4

PROT. 1069/U shel du-4-2020



TRIBUNALE DI MODENA SEZIONE III

RAPPORTI ESECUZIONE IMMOBILIARE – PROCEDURE
CONCORSUALI

LINEE GUIDA

AI CURATORI, CUSTODI

GIUDIZIARI E PROFESSIONISTI

DELEGATI ALLE VENDITE

INDICAZIONI GENERALI

Il punto di partenza di ogni possibile riflessione attinente i rapporti fra le due procedure esecutive, quella individuale e quella concorsuale, è dato dall'art. 51 l. fall., che fissa il fondamentale principio dell'intangibilità del patrimonio del debitore a far data dalla dichiarazione di fallimento. Da questo momento, ogni iniziativa individuale di soddisfazione del credito resta preclusa e tutti i creditori hanno l'onere di insinuarsi al passivo del fallimento (c.d. concorso formale, codificato dall'art. 52 l. fall.) per poter soddisfare il loro diritto in sede concorsuale, in posizione di tendenziale parità, mediante la partecipazione alla distribuzione del ricavato dalla liquidazione del patrimonio del fallito (c.d. concorso sostanziale, ex art. 2741 c.c.).

L'art. 41 comma 2 del T.U.B., tuttavia, nel consentire al creditore fondiario di esercitare l'azione esecutiva individuale sui beni ipotecati anche in pendenza di procedura fallimentare, si pone come eccezione (probabilmente la più significativa) al divieto posto dall'art. 51 l. fall., in quanto accorda al creditore fondiario la facoltà di esercitare l'azione esecutiva individuale sui beni ipotecati anche in costanza di fallimento del debitore esecutato e gli riconosce il diritto di ottenere il versamento diretto da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario della parte del prezzo corrispondente al suo credito complessivo, senza dovere rimettere immediatamente al curatore la somma conseguita.

E' ormai assodata la natura esclusivamente processuale del privilegio fondiario, predicata lungamente dalla giurisprudenza e definitivamente consacrata, sul piano normativo, dall'inserimento di un apposito comma 3 nell'art. 52 l. fall. ad opera del decreto correttivo 169 del 12.9.2007[che, parallelamente, ha modificato l'art. 110 l. fall.

Le disposizioni in questione, nel prevedere espressamente che anche il creditore fondiario debba essere ammesso al passivo del fallimento secondo le regole dettate dal Capo V (per il rispetto del "concorso formale") e poi essere collocato nei riparti (realizzando in tal modo il "concorso sostanziale") per poter trattenere in via definitiva quanto è stato ricavato dall'espropriazione individuale parallelamente intrapresa ai sensi dell'art. 41 TUB, hanno infatti chiarito in modo inequivoco che il privilegio di cui si discute non si traduce in una causa di prelazione ulteriore rispetto al privilegio ipotecario connesso alla nascita del mutuo fondiario, essendo unicamente finalizzato a consentire all'istituto di credito un realizzo celere del proprio diritto, sottratto alle tempistiche della liquidazione endofallimentare, senza alcuna alterazione o strappo alla regola della parità di trattamento dei creditori sul piano sostanziale.

Tuttavia, il legislatore non chiarisce in alcun modo come, in concreto, il privilegio accordato agli istituti di credito fondiario possa armonizzarsi con la regola del concorso (formale e sostanziale) sulla quale poggia la procedura concorsuale

Con la presente circolare vengono, quindi, dettate, di concerto con il Presidente del Tribunale, il Presidente della III Sezione ed i giudici addetti alle sottosezioni esecuzioni e fallimenti, talune istruzioni operative al fine di indirizzare ed uniformare la condotta di curatori, professionisti delegati e custodi giudiziari, anche alla luce dei più recenti arresti giurisprudenziali in materia (cfr. ex multis Cass. 13.7.2018, n. 23482).

