



**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**  
**QUINTA SEZIONE CIVILE - UFFICIO FALLIMENTI**

**OGGETTO: CIRCOLARE ESPLICATIVA DEI RAPPORTI TRA ESECUZIONI IMMOBILIARI E FALLIMENTO IN PRESENZA DI CREDITO FONDIARIO - ADEMPIMENTI**

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.:

1. **Il creditore deve 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);
2. **Il creditore fondiario può iniziare** l'azione esecutiva sull'immobile del debitore fallito, sempre che non sia già stato messo in vendita dal Curatore (criterio discrezionale rappresentato dalla priorità temporale, intesa come approvazione del programma di liquidazione da parte del GD).
3. **Il creditore fondiario può proseguire** l'azione esecutiva già pendente contro il debitore fallito.

In tal caso:

- gli altri creditori intervenuti prima del fallimento non possono partecipare alla distribuzione del ricavato: il loro intervento diventa **immediatamente** improcedibile a seguito della dichiarazione di fallimento e non sono riconoscibili le spese eventualmente sostenute dopo la dichiarazione di fallimento;
- il Curatore può intervenire per far valere i diritti della massa dei creditori;
- al creditore fondiario sono assegnati ex art.41 co.3 TUB i frutti civili e il ricavato dalla vendita dell'immobile pignorato, al netto delle spese di amministrazione, di procedura e dei tributi ed altresì al netto delle spese prededucibili stabilite in sede fallimentare;
- 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, qualora in sede fallimentare successivamente alla distribuzione ex art.510 c.p.c. emerga tale eccedenza. La distribuzione definitiva delle somme, difatti, avverrà in sede fallimentare con la predisposizione del progetto di ripartizione da parte del Curatore e la dichiarazione di esecutività da parte del GD; tale progetto naturalmente dovrà tener conto delle spese della fase fallimentare.

Resta salvo il diritto di partecipare ai riparti fallimentari in via chirografaria per il fondiario in caso di soddisfazione parziale.

#### **4. Adempimenti del Curatore che interviene nell'esecuzione:**

- **Intervenuta l'aggiudicazione provvisoria e prima della scadenza del termine per il versamento del saldo prezzo** in sede esecutiva, il Curatore deve chiedere immediatamente la liquidazione al Collegio di un acconto sul proprio compenso ai sensi dell'art. 109, comma 2. 1.f., acconto che corrisponderà ad una quota del suo compenso rapportata - quanto all'attivo - al ricavato dalla vendita immobiliare e - quanto al passivo - all'ammontare del credito insinuato dal creditore fondiario relativo alla procedura esecutiva con riferimento all'immobile staggito.

Il Curatore dovrà altresì sempre nell'arco temporale intercorrente tra aggiudicazione provvisoria e versamento del saldo prezzo:

- quantificare l'importo relativo all'ICI/IMU nonché tributi e insinuazioni privilegiate con privilegio speciale immobiliare (es. consorzi di bonifica ex art.2775 c.c.) maturati a far data dalla sentenza dichiarativa di fallimento;
- quantificare le spese condominiali maturate a far data dalla sentenza dichiarativa di fallimento;
- far quantificare dalla Cancelleria l'importo relativo al foglio notizie, se non già pagato;
- quantificare l'ammontare delle ulteriori eventuali spese prededucibili maturate riferibili al bene per cui si procede in sede esecutiva;
- chiedere la liquidazione delle spese legali per l'intervento nella procedura esecutiva;
- verificare l'esistenza di privilegi immobiliari ex art.2748 comma 2 c.c..

Effettuata tale quantificazione, il Curatore dovrà chiedere al Giudice Delegato la graduazione di tali crediti ai fini della successiva distribuzione, producendo allo stesso decreto di liquidazione del Collegio e documenti comprovanti l'esistenza dei crediti indicati.

Ottenuto il provvedimento del Giudice Delegato con cui viene specificato l'importo e la natura dei crediti poziori rispetto al fondiario, il Curatore dovrà produrre in sede esecutiva il provvedimento del GD per farlo "valere" in sede di riparto esecutivo e la documentazione relativa alla esistenza ed entità di tutti i crediti poziori.

Il provvedimento del GD dovrà essere inviato al G.E. per le determinazioni in ordine alle variazioni percentuali da attribuire al fondiario.

**N.B. Per le vendite in cui il versamento del saldo prezzo sia già avvenuto** i Curatori dovranno celermente adempiere alle prescrizioni suddette in modo tale da produrre al Giudice dell'Esecuzione il provvedimento del Giudice Delegato relativo alla quantificazione delle spese e compensi in sede fallimentare, allo scopo di consentire immediatamente una determinazione degli importi da attribuire alla Curatela in sede di distribuzione.

