



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
CORTE DI APPELLO DI FIRENZE
SEZIONE III CIVILE

La Corte di Appello di Firenze, Sezione Terza Civile, in persona dei Magistrati:

dott. Carlo Breggia	Presidente
dott. Marco Cecchi	Consigliere Relatore
dott. Antonio Picardi	Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di II Grado iscritta al n. r.g. **2030/2022**

promossa da:

██████████, elettivamente domiciliato in Firenze presso lo studio dell'Avv. Alberto Bindi, che lo rappresenta e difende come da procura in atti.

PARTE APPELLANTE

contro

██████████, elettivamente domiciliata in Firenze, presso lo studio degli Avv.ti ██████████ e ██████████, che la rappresentano e difendono, unitamente e disgiuntamente, come da procura in atti.

PARTE APPELLATA

e

██████████ **Ltd**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, sig. ██████████, elettivamente domiciliata in Firenze presso lo studio dell'Avv. ██████████, che la rappresenta e difende come da procura in atti.

PARTE APPELLATA ed appellante incidentale



CONCLUSIONI

trattenuta in decisione sulle seguenti conclusioni:

Per la parte appellante: *“Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Firenze, accertati i fatti di cui in premessa dell'atto di appello, rigettata ogni contraria istanza e, previa ammissione dei mezzi di prova dedotti in primo grado e non ammessi, accogliere per i motivi tutti dedotti nella parte narrativa dell'atto di appello, l'appello proposto e, per l'effetto, in riforma della sentenza del Tribunale di Firenze, Sezione Terza Civile, n. 2735/2022, emessa il 1/10/2022, depositata in data 3/10/2022, all'esito del procedimento RG n. 7593/2016, notificata in data 3/10/2022, rigettare integralmente la domanda di simulazione formulata innanzi al Tribunale di Firenze dalla Sig.ra [REDACTED] e, per i motivi esposti nell'atto di appello, accogliere tutte le seguenti conclusioni formulate dal Sig. [REDACTED] in primo grado “...piaccia all'Ill.mo Tribunale di Firenze: IN VIA PRELIMINARE: rilevare e dichiarare nullo l'atto di citazione per indeterminatezza dell'oggetto ai sensi del combinato disposto dell'art. 164, co. 4, Cpc e dell'art. 163, co. 3, n. 3, Cpc, con ogni conseguenziale provvedimento. IN VIA PRINCIPALE: respingere in quanto totalmente infondate in fatto e in diritto le domande e le pretese tutte formulate dall'attrice Sig.ra [REDACTED]. In ogni caso, con vittoria di spese e compensi, ivi compresi quelli di eventuali CTP e CTU, del presente giudizio.”; con vittoria di spese e compensi, oltre accessori di legge, relativi ad entrambi i gradi di giudizio”.*

Per la parte appellata [REDACTED]: *“Voglia l'Ecc.ma Corte d'Appello di Firenze, respingere l'appello formulato dal sig. [REDACTED], nonché l'appello incidentale formulato da [REDACTED] Ltd. perché infondati in fatto e in diritto per i motivi esposti nella comparsa di costituzione e, per l'effetto, confermare integralmente la sentenza del Tribunale di Firenze n. 2735/2022, pubblicata in data 1 ottobre 2022, nel procedimento R.G. 7593/2016. Con vittoria di spese, compensi e accessori di legge”.*

Per la parte appellata ed appellante incidentale [REDACTED] Ltd: *“Voglia l'Ecc.ma Corte di Appello di Firenze, accertati i fatti di cui alla comparsa di costituzione e risposta con appello incidentale, rigettata ogni contraria istanza e, previa ammissione dei mezzi di prova dedotti in primo grado e non ammessi, accogliere per i motivi tutti dedotti nella parte narrativa della predetta comparsa, e, per l'effetto, in riforma della sentenza del Tribunale di Firenze, Sezione Terza Civile, n. 2735/2022, emessa il 1/10/2022, depositata in data 3/10/2022, all'esito del procedimento RG n.*



7593/2016, notificata in data 3/10/2022, rigettare integralmente la domanda di simulazione formulata innanzi al Tribunale di Firenze dalla Sig.ra [REDACTED] Sentenza n. cronol. 1524 del 15/09/2025

[REDACTED] e, per i motivi esposti nella predetta comparsa, accogliere tutte le seguenti conclusioni formulate da [REDACTED] Ltd in primo grado “...piaccia all’Ill.mo Tribunale di Firenze: “in via preliminare: rilevare e dichiarare nullo l’atto di citazione avversario per indeterminatezza dell’oggetto ai sensi del combinato disposto dell’art. 164, co. 4, Cpc e dell’art. 163, co. 3, Cpc, con ogni conseguenziale provvedimento; in via principale: respingere in quanto totalmente infondate in fatto e in diritto le domande e le pretese tutte formulate dall’attrice Sig.ra [REDACTED], ordinando al Conservatore competente (Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Firenze – Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare) di provvedere alla cancellazione della trascrizione di cui alla nota di trascrizione Reg. Gen. N. [REDACTED], Reg. Part. N. [REDACTED] presentata in data 22 giugno 2016;...ed, in via istruttoria, ammettere le prove dedotte e non ammesse di cui a memoria ex art. 183, VI co, n. 3, C.p.c. del sottoscritto legale (a controprova e prova contraria). “Con vittoria di spese e compensi del presente giudizio”.

MOTIVAZIONE

1) [REDACTED] ha proposto appello avverso la sentenza n. 2735/2022 del Tribunale di Firenze, con la quale erano state accolte le domande avanzate da [REDACTED] aventi ad oggetto l’accertamento dell’intestazione fittizia di alcuni beni immobili a favore – oggi – di [REDACTED] Ltd (di seguito: [REDACTED]) e dell’effettiva titolarità degli stessi in capo al sig. [REDACTED].

1.1) La causa di prime cure era stata instaurata dalla sig.ra [REDACTED], allegando che:

- era legalmente separata dal marito, [REDACTED], nei cui confronti era creditrice di un’ingente importo a titolo di mantenimento ex art. 156 c.c. (stabilito dal Tribunale di Firenze nella misura di € 4.500,00 mensili a favore della moglie ed in € 2.000,00 mensili a favore della figlia) e complessivamente pari ad € 82.440,88;
- il patrimonio del sig. [REDACTED] (operatore finanziario attivo sul piano internazionale) era particolarmente cospicuo, anche se caratterizzato da particolari connotazioni societarie che, pur nell’ambito della consulenza tecnica d’ufficio espletata nel corso della separazione, avevano reso estremamente difficoltoso ricostruirne la composizione effettiva, anche in considerazione del fatto che – all’apparenza – lo stesso sig. [REDACTED] non risultava intestatario di conti correnti, di beni immobili, titoli mobiliari o veicoli;



- per la gestione del proprio patrimonio, il sig. [REDACTED] aveva fatto, strutturalmente, ricorso ad istituti di gestione fiduciaria (come il *trust*) o ad intestazioni fittizie;
- tra le società che lo [REDACTED] aveva espressamente riconosciuto come a lui riferibili (nella comparsa di costituzione e risposta in sede di separazione dei coniugi) vi era la [REDACTED] Ltd (di seguito: [REDACTED]), con sede nelle Isole Vergini, costituita con capitale proveniente dal “[REDACTED] Trust” (società fiduciaria di Lugano, in Svizzera) ed utilizzata, tra l’altro, per l’acquisto di un immobile sito a [REDACTED] (già di proprietà di famiglia) e di un compendio immobiliare sito a [REDACTED] (FI), denominato [REDACTED], costituito da due unità abitative ([REDACTED] [REDACTED]) compiutamente individuate in atti;
- tale ultimo acquisto era avvenuto nel luglio 2011 e, pochi mesi dopo, [REDACTED] aveva mutato denominazione in [REDACTED] Ltd;
- l’interposizione fittizia integrava un’ipotesi di simulazione relativa, suscettibile di libera prova ad opera dei terzi;
- [REDACTED] (e [REDACTED] poi) non risultava attiva nel paese in cui aveva sede ed aveva interessi unicamente in Italia, mentre il sig. [REDACTED] aveva sottoscritto personalmente il contratto preliminare di acquisto (del [REDACTED]) dei due appartamenti di [REDACTED] ed aveva poi personalmente pagato gli importi indicati nel preliminare, oltre che i lavori di restauro e ristrutturazione di tali immobili.

1.1.1) Sulla scorta di tali allegazioni, era stato quindi chiesto di “...accertare e dichiarare simulata l’intestazione in favore di [REDACTED] Limited contenuta nei due atti notarili stipulati il 22.07.2011, a ministero del notaio Dott. [REDACTED] di Firenze, rispettivamente di assegnazione il primo (rep. n. [REDACTED], fasc. [REDACTED], trascritto all’Agenzia del Territorio di Firenze al reg. part. n. [REDACTED]), relativo all’appartamento di maggior consistenza, e di compravendita il secondo (rep. n. [REDACTED], fasc. [REDACTED] trascritto all’Agenzia del Territorio di Firenze al reg. part. n. [REDACTED]), relativo all’immobile più piccolo e, per l’effetto, dichiarare dissimulato e reale proprietario il Sig. [REDACTED] delle due unità immobiliari descritte in narrativa, site in Fiesole (FI) [REDACTED] [REDACTED], facenti parte del complesso immobiliare denominato [REDACTED] [REDACTED], con annesse aree scoperte destinate a resede e parco e contraddistinte al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole nel conto della [REDACTED] Limited e rappresentati nel foglio di mappa [REDACTED] [REDACTED] (unità immobiliare ad uso abitazione) e subalterni [REDACTED] (i posti auto). • Appartamento B (piccolo): [REDACTED] [REDACTED] • Spazi esterni:



subalterni 501 (vestibolo degli ingressi in villa [REDACTED] 2562 (vite di accesso), [REDACTED] percorso pedonale di collegamento tra l'autorimessa e il piano interrato alla [REDACTED], 508 (resede esterno, vano scale e ascensore [REDACTED]), 510 (parco)).

