



Monthly Roundup

Novembre 2025

Novembre 2025

I principali aggiornamenti in materia di Crisi d'impresa e Insolvenza di novembre 2025.

Le vendite di immobili nelle procedure concorsuali e la prelazione del conduttore ex L. 392/78



All'esito di una procedura competitiva di vendita di un complesso immobiliare acquisito all'attivo di un Fallimento, con un contratto di locazione pendente e stipulato dallo stesso Fallimento in corso di procedura, il conduttore dell'immobile aggiudicato ad un terzo, sul presupposto che fosse stato violato il proprio diritto di prelazione ex L. 392/1978, proponeva reclamo ai sensi dell'art. 36, LF contro il provvedimento autorizzativo del Comitato dei Creditori che ne aveva consentito la vendita, reclamo che veniva accolto dal Giudice Delegato.

Il provvedimento veniva quindi impugnato dall'aggiudicatario e il Tribunale di Roma, in composizione collegiale, accoglieva la richiesta, considerando inapplicabile il predetto diritto di prelazione in sede di vendita concorsuale.

Il Tribunale di Roma nel solco dell' "insegnamento giurisprudenziale e dottrinale [...]", ha ritenuto, tra l'altro, di condividere l'incompatibilità del predetto diritto "nell'esigenza di tutelare il ceto creditorio, che assume valore prioritario rispetto

alla tutela del prelazione", e comunque "escluso, da ultimo, che dal generico richiamo alla L. n. 392/1978, contenuto nel contratto di locazione, potesse farsi derivare la volontà delle parti (i.e., della curatela e della Fondazione conduttrice) di riconoscere a quest'ultima il diritto di prelazione", come si poteva desumere anche dalla posizione della Curatela.

Le questioni giuridiche sottese concernevano la sorte del contratto di locazione stipulato dal curatore con l'autorizzazione del comitato dei creditori, dopo l'apertura della procedura, a seguito dell'aggiudicazione al terzo dell'immobile locato in sede di procedura competitiva di vendita, con precipuo riferimento alla cd. prelazione urbana a favore del conduttore.

La sentenza della Corte di Cassazione a seguito dell'impugnazione da parte del conduttore, è interessante poiché chiarisce – richiamando anche il dibattito giurisprudenziale e dottrinale che è stato registrato – che l'istituto della prelazione legale "non può essere ritenuto ontologicamente e strutturalmente incompatibile con le vendite coattive, siano esse realizzate nelle procedure esecutive individuali ovvero nella diversa sede delle procedure competitive" nelle procedure concorsuali, "in caso di subentro del curatore nel contratto di locazione già in essere al momento della" apertura della procedura concorsuale, trattandosi di ipotesi diversa da quella del contratto stipulato dalla procedura.

Con riferimento al caso di specie, la Corte di Cassazione ha stabilito il seguente principio di diritto: "*In materia di vendita competitiva svolta ai*

sensi dell'art. 107 1. fall., la stipula da parte del curatore, a ciò autorizzato dal comitato dei creditori, ex art. 560, 2 comma, c.p.c. e 107, 2 comma, l. fall., di un contratto di locazione non determina di per sé la spettanza in favore del conduttore altresì della prelazione legale ex art. 38 1. n. 392/78, dovendo essa, per risultare compatibile con le finalità liquidatorie della procedura, fondarsi su una previsione espressa, in favore del conduttore stesso, di una clausola di prelazione convenzionale; la natura straordinaria di tale atto necessita, secondo lo schema già delineato per il contratto di affitto d'azienda dall'art. 104 bis, 5 comma, l. fall., della previa autorizzazione degli organi della procedura, in coerenza con una norma che esprime un principio generale, in ordine alla gestione dei beni suscettibili di vendita coattiva, immanente a tale fase strumentale della più ampia liquidazione concorsuale".

* * *

Assegnazione di bene immobile al creditore ipotecario e procedura concorsuale: applicabilità dell'istituto per una migliore soddisfazione dei creditori



Tribunale di Nola, 1° settembre 2025, Pres. Napolitano

Il Tribunale di Nola ha affrontato il tema dell'applicabilità dell'istituto dell'assegnazione di beni immobili al creditore ipotecario in sede

concorsuale, sebbene la normativa fallimentare, e del codice della crisi, non preveda espressamente la possibilità di applicare tale istituto.

