



TRIBUNALE di NOLA
SECONDA SEZIONE CIVILE
UFFICIO PROCEDURE CONCORSUALI

Omissis *N.R.Fall.*

ORDINANZA DI ASSEGNAZIONE DI BENI IMMOBILI

Il giudice delegato, dr.ssa Rosa Napolitano,

Letta l'istanza di assegnazione ex art. 589 c.p.c. depositata in data 18/11/2024 da Omissis

s.r.l. con sede legale in Omissis

in persona del legale rappresentante *pro tempore* Omissis

nella qualità di cessionaria del credito in titolarità della cedente Omissis

società per azioni, rappresentata e difesa dall' avv. Biagio Riccio
del Foro di Napoli Nord (C.F. Omissis) ed elettivamente domiciliata presso
il suo studio in Cardito (Na) al Corso Cesare Battisti n.24;

rilevato che la predetta istante, sulla scorta di un credito ipotecario dell'importo complessivo pari ad € 1.189.499,68, ha chiesto l'assegnazione dei beni immobili acquisiti all'attivo della procedura e posti in vendita al terzo ribasso per il giorno 28/11/2024 per il complessivo importo di € 305. 398,00 (*"lotto n. 1 - Comune di Omissis , fabbricato civile abitazione e terreno annesso - Omissis*

; lotto n. 2 - Comune di Omissis ,
locale ad uso commerciale, con annessa area esterna della superficie complessiva di metri
quadri 371 circa, Omissis



Omissis

; **lotto n.3 -**

Comune di Omissis , locale ad uso commerciale, posto al piano terra del maggior fabbricato, Omissis

;

lotto n.4 - Comune di Omissis uso magazzino e deposito, della superficie complessiva di metri quadri 673,70 circa, Omissis

;

richiamato il provvedimento depositato in data 28/11/2024 con cui lo scrivente giudice, “ritenuto che il merito deposito di istanza di assegnazione non sia in alcun modo riconducibile ai “i gravi motivi” in presenza dei quali è consentito sospendere le operazioni di vendita ex art. 108 Legge Fallimentare; considerato, infine, che la procedura competitiva posta in essere dalla curatela, secondo le modalità in concreto assunte, appare conforme alle norme inderogabili poste dall’art. 107 Legge Fallimentare (garanzia di massima informazione e partecipazione, rispetto del termine previsto per la pubblicità, ecc.) ed alle scelte operate nel programma di liquidazione e specificamente autorizzate, per i singoli atti di esecuzione, dal giudice delegato; letti gli artt. 107 e 108 Legge Fallimentare” ha rigettato l’istanza di sospensione della vendita coattiva dei beni immobili di cui ai lotti nn.1, 2, 3 e 4 fissata per il 28/11/2024, riservando all’esito dell’esperando tentativo di vendita ogni ulteriore valutazione in ordine alla prefata istanza di assegnazione;

rilevato che il quarto tentativo di vendita dei beni immobili per i quali è stata presentata istanza di assegnazione è andato deserto, come relazionato dal curatore in data 25/2/2025; rilevato che, con provvedimento depositato in data 14/3/2025, lo scrivente giudice “ritenuto che l’istituto dell’assegnazione diretta dell’immobile al creditore ipotecario ponga delicati profili di compatibilità con la presente sede fallimentare e che la relativa applicazione - salva la preliminare verifica di sussistenza di tutti gli evidenziati presupposti - imponga una ineludibile interlocuzione con tutti gli altri creditori; ritenuta,



pertanto, l'opportunità di avviare l'interlocuzione sulla predetta istanza con tutti i creditori, onde verificare se vi siano in tal senso specifici motivi di dissenso", ha fissato l'udienza 15/05/2025 per la comparizione dell'istante, del curatore e di tutti i creditori interessati assegnando termine sino a 5 giorni prima dell'udienza, a tutti i creditori, per provvedere al deposito di memorie autorizzate;

considerato che si sono costituiti, mediante deposito di memorie autorizzate, solo i creditori BANCA Omissis S.p.A. e Omissis

.; in particolare: 1) Banca Omissis ha evidenziato l'insussistenza di "ragioni ostative a che i beni siano assegnati al creditore ipotecario, Omissis

s.r.l.", rimettendosi alle determinazioni del giudice delegato in merito all'istanza di assegnazione formulata dal creditore ipotecario Omissis s.r.l.; 2)

