014).

Se è vero che è mancata la prova da parte dei convenuti dell'origine di detta provvista -è stato fatto riferimento a finanziamenti non meglio precisati, salvo quello invocato con la produzione del doc. 32, che pare però inconferente, in quanto successivo all'acquisto di cui è causa (la compravendita è del novembre 2018 e il finanziamento, peraltro di importo ampiamente superiore, è del maggio 2019) - è da escludere che la provvista sia pervenuta dalla società, che lo stesso attore riconosce essere del tutto priva di risorse.

L'eventuale provenienza dalla famiglia **CP\_2** o da un non meglio precisato gruppo invocato dall'attore è del tutto indimostrata e comunque non farebbe venir meno l'effettività delle vendite tra la società **CP\_1** e gli acquirenti **CP\_2** dovendosi mantenere distinta la posizione della società da quella del socio o degli amministratori.

La mera circostanza, poi, che gli acquirenti siano figli dell'amministratore di **CP\_1** non è sufficiente a dimostrare che la titolarità del diritto sia rimasta in capo alla società **CP\_1** nulla avendo dedotto al riguardo parte attrice.

Nelle note conclusive viene ribadito che il dato che dimostra la simulazione è “la volontà dei componenti della famiglia di rimanere nel controllo dei fabbricati e dei terreni oggetto di compravendite, mediante un'operazione che camuffa una sostanziale immutabilità nel dominio dei

*suddetti immobili (peraltro con modalità “sospette” e immissioni di denaro su conti correnti delle ditte individuali che erano soliti veder transitare importi di qualche centinaio di euro) e nella gestione dell’attività di costruttore”.*

Nulla, però, è stato in concreto allegato prima e provato poi circa tale gestione immutata degli immobili in capo alla cedente o al suo amministratore.

La domanda di simulazione non può, quindi, essere accolta, non risultando provato il carattere meramente fittizio del trasferimento immobiliare.

**2.1** Parimenti è a dirsi per la revocatoria, in quanto gli atti impugnati sono esenti da revocatoria ai sensi del terzo comma dell’art. 2901 c.c..

Costituisce principio consolidato quello per cui, a norma dell’art. 2901, comma 3, c.c., l’alienazione di un bene con destinazione del prezzo al soddisfacimento di debiti scaduti non è soggetta ad azione revocatoria a condizione, però, che il debitore provi la strumentalità della cessione di quel bene rispetto all’esigenza di estinguere il debito e, cioè, qualora dimostri che essa rappresentava l’unico modo per poter saldare il debito (Cass., ord. 31941 del 2023).

Detto altrimenti, anche se il corrispettivo di un bene sia destinato alla estinzione totale o parziale del debito, ciò non esclude il pregiudizio per il creditore qualora tale alienazione non fosse necessaria per estinguere il debito (Cass. 2552/ 2023).

Nel caso di specie alla luce dei documenti in atti (doc. 23 e 24) e all’esito della prova orale è stato dimostrato che l’intero corrispettivo delle vendite è stato incassato da *Cont*, cessionaria del credito ipotecario della Cassa di Risparmio di Prato Spa poi fusa per incorporazione nella *Controparte\_6* [...] che ha quindi rilasciato l’assenso alla cancellazione dell’ipoteca.

E’ risultato, altresì, provato che la vendita di detto compendio fosse l’unico strumento per estinguere il debito, trattandosi dell’alienazione dell’intero compendio immobiliare della società, priva di altre risorse e altresì degli immobili posti a garanzia, tramite l’ipoteca, del credito della banca.

Si trattava di debito della società e va valutato se la società, e non i suoi soci, disponesse delle risorse per estinguerlo.

Anche la domanda di revocatoria va rigettata.

**3.** Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, in base ai valori medi dello scaglione di riferimento, individuato in base al valore del credito ex art. 5 dm 55/2014.

In mancanza di deposito della nota di trascrizione della domanda nulla si può disporre circa la sua cancellazione.

**P.Q.M.**

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

rigetta le domande attoree.

Condanna altresì *Parte\_I* a rimborsare ai convenuti le spese di lite, che si liquidano in € 7.616,00 per onorari, oltre IVA, se dovuta, CPA e 15,00 % per rimborso spese generali.

Padova, 29 ottobre 2024

La Giudice

dott.ssa Caterina Zambotto