

1.1. Il Fallimento [REDACTED], dichiarato con sentenza del 5/12/2002, ha, con citazione notificata il 20/8/2004, convenuto in giudizio, innanzi al tribunale di Grosseto, i coniugi [REDACTED] e [REDACTED], chiedendo che, a norma dell'art. 67, comma 2°, l.fall., fosse revocato l'atto con il quale la società poi fallita, in data 4/3/2002, aveva venduto agli stessi un bene immobile.

1.2. I convenuti hanno resistito alla domanda, chiedendone il rigetto.

1.3. Il tribunale, con sentenza del 7/9/2012, ha rigettato la domanda del Fallimento sul rilievo che l'atto impugnato era stato preceduto da un preliminare, stipulato il 6/11/1995, e che gli acquirenti erano entrati in possesso dell'immobile sin dal 27/5/1996.

1.4. Il Fallimento ha proposto appello avverso tale sentenza.

1.5. I convenuti hanno resistito al gravame, chiedendone il rigetto.

1.6. La corte distrettuale, con la sentenza in epigrafe, ha accolto l'appello ed, in riforma della pronuncia impugnata, ha revocato l'atto di vendita impugnato ed ha condannato i convenuti alla restituzione dell'immobile al Fallimento nonché al pagamento della somma di €. 350 al mese dal 20/8/2004 fino alla restituzione effettiva e/o al passaggio in giudicato della sentenza.

1.7. La corte, in particolare, dopo aver escluso ogni rilievo al fatto che l'*“edificazione della [REDACTED] ... rientrasse in un piano di edilizia economica e popolare (PEEP) deliberato dal Comune ... con la concessione all'impresa di un diritto di superficie di 99 anni”* e che *“la consegna dell'immobile sia avvenuta fin dal 1996, col trasferimento in loco dell'abitazione*

familiare dei promissari acquirenti", ha ritenuto che: - *"l'effetto traslativo dipende dal rogito, non dal preliminare"* perché *"è con la stipulazione del rogito che, uscendo il bene dal patrimonio del fallito, si verifica la lesione dell'interesse creditorio, sicché non può dubitarsi della revocabilità oggettiva del negozio definitiva"*; - ai fini della revocatoria fallimentare di compravendita stipulata in adempimento di contratto preliminare, pertanto, l'accertamento dei relativi presupposti andasse compiuto con riferimento alla data del contratto definitivo, in quanto l'art. 67 l.fall. ricollega la consapevolezza dell'insolvenza al momento in cui il bene, uscendo dal patrimonio, viene sottratto alla garanzia dei creditori, rendendo irrilevante lo stato soggettivo con cui è assunta l'obbligazione, di cui l'atto finale comporta esecuzione.

1.8. Né, ha osservato la corte, rilevava l'accollo parziale del mutuo fondiario da parte degli acquirenti: - l'accollo, infatti, aveva riguardato *"soltanto una parte del prezzo"*, sicché (a differenza del caso in cui *"incidenza del mutuo avesse coperto l'intera economia dell'operazione"*, quando la curatela *"non avrebbe avuto nemmeno interesse ad esercitare l'actio pauliana per recuperare attivo destinato a soddisfare un solo creditore"*), *"il recupero del bene risulta tuttora vantaggioso dal punto di vista della massa"*, che aveva *"tratto beneficio dall'accollo parziale"*, potendo *"soddisfarsi sulla parte preponderante del presumibile realizzo"*; - i convenuti, all'esito, potevano insinuarsi al passivo, ai sensi dell'art. 71 l.fall., per *"la quota del mutuo accollato"*, *"in via privilegiata ipotecaria di regresso"*, e per *"il residuo controvalore"*, *"in via chirografaria"*, ma non potevano pretendere di trattenere interamente il bene ad essi trasferito dall'impresa insolvente.

1.9. La corte, inoltre, ha ritenuto che il Fallimento aveva dimostrato in giudizio, a mezzo di numerosi indizi gravi, precisi

e concordanti, la consapevolezza da parte degli acquirenti dello stato d'insolvenza in cui, al momento del contratto definitivo, versava la società venditrice: - intanto, il ritardo *"tra la sottoscrizione del preliminare (novembre 1995) e la stipulazione del rogito (marzo 2002)"*, dovuto non alle *"ordinarie difficoltà burocratiche legate all'attuazione della convenzione amministrativa sottesa all'edificazione"*, come avevano sostenuto i convenuti, ma alle *"difficoltà economiche dell'impresa costruttrice ... nell'estinguere i gravami ipotecari esistenti"*; - i convenuti, del resto, *"insieme ad altri nelle loro stesse condizioni, davanti all'inadempimento dell'interlocutore pensarono bene di rivolgersi ad un legale, il quale in data 29 gennaio 2001 scrisse alla ████████ una lettera ... lamentando che nonostante le numerose richieste non fosse stata ancora fissata la data del rogito ed intimando all'interlocutore di comunicarla entro trenta giorni"*; - il ritardo subito dai convenuti non era, dunque, episodico ma *"generalizzato a molti altri promissari acquirenti"*, i quali, dopo avere avuto la detenzione dei rispettivi immobili, avevano avuto modo di scoprire *"la dimensione sistematica e generalizzata dell'inadempimento"* che, *"prima del rogito"*, aveva finito per scatenare *"manifestazioni collettive di protesta anche presso la sede dell'impresa contraente"* e aveva avuto *"risonanza nella realtà sociale circostante"*, e ciò *"rende impensabile un'ignoranza del problema da parte dei più diretti interessati"*.

1.10. I testimoni escussi, inoltre, avevano riferito di *"riunioni molto agitate durante le quali i promissari acquirenti in attesa di rogitare"*, tra cui il ████████, *"si mostrarono molto preoccupati delle condizioni economiche della ████████ ..."*, ed era impossibile supporre, ha osservato la corte, che lo stesso, insieme alla moglie, non avesse *"avvertito e condiviso quei"*

problemi e quel clima, trovandosi da anni nella detenzione dell'immobile in attesa del trasferimento, a stretto contatto abitativo con altri soggetti in analoga condizione di angosciosa attesa".

1.11. Del resto, ha proseguito la corte, l'ostacolo al rogito, discusso nella citata riunione e già affrontato dall'avvocato incaricato dal convenuti nella lettera trasmessa alla ████████ nel giugno del 2001, e cioè le *"iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili"*, era stato risolto, al momento della stipula dell'atto definitivo, *"facendo sì che la quota parte del prezzo corrispondente al gravame ipotecario residuo fosse trattenuta dal notaio rogante e consegnata direttamente alla banca creditrice ... sebbene il relativo assegno (di € 14.460,79) fosse intestato alla venditrice"*: *"in pratica, l'importo fu enucleato dal prezzo ed intestato alla società in modo da provare il saldo, ma l'assegno venne materialmente affidato al notaio per garantirne la consegna alla banca"*, a dimostrazione non solo dell'incapacità della venditrice di procurarsi autonomamente in precedenza la liberazione del bene, ma anche della preoccupazione che la stessa distraesse ad altri scopi la somma versata dagli acquirenti.

1.12. La corte d'appello, quindi, in totale riforma della decisione di primo grado, ha accolto la domanda di revoca proposta dal Fallimento ed ha, per l'effetto, condannato i convenuti alla restituzione dell'immobile nonché, in ragione del godimento indebito dello stesso, al *"rimborso dei frutti civili maturati nel corso del giudizio"*, pur se in concreto non percepiti, che, a fronte del *"valore capitale"* dell'immobile (pari ad £. 138.500.000), ha equitativamente quantificato, ai sensi dell'art. 1226 c.c., nella *"rendita mensile di natura locativa"* realisticamente ipotizzabile, pari ad €. 350,00 al mese, con

decorrenza dalla data della domanda (20/8/2004) fino alla restituzione effettiva del bene e/o del passaggio in giudicato della sentenza, e cioè *"quando sarà possibile attuare l'espropriazione"*.

1.13. [REDACTED] e [REDACTED], con ricorso spedito per la notifica il 12/4/2018, hanno chiesto, per otto motivi, la cassazione della sentenza, dichiaratamente non notificata.