1.2) Si era costituito il sig. [REDACTED], contestando le allegazioni e domande attoree, in particolare esponendo che:

- o non era chiaro quale fosse il negozio giuridico che l'attrice qualificava come oggetto di simulazione relativa, con conseguente indeterminatezza dell'atto di citazione;
- o il contratto preliminare del 13.2006 contemplava l'acquisto futuro del sig. [REDACTED] "per sé, persone, società o enti a da nominare" e, al momento del contratto definitivo, era stata indicata la soc. [REDACTED];
- o [REDACTED] era un soggetto autonomo, diverso e distinto dal sig. [REDACTED] e, per poter ritenere il contrario, la sig.ra [REDACTED] avrebbe dovuto dimostrare la simulazione (in questo caso assoluta) dell'atto costitutivo di tale società;
- o unica socia di [REDACTED] era la soc. svizzera [REDACTED] SA, che l'aveva costituita su mandato del sig. [REDACTED], ma ciò non incideva sulla diversità dei predetti soggetti, in quanto (anche a seguire l'impostazione interpretativa più restrittiva) si sarebbe unicamente pervenuti alla conclusione per cui il sig. [REDACTED] era socio di [REDACTED];
- o nel caso di specie non era ravvisabile né un'interposizione fittizia, né un interposizione reale di persona.

1.2.1) In base a tali assunti, era stata preliminarmente eccepita la nullità dell'atto di citazione e, nel merito, chiesta la reiezione delle domande attoree.

1.3) Anche [REDACTED] aveva contestato la fondatezza degli assunti attorei, parimenti eccependo in via preliminare l'indeterminatezza dell'atto di citazione e quindi ribadendo che:

- vi era differenza soggettiva tra la stessa [REDACTED] ed il sig. [REDACTED];
- il contratto definitivo di acquisto degli immobili oggetto di causa era intercorso tra la parte venditrice e [REDACTED], in forza della clausola contenuta nel preliminare secondo cui il contratto definitivo sarebbe stato stipulato dallo [REDACTED] o da altra persona da nominare;
- ove la domanda della [REDACTED] fosse stata intesa come volta alla declaratoria di simulazione assoluta della costituzione della soc. [REDACTED], tale domanda era



insuscettibile di accoglimento in quanto la nullità dell'atto di citazione doveva essere dichiarata solo nei casi di cui all'art. 2332 c.c.;

- la domanda di simulazione relativa rivolta nei confronti degli atti di compravendita dei due immobili menzionati dalla [REDACTED] poi, era infondata in considerazione della diversità tra i due soggetti implicati (lo [REDACTED] e la stessa [REDACTED]);
- non era ravvisabile alcuna interposizione di persona, nel caso di specie, né reale né fittizia;
- non vi era alcun accordo simulatorio, ed era comunque già in astratto non ravvisabile alcuna partecipazione della società venditrice ad accordi di tale tipo.

[REDACTED] aveva infine indicato come l'azione promossa dalla sig.ra [REDACTED] (trascritta ex art. 2652, n. 4, c.c. ed accettata "con riserva" dal Conservatore – cui aveva fatto seguito reclamo ex art. 2674bis c.c. da parte della stessa [REDACTED] –) avesse cagionato danni patrimoniali alla predetta società convenuta in forza di tale trascrizione, per l'impossibilità di disporre dei due immobili oggetto di causa (che erano stati posti in vendita al prezzo di 4 milioni di euro).

1.3.1) [REDACTED] aveva quindi chiesto: a) in via preliminare, la declaratoria di nullità dell'atto di citazione, b) nel merito, la reiezione delle domande della [REDACTED] (con ordine al Conservatore di cancellare la trascrizione in questione), e c) in via riconvenzionale, la condanna della [REDACTED] al risarcimento dei danni, nella misura di € 160.000,00 all'anno o nella diversa misura accertata in corso di causa o determinata in via equitativa.

1.4) Espletata istruttoria esclusivamente mediante produzioni documentali, il Tribunale di Firenze (dopo aver dato atto che *"...dell'avvenuto rigetto, divenuto definitivo per mancata tempestiva impugnazione presso la Corte d'Appello, del reclamo proposto avanti a questo Tribunale dall'odierna attrice avverso l'esecuzione con riserva della trascrizione della domanda giudiziale da parte del Conservatore (oggi Agenzia delle Entrate)."*) aveva infine ritenuto che:

- doveva ritenersi intervenuta rinuncia all'eccezione di nullità dell'atto di citazione, originariamente sollevata da entrambe le parti convenute, essendosi in tal senso queste ultime espresse sin dall'udienza del 27.1.2017 (all'esito delle precisazioni a verbale effettuate dall'attrice) e dovendosi quindi *"...ritenersi un mero refuso la reiterazione della predetta eccezione nelle note di udienza a trattazione scritta depositate da ambo i convenuti all'udienza di precisazione delle conclusioni"*;
- non era necessaria l'integrazione del contraddittorio nei confronti di Società Cooperativa [REDACTED] S.r.l., parte venditrice degli immobili oggetto di causa, in quanto l'orientamento della Corte di Cassazione era nel senso che



“...affinché la proposizione di una domanda di accertamento della interposizione fittizia di un contratto di vendita (o comunque avente effetti traslativi) determini l'insorgenza del litisconsorzio necessario con l'alienante, occorre che, dalle deduzioni e dalle allegazioni delle parti sulla natura, il contenuto e l'efficacia dell'accordo simulatorio, emerga un interesse in capo al predetto terzo rispetto all'accertamento oggetto della domanda giudiziale, laddove, per contro, “se nessun indizio viene fornito al riguardo ma anzi sia allegata l'integrale esecuzione del negozio traslativo dalla parte dell'alienante, la necessità del litisconsorzio deve escludersi, potendosi al più discutere dell'adempimento del relativo onere probatorio” (Cass. n. 15955/09, SSUU n. 11523/13).”, mentre nel caso di specie non vi era alcun riscontro, e neppure allegazione, in ordine ad un siffatto interesse del terzo;

- doveva ritenersi dimostrata l'interposizione fittizia di persona dedotta da parte attrice “...in quanto l'intervenuta conclusione di un accordo tra interponente e interposto in ordine alla produzione degli effetti tipici delle due vicende negoziali direttamente ed esclusivamente in capo all'interposto, nonché la consapevolezza e l'adesione del terzo alienante rispetto alla produzione di tali effetti direttamente nella sfera giuridica dell'acquirente dissimulato risultano emergere da una serie di indizi gravi, precisi e concordanti ritraibili dagli atti di causa”, poi illustrati nella sentenza;
- non era fondata la domanda riconvenzionale avanzata da [REDACTED]

1.4.1) Sulla base di tali considerazioni era stata dunque resa la seguente statuizione: “Il Tribunale di Firenze, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza, deduzione ed eccezione assorbita e/o disattesa: - accerta l'intestazione fittizia, in capo a [REDACTED] Ltd, a) del contratto di assegnazione datato 22/07/11 tra [REDACTED] Ltd e Società Cooperativa [REDACTED] – società a responsabilità limitata (rep. [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Territorio di Firenze al reg. part. [REDACTED]), b) del contratto di compravendita datato 22/07/11 tra le medesime parti [REDACTED] Ltd e Società Cooperativa [REDACTED] – società a responsabilità limitata (rep. [REDACTED], trascritto all'Agenzia del Territorio di Firenze al reg. part. [REDACTED]); - per l'effetto, dichiara il sig. [REDACTED] effettivo proprietario delle due unità immobiliari site in Fiesole (FI) [REDACTED] facenti parte del complesso immobiliare denominato [REDACTED] [REDACTED], con annesse aree scoperte destinate a resede e parco e contraddistinte al Catasto Fabbricati del Comune di Fiesole nel conto della [REDACTED]



Limited e rappresentati nel foglio [REDACTED] 5/09/2025

[REDACTED] posti
auto); b) appartamento B: subalt [REDACTED]

[REDACTED] (corte di pertinenza dei fabbricati
facenti parte del complesso), [REDACTED]

[REDACTED] - rigetta la domanda riconvenzionale proposta da [REDACTED]
Ltd; - condanna il sig. [REDACTED], in solido tra loro,
alla rifusione, in favore della sig.ra [REDACTED] delle spese di lite, che
liquida in euro 239,01 a titolo di compensi e in euro 21.387,00 a titolo di spese, oltre IVA
e CPA come per legge e oltre spese generali forfetarie”.

2) Nei confronti di tale sentenza ha dunque proposto appello il sig. [REDACTED]
adducendo che “La sentenza appellata è erronea e viziata per aver ritenuto che nel caso
di specie ricorra un’ipotesi di interposizione fittizia di persona tale per cui vi sarebbe
stato un accordo trilatero tra la Società Cooperativa [REDACTED] l [REDACTED]
[REDACTED] Ltd ed il Sig. [REDACTED] affinché fosse quest’ultimo, in luogo della seconda, ad
acquistare gli appartamenti compravenduti. La sentenza è viziata nell’intero suo impianto
motivazionale da pag. 7 a pag. 19...”.

2.1) Il gravame è stato poi affidato ai seguenti motivi:

1. “...la sentenza è viziata nel capo in cui ha ricostruito i rapporti tra i presunti
interposto e interponente sostenendo che l’essere la [REDACTED] Ltd stata
costituita da una società svizzera in veste di fiduciaria del Sig. [REDACTED],
ferma restando l’alterità giuridica dei due soggetti (il Sig. [REDACTED] e la
società [REDACTED] Ltd), fosse indice presuntivo dell’interposizione fittizia
soggettiva”, contestando le argomentazioni poste dal giudice di prime a
fondamento di tale valutazione presuntiva;
2. era errata l’affermazione del Tribunale secondo cui “la electio amici ai sensi
dell’art. 1403 Cod. Civ. avrebbe dovuto rivestire la stessa forma dell’atto pubblico
prevista per i negozi traslativi (contratti di assegnazione e vendita) se non
addirittura essere contenuta al loro interno”;
3. era errato il rilievo del Tribunale per cui “... nel procedimento il Sig. [REDACTED]
non avrebbe prodotto tale dichiarazione scritta ed inoltre che la prova della sua
esistenza non possa essere ricavata ex art. 115, co. 2, Cpc a seguito della omessa
contestazione di tale circostanza da parte dell’attrice”;



4. non era condivisibile l'assunto [REDACTED]
5. era infondato il rilievo del Tribunale secondo cui anche la documentata presenza di una dichiarazione di nomina non osterebbe all'astratta configurabilità di una simulazione soggettiva;
6. le circostanze di fatto valorizzate dal giudice di prime cure al fine di ritenere ravvisabile un'ipotesi di interposizione fittizia (in particolare: i) promessa di acquisto stipulata nel 2006 dallo [REDACTED] in costanza di suo matrimonio con la [REDACTED], ii) atti di assegnazione e di vendita dei due appartamenti rogati quando la causa di separazione tra i due coniugi era già stata attivata e quando era già sorto un credito della moglie nei confronti del marito a titolo di mantenimento e iii) conseguente interesse del sig. [REDACTED] ad occultare la titolarità dei due appartamenti) deponevano al contrario per la sussistenza di un'ipotesi di interposizione reale, dimostrando "...come il Sig. [REDACTED] abbia realmente ed effettivamente voluto che l'acquirente degli appartamenti fosse la [REDACTED] Ltd per evitare che questi potessero essere aggrediti dalla Sig.ra [REDACTED] che era creditrice del marito";
7. non erano condivisibili gli ulteriori rilievi prospettati dal giudice di prime cure con riferimento alle modalità di pagamento degli anticipi del prezzo d'acquisto degli immobili, come stabilita nel preliminare;
8. era errata la conclusione tratta dal Tribunale per cui la ravvisabilità di un'interposizione fittizia emergeva anche dal fatto che l'[REDACTED] aveva versato anche importi non previsti nel preliminare predetto;
9. le modalità di pagamento da parte dello [REDACTED] non potevano comportare alcuna valutazione in ordine all'elemento soggettivo in capo alla parte venditrice;
10. gli ulteriori pagamenti effettuati dallo [REDACTED] (per opere extra capitolato, bollette, ecc.) non potevano assurgere alla valenza dimostrativo a loro invece attribuita dal Tribunale.