LINEE GUIDA COMUNI

PROCEDURA ESECUTIVA AVVIATA e/o PROSEGUITA IN ASSENZA DI CREDITORE FONDIARIO

- Intervenuta la sentenza di fallimento del debitore esecutato, il subentro del Curatore nell'esecuzione immobiliare in corso ex art. 107 comma 6 LF (con costituzione autorizzata ex art. 26 n. 6 LF) è consentito solo nel caso in cui le vendite siano in stato avanzato; in caso contrario, attesa la maggiore flessibilità delle procedure competitive, è sufficiente che il Curatore (senza costituirsi) comunichi tempestivamente al GE (ed al professionista delegato, se nominato) l'intervenuto fallimento del debitore esecutato (depositando estratto della sentenza di fallimento nel fascicolo dell'esecuzione) affinché il GE, anche d'ufficio o su istanza del professionista delegato (che provvederà a rimettere immediatamente gli atti al GE), dichiari l'improcedibilità dell'esecuzione ex art. 51 e 107 comma 6 L.F.
- Il subentro non è consentito nell'esecuzione esattoriale, sempre improcedibile

SORTE DELL'AGGIUDICAZIONE MEDIO TEMPORE INTERVENUTA E DELL'ATTIVO CONSEGUITO NELL'ESECUZIONE INDIVIDUALE:

- Se vi è già stata aggiudicazione, questa resta in ogni caso ferma (art. 187 bis disp. att. c.p.c.) e il decreto di trasferimento dovrà essere emesso nell'ambito della procedura esecutiva con completamento della relativa attività da parte dei professionisti delegati e del custode.
- Intervenuto il fallimento in questa fase, non si fa questione di proseguibilità della procedura esecutiva e semplicemente il ricavato della vendita deve essere rimesso nelle mani del Curatore al netto delle spese di procedura (previamente determinate e liquidate dal GE).
- Il Giudice dell'esecuzione provvederà, dunque, alla liquidazione dei compensi dei professionisti delegati, del custode e dello stimatore nonché delle spese legali del creditore procedente e, disposti i relativi pagamenti nell'ambito dell'esecuzione individuale (trattandosi in ogni caso di spese aventi privilegio *ex* art. 2770 c.c. anche in sede fallimentare, stante l'evidente utilità per la massa dei creditori), rimetterà il residuo attivo al Curatore senza necessità di costituzione dello stesso.

PROCEDURA ESECUTIVA AVVIATA e/o PROSEGUITA DAL CREDITORE FONDIARIO ex art. 41 TUB

1) CUSTODIA

- REGOLA GENERALE: con l'apertura del fallimento il debitore è spossessato di tutti i suoi beni (art. 42 l. fall.) e spetta a curatore provvedere all'amministrazione del patrimonio del fallito (art. 31 l. fall.). La custodia, pertanto, è una specifica attribuzione del curatore, che esercita personalmente le sue funzioni e può essere coadiuvato da tecnici o altri ausiliari
- A conclusione di un ampio dibattito accesosi in dottrina e nella giurisprudenza di merito a seguito di una pronuncia della Cassazione del 1982 [Cass. del 20.11.1982, n. 6254], la

- giurisprudenza di legittimità riconosce ormai al giudice dell'esecuzione il potere di nominare o sostituire il custode durante il fallimento del debitore.
- Occorre, però, distinguere l'ipotesi in cui la dichiarazione di fallimento preceda l'introduzione dell'esecuzione individuale da parte del creditore fondiario da quella in cui il fallimento del debitore sopravvenga all'esecuzione già intrapresa.

