



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
PRIMA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

MASSIMO FERRO	Presidente
PAOLA VELLA	Consigliere
COSMO CROLLA	Consigliere
ANDREA FIDANZIA	Relatore
GIUSEPPE DONGIACOMO	Consigliere

Oggetto:

FALLIMENTO

Annotazione sentenza
ex art. 2655 c.c. -
funzione dichiarativa -
modalità di redazione
della nota di
annotazione

Ud.27/05/2025

PU

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. 15985/2019 R.G. proposto da:

AURELIO, elettivamente domiciliato in

)

-ricorrente-

contro

FALLIMENTO N 25/2018 GRUPPO AMEF SRL, elettivamente
domiciliato in

O



(

-controricorrente-

avverso il DECRETO del TRIBUNALE di COMO al n. 6892/2019 depositato il 23/04/2019.

Udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 27/05/2025 dal Consigliere ANDREA FIDANZIA.

Udite le conclusioni del P.G. Giovanni Battista Nardecchia che ha chiesto il rigetto del ricorso

FATTI DI CAUSA

Il Tribunale di Como, con decreto n. cron. 6892/2019, depositato il 23 aprile 2019, ha rigettato l'opposizione proposta da Aurelio nella qualità di ex socio della s.a.s. di Aurelio & C in liquidazione, cancellata a far data dal 29.01.2001, avverso il decreto con cui il G.D. del Fallimento Gruppo AMEF s.r.l. aveva rigettato la sua domanda di rivendica di una serie di beni di cui assumeva essere proprietario. In particolare, il a fondamento della domanda, aveva dedotto che era opponibile al fallimento la sentenza passata in giudicato del Tribunale di Como, sezione distaccata di Menaggio, n. 60/2013 del 30.4.2013, che aveva dichiarato la simulazione assoluta del contratto di vendita, avente ad oggetto gli stessi immobili, in precedenza stipulato tra la s.a.s. (di cui l'opponente era socio accomandatario) e la Amef (di cui era il legale rappresentante), e ciò sul rilievo che una domanda giudiziale volta ad infirmare l'efficacia del medesimo atto era stata trascritta in data 3.8.2006, l'annotazione a seguito della pronuncia della sentenza era stata eseguita in data 15.7.2013 e la trascrizione della predetta sentenza era avvenuta in data 15.7.2013, anteriormente quindi alla trascrizione della sentenza



dichiarativa di fallimento da parte della curatela, avvenuta in data 13.4.2018.

Il Tribunale di Como ha osservato che: a) la domanda giudiziale trascritta atteneva, in realtà, alla domanda di revocatoria ordinaria promossa da un creditore della alienante ex art. 2901 c.c.; b) a detta domanda, lo stesso attore aveva fatto seguire anche una domanda di simulazione che però il citato tribunale aveva dichiarato inammissibile (per tardività di proposizione in giudizio); c) l'accoglimento della simulazione concerneva invero la domanda esercitata dal terzo (che era poi l'altra socia della citata s.a.s. estinta), con la conseguenza che l'invocato effetto prenotativo poteva in astratto riguardare solo quest'ultima, a nulla rilevando in concreto che il giudice l'avesse infine accolta, in quanto formulata da altra parte processuale (parimenti costituitasi in giudizio dopo la chiama *iussu judicis* e ancora diversa dall'opponente rivendicante) che non aveva, tuttavia, ottemperato all'onere di trascrizione della relativa domanda; d) non vi era, pertanto, la necessaria correlazione tra il contenuto della nota di trascrizione della domanda giudiziale e la sentenza che avrebbe dovuto giovare – nella prospettazione dell'opponente – dell'effetto "prenotativo" della prima.

Il giudice di merito ha, inoltre, osservato che il Tribunale di Como, sezione distaccata di Menaggio, non aveva adottato alcuna pronuncia sulla domanda revocatoria e "la statuizione di inefficacia per simulazione" aveva riguardato tutti i 59 immobili oggetto della vendita simulata, "mentre le formalità di annotazione e trascrizione della stessa sentenza avevano riguardato solo 18 dei citati immobili".

