



diritto ed economia dell'impresa

Diretta da LUCIANO M. QUATTROCCHIO

2/2025

INTERVENTI di

*P. Turati, M. Regazzi, P. Mazza,
L.M. Quattrocchio, V. Nicastro, S. Spina*

APPROFONDIMENTI di

M. Lombardo, M.M. Mills Jr.

SAGGI di

L.M. Quattrocchio-B.M. Omegna-V. Bellando



G. Giappichelli Editore – Torino

Rivista telematica bimestrale 2/2025 • Iscrizione al R.O.C. n. 25223

ISSN 2499-3158



Diretta da LUCIANO M. QUATTROCCHIO

2 - 2025



G. Giappichelli Editore – Torino

Diritto ed economia dell'impresa
Bimestrale digitale - Iscrizione al R.O.C. n. 25223

© Copyright 2025 - G. GIAPPICHELLI EDITORE – TORINO
VIA PO, 21 - TEL. 011-81.53.111
www.dirittoeconomiaimpresa.it

ISSN 2499-3158

Direzione

Direttore: Luciano M. Quattrocchio.

Segretarie: Federica Bellando e Valentina Bellando.

Esperto Linguistico: Diana Fahey.

Comitato Scientifico:

Segretario: Stefano Cerrato.

Componenti: Niccolò Abriani, Guido Alpa, Christian Armbrüster, Guido Bonfante, Maurizio Borghi, Stefano Bresciani, Federico Briolini, Giacomo Büchi, Christoph Busch, Maura Campra, Míriam Cugat Mauri, Francesca Culasso, Diego Corapi, Marina Damilano, Francesco De Santis, Bruno Dondero, Luca Enriques, Gaudencio Esteban Velasco, Paolo Davide Farah, Francesco Fimmanò, Sergio Foà, Giancarlo Frosio, Josep Ramon Fuentes Gasó, Cristina Góis, Carlo Ibba, Bruno Inzitari, Toni Jaeger-Fine, Peter Kindler, Fiorella Lunardon, Juan Pablo Mugnolo, Mario Notari, Federica Pasquariello, Elisabetta Pederzini, Piero Pisoni, Gaetano Presti, Angela Principe, Luigi Puddu, Alberto Quagli, Gabriele Racugno, Alessandra Rossi, Piercarlo Rossi, Antonella Sciarone Alibrandi, José Antonio Tardío Pato, Alberto Maria Tedoldi, Claudia Tedeschi, Francesco Vella, Lihong Zhang, Elena Zucconi Galli Fonseca.

Comitato Referee

Segretario: Mia Callegari.

Componenti: Francesca Angiolini, Luigi Ardizzone, PierDanilo Beltrami, Massimo Bianca, Cristiano Cincotti, Alberto De Pra, Ivan Demuro, Alain Devalle, Luca Geninatti Satè, Elisa Giacosa, Gianluca Guerrieri, Rolandino Guido Guidotti, Dario Latella, Enrico Macrì, Carlo Mancuso, Giovanni Meruzzi, Paolo Flavio Mondini, Alessandro Monteverde, Fabio Nieddu Arrica, Andrea Perini, Vincenzo Pinto, Giuseppe Antonio Policaro, Roberto Ranucci, Patrizia Riva, Diego Rossano, Simone Scagnelli, Enrico Sorano, Marco Speranzin, Marina Spiotta, Giovanni Strampelli, Andrea Tina, Andrea Zorzi.

Comitato Editoriale

Segretaria: Valentina Bellando.

Componenti: Annalisa Avagnina, Alessandro Avataneo, Paolo Basso, Federica Bellando, Valentina Bellando, Anna Bonfante, Giulia Brunelli, Michele Ricciardo Calderaro, Francesco Cappello, Giovanni Castellani, Maurizio Cavanna, Margherita Corrado, Elena Cogo, Monica Cugno, Ludovica Deaglio, Alessandro Favata, Alberto Franco, Francesca Gastaldi, Francesco Gerino, Francesca Grillo, Federico Guglielmi, Cecilia Limone, Aldo Lipani, Valeria Miraglia, Roberta Monchiero, Antonio Morone, Bianca Maria Omegna, Alessandro Pastore, Emma Piccatti, Matteo Pignatti, Anna Maria Porporato, Eleonora Rajneri, Maurizio Riverditi, Fabrizia Santini, Giuseppe Settanni, Gabriele Varrasi, Barbara Veronese, Emanuele Zanalda.

