



REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
PRIMA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

ALBERTO PAZZI	Presidente
ANDREA ZULIANI	Consigliere rel.
COSMO CROLLA	Consigliere
FILIPPO D'AQUINO	Consigliere
ROBERTO AMATORE	Consigliere

Oggetto:

Ipoteca fondiaria
- Vendita
immobile -
Fallimento
compratore -
Accollo - Effetti

Ud. 13/2/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 38410/2019 R.G. proposto da

Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A., elettivamente domiciliata in Roma, Lungotevere Arnaldo da Brescia n. 9/10, presso lo studio dell'avv. Massimo Mannocchi, che la rappresenta difende

- ricorrente principale e controricorrente incidentale -
contro

Fallimento Nest S.p.A., elettivamente domiciliato in Roma, via Giuseppe Mazzini n. 11, presso lo studio dell'avv. Elena Stella Richter, rappresentato e difeso dall'avv. Stefania Traniello Gradassi, subentrata all'avv. Zeno Forlati

- controricorrente principale e ricorrente incidentale -
avverso la sentenza n. 671/2019 del Tribunale di Rovigo, depositata l'11.10.2019;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 13.2.2026 dal Consigliere Andrea Zuliani.



FATTI DI CAUSA

Il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Rovigo attribuì a Banca dei Monti dei Paschi di Siena S.p.A. [la banca] l'importo capitale di € 54.127,40, quale quota di spettanza della stessa – titolare di ipoteca fondiaria – sulla maggiore somma ricavata dalla vendita forzata di un immobile di proprietà della fallita Nest S.p.A.

Il curatore del fallimento Nest S.p.A. propose opposizione ai sensi degli artt. 512 e 617 c.p.c., sostenendo che il giudice non avrebbe potuto attribuire la somma alla banca, per non essersi questa insinuata al passivo del fallimento.

Instauratosi il contraddittorio, il Tribunale di Rovigo, in accoglimento dell'opposizione, attribuì tutto il ricavato della vendita immobiliare al fallimento, statuendo che la banca creditrice ipotecaria, pur avendo diritto di procedere in via esecutiva in pendenza del fallimento della proprietaria dell'immobile (art. 41, comma 2, d.lgs. n. 385 del 1993, «Testo unico delle leggi in materia bancaria e creditizia»), non poteva rendersi assegnataria in via definitiva della somma ricavata, in mancanza della previa insinuazione al passivo della procedura concorsuale.

Contro la sentenza del tribunale, Banca dei Monti dei Paschi di Siena S.p.A. ha proposto ricorso per cassazione articolato in tre motivi.

Il fallimento Nest S.p.A. si è difeso con controricorso contenente anche due motivi di ricorso incidentale condizionato all'accoglimento di quello principale.

La banca ha quindi depositato controricorso incidentale.

Nei rispettivi termini di legge anteriori alla data fissata per la trattazione in camera di consiglio ai sensi dell'art. 380-bis.1 c.p.c., il Procuratore Generale ha depositato conclusioni scritte



per chiedere l'accoglimento del ricorso principale e la dichiarazione di inammissibilità di quello incidentale, mentre il fallimento – con un nuovo difensore, subentrato al precedente, deceduto – ha depositato memoria illustrativa.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Innanzitutto, i ricorsi – principale e incidentale – sono ammissibili in quanto da intendersi proposti ai sensi dell'art. 111, comma 7, Cost., contro la sentenza inappellabile resa dal Tribunale di Rovigo.

Infatti, il rinvio all'art. 617, comma 2, c.p.c. contenuto nell'art. 512 c.p.c. – che disciplina la risoluzione delle controversie sorte sulla distribuzione della somma ricavata nell'esecuzione forzata – deve intendersi più in generale riferito alla disciplina delle opposizioni agli atti esecutivi, che continua nel successivo art. 618 c.p.c., in forza del quale la controversia è decisa «con sentenza inoppugnabile» (Cass. nn. 19122/2020; 15903/2011).

2. Il primo motivo di ricorso principale è così rubricato: «nullità della sentenza ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per "violazione o falsa applicazione di norme di diritto" in riferimento agli artt. 1273 e 1411 c.c. sia nella parte in cui il Tribunale di Rovigo attribuisce alla mera ed indimostrata conoscenza dell'accollo interno da parte del creditore l'effetto di adesione allo stesso sia nella parte in cui ha accertato che la banca (che non ha aderito in alcun modo all'accollo) vanta un credito nei confronti dell'acquirente/accollante fallito».