L'appellante ha quindi chiesto che la Corte, in riforma della impugnata sentenza, accogliesse le conclusioni come in epigrafe trascritte.

2.2) Anche [REDACTED] ha contestato la sentenza in oggetto, proponendo gravame incidentale sulla scorta delle medesime argomentazioni e rilievi critici dell'appellante [REDACTED], riprodotte in modo sostanzialmente identico, concludendo nei termini ricordati in epigrafe.



2.3) La sig.ra [REDACTED], ritualmente costituita, ha contestato la fondatezza sia dell'appello principale che di quello incidentale, chiedendone la reiezione e la conferma della sentenza impugnata.

3) Preliminarmente all'analisi del merito delle impugnazioni proposte dallo [REDACTED] e da [REDACTED] occorre procedere ad alcune precisazioni.

A) Anzitutto deve rilevarsi come, nonostante nel presente giudizio il sig. [REDACTED] e [REDACTED] abbiano chiesto in via preliminare di *“rilevare e dichiarare nullo l'atto di citazione per indeterminatezza dell'oggetto ai sensi del combinato disposto dell'art. 164, co. 4, Cpc e dell'art. 163, co. 3, n. 3, Cpc, con ogni conseguenziale provvedimento”* (con domanda avanzata sia negli atti introduttivi che in sede di precisazione delle conclusioni e, infine, in comparsa conclusionale), non risulti mossa alcuna contestazione nei confronti della valutazione del Tribunale di Firenze secondo cui *“Preliminarmente alla trattazione del merito delle domande delle parti, il Tribunale prende atto dell'intervenuta rinuncia, da parte di entrambi i convenuti, all'eccezione di nullità per indeterminatezza dell'atto di citazione, avvenuta sin dall'udienza di prima comparizione del 27/01/17: ciò posto, e tenuto, altresì, conto della conferma di tale rinuncia nel corpo delle comparse conclusionali di entrambe le convenute (pag. 8 part. [REDACTED] e pag. 8 parte [REDACTED], nonché della condotta processuale complessivamente tenuta dalle parti, denotante la volontà inequivoca di non insistere sull'eccezione predetta (Cass. n. 15860/14 e Cass. n. 31571/19), deve ritenersi un mero refuso la reiterazione della predetta eccezione nelle note di udienza a trattazione scritta depositate da ambo i convenuti all'udienza di precisazione delle conclusioni”*.

In proposito va peraltro rilevato come, effettivamente, dal verbale dell'udienza del 27.7.2017 del Tribunale di Firenze risulti che *“L'avv. [REDACTED] contesta tutto quanto ex adverso dedotto e domandato da entrambi i convenuti in particolare rileva la strumentalità dell'eccezione preliminare della nullità della domanda risultando evidente o comunque non assolutamente incerto ai sensi dell'art. 164 cpc che la domanda di simulazione relativa è rivolta contro i due atti notarili stipulati a ministero del Notaio Niccolai di Firenze in data 22/7/2011. Chiede l'assegnazione dei termini di cui all'art. 183 cpc L'avv. Bindi stante la precisazione odierna di parte attrice relativa all'oggetto della domanda rinuncia all'eccezione di nullità dell'atto di citazione e si associa alla richiesta dei termini di cui all'art. 183 cpc L'avv. [REDACTED] si osserva a quanto dedotto dall'avv. Bindi”*.

La reiterazione della richiesta di declaratoria di nullità dell'atto di citazione per effetto dell'indeterminatezza dello stesso, avanzata nella presente sede, risulta dunque



B) Va poi rilevato come non risulti mossa alcuna impugnazione, da parte di [REDACTED], nei confronti della reiezione da parte del Tribunale di Firenze della domanda riconvenzionale di risarcimento danni avanzata dalla stessa [REDACTED] nei confronti della [REDACTED], sì che tale statuizione risulta ormai passata in giudicato.

C) Ogni valutazione concernente la necessità o meno della partecipazione della Società Cooperativa [REDACTED] S.r.l. al presente giudizio risulta superata per effetto dell'espressa decisione resa sul punto dal Tribunale di Firenze (nel senso della mancanza di necessità di una tale partecipazione) senza che, anche in questo caso, sia stata mossa alcuna impugnazione nei confronti di tale pronuncia, con conseguente passaggio in giudicato anche di quest'ultima statuizione ed impossibilità di rivalutare d'ufficio il profilo concernente l'integrità del contraddittorio.

4) Ciò premesso, deve immediatamente rilevarsi come sia l'appello principale che quello incidentale siano fondati e debbano essere, conseguentemente, accolti.

Si rende peraltro opportuna la trattazione congiunta di entrambe tali impugnazioni, in considerazione del fatto che le stesse risultano prospettate in modo identico, anche sul piano della formulazione linguistica.

Dunque, nell'analisi di tali gravami e dei relativi motivi, non si opereranno distinzioni tra i motivi di appello avanzati dallo [REDACTED] e quelli da [REDACTED] prendendoli in considerazione unitariamente.

4.1) Rilevato che tutti i motivi di impugnazione presenti nei due gravami in esame risultano caratterizzati dalle censure mosse nei confronti dei vari passaggi argomentativi in forza dei quali il Tribunale di Firenze è infine pervenuto alla conclusione della ravvisabilità, nel caso di specie, di un'interposizione fittizia di persona, si evidenzia come, con il **primo motivo**, [REDACTED] e [REDACTED] abbiano contestato la valutazione del Tribunale secondo cui: *“Anzitutto, infatti, come pacifico e comunque risultante per tabulas, la [REDACTED] costituita su iniziativa del sig. [REDACTED], che ha all'uopo conferito mandato a una società fiduciaria svizzera, la [REDACTED] SA, mediante capitale proveniente da un Trust, è soggetto giuridico effettivamente esistente e dotato una personalità giuridica autonoma e separata da quella del co-convenuto, neppure diretto intestatario di quote di partecipazione, bensì mandante dell'intestataria fiduciaria della totalità di esse. Orbene, da tale circostanza è possibile desumere un duplice ordine di argomenti favorevoli all'accertamento dell'interposizione fittizia:*



- da un lato, deve ritenersi ricorrente l'interposizione indispensabile per la configurazione di una sostituzione soggettiva di un contraente apparente a un diverso contraente effettivo, dell'alterità soggettiva tra interposto e interponente;

- dall'altro lato, il potere di controllo di fatto esercitato - per il tramite dell'interposizione fiduciaria della società detentrica del capitale totalitario - sull'attività decisionale della compagine societaria acquirente (cfr. la stessa ammissione, compiuta dal sig. [REDACTED] a pag. 26 della memoria di costituzione nel giudizio di separazione contro la medesima odierna attrice, per cui la [REDACTED] sarebbe allo stesso riferibile) vale a rendere altamente verosimile la prospettazione attorea di un accordo simulatorio tra le predette parti nel senso dell'intestazione fittizia del compendio immobiliare alla società di fatto controllata dal reale dominus dell'operazione acquisitiva; del resto, come emergente anche dalla narrazione dei fatti contenuta nella memoria di costituzione del sig. [REDACTED] nel giudizio di separazione e come confermato dal CTU in tale giudizio, la stessa [REDACTED] (che non risulta avere svolto, nel territorio nazionale, altre attività se non le due operazioni immobiliari citate in atti) aveva già in passato intrapreso un'altra operazione di acquisto immobiliare in cointeressenza con il medesimo socio unico, consistita nell'acquisto del compendio immobiliare sito in [REDACTED], già di proprietà della famiglia [REDACTED], successivamente al collasso economico dei prossimi congiunti dell'odierno convenuto (cfr., sul punto, la relazione della dott.ssa [REDACTED] nel giudizio di separazione: "si ricorda altresì che la [REDACTED] Ltd (oggi [REDACTED] Ltd.) è la stessa società che detiene la proprietà di [REDACTED] ricomprata dallo [REDACTED] attraverso la [REDACTED] dal fallimento del padre e dove attualmente vive la madre [REDACTED]").".

A) Nei confronti di tale impianto argomentativo è stato dedotto dagli appellanti che:

- "...nel nostro ordinamento non è ipotizzabile alcuna presunzione che dall'essere un soggetto X socio al 100% di una società Y (fatto noto), inferisca che nei rapporti contrattuali instaurati dalla società con terzi detta società sia automaticamente interposta fittiziamente al suo unico socio (fatto ignoto)";
- "...ipotizzare che l'essere una persona fisica socia al 100% di una società, ed il conseguente potere di controllo di fatto e di diritto, renda verosimile per tale sola circostanza l'esistenza di un accordo simulatorio tra il socio, la società ed il terzo contraente non risponde certo ad un criterio di normalità, bensì soltanto ad una situazione patologica e quindi di a-normalità, in quanto diversamente opinando, e considerando che la legge (art. 2462, co. 2, Cod. Civ.) ammette pacificamente le società a socio unico, vi sarebbe una fisiologica incertezza giuridica per le operazioni poste in essere dalle società a socio unico; e ciò, con buona pace del



principio della certezza del diritto, il ragionamento non cambia se il socio al 100% di una società detiene tale partecipazione in qualità di intestatario fiduciario di un altro soggetto (come accade nel caso di specie)”.