In ogni caso, ben prima dell'annotazione di simulazione assoluta dell'atto di vendita e della trascrizione della sentenza, risultavano presenti nei registri immobiliari due iscrizioni ipotecarie a favore di Equitalia Esatri s.p.a. e Banca Popolare di Sondrio (la prima del



2010, la seconda del 1994), entrambi appartenenti alla massa dei creditori che la curatela rappresenta, rispetto ai quali le suddette "pubblicità" non erano opponibili.

Avverso il decreto ha proposto ricorso per cassazione Aurelio, affidandolo a sei motivi.

Il fallimento Gruppo Amef s.r.l. ha resistito in giudizio con controricorso.

La ricorrente ha depositato la memoria ex art. 380 bis.1. c.p.c.

Con ordinanza interlocutoria del 31.10.2023, il Collegio ha rimesso la causa alla pubblica udienza sul rilievo che non constano "precedenti specifici concernenti gli effetti dell'annotazione della sentenza di simulazione".

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo è stata dedotta la violazione o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c.) con riferimento agli articoli 45 l.f., 2652 n. 4, 2654 e 2655 c.c.: perché il Tribunale (pagg. 3 e 4 provvedimento impugnato) ha considerato non opponibile al fallimento la sentenza dichiarativa della simulazione assoluta, malgrado l'annotazione ("di simulazione assoluta") a margine dell'atto di vendita avvenuta in data 15.07.2013 fosse precedente alla trascrizione datata 13.04.2018 della sentenza di fallimento (vedasi infra pag. 9).

Espone il ricorrente che, nel caso di specie, non ha rilevanza la non conformità della trascrizione della domanda giudiziale alla sentenza che ha definito il giudizio, atteso che la sentenza di fallimento è stata trascritta dopo l'annotazione della sentenza di simulazione assoluta a margine della nota di trascrizione dell'atto di vendita, dichiarato simulato con sentenza passata in giudicato. La trascrizione della domanda giudiziale non è, infatti, un obbligo, ma un onere, e, nel caso di specie, la trascrizione della domanda avrebbe avuto rilevanza solo ove la sentenza di fallimento fosse stata trascritta prima dell'annotazione della sentenza dichiarativa



della simulazione a margine dell'atto dichiarato simulato, **il che non** è avvenuto.

Quanto alle modalità di redazione della nota di annotazione (la trascrizione della sentenza di simulazione non è necessaria in quanto non prevista da alcuna norma), ad avviso del ricorrente, la circostanza che, nel caso di specie, non sia stato compilato il quadro B (degli immobili) della nota è del tutto irrilevante in quanto in base al paragrafo 11 della circolare del Ministero delle Finanze n. 128 T del 2.5.1995 "a differenza delle trascrizioni e delle iscrizioni per le quali l'indicazione degli immobili è sempre obbligatoria, per le annotazioni invece l'indicazione degli immobili ricorre esclusivamente nella restrizione di beni e nel frazionamento in quote del mutuo e dell'ipoteca". Ne consegue che "la nota di annotazione" è stata correttamente redatta nell'unico elemento necessario, ovvero il quadro A che indica la formalità da annotare. Peraltro, la pubblicità di una sentenza di simulazione assoluta è pubblicità di una vicenda che attiene al titolo di acquisto e non ai beni che ne costituiscono l'oggetto (essendone i beni solo l'oggetto mediato).