Omissis si è genericamente opposto "ad ogni provvedimento che possa determinare pregiudizio per le ragioni creditorie di Omissis come risultanti dallo stato passivo della procedura, complessivamente e compiutamente considerate" evidenziando: 2.1) il proprio interesse a veder applicato il fondamentale principio del pari trattamento di tutti i creditori in tutti gli aspetti della procedura concorsuale che deve, necessariamente concernere sia l'ammontare e la collocazione in graduatoria dei vari crediti, sia le tempistiche di realizzazione degli stessi; 2.2) che il credito Omissis è stato ammesso al passivo in linea privilegiata in quanto ripetizione di crediti erariali e, come tale, con privilegio prevalente "su ogni altro titolo di prelazione da qualsiasi causa derivante ad eccezione del privilegio per spese di giustizia e di quelli previsti dall'art. 2751 bis c.c.";

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 15/5/2025 in cui lo scrivente giudice ha riservato "la decisione in ordine all'istanza di assegnazione assegnando al curatore termine di giorni 15 per depositare relazione in cui evidenzi compitamente: 1) quali siano le spese di procedura sinora maturate e verosimilmente di prossima maturazione, onde fare una valutazione di capienza sull'attivo disponibile; 2) se vi siano creditori anteposti, sul piano della collocazione, al creditore che ha presentato istanza di assegnazione e se l'attivo sinora incassato ne consente l'integrale soddisfacimento, senza pertanto arrecare danno ad altri creditori o violare la par condicio creditorum, anche nei termini prospettati da Omissis nelle note depositate in atti; 3) la propria definitiva posizione in ordine all'istanza presentata";



letto il parere reso dal curatore avv. Omissis il quale ha espresso parere definitivamente favorevole rispetto all'istanza di assegnazione presentata dal creditore ipotecario sulla scorta dei seguenti rilievi: *“- che il creditore istante vanta alla data odierna un credito ipotecario sui cespiti di cui ai Lotti 1, 2, 3 e 4 di € 1.150.771,62; che le dette ipoteche sono di primo grado, non essendoci ulteriori ipoteche di grado poziore in favore di altri creditori; che il valore di stima dei detti beni, come da perizia del C.T.U.*

Omissis , è complessivamente pari ad € 723.901,30, quindi già di per sé inferiore di oltre 1/3 rispetto al credito ipotecario; che al quarto tentativo di vendita tenutosi il 28/11/2024, come detto andato deserto, il complessivo prezzo a base d'asta per tutti i Lotti è stato di € 305.398,00, pari a circa il 27% del credito ipotecario; che, pertanto, dovrebbe procedersi ad una quinta asta con l'eventuale ulteriore ribasso di $\frac{1}{4}$ del prezzo, non avendo senso un prezzo base pari a quello precedente, e, quindi, per un importo complessivo per i quattro immobili di € 229.048,50, pari cioè a circa il 20% del credito ammesso al passivo; che non essendoci creditori muniti di gradi di privilegio poziore sugli immobili in parola, essendo il credito dell'istante garantito da ipoteche di primo grado, con l'assegnazione non verrebbe violata la par condicio creditorum, atteso che tutte le somme incassate dalla vendita dei beni sarebbero assegnate allo stesso in sede di riparto; che la somma complessiva di € 240.000,00, incassata per i fitti dei cespiti di cui ai Lotti 2, 3 e 4 a far data dalla dichiarazione di fallimento e fino ad oggi, e che l'istante ha dichiarato di mettere a disposizione per l'adempimento ed il pagamento di tutte le spese di procedura maturate e maturande, per quanto innanzi detto sia più che sufficiente; che l'istante ha dichiarato espressamente che “in caso di insufficienza, si è pronti alla dovuta integrazione” della detta somma; che potrebbe ipotizzarsi, a garanzia di eventuali spese impreviste e/o imprevedibili e/o comunque di non capienza delle somme allo stato disponibili, il deposito da parte dello stesso di un “fondo rischi generico” nella misura di € 50.000,00, o in quella che la S.V. Ill.ma dovesse ritenere opportuna, da restituire naturalmente all'esito di tutti i necessari pagamenti; che l'eventuale assegnazione dei beni, per quanto innanzi detto, non lede la par condicio creditorum né arreca alcun danno agli altri creditori, non avendo nessuno di essi un privilegio speciale di grado superiore a quello dell'istante; quanto poi, alla collocazione del credito vantato dal creditore Omissis ., il curatore ha evidenziato come quest'ultimo è stato ammesso al passivo in privilegio ex art. 24 C. 33 L. 27/12/97 n. 449, ma tale privilegio è di carattere



