

Il Settimanale  
del Real Estate  
e dell'Asset  
Management

Anno II - 2017  
Numero 182  
2-8 dicembre

# REVIEW

WEB EDITION

**Luca Dondi**  
Amministratore Delegato  
Nomisma

## La svolta



Sostenibilità: premiata la  
Torre Allianz a Milano (video)



Arexpo diventa Parco della  
Scienza (video)



Preliminare e fallimento:  
l'ipoteca non si cancella



I mercati ora devono  
marciare da soli

# Sommario

## 03

### La svolta

L'ultimo tassello sta per essere completato. La ripresa del mercato immobiliare procede e, dopo i segnali positivi arrivati negli ultimi tempi dalla logistica e dagli investimenti, si avvicina la svolta anche per il residenziale

## 10

### Arexpo diventa Parco della Scienza (video)

Il post-Expo comincia a prendere forma. Arexpo, situata alle porte di Milano (zona Ovest), diventerà il Parco della Scienza, del Sapere e dell'Innovazione. La struttura creata per l'Esposizione Universale verrà mantenuta

## 12

### Sostenibilità: premiata la Torre Allianz a Milano (video)

Per realizzare edifici attenti all'impatto sull'ambiente si considerano la complessità dei temi energetici, si mettono a punto soluzioni capaci di ridurre i consumi, si sperimenta e si fa innovazione sul sistema impiantistico, oltre ad ottimizzare le risorse



3

## 14

### In corsa per il sostegno (video)

Per Engel & Völkers Commercial è il momento di fare il punto dell'iniziativa benefica che abbina sport e raccolta fondi, in occasione della Milano Marathon

## 15

### Preliminare e fallimento: l'ipoteca non si cancella

Una pronuncia del tribunale di Milano fa discutere. A colloquio con Luciana Cipolla, partner di La Scala Studio Legale

## 17

### I mercati ora devono marciare da soli

La decisione presa nei giorni scorsi dall'Opec ha chiarito l'orizzonte dei mercati. Nonostante qualche contrasto interno, il cartello dei Paesi produttori di petrolio ha confermato la volontà di mantenere i tagli alla produzione



10



15

## 20

### Il meglio della settimana

La sintesi delle principali notizie dall'Italia e il punto dall'estero nella settimana appena trascorsa

MONITORIMMOBILIARE  
Italian Real Estate News Il più letto in Italia

MONITORISPARMIO  
Italian Asset Management News

# REVIEW

WEB EDITION

Il Settimanale del Real Estate e dell'Asset Management

Anno II - 2017  
Numero 182  
2-8 dicembre

© Giornalisti Associati Srl  
www.monitorimmobiliare.it - www.monitorisparmio.it  
Registrazione 11-11-11  
n° 546 Tribunale di Milano

Direttore responsabile  
Maurizio Cannone

Luigi Dell'Olio  
Jacopo Basanisi  
Fabio Basanisi

Seguici su:



Contatti  
Piazza Santa Maria Beltrade, 1 (Duomo)  
20123 Milano  
Tel: +39 0236752546  
E-mail: info@monitorimmobiliare.it

Pubblicità  
Tel: +39 344 2573418  
E-mail: eventi@monitorimmobiliare.it

E' proibita la riproduzione di tutto o parte del contenuto senza l'autorizzazione dell'Editore  
Copyright  
© Giornalisti Associati Srl  
Tutti i diritti riservati



# Preliminare e fallimento: l'ipoteca non si cancella

Una pronuncia del tribunale di Milano fa discutere. A colloquio con Luciana Cipolla, partner di La Scala Studio Legale



Il Tribunale di Milano si è trovato a decidere su una vicenda riguardante il settore **immobiliare** tutt'altro che rara. Tizio ha stipulato con la società Alfa un contratto per l'acquisto della prima casa. In occasione del preliminare, regolarmente trascritto, ha versato la maggior parte del prezzo e, contestualmente, la banca ha iscritto l'ipoteca sull'immobile. La società è fallita e il curatore, in ottemperanza a quanto

previsto dalla legge, è subentrato nel contratto procedendo con la stipula del definitivo.