Per il ricorrente, la circostanza che l'atto di vendita era stato dichiarato simulato nella totalità si evince dall'annotazione a margine della nota relativa all'atto stesso compiuta il 15.7.2013 (vengono richiamati il doc. 15 ultima pagina e il doc. 17 del fascicolo di parte ricorrente)

2. Con il secondo motivo è stato dedotto l'omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio (art. 360 co. 1 n. 5 c.p.c.), per avere il Giudice di merito completamente omesso l'analisi del documento 17 del fascicolo di parte ricorrente, cioè la nota di annotamento mediante la quale è stata data pubblicità - a margine dell'atto di vendita - alla sentenza che ne ha dichiarata la simulazione assoluta; se l'avesse esaminato, si sostiene, non avrebbe potuto argomentare (del tutto erroneamente) che tale nota riportava n. 18



immobili sul totale di 59 (pag. 3 quinto capoverso del provvedimento impugnato).

Espone il ricorrente che dalla semplice consultazione del documento in oggetto emerge che il quadro B (immobili) della nota di annotazione è "in bianco", ovvero non viene fatta menzione di nessun immobile. Ne consegue che la nota di annotazione coinvolge tutti gli immobili presenti nella nota principale (relativa alla trascrizione della vendita), nessuno escluso.

3. Con il terzo motivo è stata dedotta la violazione o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 co. 1 n. 3 c.p.c.) con riferimento agli artt. 115 e 116 c.p.c.: avendo il Tribunale omesso l'esame di un documento rilevante quale il documento 17 prodotto da parte ricorrente (pag. 3 quinto capoverso del provvedimento impugnato).

4. Con il quarto motivo è stata dedotta la violazione o falsa applicazione di norme di diritto e nullità del provvedimento (art. 360 co. 1 n. 3 e/o n. 4 c.p.c.) con riferimento agli artt. 99 l.f., 135 c.p.c. e/o 111 Cost.: perché il provvedimento è palesemente carente di motivazione circa un punto decisivo della controversia. Il Tribunale di Como non ha assolutamente chiarito le ragioni per le quali non ha ritenuto opponibile al fallimento l'annotazione di simulazione assoluta avvenuta - prima della trascrizione della sentenza di fallimento - a margine della trascrizione dell'atto di vendita del 10.08.1999 (vedasi infra pag. 21).

5. Con il quinto motivo è stata dedotta la violazione o falsa applicazione di norme di diritto (art. 360 co. I n. 3 c.p.c.) con riferimento all'art. 112 c.p.c.: perché il Tribunale non ha nemmeno chiarito le ragioni per le quali non ha ritenuto opponibile al fallimento l'annotazione di simulazione assoluta avvenuta - prima della trascrizione della sentenza di fallimento - a margine della trascrizione dell'atto di vendita del 10.08.1999.

6. Il primo motivo è fondato.



Quaestio iuris oggetto della trattazione deferita alla **udienza pubblica** è, in primo luogo, se l'annotazione della sentenza che ha dichiarato la simulazione assoluta di un atto di vendita, precedentemente trascritto e benché priva di una precedente trascrizione della relativa domanda giudiziale, costituisca elemento sufficiente a renderla opponibile ai terzi, e segnatamente alla trascrizione del fallimento del simulato acquirente, avvenuta successivamente all'annotazione della stessa sentenza.

Il giudice di merito ha attribuito rilevanza, ritenuta assorbente, alla circostanza della non conformità, nel caso di specie, della trascrizione della domanda giudiziale (avente ad oggetto una domanda di revocatoria ordinaria ex art. 2901 c.c.) alla sentenza che ha definito il giudizio, che ha accolto la domanda di simulazione assoluta (proposta da altra parte processuale che non aveva trascritto la propria domanda giudiziale), con la conseguenza che il creditore che aveva trascritto la domanda giudiziale non poteva giovare del suo "effetto prenotativo".

L'opzione interpretativa, pur muovendo da un principio in astratto condivisibile (la necessaria correlazione tra domanda, così come riportata nella nota di trascrizione e sentenza che si vuole opporre ai terzi (cfr. Cass. 23554/2024; Cass. 14170/2019; Cass. n. 13137/2006), non è in alcun modo conferente nel caso di specie, atteso che la sentenza di fallimento è stata trascritta nel 2018 e, quindi, dopo l'annotazione, avvenuta molti anni prima (segnatamente, nel 2013) della sentenza di simulazione assoluta a margine della trascrizione dell'atto di vendita, dichiarato simulato con sentenza passata in giudicato.