1.14. Il Fallimento [REDACTED] ha resistito con controricorso.

1.15. Le parti hanno depositato memorie.

1.16. Il Pubblico Ministero, con memoria del 2/10/2025, ha chiesto il rigetto del ricorso.

1.17. Le parti hanno depositato ulteriori memorie.

RAGIONI DELLA DECISIONE

2.1. Con il primo motivo, i ricorrenti, lamentando, a norma dell'art. 360 n. 3 c.p.c., la violazione e/o la falsa applicazione dell'art. 67 l.fall., in relazione all'art. 41 TUB, la violazione e/o la falsa applicazione dell'art. 71 l.fall., in relazione all'art. 111 l.fall., all'art. 41 TUB e agli artt. 1203, comma 1°, n. 3 e/o n. 5, c.c., 1273 c.c. e 1292 ss. c.c., nonché, a norma dell'art. 360 n. 4 c.p.c., la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 100 e 115 c.p.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che il Fallimento, nonostante l'ipoteca iscritta sull'immobile a garanzia del mutuo fondiario a suo tempo concesso alla società poi fallita, avesse comunque l'interesse alla revoca dell'atto di vendita stipulato tra la società poi fallita e gli acquirenti in data 4/3/2002 sul rilievo che l'accollo aveva, in realtà, riguardato soltanto una parte del prezzo e che, pur a fronte del diritto degli acquirenti di insinuarsi al passivo ai sensi dell'art. 71 l.fall. per il prezzo pagato, il recupero del bene risultava nondimeno vantaggioso

per la massa, omettendo, tuttavia, di considerare che: - l'immobile venduto con l'atto impugnato era gravato da ipoteca volontaria di primo grado a garanzia di un mutuo fondiario concesso alla società venditrice il 5/5/1995; - la banca, quindi, in deroga al divieto previsto dall'art. 51 l.fall., era legittimata, in forza dell'art. 41 TUB, ad agire in via esecutiva sull'immobile ipotecato anche in pendenza della procedura concorsuale ai danni della debitrice e ad incamerare le somme rivenienti dalla liquidazione dello stesso, senza che fosse a tal fine necessaria la preventiva declaratoria d'inefficacia dell'atto traslativo e la successiva vendita concorsuale dell'immobile in questione; - il Fallimento, come eccepito dai convenuti fin dal primo grado di giudizio, non aveva, pertanto, alcun interesse attuale e concreto alla proposizione dell'azione; - gli acquirenti, dal loro canto, all'esito dell'accoglimento dell'azione proposta dal Fallimento, potevano far valere, a norma dell'art. 71 l.fall., il diritto di insinuarsi al passivo, in prededuzione, per l'ammontare delle somme *medio tempore* corrisposte per l'estinzione dell'ipoteca iscritta sull'immobile nonché di surrogarsi, ai sensi dell'art. 1203 n. 3 c.c., nei diritti del creditore fondiario al quale avevano pagato nelle more del giudizio "*tutte le rate*" della quota n. 4 dell'originario mutuo (avente come scadenza il 31/12/2015) che, all'esito del frazionamento, si si erano accollati, avvalendosi, di conseguenza, del beneficio previsto dall'art. 41 TUB.

2.2. Con il secondo motivo, i ricorrenti, lamentando la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 2697, commi 1° e 2°, c.c., 2700 c.c., 1362 c.c., 1363 c.c. e 1366 c.c., nonché degli artt. 1282 c.c., 1815 c.c. e 2728 c.c., e degli artt. 14-20 della l. n. 457/1978, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., e la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 115 e 116 c.p.c. e degli artt.

132 n. 4 c.p.c. e 118 disp.att. c.p.c. nonché dell'art. 111, comma 6°, Cost., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che il contratto impugnato fosse suscettibile di revoca fallimentare sul rilievo che, a fronte di un acollo che ha riguardato soltanto una parte (pari ad €. 51.645,69) del prezzo pattuito (pari ad €. 73.746,38), il Fallimento poteva soddisfarsi sulla parte preponderante del presumibile realizzo dell'immobile venduto e che il recupero dello stesso alla procedura risultava, pertanto, vantaggioso per la massa dei creditori, omettendo, tuttavia, di considerare, attraverso la corretta interpretazione del contratto di vendita e l'individuazione del reale "*significato economico*" dell'obbligazione assunta dagli acquirenti, che il capitale oggetto dell'acollo da parte di questi ultimi, pari ad €. 51.645,69, era, in realtà, remunerato, come emerge dagli atti pubblici prodotti in giudizio, da interessi pattuiti al tasso annuale fisso del 6,55% per quindici anni, e, dunque, in misura tale da evidenziare "*l'eccedenza del totale del credito fondiario (oltre € 80.000) rispetto al prezzo di cessione dichiarato nel contratto (€ 73.746,38)*" e, per l'effetto, "*attraverso la lettura del piano finanziario articolato nei contratti di mutuo richiamati in quell'atto*", "*la totale incapienza del valore-prezzo del bene rispetto al credito fondiario accollato*".

2.3. I motivi, da trattare congiuntamente, sono infondati.

2.4. Le Sezioni Unite di questa Corte, infatti, hanno affermato che, ai fini della revoca della vendita di propri beni effettuata dall'imprenditore poi fallito, ai sensi dell'art. 67, comma 2°, l.fall., (nel testo originario, applicabile *ratione temporis*), il curatore ha soltanto l'onere di provare la conoscenza dello stato di insolvenza da parte dell'acquirente e non anche *l'eventus damni*, che è *in re ipsa* e consiste nel fatto

stesso della lesione della *par condicio creditorum*, ricollegabile, per presunzione legale assoluta, all'uscita del bene dalla massa conseguente al compimento dell'atto di disposizione (Cass. SU n. 7028 del 2006; Cass. n. 11652 del 2018; Cass. n. 2218 del 2022).

2.5. Rimangono, pertanto, del tutto irrilevanti tanto il fatto che l'immobile oggetto dell'atto traslativo sia gravato da ipoteca a garanzia di un mutuo (pur se fondiario), quanto il fatto che l'acquirente, attraverso l'accollo del relativo debito, abbia pagato il residuo debito garantito da tale ipoteca, trattandosi di vicende che possono al più influire sul diritto restitutorio che lo stesso, all'esito dell'accoglimento della revocatoria, può insinuare al passivo a norma dell'art. 71 l.fall. (nel testo originario, applicabile *ratione temporis*) e sulla determinazione del relativo *quantum*, ma che non escludono né la lesione arrecata alla *par condicio*, in conseguenza del trasferimento del bene in periodo sospetto in favore di chi era a conoscenza dello stato di insolvenza in cui versava l'alienante al momento dell'atto di cessione, né l'interesse alla proposizione dell'azione di revoca di tale atto da parte del curatore (del fallimento dell'alienante), poiché è solo in seguito alla ripartizione del ricavato dalla vendita forzata (anche se operata in sede esecutiva) del bene così recuperato all'attivo della procedura che potrà verificarsi se esistono altri creditori (come, ad esempio, le prededuzioni opponibili al creditore fondiario) che (prima, nel corso o dopo l'esercizio dell'azione revocatoria) possono in ipotesi maturare ed essere, come tali, soddisfatti in via prioritaria, a norma dell'art. 111 n. 1 l.fall., rispetto al creditore garantito da ipoteca (seppur) fondiaria (Cass. SU n. 7028 del 2006; Cass. n. 2218 del 2022).