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

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 al fallimento dell'intera somma ricavata dalla vendita. 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.

### 5.- Accesso al fascicolo di Esecuzione Immobiliare

Alla luce del combinato disposto degli artt. 76 disp.att.c.p.c. e art.43 l.f. il Curatore come parte processuale, subentrando al fallito, avrà la possibilità di visionare il fascicolo telematico di esecuzione immobiliare mediante apposita istanza di autorizzazione al G.E.

Le istruzioni che precedono, condivise dagli Uffici Esecuzioni Immobiliari e Fallimenti, appaiono conformi ai principi recentemente stabiliti dalla Corte di Cassazione nella sentenza n. 23482/2018.

Firenze, 19.09.2019

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dott.ssa Pasqualina Principale

Dott.ssa Laura D'Amelio

I Giudici Delegati ai Fallimenti

Dott.ssa Silvia Governatori

Dott.ssa Rosa Selvarolo

Dott. Cristian Soscia

Il Presidente V Sezione civile - Coordinatore III Sezione civile

Dott.ssa Patrizia Pompei

**TRIBUNALE DI FIRENZE**  
**TERZA SEZIONE CIVILE**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**OGGETTO: Allegato alla Circolare sui rapporti EEII/Fallimento in presenza di cessione del credito fondiario – adempimenti dei professionisti delegati alle vendite ex art.591 bis c.p.c.**

I Giudici dell'Esecuzione Immobiliare

in relazione ai controlli demandati ai professionisti delegati alle vendite immobiliari ex art.591 bis c.p.c.

considerato che - nelle ipotesi di cessione in blocco dei crediti - la pubblicazione in Gazzetta Ufficiale come previsto dall'art. 58 T.U.B., richiamato dall'art. 4 della legge 30 Aprile 1999 n. 130, sostituisce la notifica della cessione altrimenti prevista in via generale dall'art.1264 c.c. e in tal modo perfeziona non tanto il contratto di cessione ma il procedimento di "cessione in blocco" e di "cartolarizzazione" dei crediti, dispensando il creditore cessionario dall'eseguire l'annotazione della cessione a margine dell'iscrizione ipotecaria ex art. 2843 c.c. e dunque con chiara funzione di pubblicità dichiarativa ai fini dell'opponibilità a terzi (cfr. Cass. sent. 22548/2018);

rilevato, tuttavia, che lo stesso art.58 TUB al comma 2 esige un ulteriore elemento rispetto alla pubblicazione in G.U. (*La banca cessionaria dà notizia dell'avvenuta cessione mediante iscrizione nel registro delle imprese e pubblicazione nella Gazzetta Ufficiale della Repubblica italiana*) ossia l'iscrizione nel registro delle Imprese del contratto di cessione del credito;

al fine di individuare con certezza il soggetto legittimato a ricevere il pagamento, *ratio* che verrebbe sostanzialmente vanificata se si considerasse sufficiente il solo avviso in Gazzetta Ufficiale, che non contiene alcuna indicazione utile a individuare il credito ceduto;

ritenuto, in definitiva, che non sia sufficiente la mera pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale dell'avvenuta cessione, posto che, in generale, ivi non si individuano specificamente quali rapporti siano stati trasferiti al cessionario, stante il mero richiamo ai crediti "elencati nel Contratto di Cessione (i "Crediti"), rispondenti ai criteri di blocco ivi indicati" (cioè indicati nel contratto stesso, nemmeno prodotto);

DISPONGONO

che le società cessionarie dei crediti dovranno produrre, ai fini della sostituzione del creditore fondiario ex artt.511 c.p.c./111 c.p.c./41 TUB e correlativamente dell'ammissione in surroga per il pagamento delle somme ricavate dalla vendita forzata, la documentazione sopra indicata (estratto GU e contratto di cessione del credito iscritto nel RRII) o, in alternativa, dichiarazione liberatoria dell'istituto di credito cedente, proveniente da organo legittimato (con allegazione delle relative procure);

Tale produzione documentale dovrà essere depositata in PCT entro data utile per l'udienza di distribuzione del ricavato della vendita ed il professionista delegato dovrà dare atto di aver effettuato i suddetti controlli in seno all'ultima relazione periodica precedente al progetto.

Firenze, 23.01.2020

F.to Dott.ssa Pasquolina Principale

F.to Dott.ssa Laura D'Amelio