

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO
SEZIONE PRIMA CIVILE

in persona del dott. Enrico Astuni, in funzione di Giudice unico,
ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa iscritta al n. 11702/2020 R.G. promossa da:

██████████ (C.F. ██████████) e ██████████
██████████, con il patrocinio per procura unita alla
citazione degli avv. ██████████ del foro di Milano ed
elettivamente domiciliato presso il loro studio

- attori

contro

CONSORZIO ██████████ (C.F. ██████████) S.R.L. (C.F.
██████████) e ██████████ F. ██████████ con il patrocinio per procura unita
alla comparsa di risposta dell'avv. ██████████ del foro di Piacenza ed elettivamente domiciliati
presso il suo studio

e in contraddittorio con

██████████ S.r.l. in persona del curatore

- attore; contumace a seguito della riassunzione

Conclusioni: Per gli attori, come da foglio allegato a verbale: "in via principale, per tutti i motivi di fatto e di diritto esposti in narrativa, ovvero per ogni miglior titolo e ragione ritenuti da Codesto Ill.mo Giudice, dichiarare rescisso (artt. 1447 e ss. c.c.) e comunque caducare e/o annullare e/o dichiarare nullo e in ogni caso privo di alcun effetto (artt. 1418 e ss.; art. 1427 e 1439 e ss. C.C.) il contratto di opzione tra ██████████ S.r.l. e ██████████ S.r.l., l'atto di concessione di ipoteca da ██████████ ██████████ a ██████████ S.r.l. e l'atto di concessione di ipoteca da ██████████ ██████████ al ██████████ sottoscritti in data 28 giugno 2019, disponendo ogni opportuno e conseguente provvedimento;

in via subordinata, nel denegato e non creduto caso in cui il contratto di opzione tra ██████████ S.r.l. e ██████████ S.r.l. del 28 giugno 2019 e l'atto di concessione di ipoteca da ██████████ ██████████ a ██████████ S.r.l. siano ritenuti validi ovvero validamente conclusi ovvero in tutto o in parte vigenti oppure in tutto o in parte non nulli dichiarare nullo l'atto di concessione di ipoteca da ██████████



██████████ al Consorzio ██████████ sottoscritti in data 28 giugno 2019 per illiceità della causa o per mancanza di causa (artt.1418 C.C.);

in ogni caso, condannare i convenuti, in solido tra loro, al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi da ██████████ S.r.l., dal Sig. ██████████ e dalla Sig.ra ██████████ siano essi di natura patrimoniale, non patrimoniale o esistenziale, a titolo di danno diretto, indiretto, a titolo di danno emergente o di lucro cessante nell'ammontare che sarà provato in corso di giudizio nei termini di cui all'art. 183, comma 6, c.p.c., anche tramite consulenza tecnica volta a determinarne l'importo o comunque nell'importo ritenuto di Giustizia anche in via equitativa (art. 1226 C.C.);

in ogni caso, con vittoria di spese legali, compensi professionali, spese generali e accessori di legge; in via istruttoria, si chiede l'ammissione di prova per testi sulle circostanze di cui in narrativa e la nomina di un consulente tecnico al fine di determinare i danni subiti. Con riserva di capitolazione e di indicazione dell'elenco dei testimoni e di meglio formulare il quesito da sottoporre al C.T.U.”

Per i convenuti, come da foglio allegato a verbale: “in via preliminare: - dichiarare la carenza di legittimazione attiva del sig. ██████████ e della sig.ra ██████████ ██████████ rispetto alle domande avanzate; - dichiarare la carenza di legittimazione passiva del sig. ██████████ ██████████ rispetto alle domande tutte avanzate e, per l'effetto, dichiararne l'estromissione dal giudizio; nel merito, in via principale: - respingere ogni e tutte le domande - principali, subordinate ed eventualmente accessorie – avanzate da ciascuno degli attori e dai medesimi congiuntamente nei confronti di tutti e ciascun convenuto, per quanto di rispettiva competenza, in quanto infondate in fatto e diritto, non provate o come meglio, accertando e dichiarando la validità e piena efficacia degli atti contestati sottoscritti tutti il 28 giugno 2019; In ogni caso, con vittoria di spese e compensi di causa oltre al rimborso forfettario delle spese generali 15% ex art. 14 t.f., IVA e CPA come di legge.

In via istruttoria, per mero scrupolo, si mantengono le istanze di prova dedotte nella seconda memoria ex art. 183 c.p.c. laddove si ritenesse di retrocedere alla fase”.

FATTO E SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con contratto, concluso in data 28.6.2019 (doc. 17 att.), ██████████ S.r.l. ha concesso a ██████████ S.r.l. un'opzione per l'acquisto della propria azienda, per il prezzo di € 700.000,00, di cui € 300.000,00 versati anticipatamente a titolo di caparra confirmatoria e da imputare in conto al prezzo in caso di stipulazione della cessione, ed € 400.000,00 da versare per il caso di esercizio dell'opzione. In alternativa all'acquisto è stata concessa a ██████████ S.r.l. facoltà di optare per l'affitto della medesima azienda, per un canone mensile di € 15.000,00, con conseguente imputazione della somma versata ad anticipo canoni per venti mensilità.

A garanzia della restituzione della caparra e degli altri diritti eventualmente nascenti dal contratto di



opzione, [REDACTED] S.r.l. ha preteso il contestuale rilascio di ipoteca da parte di [REDACTED] quale terza datrice (doc. 18 att.), per il montante di € 600.000,00.

Sempre in data 28.6.2019, la sig.ra [REDACTED] ha concesso sul medesimo immobile un'ipoteca seconda in grado (doc. 19 att.) al [REDACTED] a garanzia dell'esposizione maturata su forniture di latte, in allora di € 627.025,91, e sulla esposizione anche futura, fino a concorrenza di € 800.000,00.

[REDACTED] S.r.l., il suo [REDACTED] e [REDACTED] moglie di quest'ultimo, quale terza datrice di ipoteca, hanno citato in giudizio [REDACTED] S.r.l., il [REDACTED] e [REDACTED] e il sig. [REDACTED] presidente del Consorzio e [REDACTED] di una società, socia di [REDACTED] chiedendo dichiararsi la rescissione per lesione ex art. 1448 c.c. e/o l'annullamento per vizio della volontà del citato contratto di opzione e dei due atti di concessione di ipoteca, tutti datati 28.6.2019. In via subordinata, [REDACTED] ha chiesto dichiararsi la nullità per assenza o illiceità della causa dell'ipoteca concessa a favore del [REDACTED]

I tre attori hanno altresì chiesto, in ogni caso, il risarcimento dei danni, anche non patrimoniali.

