



REPUBBLICA ITALIANA
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
 IL TRIBUNALE DI REGGIO EMILIA
 SEZIONE SECONDA CIVILE

Sent. n. 512/14
 Dep. 25-3-14
 Pub. 25-3-14
 Cron. 1566
 Rep. 1265

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott.ssa Cristina Ferrari,
 ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al N. 8245/2008 Ruolo Generale promossa
 da

S. U. [redacted]
 S. C. [redacted] S.A., in persona del legale
 rappresentante pro tempore,
 con il patrocinio degli Avv. [redacted] come
 da mandato in atti;

Conclusioni: "Come da foglio allegato e facente parte integrante del verbale di
 udienza del 27.09.2012"

ATTORI

contro

Pi. P. [redacted] S.R.L., [redacted] in persona del
 liquidatore
 con il patrocinio dell'Avv. [redacted] come da mandato in atti;

Conclusioni: "Come da foglio allegato e facente parte integrante del verbale di
 udienza del 27.09.2012"

e contro

O. P. [redacted] S.R.L., in persona del legale
 rappresentante,
 con il patrocinio dell'Avv. [redacted] come da mandato in atti;

Conclusioni: "Come trascritte nel verbale di udienza del 27.09.2012"

CONVENUTE

OGGETTO: "Azione revocatoria ordinaria".

FATTO E DIRITTO

Con atto di citazione regolarmente notificato S. U. e S. C. di S. U. e C. S.a.s. (d'ora innanzi, per brevità, solo S. S.a.s.) hanno chiesto sia revocata la vendita del complesso immobiliare sito in Quattro Castella in Quattro Castella (RE), via , intercorsa tra P

P. S.r.l. in liquidazione e O. P. S.r.l. e di cui alla scrittura privata di compravendita del 25.07.08, con firme autenticate dal Notaio _____, ciò sul presupposto che tale atto dispositivo sarebbe stato compiuto dai contraenti con la comune consapevolezza del pregiudizio arrecato alle ragioni creditorie degli attori, scaturenti dall'esecuzione di lavori edili a favore di P. P. da obblighi restitutori di somme di denaro e dal rapporto sociale in essere tra la nominata società e S. U.

Si sono costituiti i convenuti negando, preliminarmente, la legittimazione attiva di S. U. in proprio, stante l'assoluta incertezza dei crediti affermati dal medesimo e, nel merito, l'insussistenza dei requisiti richiesti dall'art. 2901 cod. civ. per l'accoglimento dell'azione revocatoria ordinaria.

La causa è stata istruita mediante la documentazione prodotta dalle parti e CTU estimativa affidata all'ing. Al. S.

All'udienza del 27.09.2012 le parti hanno precisato le loro conclusioni e la causa è stata posta in decisione con assegnazione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c. per il deposito delle difese finali.

La domanda svolta da S. U. e S. S.a.s. è risultata fondata e, come tale, merita di essere accolta.

Si ritiene opportuno trattare singolarmente ciascuno dei presupposti soggettivi ed oggettivi richiesti per la dichiarazione di inefficacia dell'atto dispositivo impugnato.

Legittimazione attiva degli attori

Essa deve essere riconosciuta in capo a S. U. e S. S.a.s., con le opportune precisazioni quanto alla posizione dello S. sulla scorta dell'orientamento giurisprudenziale che muove dalla pronuncia della Suprema