Occorre precisare che, secondo il *diritto vivente* nel vigore della legge fallimentare, il titolare di ipoteca o pegno su un bene dell'imprenditore fallito, che non fosse anche creditore del fallito, non era legittimato a (e quindi non aveva l'onere di) insinuarsi al passivo al fine di pretendere la soddisfazione del proprio credito



con prelazione sul ricavato del bene ipotecato o pignorato (Cass. S.u. n. 8557/2023; conf. Cass. n. 5733/2025). Per il creditore ipotecario del fallito, invece, l'insinuazione e l'ammissione al passivo sono condizioni necessarie per la distribuzione in proprio favore del ricavato della vendita, anche se si tratta di ipoteca fondiaria e anche se, come consentito dall'art. 41, comma 2, T.U.B. e dall'art. 51 legge fall., il creditore ha proseguito e portato a termine l'espropriazione individuale (art. 52, commi 2 e 3, legge fall.; in giurisprudenza, *ex multis*, Cass. nn. 23482/2018; 6377/2015).

In tale contesto, con il primo motivo di ricorso principale la banca mira a sostenere che, in base a una corretta lettura delle disposizioni sull'accollo e ad una loro esatta applicazione al caso di specie, essa non era (e non è) creditrice della fallita Nest S.p.A., ma soltanto titolare di ipoteca sul bene che Nest S.p.A. aveva acquistato dalla mutuataria Kalvert S.r.l.

2.1. Il motivo è fondato.

Il Tribunale di Rovigo ha dato rilievo determinante al fatto che la banca era a conoscenza dell'accollo del debito pattuito nel contratto con cui Nest S.p.A. acquistò l'immobile ipotecato, ritenendo invece non necessaria l'adesione della creditrice all'accollo, essendo questo un contratto a favore di terzi, in forza del quale il terzo «acquista il diritto contro il promittente per effetto della stipulazione» (art. 1411, comma 2, c.c.).

La banca sostiene, invece, che quello stipulato tra debitore accollato e soggetto accollante non può che essere un «accollo interno», privo di effetti nei confronti del terzo creditore, finché questo non vi aderisca espressamente.

Entrambe le tesi, così come formulate, si prestano a censura.



2.2. Contrariamente a quanto sostenuto dalla banca, l'accollo tipizzato nell'art. 1273 c.c. è proprio l'«accollo esterno», che è idoneo a produrre effetti anche nei confronti del creditore, la cui adesione è richiesta soltanto per rendere quegli effetti irreversibili, ovverosia per rendere «irrevocabile la stipulazione a suo favore». Ciò non esclude che accollante e accollato, nell'esercizio della loro autonomia contrattuale, possano stabilire di escludere l'efficacia nei confronti del creditore, ovverosia decidere di stipulare un «accollo interno» (Cass. n. 38225/2021). Ma ciò dipende, appunto, dalla volontà delle parti, ed è questione che concerne l'interpretazione del contratto, dovendosi invece escludere che la disciplina legale dell'accollo richieda in generale l'adesione del creditore per produrre (e non solo per stabilizzare) nei suoi confronti l'effetto di renderlo creditore dell'accollante.

In questo senso, la disciplina dell'accollo è considerata un'estrinsecazione del principio espresso nell'art. 1411 c.c., che, in deroga alla regola generale dell'art. 1372, comma 2, c.c., attribuisce efficacia immediata al contratto in favore di terzo, con facoltà di quest'ultimo di rendere l'effetto irreversibile, dichiarando «di volerne profittare», o, al contrario, di rifiutare l'acquisto del diritto.

La logica e il limite della deroga posta al principio per cui «il contratto non produce effetto rispetto ai terzi» comporta, per esempio, che non può essere efficace nei confronti del terzo creditore, in mancanza del suo consenso, un «accollo privativo», con cui accollante e accollato mirano a sostituire il primo al secondo quale soggetto obbligato al pagamento del debito. È infatti evidente che il creditore deve essere libero di scegliere, in base a un suo insindacabile giudizio di interesse e convenienza, se vuole sostituire l'accollante all'accollato quale soggetto tenuto all'adempimento dell'obbligazione in suo favore.



Viceversa, nel caso dell'«accollo cumulativo», il creditore normalmente riceve soltanto un vantaggio dall'aggiunta di un ulteriore soggetto (e patrimonio) al quale potrà rivolgersi per soddisfare il proprio diritto.

Senonché, la condizione per l'efficacia del meccanismo del contratto in favore di terzi, ovverosia della deroga al principio per cui il contratto non produce effetti nei confronti dei terzi, necessita di essere di volta in volta verificata con più specifica attenzione alle caratteristiche del debito accollato. Nel caso di specie, trattandosi di debito verso creditore garantito da ipoteca fondiaria, il trasferimento del bene senza accollo del debito da parte dell'acquirente garantiva (nel vigore della legge fallimentare) alla banca una maggior libertà di manovra in caso di successiva espropriazione forzata del bene e di fallimento dell'acquirente, evitando l'onere di insinuazione e di ammissione al passivo fallimentare (e, con esso, il rischio di vedere del tutto vanificata la garanzia ipotecaria in caso mancato assolvimento di quell'onere). Da ciò il paradosso per cui, nella presente controversia, la banca, per risultare vincitrice (e avere diritto di trattenere le somme a lei assegnate dal giudice dell'esecuzione) deve dimostrare *di non* essere creditrice della fallita Nest S.p.A.; mentre la titolarità del diritto di credito nei confronti della fallita le farebbe perdere il diritto di trattenere le somme assegnate.