generale e, quindi, gravante solo sui beni mobili mentre quello del creditore ipotecario è un privilegio speciale sull'immobile che ha un grado poziore,
di talchè l'eventuale assegnazione dei beni immobili al creditore istante, che vanta un privilegio ipotecario di primo grado sugli stessi, non arrecherebbe alcun danno agli altri creditori, ivi incluso Omissis non avendo nessuno di essi un privilegio speciale di grado superiore (cfr. parere definitivo curatore pagg.4-5);
premesso, in ordine all'applicabilità dell'assegnazione dei beni al creditore in sede concorsuale, che la normativa fallimentare non prevede espressamente la possibilità di applicare tale istituto, diversamente da quanto accade nelle procedure esecutive immobiliari (art. 588 c.p.c.) e che, pertanto, devono in linea di principio osservarsi le disposizioni della Legge Fallimentare che prevedono un sistema di liquidazione dell'attivo che tende alla trasformazione in denaro dei beni del fallito ed alla successiva ripartizione tra i vari creditori in misura proporzionale ai crediti vantati nel rispetto delle cause di prelazione;
rilevato che, secondo l'impostazione tradizionalmente invalsa, sia in dottrina che in giurisprudenza, il sistema di vendite competitive di cui all'art. 107 Legge Fall. è posto a garanzia del principio cardine delle procedure concorsuali, la *par condicio creditorum*, che garantisce a tutti i creditori di essere ugualmente soddisfatti in proporzione al loro credito sui beni del fallito, salvo cause legittime di prelazione e che, in questa logica, l'istituto dell'assegnazione del bene direttamente al creditore ipotecario si paleserebbe incompatibile con la struttura tipica del fallimento, che per la liquidazione dei beni del fallito prevede un formalismo più intenso rispetto a quello richiesto dalla disciplina codicistica (cfr. in tal senso Cass. Civ. sez. I, 22/07/1983, n. 5069: *"nella procedura fallimentare non è applicabile l'istituto dell'assegnazione dei beni, di cui alla disciplina dell'esecuzione forzata contenuta nel codice di rito, ostandovi - oltre il sistema di liquidazione dell'attivo delineato dalla legge fallimentare, il quale tende alla trasformazione in danaro dei beni del fallito per il successivo riparto tra i creditori - la compiutezza della normativa fallimentare sulle vendite, escludente il ricorso all'analogia, ed il principio della "par condicio creditorum" che sarebbe violato dalla preferenza accordata al creditore assegnatario, nonché, per la cosiddetta assegnazione-vendita, la sua incompatibilità con la struttura del fallimento, che per la liquidazione degli immobili del fallito prevede un formalismo più intenso rispetto a quello richiesto dal codice di rito"*);



rilevato, altresì, che una più recente giurisprudenza di merito ha manifestato una significativa apertura verso l'applicabilità dell'istituto dell'assegnazione dei beni ai creditori alla procedura concorsuale sulla scorta dei seguenti argomenti: 1) la vendita dei beni non costituisce dogma immutabile della fase liquidatoria, come comprovato dalla previsione di cui all'art. 104 ter, comma 8, Legge Fall., che facoltizza il curatore, previa autorizzazione del comitato dei creditori, a non acquisire all'attivo o rinunciare a liquidare uno o più beni, se l'attività di liquidazione appaia manifestamente non conveniente, di talchè, sulla scorta di questa norma, è ben possibile procedere alla *derelictio* dei cespiti la cui acquisizione all'attivo o la cui vendita sarebbe antieconomica, tenuto conto del rapporto costi/ricavi; 2) il legislatore reputa il fattore tempo come valore in sé, di cui tenere prioritariamente conto nel bilanciamento degli interessi delle parti processuali, al punto tale da legittimare il perdurare del giudizio solo nei limiti della sussistenza di posizioni giuridiche soggettive meritevoli di tutela secondo l'ordinamento giuridico e di pregnanza tale da giustificare la pendenza del procedimento giurisdizionale (tra gli indici normativi che corroborano la tendenza alla valorizzazione del fattore tempo si pensi alla l. 24 marzo 2001, n. 89 che riconosce il diritto ad una equa riparazione per durata irragionevole del giudizio, all'art. 111, comma secondo, Cost. sulla ragionevole durata del processo, all'art. 532 c.p.c. che prevede che nelle esecuzioni immobiliari devono svolgersi al massimo tre tentativi di vendita, all'esito dei quali la procedura si estingue se il bene resta invenduto, all'art. 164 bis disp att c.p.c., secondo il quale la procedura esecutiva deve chiudersi anticipatamente quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori);