2.6. Ed infatti, come evidenziato da Cass. n. 12673 del 2022: - l'art. 41 TUB "assegna al creditore fondiario un privilegio di carattere meramente processuale, essenzialmente consistente, per l'appunto, nella facoltà di avvalersi della esecuzione individuale, privilegio che, però, non incide affatto sulla portata sostanziale del diritto di detto creditore ad essere soddisfatto"; - ciò significa che "il creditore fondiario non può ottenere dalla esecuzione individuale nulla più di quanto otterrebbe attraverso il concorso fallimentare"; - la norma prevista dall'art. 41 TUB, dunque, "non comporta ... alcuna deroga alla disciplina dettata in tema di accertamento del passivo, ed in particolare al principio di esclusività della verifica fallimentare previsto dall'art. 52 l.fall. neppure potendosi ritenere che il rispetto di tali regole sia assicurato nell'ambito della procedura individuale dall'intervento del curatore fallimentare (Cass. 11 ottobre 2012, n. 17368, sulla linea di Cass., Sez. Un., 17 dicembre 2004, n. 23572)"; - "ne discende che l'assegnazione della somma disposta nell'ambito della procedura individuale ... ha carattere provvisorio, essendo onere del creditore di insinuarsi comunque al passivo del fallimento, in vista della graduazione dei crediti cui è strumentale la procedura concorsuale ..."; - "l'esecuzione individuale, perciò, non si sottrae alla disciplina concorsuale in materia di accertamento dei crediti e dei privilegi ed alla ripartizione della somma ricavata (Cass. 21 marzo 2014, n. 6738; Cass. 8 settembre 2011, n. 18436), ed il coordinamento fra esecuzione individuale e concorsuale è ... assicurato in ragione dell'attribuzione di provvisorietà all'assegnazione operata in sede di esecuzione forzata individuale, unitamente alla connessa imposizione al creditore dell'onere d'insinuarsi al passivo del fallimento per conseguire il risultato dell'esecuzione"; - "in definitiva, il creditore fondiario

vedrà integralmente soddisfatto il suo credito ove nei suoi riguardi, in sede fallimentare, risulti esservi capienza, mentre vedrà il proprio credito falcidiato in presenza di crediti prededucibili o muniti di cause di prelazione di grado superiore al suo, dovendo in tal caso restituire alla massa le somme eventualmente percepite in eccesso rispetto a quelle riconosciute nel riparto fallimentare”.

2.7. Si tratta, a ben vedere, di una regola che vale non soltanto nel caso in cui il bene oggetto dell’ipoteca fondiaria sia rimasto nel patrimonio del debitore poi assoggettato a fallimento, ma anche nel caso, come quello in esame, nel quale il bene sia stato oggetto di un atto di trasferimento da parte di quest’ultimo prima della sentenza dichiarativa.

2.8. Questa Corte, invero, ha, non a caso, di recente cassato una sentenza di merito che aveva escluso la revocabilità di una compravendita immobiliare proprio *“in considerazione della garanzia fondiaria gravante sull’immobile, il cui valore sarebbe stato appena sufficiente a soddisfare il creditore fondiario”*, evidenziando, per contro, che, *“ai fini della revoca della vendita di propri beni effettuata dall’imprenditore, poi fallito ... l’eventus damni è in re ipsa e consiste nel fatto stesso della lesione della par condicio creditorum, ricollegabile, per presunzione legale assoluta, all’uscita del bene dalla massa conseguente all’atto di disposizione”* (Cass. n. 2218 del 2022, in motiv.).

2.9. Né, d’altra parte, può invocarsi il contrario orientamento, espresso da questa Corte con la sentenza n. 13996 del 2008, secondo cui *“nel caso in cui un immobile di proprietà del fallito, ipotecato a garanzia di un mutuo fondiario, sia stato oggetto di vendita a favore di un terzo, il potere, riconosciuto all’istituto di credito fondiario ... dall’art. 41 del*

d.lgs. n. 385 del 1993 ..., di iniziare o proseguire l'azione esecutiva individuale anche in costanza di fallimento, ovvero d'intervenire nell'esecuzione forzata promossa da altri, e di conseguire l'assegnazione della somma ricavata dalla vendita forzata, senza obbligo di rimetterla al curatore, con il solo onere di insinuarsi al passivo della procedura fallimentare per consentire la graduazione dei crediti, esclude l'esperibilità dell'azione revocatoria fallimentare al fine di ottenere la dichiarazione d'inefficacia della compravendita nei confronti della massa dei creditori, venendo in tal caso meno uno dei presupposti dell'azione, costituito dall'impossibilità di assoggettare direttamente il bene all'esecuzione concorsuale, in quanto, ponendosi la vendita del bene nell'ambito dell'esecuzione individuale come alternativa a quella nell'ambito della procedura fallimentare, il curatore deve limitarsi a chiedere il versamento della somma assegnata all'istituto, qualora quest'ultimo non abbia chiesto l'ammissione al passivo o il suo credito risulti incapiente" (conf., Cass. n. 15606 del 2014; Cass. n. 3795 del 2015).

2.10. Si tratta, in effetti, di un principio che si pone in evidente contrasto con il fatto che, a seguito della vendita dell'immobile gravato da ipoteca fondiaria, l'esecuzione individuale introdotta o seguita dalla banca è rivolta, a norma degli artt. 602 ss. c.p.c., unicamente contro il terzo acquirente e non contro il venditore, poi fallito, e che, proprio a seguito della vendita (di un bene che non è più del fallito e, dunque, non è compreso tra i beni acquisiti alla procedura), deve escludersi tanto l'onere della banca di insinuarsi al passivo (per il credito derivante dal mutuo concesso al debitore poi fallito) per partecipare al riparto della somma ricavata dalla vendita forzata (in sede individuale) dell'immobile (di proprietà del terzo

acquirente) oggetto dell'ipoteca, quanto, e a maggior ragione, il potere del curatore di chiedere il versamento della somma assegnata all'istituto, qualora quest'ultimo non abbia chiesto l'ammissione al passivo o il suo credito risulti incapiente rispetto agli altri crediti, di grado poziore, iscritti in riparto.

2.11. Tale potere, così come previsto dall'art. 41, comma 2, terzo periodo, TUB (*"la somma ricavata dall'esecuzione, eccedente la quota che in sede di riparto risulta spettante alla banca, viene attribuita al fallimento"*), deve ritenersi, infatti, sussistente limitatamente al (solo) caso contemplato dalla stessa disposizione nella sua parte iniziale, lì dove è stabilito che: - *"l'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere iniziata o proseguita dalla banca anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore"*; - *"il curatore ha la facoltà di intervenire nell'esecuzione"*.

2.12. Solo l'esecuzione individuale su beni del mutuatario, poi fallito, di cui lo stesso, al momento dell'apertura della procedura fallimentare, sia rimasto proprietario (e che, come tali, sono acquisiti, a norma dell'art. 42, comma 1°, l.fall., alla massa attiva), può, in effetti, giustificare tanto il potere del curatore del fallimento di intervenire nel relativo procedimento (che riguarda, appunto, beni che, ove il creditore fondiario non avesse proposto o proseguito l'azione esecutiva, avrebbero dovuto essere, appunto, liquidati in sede concorsuale), quanto il potere dello stesso curatore di chiedere al creditore fondiario di versargli le somme eccedenti la quota allo stesso spettante, previa ammissione al passivo, in sede di riparto fallimentare.

2.13. Tali poteri, per contro, devono essere esclusi nell'ipotesi (come quella di specie) in cui la società mutuataria, poi fallita, abbia disposto, prima della sentenza dichiarativa, del bene ipotecato a garanzia del mutuo fondiario: in tal caso,

infatti, l'estraneità giuridica del bene alla massa attiva del fallimento esclude sia che il curatore possa intervenire in un'azione esecutiva *inter alios*, qual è quella proposta o proseguita su tale bene (ormai di terzi) dal creditore fondiario, sia che il curatore possa, all'esito della liquidazione di tale bene (di proprietà non del fallito ma di un terzo), pretendere dal creditore fondiario l'eccedenza di quanto versato allo stesso in sede esecutiva rispetto alla somma per la quale risulta, in ipotesi, iscritto al riparto fallimentare.

2.14. Viceversa, solo se il Fallimento intraprende l'azione di revoca dell'atto di trasferimento compiuto dal mutuatario prima della sentenza dichiarativa del suo fallimento ed, a fronte del suo esito vittorioso, recupera alla massa attiva della procedura il bene ipotecato, il curatore ha il potere di intervenire nella procedura esecutiva che il creditore fondiario abbia eventualmente intrapreso (o proseguito) su tale bene anche in pendenza del fallimento e, all'esito della sua liquidazione in sede esecutiva, di chiedere al creditore fondiario (che, nella misura in cui sia rimasto creditore verso il debitore assoggettato al fallimento, può chiedere ed ottenere l'ammissione al passivo in collocazione ipotecaria pur se il bene non sia attualmente nella disponibilità della massa: cfr. Cass. n. 4565 del 2003; Cass. n. 17329 del 2017) l'eccedenza tra quanto gli è stato (provvisoriamente) attribuito e la somma per la quale lo stesso, previa ammissione allo stato passivo, è stato iscritto (cfr. gli artt. 52, comma 3°, e 110, comma 1°, secondo periodo, l.fall., nella versione successiva al testo applicabile *ratione temporis*) nel riparto fallimentare.

