



**Tribunale di Milano**  
*Sezione Seconda Civile e Crisi di Impresa*

riunita in camera di consiglio nelle persone dei signori

Dott. Laura De Simone	Presidente
Dott. Vincenza Agnese	Giudice relatore/estensore
Dott. Rosa Grippo	Giudice

ha pronunciato il seguente

**DECRETO**

**EX ARTT. 98 SEGG. R.D. 267/1942**

nel procedimento per opposizione allo stato passivo promosso con ricorso depositato in data 01.07.2024, rubricato al n. 23986/2024 R.G.

**DA**

(C.F. \_\_\_\_\_ con gli avv.ti \_\_\_\_\_  
, che lo rappresentano e difendono in forza di procura alle liti in atti

**PARTE OPPONENTE**

**NEI CONFRONTI DI**

(C.F. e P. IVA \_\_\_\_\_ )  
con l'avv.to \_\_\_\_\_ che lo rappresenta e difende in forza di procura alle liti  
in atti

**PARTE OPPOSTA**

**IN FATTO E IN DIRITTO**

Con domanda di insinuazione allo stato passivo nel  
(cronologico n. \_\_\_\_\_, in data 15.11.2023, \_\_\_\_\_ ha chiesto, con riserva e nella sola  
ipotesi in cui la domanda di adempimento ex art. 2932 c.c., formulata nell'ambito del giudizio  
pendente avanti il Tribunale di Milano (r.g. n. 48996/2022), non venisse accolta e fatto  
comunque salvo l'accertamento i) dell'esistenza e l'opponibilità al Fallimento del contratto di  
locazione (o, in subordine di comodato) tra il dott. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nonché ii) del  
diritto di \_\_\_\_\_ all'esercizio del diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 9, d.lgs.  
122/2005, in caso di vendita coattiva dell'immobile, l'ammissione:

- in via principale in prededuzione, dell'importo complessivo di €520.000;



- in via subordinata, al privilegio, dell'importo complessivo di € 520.000;
  - in via ulteriormente subordinata, al chirografo, del medesimo importo di € 520.000
- All'udienza di verifica crediti del 22.05.2024, il giudice delegato ha confermato la proposta del curatore, come segue:

*“PROPOSTA CURATORE: Il credito insinuato è relativo a caparra confirmatoria e successivo acconto corrisposti sulla base di un contratto preliminare di compravendita di fabbricato in costruzione avente ad oggetto un appartamento al piano terzo identificato con numero interno '3A', un'autorimessa al piano -1 indentificata con n. interno '23' ed una cantina 'in fase di edificazione'.*

*Con riferimento al sopra citato contratto, risulta allo stato pendente il giudizio RG n. 48996/2022 avanti al Tribunale di Milano, Sez. IV Civile, introdotto dal sig. nei confronti del fallimento con atto di citazione notificato in data 13 dicembre 2022 ed avente ad oggetto domanda giudiziale per l'emissione di sentenza costitutiva che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., realizzi gli effetti del contratto non concluso e per l'effetto disponga il trasferimento in capo alla convenuta degli immobili oggetto del preliminare.*

*Si è quindi costituito nel giudizio il fallimento, rassegnando le seguenti conclusioni: "previa ogni opportuna declaratoria e statuizione in merito alla validità ed efficacia della comunicazione di scioglimento dal contratto preliminare per cui è causa ex art.72 L.F. (...) respingere tutte le domande dell'attore, con ogni miglior formula; - ordinare conseguentemente la cancellazione della trascrizione della domanda introduttiva del giudizio eseguita in data 22.12.2022 ai nn.99574/69694".*

*Con propria domanda ex art. 101 l.fall. il sig. ha in seguito formulato richiesta di essere ammesso al passivo in via principale in prededuzione per l'importo complessivo di € 520.000,00 (con richiesta del duplum ex art. 1385 c.c. sull'importo di € 260.000,00 corrisposto a titolo di caparra), ed in via gradata l'ammissione del medesimo importo al privilegio ed, in via ulteriormente gradata, al chirografo.*

