



TRIBUNALE DI LUCCA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

CIRCOLARE PER I PROFESSIONISTI DELEGATI ALLE OPERAZIONI DI VENDITA NELLE
PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI RELATIVA AI RAPPORTI TRA CREDITORE FONDIARIO
E PROCEDURE CONCORSUALI

Il Giudice dell'Esecuzione

considerato che la Suprema Corte è da tempo intervenuta sui rapporti tra procedure esecutive promosse da fondiario e fallimento, affermando principi regolatori importanti (Cass., 23482 / 2018);

ritenuto che alla luce dei detti principi se ne ricava che il fondiario ammesso al passivo non possa percepire in sede esecutiva più di quello che gli spetti in sede concorsuale, con la conseguenza che il Curatore sarebbe tenuto (essendo altrimenti la procedura legittimata ad assegnare tutto al fondiario) ad indicare e quantificare al delegato tutti i costi che sarebbero prededucibili in sede fallimentare (tra cui anche il compenso del Curatore liquidato dal collegio fallimentare con riferimento all'attività prestata per il lotto / lotti il cui ricavato si deve distribuire) e che impattano sul *quantum* del credito del fondiario;

considerato che ad oggi non risulta adottata alcuna Circolare esplicativa da parte del Tribunale e che esigenze pratiche ed efficientistiche impongono di chiarire i rapporti sopra detti, anche in ragione dell'accresciuto numero di osservazioni ai piani di riparto predisposti dal professionista delegato ovvero di opposizioni ex art. 617 c.p.c. proposte avverso le ordinanze ex art. 512 c.p.c.;

ritenuto, pertanto, di intervenire sul punto, indicando ai delegati linee guida chiare e trasparenti per la gestione e l'esecuzione delle deleghe relative alle procedure immobiliari promosse dal creditore fondiario, nonché in una ottica di uniformità delle prassi e di razionalizzazione delle procedure;

ritenuto altresì che dette linee guida debbano intendersi riferibili tanto ai rapporti tra fondiario e vecchie procedure fallimentari, quanto a quelli tra fondiario e liquidazione

giudiziale ovvero, per quanto e se compatibili, liquidazione controllata (cfr. Cass., sentenza 22914/24 che ha esteso i benefici dell'art. 41 TUB anche a detta procedura);

Tutto ciò premesso, ritenuto e considerato,

il Giudice dell'Esecuzione

sentito il Presidente del Tribunale,

sentito il Presidente della Sezione civile,

sentito il Giudice Delegato,

dispone

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

I. nel caso di apertura di procedura concorsuale successiva alla notifica del pignoramento, eseguito quindi nei confronti di debitore *in bonis*, il professionista delegato che abbia avuto notizia della intervenuta dichiarazione dovrà verificare, anche di propria iniziativa e anche anticipando l'espressa richiesta del G.e., che il creditore abbia proposto domanda di insinuazione al passivo della procedura fallimentare, chiedendo il riconoscimento del privilegio ipotecario fondiario (ferma l'applicazione dell'art. 2855 c.c. in relazione al calcolo degli interessi);

II. nel caso in cui la procedura sia stata promossa dal fondiario nei confronti del Curatore, essendo la dichiarazione di apertura della procedura concorsuale precedente alla notifica del pignoramento, il professionista delegato, prima di iniziare le operazioni di vendita, dovrà sempre verificare che l'immobile non risulti già messo in vendita in sede concorsuale, prevalendo sempre la vendita disposta in precedenza.

Il delegato dovrà quindi relazionare al G.e. in merito alle informazioni acquisite, presso il creditore fondiario ovvero direttamente presso il Curatore.

- Il Delegato alla vendita non provvederà 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.

- Nell'ipotesi di mancata prova della ammissione allo stato passivo da parte del creditore fondiario ovvero nel caso di domanda di ammissione rigettata, il Delegato che si trovi in

fase di distribuzione del ricavato non dovrà redigere un progetto di distribuzione, ma si limiterà ad assegnare l'intero ricavato della vendita alla procedura concorsuale, dedotti i compensi degli ausiliari del GE (delegato, custode ed esperto stimatore), 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 Delegato dovrà attendere le determinazioni del G.d. per procedere alla predisposizione del progetto di riparto.

