



3310.17

REPUBBLICA ITALIANA  
 IN NOME DEL POPOLO ITALIANO  
 LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE  
 PRIMA SEZIONE CIVILE

Oggetto

Cancellazione  
 di  
 iscrizione  
 ipotecaria.

R.G.N. 2557/2015

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. ANIELLO NAPPI

- Presidente -

Cron. 3310

Dott. RENATO BERNABAI

- Rel. Consigliere -

Rep. 101.

Dott. ROSA MARIA DI VIRGILIO

- Consigliere -

Ud. 18/10/2016

Dott. MARIA ACIERNO

- Consigliere -

PU

Dott. MASSIMO FERRO

- Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 2557-2015 proposto da:

(omissis) Società cooperativa per  
 azioni, in persona del legale rappresentante pro  
 tempore, elettivamente domiciliata in (omissis)  
 (omissis) presso l'avvocato (omissis), che la  
 rappresenta e difende unitamente all'avvocato (omissis)  
 (omissis), giusta procura a margine del ricorso;

2016

1664

- **ricorrente** -

**contro**

(omissis), nella qualità di Curatore del  
 FALLIMENTO (omissis) S.R.L., elettivamente domiciliato in

(omissis) , presso l'avvocato (omissis)  
(omissis), che lo rappresenta e difende, giusta procura  
a margine del controricorso;

(omissis) , (omissis) , elettivamente  
domiciliati in (omissis) ,  
presso l'avvocato (omissis) , rappresentati e  
difesi dall'avvocato (omissis) , giusta procura a  
margine del controricorso;

**- controricorrenti -**

avverso il decreto del TRIBUNALE di VERONA depositato  
il 20/11/2014;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 18/10/2016 dal Consigliere Dott. RENATO  
BERNABAI;

udito, per la ricorrente, l'Avvocato (omissis) ,  
con delega orale, che ha chiesto l'accoglimento del  
ricorso;

udito, per il controricorrente (omissis) , l'Avvocato  
(omissis) che ha chiesto il rigetto del ricorso;

udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. LUIGI SALVATO che ha concluso per il  
rigetto del ricorso, in subordine accoglimento del  
primo motivo e rigetto del secondo e terzo, e  
decidendo nel merito rigetto.

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

In data 29 giugno 2011, la (omissis) s.r.l. (all'epoca, *in bonis*) stipulava con i sigg. (omissis) e (omissis) un contratto preliminare di compravendita, trascritto in data 30 giugno 2011, avente ad oggetto un immobile ad uso abitativo.

Con sentenza 23 novembre 2011, il Tribunale di Verona dichiarava il fallimento della società.

Con comunicazione del 18 giugno 2013, il Curatore informava i creditori ipotecari della volontà di dar seguito al contratto preliminare, rientrando nell'ambito di applicazione dell'art. 72, ultimo comma, l. fall., al prezzo di € 74.998,23, con cancellazione delle iscrizioni ipotecarie.

Con successivo decreto 16 aprile 2014, il Tribunale di Verona rigettava il reclamo proposto dalla (omissis), creditrice ipotecaria, avverso il provvedimento con cui il giudice delegato aveva prefigurato, all'esito del pagamento del prezzo dagli acquirenti, la cancellazione delle ipoteche iscritte sull'immobile: cancellazione, in effetti disposta dal giudice delegato con provvedimento in data 17 settembre 2014.

Il Tribunale di Verona, con decreto emesso il 20 novembre 2014 e comunicato in pari data, rigettava il successivo reclamo della banca, ritenuta l'inammissibilità del gravame - che riproponeva censure già esposte nel precedente reclamo e disattese - nonché, nel merito, l'applicazione dell'art.108, secondo comma, legge fallimentare relativamente all'effetto purgativo susseguente alla compravendita dell'immobile in sede fallimentare.

Avverso il provvedimento, la (omissis) proponeva ricorso straordinario per cassazione, ex articolo 111 della Costituzione, affidato a tre motivi e notificato il 19 gennaio 2015.