E' il caso di una procedura di fallimento avente all'attivo beni immobili, su cui insistono ipoteche di primo grado, rimasti invenduti all'esito di quattro esperimenti di vendita effettuati dal Curatore ai sensi dell'art. 107 L.Fall., e ove il creditore ipotecario ha presentato istanza di assegnazione ex art. 589 cpc di detti beni immobili.

Il creditore istante vanta un credito ipotecario pari ad € 1.150.771 rispetto ad un valore di stima degli immobili, quale risultante dalla perizia del CTU, pari ad € 723.901 e ad un prezzo base d'asta dell'ultimo esperimento di vendita effettuato pari ad € 305.398.

L'applicazione dell'istituto dell'assegnazione impone la verifica della sussistenza di precisi presupposti, ossia il rispetto della *par condicio creditorum* e la convenienza dell'assegnazione rispetto all'alternativa della vendita competitiva.

Nel caso in esame, la *par condicio creditorum* risulta rispettata in mancanza di creditori muniti di privilegio di grado poziore sugli immobili, essendo il credito dell'istante garantito da ipoteche di primo grado e atteso che le somme incassate dalla vendita dei beni – al netto delle spese specifiche relative a tale massa immobiliare e della quota parte delle spese generali ad essa imputabili – sarebbero assegnate al creditore istante in sede di riparto.

Quanto alla convenienza dell'assegnazione rispetto all'alternativa della vendita competitiva, si richiama preliminarmente il comma 8 dell'art. 104 ter, L.Fall. (ovvero il comma 2 dell'art. 213 CCII) che disciplina la rinuncia all'acquisizione, e quindi alla liquidazione, di beni che risultino di manifesta e concreta non convenienza per la

massa dei creditori. Invero, è possibile procedere alla *derelictio* dei beni laddove la relativa acquisizione ovvero vendita si rivelì antieconomica in termini di rapporto costi/ricavi, considerando altresì il fattore tempo, elemento da considerare prioritariamente nel bilanciamento degli interessi delle parti.

Nel caso in esame, l'assegnazione risulta più conveniente rispetto alla liquidazione mediante procedura competitiva dal momento che *i*) sono stati effettuati quattro esperimenti di vendita con esito infruttuoso; *ii*) il valore degli immobili, a seguito dei ribassi effettuati, risulta ora pari ad € 229.048 (valore, questo, corrispondente al prezzo basa d'asta del quinto tentativo di vendita); *iii*) il creditore vanta un credito cinque volte superiore al valore attuale del bene.

Esaminati i presupposti per l'applicabilità dell'istituto dell'assegnazione, deve essere altresì considerato il fine prioritario da conseguire. Tale fine si sostanzia nella miglior soddisfazione delle ragioni dei creditori, e non nella liquidazione dell'attivo mediante procedura competitiva, come peraltro dimostrato dalla previsione concessa dal legislatore di poter derogare alla liquidazione laddove la stessa si manifesti non conveniente, come nel caso in esame.

Dunque, sebbene l'assegnazione diretta al creditore non sia contemplata dalla Legge fallimentare, né tantomeno dal Codice della Crisi, la stessa non si pone in contrasto con il principio cardine delle procedure concorsuali, ovvero la miglior soddisfazione dei creditori, che può prevalere anche rispetto alla liquidazione nelle forme della vendita competitiva, potendo quindi ritenersi applicabile, in presenza di determinati presupposti e circostanze, anche in sede concorsuale.

Sulla scorta di tali considerazioni, il Giudice Delegato del fallimento ha pertanto emesso

ordinanza di assegnazione ex art. 553 cpc dei beni al creditore ipotecario istante.

* * *

Criteri di liquidazione del compenso dell'ausiliario nel concordato semplificato



Tribunale di Potenza, Sezione Civile, Decreto del 4 novembre 2025, Pres. A. Di Paolo

Dopo un tentativo infruttuoso di composizione negoziata, una società ha presentato ricorso per l'accesso al concordato semplificato per la liquidazione del patrimonio.