Né, peraltro, può eventualmente affermarsi – come si evince, implicitamente, dal decreto impugnato – che condizione necessaria affinché in assoluto l'annotazione della sentenza di declaratoria della simulazione assoluta di un atto giuridico trascritto (a margine della trascrizione dello stesso atto) abbia effetto nei confronti dei



terzi è che debba essere preceduta dalla trascrizione della relativa domanda giudiziale. Tale adempimento non costituisce invero un obbligo, nel senso di elemento costitutivo imprescindibile di ogni effetto pubblicitario, ma un mero onere che grava su coloro che intendano giovare dell'effetto "prenotativo" con la preventiva trascrizione della domanda giudiziale, in modo tale da opporre la trascrizione della successiva sentenza passata in giudicato alle trascrizioni o iscrizioni eventualmente eseguite "medio tempore" dai terzi.

L'annotazione, a norma dell'art. 2655 c.c., della sentenza di declaratoria di nullità, di annullamento, risoluzione, rescissione, revocazione, etc., dell'atto trascritto o iscritto costituisce, infatti, una formalità, avente un'autonoma rilevanza rispetto alla (solo eventuale) trascrizione della relativa domanda giudiziale, che svolge una funzione dichiarativa - e non di mera pubblicità-notizia (come quella prevista dall'art. 2654 c.c.) - rendendo la sentenza passata in giudicato annotata a margine dell'atto trascritto opponibile ai terzi, seppur con effetto *ex nunc*, e non *ex tunc*, come avverrebbe in caso di preventiva trascrizione della domanda giudiziale.

La non obbligatorietà della trascrizione della domanda giudiziale emerge anche dalla "Relazione del Ministro Guardasigilli ... al libro del codice civile " Della tutela dei diritti", punto 24, pag. 38, secondo cui *"Per rendere completo il sistema era necessario prevedere la pubblicità delle sentenze che dichiarano la nullità o annullano, risolvono, rescindono, revocano un determinato atto, ossia di quelle sentenze che accolgono una delle domande previste dall'art. 2652 del c.c. Tale pubblicità era necessaria per due ragioni: anzitutto perché la domanda, in accoglimento della quale la sentenza è pronunciata, può non essere stata trascritta, e in secondo luogo, e ciò è molto più importante, perché la trascrizione della domanda deve avere una funzione conservativa, puramente*



provvisoria, e i terzi devono sapere se la conseguenza giuridica a cui la domanda era diretta si sia effettivamente realizzata”.

L’equipollenza dell’annotazione, ai sensi dell’art. 2655 c.c., all’istituto della trascrizione risulta d’altronde dal relativo terzo comma, secondo cui *“se tali annotazioni (della sentenza) non sono eseguite, non producono effetto le successive trascrizioni o iscrizioni a carico del soggetto la cui domanda è stata accolta; eseguita l’annotazione, le trascrizioni e le iscrizioni già compiute hanno il loro effetto secondo l’ordine rispettivo”.*

Tale formula è assai simile a quella prevista dell’art. 2650 comma 2° c.c. per la formalità delle trascrizioni (*“quando l’atto anteriore di acquisto è stato trascritto, le successive trascrizioni o iscrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo, salvo il disposto dell’art. 2644”*) richiamando, parimenti, il principio della continuità delle trascrizioni, che necessariamente trova applicazione in un contesto di pubblicità di natura dichiarativa e non di mera notizia.

La mancata annotazione della sentenza di cui all’art. 2655 c.c. è, infatti, colpita dalla medesima conseguenza sfavorevole prevista dall’art. 2650 c.c., ovvero l’inefficacia delle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro colui a cui favore è stata pronunciata la simulazione.