Deduceva

1) la violazione dell'art. 26 l.fall., nella parte in cui il tribunale aveva respinto il reclamo, ritenendolo ripetitivo di quello rigettato in precedenza;

1) la violazione dell'art. 72, ultimo comma, l. fall., nella parte in cui il giudice non aveva considerato che l'obbligo del curatore di subentrare nel contratto preliminare concluso dal fallito non poteva giustificare il pregiudizio subito dal creditore con la cancellazione dell'ipoteca;

2) la violazione e falsa applicazione dell'art. 108 l. fall., nel ritenuto effetto purgativo delle ipoteche iscritte a carico del fallito.

Resistevano con controricorso la curatela del fallimento (omissis), che eccepiva in via pregiudiziale l'inammissibilità del ricorso, e gli acquirenti sigg. (omissis) e (omissis).

All'udienza del 18 ottobre 2016 il Procuratore generale ed i difensore della (omissis) e del fallimento (omissis) precisavano le rispettive conclusioni come da verbale, in epigrafe riportate.

### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

In via preliminare, deve essere rigettata l'eccezione pregiudiziale di rito di inammissibilità del ricorso, stante l'incidenza del provvedimento sul diritto reale di garanzia della banca, che altrimenti verrebbe sacrificato in via definitiva, non essendo

impugnabile con altro mezzo (Cass., sez.1, 9 settembre 1996, n.8162).

In ordine al primo motivo, si osserva come il Tribunale di Verona, pur affermando, in sede dogmatica, l'inammissibilità della riproposizione di un reclamo ripetitivo delle medesime censure già esposte in un precedente gravame e rilevando, in punto di fatto, la sussistenza di tale identità di contenuto, non ne ha tratto alcuna conseguenza preclusiva del secondo reclamo, che ha anzi scrutinato nel suo fondamento.

L'enunciazione della *regula juris* è restata, dunque, al rango di mero *obiter dictum*: come rivelato anche dalla formula di rigetto riportata in dispositivo, sintomatica di una decisione di merito.

Gli ulteriori motivi del ricorso sono infondati.

Appare esatto, infatti, il principio di diritto enunciato dal Tribunale di Verona, dal momento che, vertendosi in tema di vendita fallimentare - non importa se attuata in forma contrattuale, e non tramite esecuzione coattiva - trova applicazione l'art.108, secondo comma, legge fallimentare: con la conseguente cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione ed ammissione del creditore ipotecario al concorso, con rango privilegiato sull'intero prezzo pagato, incluso l'acconto versato al venditore *in bonis* (e quindi, con perfetta equivalenza, sotto questo profilo, ad una vendita nelle forme dell'esecuzione forzata).

Per altro verso, gli acquirenti non ottengono alcun vantaggio, rispetto all'eventuale compravendita stipulata con il venditore *in bonis*, dal momento che, in tal caso, avrebbero pagato il prezzo a

condizione della cancellazione dell'ipoteca: in ipotesi, mediante versamento diretto del prezzo, o di parte di esso, alla banca.

Il ricorso è dunque infondato e va respinto, con la conseguente condanna alla rifusione delle spese di giudizio, liquidate come in dispositivo, sulla base del valore della causa del numero e complessità delle questioni trattate.

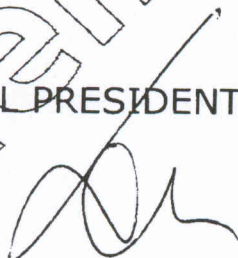
### **P.Q.M.**

- Rigetta il ricorso e condanna la ricorrente alla rifusione delle spese di giudizio, liquidate in complessivi € 7.200,00 per ciascuna delle due parti controricorrenti, oltre le spese forfettarie e gli accessori di legge.

- Si dà atto della sussistenza dei presupposti di cui al d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 (*Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di spese di giustizia -T.U. SPESE DI GIUSTIZIA*), art.13 (*Importi*), comma 1 quater, introdotto dall'art.1, comma 17, l. 24 dicembre 2012, n.228 (*Legge di stabilità 2013*).

Roma, 18 Ottobre 2016

IL PRESIDENTE



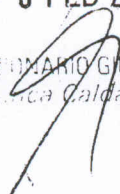
IL REL. EST.



Depositato in Cancelleria

il - 8 FEB 2017

IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Franca Calderola



IL FUNZIONARIO GIUDIZIARIO  
Franca Calderola