2.15. L'orientamento espresso dalla sentenza n. 13996 del 2008, come in precedenza esposto, trova, del resto, il suo espresso fondamento nel rilievo per cui: - *"il bene, che in*

considerazione dei soli atti di compravendita ... avrebbe potuto ritenersi fuoriuscito dalla massa attiva e, quindi, come tale assoggettabile a revocatoria fallimentare, non può più ritenersi tale in considerazione dell'ipoteca, iscritta sul bene stesso dall'istituto di credito fondiario a carico del debitore fallito, nel momento in cui il bene in virtù dell'ipoteca viene sottoposto a pignoramento, dando così inizio alla esecuzione immobiliare ...";

- "in siffatta situazione l'azione esecutiva a favore dell'istituto di credito fondiario esclude l'esperibilità dell'azione revocatoria, facendo venir meno una condizione di detta azione", che è "esperibile solo quando il bene è fuoriuscito dal patrimonio del debitore fallito e non v'è possibilità per gli organi del fallimento di assoggettare direttamente il bene, data la sua situazione di estraneità, alla esecuzione concorsuale (o di pretendere l'equivalente se l'oggetto non esiste più od è passato ad altri non raggiungibili giuridicamente per la loro buona fede)";

- "devesi", infatti, "ritenere che la vendita del bene nell'ambito della esecuzione individuale sia alternativa alla vendita nell'ambito della procedura fallimentare ...";

- "in siffatta situazione, al fine di ricondurre al concorso chi se ne sia sottratto, il curatore non può proseguire l'azione revocatoria nei confronti dell'acquirente del bene, che non ha più la disponibilità dello stesso e che se lo è visto sottrarre a seguito dell'azione esecutiva individuale, ma deve chiedere al creditore, che ha promosso o è intervenuto nella esecuzione ... la somma che gli è stata assegnata, qualora questo non abbia chiesto l'ammissione del proprio credito al passivo oppure, pur avendola richiesta, il suo credito risulti incapiente".

2.16. Risulta, dunque, evidente, come ha correttamente evidenziato il Pubblico Ministero, che *"non è ... l'astratta possibilità che venga disposta una procedura esecutiva*

individuale ex art. 41 Tub a determinare l'impossibilità di procedere alla revocatoria fallimentare, ma l'effettiva instaurazione di tale procedura e la vendita degli immobili all'esito della procedura espropriativa" e che, di conseguenza, *"ove tale esecuzione non sia iniziata o, comunque, in ogni caso di inerzia, anche successiva, del creditore fondiario, l'azione revocatoria finalizzata alla successiva esecuzione può essere legittimamente esercitata non essendo ipotizzabile un effetto inibitorio nei confronti della curatela a prescindere da un'esecuzione coattiva e dalla vendita del bene in quella sede"*: come, appunto, è, di fatto, accaduto nel caso in esame, nel quale l'esecuzione immobiliare sull'immobile in questione da parte del creditore fondiario non solo non è mai stata iniziata (o proseguita), ma, a ben vedere, neppure potrà più iniziare, posto che, come i ricorrenti hanno dedotto, gli stessi, nelle more del giudizio, hanno versato alla banca tutte le rate della quota del mutuo originario che, al momento dell'atto di vendita, si sono accollati.

2.17. Con il terzo motivo, i ricorrenti, lamentando la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 67, comma 2°, e 5 l.fall., nonché degli artt. 2697 c.c., 2727 c.c. e 2729, commi 1° e 2°, c.c., anche in correlazione agli artt. 1322 c.c., 1372 c.c., 1183 c.c., 1185 c.c. e 1186 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., e la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 118 disp.att. c.p.c. e dell'art. 111, comma 6°, Cost., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che il Fallimento aveva dimostrato in giudizio, a mezzo di indizi gravi, precisi e concordanti, la consapevolezza da parte degli acquirenti dello stato d'insolvenza in cui, al momento del contratto definitivo, versava la società venditrice sul rilievo che: - il ritardo tra la

sottoscrizione del preliminare (novembre 1995) e la stipulazione del rogito (marzo 2002), era dovuto non alle ordinarie difficoltà burocratiche legate all'attuazione della convenzione amministrativa sottesa all'edificazione, come hanno sostenuto i convenuti, ma alle difficoltà economiche dell'impresa costruttrice nell'estinguere i gravami ipotecari esistenti; - i convenuti, insieme ad altri nelle loro stesse condizioni, di fronte all'inadempimento dell'interlocutore, si erano, del resto, rivolti ad un legale che, in data 29/1/2001, aveva scritto alla [REDACTED] una lettera nella quale aveva lamentato che, nonostante le numerose richieste, non era stata ancora fissata la data del rogito, intimando all'interlocutore di comunicarla entro trenta giorni; - i convenuti, pertanto, avevano avuto modo di scoprire, prima del contratto definito, la dimensione sistematica e generalizzata dell'inadempimento della promittente venditrice poi fallita.

2.18. La corte, tuttavia, hanno osservato i ricorrenti, così facendo, ha omesso di considerare che: - il ritardo della vendita, per assurgere a fatto noto dal quale desumere "*la prossimità*" dei convenuti alle difficoltà economiche della promittente venditrice, avrebbe presupposto l'accertamento, che la corte ha invece omesso, sia del termine entro il quale l'impresa in questione, in forza degli accordi intercorsi con i promissari acquirenti, era tenuta all'adempimento dell'obbligazione assunta con il contratto preliminare del 6/11/1995, sia delle affermate difficoltà economiche dell'impresa costruttrice; - la diffida della promittente venditrice, dal suo canto, non esonerava il giudice dall'accertamento del ritardo della vendita in relazione al termine per l'adempimento, dovendosi escludere che il promissario acquirente di un immobile in costruzione possa sollecitare una prestazione ancora inesigibile; - il ritardo

nell'esecuzione della prestazione da parte della promittente venditrice, del resto, non corrisponde al dissesto previsto dall'art. 5 l.fall., il quale, piuttosto, richiede la dimensione assoluta ed irreversibile della crisi tracciata dalla generale incapacità dell'impresa ad onorare con mezzi normale le obbligazioni assunte; - l'immobile venduto ai convenuti era gravato, al momento dell'atto impugnato, da un'unica iscrizione residua, costituita dall'ipoteca volontaria iscritta il 16/5/1995 a garanzia del finanziamento fondiario concesso alla società venditrice, per la somma di €. 14.460,79, che è del tutto fisiologica rispetto all'intervento edilizio che ha dato origine alla vendita.

2.19. Con il quarto motivo, i ricorrenti, lamentando la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 67, comma 2°, e 5 l.fall., nonché degli artt. 2697 c.c., 2727 c.c. e 2729, commi 1° e 2°, c.c., anche in correlazione agli artt. 1703 c.c., 1704 c.c., 1708 c.c. e 2230 c.c., hanno censurato la sentenza impugnata, a norma dell'art. 360 n. 3 c.p.c., nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che il Fallimento avesse dimostrato in giudizio, a mezzo di indizi gravi, precisi e concordanti, la consapevolezza da parte degli acquirenti dello stato d'insolvenza in cui, al momento del contratto definitivo, versava la società venditrice sul rilievo, tra l'altro, che: - il ritardo subito dai convenuti era generalizzato a molti altri promissari acquirenti, i quali, dopo avere avuto la detenzione dei rispettivi immobili, avevano avuto modo di scoprire la dimensione sistematica e generalizzata dell'inadempimento che, prima del rogito, aveva scatenato manifestazioni collettive di protesta anche presso la sede dell'impresa contraente; - i testimoni escussi in giudizio avevano, in effetti, riferito di riunioni molto agitate durante le quali i promissari acquirenti in attesa di rogitare, tra cui il ██████,

si erano mostrati molto preoccupati delle condizioni economiche della ██████, per cui era impossibile supporre che i coniugi acquirenti non avessero avvertito e condiviso quei problemi e quel clima, trovandosi da anni nella detenzione dell'immobile in attesa del trasferimento, a stretto contatto abitativo con altri soggetti in analoga condizione di angosciosa attesa; - infine, l'ostacolo al rogito, discusso nella citata riunione e già affrontato dall'avvocato incaricato dal convenuti nella lettera trasmessa alla ██████ nel giugno del 2001, e cioè le iscrizioni ipotecarie gravanti sugli immobili, era stato risolto, al momento della stipula dell'atto definitivo, facendo sì che la quota parte del prezzo corrispondente al gravame ipotecario residuo fosse trattenuta dal notaio rogante e consegnata direttamente alla banca creditrice, sebbene il relativo assegno (di € 14.460,79) fosse intestato alla venditrice, per cui, in pratica, l'importo fu enucleato dal prezzo ed intestato alla società in modo da provare il saldo, ma l'assegno venne materialmente affidato al notaio per garantirne la consegna alla banca, a dimostrazione non solo dell'incapacità della venditrice di procurarsi autonomamente in precedenza la liberazione del bene, ma della preoccupazione che la stessa distraesse ad altri scopi la somma versata dagli acquirenti.

