

CUSTODE GIUDIZIARIO E DELEGATO ALLA VENDITA

I rapporti tra le procedure esecutive e le procedure concorsuali

Fonti normative

```
graph TD; A[Fonti normative] --> B[Legge Fallimentare R.D. n. 267/42]; A --> C[L. n. 3/2012 (Sovraindebitamento)]; B --> D[Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza]; C --> D;
```

Legge Fallimentare
R.D. n. 267/42

L. n. 3/2012
(Sovraindebitamento)

Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza

D.Lgs. n. 14/2019 (**dal 15.7.2022**)

modificato dal d.lgs. n. 147/2020 (I correttivo), dal d.lgs. n. 83/2022 (correttivo bis) e dal d.lgs. n. 136/2024 (correttivo ter)

Codice della Crisi



Liquidazione Giudiziale (art. 121 ss.)

Concordato Preventivo (art. 84 ss.)

Concordato semplificato (art. 25 sexies)

Piano di ristrutturazione soggetto ad omologazione (art. 64-bis)

Accordi di ristrutturazione (artt. 57 - 61)

Convenzione di moratoria (art. 62)

Accordi in esecuzione dei piani attestati di risanamento (art. 56)

Composizione negoziata (art. 12 ss.)

Procedure da
sovraindebitamento:

Ristrutturazione
debiti del
consumatore (art. 67)

Concordato minore
(art. 74)

Liquidazione
controllata (art. 268)

Procedura esecutiva immobiliare



Procedure Coattive

Fallimento
Liquidazione giudiziale
Liquidazione Controllata



Stay automatico



Improcedibilità



Procedure Volontarie

Strumenti di regolazione crisi
Composizione Negoziata



Stay semi-automatico



Misure protettive

Procedure Concorsuali Coattive

Dichiarazione di fallimento/liquidazione giudiziale/liquidazione controllata
Esecuzione collettiva che coinvolge l'intero patrimonio del debitore



Spossessamento del debitore

Procedure Concorsuali Volontarie

**Concordato preventivo/Accordi di ristrutturazione/
Ristrutturazione dei debiti del consumatore/Concordato minore**

Il debitore resta *in bonis*, formula ai creditori una proposta soggetta all'omologa del Tribunale.



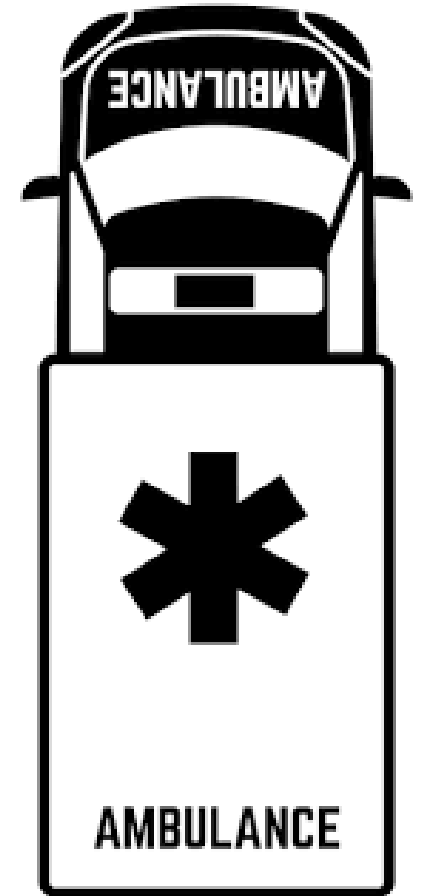
Spossessamento attenuato

Rapporti con le procedure concorsuali liquidatorie

regola generale



Procedura espropriativa individuale



Procedure concorsuali **liquidatorie**

Fallimento - Liquidazione Giudiziale - Liquidazione controllata

Regola → Improcedibilità

generale divieto di instaurazione/prosecuzione
azioni esecutive individuali da parte dei singoli creditori

Effetti dell'apertura della liquidazione giudiziale per i creditori



Divieto di azioni esecutive e cautelari individuali (artt. 51 LF – 150 CCII)