Indice

pag.

Interventi

L'investimento in immobili ad uso abitativo: aspetti tecnici, economici e giuridici

P. TURATI, Il contesto economico di riferimento	97
M. REGAZZI, L'intermediazione immobiliare in forma evoluta	100
P. MAZZA, Le vendite di immobili abitativi nelle esecuzioni individuali	114
L.M. QUATTROCCHIO, Il mercato degli immobili nell'ambito delle procedure collettive	128
V. NICASTRO, Il mercato delle locazioni brevi	162
S. SPINA, Gli aspetti fiscali	167

Approfondimenti

M. LOMBARDO, Sustainability & Tax: obligations become opportunities	176
M.M. MILLS Jr., ESG factors in the U.S.: a divisive and controversial issue in a fragmented legal landscape	185

Saggi

L.M. QUATTROCCHIO-B.M. OMEGNA-V. BELLANDO, Mutui, anatocismo ed Euribor	189
---	-----

Il mercato degli immobili nell'ambito delle procedure collettive

The real estate market in collective procedures

Luciano M. Quattrocchio*

ABSTRACT

Nel contesto dell'investimento in immobili ad uso abitativo, l'intervento si focalizza sul mercato degli immobili con riferimento alle procedure collettive, illustrandone le peculiarità alla luce del Codice della Crisi e dell'Insolvenza d'impresa.

Within the context of investment in residential properties, the paper focuses on the real estate market with reference to collective procedures, illustrating their peculiarities in light of the Code of Corporate Crisis and Insolvency.

SOMMARIO:

1. Premessa. – 2. La vendita nella liquidazione giudiziale. – 3. La vendita di immobili abitativi nella liquidazione controllata. – 4. La vendita di immobili abitativi nel concordato minore. – 5. La vendita di immobili abitativi nel concordato preventivo. – 6. La vendita di immobili abitativi nella composizione negoziata. – 7. La teoria delle aste. Premessa. – 8. Fondamenti concettuali della teoria dei giochi. – 8.1. Definizione di gioco. – 8.2. Applicazioni. – 8.3. La rappresentazione grafica. – 8.4. Classificazioni. – 8.4.1. Giochi cooperativi e giochi non cooperativi. – 8.4.2. Giochi simultanei e giochi non simultanei. – 8.4.3. Giochi a informazione completa e giochi a informazione incompleta. – 8.4.4. Giochi finiti e giochi infiniti. – 8.4.5. Giochi a somma zero e giochi a somma diversa da zero. – 8.5. Le strategie. – 9. La teoria delle aste. – 9.1. Inquadramento concettuale. – 9.2. Tipi di aste. – 9.3. L'asta inglese. – 9.4. Classificazioni. – 9.4.1. Modello a valore privato e modello a valore comune. – 9.4.1.1. Modello a valore privato. – 9.4.1.2. Modello a valore privato (generalizzato). – 9.4.1.3. Modello a valore comune. – 9.5. La maledizione del vincitore. – 9.6. Le aste nelle procedure individuali e collettive. – 9.6.1. La motivazione alla base delle procedure competitive. – 9.6.2. Il modello d'asta utilizzato nelle procedure competitive. – 9.6.3. Un tentativo di sistemazione concettuale. – 9.6.4. Le aste con beni multipli.

* Professore di Diritto dell'Economia presso l'Università di Torino.