2.20. Così facendo, tuttavia, hanno osservato i ricorrenti, la corte ha omesso di considerare che: - il ritardo di altre analoghe vendite di alloggi compresi nello stesso fabbricato non costituisce indizio grave e preciso del dissesto economico dell'impresa; - le vendite immobiliari concluse all'esito di interventi edilizi in aree vincolate a programmi di edilizia economica convenzionata presentano tutte una significativa, quanto fisiologica, mobilità dei tempi di attesa delle vendite ai diversi assegnatari; - le proteste verbali costituiscono, poi, un

fenomeno non solo costante nella prassi ma anche del tutto compatibile sia con una situazione di dissesto insanabile dell'impresa, sia con le gradazioni meno gravi di mero ritardo nell'esecuzione delle vendite; - la conoscenza da parte degli acquirenti dello stato di insolvenza della società poi fallita non poteva essere tratta dalle generiche preoccupazioni e agitazioni di soggetti terzi, pur se potenzialmente in contatto con i cessionari, specie se collocate in un contesto temporale non precisato; - il pagamento del saldo di prezzo attraverso un assegno intestato alla società venditrice, ma consegnato al notaio per la cancellazione dell'ipoteca, rispondeva, infine, alla prassi consolidata e normale di settore, per non era affatto anomalo che il compito di sistemare la posizione debitoria sottostante alla formalità ipotecaria fosse stato affidato allo stesso notaio rogante.

2.21. Con il quinto motivo, i ricorrenti, lamentando l'omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che era stato oggetto di discussione tra le parti, in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello ha ritenuto che il Fallimento avesse dimostrato in giudizio, a mezzo di indizi gravi, precisi e concordanti, la consapevolezza da parte degli acquirenti dello stato d'insolvenza in cui, al momento del contratto definitivo, versava la venditrice, senza, tuttavia, esaminare i fatti, risultanti dagli atti del giudizio, i quali, per contro, dimostravano che: - il ritardo nella stipulazione del contratto definitivo dipendeva non solo dalle procedure fisiologiche e connaturali al finanziamento fondiario, ma anche alla necessità del frazionamento in quote del contributo pubblico chiesto dall'impresa alla Regione; - la stipulazione del contratto definitivo, come emergeva dalla missiva in data 3/12/2001, era stata sollecitata dalla società

quando, peraltro, la maggior parte degli atti di vendita era già stato stipulato; - l'impresa, peraltro, al momento della vendita, si trovava, come emergeva dalla mancanza di protesti e di pignoramenti a suo carico e dalla cancellazione delle ipoteche legali e giudiziali iscritte ai suoi danni, in uno stato di normalità operativa, condizione che dimostrava un assetto patrimoniale ed una capacità di reazione alle obbligazioni assunte ancora apprezzabile; - tali risultanze non potevano indurre gli acquirenti ad alcuna ragionevole percezione del dissesto della venditrice, potendo, piuttosto, senz'altro supportare, al pari del regolare pagamento del saldo nei modi invalsi nella comune prassi di settore, il ragionevole affidamento degli stessi nella capacità dell'impresa di far fronte all'impegno assunto, il cui fallimento, in effetti, aveva generato, come emergeva dalle testimonianze assunte, sorpresa e stupore tra i dipendenti e i promissari acquirenti; - gli acquirenti, infine, come risultava dalla quietanza rilasciata in data 4/3/2002 dalla società venditrice, avevano pagato, a mezzo di assegno circolare, il prezzo residuo, per la somma di €. 14.460,79, rimanendo, per contro, irrilevante il comportamento dell'impresa successivo al contratto, e cioè la consegna dell'assegno al notaio per la cancellazione dell'ipoteca.

2.22. I motivi, da trattare congiuntamente, sono inammissibili.

2.23. I ricorrenti, infatti, pur lamentando la violazione di norme di diritto sostanziale o processuale, hanno finito, in sostanza, per censurare la ricognizione asseritamente erronea della fattispecie concreta che, alla luce delle prove raccolte, hanno operato i giudici di merito: lì dove, in particolare, questi, dopo aver valutato le prove raccolte in giudizio, hanno ritenuto, prendendo così in esame i fatti rilevanti ai fini della decisione sulla domanda di revoca proposta dalla procedura (e cioè il

compimento di un atto traslativo da parte del debitore poi fallito in periodo sospetto in favore di un terzo consapevole del suo stato d'insolvenza) e indicando le ragioni del convincimento espresso in ordine agli stessi (e cioè, in particolare, la *scientia decoctionis* degli acquirenti al momento della stipulazione del contratto di vendita) in modo nient'affatto apparente, perplessa o contraddittoria, che i convenuti, nel momento in cui avevano acquistato l'immobile, fossero senz'altro a conoscenza, in ragione del ritardo "generalizzato a molti altri promissari acquirenti", che l'inadempimento da parte della società aveva "dimensione sistematica e generalizzata" e che la stessa, dunque, versava, "prima del rogito", in una situazione di dissesto, e cioè di impotenza strutturale a soddisfare regolarmente, nei termini fissati, le obbligazioni assunte (come nei confronti degli acquirenti poi convenuti in giudizio) con i contratti preliminari.

2.24. La valutazione delle prove raccolte, tuttavia, comprese le presunzioni (Cass. n. 2431 del 2004; Cass. n. 12002 del 2017; Cass. n. 1234 del 2019), al pari della scelta degli elementi che ne costituiscono la base ed il giudizio logico con cui dagli stessi si deduce l'esistenza del fatto ignoto (Cass. n. 3854 del 2019; Cass. n. 3336 del 2015), costituisce un'attività riservata in via esclusiva all'apprezzamento discrezionale del giudice di merito, le cui conclusioni in ordine alla ricostruzione della vicenda fattuale non sono sindacabili in cassazione se non per il vizio consistito, come previsto dall'art. 360 n. 5 c.p.c., nell'averne del tutto omesso, in sede di accertamento della fattispecie concreta, l'esame di uno o più fatti storici, principali o secondari, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che siano stati oggetto di discussione tra le parti e abbiano carattere decisivo, vale a dire che, se

esaminati, avrebbero determinato un esito senz'altro diverso della controversia.

2.25. Del resto, se è vero che questa Corte può essere investita, ai sensi dell'art. 360 n. 3 c.p.c., dell'errore in cui il giudice di merito sia incorso nel considerare grave una presunzione, e cioè un'inferenza, che invece non sia tale (o sotto un profilo logico generale ovvero sotto il particolare profilo logico, interno ad una certa disciplina, entro il quale la stessa si collochi) e che la medesima conclusione vale anche per il controllo dei requisiti di precisione e concordanza degli indizi utilizzati, resta, tuttavia, necessario, *"per poter rintracciare margini di intervento da parte del giudice di legittimità, nei termini sopra evidenziati dell'integrazione del vizio di falsa applicazione di legge, come tale ricorribile ex art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ."*, che (a differenza di quanto dedotto in ricorso) *"vi sia stata da parte del giudice del merito una macroscopica erronea individuazione della regola inferenziale"*, dovendosi intendere come tale, *"secondo la migliore teoria epistemologica"*, la *"proposizione"* di una *"conseguenza deduttiva probabilistica da una determinata premessa fattuale conosciuta"* (Cass. n. 10240 del 2025, in motiv.).

2.26. L'individuazione e la selezione tra i fatti noti di quelli sulla cui base far emergere, tramite l'applicazione delle menzionate regole inferenziali, il fatto ignoto (oggetto del ragionamento presuntivo del giudice), come la scelta degli stessi criteri inferenziali, appartengono, invece, all'ambito di apprezzamento discrezione dei fatti e delle prove, rimesso al giudizio dei giudici di merito, che, se adeguatamente argomentato, non può essere oggetto del sindacato di legittimità.