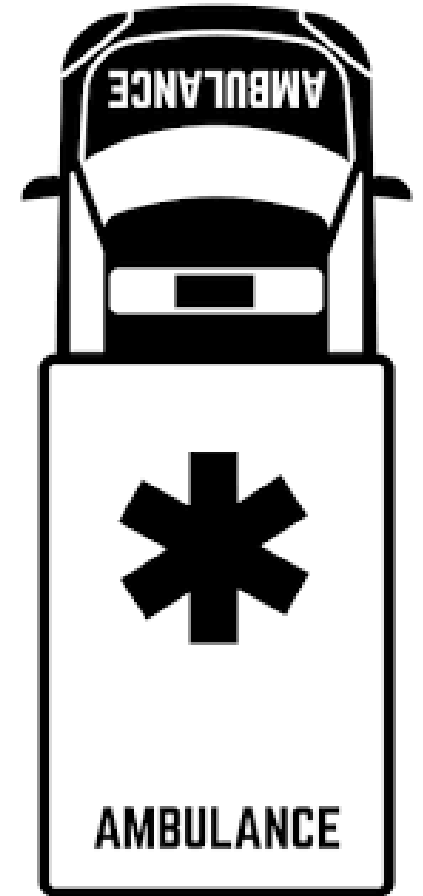
- *Salvo diversa disposizione della legge, dal giorno della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale **nessuna azione individuale esecutiva o cautelare anche per crediti maturati durante la liquidazione giudiziale, può essere iniziata o proseguita sui beni compresi nella procedura.***

Esecuzione individuale Vs. Strumenti di regolazione dalla crisi

regola generale



Procedura espropriativa individuale



Strumenti di Regolazione della Crisi
Composizione negoziata

Strumenti di Regolazione della Crisi

Composizione negoziata

Azioni Esecutive



Azioni cautelari



Iniziative contrattuali



Misure protettive e cautelari

Misure protettive

misure temporanee richieste dal debitore per evitare che **determinate azioni o condotte dei creditori** possano pregiudicare, sin dalla fase delle trattative, il buon esito delle iniziative assunte per la regolazione della crisi o dell'insolvenza, anche prima dell'accesso a uno degli strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza (art.2 lett. p)

Art. 168 LF

Art. 54 co.2 CCII

Ambito oggettivo

«dalla data di pubblicazione del ricorso nel registro delle imprese e fino al momento in cui il decreto di omologazione del concordato diventa definitivo, **i creditori per titolo o causa anteriore** non possono, sotto pena di **nullità**, iniziare o proseguire le azioni esecutive e cautelari **sul patrimonio del debitore**»



Tutela par condicio creditorum

«se il debitore ne ha fatto richiesta nella domanda di cui all'art. 40, dalla data di pubblicazione della medesima domanda nel registro delle imprese, **i creditori** non possono iniziare o proseguire azioni esecutive e cautelari **sul suo patrimonio e sui diritti con i quali viene esercitata l'attività d'impresa**»



Tutela anche integrità azienda
e continuità come valore in sè

Strumenti di regolazione della crisi

Legge Fallimentare → Codice della Crisi

Legge fallimentare

- **Stay automatico e permanente** per tutta la durata della procedura: la procedura esecutiva non può concorrere con la procedura concorsuale → esclusività e priorità della tutela concorsuale del credito

Gli effetti dello stay si producevano in conseguenza della mera pubblicazione nel registro delle imprese del ricorso per l'apertura della procedura concorsuale alternativa al fallimento, senza alcun preliminare o successivo vaglio giudiziale, né possibilità di contestazione da parte dei creditori, costretti a subire in via immediata e per l'intero corso del procedimento dichiarativo, ovvero fino alla definitività dell'omologa o al rigetto della domanda, l'effetto sospensivo/inibitorio delle azioni esecutive;

Codice della crisi

- **Stay semi-automatico e temporaneo**: la procedura concorsuale può concorrere con le esecuzioni individuali per scelta dell'imprenditore (che non chiede la misura) o perché il giudice (se la misura è domandata) ritiene prevalente l'interesse del creditore, e può arrestarsi durante la procedura (durata, revoca)

I caratteri della protezione nel CCII

➤ Facoltativa:

presuppone la domanda dell'imprenditore, pubblicata a cura della cancelleria nel registro delle imprese entro il giorno seguente anche prima dell'accesso a uno degli strumenti di regolazione della crisi e dell'insolvenza ex art. 40 o 44 ccii;

➤ Semiautomatica:

le misure **producono effetti già dalla pubblicazione**, ma il **giudice** deve verificarne i presupposti processuali e sostanziali e decidere sulla **conferma** o la **revoca** delle misure provvisoriamente efficaci **entro 30 giorni**;

➤ Temporanea:

il giudice stabilisce la **durata** della misura non eccedente i **quattro mesi**. Il termine è **prorogabile** (il GD valuta se risultano progressi significativi nelle trattative verso la ristrutturazione e se la proroga non arreca ingiusto pregiudizio ai diritti delle parti interessate) ma la **durata massima** (compresa la protezione eventualmente fruita nella composizione negoziata) non può superare i **12 mesi** (art. 8 CCII)

➤ Potenzialmente Selettiva:

il debitore ha la facoltà di chiedere la tutela verso **tutti o soltanto alcuni creditori** o il giudice può ritenere prevalenti gli interessi del singolo creditore

Misure Protettive Tipiche

art. 54 comma2, primo periodo:

«Se il debitore ne ha fatto **richiesta** nella **domanda** di cui all'articolo 40 anche nell'ipotesi di cui all'articolo 25-sexies, oppure con successiva domanda, **dalla data della pubblicazione della medesima domanda nel registro delle imprese**

→ i creditori non possono iniziare o proseguire azioni esecutive e cautelari sul suo patrimonio o sui beni e sui diritti con i quali viene esercitata l'attività d'impresa.

