

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 28426/2021 R.G. proposto da:

GIACINTO, ANGELA FRANCESCA e  
GIUSEPPE, rappresentati e difesi dall'Avvocato

giusta procura speciale in calce al ricorso

- *ricorrenti* -

contro

FALLIMENTO di EDIL s.r.l., rappresentato e difeso  
dall'Avvocato ) giusta  
procura speciale in calce al controricorso

- *controricorrente* -

nonché contro

MARCO, KATIA e GIANTE

- *intimati* -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Catanzaro n. 1119/2021  
depositata il 5/8/2021;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 10/7/2025 dal  
Consigliere Alberto Pazzi.

**FATTI DI CAUSA**

1. Il Tribunale di Lamezia Terme, con sentenza n. 532/2018,  
rigettava la domanda presentata dal fallimento di Edil s.r.l.

affinché fosse dichiarata la simulazione assoluta – o, in subordine, fosse pronunciata la revoca ai sensi dell'art. 67, comma 2, l. fall. o comunque ex art. 67, comma 1, l. fall. – dei contratti con cui la compagine fallita, in data 6 aprile 2000, aveva trasferito ai convenuti  
Angela Francesca                      Giacinto                      Giuseppe  
Giante                      Marco                      e Katia                      alcuni immobili  
facenti parte del complesso edificatorio allestito dalla società in Curinga (CZ), frazione di Acconia.

2. La Corte distrettuale di Catanzaro accoglieva l'appello presentato avverso questa statuizione dal fallimento di Edil s.r.l., reputando che ricorressero plurimi indici sintomatici della simulazione assoluta dei contratti di compravendita.

Giudicava, in particolare, che la contemporaneità delle vendite, la mancata prova del pagamento del prezzo e il rapporto di parentela e affinità tra le parti negoziali costituissero elementi presuntivi che, valutati unitariamente ad altri specifici indizi (quali il perfezionamento delle vendite in epoca successiva alla presentazione di un'istanza di fallimento nei confronti di Edil s.r.l., il disinteresse all'acquisto espressamente ammesso da Giante  
Marco                      e Katia                      l'omessa indicazione delle  
finalità dell'acquisto ad opera di soggetti che non risiedevano in Calabria, la mancata stipula di un contratto preliminare, la fretta con cui le cessioni erano state perfezionate, la rinuncia all'ipoteca legale da parte della venditrice, il mancato completamento degli immobili, acquistati in corso di costruzione, a distanza di anni dall'acquisto e lo stato di abbandono in cui si trovavano), consentivano ragionevolmente di considerare raggiunta la prova in ordine alla mera apparenza dei negozi impugnati e, quindi, di ritenere dimostrato che le parti non volevano in realtà concludere alcun contratto di trasferimento del diritto di proprietà sui singoli immobili, bensì solo evitare, attraverso la simulazione assoluta dell'attribuzione di un diritto reale sugli immobili a un diverso

soggetto, l'aggressione dei medesimi beni da parte dei creditori, ovvero l'espropriazione concorsuale.

Pertanto, in accoglimento dell'appello presentato e in riforma della sentenza impugnata, dichiarava assolutamente simulati i contratti di compravendita stipulati da ciascuno degli appellati con la società fallita in data 6 aprile 2000 a rogito del notaio Fiore Melacrinis e condannava i medesimi a riconsegnare gli immobili oggetto di tali compravendite nella disponibilità del fallimento di Edil s.r.l.

3. Angela Francesca Giacinto e Giuseppe

hanno proposto ricorso per la cassazione di questa sentenza, pubblicata in data 5 agosto 2021, prospettando cinque motivi di doglianza, ai quali ha resistito con controricorso il fallimento di Edil s.r.l..

Gli intimati Gigante Marco e Katia non hanno svolto difese.