**Quali le sorti dell'ipoteca della banca?** Secondo l'unico precedente della Suprema Corte, racconta **Luciana Cipolla**, partner di La Scala Studio Legale, "trova applicazione l'art. 108, comma 2, l.f. 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. In sostanza vi è un'equivalenza rispetto alla vendita nelle forme dell'esecuzione forzata". Il Tribunale di Milano ha riconosciuto come il promissario acquirente abbia una posizione diversa rispetto agli altri creditori poiché nel suo caso è come se il fallimento non fosse mai intervenuto, non potendo il curatore valutare la convenienza del subentro o dello scioglimento rispetto al contratto stesso, come in genere avviene per i contratti pendenti, essendo tenuto necessariamente al subentro.

#### **Quali le conseguenze?**

“La stipula del contratto definitivo in ottemperanza a quanto previsto nel contratto preliminare non determinerà automaticamente la cancellazione dell'ipoteca iscritta da parte della banca, se non previa estinzione del credito di questa”, spiega l'esperta. Ragionando diversamente si giungerebbe infatti “al risultato aberrante di ritenere il promissario acquirente maggiormente tutelato in caso di fallimento del promittente venditore”.

[Stampa l'articolo](#) | Chiudi

# Preliminare di vendita e fallimento: l'ipoteca non si cancella

## **Nota di di Luciana Cipolla, partner di La Scala Studio Legale**

*Il caso affrontato in questi giorni dal Tribunale di Milano è abbastanza ricorrente: Tizio stipula con la società Alfa un contratto per l'acquisto della prima casa.*

*In occasione del preliminare, regolarmente trascritto, versa la maggior parte del prezzo e, contestualmente, la banca iscrive ipoteca sull'immobile.*

*La società Alfa fallisce e il curatore, in ottemperanza a quanto disposto dall'art. 72, ultimo comma, L.F., subentra nel contratto procedendo con la stipula del definitivo.*

### **Quali le sorti dell'ipoteca della banca?**

Secondo l'unico precedente della Suprema Corte, costituito dalla sentenza n. 3310/2017, "in tema di vendita fallimentare – non importa se attuata in forma contrattuale e non tramite esecuzione coattiva – trova applicazione l'art. 108, comma 2, l.f. 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)".

Il **Tribunale di Milano, con provvedimento del 21 settembre 2017, reso pubblico il 13 novembre 2017**, ha, innanzitutto, riconosciuto come, pacificamente, rispetto agli altri creditori del fallimento, il promissario acquirente ex art. 78, ultimo comma, L.F., l.f. abbia una posizione diversa poiché, con riferimento al contratto pendente da lui stipulato, è come se il fallimento non fosse mai intervenuto, non potendo il curatore valutare la convenienza del subentro o dello scioglimento rispetto al contratto stesso, come in genere avviene per i contratti pendenti, essendo tenuto necessariamente al subentro.

Tuttavia, prosegue il Tribunale, la ratio di tutela che ispira la norma "non può condurre l'interprete a ritenere che allo stesso spetti anche il diritto di ottenere coattivamente realizzata l'obbligazione contrattuale del promittente venditore – e quindi del curatore – di trasferire l'immobile libero da iscrizioni ipotecarie".

### **Quali le concrete implicazioni di tale principio?**

La stipula del **contratto definitivo** in ottemperanza a quanto previsto nel contratto preliminare **non determinerà automaticamente la cancellazione dell'ipoteca** iscritta da parte della banca, se non previa estinzione del credito di questa.

Ragionando diversamente si giungerebbe infatti al risultato aberrante di ritenere il promissario acquirente maggiormente tutelato in caso di fallimento del promittente venditore.

Ed invero se il promittente venditore in bonis rifiutasse di stipulare il contratto definitivo e il promissario acquirente ottenesse una sentenza ex art. 2932 c.c. in nessun caso il giudice, per quanto possa fissare termini e condizioni di pagamento, potrebbe disporre la cancellazione dell'ipoteca in sentenza.

E, quindi, a maggior ragione, tale effetto non può verificarsi in ambito fallimentare a tutte quelle vendite, quali quella in esame, a cui non si applica il disposto dell'art. 107, comma 1, l.f. applicabile solo alle vendite che costituiscono "atti di liquidazione" o "in esecuzione del programma di liquidazione".

---

P.I. 00777910159 - © Copyright Il Sole 24 Ore - Tutti i diritti riservati