



## TRIBUNALE DI SPOLETO

### CIRCOLARE ESPLICATIVA DEI RAPPORTI TRA CREDITO FONDIARIO E FALLIMENTO

Considerate le recenti Linee Guida dettate dal Consiglio Superiore della Magistratura, in seguito a delibera del 20.07.2022, i più recenti indirizzi giurisprudenziali di legittimità in materia- Cass. civile sez. III, n. 23482 del 28/09/2018 - e le circolari già adottate presso altri Tribunali - es. Tribunale di Alessandria, Tribunale di Piacenza, interamente condivise);

ritenuto opportuno diramare le seguenti indicazioni pratiche, al fine di chiarire e di agevolare l'attività dei Curatori, dei Professionisti Delegati alle vendite nelle procedure esecutive, oltre che quella dei creditori fondiari;

#### SI DISPONE

con riferimento alle ipotesi di fallimento del debitore che abbia contratto, anteriormente alla dichiarazione di Fallimento, un mutuo fondiario ex art. 38 e segg. T.U.B., che:

I. Il creditore deve in ogni caso insinuare al passivo del Fallimento il suo credito chiedendo il riconoscimento del privilegio ipotecario fondiario (si rammenta al curatore l'applicazione dell'art. 2855 c.c. in relazione al calcolo degli interessi).

II. Il creditore può iniziare l'azione esecutiva sull'immobile del debitore fallito, sempre che non sia già stato messo in vendita dal curatore. L'eventuale esecuzione deve essere intrapresa nei confronti del curatore.

III. Il creditore fondiario può proseguire l'azione esecutiva già pendente contro il debitore fallito.

#### **In tale ultima ipotesi:**

a) gli altri creditori intervenuti prima del fallimento non possono partecipare alla distribuzione del ricavato. Il loro intervento diventa improcedibile e non sono riconoscibili le spese eventualmente sostenute dopo la dichiarazione di fallimento;

b) il curatore deve intervenire per far valere i diritti della massa dei creditori diversi dal fondiario;

c) al creditore fondiario sono assegnati i frutti dell'immobile pignorato, al netto delle spese di amministrazione, di procedura e dei tributi, e il ricavato della vendita del bene pignorato;

d) L'assegnazione ha carattere provvisorio, con conseguente obbligo per il creditore fondiario di restituire al Fallimento quanto incassato in eccedenza rispetto al credito ammesso al passivo

fallimentare e ai crediti di grado posteriore; resta salvo il diritto di partecipare ai riparti fallimentari in via chirografaria in caso di soddisfacimento parziale.

#### **Adempimenti del Curatore che interviene nell'esecuzione fondiaria:**

Intervenuta l'aggiudicazione del bene oggetto della procedura esecutiva individuale proseguita dal creditore fondiario, il curatore dovrà:

1) chiedere la liquidazione al Collegio di un acconto sul proprio compenso ai sensi dell'art. 109, comma 2. 1.f., acconto che corrisponderà alla quota percentuale del suo compenso rapportata, sull'attivo, al ricavato dalla vendita e, sul passivo, all'ammontare del credito insinuato dal creditore fondiario relativo alla procedura esecutiva. Per facilitare la liquidazione del predetto acconto, il curatore indicherà nella relativa istanza le percentuali dell'attivo e del passivo relative all'esecuzione immobiliare, come sopra determinate, **proponendo una liquidazione secondo i valori minimi dell'attivo** (tenendo conto che la vendita del bene è intervenuta nella procedura esecutiva ad opera del Delegato con la collaborazione del Custode, di regola con un procedura già in corso all'epoca della dichiarazione di fallimento, e che quindi il curatore non compie personalmente l'attività di liquidazione) e **i valori medi del passivo** (essendo l'accertamento del passivo una attività svolta esclusivamente dal curatore in ambito fallimentare).

2) oltre alla liquidazione del compenso, **il curatore dovrà predisporre un piano/prospetto** indicante gli oneri prededucibili sopportati dal Fallimento in relazione all'attivo realizzato nella procedura esecutiva, **al fine di accertare la somma che il creditore fondiario ha diritto di ricevere in sede fallimentare**: a tal fine, **il curatore provvederà a:**

- quantificare l'importo relativo all'ICI/IMU (o qualunque tributo relativo all'immobile venduto) maturato nel periodo intercorso fra la sentenza di fallimento e la data della aggiudicazione del bene;
- quantificare le spese condominiali maturate nel periodo intercorso fra la sentenza di Fallimento e la data di aggiudicazione;
- quantificare l'ammontare delle spese generali maturate fin a quel momento (ad esempio, il canone Fallco, il Campione Fallimentare, etc..) applicandole in percentuale rispetto all'attivo stimato complessivo;
- verificare l'esistenza di privilegi immobiliari ex art.2748 comma secondo c.c.
- verificare l'esistenza di eventuali altri oneri prededucibili sostenuti dalla procedura e riferibili all'immobile oggetto di esecuzione (ad esempio, spese assicurative);
- chiedere al GD la liquidazione del compenso al difensore della Procedura (si invita a concordare, al momento del conferimento dell'incarico, un compenso parametrato sui minimi ex DM 55/2014 sulla

base del valore di aggiudicazione del bene, qualora l'attività in sede esecutiva si sia limitata all'intervento ed alla partecipazione nella fase distributiva);

Le somme di cui sopra devono essere indicate come prededucibili nel piano predisposto in sede fallimentare e **dovranno quindi essere riconosciute dal Delegato in prededuzione ex art. 111 L.F. al fallimento**, anche in sede di riparto esecutivo.