Art. 54 comma 2, secondo periodo:

Dalla stessa data le prescrizioni rimangono sospese e le decadenze non si verificano e la sentenza di apertura della liquidazione giudiziale o di accertamento dello stato di insolvenza non può essere pronunciata» (VCA)

Procedimento (art. 55)

Il procedimento è il medesimo e la misura opera nel medesimo modo per qualunque strumento di ristrutturazione cui la protezione sia funzionale.

- Procedimentalizzazione accesso alle misure protettive: l'istanza è contenuta nel medesimo ricorso giudiziale che introduce, anche con riserva, il procedimento unitario per l'accesso allo strumento di regolazione della crisi o dell'insolvenza, ex artt.40-44-54 co.3 → Procedimento unitario
- Prima del deposito della domanda ex artt. 40 e 44, anche con riserva di deposito della proposta, del piano e degli accordi, le misure protettive di cui al comma 2, primo e secondo periodo, possono essere richieste dall'imprenditore presentando la domanda di cui agli articoli 17 e 18». (art. 54 co.4) → Composizione Negoziata
- Uniformità di disciplina
- Sindacato giurisdizionale del Tribunale in composizione monocratica
- Reclamabilità delle decisioni del GD dinanzi al Collegio

Varianti e differenze:

- per CNC, che non è una procedura concorsuale (artt. 18-19)
- per Procedure di ristrutturazione della crisi Sovraindebitamento (regole proprie: artt. 70 co.4 e 78 c.2 lett. d)

Composizione negoziata per la soluzione della crisi d'impresa

Art. 12 CCII

L'imprenditore **commerciale** e **agricolo** può chiedere la nomina di un esperto al segretario generale della camera di commercio nel cui ambito territoriale si trova la sede legale dell'impresa, quando si trova in:

- condizioni di crisi o di insolvenza

o

- condizioni di mero squilibrio patrimoniale o economico-finanziario che però ne rendono probabile la crisi o l'insolvenza

e

risulta ragionevolmente perseguibile il risanamento dell'impresa

→ Non è procedura concorsuale, è percorso negoziale

Le misure protettive nella CN (artt. 18-19 CCII)

- L'imprenditore richiede le misure protettive o cautelari con l'istanza di nomina dell'esperto o con successiva istanza alla Camera di Commercio
- L'istanza è pubblicata nel R.I.
- Dal giorno della pubblicazione i creditori «interessati» non possono iniziare o proseguire azioni esecutive e cautelari sul patrimonio o sui beni con cui è esercitata l'attività di impresa
- Entro il giorno successivo l'impresa deve depositare il ricorso al Tribunale per chiedere la conferma o la modifica
- Il giudice deve fissare udienza entro 10 giorni
- All'udienza il giudice, sentite le parti e l'esperto, conferma, modifica, revoca
- Possibile proroga o revoca
- La durata massima è di 120 giorni prorogabile per altri 120 (max 240)

Consecuzione di misure e di procedure

durata massima «misure protettive» (artt. 8 CCII)

La durata complessiva delle misure «protettive», fino alla omologazione dello strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza o alla apertura della procedura di insolvenza, non può superare il periodo, anche non continuativo, di dodici mesi, inclusi eventuali rinnovi o proroghe, tenuto conto delle misure protettive di cui all'articolo 18.

Effetti Misura Protettiva → Procedura Esecutiva

- L'ombrello protettivo si apre solo se il debitore ne fa domanda -

MP anteriore ad avvio PE → inammissibilità domanda/nullità pignoramento;

MP in pendenza PE → il debitore chiede sospensione al G.E.

La pubblicazione della domanda con cui è richiesto il divieto di iniziare o proseguire le azioni esecutive determina la «**temporanea improseguibilità**» dell'esecuzione pendente e non la sua estinzione (Cass. 22/12/2015 n. 25802).



Cosa fa il GE?

Quale è l'ambito della valutazione del GE?