– 9.7. Il fenomeno della collusione. – 9.7.1. Premessa. – 9.7.2. Gli accordi collusivi forti. – 9.7.2.1. L'ipotesi di asta precedente a quella principale. – 9.7.2.2. Il caso dell'asta interna successiva all'asta principale. – 9.7.3. La collusione debole. – 9.7.4. I fenomeni collusivi in modelli d'asta a valore comune. – 9.7.5. Considerazioni di sintesi. – 10. Conclusioni.

1. Premessa

La vendita degli immobili nell'ambito delle procedure collettive deve avvenire sempre tramite procedure competitive. Il legislatore, tuttavia, non prevede quale debba essere il meccanismo di competitività, salvo il caso del ricorso alla disciplina delle vendite contenuta nel codice di procedura civile.

Scopo della relazione è, dunque, quello di illustrare la disciplina applicabile, fornendo tuttavia qualche spunto relativamente alle procedure competitive in astratto applicabili.

2. La vendita nella liquidazione giudiziale

L'art. 216, comma 2, CCII prevede che *«le vendite e gli altri atti di liquidazione posti in essere in esecuzione del programma di liquidazione sono effettuati dal curatore o dal delegato alle vendite tramite procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati, sulla base delle stime effettuate ai sensi del comma 1, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati»*. Quindi la principale modalità di vendita sono le procedure competitive a forma libera già previste dall'art. 107, comma 1, legge fall. Il curatore però, ai sensi del comma 3, *«può proporre nel programma di liquidazione che le vendite dei beni mobili, immobili e mobili registrati vengano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni del codice di procedura civile in quanto compatibili»*. In tale caso si ritorna a quanto previsto per le esecuzioni immobiliari.

Le vendite devono essere effettuate con modalità telematiche tramite il portale delle vendite pubbliche (art. 261, comma 4), salvo che tali modalità siano pregiudizievoli per gli interessi dei creditori o per il sollecito svolgimento della procedura.

Il curatore deve predisporre un avviso di vendita sulla falsariga di quanto previsto per le esecuzioni immobiliari. Dell'avviso di vendita è data notizia con la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche e sui siti internet previsti nel programma di liquidazione.

La vendita competitiva avviene con una delle modalità previste per le aste telematiche ed al termine dell'eventuale gara non viene individuato "aggiudicatario", ma l'"offerente prescelto". Ad avvenuto saldo prezzo si può dare corso al trasferimento dell'immobile tramite atto notarile e non tramite decreto di trasferimento. Infine, una volta stipulato l'atto di vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo, che avverranno a cura dell'acquirente.

La norma prevede che la vendita possa essere compiuta direttamente dal curatore o, in alternativa, dal delegato alle vendite; autorevoli commentatori hanno ritenuto che per tale figura debba intendersi il professionista delegato previsto dall'art. 591-*bis* c.p.c., inserito negli appositi elenchi disciplinati dall'art. 179-*ter* disp. att. c.p.c.

3. La vendita di immobili abitativi nella liquidazione controllata

Nella liquidazione controllata, l'art 275, comma 2, CCII prevede che «*Il liquidatore ha l'amministrazione dei beni che compongono il patrimonio di liquidazione. Si applicano le disposizioni sulle vendite nella liquidazione giudiziale, in quanto compatibili. Eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice ordina la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi nonché di ogni altro vincolo*»: Si applicano pertanto in questo caso le stesse modalità di vendita previste dall'art. 216 CCII.

4. La vendita di immobili abitativi nel concordato minore

Nel Concordato Minore l'art. 81, comma 1, CCII prevede che «*... Alle vendite e alle cessioni, se previste dal piano, provvede il debitore, tramite procedure competitive, anche avvalendosi di soggetti specializzati, sotto il controllo e con la collaborazione dell'OCC, sulla base di stime effettuate, salvo il caso di beni di modesto valore, da parte di operatori esperti, assicurando, con adeguate forme di pubblicità, la massima informazione e partecipazione degli interessati*». Non è un richiamo letterale alle modalità di vendita della liquidazione giudiziale, ma di fatto così lo si può intendere, essendo prevista la vendita con procedure competitive.