3) **Il piano/prospetto così predisposto dal Curatore verrà sottoposto al GD**, il quale provvederà ad apporre un apposito Visto ("di esecutività" o di "autorizzazione").

Il decreto collegiale di liquidazione del compenso ed il piano vistato dal G.D. verranno poi prodotti in sede esecutiva, per farli "valere" in sede di riparto innanzi al Delegato. Sulla base di tali provvedimenti, in fase esecutiva, sarà determinata la somma che il creditore fondiario avrà diritto di ricevere dal ricavato della vendita, atteso il carattere meramente processuale e provvisorio del privilegio fondiario, dovendo l'accertamento e la graduazione dei crediti nei confronti del fallito essere operati esclusivamente in sede fallimentare, e reputandosi come il Giudice dell'Esecuzione debba limitarsi a prendere atto della esistenza di un provvedimento del GD che abbia disposto in tal senso.

4) **I compensi per gli ausiliari** liquidati dal GE saranno posti a carico della Procedura (capiente) e corrisposti direttamente in sede di riparto esecutivo, trattandosi di compensi per prestazioni rese anche nell'interesse della massa dei creditori e destinati, in ogni caso, ad avere natura prededucibile in quanto parificabili ai compensi liquidati ai coadiutori/delegati del Curatore sede fallimentare (esercitando sul bene, di fatto, funzioni proprie del Curatore) e comunque muniti del privilegio per spese di giustizia con rango superiore ad altri privilegi su ricavato dei beni liquidati ex art. 111 quater, comma 2, L.F.1;

5) In sede di progetto di distribuzione in sede esecutiva, si ritiene come non sia ammissibile per il creditore ed i terzi sollevare contestazioni in merito ai crediti prededucibili spettanti al Fallimento ed accertati dal GD, dovendo eventuali contestazioni in merito essere risolte nella competente sede fallimentare, impugnando i relativi provvedimenti mediante lo strumento del reclamo ex art. 26 L.F.; Qualora il creditore fondiario **avesse già incassato somme eccedenti rispetto a quanto di sua effettiva spettanza, sulla base della falcidia fallimentare** dovuta alla compartecipazione alle spese in prededuzione come sopra esposto, **il Curatore del Fallimento sarà legittimato a chiederne la ripetizione.**

6) **Nel caso in cui il creditore fondiario non dimostri in sede esecutiva di aver presentato domanda di insinuazione e di essere stato ammesso allo stato passivo del fallimento (anche con provvedimento non definitivo), il curatore sarà legittimato a chiedere al Delegato alla vendita l'attribuzione**

**dell'intera somma ricavata dalla vendita al fallimento** (salvi i compensi degli ausiliari del GE, come sopra specificato).

Analogamente avverrà nel caso in cui l'istanza di ammissione al passivo del creditore fondiario sia stata rigettata dagli organi della procedura, anche con provvedimento non definitivo.

7)E' altresì auspicabile che il Delegato alla vendita, nell'ipotesi in cui nella procedura esecutiva sia intervenuto il Fallimento del debitore esecutato, non provveda ad assegnare al creditore alcuna somma ex art. 41 TUB in mancanza di prova documentale dell'ammissione allo stato passivo del fallimento da parte del creditore; il creditore fondiario, a tale scopo, dovrà depositare con l'istanza di assegnazione somme ex art. 41 TUB (o, successivamente, con la precisazione del credito) anche il provvedimento di ammissione allo stato passivo del proprio credito.

Lo stesso creditore, a tal fine, presenterà apposita istanza al Curatore, il quale la girerà al GD con allegato parere di congruità. Si ritiene, in questo caso, di poter prescindere dal preventivo accertamento in sede fallimentare, in quanto soluzione che evita una inutile triangolazione di pagamenti.

Il Curatore è invitato, nella consapevolezza di dover sostenere tali spese, ad effettuare gli eventuali accantonamenti necessari.

8)Nell'ipotesi di mancata prova della ammissione allo stato passivo da parte del creditore fondiario, si ritiene come **il Delegato** che si trovi in fase di distribuzione del ricavato **non debba redigere un progetto di distribuzione**, ma limitarsi **ad assegnare l'intero ricavato della vendita al Fallimento intervenuto**, dedotti i compensi in prededuzione per gli ausiliari del GE, così come liquidati.

Nel caso in cui il creditore fondiario dimostri invece di aver presentato la domanda di insinuazione allo stato passivo sulla quale il G.D. non si è ancora pronunciato, il curatore non si opporrà ad un rinvio della procedura esecutiva (incluso un eventuale rinvio della udienza di discussione del piano di riparto innanzi al Delegato) a data successiva a quella fissata.

Si trasmette alla Cancelleria per la pubblicazione della presente circolare all'ordine degli Avvocati, all'Ordine dei Commercialisti ed all'Ordine dei Notai.

Si dispone altresì diramazione della stessa mediante la pubblicazione su apposita sezione "Circolari" del portale internet FALLCO dei Fallimenti del Tribunale di Spoleto gestito dalla società Zucchetti s.p.a.

Spoletto, 26.01.2023

Il Giudice delegato

Dott.ssa Sara Trabalza

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Alberto Cappellini

TRIBUNALE DI SPOLETO  
DEPOSITATO IN CANCELLERIA

OGGI ... 2 FEB. 2023

Il funzionario giudiziario  
Francesca Barnocchi