Il GE non può verificare la sussistenza dei **presupposti intrinseci** riservati al GD

ma

solo dei limiti estrinseci della tutela protettiva

domanda MP → domanda sospensione PE → controlli GE

Il GE **deve** verificare se:

- il **debitore ha chiesto la misura** protettiva (non è sufficiente l'istanza di accesso alla CN o la pendenza del procedimento unitario a seguito di domanda di accesso ad uno strumento di regolazione dalla crisi: occorre anche **ricorso** ex art. 19 nella CN o ex art. 54 ccii nel PU);
- la domanda di conferma di misure protettive nella CN è stata anche **pubblicata** sul RI: no richiesta pubblicazione entro 20 → inefficacia *de plano* MP;
- il **termine di efficacia provvisoria della misura è scaduto** (30 gg. dalla pubblicazione) → inefficacia MP o Il giudice delegato ha provveduto?
- la misura protettiva è stata richiesta nei confronti della **generalità dei creditori o di alcuni soltanto** e/o solo per certi beni (misure protettive selettive);
- Il **termine massimo di durata (12 mesi)** è decorso;

→ **La sospensione da parte del GE quindi non è automatica né scontata!**

Misure protettive: non richieste / richieste ma in pendenza decisione GD/richieste e rigettate dal GD



No Sospensione Procedura esecutiva

Misura Protettiva Confermata



GE verifica presupposti estrinseci

Se il GE accerta la sussistenza dei presupposti dello stay gli effetti sulle azioni esecutivi sono regolati come al regime ex art. 168 LF :



il G.E. prende atto dello stato di **temporanea improseguibilità** e pronuncia un'ordinanza a contenuto meramente ricognitivo con cui «**sospende**» (art. 623 c.p.c.)



SOSPENSIONE PROCEDURA ESECUTIVA

Quiescenza

Sospensione ex 623 cpc

Conseguenze sul piano operativo

- non si dispone la vendita ex art. 569 c.p.c.;
 - non si emette il DT se la sospensione è intervenuta prima della aggiudicazione;
 - si emette il DT se la sospensione è disposta dopo l'aggiudicazione (art 187-*bis*, disp.att., c.p.c.);
 - non si procede alla distribuzione delle somme;
 - non si cancella la trascrizione del pignoramento e restano quindi validi gli atti già compiuti;
 - restano salvi gli effetti conservativi del pignoramento;
 - la custodia prosegue, compresa la liberazione del bene e la procedura esecutiva continua a percepire gli eventuali frutti civili a cui il pignoramento si estende ex art. 2912 c.c.
- La procedura esecutiva può «**riproseguire**» al venir meno degli effetti delle misure protettive (**improseguibilità reversibile**)
- il GE opportunamente disporrà rinvio al momento della dichiarazione di quiescenza, e poi via via se necessario altri rinvii, per verificare il percorso e l'esito delle MP;
 - Il debitore alleggerà eventuale proroga per ottenere prosecuzione quiescenza e il creditore alleggerà la cessazione degli effetti della misura e chiederà riassunzione ex art 627 c.p.c. e la procedura esecutiva potrà riprendere

• **Omologa strumento di regolazione della crisi → Improcedibilità definitiva**

Con il decreto di omologazione, la proposta diventa obbligatoria e vincolante per tutti i creditori anteriori. La **sospensione** della procedura esecutiva si trasforma in **improcedibilità definitiva**. *«A seguito dell'omologazione di un concordato semplificato per la liquidazione del patrimonio dell'imprenditore, le procedure esecutive pendenti nei confronti del medesimo imprenditore, già sospese dalla data di pubblicazione della domanda di concordato nel registro delle imprese, devono essere dichiarate definitivamente improcedibili e di conseguenza estinte, in quanto i creditori anteriori restano vincolati agli effetti dell'omologa e, cioè, alle previsioni di soddisfazione, ai tempi e alle modalità di esecuzione del pagamento indicati nel piano di concordato semplificato omologato.»* (Trib. Messina 17.11.23)

➔ **Il Giudice dell'Esecuzione dichiara l'estinzione del processo esecutivo e ordina la cancellazione del pignoramento.**

- **Apertura liquidazione giudiziale** → blocco azioni esecutive ex art. 150 CCII → Improcedibilità

Rapporti con le procedure di ristrutturazione da sovraindebitamento

Ristrutturazione debiti consumatore

art. 70 co. 4, 5, 10

- Il giudice, se ricorrono le condizioni di ammissibilità della domanda, **con il decreto di apertura**, su **istanza** del debitore, **può disporre** la **sospensione** dei procedimenti di esecuzione forzata che potrebbero pregiudicare la fattibilità del piano, disporre il **divieto di azioni esecutive** e cautelari sul patrimonio del consumatore nonché le altre misure idonee a conservare l'integrità del patrimonio fino alla conclusione del procedimento
- Le misure protettive sono **revocabili** su **istanza** dei creditori, o anche **d'ufficio**, in caso di atti in frode. Il giudice, salvo che l'istanza di revoca non sia palesemente inammissibile o manifestamente infondata, sente le parti, anche mediante scambio di memorie scritte, e provvede con **decreto**.
- In caso di diniego dell'omologazione, il giudice **dichiara l'inefficacia delle misure protettive** accordate.