1.1) SE IL FALLIMENTO PRECEDE L'ESECUZIONE AVVIATA DAL CREDITORE FONDIARIO

- In tale ipotesi, è da escludere che possa trovare applicazione il primo comma dell'art. 559 c.p.c., a mente del quale "col pignoramento il debitore è costituito custode", stanti gli effetti già verificatesi del suo spossessamento (ex art. 42 l. fall.) e della custodia in capo al curatore (ex artt. 31 e 88 l. fall.).
- Può invece trovare applicazione il secondo comma dell'art. 559 c.p.c, in considerazione
 della sostanziale autonomia della procedura esecutiva individuale rispetto a quella
 concorsuale. Pertanto, il giudice dell'esecuzione potrà procedere alla sostituzione del
 custode, che potrà essere individuato nella medesima persona del curatore o, anche su
 richiesta o non opposizione di quest'ultimo, in altro soggetto qualificato.

1.2) SE IL FALLIMENTO SEGUE L'ESECUZIONE (CUSTODE GIA' NOMINATO DAL GE)

- Nella diversa ipotesi in cui il fallimento sia successivo all'introduzione dell'esecuzione individuale, ove sia già stato nominato un custode in sostituzione del debitore, "sull'istanza di sua sostituzione, ex art. 66 e 559 cpv., c.p.c., avanzata dal curatore del fallimento sopravvenuto, il giudice dell'esecuzione conserva il potere di accoglierla o rigettarla, disponendo secondo opportunità, ma non restando vincolato alla nomina del curatore, per la sua sola qualità che gli proviene dalle funzioni che gli competono dalla legge fallimentare" [Cass. 2.6.1994, n. 5352].
- La S.C. ha, altresì, precisato che qualora non sia stato nominato un custode diverso dal debitore "anche la custodia dei beni pignorati si trasferisce immediatamente in capo al curatore, ex artt. 42 l. fall. e 559 c.p.c., indipendentemente dalla sua scelta circa la prosecuzione dell'esecuzione individuale o concorsuale sui beni pignorati", in tal modo confermando indirettamente che l'eventuale sostituzione del debitore già operata dal giudice dell'esecuzione non viene meno a seguito della dichiarazione di fallimento (Cass. 8.5.2009, n. 10599)

2) LA FASE DELLA VENDITA (criterio della prevenzione)

- Secondo la tesi prevalente nella giurisprudenza di legittimità, poiché il bene è pur sempre compreso nella massa fallimentare e le due procedure non sono tra loro incompatibili, non può escludersi il concorrente diritto degli organi fallimentari di procedere alla liquidazione del medesimo bene.
- Il concorso tra le due procedure dovrà essere risolto sulla base del criterio della prevenzione, per privilegiare la procedura che "presenti maggiore speditezza in termini di liquidazione del bene": prevarrà, pertanto, la vendita fondata sul provvedimento anteriore, dovendosi avere riguardo, in sede esecutiva, all'ordinanza che autorizza la vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. e, nell'ambito della procedura fallimentare, al decreto mediante il quale il giudice delegato autorizza il curatore all'esecuzione degli atti conformi al programma di

liquidazione approvato dal comitato dei creditori, ai sensi dell'art. 104 ter, ult. co. 1. fall. (cfr. in tal senso, Cass. 18436/2011).

3) L'ATTRIBUZIONE DEL RICAVATO DELLA VENDITA- L'ASSEGNAZIONE PROVVISORIA ex art. 41 TUB

Principio ormai acquisito nella giurisprudenza di legittimità è quello della natura esclusivamente processuale e non sostanziale del privilegio fondiario, tale cioè da legittimare l'esecuzione individuale in deroga al generale divieto posto dall'art. 51 l. fall., ma non di derogare al concorso sostanziale ed alla regola di esclusività della verifica dei crediti in ambito fallimentare sancita dall'art. 52 l. fall.

Con la conseguenza che, come da ultimo precisato dalla Suprema Corte con sentenza n. 23482/2018, l'ammissione al passivo integra il "fatto costitutivo" del diritto del creditore fondiario di ottenere l'attribuzione, in via provvisoria, del ricavato della vendita; per poter esercitare il privilegio processuale e ottenere in via anticipata, sia pure provvisoria, la soddisfazione del proprio diritto, egli avrà l'onere di documentare al giudice dell'esecuzione di essersi insinuato al passivo del fallimento e ciò a prescindere dall'intervento del curatore nella procedura esecutiva (verifica d'ufficio del GE; cfr. all. 2).

