



TRIBUNALE DI VITERBO
Ufficio Procedure Concorsuali
Ufficio Procedure Esecutive Immobiliari

**OGGETTO: Circolare esplicativa dei rapporti tra credito fondiario e fallimento-
Adempimenti del curatore**

In caso di fallimento del debitore che abbia contratto anteriormente alla dichiarazione di fallimento un mutuo fondiario ex artt. 38 e segg. T.U.B.:

I. Il creditore deve insinuare al passivo del Fallimento il suo credito chiedendo il riconoscimento del privilegio ipotecario fondiario (si rammenta al curatore I ‘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 può proseguire l'azione esecutiva già pendente contro il debitore fallito.

In tal caso:

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. Quanto agli adempimenti del Curatore, si rimanda al successivo punto IV;

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.

IV. Adempimenti del Curatore che interviene nell'esecuzione (ovvero in presenza di creditore fondiario che prosegue l'esecuzione individuale):

- intervenuta l'aggiudicazione ed emesso il decreto di trasferimento il curatore deve depositare nella esecuzione una nota riepilogativa circa il compenso astrattamente liquidabile (minimo, medio massimo) in relazione alla quota del suo compenso rapportata sull'attivo, al ricavato dalla vendita immobiliare in proporzione (%) all'ammontare complessivo stimato e/o liquidato dell'attivo fallimentare, e sul passivo, all'ammontare del credito insinuato dal creditore fondiario relativo alla procedura esecutiva in proporzione (%) all'ammontare del passivo complessivamente accertato.

Il curatore deve indicare nella relativa nota le percentuali dell'attivo e del passivo relative all'esecuzione immobiliare, come sopra determinate, indicando una liquidazione secondo i valori minimi dell'attivo, tenendo conto che la vendita del bene è intervenuta nella procedura esecutiva, di regola già in corso all'epoca della dichiarazione di fallimento, e i valori medi del passivo, trattandosi di attività svolta esclusivamente dal curatore in ambito fallimentare.

- quantificare e documentare l'importo relativo all'ICI/IMU maturato nel periodo intercorso fra la sentenza di fallimento e la data del deposito del decreto di trasferimento;
- quantificare e documentare le spese condominiali maturate nel periodo intercorso fra la sentenza di Fallimento e la data del deposito del decreto di trasferimento;
- far quantificare dalla Cancelleria l'importo relativo al campione fallimentare, se non già pagato;
- quantificare l' ammontare delle spese generali maturate (esempio canone Fallco);
- verificare l'esistenza di privilegi immobiliari ex art.2748 comma secondo c.c..

Le somme di cui sopra devono essere indicate nella nota depositata nella procedura esecutiva a cura del Curatore.

Nel successivo piano di riparto predisposto in sede Fallimentare dovranno quindi essere indicate e collocate in prededuzione al fallimento (le spese generali e il campione fallimentare).

Il Credito del fondiario dovrà essere comunque considerato e collocato in sede di riparto fallimentare (secondo l'ammissione allo stato passivo) specificando gli importi provvisoriamente attribuiti in sede esecutiva.

Pertanto, qualora il creditore fondiario avesse già incassato somme eccedenti le somme sopra indicate, dovrà restituirle al Fallimento.

In sede esecutiva il Professionista delegato proporrà di attribuire al fondiario l'importo che residuerà calcolate le spese della procedura esecutiva nonché quanto indicato nella nota (ut sopra) dal Curatore fallimentare.

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 dovrà chiedere al giudice dell'esecuzione l'attribuzione dell'intera somma ricavata dalla vendita al fallimento.

Analogamente 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.

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 a data successiva a quella fissata per la relativa verifica.

Le istruzioni che precedono, appaiono conformi ai principi recentemente stabiliti dalla Corte di Cassazione nella sentenza n .23482/2018.

Si invitano i Professionisti delegati a coordinarsi con i Curatori fallimentari in merito al rispetto degli adempimenti di cui alla presente circolare.

Il giudice
dott. Antonino Geraci