In sintesi, gli attori deducono che [REDACTED] nel 2018 s'era venuta a trovare in una situazione di stress finanziario; avendo consolidati rapporti con il [REDACTED] s'era rivolta al suo Presidente, [REDACTED] che aveva manifestato la propria disponibilità a valutare un accordo finalizzato ad acquisire l'azienda previo avvio di un percorso di risanamento.

A seguito di una due diligence sull'azienda, [REDACTED] avrebbe proposto di acquisire da [REDACTED] il diritto di opzione in favore di una newco al medesimo riferibile a fronte del versamento di € 300.000,00, garantito da ipoteca; [REDACTED] sarebbe stato, tuttavia, fin da principio in mala fede, avendo il solo scopo di acquisire una garanzia ipotecaria per il debito scaduto che [REDACTED] aveva verso il Consorzio; gli attori, inoltre, versavano in stato di bisogno, noto a [REDACTED] e le reciproche attribuzioni patrimoniali evidenziavano una sproporzione tra le reciproche attribuzioni, tale da assoggettare sia il contratto di opzione, sia le due ipoteche a rescissione.

I convenuti si sono costituiti in giudizio, contestando la ricostruzione dei fatti e il fondamento delle domande proposte; hanno eccepito la carenza di legittimazione attiva di [REDACTED] rispetto a tutte le domande svolte e quella passiva di [REDACTED] di cui hanno domandato l'estromissione dal giudizio.

Inoltre, contrariamente alla tesi degli attori, erano proprio il Consorzio e [REDACTED] ad essere rimasti creditori di importanti somme verso una società in difficoltà finanziaria che, in vista di un piano di risanamento mai avviato, aveva beneficiato di nuova liquidità (il versamento di € 300.000,00 a titolo di caparra) e di linee di credito (l'ipoteca concessa da [REDACTED] al Consorzio garantiva un debito per forniture fino a € 800.000,00). [REDACTED] ha chiesto in comparsa di risposta anche, in via



riconvenzionale, l'accertamento dell'inadempimento di [REDACTED] alle obbligazioni assunte con il contratto d'opzione domandandone la condanna alla restituzione del doppio della caparra versata, ai sensi dell'art. 1385 c.c..

Poco dopo la notifica della citazione, a seguito di ricorso in data 4.8.2020 (doc. 7 conv.), [REDACTED] è stata ammessa dal Tribunale di Milano al concordato con riserva (doc. 8 conv.) ma, in pendenza dei termini per memorie ex art. 183 c.p.c., è stata dichiarata fallita dal Tribunale di Milano, con sentenza in data 24.12.2020, a seguito di istanza in proprio, con conseguente interruzione del processo. I due attori [REDACTED] e [REDACTED] hanno tempestivamente riassunto il giudizio, mentre, malgrado la rituale notifica di ricorso in riassunzione e decreto di fissazione dell'udienza di prosecuzione, la Curatela di [REDACTED] non s'è costituita ed è stata dichiarata contumace all'udienza del 10.6.2021.

Scambiate memorie ex art. 183 c.p.c., la causa è stata rimessa in decisione, senza svolgimento di attività istruttorie, come da ordinanza 8.1.2022.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. La domanda proposta da [REDACTED] avente a oggetto la rescissione del contratto di opzione, non è decidibile nel merito, a seguito del fallimento della società. Non tanto perché la Curatela abbia scelto di non costituirsi in giudizio, quanto per la considerazione che la rescissione del contratto è incompatibile con l'avvenuta ammissione della promissaria [REDACTED] al passivo del Fallimento per il doppio della caparra, ammissione che implica logicamente l'inadempimento di [REDACTED] e quindi la validità del titolo. Vedi il progetto di stato passivo (doc. 15 conv., pag. 16) per la proposta del Curatore e lo stato passivo formato dal giudice (doc. 16 conv., pag. 28) per l'ammissione.

Secondo un non unanime, ma consolidato orientamento, l'ammissione di un credito, sancita dalla definitività dello stato passivo, una volta che questo sia stato reso esecutivo con il decreto emesso dal giudice delegato ai sensi dell'art. 97 l.f., acquisisce all'interno della procedura concorsuale un grado di stabilità assimilabile al giudicato, con efficacia preclusiva di ogni questione che riguardi il credito, comprese le eventuali cause di prelazione che lo assistono (Cass. 27.10.2017 n. 25640), questioni che non possono più essere riproposte inter partes neanche successivamente in altro giudizio in sede ordinaria.

Questo principio è, in particolare, consolidato in caso di eccezione di compensazione operata dal creditore nei confronti della massa per la quale il creditore abbia dedotto la compensazione con un proprio credito; deduzione che, ove non contestata, è preclusiva della validità, efficacia del titolo sulla base del quale è stata disposta e ammessa la compensazione (Cass. sez. un. 14.7.2010 n. 16508; Cass. 31.10.2016 n. 22044; Cass. 13.10.2017 n. 24164), ma non v'è ragione di limitarlo a questa fattispecie, visto che il curatore, in generale, ha il potere, e quindi anche l'onere, se ne ricorrano le condizioni, di



“eccepire i fatti estintivi, modificativi o impeditivi del diritto fatto valere, nonché l'inefficacia del titolo su cui sono fondati il credito o la prelazione, anche se è prescritta la relativa azione” (art. 95 l.f.) e che persiste, pure nel caso all'odierno esame, la medesima *ratio decidendi* di quest'orientamento – non contraddittorietà tra giudicati e immutabilità dello stato passivo, fuori dei mezzi di opposizione previsti dalla legge fallimentare.

Il giudicato endofallimentare non vincola il terzo datore di ipoteca, che non ha titolo a partecipare al procedimento di ammissione al passivo dal lato del debitore fallito, e può pertanto in un ordinario giudizio di cognizione opporre al creditore ipotecario le medesime eccezioni che il debitore avrebbe potuto opporre. Cfr. art. 2870 c.c. “il terzo datore che non ha preso parte al giudizio diretto alla condanna del debitore può opporre al creditore le eccezioni indicate dall'articolo 2859”, ossia “può opporre al creditore procedente tutte le eccezioni non opposte dal debitore e quelle altresì che spetterebbero a questo dopo la condanna”. Tra i rari precedenti Trib. Roma 4.3.2008 n.4975.

L'interesse del terzo datore a eccepire la rescissione consiste nella libertà dell'immobile dal vincolo, come conseguenza dell'accertamento dell'invalidità (o rescindibilità) o inefficacia del titolo generatore del debito garantito da ipoteca.