2.27. La critica al ragionamento presuntivo svolto da giudice di merito, tutte le volte in cui (come nel caso in esame) *“si concreta”*: - *“o in un’attività diretta ad evidenziare soltanto che le circostanze fattuali - in relazione alle quali il ragionamento presuntivo è stato enunciato dal giudice di merito - avrebbero dovuto essere ricostruite in altro modo (sicché il giudice di merito è partito in definitiva da un presupposto fattuale erroneo nell’applicare il ragionamento presuntivo)”*; - *“o nella mera prospettazione di una inferenza probabilistica semplicemente diversa da quella che si dice applicata dal giudice di merito”* (e cioè *“tanto se questa prospettazione sia basata sulle stesse circostanze fattuali su cui si è basato il giudice di merito, quanto se basata altresì su altre circostanze fattuali”*), *“sfugge”*, per contro, *“al concetto di falsa applicazione”* dell’art. 2729, comma 1°, c.c..

2.28. In questi casi, invero, la critica si risolve, con tutta evidenza, in un diverso apprezzamento della ricostruzione della *quaestio facti* e, in definitiva, nella prospettazione di una diversa ricostruzione della medesima *quaestio*, ponendosi la censura in un ambito applicativo che non è quello declinato dal n. 3 dell’art. 360 c.p.c. (e cioè falsa applicazione dell’art. 2729, comma 1°, c.c.) ma su quello che sollecita, invece, un controllo sulla motivazione del giudice relativo alla ricostruzione della fattispecie concreta.

2.29. Tale sindacato, tuttavia, a fronte dell’art. 360 n. 5 c.p.c., nel testo in vigore *ratione temporis*, risulta percorribile solo qualora (a differenza del caso in esame) si denunci che il giudice di merito abbia omesso l’esame di un fatto principale o secondario, che avrebbe avuto carattere decisivo per una diversa individuazione del modo di essere della detta *quaestio* ai fini della decisione, occorrendo, peraltro, che tale fatto, ai sensi

degli artt. 366 n. 6 e 369 n. 4 c.p.c., sia puntualmente indicato e dedotto in ricorso, né potendo lo stesso esaurirsi nell'omessa valutazione di una risultanza istruttoria (Cass. SU n. 8053 e 8054 del 2014, per come riprese in motivazione anche da Cass. SU n. 1785 del 2018).

2.30. Il compito di questa Corte, del resto, non è quello di condividere o non condividere la ricostruzione dei fatti contenuta nella decisione impugnata né quello di procedere a una rilettura degli elementi di fatto posti a fondamento della decisione, al fine di sovrapporre la propria valutazione delle prove a quella compiuta dai giudici di merito (Cass. n. 3267 del 2008), anche se il ricorrente prospetta (con le prove ammesse ovvero offerte) un migliore e più appagante (ma pur sempre soggettivo) coordinamento dei dati fattuali acquisiti in giudizio (Cass. n. 12052 del 2007), dovendo, invece, solo controllare se costoro abbiano dato effettivamente conto, in ordine ai fatti storici rilevanti in causa, delle ragioni del relativo apprezzamento, come imposto dall'art. 132 n. 4 c.p.c., e se tale motivazione sia solo apparente ovvero perplessa o contraddittoria (ma non più se sia sufficiente: Cass. SU n. 8053 del 2014), e cioè, in definitiva, se il loro ragionamento probatorio, qual è reso manifesto nella motivazione del provvedimento impugnato in ordine all'accertamento dei fatti storici rilevanti ai fini della decisione sul diritto azionato, si sia mantenuto, com'è in effetti accaduto nel caso in esame, nei limiti del ragionevole e del plausibile (Cass. n. 11176 del 2017, in motiv.).

2.31. La corte d'appello, invero, dopo aver valutato le prove indiziarie raccolte in giudizio (come il ritardo *"tra la sottoscrizione del preliminare ... e la stipulazione del rogito ..."* e la sua imputazione non alle *"ordinarie difficoltà burocratiche legate all'attuazione della convenzione amministrativa sottesa*

*all'edificazione", ma alle "difficoltà economiche dell'impresa costruttrice ... nell'estinguere i gravami ipotecari esistenti", al pari della missiva del 29/1/2001 con la quale gli stessi convenuti, "insieme ad altri nelle loro stesse condizioni", a fronte dell'inadempimento della promittente venditrice, avevano lamentato che "nonostante le numerose richieste non fosse stata ancora fissata la data del rogito ed intimando all'interlocutore di comunicarla entro trenta giorni") ed escluso quelle (asseritamente contrarie) invocate dai convenuti, ha ritenuto, prendendo così in esame i fatti rilevanti ai fini della decisione sulla domanda di revoca proposta dal Fallimento (e cioè la *scientia decoctionis* di questi ultimi al momento della conclusione del contratto impugnato) in modo nient'affatto apparente, perplesso o contraddittorio, che i convenuti, nel momento in cui avevano stipulato il contratto di vendita con la società venditrice poi fallita, fossero senz'altro a conoscenza dello stato d'insolvenza in cui la stessa versava.*

2.32. Tale apprezzamento, per contro, non è stato utilmente censurato dai ricorrenti (nell'unico modo possibile, e cioè, a norma dell'art. 360 n. 5 c.p.c.) per essere stato articolato dal giudice di merito senza aver esaminato uno o più fatti storici controversi, principali o secondari, risultanti dal testo della sentenza stessa o dagli atti processuali (e doverosamente esposti in ricorso nel rigoroso rispetto degli artt. 366 n. 6 e 369 n. 4 c.p.c.) ed aventi carattere decisivo, nel senso che, ove esaminati, gli avrebbero senz'altro imposto di ricostruire la vicenda in termini tali da escludere la sussistenza della *scientia decoctionis* in capo agli acquirenti (fermo restando che l'omesso esame di elementi istruttori non dà luogo al vizio di omesso esame di un fatto decisivo qualora il fatto storico, rilevante in causa, sia stato comunque preso in considerazione dal giudice,

ancorché la sentenza non abbia dato conto di tutte le risultanze istruttorie: Cass. SU n. 8053 del 2014; Cass. n. 9253 del 2017, in motiv.).

2.33. Ed una volta affermato che i convenuti erano consapevoli, come emerso dagli indizi raccolti in giudizio, dello stato d'insolvenza in cui al momento dell'atto di vendita versava la società venditrice poi fallita, non si presta, evidentemente, a censure, per violazione di norme di legge, la decisione che la corte d'appello ha conseguentemente assunto, e cioè, a fronte di un atto traslativo stipulato dalla società venditrice nell'anno anteriore alla dichiarazione di fallimento di quest'ultima, l'accoglimento della domanda proposta dal Fallimento, in quanto volta, appunto, alla revoca, a norma dell'art. 67, comma 2°, l.fall. (nel testo in vigore *ratione temporis*), di un contratto di vendita stipulato tra la società venditrice in periodo sospetto ed acquirenti consapevoli dello stato di insolvenza in cui quest'ultima versava al momento della sua conclusione.

2.34. Questa Corte, in effetti, in tema di revocatoria fallimentare, ha ripetutamente affermato che: - la conoscenza da parte del creditore dello stato di insolvenza del debitore, al fine della revocatoria fallimentare, secondo la previsione dell'art. 67, comma 2°, l.fall., dev'essere effettiva e non meramente potenziale (Cass. n. 25635 del 2017); - agli effetti della revoca, pertanto, assume rilievo non la semplice conoscibilità oggettiva dello stato di insolvenza dell'imprenditore, ma soltanto la concreta situazione psicologica dell'acquirente al momento del compimento dell'atto impugnato (Cass. n. 27070 del 2022, in motiv.; Cass. n. 25635 del 2017); - la *scientia decoctionis*, tuttavia, può essere senz'altro desunta anche da semplici indizi (Cass. n. 3081 del 2018; Cass. n. 13169 del 2020), sempre che questi, in ragione della loro gravità, precisione e concordanza,

siano tali da far presumere l'effettiva *scientia decoctionis* da parte dell'acquirente (Cass. n. 14978 del 2007; Cass. n. 5265 del 2010; Cass. n. 3299 del 2017; Cass. n. 29257 del 2019; Cass. n. 3854 del 2019; Cass. n. 13169 del 2020), nel senso che quest'ultimo, a fronte dell'emergenza di siffatte circostanze, non possa non aver percepito i sintomi rivelatori dello stato di decozione (che può anche risultare dall'inadempimento di debiti non pecuniari, come quelli assunti a mezzo di contratti preliminari) in cui versava il venditore (cfr. Cass. n. 27070 del 2022; Cass. n. 3081 del 2018; Cass. n. 18196 del 2012; più di recente, Cass. n. 13445 del 2023).