Concordato minore

art. 78 co.2 lett. d e co.5

- Il giudice, **con il decreto di apertura**, su **istanza** del debitore **dispone** che sino al momento in cui il provvedimento di omologazione diventa definitivo **non possono essere iniziate o proseguite azioni esecutive** e cautelari sul patrimonio del debitore o sui beni e diritti con i quali viene esercitata l'attività d'impresa e che, per lo stesso periodo, non possono essere acquisiti di ritti di prelazione sul patrimonio del debitore da parte dei creditori aventi titolo o causa anteriore, le prescrizioni rimangono sospese, le decadenze non si verificano e la sentenza di apertura della liquidazione controllata non può essere pronunciata.
- Il giudice, se **rigetta** la domanda di **omologa**, **dichiara con decreto motivato l'inefficacia delle misure protettive** accordate

Procedure di ristrutturazione da sovraindebitamento e controlli del GE

Ristrutturazione debiti consumatore

Non è sufficiente la sola presentazione del ricorso per ottenere la sospensione, ma **occorre il provvedimento del GD in sede di apertura.**

il GD individua nel decreto di apertura le procedure che compromettono la fattibilità della proposta e le **sospende** o ne inibisce l'avvio e/o dispone il divieto di azioni esecutive fino alla omologa.

NB: la sospensione è disposta direttamente dal G.D.

Il GE verifica: se il decreto del GD indichi tra quelle sospese la procedura che pende innanzi a sé o se il GD abbia disposto una inibizione generalizzata, e, in caso positivo, prende atto della sospensione già disposta ex art. 623 c.p.c.

Il GE, se la domanda è dichiarata inammissibile o rigettata, o il GD non si è ancora pronunciato, non sospende
(valutare opportunità rinvio udienza)

Se il GD revoca il divieto di azioni esecutive → riassunzione ex art. 627 c.p.c.

Concordato minore

Non è sufficiente la sola presentazione del ricorso per ottenere la sospensione, ma **occorre il decreto di apertura del GD: in tal caso la protezione ha effetto sino all'omologa**

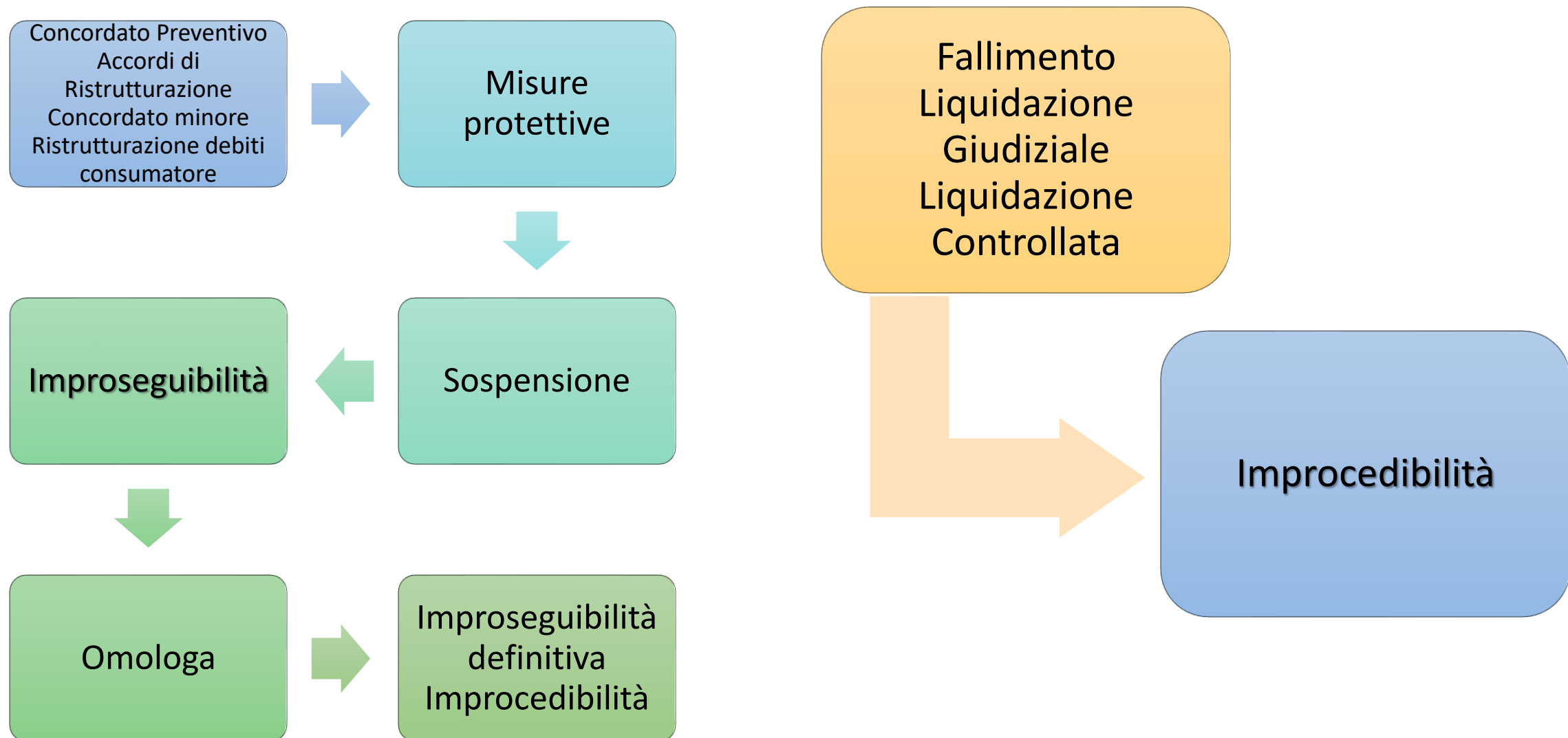
il GD, se la parte lo chiede, **dispone** il divieto di azioni esecutive, quindi atto dovuto;

