

Prot. 249/17 125



TRIBUNALE DI MASSA

AI CURATORI FALLIMENTARI
AI DELEGATI ALLE VENDITE
AI CUSTODI GIUDIZIARI

OGGETTO: Istruzioni per la redazione del Piano di riparto nelle esecuzione immobiliari iniziate o proseguite dal creditore fondiario in caso di fallimento del debitore esecutato, nonché sulla possibilità di promuovere la vendita fallimentare a discapito di quella individuale

Costituisce questione nota e particolarmente delicata il rapporto che si instaura tra procedura esecutiva e procedura fallimentare quando il terzo agisce in virtù di un credito di natura fondiaria.

Ai sensi dell'art. 41, comma 2 del TUB, l'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia fondiaria può essere iniziata o proseguita dalla banca anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore.

Il curatore ha **facoltà di intervenire nell'esecuzione e vedersi assegnata la quota eccedente** rispetto a quanto distribuito "provvisoriamente" al creditore fondiario.

Il Curatore ha, altresì, **facoltà di vendere il bene immobile in sede fallimentare**, a prescindere dal fatto che la procedura esecutiva sia stata iniziata prima o dopo la dichiarazione di fallimento, nel caso in cui non sia ancora stata emessa l'Ordinanza di Vendita da parte del Giudice delle Esecuzioni.

Qualora vengano poste in essere procedure di vendita in parallelo - quindi sia in sede fallimentare che esecutiva - **prevarrà quella che per prima ha disposto la vendita.**

Per quanto riguarda l'esecuzione tale momento coincide con l'emissione dell'ordinanza di vendita da parte del G.E., mentre per quanto riguarda la procedura fallimentare tale momento coincide con la data del provvedimento del G.D. che autorizza l'esecuzione degli atti contenuti nel programma di liquidazione (art. 104 ter l.f.).

Nel caso in cui la data del provvedimento del Giudice Delegato che rende esecutivo il programma di liquidazione è precedente alla data di emissione dell'ordinanza di vendita, la vendita fallimentare prevarrà su quella individuale e, pertanto, il procedimento esecutivo tornerà ad essere assoggettato alla regola generale ed il Giudice delle Esecuzioni dichiarerà l'improcedibilità dello stesso.

Nel caso opposto prevale la procedura esecutiva individuale in capo al creditore fondiario.

Il creditore fondiario gode di un privilegio di carattere meramente processuale che permette, altresì, di assegnare allo stesso, in via del tutto provvisoria, il ricavato della vendita forzata, al netto delle spese prededuttive sostenute per promuovere la vendita.

Tuttavia, tale privilegio non permette al creditore fondiario di sottrarsi all'accertamento del passivo fallimentare alla stregua di tutti gli altri creditori (in ragione della competenza esclusiva in materia del tribunale fallimentare), in modo tale da consentire la gradazione dei crediti a cui è finalizzata la procedura concorsuale.

Costituisce infatti obbligo anche per il creditore fondiario l'insinuazione al passivo.

È in sede concorsuale che saranno determinate la massa attiva (comprensiva del ricavato della vendita effettuata in sede esecutiva), le spese generali (da imputare in parte anche sul ricavato della vendita dell'immobile ipotecato) e specifiche (sostenute per la conservazione, liquidazione e amministrazione dell'immobile) sorte in ambito fallimentare, a mente dell'art. 111-ter l.f. e, comunque, indispensabili per rendere definitiva l'assegnazione al creditore fondiario (quali ad esempio la quota parte dei compensi del curatore, spese condominiali, IMU, una quota delle spese generali e di procedura sostenute in sede fallimentare, ecc) e la massa passiva (con le varie graduazioni) ed è, quindi, solo in sede di riparto finale che tale assegnazione diverrà definitiva, con obbligo del creditore fondiario di restituire al fallimento quanto indebitamente percepito.

Ciò posto, considerato che l'assegnazione provvisoria in capo al fondiario potrà divenire definitiva solo dopo l'approvazione del riparto, parziale o finale, redatto in sede fallimentare, al fine di promuovere una migliore gestione delle procedure esecutive e fallimentari, evitare la nascita di contenziosi e più in generale garantire una corretta

amministrazione della giustizia anche in merito alla ragionevole durata delle procedure fallimentari, il Giudice Delegato e il Giudice delle Esecuzioni dispongono che nel caso in cui il creditore fondiario prosegua la procedura esecutiva in pendenza di fallimento del debitore esecutato vengano seguite le seguenti disposizioni:

- 1) Il Curatore deve intervenire nella procedura esecutiva nominando un legale di fiducia;
- 2) Il Professionista Delegato una volta aggiudicato il bene dovrà chiedere entro 10 gg. decorrenti da tale data:
 - al creditore fondiario di precisare il credito con allegazione dei documenti giustificativi delle spese sostenute per promuovere la vendita;
 - al Curatore intervenuto di precisare le presumibili spese generali e specifiche che dovranno gravare in sede fallimentare anche sul ricavato della vendita immobiliare;
 - alla Curatela di indicare quale sia il regime di tassazione di cui intende avvalersi (regimi opzionali); in assenza di risposta scritta da parte del Curatore, decorsi giorni 10 dal ricevimento della comunicazione, troverà applicazione la regola generale in tema di tassazione della vendita; parimenti, nel caso in cui la tassazione sia soggetta ad IVA, l'imposta dovrà essere rimessa al Curatore che ha onere di adempiere agli obblighi fiscali come posti a suo carico dalla Legge;
- 3) Ricevuta la comunicazione da parte del Curatore in ordine al regime di tassazione o in assenza decorsi i gg. 10, il Delegato, comunicherà all'aggiudicatario l'importo delle spese a Suo carico invitandolo a depositare tale somma assieme al saldo prezzo nel termine di gg. 120 o se più breve nel termine indicato nella domanda di partecipazione all'asta;
- 4) Ricevuto il saldo del prezzo e delle spese il Delegato dovrà richiedere al curatore di emettere la relativa fattura di vendita e di fargliene avere copia (che dovrà essere depositata anche nel fascicolo telematico dell'esecuzione) e provvedere nel più breve termine possibile alla predisposizione della bozza del decreto di trasferimento da inviare al Giudice delle Esecuzioni;

- 5) Terminate le operazioni di registrazione, trascrizione e cancellazione delle annotazioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramento, ecc.. il cui pagamento rimane a carico della procedura esecutiva) il Delegato e il Custode (nel nostro Tribunale coincidente con la figura del Delegato) richiederanno la propria liquidazione dei compensi impiegando i files di calcolo già in uso applicando una riduzione del 50 %, per la fase distributiva;
- 6) Emesso il provvedimento di liquidazione e pagati i compensi (Delegato e Custode), il Delegato provvederà a predisporre una bozza di riparto da depositare nel fascicolo telematico e chiederà al Giudice delle Esecuzioni di renderlo esecutivo;
- 7) Il piano di riparto dovrà essere redatto così come di seguito dettagliato:
 - Il Delegato dovrà indicare i compensi percepiti, le spese di procedura (es. bancarie, assicurazione, ecc) e le spese sostenute per la cancellazione delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli;
 - Il Delegato dovrà verificare le spese e le anticipazioni sostenute dal creditore fondiario per promuovere la vendita (da considerare come spese prededuttive) e, terrà conto solo di quelle comprovate dalle rispettive attestazioni di pagamento;
 - Il Delegato disporrà nel piano l'assegnazione definitiva in capo al creditore fondiario delle sole spese di cui sopra, attribuendo al fallimento le somme precisate dal curatore ed assegnando la differenza in via provvisoria al fondiario;
- 8) All'esito dell'approvazione del piano di riparto da parte del Giudice delle Esecuzioni, effettuati i pagamenti di cui sopra, sarà il Curatore a promuovere la distribuzione definitiva delle somme, anche a mezzo di un riparto parziale, tenendo conto sia delle spese specifiche che della quota parte delle spese generali (compenso del Curatore, compenso del legale del fallimento per l'intervento nella procedura esecutiva, IMU, spese condominiali, ecc..) che devono gravare anche sul ricavato della vendita immobiliare in quanto aventi utilità anche per il creditore fondiario e, comunque, indispensabili per rendere definitiva la ripartizione del

ricavato della vendita immobiliare e l'assegnazione già disposta in via provvisoria dal G.E. in favore del fondiario;

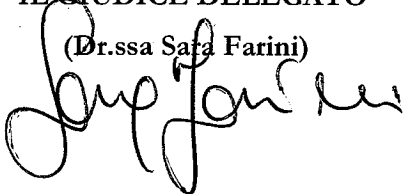
- 9) Il Curatore ricevuta la somma dovrà presentare la richiesta di liquidazione dei propri compensi e promuovere la ripartizione dell'attivo, anche a mezzo di un riparto parziale entro 150 gg. dal ricevimento della somma ricavata dalla vendita immobiliare, salvo proroghe autorizzate dal Giudice Delegato previa presentazione di istanza motivata da parte del curatore; in ogni caso il prelievo del compenso liquidato al Curatore potrà avvenire solo al momento dell'avvenuta approvazione del riparto, parziale o finale.

Si dispone che la presente circolare venga comunicata a cura della Cancelleria agli Ordini Professionali degli Avvocati e dei Dottori Commercialisti e, per conoscenza al Presidente del Tribunale.

Massa li, 28.6.2017

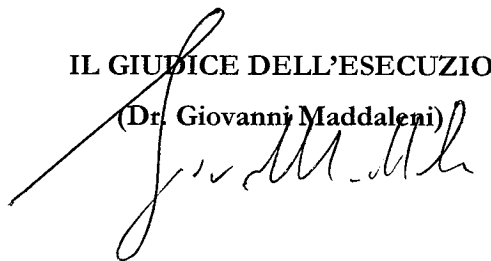
IL GIUDICE DELEGATO

(Dr.ssa Sara Farini)



IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

(Dr. Giovanni Maddaleni)



IL PRESIDENTE DEL TRIBUNALE