*A sostegno del proprio credito, il ricorrente ha prodotto, quali allegati alla domanda di ammissione al passivo, i) copia del contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 11.10.2019 e di un successivo verbale di consegna dell'immobile del 15.3.2021, ii) copia assegno n. 5901683471.08 e contabili bancarie dei successivi bonifici del 22.3.2021 e 7.4.2021, iii) copia atto di citazione e comparsa di costituzione del fallimento, iv) ricevuta di registrazione del contratto preliminare.*

*Si propone l'esclusione del privilegio ex art. 2755 bis cod.civ. invocato, non ricorrendone i presupposti in assenza di preliminare trascritto ex art. 2645 bis cod.civ.; parimenti, deve essere esclusa la prededuzione non costituendo un debito di massa.*



*Si propone infine l'esclusione dell'importo di € 260.000,00 richiesto a titolo di duplum della caparra in quanto essendo intervenuto lo scioglimento ex art. 72 l.fall., non è configurabile alcun inadempimento.*

*Alla luce di quanto sopra esposto, si propone l'ammissione con riserva ex art. 96 l.fall. del credito di € 260.000,00 al chirografo, condizionata al mancato accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod.civ.”*

*“DECISIONE G.D.: Viste le osservazioni della ricorrente con le quali si insiste per l'ammissione dei crediti insinuati come da domanda (e così, in via principale, in prededuzione per l'importo complessivo di € 520.000,00, di cui € 260.000,00 a titolo di 'duplum' ex art. 1385 c.c., ed in via subordinata, al privilegio per l'importo complessivo di € 520.000,00 ed, in via ulteriormente subordinata, al chirografo per l'importo complessivo di € 520.000,00), rimane ferma la proposta del curatore come sotto formulata, con le seguenti ulteriori precisazioni. Per quanto concerne la richiesta di ammissione dell'ulteriore importo di € 260.000 a titolo di 'duplum' ex art. 1385 c.c., si oppone che: i) il doppio della caparra spetterebbe solo in caso di recesso dal preliminare (art. 1385 c.c.), che nel caso di specie non è mai avvenuto, e ii) il risarcimento del danno spetterebbe solo in caso di domanda risolutoria e risarcitoria espletate ante-fallimento (art. 72, co. 5, l.fall.), ma anche tale circostanza non si è mai verificata. In merito alla natura del credito, si ritiene debba escludersi la prededuzione, non costituendo quello in esame un debito di massa; ed anche la richiesta (subordinata) di ammissione al privilegio non appare condivisibile, trattandosi di preliminare non trascritto ai sensi dell'art. 2645 bis c.c., adempimento questo che non può essere ovviato con la mera registrazione dell'atto. --- Il credito insinuato è relativo a caparra confirmatoria e successivo acconto corrisposti sulla base di un contratto preliminare di compravendita di fabbricato in costruzione avente ad oggetto un appartamento al piano terzo identificato con numero interno '3A', un'autorimessa al piano -1 indentificata con n. interno '23' ed una cantina 'in fase di edificazione'. Con riferimento al sopra citato contratto, risulta allo stato pendente il giudizio RG n. 48996/2022 avanti al Tribunale di Milano, Sez. IV Civile, introdotto dal sig. \_\_\_\_\_ nei confronti del fallimento con atto di citazione notificato in data 13 dicembre 2022 ed avente ad oggetto domanda giudiziale per l'emissione di sentenza costitutiva che, ai sensi dell'art. 2932 c.c., realizzi gli effetti del contratto non concluso e per l'effetto disponga il trasferimento in capo alla convenuta degli immobili oggetto del preliminare. Si è quindi costituito nel giudizio il fallimento, rassegnando le seguenti conclusioni: "previa ogni opportuna declaratoria e statuizione in merito alla validità ed efficacia della comunicazione di scioglimento dal contratto preliminare per cui è causa ex art.72 L.F. (...) respingere tutte le domande dell'attore, con ogni miglior formula; - ordinare conseguentemente la cancellazione della trascrizione della domanda introduttiva del giudizio eseguita in data 22.12.2022 ai nn.99574/69694". Con*