Il divieto di azioni esecutive ha portata generalizzata

Il GE verifica:

se il credito di apertura è stato emesso;
se il credito è anteriore al decreto di apertura

... riassumendo ...



Rapporti con le procedure concorsuali liquidatorie

Procedura esecutiva immobiliare

```
graph TD; A[Procedura esecutiva immobiliare] --> B[Legge Fallimentare R.D. 267/42]; A --> C[Codice della Crisi d'Impresa e dell'Insolvenza D.Lgs. 14/2019]; B --> D(Fallimento); C --> E(Liquidazione giudiziale);
```

Legge Fallimentare
R.D. 267/42

Fallimento

Codice della Crisi d'Impresa e
dell'Insolvenza D.Lgs. 14/2019

Liquidazione giudiziale

**LF e CCII disciplinano allo stesso modo il rapporto
tra l'esecuzione individuale e le procedure di fallimento o di liquidazione giudiziale
nei confronti del debitore esecutato**

- L'art. 42 LF e l'art. 142 CCII prevedono che, per effetto del fallimento o della liquidazione giudiziale, il debitore è privato della amministrazione e della disponibilità dei suoi beni (esistenti o sopravvenuti, tranne che personali o impignorabili).
- A seguito della dichiarazione di fallimento o dell'apertura della liquidazione giudiziale del debitore si apre il:
 - ❖ **concorso formale** (artt. 52 LF e 151 CCII), secondo cui i crediti e i diritti reali e personali nei confronti del debitore vanno accertati esclusivamente nel procedimento di verifica del passivo
 - ❖ **concorso sostanziale** (artt. 54 LF e 153 CCII), in forza del quale, al momento di ripartire l'attivo, bisogna procedere alla graduazione fra i creditori ammessi allo stato passivo e, perciò, divenuti concorrenti (diversi da creditori concorsuali).

Concorso Formale

ART. 52 L.F. – CONCORSO DEI CREDITORI

1. Il fallimento apre il **concorso** dei creditori sul **patrimonio** del fallito.
2. **Ogni credito**, anche se munito di diritto di prelazione o trattato ai sensi dell'articolo 111, primo comma, n. 1), nonché ogni diritto reale o personale, mobiliare o immobiliare, **deve essere accertato secondo le norme** stabilite dal Capo V, salvo diverse disposizioni della legge.
3. Le disposizioni del secondo comma si applicano **anche ai crediti esentati dal divieto di cui all'articolo 51.**

ART. 151 CCII – CONCORSO DEI CREDITORI

1. La liquidazione giudiziale apre il **concorso** dei creditori sul **patrimonio** del debitore.
2. **Ogni credito**, anche se munito di diritto di prelazione o prededucibile, nonché ogni diritto reale o personale, mobiliare o immobiliare, **deve essere accertato secondo le norme** stabilite dal capo III del presente titolo, salvo diverse disposizioni della legge.
3. Le disposizioni del comma 2 si applicano **anche ai crediti esentati dal divieto di cui all'articolo 150.**

Divieto di Azioni Esecutive e Cautelari Individuali

ART. 51 L.F.