B) I rilievi critici degli appellanti sono condivisibili, in quanto (una volta premessa l'alterità soggettiva tra l'██████ e █████), il fatto che lo stesso sig. █████ fosse (e sia) in grado di esercitare un potere di controllo di fatto e di diritto su █████ rappresenta una circostanza suscettibile di essere valorizzata non tanto verso la ravvisabilità di un ipotesi di interposizione fittizia di persona, quanto, piuttosto, verso l'effettiva e voluta intestazione dei beni compravenduti in capo alla società stessa.

L'interposizione fittizia, in effetti, risulta funzionale a garantire il soggetto effettivo titolare del bene in ordine alla possibilità di disporre del bene stesso mediante una rappresentazione alterata della realtà, sì che l'apparenza in tal modo creata valga a schermarlo dalle azioni di terzi.

Ciò, essenzialmente, in quanto l'ipotesi di intestazione effettiva in capo a terzi non potrebbe garantire a colui che intende essere il reale titolare del bene la possibilità di liberamente disporre del bene stesso.

Nel caso di specie, invece, in cui al sig. █████ viene espressamente riconosciuta la titolarità di un potere di fatto e di diritto su OTB, viene – a monte – meno la necessità di dare corso ad un'interposizione fittizia, dal momento che lo █████ risulta già in grado di incidere sulla gestione del bene in questione (e sulla possibilità di fruire del relativo godimento) mediante il meccanismo di controllo societario appositamente instaurato.

Le utilità che l'interposizione fittizia di persona sarebbero in grado di essere garantite allo █████ in sostanza: possibilità di disporre del bene senza che terzi soggetti possano aggredirlo) risultano già garantite dalla predetta strutturazione dei rapporti societari.

In tale contesto, è maggiormente plausibile ritenere che lo █████ abbia effettivamente voluto l'intestazione dei beni in capo a █████ piuttosto che allestire un'interposizione fittizia di persona.

Entrambe tali figure giuridiche avrebbero in effetti garantito la disponibilità dei beni da parte dello █████ schermandolo da azioni dirette nei propri confronti, ma l'intestazione effettiva dei beni in questione in capo a █████ risulta caratterizzata da connotati di notevolmente maggiore stabilità (rispetto ad un atto simulato), senza che l'interposizione fittizia di persona potesse garantire utilità maggiori.

Dunque, in considerazione della pari utilità funzionale ma della maggior utilità pratica dell'intestazione effettiva dei beni in capo a █████ (rispetto all'intestazione fittizia), il meccanismo di integrazione probatoria rappresentato dalla presunzione semplice porta a



concludere che, nel caso di specie, i [REDACTED] 5/09/2025

4.2) Con il **secondo, terzo, quarto e quinto** dei motivi di gravame sono state contestate le argomentazioni esposte dal giudice di prime cure (al punto 4.2 della sentenza) con riferimento agli ulteriori elementi indiziari che, suscettibili di essere ravvisati nella complessiva operazione negoziale presa in considerazione, avrebbero confortato un giudizio sulla ravvisabilità nel caso di specie di un'intestazione fittizia di persona.

In particolare, sono state oggetto di contestazione le parti della sentenza in cui il Tribunale ha ritenuto che la nomina di [REDACTED], quale soggetto acquirente in sede di stipula degli atti definitivi di traslazione dei beni, non poteva ritenersi in grado di escludere un'interposizione fittizia di persona.

A) Anzitutto è stata censurata l'argomentazione per cui “...in primo luogo, mentre, in ossequio alla prescrizione di cui all'art. 1403 c.c., la c.d. *electio amici* avrebbe dovuto rivestire la stessa forma dell'atto pubblico prevista per i negozi traslativi di cui avrebbe dovuto essere complemento, quando non, addirittura, essere contenuta nei medesimi negozi nessuna dichiarazione di nomina scritta e formale risulta essere stata prodotta da parte convenuta; né, del resto, da tale prova documentale, il cui onere ricadeva sulla stessa parte convenuta eccipiente, potrebbe prescindere sulla scorta del richiamo al principio di cui all'art. 115, comma 2 c.p.c., a ciò ostando, oltre alla logica inconfigurabilità di un onere di contestazione in capo a soggetti materialmente non in grado di essere a conoscenza del fatto da provare, anche e soprattutto il condivisibile argomento per cui il principio di non contestazione non opera laddove il fatto da provare sia rappresentato da un atto avente ex lege forma scritta ad substantiam, attenendo, in tali casi, l'imposizione normativa dell'onere formale non soltanto alla dimostrazione del fatto, ma ancor prima alla stessa esistenza dell'effetto giuridico fatto valere (Cass. n. 25999/18)”.

Sul punto, gli appellanti hanno esposto che il Tribunale aveva errato:

- nel postulare la necessità che l'*electio amici* avrebbe dovuto avvenire per atto pubblico, essendo invece sufficiente la mera forma scritta;
- nel ritenere inapplicabile l'art. 115 c.p.c., rilevando invece che la stessa [REDACTED] non aveva in alcun modo contestato il fatto che fosse stata effettuata la nomina di [REDACTED], in sede di stipula del definitivo, dandola anzi per ammessa.

A1) Le contestazioni degli appellanti sono solo in parte condivisibili, in quanto effettivamente la nomina del terzo avrebbe potuto avvenire in forma scritta (e non per atto pubblico) ma la prova di tale nomina non può essere fornita per il tramite del principio di



non contestazione ex art. 115 c.p.s. in forza della giurisprudenza concordemente menzionata nella sentenza impugnata.

A2) Tuttavia, la valutazione del Tribunale non appare suscettibile di essere recepita nella presente sede.

Quale notazione di ordine generale, deve infatti rilevarsi come il giudice di prime cure abbia – pur con elaborato impianto argomentativo – enucleato una congerie di valutazioni nel loro complesso volte ad evidenziare come le circostanze di volta in volta prese in considerazione (in questo caso specifico: la stipula di preliminare per persona da nominare) non si configurerebbero come idonee ad escludere la ravvisabilità di un interposizione fittizia di persona.

Il nucleo presupposto di tale impianto concettuale è, tuttavia, costituito dall'assunto iniziale (preso qui in considerazione nel paragrafo 4.1) secondo cui i rapporti sussistenti tra [REDACTED] e [REDACTED] sarebbero – di per sé – in grado di supportare un giudizio presuntivo in ordine alla sussistenza di un interposizione fittizia di persona: presunzione che gli altri elementi di valutazione disponibili (come, si ripete, in questo caso la stipula per persona da nominare) non sarebbero in grado di scalfire.

La prospettiva, all'evidenza, tuttavia si capovolge una volta che si ritenga (come questa Corte ha optato) che i rapporti tra [REDACTED] e [REDACTED] risultino, al contrario, indurre a ritenere sussistente un'intestazione reale dei beni in capo alla stessa [REDACTED].

In questa prospettiva, dunque, le valutazioni prese in considerazione nel contesto qui specificamente in esame risultano neutre rispetto alla valutazione concernente tale intestazione reale: il fatto che le peculiarità della *electio amici* siano suscettibili di essere valorizzate onde non fornire supporto alla conclusione relativa alla ravvisabilità di un'intestazione reale dei beni non significa, in effetti, che siano utilizzabili (di per sé) per sostenere la ravvisabilità di un'intestazione fittizia dei beni stessi.

Ed è comunque un fatto, ontologicamente non contestabile, che gli atti traslativi siano stati posti in essere avendo come beneficiaria OTB, sì che, in definitiva, la questione concernente la *electio amici* non incide sulla decisione da assumere nella presente sede, una volta pervenuti alle conclusioni di cui al pregresso punto 4.1.

B) [REDACTED] e [REDACTED] hanno poi contestato le valutazioni del Tribunale secondo cui *“inoltre, un siffatto modus procedendi, oltre a essere rimasto indimostrato, appare incompatibile con la verosimile acquisizione, da parte della [REDACTED], della qualità di socio della [REDACTED] in epoca antecedente alla stipula dell'atto di assegnazione (che necessariamente presuppone la titolarità di quote sociali in capo all'assegnatario); del resto, anche la mancanza di prova di un formale atto di acquisizione di quote della [REDACTED] da parte di [REDACTED], neppure allegato in giudizio né tantomeno menzionato nell'atto di assegnazione, induce a*



propendere per la natura simulata de

a in base al rogito - peraltro, è appena il caso di osservare come un'eventuale dichiarazione di nomina, quand'anche documentata, non osterebbe, di per sé, in assenza di ulteriori indicazioni sulla causa sottesa alla c.d. electio amici, all'astratta configurabilità di un'ipotesi di simulazione soggettiva, ben potendo anche la stessa nomina di terzo – costituente, di per sé, negozio a causa “neutra”, impiegabile per le più disparate finalità – costituire parte integrante del contratto simulato e contribuire alla creazione dell'apparenza di intestazione, in base all'accordo simulatorio occultato tra le parti e il terzo alienante”, adducendo che:

- “la circostanza per cui [redacted] Ltd (prima dei rogiti notarili) avrebbe acquisito la qualità di socio della venditrice Società Cooperativa [redacted] non è mai stata allegata in giudizio da alcuna parte processuale e ii) al più costituirebbe una circostanza giuridica e non certo una “nozione di fatto” che ex art. 115, co. 2, Cpc il giudice può autonomamente porre a base della sua decisione a prescindere dalle prove introdotte in giudizio”;*
- “...non è dato comprendere per quale ragione la mancata produzione in giudizio di un atto formale di acquisizione da parte della [redacted] Ltd delle quote nella Società Cooperativa [redacted] dovrebbe lasciare presumere la natura simulata dell'intestazione alla società dell'appartamento assegnato; sotto questo profilo, la sentenza incorre nella violazione”;*
- “...in presenza dell'atto di nomina, e come chiarito dalla giurisprudenza, l'attrice avrebbe dovuto esperire l'actio pauliana avverso l'atto di disposizione patrimoniale compiuto dal Sig. [redacted] e consistente nell'aver egli esercitato il diritto di indicare la [redacted] Ltd quale acquirente (anziché egli stesso) per i rogiti notarili definitivi di assegnazione e vendita dei due appartamenti in adempimento alla clausola di riserva del contraente ex art. 1401 Cod. Civ. contenuta all'art. 1 del preliminare (doc.to n. 10 prodotto dall'attrice in primo grado)”.*

B1) Sul punto occorre rilevare, in primo luogo, che non è in effetti indicato sulla scorta di quale allegazione di parte risulterebbe l'intervenuta acquisizione di [redacted] della qualità di socio Società Cooperativa [redacted] S.r.l. (come del resto indicato nella stessa sentenza impugnata: “anche la mancanza di prova di un formale atto di acquisizione di quote della CSI da parte di OTB, neppure allegato in giudizio né tantomeno menzionato nell'atto di assegnazione...”, come ora ricordato), sì che non consta per quale ordine di considerazioni [redacted] o [redacted] avrebbero dovuto produrre tale atto di acquisizione e perché il non averlo prodotto rappresenti un elemento presuntivo



suscettibile di essere positivamente utilizzata, ma pervenuta ad un grado di sussistenza di un'interposizione fittizia di persona.