Depone nel medesimo senso, per la decidibilità nel merito della domanda di accertamento della rescindibilità e/o inefficacia del titolo ipotecario proposta dalla terza datrice, l'orientamento anche giurisprudenziale (cfr. App. Roma 15.7.1997 in Nuova giur. civ. 1998, I, 332) che estende lo stato di bisogno alla “esigenza di far fronte ad una difficile situazione economica personale o familiare, che sia in rapporto di causalità con l'atto vantaggioso per l'altro contraente”. In termini equivalenti, può dirsi che lo stato di bisogno si comunica a chiunque, per la sua situazione personale o familiare, abbia una necessità qualificata di contrattare per contribuire alla risoluzione di uno stato di bisogno, come negli esempi, sempre ripetuti, dell'intervento del genitore per salvare il figlio dall'insolvenza o del socio per la società.

Nella specie, l'interesse qualificato non è stato seriamente contestato ed è evidente dal rapporto di coniugio che lega la terza datrice di ipoteca all'amministratore unico e socio di maggioranza assoluta (60%) di ██████████ S.r.l..

2. Venendo al merito, la domanda è fondata, poiché, anticipando in estrema sintesi la motivazione che segue: 1) al tempo del contratto, ██████████ S.r.l. era in evidente e conclamato bisogno di liquidità e a forte rischio di insolvenza, noti a ██████████ e per estensione alle due controparti, ██████████ S.r.l., società a lui riconducibile, e al Consorzio ██████████ di cui ██████████ è legale rappresentante; 2) dal contratto di opzione, ██████████ ha ricevuto la somma di 300.000 euro per coprire debiti in scadenza e indifferibili, in particolare erariali, mentre la ██████████ ha concesso due ipoteche a garanzia di



debiti, preesistenti o contestualmente creati, per 927.000 euro, anche a non considerare la pretesa di [REDACTED] [REDACTED] accolta dal curatore, al doppio della caparra; 3) poiché alla data dell'operazione, la debitrice principale manifestava già evidenti sintomi di insolvenza, le garanzie ipotecarie concesse, tanto più per debiti non altrimenti garantiti, non possono ritenersi "neutre" sul piano dei valori scambiati, in ragione del diritto del terzo datore alla surrogazione nelle ragioni del creditore (art. 1203 n. 3 c.c.) o al regresso (art. 2866 c.c.), e importano un onere di oltre tre volte il valore ricevuto; 4) la sproporzione è anche più eclatante, ove si consideri che [REDACTED] [REDACTED] ha preteso, da un lato, di insinuarsi al passivo per il doppio della caparra e, dall'altro, di scalare dalla caparra gli onorari per "consulenza" che il notaio le ha addebitato; 5) infine, il bisogno di liquidità è stato evidentemente strumentalizzato da [REDACTED] (*rectius* dalle sue società) per mettere al sicuro crediti importanti già scaduti per 627.000 euro e altrimenti a serio rischio di incapienza nel fallimento.

3. Secondo un ampio e condiviso orientamento giur. rientra nella nozione di stato di bisogno, per gli effetti dell'art. 1448 c.c., una condizione oggettiva di carenza di mezzi patrimoniali, anche non assoluta (Cass. 8.6.2004, n. 10815; Cass. 19.8.1998, n. 8200; Cass. 5.9.1991, n. 9374; Cass. 4.5.1978, n. 2071) e anche una semplice contingente mancanza di liquidità (Cass. 5.4.1984, n. 2217; Cass. 3.8.1988, n. 4807; Cass. 15.2.2007, n. 3388; Cass. 1.2.2010, n. 2328) o situazione di difficoltà economica (Cass. 12.6.2018 n. 15338).

La rilevanza dello stato di bisogno, agli effetti dell'art. 1448 c.c., "non può prescindere da un nesso di strumentalità tale da incidere sulla libera determinazione a contrarre, nel senso che le momentanee criticità economiche devono costituire il motivo per cui è stata accettata la sproporzione tra le prestazioni" (Cass. 12.6.2018 n. 15338; conforme sulla necessità di una relazione causale vedi Cass. 28.5.2003, n. 8519; Cass. 22.5.1990, n. 4630; Cass. 29.1.1990, n. 531; Cass. 3.8.1988, n. 4807; Cass. 5.4.1984, n. 2217).

In ultimo, come già anticipato (§ 1), lo stato di bisogno si comunica a chiunque, per la sua situazione personale o familiare, abbia una necessità qualificata di contrattare per contribuire alla risoluzione di uno stato di bisogno anche di "altri" (come prevede l'art. 1447 c.c.) o di "prossimi congiunti" (come prevede l'art. 1436 c.c.) o, più ampiamente, di una persona altrimenti legata al contraente. Peraltro [REDACTED] S.r.l., in situazione non equivoca di difficoltà economica e finanziaria, ha preso parte alla contrattazione che, per l'unità di tempo luogo e persone coinvolte, deve apprezzarsi come un'operazione unitaria.

Nella specie, al tempo dell'operazione [REDACTED] [REDACTED] era senz'altro in crisi di liquidità e seriamente a rischio di insolvenza, senza peraltro nascondere alla controparte tale condizione. Nella lettera d'intenti del febbraio 2019 (doc. 1 conv.) si legge infatti nelle premesse, ed è formula edulcorata, che "[.] b) la



████████ s.r.l. versa attualmente in una condizione di temporanea tensione finanziaria tale per cui è stata oggetto di decreti ingiuntivi da parte di alcuni fornitori e destinataria di cartelle esattoriali ed avvisi bonari da parte dell' Agenzia delle Entrate; c) ██████████ s.r.l. necessita pertanto di accedere ad un piano di risanamento e/o di ristrutturazione del proprio debito [..]”.

Il senso di urgenza, per la mancanza di liquidità, si fa più forte man mano che si avvicina la scadenza di pagamenti indifferibili. Vedi il messaggio Whatsapp ██████████ al professionista incaricato da ██████████ della due diligence in data 21.6.2019: “[..] lunedì per gli impegni da noi presi è il termine ultimo, altrimenti diventa tutto inutile [..] Ripeto è indispensabile, ho già iniziato un piano di riorganizzazione convocando fornitori, contattando clienti e fissando un incontro con i dipendenti, inoltre il contratto ██████████ sta crescendo in termini di fatturato previsto e ha il segno positivo sui ricavi, ma se lunedì non abbiamo i soldi, non riusciamo a gestire Equitalia e coprire assegni fatti a seguito dei nostri accordi [..]” (doc. 12 att.). In effetti, più che un transitorio stato di bisogno, la situazione di ██████████ S.r.l. è di decozione, tanto da trovarsi impegnata in una vera e propria lotta per la sopravvivenza, come scrive ██████████ in uno scambio di messaggi con una dipendente (doc. 6 att.).