Corte di Cassazione a Sezioni Unite n. 9440 del 18.05.2004 per la quale "poiché anche il credito eventuale, in veste di credito litigioso, è idoneo a determinare - sia che si tratti di un credito di fonte contrattuale oggetto di contestazione giudiziale in separato giudizio, sia che si tratti di credito risarcitorio da fatto illecito - l'insorgere della qualità di creditore che abilita all'esperimento dell'azione revocatoria, ai sensi dell'art. 2901 c.c., avverso l'atto di disposizione compiuto dal debitore, il giudizio promosso con l'indicata azione non è soggetto a sospensione necessaria a norma dell'art. 295 c.p.c. per il caso di pendenza di controversia avente ad oggetto l'accertamento del credito per la cui conservazione è stata proposta la domanda revocatoria, in quanto la definizione del giudizio sull'accertamento del credito non costituisce l'indispensabile antecedente logico - giuridico della pronuncia sulla domanda revocatoria, essendo d'altra parte da escludere l'eventualità di un conflitto di giudicati tra la sentenza che, a tutela dell'allegato credito litigioso, dichiara inefficace l'atto di disposizione e la sentenza negativa sull'esistenza del credito, orientamento che ha trovato costante conferma in successive pronunce di legittimità (cfr. Cass. civ. 14709 del 13.07.05, Cass. civ. n. 19289 del 14.09.07, Cass. civ. n. 1893 del 09.02.2012, Cass. civ. n. 11573 del 14.05.2013, Cass. civ. 12.07.2013 n. 17257); merita di essere, altresì, richiamata la sentenza della Suprema Corte n. 1893/2012 con cui si è affermato che "l'art. 2901 cod. civ. ha accolto una nozione lata di credito, comprensiva della ragione o aspettativa, con conseguente irrilevanza dei normali requisiti di certezza, liquidità ed esigibilità", sicché anche il credito eventuale è idoneo a determinare l'insorgere della qualità di creditore che abilita all'esperimento dell'azione revocatoria ordinaria. Il che, del resto, è coerente con la funzione dell'azione revocatoria, che non ha scopi restauratori, né nei confronti del debitore né del creditore istante, ma tende unicamente a restituire la garanzia generica assicurata a tutti i creditori, e quindi anche a quelli meramente eventuali.

Gli attori, per quanto attiene al credito vantato nei confronti di P() S.r.l. da S() S.a.s. - costituente in parte credito litigioso, come tale legittimante l'iniziativa attorea per le ragioni enunciate dalla giurisprudenza sopra citata -, hanno versato i contratti di appalto stipulati con la controparte, la fattura n. 7 del 02.05.2007 di Euro 67.339,66, il decreto ingiuntivo n. 3905/07 ottenuto per l'importo di Euro 36.357,26, opposto dalla debitrice, e il lodo arbitrale, reso

esecutivo dal Presidente del Tribunale, che ha condannato Pr S.r.l. al pagamento in favore di S S.a.s. della somma di Euro 14.459,87 a titolo di corrispettivo per i lavori eseguiti nel cantiere di Villa Cella; pertanto la legittimazione attiva di S S.a.s. può dirsi sufficientemente dimostrata e, comunque, essa non è stata posta in contestazione dalle convenute.

Con riguardo ai crediti vantati da S U in proprio, occorre operare una distinzione in punto di legittimazione attiva.

Va riconosciuta quella avente origine nel rapporto sociale tra l'attore e Pr S.r.l. - ampiamente documentata - in applicazione dell'orientamento giurisprudenziale sopra richiamato, affermativo della legittimazione in capo ai soggetti titolari di legittima aspettativa di credito, quale è senz'altro quella dello S alla liquidazione della propria quota societaria pari al 27,78%, atteso che dalla posizione di socio discende *ex lege* tale diritto, sia pure esigibile soltanto al verificarsi di determinati eventi (scioglimento del rapporto sociale limitatamente al socio, scioglimento della società).

Difetta, invece, la qualità di creditore di S U in relazione al diritto alla restituzione di somme di denaro, asseritamente discendente dalla scrittura privata di cui al doc. 69 attoreo.

Orbene, poiché il credito è presupposto indefettibile dell'azione revocatoria, il giudice deve accertarne l'esistenza in funzione legittimante pur in mancanza di separata e specifica domanda sul punto (così già Cass. n. 5081/94).

Reputa chi scrive l'insussistenza del credito restitutorio vantato da S U in quanto la scrittura privata sottoscritta dal medesimo in data 07.06.02 indica nell'odierno attore, unicamente, il soggetto incaricato di ricevere da Pr S.r.l. la somma - precisata in Euro 127.139,64 nel doc. 69 bis - e di farne successiva consegna a D C, consegna che la sentenza n. 1188/08 del Tribunale di Parma ha accertato essere stata solo parziale, avendo lo S indebitamente trattenuto Euro 51.645,69, e che la successiva scrittura privata del 28.10.08 a firma di D e S (doc. n. 73) ha disposto sia integralmente versata dal secondo al primo per complessivi Euro 90.000,00.