Salvo diversa disposizione della legge, dal giorno della dichiarazione di fallimento **nessuna azione individuale esecutiva o cautelare**, anche per crediti maturati durante il fallimento, **può essere iniziata o proseguita sui beni compresi nel fallimento.**



ART. 150 CCII

Salvo diversa disposizione della legge, dal giorno della dichiarazione di apertura della liquidazione giudiziale **nessuna azione individuale esecutiva o cautelare** anche per crediti maturati durante la liquidazione giudiziale, **può essere iniziata o proseguita sui beni compresi nella procedura.**

Divieto ex art. 51LF/151 CCII → Violazione → Conseguenze

Se la procedura va avanti in violazione del divieto posto dagli art. 51 LF e 151 CCII il rimedio è l'**opposizione all'esecuzione ex art 615 c.p.c.**

«In tema di procedimento esecutivo, la contestazione della possibilità per il creditore di iniziare o proseguire l'esecuzione forzata individuale in costanza del fallimento del debitore, ai sensi dell'art. 51 l. fall., attiene al diritto di procedere all'esecuzione forzata (individuale) e non semplicemente alla regolarità di uno o più atti della procedura ovvero alle modalità di esercizio dell'azione esecutiva, sicchè va qualificata come opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c. e non è assoggettata al regime, anche di decadenza, di cui all'art. 617 c.p.c.». (Cass n. 14449/2016)

La liquidazione del debitore esecutato ed il creditore fondiario

→ Art. 51 LF – 150 CCII: «*Salvo diversa disposizione della legge*»

In presenza di creditore fondiario l'azione esecutiva può essere da questi iniziata o proseguita, ai sensi dell'art. 41 del d.lgs. n. 385/1993 (TUB), nei confronti del debitore.

L'esecuzione fondiaria

Art. 41 comma 2 T.U.B.: *“l'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere **iniziata** o **proseguita** dalla banca anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore. Il curatore ha facoltà di **intervenire nell'esecuzione**. La somma ricavata dall'esecuzione, eccedente la quota che in sede di riparto risulta spettante alla banca, viene attribuita al fallimento”*

Il credito fondiario

Art. 38 T.U.B.

1. Il credito fondiario ha per oggetto la concessione, da parte di **banche**, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado su immobili.

2. La **Banca d'Italia**, in conformità delle ***deliberazioni del CICR*** [*Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio*], determina l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi, nonché le ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione dei finanziamenti.

Il credito fondiario *delibera C.I.C.R. del 22/04/1995*

D E L I B E R A

1. L'ammontare massimo dei finanziamenti di credito fondiario e' pari all'80 per cento del valore dei beni ipotecati o del costo delle opere da eseguire sugli stessi. Tale percentuale puo' essere elevata fino al 100 per cento, qualora vengano prestate garanzie integrative, rappresentate da fideiussioni bancarie e assicurative, polizze di compagnie di assicurazione, cessioni di annualita' o contributi a carico dello Stato o di enti pubblici, fondi di garanzia e da altre idonee garanzie, secondo i criteri previsti dalla Banca d'Italia.
2. In presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie su un immobile, ai fini della determinazione dell'ammontare massimo di un finanziamento di credito fondiario, al relativo importo va aggiunto il capitale residuo del finanziamento pregresso.

Il credito fondiario

Affinché il finanziamento\mutuo possa essere qualificato come credito ***fondiario*** è necessario che:

- ✓ il soggetto mutuante sia una banca
- ✓ sia a medio e lungo termine (minimo 18 mesi massimo 30 anni)
- ✓ garantito da ipoteca di primo grado su bene immobile (*)
- ✓ importo massimo finanziato pari all'80% al valore dei beni ipotecati, elevabile fino al 100% qualora vengano prestate garanzie ulteriori (fidejussioni bancarie, pegno, polizze di assicurazione)

(*) anche di grado successivo aggiungendo il residuo capitale delle precedenti iscrizioni

La liquidazione del debitore esecutato ed il creditore fondiario

Cass. 22914/24, principio di diritto:

«il creditore fondiario può avvalersi del “privilegio processuale” di cui all’art. 41, comma 2 d.lgs. n. 385 del 1993 sia nel caso di sottoposizione del debitore esecutato alla procedura concorsuale di **liquidazione giudiziale di cui agli artt. 121 e segg. del d. lgs. n. 14 del 2019, sia nel caso di sottoposizione del debitore esecutato alla procedura concorsuale della **liquidazione controllata** di cui agli artt. 268 e segg. del medesimo d.lgs.»**

Il privilegio fondiario

Il privilegio attribuito al creditore fondiario ha **natura meramente processuale**, e **non deroga al principio del concorso sostanziale** (art 153 CCII) ed alla **regola di esclusività della verifica dei crediti** in ambito concorsuale.

Anche il creditore fondiario deve insinuarsi al passivo: **l'insinuazione al passivo** è anzi il **presupposto per l'assegnazione** in sede esecutiva, tuttavia **provvisoria** poiché il soddisfacimento del credito dovrà soggiacere alle regole del concorso formale e materiale e pagato in moneta concorsuale.