4. Ben più che semplice carenza di liquidità, la situazione di ██████████ è di vero proprio dissesto, con elevato rischio di default a breve termine. Il report elaborato dal professionista, designato di comune accordo da ██████████ e ██████████ (vedi lettera di intenti, doc. 1 cit.), concluso il 13 giugno 2019 (doc. 7 att.), contiene, in particolare nelle pagg. 6 ss., un quadro realistico e impietoso della situazione di ██████████ S.r.l., come risulta dagli assaggi che si propongono di seguito.

“L'ingente debito cumulato con Equitalia (€ 2.100.000, dovuto principalmente al mancato versamento dei contributi ai dipendenti, IRPEF dipendenti, INAIL, imposte, diritti camerali ecc.) induce ragionevolmente a sostenere che la crisi dell'impresa abbia avuto origine in anni anteriori e cioè fin dal 2014/2015 quando si manifestano i primi mancati versamenti. I bilanci approvati risultano non veritieri perché inficiati dall' utilizzo di tecniche contabili atte a dissimulare perdite: capitalizzazione di costi per ridurre perdite, incremento dei ricavi attraverso fatture da emettere, magazzini gonfiati, possibile mancata registrazione di fatture di acquisto per ridurre i costi oltre che emissione di fatture al solo scopo di ottenere l'anticipazione bancaria senza registrazione contabile delle stesse. I crediti verso clienti devono essere svalutati di circa 1 milione di euro, riducendosi così al 31.12.2018 a circa € 600.000”, a fronte di una “situazione debitoria complessiva” di € 7.200.000 (pag. 6).

Inoltre, il consulente evidenzia che “l'anticipazione di fatture emesse” è stata “dirottata su altro istituto di credito per circa 1 milione di euro”. Si tratta di un espediente, a cui ricorre un imprenditore in crisi di liquidità, per raddoppiare artificiosamente le proprie disponibilità, ricevendo sia l'anticipazione (dalla



banca), sia il regolare pagamento del cliente, ma su un conto di altro intermediario. Un espediente di tal genere è, peraltro, di corto respiro, visto che, come correttamente osserva il professionista, riferendosi ad [REDACTED] [REDACTED] “ragionevolmente a conclusione del ciclo di scadenza dell’anticipato, cui non corrisponderà il dovuto rientro, la banca bloccherà i conti procedendo alla dovuta segnalazione alla centrale rischi. Da questo emergerà l’impossibilità dell’azienda di operare con gli istituti di credito”.

La perdita di accesso al credito bancario per [REDACTED] [REDACTED] è di estrema gravità, vista la necessità di tale società – come si legge di seguito nel paragrafo “Le cause del dissesto” (pag. 7) – “di ricorrere totalmente al finanziamento (anticipi fatture) e in misura minore a quello bancario”, a motivo della “insufficiente capitalizzazione della società, cioè della mancanza di mezzi finanziari propri adeguati al tipo di attività”.

Infine, in un paragrafo significativamente intitolato “Le cause del dissesto”, il report evidenzia che “l’azienda produce in un regime di marginalità molto basso tale da non consentire un pareggio della gestione caratteristica (Ricavi – Costi di produzione). Operando su prezzi in partenza non remunerativi, l’incidenza degli altri oneri di gestione e degli oneri finanziari ha contribuito ad aggravare la situazione” e conclude che “allo stato attuale l’inconsistenza dell’attivo realizzabile non consente di soddisfare i creditori a meno di un congruo versamento di liquidità, stimato in base alle ipotesi finanziarie e un piano di rilancio della società con incremento del fatturato, ottimizzazione della produzione che dall’analisi condotta presenta dati contrastanti. Dai dati di bilancio, il fatturato non è sufficiente a coprire il primo margine operativo per cui il MOL aziendale risulta finanziariamente negativo [...] Ne consegue che l’azienda è attualmente priva di valore di cessione”.

Anche la strada alternativa dell’affitto d’azienda appare difficilmente praticabile, come si legge a pag. 11 del report. Il contratto di affitto consente di “trasferire rapidamente la gestione dell’azienda in capo a un soggetto diverso, evitando così che l’insieme di beni e rapporti giuridico/aziendali si disgreghi irreparabilmente, anche se l’azienda è sofferente” e consenta di “frenare le perdite di gestione e di consolidare il passivo”. Tuttavia, “il prevedibile fallimento della società nell’arco di qualche mese” sconsiglia “la costituzione di una new.co che affitti l’azienda in prossimità di fallimento. Ciò anche perché il curatore potrebbe sciogliere il contratto (art. 79 l.f.)”.

Lo “stato patrimoniale riclassificato” (pag. 32 ss.) con l’analisi degli indici economico-finanziari conferma il quadro estremamente critico di [REDACTED] [REDACTED] S.r.l. Si legge infatti che “analizzando il Margine di Tesoreria relativo all’esercizio 2018, si rileva che l’azienda si trova in una situazione di tensione finanziaria, ovvero non ha le capacità di far fronte alle passività correnti con l’utilizzo delle disponibilità liquide e dei crediti a breve”, con peggioramento del margine da un anno all’altro di oltre un milione di euro; “analizzando il Margine di Struttura relativo all’esercizio 2018, il Capitale Fisso



finanzia solo in parte le attività immobilizzate per cui la differenza è coperta anche da passività correnti”, con peggioramento anche in tal caso del margine rispetto all’anno precedente di oltre un milione e mezzo; l’equilibrio finanziario (Quick Ratio) è definito “insoddisfacente dato che le liquidità immediate e quelle differite non riescono a coprire le passività correnti” e, in termini generali, la società si trova in una situazione di “squilibrio finanziario” conclamato.

5. Nonostante la relazione di due diligence chiuda la prospettiva dell’acquisto di azienda e sconsigli fortemente anche l’affitto, il programma formulato nella lettera d’intenti del febbraio 2019 apparentemente prosegue.

Secondo la lettera d’intenti, [REDACTED] concede un’opzione, alternativamente d’acquisto o di affitto d’azienda, a una newco costituita per l’occasione, [REDACTED] S.r.l., di cui [REDACTED] ha il controllo di diritto tramite [REDACTED] S.r.l., che è socia al 60% e, a sua volta, è partecipata al 100% da [REDACTED] s.a.s. di [REDACTED] & c (vedi visure doc. 8 a 10 att.).