Non si rinviene in atti alcun elemento di prova attestante il diritto di S U ad ottenere la restituzione dell'importo da parte di Pr S.r.l. e, sul punto, le prove orali chieste da parte attrice appaiono superflue laddove riproducono il contenuto di documenti già disponibili e, per il resto, inammissibili,

perché valutative, oltre che generiche perché non contestualizzate e prive di riferimenti temporali. Non può poi sottacersi che lo stesso S... U... nei diversi contesti processuali e negoziali che lo hanno coinvolto, ha rilasciato dichiarazioni divergenti ed inconciliabili (negli atti difensivi di questo giudizio egli ha affermato di avere ricevuto tutta la somma e che il P... ne avrebbe fatto parziale consegna al D... nella causa avanti il Tribunale di Parma ha invece sostenuto di non avere ricevuto la somma (si veda pag. 5 della sentenza), nella scrittura privata datata 28.10.08 ha dichiarato di avere percepito dalla F... S.r.l. solo la somma di Euro 70.000,00.

Nel descritto contesto di riferimento, non vi è prova del credito attoreo asseritamente derivante dalla scrittura di cui al doc. n. 69 e, pertanto, non vi è necessità di apprestare ad esso, in questa sede, garanzia generica con lo strumento processuale scelto da S... U... e S... S.a.s.

Requisito oggettivo (*eventus damni*)

In via generale, deve rilevarsi che per la sussistenza del pregiudizio, richiesto dall'art.2901 cod. civ. ai fini dell'accoglibilità della relativa domanda, non è necessaria la prova della diminuzione del patrimonio al di sotto del valore del credito tutelato o di un danno effettivo, ma è sufficiente un pericolo di danno, derivante da una minore aggreibilità dei beni del debitore o da maggiore incertezza o difficoltà nell'esazione coattiva del credito.

Concreta tale pericolo sia il verificarsi di una diminuzione quantitativa di detti beni (il cui valore oggettivo può dunque anche restare immutato) ma anche soltanto un mutamento qualitativo, il quale comporti una maggiore occultabilità dei medesimi, come nel caso di sostituzione di beni immobili con denaro e beni mobili (cfr. Cass. civ. 09.02.2012 n. 1892;

L'onere probatorio per il creditore concerne l'atto di disposizione, l'oggettiva entità e rilevanza economica di detta diminuzione della garanzia patrimoniale e la sua dannosità o pericolosità per le ragioni di esso creditore, ma non anche l'entità e la natura del patrimonio della controparte dopo l'atto di disposizione, incumbendo invece sul debitore l'onere di dimostrare che la predetta oggettiva diminuzione non ha in concreto intaccato il suo patrimonio, nelle sue caratteristiche quantitative e qualitative, e non ha pregiudicato in maniera rilevante il creditore.

Nella specie, l'esistenza del pregiudizio per le ragioni dei creditori odierni attori è insito nella natura dell'atto dispositivo compiuto con il quale, pacificamente, P. Pr S.r.l. ha dismesso il bene immobile di maggior valore economico facente parte del proprio patrimonio sociale, rimanendo titolare di un appartamento in Albinea (RE) di valore modesto, invenduto da tempo per stessa ammissione della costruttrice P. Pr comunque non capiente, avuto riguardo anche alle poste passive del bilancio 2007 della convenuta (doc. n. 121 attoreo) che evidenziano, da un lato, una marcata riduzione del valore della produzione rispetto al precedente esercizio e, dall'altro, una assai elevata esposizione debitoria verso banche (alcune delle quali creditori ipotecari), altri finanziatori ed Erario, oltre che una perdita di esercizio di circa Euro 53.000,00 Euro: la residua patrimonialità attiva di P. Pr S.r.l. appare dunque incapace di offrire piena ed effettiva garanzia ai creditori attori qui riconosciuti (corrispettivo di appalto e liquidazione utili/valore della quota del socio S. Pr), anche se non tutti già esigibili.