Nel caso di specie, l’annotazione della sentenza di declaratoria della simulazione assoluta dell’atto di vendita degli immobili di cui è causa era quindi un adempimento pubblicitario (almeno astrattamente) idoneo a rendere tale sentenza opponibile alla trascrizione, avvenuta successivamente, della sentenza di fallimento, sempre che – come sarà precisato nel prosieguo – si accerti che sono state rispettate le modalità di redazione della nota di annotazione previste dalla legge.

L’applicazione alla sentenza di accertamento della simulazione assoluta dell’istituto dell’annotazione della sentenza ex art. 2655 c.c. è conseguenza del rilievo che, per consolidata giurisprudenza



di questa Corte (vedi Cass. n. 7459/2018; conf. 9401/ 2016; Cass. 117/2024; Cass. 11372/2005 Cass. 677/1979; Cass. 32/1985), l'accertamento della simulazione assoluta determina la nullità del negozio o del contratto, per anomalia della causa rispetto allo schema tipico che ne giustifica il riconoscimento normativo, con la conseguenza che la sentenza di declaratoria della simulazione assoluta rientra, a pieno titolo, tra le sentenze di dichiarazione della nullità dell'atto disciplinate dall'art. 2655 c.c.

Come anticipato, affinché l'annotazione della sentenza prevista dall'art. 2655 c.c. (a margine della trascrizione dell'atto dichiarato nullo) svolga nei confronti dei terzi una funzione pubblicitaria equipollente a quella della trascrizione è, comunque, necessario che la nota di annotazione sia redatta secondo particolari requisiti formali che, per lo più, richiamano quelli relativi alla nota di trascrizione, ma devono tenere, altresì, conto della specificità della forma di pubblicità dichiarativa di cui è causa, che – si evidenzia – ha una natura accessoria rispetto alla trascrizione dell'atto a margine del quale l'annotazione viene eseguita, abbinandosi a quella trascrizione. Non a caso, il legislatore ha previsto all'art. 2656 c.c. che la annotazione sia eseguita *"secondo le norme stabilite dagli articoli seguenti per la trascrizione in quanto applicabili"*.

La valutazione di compatibilità delle norme che disciplinano la redazione della nota di trascrizione con l'istituto della annotazione consente di ritenere che la annotazione della sentenza, quale formalità accessoria rispetto alla trascrizione dell'atto giuridico a margine del quale viene eseguita, non impone in assoluto una nuova descrizione dei beni immobili già indicati nell'atto trascritto – i quali sono già stati compiutamente individuati precedentemente nella nota di trascrizione (sulla base del combinato disposto degli artt. 2659 e 2826 c.c.) – dunque è sufficiente, in via generale, la sola descrizione della formalità da annotare, che è la "vicenda



demolitiva" (per nullità, annullamento, risoluzione, rescissione, etc.) dell'atto giuridico trascritto, salvo, tuttavia, che il soggetto trascrivente non intenda, con l'adempimento pubblicitario, limitare l'efficacia dell'atto trascritto ad alcuni beni soltanto rispetto a quelli precedentemente oggetto di trasferimento, dunque riducendo la portata dell'utilità concreta, *in thesi* più ampia, propria della menzionata pronuncia.

Coerente con questa impostazione è la circolare del Ministero delle Finanze n. 128 T del 2.5.1995 che prevede al paragrafo 2.9. che *"a differenza delle trascrizioni e delle iscrizioni per le quali l'indicazione degli immobili e' sempre obbligatoria, per le annotazioni, invece, la indicazione degli immobili ricorre esclusivamente nella restrizione di beni e nel frazionamento in quote del mutuo e dell'ipoteca"*.