L’opzione (doc. 17 att.) contiene una proposta unilaterale di [REDACTED] “alternativamente di vendere e trasferire oppure di dare e concedere, a titolo di affitto, alla società [REDACTED] S.r.l., la propria azienda per l’esercizio dell’attività di produzione di yogurt e derivati del latte corrente in Varese Ligure (SP)”.

Il corrispettivo previsto per il caso di cessione è concordato e pattuito nella somma di € 700.000,00, di cui € 300.000,00 da versare in più tranches, somma “espressamente qualificata quale caparra confirmatoria”, prevedendo le parti che “tale importo, a norma del disposto di cui all’articolo 1385 del Codice Civile, sarà restituito o imputato alla prestazione dovuta al momento dell’atto notarile di accettazione della proposta irrevocabile di vendita, unitamente al saldo di Euro 400.000,00 [..], da corrispondere alla parte venditrice entro e non oltre la stipula del medesimo atto. Qualora la società [REDACTED] S.r.l. avesse ad accettare la proposta alternativa di affitto dell’azienda in oggetto, la predetta somma di Euro 300.000,00 [..] verrà imputata a titolo di canone anticipato relativo a venti mensilità del contratto d’affitto d’azienda” e € 400.000,00 da versare a saldo alla stipulazione dell’atto di trasferimento.

La cessione non comprende il subentro del cessionario nei crediti anteriori, né alcun accollo dei debiti anteriori, poiché le condizioni di contratto prevedono che “tutti i debiti sorti prima [..], certi ed incerti, determinati o da determinare, scaduti o da scadere, nonché quelli che dovessero sorgere anche dopo la data di cessione, sempre in conseguenza della precedente attività, saranno ad esclusivo carico della parte cedente”. Poiché la responsabilità dell’acquirente ex art. 2560 comma 2 c.c. è inderogabile, la clausola ha effetto nei soli rapporti interni tra le parti, obbligando [REDACTED] ad adempiere con mezzi propri i debiti esistenti o a rimborsare l’acquirente i pagamenti fatti ai creditori anteriori alla cessione.



Poiché il delta tra debiti e crediti (o il loro valore di realizzo), esclusi dal perimetro aziendale, è largamente superiore al prezzo convenuto per l'acquisto dell'azienda (€ 700.000,00), consegue che "l'azienda è attualmente priva di valore di cessione", come puntualmente osservato nel report (doc. 7 cit.). In termini equivalenti, l'azienda ha un valore negativo e non può esserne ipotizzato l'acquisto, se non a seguito dell'apertura di una procedura concorsuale, alla quale non si applica l'art. 2560 comma 2 c.c. (cfr. art. 105 co. 8 l.f.), o all'esito di un lungo percorso di risanamento, improbabile nella misura in cui lo stesso consulente segnala lo stato di decozione e la probabilità di una prossima dichiarazione di fallimento.

Nel rispetto delle indicazioni del report – "l'azienda è attualmente priva di valore di cessione"; è sconsigliata "la costituzione di una new.co che affitti l'azienda" – [REDACTED] non ha assunto impegni di acquisto o di affitto, limitandosi a versare (o impegnarsi a versare) la caparra confirmatoria e a farsela contestualmente garantire, per intero, tramite ipoteca.

In effetti, il contratto di opzione, da un lato, vincola [REDACTED] S.r.l. "alla suddetta sua proposta alternativa, che deve così ritenersi irrevocabile" fino alla data del 27.6.2022, dall'altro lascia a [REDACTED] la facoltà di "accettare o meno, a proprio insindacabile giudizio, una di dette due proposte, per sé, persona o ente giuridico da nominare. L'accettazione della proposta dovrà essere formalizzata mediante pubblico atto, anche solo unilaterale, entro il suddetto termine".

Le parti regolano il caso di mancato esercizio dell'opzione – per vero, più che probabile per lo stato di decozione dell'impresa –, stabilendo che "nell'ipotesi in cui la società [REDACTED] S.r.l. decidesse di non voler accettare alcuna delle due proposte alternative di cessione o di affitto dell'azienda in oggetto, essa dovrà comunicare, a mezzo lettera raccomandata con avviso di ricevimento o con qualsiasi altro mezzo idoneo ad assicurare la prova dell'avvenuto ricevimento, le proprie intenzioni alla società [REDACTED] S.r.l., la quale si obbliga sin d'ora a restituire alla società [REDACTED] S.r.l. la somma di Euro 300.000,00 entro e non oltre il termine di giorni quindici dell'avvenuto ricevimento della comunicazione".

Per garantire "tutte le obbligazioni derivanti dal prefato contratto di opzione" e specificamente a garanzia della "puntuale restituzione delle somme versate o che saranno versate dalla società [REDACTED] S.r.l. alla società [REDACTED] S.r.l. in dipendenza del citato contratto di opzione a mio rogito, in data odierna, repertorio numero 2909/2248 per un importo di euro 300.000,00 [...], oltre a quant'altro dovuto in dipendenza del medesimo contratto", la sig.ra [REDACTED] ha costituito su un immobile di suo proprietà l'ipoteca volontaria di primo grado di cui all'atto notaio [REDACTED] rep. 2910 racc. 2249, fino a concorrenza della somma di € 600.000,00 (doc. 18 att.), per il tramite del procuratore [REDACTED] cui ha rilasciato procura in data 26.6.2019 (sub doc. 18 att., rep. 2904).



La somma di 300.000 euro prevista è stata regolata per una parte (€ 273.515,56) mediante versamenti tra il 28.6.2019 e il 5.9.2019 e per una parte (€ 26.494,44) mediante compensazione con il credito al rimborso di spese anticipate per imposte e per i compensi relativi all'attività di consulenza prestata dal notaio [REDACTED] a [REDACTED] come da fattura di riaddebito n. 1/2019 (doc. 33 att.). Vedi il dettaglio dei pagamenti nell'istanza di ammissione al passivo del fallimento (doc. 14 conv.).