Al netto del carattere assorbente di tale rilievo, si osserva come l'eventuale partecipazione societaria di [REDACTED] nella predetta Società Cooperativa [REDACTED] S.r.l. non avrebbe di per sé un'attitudine dimostrativa, anche in chiave presuntiva, di una siffatta interposizione fittizia di persona, inserendosi (se del caso) nell'ottica di un incremento delle facoltà di controllo della vicenda da parte dello [REDACTED] he, di per sé, è congruente anche (se non di più) con l'effettiva intestazione dei beni in capo a [REDACTED]

Con riferimento, invece, alla valenza *latu sensu* presuntiva correlata all'impossibilità di eseguire un atto di assegnazione a soggetto non socio della cooperativa, si rimanda a quanto rilevato *infra* al paragrafo 4.6.2).

In ultimo, le considerazioni esposte nella sentenza in ordine alla valenza istruttoria (sul piano presuntivo) anche dell'eventuale esistenza di una dichiarazione di nomina del terzo (*"ben potendo anche la stessa nomina di terzo – costituente, di per sé, negozio a causa "neutra", impiegabile per le più disparate finalità – costituire parte integrante del contratto simulato"*) risultino non condivisibili in forza delle stesse argomentazioni già precedentemente esposte nei paragrafi che precedono e dovendosi comunque rilevare come la mera compatibilità di una simile nomina anche con un negozio simulato risulti superata dalla maggiore congruenza della nomina stessa con un'intestazione reale dei beni in capo al soggetto indicato come acquirente.

4.3) Con il **sesto** motivo di gravame è stata censurata la parte della sentenza in cui risulta esposto che *"Merita, per contro, particolare considerazione, nell'ambito della disamina dell'avvicendamento soggettivo ex latere adquirentis, la tempistica dei vari passaggi dell'iter negoziale, dacché, mentre la promessa di acquisto stipulata in proprio dal sig. [REDACTED] risale al 2006, manente matrimonio, gli atti di trasferimento in favore di altro soggetto risalgono a epoca successiva all'avvio della causa di separazione, e in particolare all'insorgenza di una prima posizione debitoria del sig. [REDACTED] nei confronti della sig.ra [REDACTED] titolo di mantenimento, in forza dell'ordinanza presidenziale immediatamente esecutiva del febbraio 2011 – epoca a far data dalla quale, pertanto, poteva ragionevolmente ritenersi insorto l'interesse del debitore a occultare la propria titolarità di beni immobili, per definizione agevolmente più aggredibili in un'ipotetica sede esecutiva. Tra l'altro, laddove la designazione di un diverso soggetto quale acquirente definitivo fosse già stata ab origine oggetto delle effettive previsioni del promissario acquirente in sede di stipula del contratto preliminare – e qualora, dunque, la sostituzione soggettiva dovesse essere valutata, come pare suggerire parte convenuta, quale completamento di un disegno negoziale complessivo già contenuto in nuce nel*



preliminare - difficilmente [redacted] come del
 convenuto sig. [redacted] in ordine all'originaria destinazione del compendio promesso in
 vendita ad abitazione familiare del nucleo [redacted] (cfr. memoria ex art. 706 c.p.c. nel
 giudizio di separazione e relazione del CTU in tale giudizio), nonché la previsione, in
 sede di pattuizione preliminare, di un cospicuo pagamento pecuniario in caparra, acconti
 e stati di avanzamento, così come anche la previsione, sempre in tale sede, della facoltà in
 capo al promissario acquirente (punto n. 12, pag. 12) di richiedere, a proprie spese,
 interventi edilizi extra-capitolato non inclusi nel corrispettivo pattuito (richieste,
 pacificamente, rivolte dal sig. [redacted] e assecondate dalla ditta esecutrice, a spese del
 medesimo committente-promissario acquirente).”.

Gli appellanti, principale ed incidentale, hanno rilevato come proprio la
 ricostruzione cronologica esposta dal giudice di prime cure conforti la conclusione per cui
 lo [redacted] ebbe effettivamente a voler realizzare non un'interposizione fittizia, ma
 un'interposizione reale di persona (“...le predette circostanze nella stessa ricostruzione
 operata dalla pronuncia appellata dimostrano come il Sig. [redacted] abbia realmente
 ed effettivamente voluto che l'acquirente degli appartamenti fosse la [redacted] Ltd per
 evitare che questi potessero essere aggrediti dalla Sig.ra [redacted] che era
 creditrice del marito; non si tratta quindi, secondo la stessa ricostruzione fattuale operata
 in sentenza, di un fenomeno di interposizione fittizia bensì di interposizione reale. Sotto il
 profilo esaminato la sentenza, nella parte della sua motivazione qui in commento, è quindi
 viziata ed erranea poiché ha ritenuto provata l'esistenza di una simulazione relativa
 soggettiva (interposizione fittizia), anziché come sarebbe stato corretto di una
 interposizione reale, e ciò in violazione dell'art. 2697 Cod. Civ. e dell'art. 115 Cpc; è
 altresì ingiusta perché è incorsa nella violazione degli artt. 1414 e ss. Cod. Civ. sempre
 per aver erroneamente ritenuto configurabile nel caso di specie una fattispecie di
 simulazione relativa soggettiva”).

4.3.1) I rilievi degli appellanti sono condivisibili.

Le circostanze valorizzate dal giudice di prime cure risultano in effetti delineare
 una volontà del sig. [redacted] di rendere i beni oggetto di causa non aggredibili da parte dei
 propri creditori e, per quanto qui interessa, della sig.ra [redacted]

Tale volontà, come già detto, risulta tuttavia suscettibile di essere attuata sia
 mediante un'interposizione fittizia, sia – nel caso di specie – con l'effettiva intestazione
 dei beni ad [redacted]

Il riferimento al caso di specie è dovuto al fatto che il sig. [redacted] risulta aver posto
 in essere una sofisticata impalcatura societaria al fine precipuo di garantirsi una forma
 sostanziale di controllo pressoché totale di [redacted], il che – si ribadisce – è maggiormente



compatibile con l'istestazione reale dei beni in capo a quest'ultima che non con un istestazione fittizia.

Ed anche i rilievi svolti dal giudice di prime cure trovano, in quest'ottica, un plausibile (anzi, più plausibile) addentellato con un'istestazione reale dei beni in questione in capo a [REDACTED] piuttosto che con un'interposizione fittizia di persona.

4.4) Con il **settimo** motivo di gravame è stata presa in considerazione dagli appellanti una variegata serie di argomentazioni svolte dal Tribunale di Firenze ad ulteriore sostegno della ritenuta sussistenza di un'interposizione fittizia.

A) Nello specifico, sono state contestate le valutazioni per cui *“Del resto, anche qualora, per contro, l'opzione in favore della facoltà di nomina prevista in astratto nel preliminare fosse stata deliberata dal promissario unicamente a seguito del fallimento del progetto di vita familiare, la ricostruzione di parte convenuta risulterebbe egualmente carente sotto il profilo della giustificazione causale del subentro, inidonea essendo, all'uopo, la mera menzione operata dal sig. [REDACTED] a un proprio interesse a beneficiare della riservatezza fornita dall'istestazione fiduciaria di immobili in capo a persona giuridica allo stesso riferibile, atteso che:*

- *come pacifico (e ammesso dallo stesso sig. [REDACTED] nella citata memoria di costituzione depositata in sede di separazione), nelle more della stipula del definitivo, furono versati dal sig. [REDACTED], oltre alla caparra per euro 245.000 e alle due tranches di acconto da euro 245.000 cadauna previste nel preliminare, anche ulteriori acconti a stato di avanzamento lavori, come comprovato dai bonifici del 08/11/06 per euro 222.000 e del 12/04/07 per euro 205.000, per un totale di euro 1.162.000;*

- *peraltro, la sommatoria dei corrispettivi di acquisto e assegnazione pattuiti nei due rogiti definitivi ammonta a cifra nettamente inferiore al valore di acquisto individuato dai paciscenti nel preliminare e corrisponde, invece, pressoché esattamente (tenuto conto delle maggiorazioni dovute ai lavori extra-capitolato non previsti nel preliminare e medio tempore eseguiti) alla differenza tra il corrispettivo pattuito nel preliminare e i versamenti effettuati prima dei trasferimenti definitivi dal sig. [REDACTED] personalmente;*

- *ebbene, detta corrispondenza, unitamente all'identità di oggetto del preliminare e dei due rogiti e al fatto, pacifico, dell'assenza di iniziative volte a ottenere la restituzione da parte di [REDACTED] delle somme versate dal sig. [REDACTED] in adempimento del preliminare, inducono a ritenere che, quantunque nel testo dei due rogiti nessuna menzione sia operata né a dichiarazioni di nomina, né a pagamento di acconti (ad eccezione del corrispettivo dell'unità B, su cui, amplius, infra), né all'acquisto di quote, né a una precedente pattuizione preliminare, i due negozi traslativi costituiscano lo*



sviluppo della pattuizione preliminare, il cui adempimento è stato realizzato per effetto della relativa stipulazione;

- se, dunque, i due atti di vendita e assegnazione costituiscono esecuzione del preliminare, inserendosi nell'ambito di una complessiva operazione negoziale comprendente la pattuizione del 13/02/06, all'interno della quale, per il trasferimento del compendio in oggetto, era stato pattuito il corrispettivo complessivo di 2.450.000 euro, deve conseguentemente osservarsi come dell'avvenuto pagamento di oltre la metà della predetta somma abbia, in ultima analisi, beneficiato esclusivamente il soggetto risultante quale intestatario finale degli immobili, laddove, invece, apparentemente, nessun beneficio economico sarebbe conseguito per il sig. ■■■■■, pur resosi solvens in ragione di un cospicuo ammontare;