*propria domanda ex art. 101 l.fall. il sig. ha in seguito formulato richiesta di essere ammesso al passivo in via principale in prededuzione per l'importo complessivo di € 520.000,00 (con richiesta del duplum ex art. 1385 c.c. sull'importo di € 260.000,00 corrisposto a titolo di caparra), ed in via gradata l'ammissione del medesimo importo al privilegio ed, in via ulteriormente gradata, al chirografo. A sostegno del proprio credito, il ricorrente ha prodotto, quali allegati alla domanda di ammissione al passivo, i) copia del contratto preliminare di compravendita sottoscritto in data 11.10.2019 e di un successivo verbale di consegna dell'immobile del 15.3.2021, ii) copia assegno n. 5901683471.08 e contabili bancarie dei successivi bonifici del 22.3.2021 e 7.4.2021, iii) copia atto di citazione e comparsa di costituzione del fallimento, iv) ricevuta di registrazione del contratto preliminare. Si propone l'esclusione del privilegio ex art. 2755 bis cod.civ. invocato, non ricorrendone i presupposti in assenza di preliminare trascritto ex art. 2645 bis cod.civ.; parimenti, deve essere esclusa la prededuzione non costituendo un debito di massa. Si propone infine l'esclusione dell'importo di € 260.000,00 richiesto a titolo di duplum della caparra in quanto essendo intervenuto lo scioglimento ex art. 72 l.fall., non è configurabile alcun inadempimento. Alla luce di quanto sopra esposto, si propone l'ammissione con riserva ex art. 96 l.fall. del credito di € 260.000,00 al chirografo, condizionata al mancato accoglimento della domanda di esecuzione in forma specifica ex art. 2932 cod.civ. formulata nel giudizio civile ancora in essere. Il GD provvede in conformità alla proposta motivata del curatore ammettendo come da proposta del curatore rilevando che in questa sede non è possibile un'ammissione con riserva in ordine al recesso ex art. 1385 cc e trattenimento del doppio della caparra in contraddizione con la domanda di adempimento ed esecuzione in forma specifica ex art. 2932 c.c. proposta nel giudizio ordinario, non essendovi coincidenza dell'oggetto processuale che consentirebbe poi lo scioglimento della riserva nell'uno o nell'altro senso.*

Lo stato passivo, reso esecutivo in data 22.5.2024, è stato comunicato all'opponente a mezzo pec in data 31.5.2024 (All. G, fasc. opponente).

Con ricorso depositato in data 1.7.2024 e regolarmente notificato alla controparte,

ha proposto opposizione avverso lo stato passivo della Liquidazione Giudiziale

, contestando la decisione del G.D. e chiedendone la modifica e, per l'effetto,

l'ammissione come da conclusioni che seguono:

- i) *“accogliere l'opposizione proposta, per i motivi esposti, e per l'effetto riformare il decreto che ha dichiarato esecutivo lo stato passivo al secondo blocco delle domande tardive del , reso in data 22 maggio 2024, e comunicato il successivo 31 maggio 2024 e, in accoglimento della domanda proposta: (i) ammettere al passivo del in prededuzione, o in subordine al*