6. Pochi giorni prima della data fissata per la stipulazione dell'opzione, il Consorzio [REDACTED] di cui lo stesso [REDACTED] è legale rappresentante (doc. 10 conv.) e che da anni era fornitore di [REDACTED] [REDACTED] sollecita inaspettatamente il pagamento dello scaduto, di oltre 578.000 euro, con e-mail in data 24.6.2019 (doc. 21 att.), invitando a “comunicarci al più presto possibile le tempistiche e modalità di rientro degli importi scaduti [...] entro e non oltre venerdì 28 giugno 2019”, ossia entro la data dell'atto. Quattro giorni dopo, la sig.ra [REDACTED] nel medesimo contesto di cui sopra (§ 5), per il tramite di [REDACTED] a cui ha rilasciato, sempre in data 26.6.2019, una procura di contenuto identico alla prima – e com'essa altrettanto generica, “concedere ipoteca da iscrivere sia in primo grado sia in grado ulteriore ed anche a garanzia di terzi, per l'importo che riterrà opportuno” –, ma distinta e autonoma perché dotata di un autonomo numero di repertorio (rep. 2905), concede ipoteca di secondo grado sul medesimo compendio immobiliare, a garanzia questa volta delle forniture del Consorzio [REDACTED] [REDACTED]

Nell'atto di concessione di ipoteca, a rogito notaio [REDACTED] rep. 2911 racc. 2250 (doc. 19 att.), l'ipoteca è rilasciata “a garanzia del puntuale pagamento di ogni somma dalla predetta società [REDACTED] S.r.l. dovuta nei confronti del Consorzio [REDACTED] prefato, in conseguenza del contratto commerciale di cui in premessa, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti ed anche quando fossero accordate in qualsiasi tempo e forma dilazioni di pagamento” e che “la concessione dell'ipoteca è fatta per la somma di euro 1.000.000,00 [...] la quale comprende e garantisce: - il puntuale pagamento di ogni somma dovuta al [REDACTED] in conseguenza del rapporto commerciale di cui in premessa, dei relativi accessori e di tutte le obbligazioni derivanti ed anche quando fossero accordate in qualsiasi tempo e forma dilazioni di pagamento, fino ad un importo massimo di euro 800.000,00 [...]”.

In comparsa di risposta (pag. 28), si legge che “con la concessione dell'ipoteca, [REDACTED] otteneva un ulteriore margine di sconfinamento del fido concesso dal Consorzio fino a 800.000 euro di modo che [REDACTED] [REDACTED] poteva ancora rifornirsi di materia prima”, sennonché, se è incontestato che l'esposizione debitoria di [REDACTED] [REDACTED] è cresciuta nel giro di pochi mesi fino a 800.000 euro, come attestato nel riconoscimento di debito 5.9.2019, rogito notaio [REDACTED] rep. 2989 racc. 2309 (doc. 6 conv.), è altresì



evidente che il Consorzio non ha assunto contrattualmente alcun impegno a concedere ulteriore credito, poiché l'ipoteca è stata concessa per atto unilaterale.

7. Benché riguardanti parti diverse, il contratto di opzione e le due ipoteche si presentano agevolmente come elementi interdipendenti di un'unica operazione, riguardante due centri d'interesse. L'ipoteca a favore di [REDACTED] (rep. 2910 racc. 2249) è ovviamente accessoria al contratto di opzione, ma anche quella a favore del Consorzio (rep. 2911 racc. 2250), seppure funzionalmente autonoma, è collegata, sia perché anche il Consorzio è riconducibile a [REDACTED] (§ 2), sia perché sintomaticamente il Consorzio stesso s'è intromesso, chiedendo certezza sulle modalità di rientro del debito scaduto "entro e non oltre il 28 giugno 2019" (doc. 21 att.), sia infine perché la contestualità degli atti denota un collegamento negoziale, non necessario, ma certamente volontario.

Pertanto, appare ragionevole affermare che, al fine di verificare l'esistenza della sproporzione tra i valori delle prestazioni, e in particolare di una lesione eccedente la metà della prestazione data, sia necessaria la considerazione unitaria, anziché frazionata, dei diversi negozi collegati e dei loro effetti giuridici ed economici.

Non può escludersi che, per il tramite del collegamento negoziale, ammessa la rescissione dell'operazione nel suo insieme, restino colpiti anche atti che, individualmente, non potrebbero qualificarsi come rescindibili, perché non può affermarsi una "sproporzione tra la prestazione di una parte e quella dell'altra": è noto che tale condizione non è verificabile con riguardo ai contratti unilaterali, con obbligazioni del solo proponente (art. 1333 c.c.), né con riguardo ai contratti c.d. bilaterali imperfetti, dove la parte arricchita assume obbligazioni di custodia, conservazione ecc. (cfr. art. 1804 c.c.) o di restituzione della prestazione ricevuta (cfr. art. 1809, 1813 c.c.), che non sono in nesso di reciprocità con la prestazione ricevuta, né con riguardo ai contratti gratuiti in generale. La condizione di reciprocità, richiesta al fine di misurare la sproporzione tra le prestazioni riguarda perciò tipicamente i contratti onerosi e, in particolare, quelli a prestazioni corrispettive.

Nondimeno, nel quadro di un collegamento negoziale, dovendosi tenere in conto i diversi negozi collegati, il rimedio della rescissione viene a interessare anche contratti che, ex se, non potrebbero sottoporsi a rescissione, come nell'esempio, ricorrente in letteratura, in cui l'imprenditore bisognoso di liquidità ottiene un mutuo a condizioni eque, ma parallelamente il mutuante si fa donare da lui un immobile, di valore tale da rendere complessivamente iniqua l'operazione.

8. Le parti discutono negli atti dell'adeguatezza del corrispettivo previsto per il trasferimento dell'azienda, per il caso di esercizio dell'opzione: in particolare, gli attori deducono che la cessione non implicava il subentro della cessionaria nei debiti inerenti all'azienda (vedi sopra § 5), con conseguente vanificazione del valore di scambio, i convenuti deducono, da ultimo in conclusionale, senza peraltro



offrire prova, che il Fallimento ha alienato il compendio aziendale per un corrispettivo di € 500.000,00, a riprova dell'adeguatezza dell'offerta.

L'argomento di parte convenuta è manifestamente infondato in diritto, poiché le condizioni della cessione di azienda *in bonis* e dell'azienda in procedura fallimentare sono radicalmente differenti, visto che alla seconda non si applica la responsabilità dell'acquirente prevista dall'art. 2560 c.c. e quindi l'azienda viene acquistata sempre libera dai debiti, concorsuali o della massa, salvo che l'acquirente consenta al volontario acollo come modalità di regolazione del corrispettivo di acquisto, acollo consentito solo se non ne derivi un'alterazione della graduazione dei crediti (cfr. art. 105 comma 9 l.f.). Restando al contratto effettivamente concluso tra le parti, due considerazioni sono ineludibili: 1) l'azienda era "priva di valore di cessione" per l'eccessivo indebitamento, l'assenza di adeguata marginalità e le altre criticità discusse sub § 4; 2) acquistando l'opzione, ██████████ S.r.l., pur versando o impegnandosi a versare la complessiva somma di 300.000 euro, non s'è privata in via definitiva della somma versata, essendosi fatta concedere la facoltà di chiederne la restituzione per il caso di non accettazione di alcuna delle due proposte alternative, senza essere nemmeno tenuta a osservare un termine dilatorio nell'interesse della promittente.