- sennonché, posto che il nostro ordinamento annovera tra i suoi principi basilari e tralatizi quello dell'inammissibilità di trasferimenti di ricchezza ingiustificati, ossia privi di una causa legittima che giustifichi il passaggio di denaro o di beni da un patrimonio ad un altro, eventualmente anche nella forma indiretta del risparmio di spesa correlato all'altrui *deminutio patrimonii* (Cass. n. 27372/21; n. 17050/14), a fronte dell'allegazione attorea di una specifica pattuizione (*id est*, l'accordo simulatorio) costituente titolo giustificativo della datio indiretta intercorsa tra il solvens del corrispettivo e il beneficiario effettivo del negozio traslativo, nonché della deduzione e della prova, da parte attrice, di una serie di indici fattuali atti a conferire verosimiglianza a tale asserzione, incombeva su parte convenuta, quantomeno, la specifica allegazione di un diverso titolo fondante una legittima causa *ritentionis*, inesigibile essendo da parte attrice la dimostrazione dell'esistenza di qualsivoglia causa *solutionis* astrattamente prospettabile tra titolare apparente e asserito titolare effettivo del bene oggetto di trasferimento; onere, tuttavia, dagli stessi convenuti rimasto inassolto, giacché:

✓ come già osservato, invero, l'asserito inveramento, nella *fattispecie de qua*, di un'ipotesi di contratto per persona da nominare, oltre a non rinvenire il necessario supporto documentale, non varrebbe comunque, di per sé, a fornire alcuna indicazione in ordine al rapporto sostanziale sotteso alla sostituzione soggettiva, sia essa avvenuta o meno con una *electio amici* ai sensi dell'art. 1401 c.c.;

✓ ancora, non risulta la prova della ricorrenza in concreto di un'ipotesi di mandato con rappresentanza, in mancanza della prova della procura che, ai sensi dell'art. 1392 c.c., avrebbe dovuto rivestire la stessa forma del trasferimento immobiliare;

✓ né, tantomeno, risulta la prova della ricorrenza di un'ipotesi di mandato senza rappresentanza, in mancanza sinanco dell'allegazione dell'assunzione, da parte della ■■■■■ asserita mandataria, dell'impegno al ritrasferimento nei confronti del dominus



dell'operazione, laddove, invece, costituisce l'ingenuità del mandante senza rappresentanza la traslazione degli effetti dell'attività compiuta nomine proprio nella sfera giuridica del mandante;

✓ né, ancora, pur ferma la già rilevata assenza di iniziative di recupero crediti da parte del solvens, risultano l'allegazione o la prova di un intento liberale sotteso alla datio monetaria indiretta, avendo, anzi, lo stesso sig. [REDACTED] ammesso di essere portatore, nella vicenda negoziale per cui è causa, di un interesse specifico, costituito dall'esigenza di mantenere la riservatezza in ordine all'intestazione di immobili a sé comunque riferibili;

✓ né, infine, alcuna causa giustificativa della datio potrebbe essere rinvenuta nella titolarità (mediata), in capo al sig. [REDACTED], della qualifica di socio unico della società apparente acquirente, richiedendo, a ben vedere, un conferimento indiretto al capitale la prova della preesistenza di una delibera dell'organo assembleare nel senso dell'aumento di capitale e di un'annotazione di poste attive in bilancio”.

B) Nei confronti di tali rilievi è stato dedotto in particolare che:

- “...la causa giustificativa (del fatto che l'odierno appellante ha speso soldi per l'acquisto di un bene che è stato poi intestato alla [REDACTED] Ltd) va effettivamente rintracciata nella titolarità in capo al Sig. [REDACTED] (mediata dalla società fiduciaria [REDACTED] SA) della qualifica di socio unico della [REDACTED] Ltd e nella conseguente possibilità per esso di beneficiare del patrimonio di tale società; del resto il nostro ordinamento ammette e disciplina le società di comodo - società cioè che non svolgono alcuna attività commerciale e che sono dei meri contenitori di beni (spesso appunto immobili) nell'interesse dei soci – prevedendo per esse un regime fiscale penalizzante (tra una più alta aliquota IRES) ai sensi dell'art. 30, co. 1, Legge n. 724/1994”;
- in tale ottica, infatti, gli importi erogati dallo [REDACTED] avevano finito per incrementare il patrimonio di una società di cui egli era socio unico, di fatto rimanendo all'interno del proprio patrimonio.

4.4.1) I rilievi degli appellanti sono convincenti.

Va in effetti osservato come l'analisi degli elementi indiziari condotta dal giudice di prime cure risulti obliterare il fatto che lo [REDACTED] era titolare del potere di controllo di [REDACTED] (tramite la fiduciaria svizzera [REDACTED] SA) oltre che di tutte le quote della stessa [REDACTED] sì che, in definitiva, l'erogazione di importi a titolo di anticipazione del costo d'acquisto dei beni immobili oggetto di causa non rappresenta di per sé un elemento presuntivo suscettibile di essere univocamente utilizzato onde pervenire ad un giudizio di positiva sussistenza di un'interposizione fittizia.



Proprio la peculiare strutturazione dei rapporti societari in oggetto, anzi, risulta ancora una volta fornire una maggiormente plausibile (rispetto all'ipotesi di interposizione fittizia) configurazione della vicenda di causa in termini di un'intestazione reale dei beni in capo a [REDACTED].

4.5) L'**ottavo** motivo di gravame concerne un'ulteriore congerie di rilievi argomentativi del giudice di prime cure svolti a sostegno della ravvisabilità di un'intestazione fittizia di persona.

Nello specifico, il passaggio della motivazione oggetto di contestazione è quello in cui è indicato che *"...A corroborare ulteriormente il suindicato quadro indiziario giova, poi, considerare come gli avvenuti pagamenti da parte del sig. [REDACTED] di cospicue porzioni del corrispettivo di acquisto, lungi dall'avere avuto ad oggetto solamente somme previste a titolo di acconto nel contratto preliminare e dal costituire, pertanto, atti adempitivi della pattuizione di cui, in effetti, il solvens era espressamente parte, abbiano riguardato, altresì, porzioni di corrispettivo non contemplate nel preliminare, e precisamente:*

- l'importo di euro 300.000 oggetto del bonifico del 03/05/07 (doc. 18), costituente, in effetti, un parziale pagamento del corrispettivo pattuito nel contratto di compravendita del 22/07/11 relativo all'appartamento B, e al quale ha operato espresso riferimento, mediante richiamo delle relative coordinate e dei relativi codici, la dichiarazione di quietanza contenuta nel rogito di compravendita (pag. 16 doc. 9): valgono, infatti, a escludere la qualificabilità di tale emolumento alla stregua di atto adempitivo del preliminare

a) sia l'espresso richiamo operato nel definitivo a tale pagamento come a un versamento già relativo al corrispettivo di vendita (laddove, invece, come già rilevato, dei pagamenti già eseguiti in adempimento agli obblighi di versamento acconti di cui al preliminare nessuna menzione è stata operata negli atti di trasferimento, in cui le parti si sono limitate a stabilire la debenza di un corrispettivo già decurtato da tali acconti) e la mancata rispondenza, per contro, di tale emolumento ad alcuna previsione di pagamento contenuta nel corpo del preliminare;

b) sia l'avvenuta esecuzione di tale pagamento direttamente nei confronti della [REDACTED] autrice della dichiarazione di quietanza, e non già nei confronti dei promittenti venditori, i quali avevano, invece, stipulato l'impegno a vendere nella qualità di soci e non già di legali rappresentanti della compagine di appartenenza;

- l'importo di euro 245.000 oggetto del fax apparentemente recante data 03/11/11 di cui al doc. 19 di parte attrice:

✓ al di là della mancata conferma della veridicità della data ivi indicata, in effetti smentita dalla produzione dell'estratto conto oggetto del disposto ordine di esibizione, la



posteriorità e l'estraneità del predetto pagamento rispetto ai versamenti adempitivi del preliminare e alla stessa stipula del definitivo (con conseguente sua non riconducibilità ad adempimento del preliminare, ormai superato e caducato dagli atti traslativi definitivi), pur allegata sin dall'atto di citazione, non risultano essere state, invero, oggetto di tempestiva e specifica contestazione né in comparsa di risposta, né in prima udienza (ma solamente e tardivamente, per la prima volta, nella terza memoria istruttoria, a pag. 6, in cui, tra l'altro, a ben vedere, a essere contestate sono la veridicità della data e la provenienza del documento, non già la veridicità della circostanza allegata in sé e per sé);

✓ detta posteriorità deve, in ogni caso, desumersi dal fatto che lo stesso sig. [REDACTED] non ha contestato, nella presente sede, e ha, anzi, ammesso, nella comparsa di risposta depositata in data 29/01/11 nel giudizio di separazione avverso l'odierna attrice (pag. 25 memoria ex art. 706 c.p.c., come richiamato anche dalla relazione di CTU, nella quale non risultano accertati ulteriori successivi pagamenti alla data della relativa stesura, ben successiva alla stipula dei definitivi), che l'importo complessivo versato in adempimento del preliminare ammontava a euro 1.462.000, somma esattamente pari agli esborsi suindicati e pacificamente versati anteriormente al preliminare, ma di fatto espressamente (quanto ai 300.000 euro di cui all'appartamento B) o implicitamente (quanto ai 1162.000 euro di cui all'appartamento A) imputati al corrispettivo di vendita: donde il citato bonifico, costituente somma ulteriore rispetto a tale importo, non può che essere imputato al pagamento del corrispettivo residuante alla data del trasferimento definitivo e/o deve, comunque, collocarsi in un'epoca in cui il solvens, avendo già contezza del naufragio del progetto di destinazione dell'immobile ad abitazione familiare e della potenziale insorgenza a suo carico di un'obbligazione di mantenimento nei confronti della moglie, aveva già perduto ogni interesse alla prosecuzione dell'operazione negoziale nomine proprio;

✓ né vale, d'altro canto, a condurre a diverse conclusioni la constatazione della destinazione dell'ordine di pagamento contenuto nel fax (riproponente, nel suo contenuto, il modus operandi già seguito dal medesimo solvens in occasione di altri pagamenti pacificamente effettuati, quali, ad es., il fax del 24/01/06, doc. 13) in favore non già di [REDACTED] bensì del sig. [REDACTED] ricoprendo quest'ultimo (come risulta anche dalla lettura dell'intestazione della compravendita del 22/07/11), all'epoca dei fatti, il ruolo di LRPT e di amministratore delegato della Cooperativa, nella sua qualità di Presidente del CDA, come tale non necessitante apposita delega per la ricezione di pagamenti a nome della compagine rappresentata".