condividendo le considerazioni espresse dalla richiamata giurisprudenza di merito che ha evidenziato come *“la domanda di assegnazione formulata da uno dei creditori concorsuali da un lato, sebbene non prevista, non è strutturalmente e funzionalmente incompatibile con la liquidazione fallimentare poiché alla liquidazione fallimentare lo stesso legislatore ha ritenuto di poter rinunciare quando essa appaia non conveniente. Dall'altro: consentendo l'allocatione del cespiti in tempi certamente più rapidi della vendita, rispetto a questa meglio presidia il principio della ragionevole durata del processo; non necessariamente contrasta con i principi di pari trattamento dei creditori e di massimo profitto. Ovviamente quanto detto non si traduce nella possibilità di mutuare sic et simpliciter la disciplina dell'istituto, siccome tessuta dal codice di procedura civile, nel microcosmo della procedura concorsuale. Al contrario, essa potrà essere qui importata solo ove sia stato*



positivamente verificato, caso per caso, che non si alteri la par condicio creditorum e che l'assegnazione risulti più conveniente rispetto all'alternativa della vendita. A quest'ultimo proposito deve sottolinearsi che qui necessariamente si sostanzia una ineliminabile differenza tra l'assegnazione in sede di espropriazione individuale e quella cui può darsi corso in ambito fallimentare. Infatti, mentre nell'esecuzione singolare l'istituto è normato in guisa da riconoscere al creditore che ne faccia tempestivamente richiesta un vero e proprio diritto al trasferimento del bene in suo favore (ove, beninteso, la procedura si sia svolta in modo fisiologico ed il prezzo di assegnazione non sia inferiore a quello giusto, nei termini in cui questo concetto è stato ricostruito da Cass., Sez. 3, n. 18451 del 21/09/2015), nel fallimento la mancata tipizzazione dell'assegnazione non consente di connotarla, dal lato del creditore, come diritto soggettivo del medesimo, con la conseguenza che il suo accoglimento è rimesso all'apprezzamento discrezionale del Giudice delegato, il quale dovrà valutarne la convenienza rispetto alla vendita e la sua idoneità a preservare la garanzia di pari trattamento dei creditori" (Tribunale di Larino 10.11.2016);

ritenuto che l'istituto dell'assegnazione, pur non essendo espressamente previsto in sede fallimentare, non si ponga in contrasto con l'esigenza di massimizzare i profitti della liquidazione dell'attivo, tipica delle procedure concorsuali sia collettive che individuali, atteso che in entrambe le sedi l'obiettivo è la vendita al prezzo più alto possibile e la soddisfazione delle ragioni dei creditori nel rispetto dei criteri di cui agli artt. 2740 e ss c.c.; tale esigenza non è di per sé incompatibile con l'assegnazione perché, in caso contrario, essa non dovrebbe essere contemplata nemmeno nell'esecuzione individuale, ove invece è espressamente disciplinata e regolamentata;

ritenuto che il fine prioritario da conseguire non è, pertanto, la liquidazione nelle forme della vendita competitiva ma la massima soddisfazione delle ragioni dei creditori - come dimostrato dalla circostanza che lo stesso legislatore ha ritenuto di poter derogare a tale forma di vendita laddove essa si palesi non più conveniente - e che tale fine ben possa armonizzarsi, in presenza di peculiari circostanze, con l'assegnazione;