Pertanto, nei prevedibili effetti contrattuali non può che rientrare, da un lato il versamento della somma di 300.000 euro, dall'altro l'obbligo di restituzione della medesima somma ricevuta, nel caso di libera rinuncia all'esercizio dell'opzione.

Incidentalmente, l'unilateralità del vincolo preparatorio a un futuro contratto è incompatibile in diritto con la qualificazione della dazione di denaro come caparra confirmatoria – ciò in quanto, "il versamento della caparra non sarebbe in grado di svolgere la sua peculiare funzione di coazione indiretta all'adempimento sia per il soggetto che la dà che per quello che la riceve. Pertanto, nel caso dell'opzione, la dazione di una somma di danaro dal promittente al promissario, prima dell'accettazione di quest'ultimo, funziona da acconto anche se è denominata dalle parti come caparra confirmatoria, mentre esplica la funzione propria di questa ultima solo se interviene successivamente alla detta accettazione" (Cass. 6.5.1977 n. 1729; conforme, con riguardo a un preliminare unilaterale cfr. Cass. 22.6.2000 n. 8488).

Ciò non ostante, la convenuta ██████████ ha evidentemente preteso, con l'acquiescenza di un notaio prima e di un curatore poi, di prevedere e qualificare in contratto la dazione del corrispettivo come caparra, di farsi rilasciare una garanzia ipotecaria pari al doppio della caparra, infine di farsi ammettere al passivo per l'ammontare di € 600.000,00, come da istanza (doc. 14 conv.) e conforme proposta del curatore e provvedimento del giudice delegato (doc. 15-16 conv.).



9. Venendo alla prestazione delle garanzie ipotecarie, la sig.ra [REDACTED] ha concesso due ipoteche per una somma iscritta di complessivi 1.600.000 euro. Non è contestata la capienza del compendio immobiliare concesso in garanzia, indicato dagli attori in circa due milioni di euro e non smentito da contrarie risultanze istruttorie. Si deve osservare che la somma iscritta costituisce il limite della prelazione ipotecaria e che, al fine di dare un peso all'effettivo sacrificio subito, appare più appropriato riferirsi al credito garantito, che per la posizione [REDACTED] è di 627.000 euro già scaduti e di 800.000 euro potenziali e per la posizione [REDACTED] S.r.l. di 300.000 euro per la restituzione della caparra in caso di rinuncia all'opzione, per complessivi 1.100.000.

Come è stato rilevato sopra (§ 6), il Consorzio vanta di aver consentito "un ulteriore margine di sconfinò", ma la pretesa manca di plausibilità e non può essere considerata ai fini dell'art. 1448 c.c., poiché tale concessione non risulta dall'atto di concessione di ipoteca (unilaterale), né da altra dichiarazione di impegno.

Le garanzie per debito altrui, personali o reali, presentano un elemento peculiare che rende difficile l'apprezzamento del "valore della prestazione", visto che la disciplina di legge prevede, a favore del garante che ha adempiuto il debito in luogo del debitore principale o ha sofferto l'espropriazione, la surrogazione nei diritti del creditore (art. 1203 n. 3 c.c.) e il regresso (artt. 1950 e 2866 c.c.). Con riguardo al terzo datore di ipoteca, in particolare, l'art. 2866 c.c. prevede che il terzo datore che ha pagato il creditore iscritto o ha sofferto l'espropriazione ha regresso contro il debitore.

Su questa premessa, la garanzia deve ritenersi normalmente "neutra" dal punto di vista dell'onere economico del garante, in ragione dell'equivalenza di principio tra l'onere della garanzia e il diritto alla surrogazione o regresso dall'altro.

Il caso di specie presenta, tuttavia, un elemento di specialità, consistente nel fatto che, al tempo della concessione dell'ipoteca, la società debitrice manifestava già i sintomi esteriori dello stato di decozione, conclamati e riconosciuti da un qualificato professionista (doc 7 att.). Non inficia tale conclusione la considerazione che una procedura concorsuale, di concordato, sia stata aperta soltanto nell'anno successivo, per concludersi con la dichiarazione di fallimento, poiché è ben noto che tra il verificarsi di uno stato di crisi o insolvenza, la manifestazione esteriore dei suoi sintomi e l'apertura di una procedura concorsuale esiste un naturale intervallo di tempo.

Come conseguenza dello stato di decozione della società debitrice, la prestazione della garanzia non può ritenersi un atto patrimonialmente "neutro" per la sfera giuridica della terza datrice di ipoteca, visto che costei ha messo da un lato a disposizione del creditore, per l'esecuzione, un cespite patrimoniale ampiamente capiente rispetto al monte dei crediti garantiti (il punto non è contestato), dando al creditore una reale chance di soddisfacimento della pretesa, dall'altro ha a sua volta una teorica chance



nei confronti della società debitrice, visto che il credito del [REDACTED] ha una indiscussa collocazione al chirografo (edi doc. 16 conv.) e che il regresso è a sua volta non garantito.

In conclusione. Per consentire ad [REDACTED] di ricevere liquidità per netti 273.000 euro (dedotti i costi del notaio, anticipati dalla controparte e oggetto di riaddebito), la sig.ra [REDACTED] ha prestato garanzia per debiti preesistenti o contestualmente creati per 927.000 euro (cifre arrotondate) e, al limite, fino a 1.400.000 euro, ove si consideri da un lato il limite del credito garantito al Consorzio e dall'altro la singolare pretesa di [REDACTED] S.r.l. a farsi liquidare il doppio della caparra. Anche in disparte quest'aspetto, la lesione oltre la metà esiste e giustifica l'applicazione dell'art. 1448 c.c..

10. Infine, esiste anche l'ultimo elemento richiesto dall'art. 1448 c.c., consistente nel "consapevole proposito di una parte di avvantaggiarsi dello stato di bisogno dell'altra" (Cass. 28.6.1994 n. 6204; conformi Cass. 22.12.2003 n. 19625; Cass. 23.9.2004 n. 19138; Cass. 9.1.2007 n. 140), poiché il bisogno di liquidità era ben noto a [REDACTED] e ai creditori (§ 3 e 4) ed essi lo hanno sfruttato per mettere in sicurezza, tramite le ipoteche concesse, oltre alla liquidità temporaneamente lasciata a [REDACTED] S.r.l., anche importanti crediti preesistenti, a rischio di incapacienza nel prevedibile fallimento della società debitrice.