4.5.1) A censura di tali rilievi è stato adotto che *“la sentenza è erronea in quanto, come visto il Sig. [REDACTED] era socio unico della [REDACTED] Ltd di modo che in relazione ai pagamenti dello stesso effettuati una parte di essi trova giustificazione nell'adempimento da parte dello stesso al contratto preliminare sottoscritto personalmente ed altra parte di essi, quella che non è esecutiva degli obblighi contenuti nel preliminare, evidentemente trova giustificazione in tale sua veste di socio unico della [REDACTED] Ltd e nella possibilità di finanziare in conto capitale la propria società; senza che da ciò possa inferirsene l'esistenza di una simulazione relativa soggettiva. Sotto il profilo esaminato la sentenza, nella parte della sua motivazione qui in commento, è quindi viziata ed erronea poiché ha ritenuto provata l'esistenza di una simulazione relativa soggettiva (interposizione fittizia), anziché come sarebbe stato corretto di una interposizione reale, e ciò in violazione dell'art. 2697 Cod. Civ. e dell'art. 115 Cpc”*.

4.5.2) I rilievi degli appellanti appaiono condivisibili.

Il fatto che lo [REDACTED] abbia sostenuto il costo anche di porzioni del corrispettivo non contemplate nel contratto preliminare non integra un elemento valorizzabile univocamente al fine di desumere l'esistenza di un'interposizione fittizia, nei termini indicati nel brano della sentenza sopra ricordato.

Come già indicato in relazione ad altri passaggi della motivazione della sentenza *de qua*, anche in questo caso deve infatti rilevarsi come tali esborsi da parte del sig. [REDACTED] trovino adeguata e plausibile spiegazione nella circostanza per cui lo [REDACTED] disponeva del controllo di [REDACTED] e ne era socio unico, potendo quindi gestire la dinamica del pagamento dei costi imputabili alla vicenda traslativa oggetto di causa nei termini maggiormente elastici possibili, trattandosi in definitiva di atti (con riferimento sia ai pagamenti che agli acquisti) che risultavano perimetrati al patrimonio complessivo dello stesso [REDACTED]

4.6) Con il **nono** motivo di appello, poi, è stata censurata la parte della sentenza in cui è stato rilevato che *“Orbene, detti versamenti costituiscono elementi altamente sintomatici non soltanto dell'avvenuta assunzione in proprio da parte del sig. [REDACTED] delle obbligazioni tipiche dell'acquirente rispetto agli immobili apparentemente alienati a [REDACTED] ma altresì della consapevolezza e del consenso del terzo alienante [REDACTED] percettore degli emolumenti direttamente o per il tramite del proprio LRPT, rispetto alla traslazione diretta degli effetti obbligatori della compravendita in capo a soggetto diverso dall'apparente acquirente. Consapevolezza e consenso che risultano, altresì, evincibili da:*

- l'avvenuta accettazione, da parte di [REDACTED] - in assenza di alcuna dichiarazione di quietanza o di alcuna menzione, nel corpo degli atti traslativi, in ordine al già avvenuto pagamento di acconti (in effetti corrisposti ai promittenti venditori nel dichiarato



adempimento di un preliminare stipulato con sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] di un corrispettivo pari a circa la metà del valore di mercato del compendio ceduto come pattuito dalle parti del preliminare, e addirittura a meno della metà del valore stimato per il medesimo al momento della successiva messa sul mercato (4.000.000 euro: cfr. sentenza di separazione e all. 26 CTU dott. [REDACTED]), così come dell'importo risultante dalla stima del medesimo compendio operata dalla convenuta MI nella presente sede (cfr. comparsa conclusionale, pag. 33) e dallo stesso convenuto sig. [REDACTED], quale terzo opponente, in sede di procedimento di esecuzione forzata avviata da [REDACTED] avverso MI (pari a euro 3.534.180) e, ancora, del valore dell'ipoteca sullo stesso compendio iscritta dalla banca procedente a garanzia del mutuo contratto da [REDACTED] (poi MI) per procacciarsi la liquidità necessaria al saldo del corrispettivo di acquisto/assegnazione (pari a 4.000.000 di euro): omissione, questa, che, a fronte del documentato versamento degli acconti adempitivi del preliminare in favore dei sigg.ri [REDACTED] in proprio, quali parti promittenti, può ricevere una ragionevole giustificazione unicamente ipotizzando una compartecipazione della [REDACTED] – nelle persone dei suoi rappresentanti, coincidenti con le persone fisiche dei promittenti alienanti nel preliminare - all'accordo simulatorio;

- l'avvenuta prestazione del consenso alla stipula di atti traslativi oggettivamente prosecutivi di un precedente preliminare rispetto al quale la stessa Cooperativa era terza e rispetto al quale risultava terzo anche il soggetto destinatario del trasferimento di proprietà, pur in assenza di una formale dichiarazione di nomina da parte del promissario acquirente e, anzi, l'opzione in favore della forma dell'assegnazione per uno dei due negozi traslativi, presupponente la deliberata inclusione nella propria compagine, in data antecedente alla stipula dei rogiti e in vista della successiva assegnazione (riservata ai soli titolari della qualità di socio), della società OTB, soggetto ignoto ed estraneo al preliminare, pur in assenza di documentati trasferimenti pecuniari in suo favore da parte di quest'ultima società o di terzi (del resto, come già rilevato, nessuna prova dell'avvenuto acquisto della qualità di socio da parte di OTB è stata prodotta in atti)".

4.6.1) Tali argomentazioni sono state contestate adducendosi che "...la sentenza è erronea in quanto nessuna delle circostanze di fatto menzionate nella motivazione è idonea a provare, neppure in forma presuntiva, che la Società Cooperativa [REDACTED] Srl fosse consapevole e a conoscenza del presunto accordo simulatorio tra la [REDACTED] Ltd ed il Sig. [REDACTED]. Sotto il profilo esaminato la sentenza, nella parte della sua motivazione qui in commento, è quindi viziata ed erronea poiché ha ritenuto provata l'esistenza di una simulazione relativa soggettiva (interposizione fittizia), anziché come



sarebbe stato corretto di una interposizione reale e ciò in violazione dell'art. 2597 Cod. Civ. e dell'art. 115 Cpc”.

4.6.2) I rilievi del giudice di prime cure non appaiono condivisibili.

Anzitutto, va rilevato come la ritenuta inidoneità degli elementi indiziari disponibili a sostenere l'ipotesi di interposizione fittizia di persona renda irrilevante la valutazione concernente la ravvisabilità, in capo al terzo venditore, dell'accordo simulatorio invocato dalla [REDACTED] e ritenuto sussistente dal Tribunale di Firenze.

Ciò premesso va poi rilevato come l'accettazione, da parte di Società Cooperativa [REDACTED] S.r.l., di importi erogati dal sig. [REDACTED] non consentirebbe comunque - di per sé - di ritenere sussistente una compartecipazione all'accordo simulatorio in capo alla predetta società cooperativa.

Il fatto che la venditrice abbia accettato pagamenti da parte di costui che, nel preliminare, figurava come promissario acquirente non comporta l'insorgenza di alcun elemento univocamente valutabile nei termini indicati nella sentenza impugnata.

Neppure il rilievo concernente l'inserimento di [REDACTED] nella compagine sociale della cooperativa (profilo già precedentemente preso in considerazione), in ordine al quale non vi sarebbe prova, rappresenta un elemento utile al fine della dimostrazione della compartecipazione della stessa cooperativa ad un eventuale accordo simulatorio: tale impostazione, infatti, “prova troppo” dal momento che risulta attenere all'atto di assegnazione di uno degli immobili oggetto di causa e, dunque, si pone a monte delle questioni concernenti l'individuazione del soggetto intestatario del bene in esame.

I rilievi svolti dal Tribunale, concernenti il fatto che [REDACTED] non risultava essere socia della cooperativa (e non poteva quindi essere beneficiaria di un atto di assegnazione), risulterebbero infatti suscettibili di essere svolti anche con riferimento allo [REDACTED] di cui non consta la qualità di socio della cooperativa), sì che, in definitiva, non integrano un'argomentazione univocamente utilizzabile nei termini valorizzati dal giudice di prime cure.

4.7) Infine, con il **decimo** motivo di gravame (indicato nuovamente ed erroneamente come “nono” nell'atto di citazione dello [REDACTED] e nella comparsa di costituzione di [REDACTED] è presa in considerazione un'ulteriore serie di valutazioni operate dal Tribunale di Firenze con riferimento ad altri elementi ritenuti valorizzabili nella chiave presuntiva valorizzata dallo stesso Tribunale.

A) In particolare, gli appellanti hanno contestato la parte di sentenza in cui è rilevato che *“A ulteriore conferma delle suesposte deduzioni vale, inoltre, la pena rammentare una serie di attività compiute dal sig. [REDACTED] in relazione agli immobili de quibus, sia anteriormente che all'indomani della stipula degli atti traslativi nei confronti*



della ■■■■■, costituenti indici dell'intenzione del medesimo nel senso contenuto nell'asserito suo esclusivo interesse a beneficiare dell'intestazione fiduciaria in capo a terzi e a sottrarre i predetti beni alla garanzia patrimoniale) di assumere su di sé i diritti e gli obblighi propri del proprietario dei predetti immobili e di agire rispetto a tali beni uti dominus, e non già soltanto quale titolare di un potere di controllo ab externo, mediato dai meccanismi di funzionamento societari, sulla relativa gestione:

- in primo luogo, la circostanza dell'intervenuta disposizione da parte di quest'ultimo di opere extra-capitolato ulteriori rispetto a quelle contemplate nel preliminare, dallo stesso remunerate personalmente o a mezzo della di lui consorte all'epoca dei fatti (cfr. i bonifici del 2009 per euro 25.500 di cui alla ft. 10/09 e alle successive ricevute rilasciate dalla restauratrice), non valendo a escludere la riferibilità del pagamento al convenuto la circostanza della sua materiale esecuzione da parte della moglie in costanza di matrimonio; nonché la circostanza, a questa correlata, della mancata richiesta di restituzione di siffatti importi a ■■■■■ all'indomani degli atti traslativi;

- inoltre, e soprattutto, il pagamento documentato, in date successive ai rogiti, di alcune spese condominiali con bonifico del 01/03/12 (per euro 1.246,21) e di alcuni lavori al parco di ■■■■■ con bonifico del 25/11/11 (per euro 953), in assenza di alcuna valida giustificazione dell'esborso – inidonea essendo la mera circostanza della titolarità di una quota della società intestataria dei beni, di per sé, a legittimare una cointeressenza tale da fornire un'adeguata causale per il pagamento di debito altrui, specie in un'epoca in cui, a detta dello stesso solvens, la società non era più allo stesso riferibile, stanti l'intervenuta cessione di parte delle quote sociali e la conseguente perdita, da parte del sig. ■■■■■ della qualità di socio unico della società beneficiaria apparente della datio indiretta; e irrilevante essendo, ancora, l'irrisorietà degli importi, a fronte della sintomaticità in sé dell'avvenuto pagamento in assenza di un titolo apparente, a prescindere dalla relativa entità (di qui la ritenuta superfluità dell'ulteriore ordine di esibizione a suo tempo disposto, e poi, re melius perpensa, revocato, avente a oggetto gli estratti del conto corrente sul quale vennero eseguiti dal sig. ■■■■■ pagamenti di spese condominiali relative ai due immobili apparentemente alienati a MI);

- ancora, la fissazione della residenza del sig. ■■■■■ proprio in via B ■■■■■ ■■■■■, ossia all'indirizzo in cui risultano ubicati gli immobili de quibus, in data successiva alla vicenda traslativa: la circostanza, anche non volendosi ammettere la ritualità della produzione del certificato di residenza avvenuta con istanza del 22/11/21, emerge comunque dalla lettura del luogo di notifica del prodotto atto di precetto datato 24/01/19 ai danni del sig. ■■■■■



Né valgono, per contro, a destituire la portata indiziaria delle predette circostanze le sole produzioni di:

- tre bollette Eni risalenti al 2016 e recanti cifre irrisorie, nonché inspiegabilmente intestate a [REDACTED] laddove, invece, da ottobre 2011 la relativa denominazione era mutata in MI (cfr. CTU commerciale nel processo di separazione);
- una copia di un contratto con Enel Energia relativo a un POD apparentemente intestato a MI, non firmato né datato.