I ricorrenti hanno depositato memoria ai sensi dell'art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

4.1 Il primo motivo di ricorso denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio e discusso tra le parti, in quanto la Corte distrettuale ha trascurato di considerare che la curatela, all'interno delle memorie di replica nel giudizio di appello, aveva ammesso che gli acquirenti delle compravendite immobiliari avevano corrisposto il prezzo di acquisto.

4.2 Il secondo mezzo denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio e discusso tra le parti, in quanto la Corte distrettuale ha tralasciato di valutare che gli acquirenti avevano allegato e provato, in via documentale e testimoniale, la provenienza del denaro necessario per pagare il prezzo della compravendita.

4.3 Il terzo mezzo denuncia, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ., l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio e discusso tra le parti, in quanto la Corte distrettuale ha dimenticato di tenere conto che tutti gli atti pubblici di acquisto prevedevano che la residua somma di £. 21.000.000 avrebbe dovuto essere versata "ai sensi dell'art. 4 della legge 23.3.1982 n. 94 dal Fondo Perduto del Ministero dei Lavori Pubblici, Segretario Generale del CER, Edilizia Sperimentale, giusta convenzione con il predetto Ministero registrato a Roma il 17.1.1989 n.c. 03375 ed il cui D.M. n. 19203 del 26.5.1989 è stato registrato alla Corte dei Conti di Roma il 13.11.1989 reg. 11 LL. PP: foglio 214".

5. I motivi, da esaminarsi congiuntamente, risultano, tutti, inammissibili.

5.1 La Corte distrettuale ha sostenuto a chiare lettere (a pag. 2) che mancava la prova del fatto che il prezzo pattuito fosse stato pagato. Una simile affermazione non lascia dubbi in merito all'avvenuto esame del fatto storico concernente il pagamento del prezzo e all'esclusione che un simile fatto risultasse dimostrato.

A fronte di questo inequivoco accertamento non è possibile lamentare, in questa sede, che la Corte distrettuale non abbia valorizzato il contenuto degli scritti difensivi depositati nel corso dell'impugnazione (il quale, per il vero, avrebbe rappresentato al più un'ammissione presente in un atto di causa sottoscritto unicamente dal procuratore *ad litem* e priva di valore confessorio, ma costituente un mero elemento indiziario che poteva essere liberamente valutato dal giudice per la formazione del suo motivato convincimento; v. Cass. 6750/2003).

L'omesso esame di elementi istruttori, infatti, non integra, di per sé, il vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico rilevante in causa, costituito nel caso di specie dal pagamento del prezzo di vendita, sia stato comunque preso in considerazione (nello specifico in termini di omessa dimostrazione) dal giudice, ancorché

la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze probatorie (Sez. U, Sentenza n. 8053 del 07/04/2014, Rv. 629831 - 01).

5.2 I giudici distrettuali hanno escluso (a pag. 9) che gli acquirenti avessero allegato e, soprattutto, dimostrato non solo il versamento effettivo nelle casse sociali delle somme dovute a titolo di prezzo, ma anche la loro provenienza, precisando i tempi e i modi della relativa acquisizione.

Rispetto a quest'ultima circostanza la seconda doglianza lamenta non tanto un omesso esame, ma un esame non conforme alla lettura che gli odierni ricorrenti vorrebbero dare delle emergenze processuali, in quanto a loro dire, invece, era "*processualmente certo*" che era stata allegata e provata la provenienza del denaro necessario all'acquisto (v. pag. 17 del ricorso).

Il mezzo si pone così al di fuori dei limiti propri del canone di critica utilizzato, che riguarda il tralasciato esame di un fatto controverso e decisivo per il giudizio e non si estende alla valutazione degli elementi istruttori portati a dimostrazione di tale fatto in un senso differente da quello indicato dal giudice di merito.

5.3 Infine, non è possibile sostenere che la Corte d'appello abbia omesso di considerare che parte del prezzo doveva essere corrisposto da un particolare fondo del Ministero dei Lavori Pubblici. La circostanza, al contrario, è stata espressamente registrata all'interno della decisione impugnata (a pag. 8), la quale, tuttavia, ha constatato che l'avvenuto versamento del prezzo era rimasto non dimostrato nella sua complessità, anche rispetto alla quota di £. 21.000.000 da versarsi ai sensi dell'art. 4 della legge 23 marzo 1982, n. 94 (pag. 9).