2.35. Quanto al resto, non può che ribadirsi che la violazione del precetto di cui all'art. 2697 c.c. si configura solo nell'ipotesi in cui il giudice abbia attribuito l'onere della prova ad una parte diversa da quella che ne era gravata in applicazione di detta norma: non anche quando, come invece pretendono i ricorrenti, la censura abbia avuto ad oggetto la valutazione che il giudice abbia svolto delle prove proposte dalle parti, lì dove ha ritenuto (in ipotesi erroneamente) assolto (o non assolto) tale onere ad opera della parte che ne era gravata in forza della predetta norma, che è sindacabile, in sede di legittimità, entro i ristretti limiti previsti dall'art. 360 n. 5 c.p.c. (cfr. Cass. n. 17313 del 2020; Cass. n. 13395 del 2018).

2.36. Con il sesto motivo, i ricorrenti, lamentando la violazione e/o la falsa applicazione dell'art. 67, comma 2°, l.fall., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., e la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 132 n. 4 c.p.c. e 118 disp.att. c.p.c. nonché dell'art. 111, comma 6°, Cost., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, senza alcuna motivazione, ha condannato i convenuti alla restituzione del bene acquistato con

il contratto revocato, omettendo, tuttavia, di considerare che l'accoglimento dell'azione revocatoria non determina alcun effetto restitutorio del bene, né l'effetto traslativo dello stesso in favore della massa dei creditori.

2.37. Con il settimo motivo, i ricorrenti, lamentando: - la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 99 c.p.c. e 112 c.p.c., e dell'art. 2907 c.c., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c.; - la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 67, comma 2°, 104 e 107 l.fall., degli artt. 820 c.c. e 821 c.c., 952 ss c.c., degli artt. 1140 c.c., 1147 c.c. e 1148 c.c., dell'art. 1176 c.c. e degli artt. 2043 e 2697 c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.; - la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 67, comma 2°, l.fall., degli artt. 2908 c.c. e 2909 c.c. e dell'art. 41, comma 3, TUB, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.; hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, in ragione della natura indebita del godimento dell'immobile acquistato, ha condannato i convenuti al pagamento, a titolo di frutti civili, della somma di €. 350,00 mensili, dalla data della domanda fino alla effettiva restituzione del bene e/o il passaggio in giudicato della sentenza stessa, omettendo, tuttavia, di considerare che: - il Fallimento, nell'atto introduttivo del giudizio, si era limitato a chiedere esclusivamente l'accertamento dell'obbligo dei convenuti di restituzione dei frutti civili prodotti dal bene, ma non anche la condanna al pagamento di tali frutti; - l'azione revocatoria, del resto, è un'azione costitutiva finalizzata a ripristinare, attraverso l'inefficacia relativa dell'atto, le condizioni della *par condicio creditorum* attraverso il recupero della sola disponibilità giuridica dell'immobile ceduto; - l'atto assoggettato a revocatoria rimane, pertanto, valido ed efficace per tutto il processo, divenendo inefficace solo con il passaggio in giudicato della sentenza di

revoca, per cui del tutto legittimamente gli acquirenti avevano esercitato i poteri e le facoltà connesse al titolo d'acquisto della proprietà; - il godimento *medio tempore* dell'immobile da parte dei convenuti non era, pertanto, indebito, sicché il Fallimento non aveva il diritto nei confronti degli stessi al corrispettivo per tale godimento; - il Fallimento, del resto, ha finalità meramente liquidatoria e non può, dunque, ambire a trarre un reddito dai beni acquisiti all'attivo, tanto più a fronte di un immobile di tipo economico e destinato, a norma degli artt. 20 e 21 della l. n. 457/1978, a prima e unica casa da parte degli acquirenti; - la decorrenza della condanna dalla data della domanda giudiziale, inoltre, è in contrasto con la natura costitutiva dell'azione revocatoria, la quale, come emerge dagli artt. 2908 e 2909 c.c., produce effetti solo al passaggio in giudicato della sentenza; - l'art. 41, comma 3, TUB, poi, impone al curatore di versare al creditore fondiario le rendite degli immobili ipotecati a suo favore, con la conseguenza che i frutti civili maturati nel corso del giudizio spettavano al creditore fondiario; - il curatore, del resto, non aveva neppure allegato che, se avesse avuto la materiale disponibilità del bene, il Fallimento avrebbe potuto conseguire redditi o corrispettivi in ragione del godimento dell'immobile; - la norma, infine, se intesa come ritenuto la corte d'appello, pone la questione della sua legittimità costituzionale, sia in relazione agli artt. 3 e 24 Cost, per la disparità di trattamento tra l'acquirente convenuto in revocatoria, che è tenuto a versare tutti i frutti civili, e il proprietario del bene che viene sottoposto a vendita forzata, che è invece tenuto a versare al creditore pignorante solo i frutti civili effettivamente prodotti dal bene, sia in relazione all'art. 42 e 47 Cost., per la compressione che tale condanna arreca al diritto primario alla casa di abitazione.

2.38. Con l'ottavo motivo, i ricorrenti, lamentando: - la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 2697 c.c., 1223 c.c., 1226 c.c. e 2056 c.c. nonché dell'art. 35 della l. n. 865/1971, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., e la violazione e/o la falsa applicazione degli artt. 115 c.p.c., 132 n. 4 c.p.c., 118 disp.att. c.p.c. e 111, comma 6°, Cost., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c., hanno censurato la sentenza impugnata nella parte in cui la corte d'appello, senza alcuna motivazione, ha condannato i convenuti al pagamento, a titolo di frutti civili, della somma che ha determinato, ai sensi dell'art. 1226 c.c., in €. 350,00 al mese, omettendo, tuttavia, di considerare che: - la quantificazione in via equitativa dei frutti civili avrebbe richiesto la specifica allegazione e dimostrazione da parte del Fallimento delle utilità patrimoniali che, secondo un rigoroso giudizio causale, la parte richiedente avrebbe conseguito se avesse avuto l'immediata disponibilità giuridica del bene; - il richiamo al valore capitale del bene, assunto in base al prezzo di vendita indicato nel contratto, non era corretto, poiché occorreva individuare la potenzialità locativa del bene facendo riferimento al valore del diritto effettivamente ceduto, e cioè la proprietà superficiaria, e alla sua durata residua.

2.39. I motivi, da trattare congiuntamente, sono inammissibili.

2.40. Questa Corte, infatti, ha ripetutamente affermato che: - il vittorioso esperimento dell'azione revocatoria ordinaria o fallimentare del contratto stipulato dal debitore poi fallito non determina alcun effetto restitutorio rispetto al patrimonio del disponente né, tantomeno, alcun effetto traslativo in favore della massa dei creditori, ma comporta esclusivamente l'inefficacia dell'atto rispetto a questi ultimi, rendendo il bene alienato assoggettabile all'esecuzione concorsuale, ma senza in

alcun modo caducare, ad ogni altro effetto, l'atto di disposizione impugnato dal curatore (*ex multis*, Cass. n. 2154 del 1984; Cass. n. 8962 del 1997; Cass. n. 8419 del 2000; Cass. n. 18573 del 2004; Cass. n. 17590 del 2005; Cass. n. 31277 del 2018; nel passato, Cass. n. 435 del 1962; più di recente,