ritenuto, in particolare, che nel caso di riscontrata verifica di particolari presupposti quali la sussistenza di un'ipoteca, la difficile liquidabilità del bene, il rispetto della garanzia di pari trattamento dei creditori, nonché il fatto che l'ipoteca vantata sia di gran lunga superiore al valore del bene, l'assegnazione possa garantire ai creditori un maggior soddisfacimento delle proprie ragioni creditorie consentendo, peraltro, l'allocazione del bene in tempi



certamente più rapidi della vendita, nel rispetto del superiore principio della ragionevole durata del processo;

ritenuto, pertanto, che l'assegnazione dei beni possa essere eccezionalmente applicata anche in ambito fallimentare se sia stato positivamente verificato il rispetto della *par condicio creditorum* e l'evidente convenienza dell'assegnazione rispetto all'alternativa della vendita;

ritenuto, con specifico riguardo all'istanza di assegnazione del creditore Omissis

s.r.l., che ricorrano tutti gli evidenziati presupposti affinché la richiesta assegnazione possa essere accolta in quanto:

- 1) si palesa più conveniente rispetto alla procedura di liquidazione nelle forme della vendita competitiva, considerati i nn. 4 tentativi di vendita già infruttuosamente espletati, che hanno portato gli immobili oggetto dell'istanza da un valore originario di stima di € 723.901,30 ad un valore attuale di € 229.048,50 (valore addirittura inferiore ad 1/3 del valore di stima, corrispondente al prezzo base dell'asta di prossima fissazione);
- 2) il creditore istante vanta, sui cespiti per i quali ha presentato istanza di assegnazione, un credito ipotecario di € 1.150.771,62, importo di gran lunga superiore al valore di stima dei detti beni - pari ad € 723.901,30 - e circa cinque volte superiore al prezzo base della prossima esperenda quinta asta;
- 3) non vi è violazione della *par condicio creditorum* in mancanza di creditori muniti di gradi di privilegio poziore sui predetti immobili, risultando il credito dell'istante garantito da ipoteche di primo grado, di talchè tutte le somme incassate dalla vendita degli stessi - al netto delle spese particolari riferibili a specifica massa immobiliare e della quota parte delle spese generali destinate a gravare sulla stessa - sarebbero assegnate proprio al creditore istante in sede di riparto; non vi sarebbero, in particolare, violazioni di tale superiore principio in danno del creditore Omissis che gode di privilegio generale mobiliare ex art 24, comma 33, della legge 27/12/1997 n. 449 che non può essere esercitato in pregiudizio del titolare di ipoteca su uno specifico immobile, destinato in ogni caso a prevalere in sede di distribuzione del ricavato della vendita dell'immobile sul quale insiste il privilegio ipotecario di primo grado;
- 4) la somma complessiva di € 240.000,00, incassata a titolo di canoni di locazione dei cespiti oggetto di domanda di assegnazione a far data dalla dichiarazione di





complessiva di metri quadri 46,21 circa -

Omissis

4) **lotto n.4** - Comune di Omissis uso magazzino e deposito, della
superficie complessiva di metri quadri 673,70 circa, Omissis

PONE

a carico del creditore assegnatario:

- il versamento di un “*fondo rischi generico*” di € 50.000,00 da corrispondere in favore della procedura entro 30 giorni dalla comunicazione del presente provvedimento di assegnazione, oggetto di: 1) utilizzo solo in caso di insufficienza delle somme sinora acquisite a titolo di canoni di locazione a garantire la copertura delle spese particolari gravanti su quella specifica massa immobiliare e della quota parte delle spese generali di procedura; 2) specifica rendicontazione del curatore in caso di utilizzo; 3) immediata restituzione all’avente diritto in caso di mancato utilizzo;
- l’obbligo di fornire la documentazione indicata dal curatore e necessaria ai fini dell’emanazione del successivo decreto di trasferimento.

MANDA

al curatore di provvedere alla comunicazione del presente provvedimento a tutti i creditori, depositando in atti prova dell’avvenuta comunicazione.

Si comunichi all’istante Omissis s.r.l. ed al curatore.

Nola, 01/09/2025

Il giudice delegato
Dott.ssa Rosa Napolitano