Requisito soggettivo (scientia damni)

Tale requisito si identifica nella dimostrazione della consapevolezza - ovvero dell'ignoranza ma determinata da colpa grave, alla stregua delle circostanze oggettive e dell'*id quod plerumque accidit* - in capo al debitore ed al terzo acquirente del pregiudizio cagionato alla parte attrice, per effetto della riduzione della consistenza del patrimonio in danno dei creditori complessivamente considerati, a prescindere dalla specifica conoscenza di quel particolare credito oggetto della revocatoria.

Per la configurabilità di tale presupposto non è necessaria la prova della collusione tra il terzo e il debitore, ma è sufficiente che l'avente causa sia consapevole del fatto che il proprio dante causa, già vincolato verso i creditori attuali o titolari di un'aspettativa di credito, mediante l'atto di disposizione diminuisca la sua sostanza patrimoniale.

Orbene, nel caso di specie la conoscenza da parte di P. Pr S.r.l. in liquidazione del pregiudizio è dimostrata dalla congiunta valutazione di una pluralità di elementi probatori tempestivamente raccolti nel presente giudizio (tali non sono le produzioni effettuate da entrambe le parti nel corso di udienze successive al maturare delle preclusioni istruttorie, avendo esse ad oggetto documenti che i contendenti avrebbero potuto produrre tempestivamente se la

richiesta di emissione degli stessi al terzo fosse stata formulata in fase pre-processuale ovvero durante la fase introduttiva o di trattazione della causa: di tali documenti non si terrà perciò conto ai fini del decidere).

E' documentato che, alla data del 25.07.08, S. S.a.s. aveva già ottenuto dal Tribunale di Reggio Emilia il decreto ingiuntivo n. 3905/07 di Euro 36.357,26 nei confronti di P. P. S.r.l. ed inviato a quest'ultima la fattura n. 7 del 02.05.07 avente ad oggetto il corrispettivo a saldo dei lavori eseguiti nei cantieri di Albinea, Villa Cella ed altri; è dal pari documentato che, alla stessa data, S. U. aveva più volte formalizzato alla convenuta la volontà di cedere la propria quota societaria e, fin dal marzo 2007, di recedere da P. P. S.r.l., con contestuale, e poi reiterata, richiesta di liquidazione del valore della propria quota: vi era pertanto piena consapevolezza delle ragioni e legittime aspettative di credito di S. U. S. S.a.s. da parte della venditrice al momento della stipula dell'atto dispositivo qui impugnato.

Tale atto si inserisce cronologicamente nella fase di liquidazione di P. P. S.r.l., apertasi nel gennaio 2008 con il consenso del socio S. S., ma con l'opposizione del medesimo sulle modalità da seguire proposte dal socio P. P. caratterizzate dal contenimento dei tempi della liquidazione ("il più possibile breve nel tempo") e dalla cessione del complesso in corso di costruzione "ad un altro immobiliare, anche scontando qualcosa sul prezzo di vendita" (doc. n. 3 e n. 4 di P. P.).

L' "altro immobiliare" a cui il complesso è stato poi effettivamente alienato nel luglio 2008 al prezzo di Euro 725.500,00 è O. P. I. S.r.l., società avente sede legale allo stesso indirizzo della venditrice P. P. in Reggio Emilia via _____ e della quale, al momento del trasferimento, era socio di maggioranza, detentore dell'80% del capitale sociale, lo stesso P. P. (v. doc. n. 9 e n. 10 parte attrice), mentre il socio di minoranza, al 20%, era la moglie di questi.

Tra la messa in liquidazione di F. P. S.r.l. e la vendita del compendio alla società del P. P. non vi è stato, contrariamente a quanto sostenuto dalle convenute, alcun effettivo e reale tentativo di collocare il bene sul mercato immobiliare e di reperire altri operatori del settore interessati all'acquisto.