6. Il quarto motivo di ricorso lamenta, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., la violazione o falsa applicazione dell'art. 2709 cod. civ., in quanto la sentenza impugnata ha trascurato di valutare il fatto che la prova del pagamento risultava da una scrittura contabile, la cassa contanti della Edil s.r.l.,

le cui risultanze costituivano una prova legale di entrata del prezzo della compravendita nelle casse della società e facevano piena prova contro l'imprenditore.

7. Il motivo è inammissibile, ai sensi dell'art. 360-*bis*, n. 1), cod. proc. civ.

Invero, la giurisprudenza di questa Corte da tempo ha chiarito che al curatore fallimentare, che agisca non in via di successione in un rapporto precedentemente facente capo al fallito, ma – come nel caso di specie – nella sua funzione di gestione del patrimonio di costui, non è opponibile l'efficacia probatoria tra imprenditori, di cui agli artt. 2709 e 2710 cod. civ., delle scritture contabili regolarmente tenute (Cass. 27902/2020, Cass. 14054/2015).

8. Il quinto motivo di ricorso assume la violazione o falsa applicazione degli artt. 1417 e 2729 cod. civ.: la Corte distrettuale, nel ritenere che i contratti di compravendita immobiliare oggetto del giudizio fossero oggetto di una simulazione assoluta, non ha considerato che il fallimento appellante non aveva fornito alcuna prova della stessa, giacché gli indizi esaminati non erano affatto gravi, precisi e concordanti.

In particolare, l'individuazione degli elementi indiziari è stata fatta – in tesi – in maniera erronea perché: i) era comprensibile che la società, oltre un anno prima dalla sua dichiarazione di fallimento, avesse cercato di vendere gli immobili al fine di recuperare liquidità per ripianare i propri debiti; ii) non era possibile accomunare la posizione di **Giante Marco e Katia** a quella degli altri ricorrenti, valorizzando la dichiarazione del legale dei primi che evidenziava come i suoi clienti ignorassero lo stato di insolvenza della società venditrice; iii) non erano gli acquirenti a dover spiegare a quali esigenze sarebbe servito l'acquisto delle villette; iv) sostenere che il contratto di vendita dovesse essere preceduto da un contratto preliminare costituiva un errore giuridico; v) **Edil s.r.l.**, destinataria di un'istanza di fallimento, aveva urgente

necessità di liquidità e si era rivolta a chi, anche nell'ambito della famiglia, tale liquidità aveva, vendendo i propri immobili a un prezzo giudicato congruo dal C.T.U. nominato; vi) solo nel caso in cui fossero stati forniti elementi presuntivi del carattere simulato del negozio i compratori avevano l'onere di provare il pagamento del prezzo; tale dimostrazione, peraltro, era stata fornita attraverso la produzione dell'atto di acquisto, delle fatture di vendita e della cassa contanti nonché allegando e provando la provenienza del denaro necessario all'acquisto; vii) la rinuncia all'ipoteca legale non poteva costituire un indizio, a fronte dell'intero pagamento del prezzo per la parte di pertinenza degli acquirenti; viii) spendere del denaro per completare degli appartamenti dopo l'introduzione del giudizio di simulazione sarebbe stato economicamente inopportuno; ix) la giovane età degli acquirenti non costituiva un indice sintomatico dell'indisponibilità del prezzo anche in relazione alla la quale, all'epoca della stipula dell'atto, aveva quarantanove anni.