Conseguentemente, l'operazione nel suo insieme è rescindibile. Considerata l'estraneità del Fallimento [REDACTED] S.r.l. al presente giudizio e l'inutilità (se non impossibilità, § 1) della rescissione del contratto d'opzione, la pronuncia di rescissione si limita agli atti, fatti in data 28.6.2019 a rogito notaio [REDACTED] mediante cui [REDACTED] ha concesso ipoteca di primo grado a [REDACTED] S.r.l. (rep. 2910 racc. 2249) e di secondo grado a [REDACTED] (rep. 2911 racc. 2250).

La sentenza costituisce per legge titolo per l'annotazione dell'inefficacia nei pubblici registri immobiliari, senza che sia, a tale fine, necessario alcun ordine al

11. Infine, nelle conclusioni definitive, gli attori chiedono di "condannare i convenuti, in solido tra loro, al risarcimento di tutti i danni subiti e subendi da [REDACTED] S.r.l., dal Sig. [REDACTED] e dalla Sig.ra [REDACTED] siano essi di natura patrimoniale, non patrimoniale o esistenziale, a titolo di danno diretto, indiretto, a titolo di danno emergente o di lucro cessante".

La domanda è ovviamente inammissibile per carenza di legittimazione attiva, per quanto riguarda i danni subiti da [REDACTED] S.r.l., ed è infondata per quanto attiene ai danni subiti dal sig. [REDACTED] e dalla sig.ra [REDACTED] perché l'esistenza di un danno, derivante dall'operazione sperequata, non è adeguatamente dimostrata.

In citazione, parte attrice si riferisce, come fonte di danni, "alle conseguenze derivanti dal vincolo costituito sull'immobile oggetto di ipoteca che ha comportato l'impossibilità di accedere a forme di



finanziamento da parte di istituti di credito o comunque di concederlo in garanzia per progetti che avrebbero potuto realmente risanare la Società;

- alle conseguenze derivanti, più in generale, dal complesso degli atti del 28 giugno 2019 connesse alla perdita di opportunità di concludere accordi con terzi realmente interessati ad investire nella Società e/o comunque nell'azienda dalla stessa condotta;

- ai costi per le attività del Notaio per complessivi euro 66.298,63 di cui euro 2.173,36 per il rilascio delle procure notarili del 26 giugno 2019 (proforma n. 59 del 26 giugno 2019 Allegato 31 e proforma n. 60 del 26 giugno 2019 Allegato 32) ed euro 64.125,27 per le attività del 28 giugno 2019 come comprovati dalle fatture per il riaddebito dei relativi costi emesse da [REDACTED] (Fatt. 1/2019 del 9 luglio 2019 per euro 26.494,44 Allegato 33) e da Consorzio (Fatt. 54/00 del 9 luglio 2019 per euro 37.630,83 Allegato 34);

- al costo degli avvocati per l'assistenza nella sottoscrizione degli atti del 28 giugno 2019 (riunione finalizzata ad illustrare gli accordi, esame del contratto di opzione e partecipazione in conference call alla stipula del primo atto) quantificato in circa euro 2.000”.

La “impossibilità di accedere a forme di finanziamento da parte di istituti di credito” e la “perdita di opportunità di concludere accordi con terzi realmente interessati” è teorica, al limite consolatoria per l'ex legale rappresentante [REDACTED] poiché gli attori non producono un piano di risanamento guidato dal ceto bancario o da un terzo interessato, che avrebbe avuto una chance concreta di realizzarsi e non ha potuto avere luogo, per l'indisponibilità di una garanzia ipotecaria.

Le domande risarcitorie che riguardano i costi degli atti e gli onorari professionali del notaio, anticipate da [REDACTED] e [REDACTED] sono infondate poiché le due creditrici hanno riaddebitato le somme ad [REDACTED] (doc. 34-35 att.) e non a [REDACTED] e [REDACTED] e questi ultimi non provano di aver pagato le somme ai creditori con denaro proprio.

Infine, il costo di assistenza dei professionisti di fiducia di [REDACTED] “quantificato in circa euro 2.000”, oltre a essere non documentato, è egualmente inammissibile, poiché [REDACTED] e [REDACTED] non provano di aver sostenuto il costo con denaro proprio.

12. In punto spese, malgrado il rigetto della domanda risarcitoria, la domanda dell'attrice [REDACTED] più importante e impegnativa, è stata accolta e comporta la soccombenza di [REDACTED] e [REDACTED] anche per quanto attiene alla liquidazione delle spese. [REDACTED] e [REDACTED] hanno titolo a partecipare al presente giudizio solo per quanto attiene alla domanda risarcitoria, proposta genericamente nei confronti di tutti i convenuti da parte degli attori, ma hanno assunto difese comuni rispettivamente con la [REDACTED] e le altre società, Sussistono, pertanto, giusti



motivi per dichiarare compensate le spese di lite tra gli attori e [REDACTED] e tra [REDACTED] e [REDACTED] E
[REDACTED]

PQM

Il Giudice, definitivamente pronunciando, respinta ogni contraria domanda istanza eccezione:

dichiara l'inefficacia ex art. 1448 c.c. degli atti di concessione di ipoteca fatti in data 28.6.2019 a
rogito notaio [REDACTED] mediante cui [REDACTED] (o [REDACTED]) ha
concesso:

- ipoteca di primo grado a [REDACTED] S.r.l. con atto rep. 2910 racc. 2249 iscritto presso la
Conservatoria dei RR.II. di Lucca in data 2.7.2019 ai nn. 10605/1596;
- ipoteca di secondo grado a [REDACTED] con atto rep. 2911 racc. 2250, iscritto presso
la Conservatoria dei RR.II. di Lucca in data 4.7.2019 ai nn 10884/1642;

rigetta ogni altra domanda;

condanna [REDACTED] S.r.l. e il [REDACTED] a rimborsare a [REDACTED]
[REDACTED] le spese di lite, che liquida in € 545,00 per esborsi, € 16.000,00 per onorari, oltre
rimborso spese generali 15%, CPA come per legge e IVA se indetraibile;

dichiara interamente compensate le spese di lite tra tutte le altre parti.

Torino, 5 dicembre 2022

Il Giudice
(dott. Enrico Astuni)