*privilegio l'importo già ammesso al chirografo di € 260.000; (ii) ammettere al passivo del \_\_\_\_\_, in prededuzione – o in subordine al privilegio e, in ulteriore subordine, al chirografo – l'ulteriore componente del credito pari a € 260.000 vantato dal dott. \_\_\_\_\_; (iii) il tutto con riserva e nella sola ipotesi in cui la Domanda di Adempimento, formulata nell'ambito del Giudizio pendente avanti il Tribunale di Milano, sub R.G. n. 48996/2022, non venisse accolta e fatto comunque salvo l'accertamento i) dell'esistenza e l'opponibilità al Fallimento del contratto di locazione (o, in subordine di comodato) tra il dott. \_\_\_\_\_ e \_\_\_\_\_ nonché ii) del diritto del dott. \_\_\_\_\_*

*all'esercizio del diritto di prelazione, ai sensi dell'art. 9, d.lgs. 122/2005, in caso di vendita coattiva dell'Immobile;*

*- disporre ogni accantonamento di legge a tutela del diritto di credito del dott. \_\_\_\_\_*

*- condannare il \_\_\_\_\_ alla rifusione delle spese e degli onorari di lite.”*

Con memoria di costituzione depositata in data 11.10.2024 si è costituito il Fallimento, chiedendo il rigetto dell'opposizione.

Nell'atto di opposizione, l'opponente rappresenta in fatto che:

- in data 11.10.2019 stipulava con la società poi fallita un contratto preliminare di compravendita di un fabbricato in costruzione, destinato ad uso di abitazione principale per lui e la sua famiglia (doc. n. 1, fascicolo opponente);

- il suddetto contratto prevedeva la vendita del fabbricato dietro corresponsione del prezzo di € 690.000,00, di cui € 230.000,00 a titolo di caparra confirmatoria e € 460.000,00 da versare contestualmente alla stipula del rogito notarile previsto per la data del 31.03.2020;

- prorogato tacitamente il termine d'acquisto a causa dei ritardi dei lavori di costruzione, le parti stipulavano un contratto di locazione in data 22 marzo 2021 dietro versamento, a mezzo due bonifici bancari, della ulteriore somma da parte del ricorrente di € 30.000,00, richiesta dalla società *in bonis* quale integrazione della caparra già versata al momento della stipula del preliminare di cui sopra (doc. num. 3, 4 e 7, fascicolo opponente);

- con sentenza del 4 luglio 2022 il Tribunale di Milano dichiarava il fallimento della società \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_;

- il curatore della procedura fallimentare manifestava, con comunicazione del 10 ottobre 2022, l'intenzione di sciogliersi dal vincolo contrattuale relativo al summenzionato preliminare di vendita;



- seguiva instaurazione del giudizio ex art. 2932 c.c. nei confronti del Fallimento, attualmente pendente davanti al Tribunale di Milano (sub. R.G. N. 48996/2022, Sezione IV Civile, Giudice dott. Petrucci doc. n. 8, fascicolo opponente).

L'opponente assume che, così come sostenuto a fondamento della separata azione ex art. 2932 c.c., con il contratto preliminare per cui è causa le parti avrebbero posto in essere un rapporto negoziale complesso, atteso che l'obbligo di trasferimento dell'immobile integrerebbe un assetto negoziale che ha il suo fulcro nel conseguimento della abitazione principale, come comprovato dall'immissione anticipata nel possesso fin dal marzo 2021 attraverso la stipula del contratto di locazione. Secondo la tesi dell'opponente, la "relazione reale" con l'immobile sarebbe continuata anche in corso di procedura attraverso il pagamento delle spese di ordinaria e straordinaria amministrazione in relazione all'immobile oggetto del contratto preliminare.

Pertanto, il ricorrente – condizionatamente al mancato accoglimento della domanda di adempimento, formulata nel giudizio pendente avanti il Tribunale di Milano, sub R.G. n. 48966/2020- ha chiesto l'ammissione al passivo in prededuzione, o in subordine al privilegio, o ancora al chirografo, oltre alla somma di € 260.000,00 già ammessa al chirografo dal giudice delegato a titolo di restituzione della caparra confirmatoria, anche dell'ulteriore componente di credito pari a € 260.000,00 a titolo di caparra penitenziale ex art. 1386, comma 2, c.c.. derivante dall'asserito inadempimento del contratto preliminare da parte della Curatela.