In tutti i casi di prosecuzione della procedura esecutiva individuale (perché è stata verificata la presentazione della domanda di ammissione al passivo da parte del creditore fondiario) resta comunque inteso che:

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) è sempre auspicabile che il curatore intervenga per far valere i diritti della massa dei creditori diversi dal fondiario e a tal fine il professionista delegato deve prontamente attivarsi per instaurare una proficua interlocuzione con il Curatore;

c) al creditore fondiario sono regolarmente 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 dei canoni ovvero, nel caso in cui il pagamento ex art. 41 TUB sia intervenuto prima della dichiarazione di apertura della procedura concorsuale, del ricavato della vendita - nei limiti delle percentuali indicate nell'ordinanza di vendita - ha sempre carattere provvisorio, con conseguente obbligo per il creditore fondiario di restituire alla procedura concorsuale quanto eventualmente incassato in eccedenza rispetto al credito effettivamente ammesso al passivo e ai crediti di grado posteriore (salvo il diritto del fondiario di partecipare ai riparti concorsuali in via chirografaria in caso di soddisfacimento parziale);

- Verificato, da parte del delegato, il riconoscimento della natura fondiaria del credito e l'ammissione al passivo del creditore fondiario in sede concorsuale, il delegato potrà procedere alla predisposizione del progetto di riparto e a tal fine, nel caso in cui il Curatore non vi abbia già provveduto, il delegato dovrà a questi richiedere di produrre, entro un termine all'uopo indicato dal delegato medesimo:

-la liquidazione del Collegio fallimentare dell'acconto del suo compenso, acconto che corrisponderà alla quota rapportata, sull'attivo, al ricavato dalla vendita e, sul passivo, all'ammontare del credito insinuato dal creditore fondiario relativo alla procedura esecutiva;

-un piano/prospetto - VISTATO DAL G.D. - indicante gli oneri prededucibili sopportati dalla procedura concorsuale in relazione all'attivo realizzato nella procedura esecutiva, al fine di accertare la somma che il creditore fondiario ha effettivamente diritto di ricevere in sede concorsuale.

A tal fine, il delegato dovrà chiedere al Curatore di provvedere 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 Falco, 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 costituita in sede esecutiva.

Resta inteso che se il Curatore costituito non provveda a depositare nel fascicolo esecutivo quanto richiesto dal delegato ovvero, se non costituito, non provveda comunque a trasmettere detta documentazione al delegato entro il termine dallo stesso assegnato, il delegato provvederà ad attribuire il ricavato al fondiario nei limiti e nel rispetto del credito ammesso al passivo ma senza nulla imputare a titolo di costi e oneri prededucibili della procedura concorsuale.

• Acquisita la documentazione sopra detta dal Curatore, il delegato provvederà a predisporre il progetto di riparto secondo le indicazioni di seguito riportate:

1. i compensi per gli ausiliari liquidati dal GE saranno 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 muniti del

- privilegio per spese di giustizia con rango superiore ad altri privilegi su ricavato dei beni liquidati;
2. previa sottrazione alla massa attiva da dividere dei costi sopra detti (tra cui rientrano anche le spese di giustizia anticipate dal creditore procedente es. per la pubblicità), la residua massa attiva andrà assegnata al fondiario, solo previa imputazione alla stessa dei costi indicati dal Curatore, con conseguente assegnazione alla procedura concorsuale delle somme equivalenti a coprire detti costi;
 3. resta inteso, quindi, che: il fondiario potrà soddisfare integralmente il proprio credito in sede esecutiva nel solo caso in cui la procedura promossa sia in tutto capiente, restando altrimenti il suo credito falcidiato dai costi indicati dal Curatore che ha diritto ad ottenere dalla procedura esecutiva le somme necessarie a coprire detti costi; nulla potrà essere assegnato al fondiario in sede esecutiva se il ricavato, al netto dei costi sub punti 1 e 2 (compensi ausiliari del G.e. e altre spese di giustizia anticipate dal creditore procedente), è inferiore ai costi richiesti dalla Curatela, in tal caso, infatti, il residuo della vendita sarà assegnato integralmente alla procedura concorsuale;
 4. in sede esecutiva non sarà ammissibile per il creditore ed i terzi sollevare contestazioni in merito ai crediti prededucibili spettanti alla procedura concorsuale ed accertati dal GD, dovendo eventuali contestazioni in merito essere risolte nella competente sede fallimentare; in ogni caso, le eventuali contestazioni formalizzate in sede fallimentare NON sospendono la procedura esecutiva.

..***

Manda al Presidente del Tribunale per l'autorizzazione alla pubblicazione della presente circolare sul sito Internet del Tribunale di Lucca nella sezione dedicata alla modulistica delle procedure esecutive immobiliari.

Si dispone l'invio della presente circolare all'ordine degli Avvocati, all'Ordine dei Commercialisti, all'Ordine dei Notai, perché ne assicurino la diffusione presso i rispettivi iscritti agli elenchi ex art. 179 ter disp. att. c.p.c., con il mezzo che ritengano più idoneo.

Lucca, 6/8/24

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Antonia Libera Oliva

Anton Ah Eli