); - tale principio, peraltro, non esclude (anzi, impone) che, com'è accaduto nel caso in esame (v. il ricorso, p. 20 ss), la sentenza che accoglie la domanda di revocatoria proposta dal Fallimento pronunci (anche d'ufficio: Cass. n. 17958 del 2008; Cass. n. 14098 del 2009; Cass. n. 26425 del 2017), oltre che l'inefficacia dell'atto traslativo impugnato, anche la condanna dell'acquirente alla "*restituzione*" dell'immobile al Fallimento; - la sentenza che accoglie la domanda revocatoria fallimentare, invero, privando di effetti, nei confronti della massa fallimentare, atti che avevano già conseguito piena efficacia, determina, di conseguenza, la restituzione del bene o della somma oggetto degli atti o dei pagamenti revocati alla funzione di generale garanzia patrimoniale (art. 2740 c.c.) e, dunque, alla soddisfazione dei creditori (Cass. SU n. 5443 del 1996; conf., Cass. SU n. 6225 del 1996; Cass. n. 5001 del 1998); - la condanna alla restituzione, dunque, "*è conseguente alla modifica delle precedente situazione giuridica determinata dalla stessa sentenza ed ha carattere derivativo dalla pronuncia costitutiva*", sanzionando l'esistenza di "*un obbligo che nasce dalla pronuncia costitutiva e ad essa segue come momento logico successivo ...*" (Cass. SU n. 5443 del 1996; conf., Cass. SU n. 437 del 2000; più di recente, Cass. SU n. 30416 del 2018); -

in definitiva, "

2.41. Se, dunque, è vero che la situazione giuridica vantata dal curatore prima della sentenza che accoglie la domanda di revoca non si configura come un diritto di credito (alla restituzione della somma pagata o dei beni trasferiti), esistente prima del fallimento ovvero al momento della dichiarazione di fallimento, trattandosi, piuttosto, di un mero diritto potestativo, che il curatore acquista per effetto della sentenza dichiarativa del fallimento, all'esercizio dell'azione revocatoria, resta, nondimeno, vero che: - in caso di accoglimento della domanda di revoca, la modifica della situazione giuridica preesistente che ne consegue (e cioè l'inefficacia, verso la massa, dell'atto traslativo o del pagamento) attribuisce al Fallimento, a seguito del passaggio in giudicato della relativa sentenza, il diritto di credito alla restituzione della somma versata o del bene ceduto con l'atto revocato (cfr. Cass. n. 22366 del 2007, in motiv.; Cass. n. 10655 del 2010, in motiv.); - l'acquisizione del bene oggetto dell'atto revocato alla massa attiva della procedura non ne comporta, pertanto, unicamente il recupero alla funzione di garanzia generale dei creditori sancita dall'art. 2740 c.c. a carico del patrimonio del debitore esecutato, ma conferisce al curatore (cui compete, ai sensi dell'art. 31 l.fall., l'amministrazione del

patrimonio del fallito, compresi i beni sopravvenuti) il potere di apprensione del bene medesimo non soltanto per sottoporlo ad espropriazione, ma anche per gestirlo nell'interesse della massa (cfr. Cass. n. 31277 del 2018, in motiv.; Cass. n. 22153 del 2021); - l'azione revocatoria proposta in ambito fallimentare ha, dunque, un fisiologico effetto recuperatorio (cfr. Cass. n. 10233 del 2017; Cass. n. 15982 del 2018; Cass. n. 31277 del 2018).

2.42. La sentenza di revoca pronunciata ai sensi dell'art. 67 l.fall., peraltro, una volta passata in giudicato, retroagisce, a taluni effetti, in forza del "*principio che il ritardo della decisione rispetto all'atto introduttivo non può giovare alla parte soccombente e nuocere alla parte vittoriosa*", al momento della domanda, come ai fini del decorso dei frutti sul conseguente debito restitutorio (cfr., in tal senso, Cass. n. 11097 del 2004, in motiv.; Cass. n. 887 del 2006, in motiv.; Cass. SU n. 437 del 2000, in motiv.; Cass. SU n. 5443 del 1996, in motiv.; più di recente, Cass. n. 12850 del 2018; Cass. n. 12736 del 2011; Cass. n. 27084 del 2011; in precedenza, Cass. n. 5843 del 2001; Cass. n. 690 del 1998; Cass. n. 8703 del 1998; Cass. n. 3155 del 1997; Cass. n. 2468 del 1994).

2.43. Tale conclusione vale, oltre che per gli interessi (che maturano sulla somma da restituire), anche per i frutti che provengono dal bene oggetto dell'atto revocato, siano essi, come prevede l'art. 820 c.c., naturali o civili.

2.44. Gli effetti restitutori che conseguono all'accoglimento della domanda di revoca (come quelli che riguardano i frutti civili prodotti *medio tempore* dall'immobile oggetto del contratto revocato) risalgono, dunque, al momento della domanda giudiziale (Cass. n. 1001 del 1987; Cass. n. 2909 del 2000; Cass. SU n. 437 del 2000; più di recente, Cass. n. 31652 del 2024).

2.45. In caso di revoca dell'atto traslativo di un bene fruttifero, il terzo acquirente deve, pertanto, restituire alla massa attiva del fallimento non solo il bene a suo tempo acquistato dal debitore poi fallito ma anche, con decorrenza dalla domanda di revoca, i frutti ritratti dallo stesso (cfr. Cass. n. 5495 del 2022, in motiv., la quale, dopo aver ribadito che *l'accipiens*, rimasto soccombente rispetto alla domanda ex art. 67 l.fall. svolta nei suoi confronti, ha *"l'obbligo di restituzione del bene fuoriuscito dal patrimonio del fallito per effetto dell'atto dichiarato inefficace (bene costituito, nella specie, dagli immobili oggetto delle compravendite revocate)"*, ha ritenuto che questi ha anche l'obbligazione accessoria *"di rimborso dei frutti indebitamente percepiti"*, nel senso che, *"indipendentemente dalla buona o mala fede"*, *"ha anche l'obbligo di restituzione dei frutti civili costituenti il corrispettivo del godimento della cosa"*; conf., Cass. n. 2909 del 2000, per cui *"in virtù della natura costitutiva dell'azione, intesa richiamare nella massa i beni da assoggettare alla garanzia patrimoniale del fallito, i frutti civili del bene, oggetto della revocatoria fallimentare, vanno restituiti a decorrere dalla domanda"*; Cass. n. 1001 del 1987).

2.46. Escluso, peraltro, ogni rilievo, in quanto manifestamente infondate, alle questioni di illegittimità costituzionale della disciplina come sopra ricostruita, tanto a fronte delle differenze che oggettivamente caratterizzano l'acquirente dal debitore poi fallito di un bene che deve restituire al Fallimento a seguito del vittorioso esperimento dell'azione di revoca rispetto a quella del debitore che rimane proprietario del bene direttamente assoggettato a liquidazione forzata, quanto in ragione dell'inevitabile recessione del diritto reale sull'immobile adibito ad abitazione in capo all'acquirente

rispetto al potere del curatore di acquisirne la disponibilità in funzione della sua vendita forzata, la Corte, quanto al resto, osserva che: - la sentenza impugnata ha ritenuto che i *"frutti civili maturati nel corso del giudizio"*, che i convenuti erano tenuti a restituire, dovevano essere equitativamente determinati nella *"rendita mensile di natura locativa"* realisticamente ipotizzabile, pari alla somma di €. 350,00 al mese; - tale statuizione, nella parte in cui ha quantificato i frutti civili in ragione del valore locativo del bene, è giuridicamente corretta; - i frutti civili, infatti, identificandosi con il corrispettivo del godimento dell'immobile che si sarebbe potuto concedere a terzi secondo i correnti prezzi di mercato, possono essere individuati, in mancanza di altri più idonei criteri di valutazione (nel caso in esame, neppure prospettati), nei canoni di locazione percepibili per l'immobile (cfr. Cass. n. 20394 del 2013); - la loro quantificazione, peraltro, in quanto fondata su ragioni congrue anche se sommariamente indicate, non è suscettibile, specie nel caso (come quello in esame) in cui non risulta l'emergenza di fattori che depongano in senso contrario (come lo stato effettivo dell'immobile), di sindacato in sede di legittimità.

3. Il ricorso è, dunque, infondato e dev'essere, pertanto, rigettato.

4. Le spese del giudizio seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.

5. La Corte dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115/2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228/2012, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

P.Q.M.

La Corte così provvede: rigetta il ricorso; condanna i ricorrenti a rimborsare al controricorrente le spese del giudizio, che liquida in €. 5.200,00 di cui €. 200,00 per esborsi, oltre accessori di legge e spese generali nella misura del 15%; dà atto che sussistono i presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115/2002, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228/2012, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13.

Così deciso a Roma, nella Camera di consiglio della Prima Sezione Civile, il 29 ottobre 2025.

Il Presidente