Secondo la tesi dell'opponente la comunicazione della Curatela tramessa in data 10 ottobre 2022 con cui veniva manifestata l'intenzione di sciogliersi dal vincolo contrattuale costituirebbe recesso e/o grave inadempimento, atteso che i predetti rapporti tra le parti non sarebbero sussumibili nella fattispecie di cui all'art. 72 l.f..

A tali argomenti, la difesa del Fallimento replica osservando che:

- il contratto preliminare non è stato trascritto, ma solo registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Milano;
- la sentenza dichiarativa di fallimento della società \_\_\_\_\_ è stata depositata il 4.7.2022, e trascritta in data 26.7.2022 (doc. n.3, fascicolo opposta);
- la domanda introduttiva del giudizio ex art. 2932 c.c. è stata trascritta in data 22.12.2022 successivamente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento (doc. n.6, fascicolo opposta);
- il contratto di locazione asseritamente conseguente all'immissione nel possesso, non è stato registrato;



- con comunicazione via e-mail in data 12.10.2022, la Curatela - a ciò autorizzata dal Comitato dei Creditori – ha ritualmente formalizzato (tra gli altri) al dott. lo scioglimento del contratto preliminare a sensi dell'art.72 l.f.

All'udienza del 18.03.2025 nella quale le parti si riportavano alle difese e alle conclusioni già svolte, la causa veniva trattenuta dal giudice in decisione.

Ciò premesso, osserva il tribunale che l'opposizione è infondata e va respinta.

Senza voler in questa sede pronunciarsi sulla fondatezza o meno della domanda di adempimento sollevata in separato giudizio, giova ai fini della presente decisione richiamare il principio espresso dalla Suprema Corte a Sezioni Unite secondo cui *"il curatore fallimentare del promittente venditore di un immobile non può sciogliersi dal contratto preliminare ai sensi della L. Fall., art. 72, con effetto verso il promissario acquirente ove questi abbia trascritto prima del fallimento la domanda ex art.2932 c.c., e la domanda stessa sia stata accolta con sentenza trascritta, in quanto, a norma dell'art. 2652 c.c., n. 2, la trascrizione della sentenza di accoglimento prevale sull'iscrizione della sentenza di fallimento nel registro delle imprese"*. (Sez. U, Sentenza n. 18131 del 16 settembre 2015, Rv. 636343).

In forza dell'orientamento espresso dalla Suprema Corte emerge che il curatore conserva la facoltà di sciogliersi dal contratto ex art. 72 l.f. anche nel caso in cui la trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c. sia intervenuta prima della dichiarazione di fallimento, impedendogli solo di recedere con effetti opponibili al promissario acquirente, quale conseguenza dell'effetto prenotativo della trascrizione della domanda giudiziale, a condizione che la domanda di quest'ultimo sia accolta e la relativa sentenza trascritta; ciò in quanto *"il giudice (...) può senz'altro accogliere la domanda pur a fronte della scelta del curatore di recedere dal contratto: con una sentenza che, a norma dell'art. 2652 c.c., n. 2, se trascritta, retroagisce alla trascrizione della domanda stessa e sottrae, in modo opponibile al curatore, il bene dalla massa del fallimento"* (Sez. U, Sentenza n. 18131 del 16 settembre 2015,cit.).

Tale ipotesi di retrodatazione degli effetti della sentenza in data anteriore all'apertura del fallimento non potrebbe, invero, verificarsi nel caso di specie in quanto la domanda ex art. 2932 c.c. risulta trascritta successivamente alla trascrizione della sentenza dichiarativa di fallimento.

