

Amministrato  
my



11365/18

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**In nome del popolo italiano**

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

CV 201

Oggetto: pignoramento immobiliare - preliminare di vendita trascritto - fallimento del promittente venditore - scioglimento dal contratto da parte del curatore- limiti - questione -*motivazione semplificata*

**Sezione Sesta-Prima Civile**

Composta dagli Ill.mi Signori Magistrati

N.G.R.  
23496/16  
Cron. **K365**  
Rep.  
Ud. 8/2/2018

Dott. Andrea Scaldaferrì  
Dott. Giacinto Bisogni  
Dott. Massimo Ferro  
Dott. Massimo Falabella  
Dott. Aldo Angelo Dolmetta

Presidente  
consigliere  
consigliere relatore  
consigliere  
consigliere

Ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

Sul ricorso proposto da:

**FALLIMENTO MONTI s.p.a.**, in persona del cur.fall. p.t., rappr. e dif. dall' avv. a  
come da procura a margine dell'atto

1630  
18

-ricorrente-

*Contro*

**SAVERIO in proprio e quale l.r. di SO.G.IM. s.p.a.,**  
rappr. e dif. dall'avv.

, come da procura in calce all'atto

-controricorrente-

per la cassazione della sentenza App. Firenze 14.4.2016, n. 598/16,  
in R.G. 1997/2014;

vista la memoria del ricorrente;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del  
giorno 8.2.2018 dal Consigliere relatore dott. Massimo Ferro;

il Collegio autorizza la redazione del provvedimento in forma  
semplificata, giusta decreto 14 settembre 2016, n.136/2016 del Primo  
Presidente.

### **FATTI DI CAUSA**

Rilevato che:

1. FALLIMENTO MONTI s.p.a. impugna la sentenza App. Firenze 14.4.2016, n. 598/16, in R.G. 1997/2014, con cui è stato accolto l'appello proposto da **SAVERIO in proprio e quale l.r. di SO.G.IM. s.p.a.** avverso la sentenza Trib. Prato 9.7.2014, n. 841/2014 e così disponendo il trasferimento verso detta società ex art. 2932 c.c. di due immobili, già oggetto di contratto preliminare sottoscritto il 21.4.2004 e poi confermato il 5.1.2006 dalla società Monti s.p.a. poi posta in fallimento il 8.5.2006; la stessa sentenza ha rigettato l'appello incidentale della curatela sul punto della compensazione delle spese processuali;

2. la corte d'appello ha riconosciuto la opponibilità alla curatela del citato preliminare e della conseguente domanda di emissione di sentenza costitutiva, poiché il fallimento della società promittente la vendita risultava successivo alla trascrizione delle citata domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica, benché tale formalità fosse stata anticipata da un pignoramento trascritto sui medesimi immobili da

un terzo creditore sociale; per la sentenza, non il pignoramento bensì la dichiarazione di fallimento poteva determinare "lo spossessamento del debitore dei beni costituenti la garanzia patrimoniale", per cui gli immobili gravati da pignoramento da un lato potevano essere trasferiti, con tale vincolo, al promittente l'acquisto che avesse trascritto la domanda prima del fallimento e dall'altro non potevano più essere oggetto di scioglimento del contratto preliminare da parte del curatore ai sensi dell'art.72 l.f.; di conseguenza anche il pagamento del residuo prezzo andava regolato non alla curatela ma ai creditori ipotecari, spettando alla massa dei creditori concorsuali solamente il residuo, ferma la insinuazione per l'eventuale eccedenza di esposizione verso la società fallita;

3. con il ricorso, in sei motivi <sup>illustrati anche da memoria, fuy</sup> e con rinuncia alla domanda già formulata ex art.96 c.p.c., si deduce l'erroneità della sentenza, anche in punto di spese ed essenzialmente nel merito, in quanto: a) è nulla per mancanza di motivazione quanto all'eccezione della curatela circa la prevalenza dell'inefficacia del pignoramento anteriore rispetto alla trascrizione successiva della domanda ex art.2932 c.c.; b) non ha considerato il subentro del curatore anche negli effetti sostanziali del pignoramento; c) non ha motivato ovvero ha mal motivato circa l'ordine di pagamento del residuo prezzo in favore degli ipotecari precedenti ed intervenuti nella esecuzione individuale, anziché alla curatela.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

Considerato che:

1. i primi due motivi di ricorso, da trattare congiuntamente e attinenti al rapporto fra l'art.2915 co.2 c.c. e l'art.72 l.f., in relazione agli artt. 2932 e 2652 c.c., sono fondati, con assorbimento dei successivi; la sentenza afferma l'impossibilità per il curatore fallimentare di esercitare la facoltà di scelta di scioglimento del contratto preliminare di vendita immobiliare, ove la dichiarazione di fallimento sia stata anticipata da ana-

loga trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica del medesimo contratto, e la parte intenda avvalersene così proseguendo il giudizio già promosso contro la parte promittente la vendita quand'era *in bonis*, ma ha trascurato gli effetti, sostanziali e processuali, connessi al pignoramento, sugli stessi immobili oggetto del contratto, a sua volta trascritto in data anteriore alla invocata domanda giudiziale;

2. mostrando invero di circoscrivere la portata del pignoramento rinvenuto dal promittente l'acquisto dei beni alla sola persistenza di un vincolo gravante questi ultimi e però indifferente alla regola di limitazione della disponibilità di essi, posta dall'art.2915 co.2 c.c. a tutela del creditore pignorante e degli intervenuti nell'esecuzione, la sentenza infatti viola il principio, più volte reso da questa Corte e autonomo rispetto a quello sancente il criterio regolatore del rapporto fra art.72 l.f. e trascrizione della domanda promossa ex art.2932 c.c., per cui *«ai sensi dell'art. 107 l.fall.»* e a prescindere dal regime modificato dal d.lgs. n. 5 del 2006, *«il curatore fallimentare subentra di pieno diritto nelle procedure esecutive, mobiliari ed immobiliari, pendenti alla data della dichiarazione di fallimento al posto del creditore procedente (che non possa più proseguirle giusta l'art. 51 l.fall.), scegliendo ... di sostituirsi a lui, ovvero di proseguire la liquidazione nelle forme fallimentari»*; così che l'improcedibilità dell'esecuzione, quando anche dichiarata dal giudice dell'espropriazione su istanza del curatore e dunque in generale *«non determina la caducazione degli effetti sostanziali del pignoramento di cui agli artt. 2913 e segg. c.c., giacché nella titolarità di quegli effetti è già subentrato, automaticamente e senza condizioni, l'organo fallimentare, purché nel frattempo non sia intervenuta una causa di inefficacia del pignoramento medesimo»* (Cass.25802/2015), circostanza nella specie né allegata né dimostrata;

3. con specifico riguardo alla disciplina attinente alla vicenda – stante la dichiarazione di fallimento anteriore alla riforma n.5 del 2006 - già questa Corte aveva statuito del resto che *«le azioni esecutive individuali*

*pendenti al momento del fallimento, in conseguenza della sentenza dichiarativa, sono assorbite dalla procedura concorsuale, che si sostituisce ad esse, ma gli effetti anche sostanziali degli atti già compiuti che non siano incompatibili con il sistema dell'esecuzione fallimentare, tra i quali anche il vincolo d'indisponibilità dei beni derivante dal pignoramento, restano salvi in favore della massa dei creditori, nei cui confronti, quindi, la cessione crediti verso terzi già pignorati è priva di effetti.» (Cass. 16158/2015, 15249/2011), principio del tutto compatibile con qualsiasi altro atto, come il preliminare d'acquisto, invocato per la sua suscettibilità di fondare la sentenza costitutiva ove opponibile alla procedura, requisito che difetta dunque non per il rapporto di subvalenza rispetto alle facoltà di cui all'art.72 l.f., bensì per la citata regola codicistica dell'inefficacia relativa propria del regime pubblicitario;*

4. il ricorso va pertanto accolto, quanto ai primi due motivi, assorbiti gli altri e dandosi atto che, tra questi, il terzo e il quarto sono strettamente accessori alla statuizione di merito, il sesto andrà riesaminato, quale riflesso dell'appello incidentale e perché attinente anche alle spese di primo grado (di cui la parte si duole perché compensate), il quinto è invece inammissibile per sopraggiunta carenza d'interesse, stante la rinuncia alla domanda di responsabilità aggravata.

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

La Corte accoglie il ricorso quanto ai primi due motivi, inammissibile il quinto, assorbiti i restanti; cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Firenze, in diversa composizione, anche per le spese del procedimento.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 8 febbraio 2017.

il Presidente

dott. Andrea Scaldaferrì



DEPOSITATO IN CANCELLERIA

CPD

10 MAG. 2018



Il Funzionario Giudiziario  
Luisa PASSANETTI