Ai fini che qui interessano, il rilevato paradosso mette in evidenza che, nel caso di specie, l'accollo del debito da parte di Nest S.p.A. non avrebbe portato soltanto vantaggi al creditore ipotecario, ma anche un peggioramento della sua situazione rispetto alla possibilità di avvalersi del diritto di sequela, ovverosia di espropriare il bene ipotecato presso il terzo acquirente, condizionandolo alla previa insinuazione al passivo in caso di fallimento di quest'ultimo.



Ma, allora, non può operare, nel caso dell'accollo per cui è causa (che cade sotto il vigore della legge fallimentare), il meccanismo dell'efficacia diretta ed immediata del contratto a favore del terzo, che si giustifica sul presupposto che al terzo derivino soltanto vantaggi, e non anche obblighi o oneri, dalla stipulazione cui egli non abbia aderito. L'accollo rimane valido e pienamente efficace tra le parti (accollante e accollato), ma non può produrre il normale effetto immediato nei confronti del terzo creditore.

2.3. Né, a tal fine, può essere sufficiente la mera conoscenza, da parte della banca creditrice, dell'accollo stipulato tra la società mutuataria e la società acquirente del bene ipotecato. E in ciò consiste, appunto, l'errore di diritto nella sentenza impugnata, così come il margine di fondatezza del primo motivo di ricorso principale.

Una volta escluso l'effetto immediato della stipulazione dell'accollo nei confronti del creditore perché esso comporta anche un onere a suo carico, che altrimenti egli non avrebbe, rimane del pari escluso che possa operare anche il meccanismo tipico della proposta diretta a concludere un contratto con obbligazioni del solo proponente, che prevede la conclusione del contratto sulla base della mera conoscenza della proposta da parte del destinatario, a meno che questi non esprima un tempestivo rifiuto (art. 1333 c.c.). E ciò proprio perché l'accollo del debito ipotecario fondiario comportava, per il creditore, sotto il vigore della legge fallimentare, non solo l'indubbio vantaggio di aggiungere un altro debitore dal quale poter pretendere l'adempimento (senza perdere il diritto nei confronti del debitore originario), ma anche l'onere di insinuarsi al passivo, qualora il nuovo debitore fosse stato dichiarato fallito, per poter fruttuosamente esperire l'esecuzione forzata individuale e



ricevere il ricavato della vendita del bene ipotecato a soddisfazione del credito.

Contrariamente a quanto statuito nella sentenza impugnata, per giungere alla conclusione che la banca, in virtù dell'accollo del debito da parte di Nest S.p.A., aveva perso il diritto di utilmente espropriare il bene ipotecato anche senza insinuarsi al passivo del fallimento, si sarebbe dovuta accertare l'adesione all'accollo della banca stessa. Adesione necessaria non solo, come di consueto, per rendere l'accollo irrevocabile, ma anche per rendere opponibile al creditore l'effetto dannoso della condizione eventuale (in caso di fallimento) posta al diritto di sequela di cui gode tipicamente il creditore ipotecario in generale e quello fondiario in particolare.

2.4. Il primo motivo deve essere, pertanto, accolto, con conseguente cassazione della sentenza e rinvio al medesimo Tribunale di Rovigo, in diversa composizione, perché decida attenendosi al seguente principio di diritto: *«Nel vigore della legge fallimentare – e quindi del diritto vivente secondo cui il titolare di ipoteca su un bene del fallito, che non sia creditore di quest'ultimo, non è legittimato a, né ha l'onere di, insinuarsi al passivo del fallimento (Cass. S.u. n. 8557/2023), mentre tale onere sussiste a carico del creditore ipotecario del fallito – l'accollo del debito da parte del terzo acquirente dal mutuatario del bene ipotecato non produce l'effetto di rendere il titolare dell'ipoteca creditore dell'acquirente-accollante, a meno che il titolare dell'ipoteca non abbia aderito all'accollo; ne consegue che, in caso di fallimento dell'acquirente del bene e di espropriazione forzata portata a termine dal titolare dell'ipoteca fondiaria ai sensi dell'art. 41, comma 2, T.U.B., il creditore ipotecario non aderente all'accollo ha diritto di trattenere la somma ricavata dalla vendita del bene (o la quota di sua*



spettanza di tale somma) anche se non si è insinuato al passivo del fallimento».