Se pertanto il Curatore ha la facoltà di sciogliersi dal contratto anche se la trascrizione della domanda sia avvenuta prima della dichiarazione di fallimento, a maggior ragione lo stesso può sciogliersi dal contratto se alla data di apertura del fallimento alcuna domanda ex art. 2932 c.c. risulti trascritta nei confronti della procedura.



Pertanto, la scelta della Curatela di sciogliersi dal vincolo contrattuale con comunicazione del 12/10/2022 rientra a pieno titolo nelle facoltà disciplinate dalla legge fallimentare. La fattispecie si iscrive infatti nell'ambito di applicazione dell'art 72 l.f., in particolare commi 1 e 3, comma quest'ultimo che estende le disposizioni di cui al primo comma anche al contratto preliminare, salvo quanto previsto dall'art. 72 bis l.f.

La disposizione da ultimo indicata esclude la facoltà del curatore di subentrare nel contratto nel caso in cui il promissario acquirente abbia già escusso la fideiussione a garanzia della restituzione di quanto versato al costruttore; circostanza che esula dal caso di specie.

Neppure opera la deroga disposta dall'art. 72, comma 8, l.f. in quanto nel caso in esame il contratto non è stato trascritto, né può equipararsi alla trascrizione la mera registrazione presso l'Agenzia delle Entrate, adempimento quest'ultimo che assolve una finalità meramente fiscale. A differenza di quanto ritenuto dall'opponente, la trascrizione risponde ad una specifica funzione di assicurare la priorità di un diritto a tutela del quale l'ordinamento ha apprestato uno strumento tipico nell'interesse della parte che intende avvalersene cui rimette un onere esclusivo che non ammette equipollenti, con piena legittimità del sistema di pubblicità approntato dall'ordinamento.

La parte ha quindi la facoltà di scegliere se procedere o meno alla trascrizione di un atto, rappresentando la trascrizione un onere posto nell'interesse del soggetto che intende avvalersi dei relativi effetti, che, pertanto, non può *ex post* invocare – a causa di una propria omissione – una tutela diversa da quella tipica prevista dal legislatore.

Per tutti i motivi sopra evidenziati, consegue che la manifestazione di volontà di sciogliersi dal contratto espressa dal Curatore non può, in alcun modo, integrare un illegittimo recesso ovvero un inadempimento rispetto al rapporto contrattuale per cui è causa ma rappresenta esercizio della legittima facoltà del Curatore di sciogliersi dal contratto ex art. 72 l.f.

Non trovano riscontro documentale le considerazioni di parte opponente secondo cui i contraenti avrebbero realizzato un rapporto negoziale complesso, in corso di esecuzione anche dopo l'apertura del fallimento, che avrebbe generato utilità a favore della massa in virtù del risparmio di spesa per gli oneri relativi all'immobile in questione e di cui la procedura si sarebbe avvalsa. In particolare, come dedotto dal Fallimento, l'opponente nulla ha dimostrato in ordine all'effettivo pagamento delle spese condominiali di ordinaria e straordinaria amministrazione; anzi, come allegato dalla procedura opposta, queste ultime sono state addebitate al fallimento (doc. 9, parte opposta).

In ogni caso, la stipula di un eventuale contratto di locazione non avrebbe alcun effetto di sterilizzazione dello scioglimento del curatore rispetto al contratto preliminare.



Va, pertanto, respinta la domanda di ammissione al passivo per l'importo di € 520.000,00. avanzata da parte opponente a titolo di importo dovuto per il recesso del curatore e/o come danno per inadempimento del Fallimento, e comunque sul presupposto dell'illegittimo esercizio della facoltà di scioglimento esercitata dal Curatore.