Vi è in atti soltanto la copia di una pagina della rivista Reggio Case in cui è presente una fotografia, in formato piccolo, del complesso di Quattro Castella, via

██████████ e ne viene proposta la vendita al prezzo base di Euro 735.000,00; si tratta del numero ██████████ della rivista relativo al periodo ██████████ 2008 - ██████████ 2008 e vi si legge che le offerte di acquisto dell'immobile di Quattro Castella avrebbero dovuto essere presentate, a pena di nullità, entro il giorno ██████████ 2008 corredate da assegno a garanzia pari al 5% dell'importo (ossia pari a Euro 36.750,00).

Ne risulta oggettivamente che, agli eventuali interessati, venivano lasciati soltanto quindici giorni per effettuare tutte le necessarie verifiche dello stato di fatto dell'immobile, compiere accertamenti sui requisiti tecnici, sulla regolarità amministrativa e di urbanistica delle opere, oltre che per reperire le risorse finanziarie necessarie a sostenere un affare del valore di oltre Euro 700.000,00.

Appare evidente a chi scrive la volontà non effettiva di R ██████████ P ██████████ S.r.l. di reperire sul mercato l'immobiliarista acquirente del complesso di Quattro Castella, in quanto le informazioni pubblicitarie fornite da Reggio Case erano del tutto carenti, i tempi di pubblicazione della proposta erano minimi (non vi è prova che l'annuncio sia stato ripubblicato il mese successivo, né che siano state effettuate formalità pubblicitarie aggiuntive a mezzo diversi canali da parte della venditrice) e quelli per formulare valida e ponderata proposta di acquisto di impossibile attuazione, ciò che introduce un primo elemento di giudizio che depone per la già avvenuta individuazione dell'acquirente dei beni, fin dalla messa in liquidazione di P ██████████ I ██████████ S.r.l., in O ██████████ P ██████████ In ██████████ S.r.l. di P ██████████ E ██████████ all'epoca amministratore e socio di maggioranza della società venditrice.

Il prezzo di vendita del compendio immobiliare concordato tra le convenute nell'atto di trasferimento è pari a Euro 725.500,00 e l'accordo su tale importo troverebbe giustificazione nel fatto che il bene, alla data della compravendita, non era terminato.

Tuttavia, della veridicità di tale circostanza non vi sono riscontri diversi ed ulteriori rispetto a quelli contenuti in atti provenienti dalle stesse convenute, come tali privi di valenza probatoria a vantaggio dei soggetti che li hanno formati e che intendono avvalersene nel presente giudizio.

Ci si riferisce alle indicazioni contenute nel contratto di compravendita intercorso tra P ██████████ P ██████████ S.r.l. e C ██████████ P ██████████ S.r.l., nel quale si legge che " i lavori di costruzione non sono ancora ultimati, essendo il fabbricato

tuttora in corso di costruzione mancante delle finiture interne (porte, finestre, pavimenti, rivestimenti, sanitari, frutti di impianto elettrico, caldaie), degli ascensori, della sistemazione dell'area cortiliva, dei giardini privati, dei passi carrai con relativi cancelli", lavori la cui avvenuta esecuzione soltanto dopo il trasferimento immobiliare è priva di qualunque supporto documentale, né le convenute hanno chiesto di offrirne conferma testimoniale.

Non può pertanto essere condiviso l'esito dell'accertamento tecnico a cui è pervenuto il CTU, per avere quest'ultimo reputato congruo il valore di vendita del fabbricato di Quattro Castella sulla base dell'indimostrato presupposto che, alla data del 25.07.08, il bene fosse davvero da completare con le opere suindicate, come concordemente dichiarato dalle due convenute in contratto, contratto - si noti - stipulato non nella forma dell'atto pubblico, ma della scrittura privata, nonostante l'elevato valore degli interessi economici in gioco, così evitando ogni accertamento e verifica da parte di un pubblico ufficiale sull'effettivo stato dell'immobile e, inoltre, le conseguenze giuridiche negative derivanti dall'eventuale falso ideologico in atto pubblico.