Pienamente applicabile anche all'annotazione è, invece, il principio già enunciato da questa Corte per la nota di trascrizione secondo cui *"Per stabilire se e in quali limiti un determinato atto relativo a beni immobili sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare, senza possibilità di equivoci ed incertezze, gli estremi essenziali del negozio ed i beni ai quali esso si riferisce, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo che, insieme con la menzionata nota, viene depositato presso la conservatoria dei registri immobiliari"* (Cass. n. 4842/2019; Cass. 19982/2009 e, recentemente, Cass. n. 11213/2024). Pertanto, come per la nota di trascrizione, anche per la nota di annotazione, l'unica fonte alla quale attingere per individuare le persone, i beni o il rapporto giuridico per i quali si vuole compiere la formalità pubblicitaria è la nota stessa.

Parimenti applicabile all'annotazione, e correlata al principio precedente, è la regola prescritta per la trascrizione all'art. 2665



c.c., secondo cui *"l'omissione di alcuna delle indicazioni richieste nelle note menzionate negli artt. 2659 e 2660 non nuoce alla validità della trascrizione, eccetto che induca incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico cui si riferisce l'atto, o, rispettivamente, la sentenza o la domanda"*. Ed è proprio quanto accaduto nella vicenda di causa. L'accertamento dell'esistenza o meno di uno stato di incertezza e confusione sugli elementi sopra indicati, che può derivare dall'incompletezza o dalla contraddittorietà di quanto viene in concreto annotato, è demandato al giudice di merito la cui valutazione di fatto non è insindacabile in Cassazione se immune da vizi logici e giuridici e sorretto da congrua motivazione (cfr. Cass. 13543/2018, conf. Cass. 11213/2024).

Nel caso di specie, il Tribunale di Como, nel ritenere (almeno implicitamente) imprescindibile la previa trascrizione della domanda giudiziale ai fini dell'opponibilità dell'annotazione della sentenza, ai sensi dell'art. 2655 c.c., è incorso nella violazione della predetta norma, oltre che nella violazione dell'art. 45 l.f., avendo ritenuto che l'annotazione della sentenza di simulazione assoluta, avvenuta nel 2013, non potesse essere opponibile alla successiva trascrizione della sentenza di fallimento del Gruppo Amef s.r.l., avvenuta nel 2018.

Va, invero, dato atto, con riferimento alle modalità di redazione della nota di annotazione, come dall'esame della nota oggetto di causa (documento n. 17, richiamato dal ricorrente nel secondo motivo e di cui viene lamentato l'omesso esame) il trascrivente stesso ha provveduto nella sezione D all'indicazione di 18 immobili, di cui sono stati compiutamente riprodotti gli estremi catastali, siti in San Fedele d'Intelvi.

L'annotazione eseguita alla sezione D, riportata integralmente dalla curatela controricorrente a pag. 7 del controricorso, reca, in particolare e per quanto qui d'interesse in relazione alla



comprensione delle relative censure, testualmente **quanto segue:**

"Il Tribunale ordinario di Como, sezione distaccata di Menaggio, con sentenza n. 536 cron. Del 15.4.2013, definitivamente pronunciandosi: -ha dichiarato inammissibile la domanda di simulazione presentata da Pavintelvi s.r.l. nei confronti dei convenuti; -ha dichiarato la simulazione assoluta del contratto di compravendita immobiliare stipulato in data 10/08/1999 di fronte al notaio Ennio dell'Era tra le società s.a.s. di Roberta e C. e Gruppo Amef s.r.l.. Poiché in corso di causa, con istanza 29/02/2008, la società Pavintelvi s.r.l. si era dichiarata disposta a limitare gli effetti della intrapresa azione (di cui all'atto di citazione trascritto il 3/08/2006 ai nn. 29053/18246) ai soli beni di San Fedele d'Intelvi (distinti al Catasto Terreni al Foglio 9 con i mapp. 2853-2884-290-1401-3099-3127-1400-2854-2855-4299-4300-4302-4304-4305-4306-4307-4445) ritenuti sufficienti alla tutela del proprio credito, la sentenza di inefficacia, nei confronti della Pavintelvi s.r.l., dell'atto di compravendita 10/08/1999 n. 38980 in autentico notaio Ennio dell'Era di Menaggio (trascritto a Como il 17/08/1999 ai nn. 18433/12358) deve ritenersi limitata ai soli beni di San Fedele d'Intelvi come sopra descritti".