Giova, infine, considerare, quale ulteriore dato indicativo dell'intercorrenza di un accordo simulatorio tra i due co-convenuti, la circostanza (emergente dalla lettura degli atti di istanza di vendita e di pignoramento immobiliare prodotti in allegato all'istanza del 22/11/22, ammissibili in quanto documentazione di formazione sopravvenuta allo scadere del termine per il deposito delle memorie istruttorie) per cui, pacifico e documentato (nel testo dell'atto di assegnazione) l'intervenuto pagamento del restante importo del corrispettivo dell'assegnazione mediante liquidità presa a mutuo contestualmente al rogito, la mutuataria OTB ha omesso pressoché integralmente il pagamento dei ratei di rimborso in favore dell'istituto mutuante ([REDACTED]), mentre il sig. [REDACTED] nell'ambito del procedimento di espropriazione immobiliare avviato contro MI in forza del predetto mutuo fondiario, ha proposto opposizione di terzo, ai sensi dell'art. 619 c.p.c., rimedio ex lege riservato all'asserito proprietario, spendendo argomentazioni valutate dallo stesso GE, in sede di rigetto della proposta istanza di sospensione (cfr. ordinanza 17/12/21), come "diametralmente opposte" e logicamente contraddittorie con quelle spiegate nella presente sede giudiziale".

B) Nei confronti di tale serie di rilievi è stato argomentato che:

- i pagamenti effettuati dal sig. [REDACTED] trovavano giustificazione nella qualità dello stesso di socio di [REDACTED] con le ulteriori precisazioni per cui:
 - o i bonifici dell'1.3.12 (per € 1.246,21) e del 25.11.11 (per € 953,00) attenevano ad importi di scarsa rilevanza in relazione al valore degli immobili oggetto di causa ed avevano pressoché inesistente valenza presuntiva;
 - o il pagamento dell'importo di € 25.500,00 era stato effettuato dalla sig.ra [REDACTED] (come documentato in atti: cfr doc. 20 di parte attrice in prime cure), ciò che, peraltro andava in urto contro l'intera impostazione argomentativa sia della controparte che del giudice di prime cure;
 - o si trattava, inoltre, di spese sostenute durante la "vigenza" del contratto preliminare ed era dunque del tutto normale che il costo fosse stato sostenuto dallo [REDACTED] (e non da [REDACTED]);



- la residenza del sig. [REDACTED] in uno degli immobili in questione risultava da un documento tardivamente depositato e non poteva quindi essere presa in considerazione.

4.7.1) Anche in questo caso i rilievi, pur argomentatamente svolti dal Tribunale di Firenze, non appaiono in grado di confortare la decisione infine dallo stesso raggiunta.

Tutti tali rilievi, in effetti, appaiono trovare adeguata spiegazione anche con riferimento alla già più volte ricordata esistenza di un controllo integrale dello [REDACTED] in ordine alla gestione di [REDACTED] (e di [REDACTED] poi), mentre il profilo concernente l'erogazione dei pagamenti risulta privo di rilievo – ai fini qui in esame – in forza delle medesime considerazioni già in precedenza svolte. Ciò, peraltro, al netto del fatto che l'erogazione di alcuni pagamenti da parte della sig.ra [REDACTED] non appare suscettibile di essere sminuita ascrivendo a quest'ultima il ruolo di mero intermediario e ritenendo che il denaro utilizzato fosse comunque riconducibile allo [REDACTED] (a prescindere da riscontri istruttori sul punto).

Per quanto poi in particolare concerne il profilo relativo al tenore delle difese del sig. [REDACTED] nel proporre opposizione di terzo all'esecuzione intrapresa contro [REDACTED] si osserva come, in tale sede, lo [REDACTED] non abbia allegato di essere proprietario degli immobili in questione, ma abbia unicamente fatto riferimento all'esistenza della presente causa (potenzialmente incidente sull'individuazione del titolare dei beni esegutati) ed all'intervenuta (se pur contestata) trascrizione della domanda giudiziale introduttiva del presente giudizio, antecedentemente alla trascrizione del pignoramento, rilevando quindi come la domanda di simulazione relativa avanzata dalla [REDACTED] non potesse ritenersi “manifestamente infondata”.

Di tale atto difensivo, all'evidenza basato su un equilibrismo difensivo in cui si è badato, da un lato, a non allegare circostanze lesive della prospettazione difensiva svolta nella presente causa e, dall'altro, si è tentato di sfruttare i possibili esiti processuali di quest'ultima, al fine di incidere sull'azione esecutiva promossa nei confronti di [REDACTED] non appare possibile operare un utilizzo in chiave presuntiva, onde estrapolare elementi indiziari utili al fine della conferma dell'esistenza di un'interposizione fittizia.

5) Ciò che in definitiva emerge dall'analisi delle risultanze in atti è che il sig. [REDACTED] abbia effettivamente posto in essere gli estremi di un'elaborata impalcatura societaria onde continuare a disporre sostanzialmente *ad libitum* dei beni immobili oggetto di causa, sottraendoli tuttavia all'azione di creditori intenti a tutelare il proprio diritto nei confronti dello stesso [REDACTED] quali la sig.ra [REDACTED]



In tale contesto, deve ritenersi che l'intestazione dei beni in questione a [redacted] sia reale e non integri gli estremi di un'intestazione artificiale. [redacted] **RC n. 2030/2022**
Sentenza n. cronol. 1524/2025 del 15/09/2025

Tale condotta non appare dunque suscettibile di essere assoggettata all'azione di simulazione, prevedendosi da parte dell'ordinamento altre forme di tutela.

6) Il gravame deve quindi trovare accoglimento e, in totale riforma della sentenza impugnata, le domande svolte dalla sig.ra [redacted] devono essere respinte.

7) In applicazione del principio della soccombenza, avuto riguardo all'esito complessivo della controversia (Cass. civ. n. 14916/2020; Cass. civ. n. 3083/2017; Cass. 2274/2017; 11423/2016), le spese processuali di entrambi i gradi del giudizio devono essere poste a carico della parte appellata e vengono liquidate come in dispositivo sulla scorta dei parametri medi di liquidazione di cui al D.M. 55/2014 (e successive integrazioni), con riferimento allo scaglione di valore compreso tra € 52.000,01 ed € 260.000,00 (in considerazione del valore della causa: indeterminabile c.d. "alto") di cui alle tabelle 2 e 12 allegate al predetto D.M..

P.Q.M.

la Corte di Appello di Firenze, definitivamente pronunciando sull'appello principale proposto da [redacted] sull'appello incidentale proposto da [redacted] Ltd avverso la sentenza n. 2735/2022 del Tribunale di Firenze, in accoglimento sia del gravame principale che di quello incidentale ed in totale riforma della sentenza predetta, così provvede:

- 1) respinge le domande avanzate da [redacted]
- 2) condanna parte appellata [redacted] a rimborsare a parte appellante [redacted] e spese processuali di entrambi i gradi del giudizio, liquidate:
 - per il primo grado, in complessivi € 14.103,00 per compenso, di cui € 2.552,00 per la fase di studio, € 1.628,00 per la fase introduttiva, € 5.670,00 per la fase istruttoria, € 4.253,00 per la fase decisoria, da maggiorare del 15% per rimborso forfetario spese ed oltre IVA e CPA come per legge;
 - per il secondo grado, in complessivi € 14.317,00 per compenso, di cui € 2.977,00 per la fase di studio, € 1.911,00 per la fase introduttiva, € 4.326,00 per la fase di trattazione ed € 5.103,00 per la fase decisoria, da maggiorare del 15% per rimborso forfetario spese ed oltre IVA e CPA come per legge;
- 3) condanna parte appellata [redacted] a rimborsare a parte appellante [redacted] Ltd le spese processuali di entrambi i gradi del giudizio, liquidate:



- per il primo grado, in complessivi € 14.023,00 per compenso, di cui € 2.252,00 per la fase di studio, € 1.628,00 per la fase introduttiva, € 5.670,00 per la fase istruttoria, € 4.253,00 per la fase decisoria, da maggiorare del 15% per rimborso forfetario spese ed oltre IVA e CPA come per legge;
- per il secondo grado, in complessivi € 14.317,00 per compenso, di cui € 2.977,00 per la fase di studio, € 1.911,00 per la fase introduttiva, € 4.326,00 per la fase di trattazione ed € 5.103,00 per la fase decisoria, da maggiorare del 15% per rimborso forfetario spese ed oltre IVA e CPA come per legge.

Così deciso nella camera di consiglio del 10.9.2025 dalla Corte di Appello di Firenze su relazione del Dott. Marco Cecchi.

Il Consigliere relatore

Dott. Marco Cecchi

Il Presidente

Dott. Carlo Breggia

Nota

La divulgazione del presente provvedimento, al di fuori dell'ambito strettamente processuale, è condizionata all'eliminazione di tutti i dati sensibili in esso contenuti ai sensi della normativa sulla privacy ex D. Lgs 30 giugno 2003 n. 196 e successive modificazioni e integrazioni