→ Nel caso di fallimento dell'esecutato, il principio di esclusività della verifica dei crediti in sede fallimentare, nel rispetto delle regole sul concorso formale e sostanziale (art. 52 L.F.), **impone al creditore fondiario di insinuarsi al passivo del fallimento** (artt. 52 e 110 L.F.) e **di documentare tale adempimento nell'ambito della procedura esecutiva**, unitamente al provvedimento di ammissione (anche non definitivo) ottenuto, al fine di poter ottenere l'attribuzione, in via provvisoria e salvi i definitivi accertamenti operati nel prosieguo della procedura fallimentare, delle somme ricavate dalla vendita.

→ Cass. n. 23572/2014 e Cass. n. 23482/2018

Cass., sez. III, 28 settembre 2018, n. 23482/19

«la **provvisoria distribuzione** delle somme ricavate dalla vendita di un immobile pignorato dall'istituto di credito fondiario, in una procedura esecutiva individuale proseguita (o iniziata) dopo la dichiarazione di fallimento del debitore ai sensi dell'art. 41 del D. Lgs n. 385/1993, dovrà essere **operata dal giudice dell'esecuzione** sulla base dei **provvedimenti (anche non definitivi) emessi in sede fallimentare** ai fini **dell'accertamento**, della **determinazione** e della **graduazione** di detto credito fondiario. In particolare:

- a) per ottenere l'**attribuzione** (in via **provvisoria**, e salvi i definitivi accertamenti operati nel prosieguo della procedura fallimentare) delle somme ricavate dalla vendita, il **creditore fondiario** dovrà - anche a prescindere dalla avvenuta costituzione del curatore nel processo esecutivo - **documentare al giudice dell'esecuzione di avere proposto l'istanza di ammissione al passivo** del fallimento e di avere ottenuto un **provvedimento favorevole** dagli organi della procedura (anche se non definitivo);
- b) per ottenere la graduazione di eventuali crediti di massa maturati in sede fallimentare a preferenza di quello fondiario, e quindi l'attribuzione delle relative somme, con decurtazione dell'importo attribuito all'istituto procedente, il curatore dovrà costituirsi nel processo esecutivo e documentare l'avvenuta emissione da parte degli organi della procedura fallimentare di formali provvedimenti (idonei a divenire stabili ai sensi dell'art. 26 L.F.) che (direttamente o quanto meno indirettamente, ma inequivocabilmente) dispongano la suddetta graduazione.
- c) La **distribuzione** così operata dal **giudice dell'esecuzione** ha comunque **carattere provvisorio** e può stabilizzarsi solo all'esito degli accertamenti definitivi operati in sede fallimentare, legittimando in tal caso il curatore ad ottenere la **restituzione** delle somme eventualmente riscosse in eccedenza».

La precisazione dei crediti concorsuali nella esecuzione fondiaria

crediti della massa maturati in sede concorsuale preferiti a quello fondiario

da precisare dinanzi al GE in sede di riparto:

- ✓ compenso curatore e/o coadiutori
- ✓ compenso legale intervenuto nell'esecuzione immobiliare
- ✓ spese di giustizia
- ✓ IMU gravante sull'immobile dovuta dal fallimento
- ✓ quota parte spese generali

→ Provvedimento del GD

Vendite concorsuali



procedere con la vendita nell'ambito della procedura fallimentare o di liquidazione giudiziale/controllata, intervenendo nella procedura esecutiva soltanto per farne dichiarare l'improcedibilità

intervenire nella procedura esecutiva, perché proseguia, e chiedere in sede di riparto l'attribuzione del ricavato e dei crediti della massa, maturati in sede concorsuale e preferiti al credito fondiario, ovvero, in assenza di creditore fondiario, richiedere la assegnazione delle somme alla procedura.

Fallimento/Liquidazione giudiziale debitore esecutato

art. 107 L.F. Modalità delle vendite

... se alla data di dichiarazione di fallimento sono pendenti procedure esecutive, il curatore **può** subentrarvi; in tale caso si applicano le disposizioni del codice di procedura civile; altrimenti su istanza del curatore il giudice dell'esecuzione, dichiara l'improcedibilità dell'esecuzione, **salvi i casi di deroga di cui all'articolo 51**

art. 216 CCII Modalità della liquidazione

... se alla data di apertura della liquidazione sono pendenti procedure esecutive, il curatore **può** subentrarvi; in tale caso si applicano le disposizioni del codice di procedura civile; altrimenti, su istanza del curatore, il giudice dell'esecuzione dichiara l'improcedibilità dell'esecuzione, **fermi restando gli effetti conservativi sostanziali del pignoramento in favore dei creditori** (NB: non c'è più richiamo art. 150 CCII)