Al cospetto della contestazione della curatela, secondo cui, con la predetta nota di annotazione, il trascrivente avrebbe inteso limitare l'efficacia dell'adempimento pubblicitario in oggetto ai soli 18 immobili analiticamente descritti, s'impone la valutazione, alla luce dei principi di diritto sopra affermati da questo Collegio – richiamando un accertamento riservato al giudice di merito – della reale portata dell'annotazione di cui è causa, per come palesemente effettuata anche con un richiamo testuale agli atti compiuti dalla Pavintelvi s.r.l. (il citato diverso creditore che aveva proposto la domanda di revocatoria ordinaria): in particolare, se, con la propria condotta e la menzionata formalità, il trascrivente abbia inteso limitare o meno l'efficacia dell'azione intrapresa,



circoscrivendola ad alcuni beni soltanto rispetto a **quelli oggetto** dell'atto di trasferimento già trascritto; se, inoltre, l'adempimento pubblicitario sia stato eseguito in modo tale da consentire di individuare senza possibilità di equivoci ed incertezze, e senza contraddizioni - anche alla luce delle indicazioni della circolare del Ministero delle Finanze (che, a solo titolo di esempio, prevedono l'indicazione di un preciso codice per la formalità da annotare) - le persone, i beni e il rapporto giuridico cui si riferisce la sentenza annotata.

Devono quindi enunciarsi i seguenti principi di diritto:

" 1) *L'annotazione, a norma dell'art. 2655 c.c., della sentenza di declaratoria di simulazione, pur costituendo una formalità accessoria alla trascrizione dell'atto a margine del quale viene eseguita, svolge una equipollente funzione dichiarativa - e non di mera pubblicità-notizia - rendendo la sentenza annotata a margine dell'atto trascritto opponibile ai terzi, mentre l'eventuale previa trascrizione della relativa domanda giudiziale assolve ad una diversa funzione prenotativa dello stesso effetto.*

2) *Affinchè l'annotazione della sentenza svolga la predetta funzione pubblicitaria è necessario che la relativa nota sia redatta osservando le norme che disciplinano la nota di trascrizione, pur con le specificità peculiari derivanti dalla natura accessoria della formalità in oggetto, con la conseguenza che non è richiesta ai fini costitutivi dell'atto la descrizione dei beni, se non allo scopo eventuale di restringere e limitare l'efficacia della vicenda demolitiva dell'atto trascritto solo ad alcuni beni rispetto a quelli precedentemente oggetto di trasferimento.*

3) *In generale e nel caso di nota di annotazione restrittiva o limitativa del citato effetto demolitorio dell'atto cui accede, la nota deve essere redatta con modalità tali da consentire di individuare senza possibilità di equivoci ed incertezze le persone, i beni e il rapporto giuridico cui si riferisce la sentenza annotata,*



accertamento che è riservato al giudice di merito e non è sindacabile in sede di legittimità se non nei circoscritti limiti della nuova formulazione dell'art. 360 comma 1° n. 5 c.p.c.".

Il decreto impugnato deve quindi essere cassato con rinvio al Tribunale di Como, in diversa composizione, per nuovo esame e per statuire sulle spese del giudizio di legittimità.

7. I restanti motivi sono assorbiti.

P.Q.M.

Accoglie il primo motivo, dichiara assorbiti i restanti, cassa il decreto impugnato e rinvia al Tribunale di Como, in diversa composizione, per nuovo esame e per statuire sulle spese del giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, il 27 maggio 2025 e, a seguito di riconvocazione, il 6.6.2025.

Il Consigliere Estensore
Andrea Fidanzia

Il Presidente
Massimo Ferro