L'importo è stato correttamente ammesso al passivo a titolo di restituzione di caparra confirmatoria per € 260.000, essendo tale importo determinato quale conseguenza dell'effetto restitutorio conseguente al ripristino della situazione anteriore alla stipula del preliminare, operando le restituzioni ed i rimborsi secondo la disciplina dettata dalle norme sull'indebito. Va richiamato sul punto, l'orientamento della Suprema Corte in base al quale *“in caso di fallimento della parte promittente alienante di un contratto preliminare di vendita, la scelta del curatore di sciogliersi dal predetto contratto, effettuata ex art. art. 72 della legge fall., non è assimilabile all'esercizio della facoltà di recesso e fa venire meno il vincolo contrattuale con effetto "ex tunc", nel senso che deve essere ripristinata la situazione anteriore alla stipula del preliminare, così che le restituzioni ed i rimborsi opereranno secondo la disciplina dettata dalle norme dell'indebito, in quanto l'efficacia retroattiva della scelta priva di titolo sin dall'origine le prestazioni eseguite. Il corrispondente credito per restituzioni e rimborsi, spettante al contraente "in bonis", subirà peraltro gli effetti della sentenza dichiarativa di fallimento, dovendo, quale debito concorsuale e non di massa, essere soddisfatto nel rispetto della "par condicio".* (Cass. Civ. n. 17405/2009; si vedano anche Cass. Civ. n. 14358/2000; Cass. Civ. n. 4268/95; Cass. Civ. n. 12121/92; Cass. Civ. n. 6245/81; Cass. Civ. n. 4889/79; Cass. Civ. n. 4398-79).

L'importo è stato pertanto ammesso correttamente al rango chirografario trattandosi di debito concorsuale e non di massa, trovando il proprio titolo in un atto (la stipula del contratto preliminare) antecedente alla dichiarazione di fallimento.

Tale collocazione è confermata dalla disciplina codicistica che prevede l'attribuzione del rango privilegiato solo ove il contratto preliminare sia stato trascritto.

Con riguardo al riconoscimento in via subordinata della somma in questione con il rango privilegiato, va rilevato tuttavia che parte opponente fonda tale richiesta sul presupposto che la registrazione del contratto abbia assolto alla funzione pubblicitaria richiesta dall'art. 2775 bis c.c.. In alcun modo può assimilarsi la funzione della trascrizione alla mera registrazione del contratto, essendo quest'ultima collegata a finalità di natura fiscale, rimandandosi sul punto alle considerazioni già sopra svolte (cfr., sulla necessità della trascrizione, *ex plurimis*, Cass. Civ. n. 20194/2013).



Quanto rilevato tiene conto del principio, ormai sedimentato nella giurisprudenza, che le norme del codice civile e delle leggi speciali che stabiliscono privilegi in favore di determinati crediti sono di stretta interpretazione e non sono suscettibili di interpretazione analogica, in quanto il riconoscimento di una preferenza ad alcuni creditori e su certi beni deroga al principio generale della *par condicio creditorum* (cfr. da ultimo Cass. Civ. n. 5550/2025).

Sulla base dei motivi indicati, va escluso il riconoscimento del privilegio invocato.

Le ulteriori domande formulate dall'opponente circa il riconoscimento della opponibilità del contratto di locazione (al di là di quanto sopra rilevato ai meri fini della verifica del credito azionato) e della sussistenza del diritto di prelazione esulano dalla sede di accertamento del passivo e non possono essere esaminate in questa sede.

Per i motivi sopra indicati, consegue il rigetto dell'opposizione.

Le spese seguono la soccombenza e si liquidano secondo i valori medi di cui al D.M. n. 55/2014 con riguardo allo scaglione da € 52.000 a € 260.000 (con esclusione della fase di trattazione/istruttoria)

**P.Q.M.**

- 1) respinge l'opposizione;
- 2) condanna parte opponente al pagamento in favore del Fallimento opposto delle spese processuali che liquida in € 8.433 per compensi, oltre spese generali al 15%, I.V.A. (se dovuta) e C.P.A.

Così deciso in Milano, nella camera di consiglio della Seconda Sezione Civile, in data 24/04/2025.

Il Presidente

*Dott. Laura De Simone*