Secondo l'apprezzamento di chi scrive vi sono sufficienti elementi esterni che depongono per la pressoché completa realizzazione del compendio nell'estate del 2008, rappresentati:

- dalla già avvenuta alienazione di ben quattro dei sette appartamenti prima dell'ottobre 2008 (come da pagina pubblicitaria prodotta dagli attori come doc. 5 molto accurata nella descrizione dei beni, loro caratteristiche, distribuzione interna e metratura, a differenza della generica pagina del marzo 2008),
- dal prezzo di vendita degli appartamenti già trasferiti a privati (risultante dalla contabilità) e di quelli ancora da alienare indicati nelle proposte di cui al predetto doc. n. 5, complessivamente superiore al milione di Euro,
- dalla accertata consistenza del costo dei lavori, riferiti in contabilità da P.P. S.r.l. (doc. n. 121) al cantiere di Quattro Castella, in complessivi Euro 851.387,05 (v. nota integrativa al rendiconto sulla gestione 01.01.2008-21.01.2008), importo superiore di oltre Euro 100.000,00 al prezzo di vendita del complesso a C.P. - stabilito nel contratto del luglio 2008, data alla quale i lavori erano proseguiti per altri sei mesi, con aggravio di ulteriori costi, rispetto al gennaio 2008,

- dalla comunicazione scritta a firma di P. Er del 04.12.2007 (doc. n. 21 parte attrice), nella quale l'allora amministratore delegato e presidente del consiglio di amministrazione di P. S.r.l. dichiarava al punto d) che il cantiere di Quattro Castella "è quasi ultimato e abbiamo ceduto solo un pezzo";

- dal fatto che la perizia di stima di parte convenuta, che indica in Euro 865.170,00 il valore del complesso immobiliare, è anteriore di circa cinque mesi all'atto di compravendita qui impugnato, perciò non tiene conto di lavori eseguiti tra il febbraio e il luglio 2008 (quali ad esempio gli allacciamenti gas e acqua che figurano nel mastrino di sotto-conto di P. per il costo di Euro 18.610,22 in data 14.07.2008 - doc. n. 113) e motiva la riduzione del prezzo ad Euro 735.000,00, di poco superiore a quello concordato nel contratto del 25.07.08, con ragioni ininfluenti ovvero smentite dai fatti, ossia la situazione particolare di mercato nelle zone equivalenti (che tuttavia ha permesso la vendita di quattro dei sette appartamenti nel giro di pochi mesi), l'invenduto al febbraio 2008 (non risulta però che fino a quel momento la vendita fosse stata pubblicizzata), l'esistenza di un contratto chiavi in mano tra la proprietà e l'impresa esecutrice "chiavi in mano", priva di effetti sulle future occasioni di vendita.

Al contrario quest'ultima circostanza introduce all'esame di ulteriori anomalie, emergenti dagli atti, che depongono per la piena consapevolezza dei contraenti qui convenuti del pregiudizio arrecato alle ragioni dei creditori, tra cui S. U. e S. 3.a.s. e attengono agli spostamenti finanziari tra P. R. e Q. I.

Nel contratto di vendita le parti hanno reso dichiarazione di già avvenuto pagamento del corrispettivo e la venditrice ha rilasciato ampia e finale quietanza, ma, in realtà, alla data del 25.07.08 l'assegno non era stato versato, e forse neppure emesso (la matrice del titolo non è idonea ad offrire prova di alcunché in quanto compilata dall'acquirente qui convenuta).

Inoltre, dagli estratti di conto corrente delle convenute, entrambi accessi presso la stessa agenzia del Banco Popolare S. Geminiano e S. Prospero, risulta disposizione di giroconto in pari data (28.07.2008) e di pari importo (Euro 720.000,00) che figura tra le poste a credito per l'acquirente e in quelle a debito per la venditrice, registrazione che, in assenza di ulteriori elementi documentali, appare compatibile con uno spostamento esclusivamente diretto a ricostituire in

capo a O₁ P₁ S.r.l. la provvista dell'assegno bancario di Euro 798.050,00 versato lo stesso giorno e che formalmente fornirebbe prova del pagamento del prezzo di acquisto del fabbricato di Quattro Castella.