Nell'ambito del procedimento instauratosi, il Tribunale ha nominato l'Ausiliario, sostituendo lo stesso alla figura del Commissario Giudiziale, ai sensi dell'art. 25-sexies, comma 8, CCII.

All'esito, il Tribunale ha rigettato il ricorso della società e l'Ausiliario ha formulato istanza di liquidazione del compenso.

Il problema che si pone, in questo caso, non è di agevole risoluzione: infatti, secondo l'orientamento prevalente, ai fini della liquidazione del compenso spettante all'Ausiliario, troverebbero applicazione il D.P.R. 115/2002 in materia di spese di giustizia ed il D.M. 182/2002 sull'adeguamento dei compensi spettanti ai periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite su

disposizione dell'autorità giudiziaria in materia civile e penale.

D'altro canto, potrebbe opinarsi che il professionista nominato Ausiliario nel concordato semplificato è chiamato tanto alla redazione del parere ex art. 25-sexies comma 4 CCII, quanto alle funzioni tipiche del Commissario Giudiziale, cui la norma al comma 8 fa rimando esplicito.

Tra gli adempimenti, l'Ausiliario dovrà anche vigilare, prima dell'omologazione, su eventuali atti di frode (art. 106 CCII), nonché sull'esecuzione del concordato dopo l'omologazione (art. 118 CCII) e, se del caso, chiederne la risoluzione (art. 119 CCII).

Pertanto, il professionista nominato dal Giudice nell'ambito del concordato semplificato potrebbe dirsi un "ibrido" tra un CTU ed un Commissario Giudiziale nominato nell'ambito di un procedimento unitario o di un concordato preventivo, avendo funzioni attribuitegli dalla Legge che, nel complesso, sono assimilabili all'una e all'altra qualifica.

Nel caso di specie, il Giudice ha ritenuto di dover applicare l'art. 5 del D.M. n. 30 del 2012, in considerazione dell'equiparazione tra le figure dell'Ausiliario e del Commissario Giudiziale.

Tuttavia, l'ulteriore problematica che, a questo punto, viene in considerazione, riguarda il silenzio del D.M. n. 30 del 2012 in relazione al tariffario applicabile per la liquidazione del compenso del Commissario Giudiziale, nominato nella fase anteriore all'ammissione della procedura.

Si legge nel decreto che, in questi casi, "spetta al Tribunale individuare un criterio che consenta di liquidare il compenso del commissario incaricato nella fase anteriore alla ammissione della procedura, armonizzando le modalità dettate dal citato articolo 5 alle peculiarità della fattispecie".

Nel concreto, il Giudice argomenta che tale criterio può essere individuato *"tenendo conto dell'attivo [omissis] e del passivo [omissis] risultante dalla domanda di concordato, abbattendo la percentuale calcolata a seconda della complessità (e durata) della procedura, tenuto pur sempre conto del profilo dell'impegno e della responsabilità professionale"*.

* * *

Concordato minore, limiti e regole di trattamento dei creditori



Cass. civ. sent. n. 28574/2025 pubblicata in data 28 ottobre 2025

Con la sentenza n. 28574/2025 pubblicata in data 28 ottobre 2025, la Corte di Cassazione è intervenuta su un tema di grande attualità per la gestione delle crisi da sovraindebitamento: la conformità della proposta di concordato minore alle regole proprie dell'istituto e ai limiti imposti dal rispetto delle cause legittime di prelazione.

Nel caso in esame, un professionista (medico) aveva presentato avanti al Tribunale di Roma una proposta di concordato minore, prevedendo il pagamento integrale del debito ipotecario (da estinguere secondo il piano di ammortamento predisposto con il contratto di mutuo con ipoteca insistente su un bene personale) e il pagamento in misura del 5% di tutti gli altri debiti, sia privilegiati (crediti erariali e degli enti

previdenziali), sia chirografari, da soddisfare in 60 rate mensili con i propri redditi futuri, oltre al pagamento del gestore.