9. Il motivo presenta, ad un tempo, profili di infondatezza e profili di inammissibilità.

9.1 Questa Corte ha già avuto occasione di chiarire, in tema di prova per presunzioni della simulazione di un contratto, che la dichiarazione relativa al versamento del prezzo di una compravendita immobiliare, seppur contenuta in un rogito notarile, non ha valore vincolante nei confronti di chi sia terzo rispetto ai soggetti contraenti; in questo caso spetta al giudice del merito valutare l'opportunità di fondare la decisione sulla prova per presunzioni e di apprezzare l'idoneità degli elementi presuntivi a consentire deduzioni che ne discendano secondo *l'id quod plerumque accidit*, restando il relativo apprezzamento incensurabile in sede di legittimità, se sorretto da adeguata e corretta motivazione sotto il profilo logico e giuridico (Cass. 29540/2019, Cass. 36478/2021, Cass. 22801/2014, Cass.28224/2008); è poi possibile trarre elementi di valutazione circa il carattere fittizio del contratto dalla

circostanza che il compratore, su cui grava l'onere di provare l'effettivo pagamento del prezzo, non abbia fornito la relativa dimostrazione (v. Cass. 11372/2005, Cass. 11361/1999).

La decisione impugnata non si presta perciò a censure laddove ha ritenuto che l'azione proposta dalla curatela fallimentare, diretta a far valere la simulazione di un contratto di cui era stato parte il fallito, potesse essere suffragata dal ricorso alla prova per presunzioni, senza attribuire valore vincolante nei confronti della curatela alla dichiarazione relativa al versamento del prezzo, pur se contenuta in un rogito notarile di una compravendita immobiliare, stante la sua posizione di terzietà rispetto alla persona del fallito, e traendo invece elementi di valutazione circa il carattere fittizio del contratto dalla circostanza che il compratore, su cui gravava l'onere di provare il pagamento del prezzo, non avesse fornito la relativa dimostrazione.

9.2 La critica al ragionamento presuntivo svolto da giudice di merito sfugge al concetto di falsa applicazione quando si concreti o in un'attività diretta ad evidenziare soltanto che le circostanze fattuali in relazione alle quali il ragionamento presuntivo è stato enunciato dal giudice di merito avrebbero dovuto essere ricostruite in altro modo (sicché il giudice di merito sarebbe partito, in definitiva, da un presupposto fattuale erroneo nell'applicare il ragionamento presuntivo) o nella mera prospettazione di un'inferenza probabilistica semplicemente diversa da quella che si dice applicata dal giudice di merito, senza spiegare e dimostrare perché quella da costui applicata abbia esorbitato dai paradigmi dell'art. 2729, comma 1, cod. civ. (e ciò tanto se questa prospettazione sia basata sulle stesse circostanze fattuali su cui si è basato il giudice di merito, quanto se basata altresì su altre circostanze fattuali; cfr. Cass., Sez. U., 1785/2018).

Risulta perciò inammissibile in questa sede una censura che, invece di sostenere che il ragionamento presuntivo compiuto dal giudice di merito - assunto come tale e, quindi, *in facto* per come è stato

enunciato - risulti irrispettoso del paradigma della gravità, della precisione o della concordanza, proponga una diversa lettura degli elementi presi in esame dal giudice del merito al fine di valutarne la pregnanza in termini di prova presuntiva e lamenti la mancata espressa inclusione nel novero degli elementi valutati di talune circostanze; infatti, l'individuazione degli elementi rilevanti a tal fine e l'apprezzamento della loro gravità, precisione e concordanza è rimessa all'apprezzamento del giudice di merito, a cui il disposto dell'art. 116 cod. proc. civ. attribuisce il compito di valutare le prove proposte dalle parti attribuendo maggior forza di convincimento ad alcune piuttosto che ad altre, secondo una valutazione non rivedibile nei suoi approdi fattuali in questa sede.

10. Per tutto quanto sopra esposto, il ricorso deve essere rigettato.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano come da dispositivo.

#### **P.Q.M.**

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti, in solido tra loro, al rimborso delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in € 7.200, di cui € 200 per esborsi, oltre accessori come per legge e contributo spese generali nella misura del 15%.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228, si dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, ove dovuto. Così deciso in Roma in data 10 luglio 2025.