In relazione allo stato soggettivo del terzo acquirente, oltre a quanto appena rilevato, basterà ribadire che P₁ F₁, alla data dell'atto di trasferimento immobiliare era socio di maggioranza, presidente del consiglio di amministrazione e amministratore delegato di P₁ P₂ S.r.l., nonché socio di maggioranza di O₁ P₁ I₁ (l'altro socio era il coniuge del P₁), e che le due società hanno sede legale allo stesso indirizzo, circostanze dotate di notevole valenza probatoria quanto a condivisione degli obiettivi perseguiti, scontando la venditrice, non "qualcosa sul prezzo di vendita", ma oltre Euro 200.000,00 sul prezzo del bene di maggior valore, in un contesto liquidatorio non caratterizzato da particolare urgenza, ma solo da esigenze di contenimento degli interessi passivi sul mutuo bancario.

La ricostruzione complessiva della vicenda rivela la concorde finalità di venditrice ed acquirente di trasferire in capo quest'ultima, con consapevolezza del danno provocato al ceto creditorio, tutti i vantaggi economici connessi alla vendita delle singole unità abitative facenti parte del complesso immobiliare di Quattro Castella, del valore commerciale di oltre un milione di Euro, come affermato dallo stesso CTU e riscontrato dai prezzi di vendita fissati da O₁ P₁ per le vendite a privati.

Ricorrono dunque tutte le condizioni richieste dall'art. 2901 cod. civ., con conseguente declaratoria di inefficacia nei confronti di S₁ U₁ e S₁ S.a.s. dell'atto di compravendita in data 25.07.2008.

Ai sensi dell'art. 2655 cod. civ. si autorizzano gli attori a procedere all'annotazione della presente sentenza presso la competente Conservatoria dei Registri Immobiliari.

Infine le spese di lite seguono la soccombenza e, liquidate come da dispositivo con riferimento al D.M. n. 140/2012, in ragione della previsione di retroattività posta dal suo articolo 41 ed atteso che l'attività degli avvocati si è esaurita dopo la caducazione delle tariffe (cfr. Cass. Sez. Un. nn. 17405-6/2012, Cass. n. 18920/2012), sono poste a carico dei convenuti in solido, tenendo a mente lo scaglione nel quale ricade il valore dell'atto impugnato da S₁ U₁ e S₁.

S.a.s. (pari a Euro 725.500,00), le spese per compenso al CTP documentate dalla parte attrice e l'attività difensiva riferibile al procedimento d'urgenza.

Le spese di CTU liquidate in corso di causa sono definitivamente poste a carico dei convenuti in solido.

P.Q.M.

- dichiara l'inefficacia *ex art. 2901 cod. civ.* nei confronti di S. U. e C. S.a.s. dell'atto di vendita del complesso immobiliare sito in Quattro Castella (RE), via , stipulato tra P. P. S.r.l. in liquidazione e O. I. S.r.l. e di cui alla scrittura privata di compravendita del 25.07.08 con firme autenticate dal Notaio (Rep. n. - Racc. n.);

- autorizza S. U. e C. S.a.s. a procedere all'annotazione della presente sentenza a margine della trascrizione relativa all'atto di compravendita immobiliare di cui al precedente capo, con esonero del Conservatore dei Registri Immobiliari di Reggio Emilia da ogni responsabilità al riguardo;

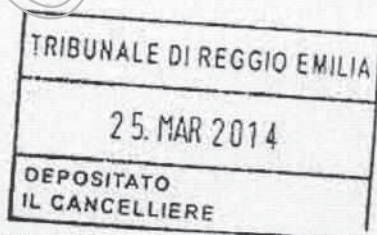
- dichiara tenuti e condanna P. P. S.r.l. in liquidazione e O. I. S.r.l., in solido, a rifondere agli attori le spese di lite sostenute, che liquida in complessivi Euro 20.747,00, di cui Euro per 14.820,00 compenso professionale, oltre IVA e CPA come per legge;

- pone in via definitiva a carico di R. S.r.l. in liquidazione e Q. I. S.r.l., in solido, le spese di CTU liquidate in corso di causa.

Reggio Emilia, 7 marzo 2014

Il Giudice

dott. Cristina Ferrari



IL DIRETTORE AMMINISTRATIVO
dott. Giovanni Battista Vaccaro