Il Tribunale di Roma, esaminata la proposta, aveva dichiarato la stessa inammissibile, rilevando: i) la violazione del principio dell'ordine di preferenza dei creditori (art. 2741 c.c.); ii) la violazione dell'art. 75 comma 3 CCII (nella sua formulazione ante decreto correttivo n. 136/2024) in quanto il rimborso del mutuo ipotecario concerneva un bene personale e non "aziendale"; iii) l'inadeguatezza dell'attestazione del gestore sulla convenienza del piano rispetto all'alternativa liquidatoria.

Avverso il predetto provvedimento, il professionista aveva proposto reclamo avanti la Corte d'Appello di Roma che, all'esito dello stesso, aveva confermato il rigetto, sul presupposto che il *"contenuto libero della proposta di concordato minore stabilito dall'art. 74 CCII non consente la deroga della par condicio creditorum e dell'ordine delle cause legittime di prelazione, trattandosi di istituto soggetto all'applicazione delle disposizioni in tema di concordato preventivo in quanto compatibili per l'espresso richiamo dell'art. 74 comma 4, CCII alle norme del capo III dello stesso titolo"*.

Nel caso di specie, secondo quanto statuito dalla Corte d'Appello, la proposta concordataria non risultava conforme alle regole proprie del concordato preventivo in quanto, nell'ipotesi liquidatoria, vi sarebbe stato un soddisfacimento dei crediti privilegiati diversi dal credito ipotecario, in misura pari a circa il 10%, quindi con una percentuale maggiore rispetto a quanto ivi previsto, come riportato nell'integrazione della relazione attestativa.

A seguito del ricorso avverso la sentenza di secondo grado promosso dal debitore, la Cassazione con un'articolata motivazione, ha

offerto un quadro normativo sulle norme applicabili al concordato minore, accentuando la omogeneità tra gli istituti del concordato preventivo e del concordato minore, quando a venire in rilievo sono le regole dettate dalla direttiva UE n. 1023/2019 (c.d. "Direttiva *Insolvency*") *"in tema di struttura, presupposti, finalità e strumenti della ristrutturazione preventiva, con particolare riguardo al contenuto del piano, alla sua approvazione da parte dei creditori e dalla sua omologazione da parte del giudice, come si ricava dalla clausola finale contenuta nell'art. 74 comma 4 CCII"*.

Il mancato rispetto delle regole in materia di prelazione, pertanto, costituisce causa di inammissibilità della proposta, rilevabile dal giudice anche d'ufficio e già in fase di ammissione, senza dover attendere il giudizio di omologazione; tale principio si ricava anche dal contenuto testuale dell'art 47 comma 1 CCII, aldilà delle ipotesi tassative di inammissibilità della domanda dettate dall'art. 77 CCII.

La Cassazione ha dunque formulato il seguente principio di diritto *"La proposta di concordato minore deve rispettare gli articoli 2740 e 2741 del codice civile nonché la graduazione delle cause legittime di prelazione, per come disciplinati nel concordato preventivo dagli artt. 84 e 112 CCII, in forza e nei limiti del rinvio contenuto nell'art. 74, comma 4, CCII; ne consegue che il mancato rispetto delle relative regole legali di trattamento dei creditori costituisce causa di inammissibilità della proposta, rilevabile dal giudice anche d'ufficio e senza dover attendere l'apertura del giudizio di omologazione, in ossequio ai principi di economia dei giudizi e di sollecita definizione delle procedure, a ciò non ostando la tassatività delle ipotesi di inammissibilità della domanda di concordato minore, ai sensi dell'art. 77 CCII"*.

Viene così ribadito il principio secondo cui la tutela dell'ordine delle cause legittime di prelazione rappresenta un presidio fondamentale dell'intero sistema concorsuale, anche nelle procedure di sovraindebitamento; pertanto, non

poteva ammettersi una proposta che, come quella del caso di specie, prevedesse un trattamento dei creditori privilegiati e chirografari nella medesima misura percentuale.

Per maggiori informazioni e approfondimenti

Massimiliano Poppi

Partner e Responsabile Osservatorio Insolvenza

Massimiliano.Poppi@MorriRossetti.it

Morri Rossetti & Franzosi

Osservatorio Insolvenza





OSSERVATORIO I N S O L V E N Z A

di Morri Rossetti & Franzosi

Piazza Eleonora Duse, 2
20122 Milano
MorriRossetti.it

Osservatorio-insolvenza.it