3. Con l'accoglimento del primo motivo, restano assorbiti i due rimanenti motivi di ricorso principale.

3.1. Il secondo motivo denuncia «nullità della sentenza ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., per "violazione o falsa applicazione di norme di diritto" relativamente agli artt. 52 legge fall. e 41 T.U.B. nella parte in cui il Tribunale di Rovigo ha accolto la tesi della curatela per cui va revocato il pagamento eseguito a favore del creditore fondiario, riconosciuto quale creditore dell'accollante fallimento, per mancata presentazione della di domanda di ammissione al passivo».

La ricorrente sostiene, in conformità al diritto vivente consolidatosi con la citata sentenza delle Sezioni unite (n. 8557/2023), che il titolare di ipoteca su un bene del fallito, se non è anche creditore del fallito, non può e non deve insinuarsi al passivo (*rectius*: non doveva nel caso di specie, *ratione temporis*, posto che il Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza ha introdotto sul punto un'innovativa disposizione di segno contrario: art. 201, commi 1 e 3, lett. b).

Sul punto il tribunale non si è pronunciato, avendo dato atto dell'irrilevanza della questione, in perfetta coerenza con quanto statuito nella parte della sentenza appena censurata e cassata.

3.2. Il terzo motivo di ricorso principale censura «nullità della sentenza ai sensi dell'art. 360, comma 1, nn. 4 e 5, c.p.c., per motivazione apparente, complessa o incomprensibile ...».

La critica alla motivazione della sentenza, a prescindere da qualsiasi considerazione circa la compatibilità dei termini in cui è svolta con i limiti propri del giudizio di legittimità, è chiaramente



superflua, dopo l'accoglimento del primo motivo in punto violazione di norme di diritto.

4. L'accoglimento del ricorso principale comporta, invece, l'esame di quello incidentale che è condizionato appunto a quell'accoglimento e che è articolato in due motivi.

4.1. Il primo motivo denuncia «omesso esame di eccezione preliminare (art. 360, nn. 3 e 4, c.p.c.)».

Secondo il fallimento Nest S.p.A., il tribunale non si sarebbe pronunciato sulla «eccezione» che anche il creditore ipotecario fondiario, pur potendo attivare e proseguire l'esecuzione individuale sul bene ipotecato in pendenza del fallimento, per poter trattenere definitivamente la somma ricavata dalla vendita deve essersi insinuato al passivo.

4.2. Il motivo è inammissibile, perché non si confronta con la motivazione della sentenza impugnata, la quale ha accolto l'opposizione del fallimento al riparto del giudice dell'esecuzione proprio applicando la norma di diritto invocata dal curatore con quella «eccezione».

4.3. Il secondo motivo di ricorso incidentale prospetta un «ulteriore omesso esame di eccezione preliminare (art. 360, nn. 3 e 4, c.p.c.)», questa volta con riguardo al dichiarato assorbimento della questione relativa all'applicabilità degli artt. 51 e 52 legge fall. anche al titolare di ipoteca su un bene del fallito, che non sia però creditore di quest'ultimo.

4.4. Anche questo motivo è inammissibile e per la medesima ragione di non confrontarsi con la motivazione della sentenza impugnata.

In particolare, una volta accertato (sia pure sulla base di un'argomentazione di cui qui si è affermata l'erroneità) che la banca era creditrice della fallita Nest S.p.A., la questione relativa all'onere di insinuarsi o meno del titolare di ipoteca non creditore,



da un lato, risultava non pertinente al caso di specie, dall'altro lato, era comunque superflua, posto che nulla poteva aggiungere (né togliere) all'accoglimento dell'opposizione proposta dal fallimento.

5. In definitiva, accolto il primo motivo di ricorso principale, con assorbimento del secondo e del terzo motivo, e dichiarato inammissibile il ricorso incidentale, la sentenza impugnata viene cassata con rinvio al Tribunale di Rovigo, perché decida, in diversa composizione, anche sulle spese del presente giudizio di legittimità.

6. Si dà atto che, in base all'esito del giudizio, sussiste, a carico del solo ricorrente incidentale, il presupposto per il raddoppio del contributo unificato ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002.

P.Q.M.

La Corte:

accoglie il primo motivo del ricorso principale, dichiara assorbiti i rimanenti motivi del medesimo ricorso, dichiara inammissibile il ricorso incidentale, cassa la sentenza impugnata e rinvia al Tribunale di Rovigo, perché decida, in diversa composizione, anche sulle spese del presente giudizio di legittimità;

dà atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, della sussistenza dei presupposti per il versamento, soltanto da parte del ricorrente incidentale, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 13.2.2026.

Il Presidente