ISTRUZIONI OPERATIVE COMUNI

Il creditore fondiario che intenda ottenere l'assegnazione provvisoria *ex* art. 41 TUB, dovrà dare la prova di essere stato ammesso, anche in via non definitiva, allo stato passivo del fallimento. Egli è quindi onerato di:

- presentare tempestivamente la domanda di ammissione al passivo;
- depositare nel fascicolo dell'esecuzione copia del provvedimento di ammissione al passivo, anche non definitivo (in quanto ancora soggetto al termine per le impugnazioni dello stato passivo o in quanto impugnato ai sensi dell'art. 98-99 L. Fall.).

In nessun modo tuttavia la procedura esecutiva potrà essere rallentata a causa della mancata o tardiva attivazione da parte del creditore fondiario.

Il Custode e il Curatore devono immediatamente rilevare e segnalare ai professionisti delegati l'intervenuto fallimento.

I professionisti delegati, in caso di fallimento, sono invitati ad avvisare il creditore fondiario che non potrà darsi corso all'assegnazione *ex* art. 41 TUB in difetto di prova dell'ammissione al passivo.

POSSIBILI SCENARI

3.1) Il creditore fondiario non ha proposto la domanda di ammissione al passivo: in tal caso nessuna attribuzione provvisoria potrà essere disposta dal giudice dell'esecuzione; se sono spirati i termini ex art. 101 LF (anche su impulso del Curatore), il GE dichiarerà improseguibile l'esecuzione ed assegnerà il ricavato al fallimento, al netto delle spese ex art. 2770 c.c. previamente liquidate;

- 3.2) il creditore fondiario ha proposto la domanda, respinta definitivamente o con provvedimento impugnato ex art. 98 l. fall: in tal caso dovrà escludersi l'attribuzione provvisoria da parte del GE (la ripartizione avverrà in sede fallimentare; cfr. 3.1);
- **3.3)** il creditore fondiario ha proposto la domanda ed essa è stata accolta, in tutto o solo in parte, definitivamente o con provvedimento opposto ex art. 98 l. fall. : il giudice dell'esecuzione dovrà procedere all'attribuzione provvisoria entro i limiti dell'ammissione;
- 3.4) il creditore fondiario ha proposto domanda d'insinuazione ma essa non è stata ancora esaminata: in tal caso, il G.E., nell'esercizio dei suoi poteri finalizzati al leale e sollecito svolgimento dell'esecuzione ex art. 487 c.p.c., dovrà differire l'udienza fissata per l'approvazione del progetto di distribuzione a data successiva a quella fissata per l'adozione del provvedimento del giudice delegato (priorità in sede fallimentare nella fissazione delle udienze di verifica ex art. 101 LF su istanza del Curatore, tenuto a richiedere la fissazione dell'udienza entro 60 gg dalla presentazione della domanda)

4) I CREDITI (PREDEDUCIBILI) DEL FALLIMENTO DA SODDISFARE CON PREFERENZA RISPETTO AL CREDITORE FONDIARIO (CFR. ALL.1)

Tra i crediti che trovano collocazione anteriore rispetto al privilegio del creditore fondiario (ipotecario di primo grado) ex art. 111 bis comma 3 l. fall, rientrano:

- a) **spese o tributi specificamente ricollegabili** all'amministrazione o gestione dei singoli beni pignorati (ad esempio, gli oneri condominiali, l'ICI-IMU, le spese di assicurazione);
- b) **spese generali** (*pro quota*), ovvero le spese che, sia pure di carattere generale, abbiano comportato un'utilità concreta per l'intera massa dei creditori, compresi quelli garantiti da pegno o ipoteca (quali, ad esempio, il compenso del curatore, il campione fallimentare, gli oneri per l'utilizzo di software di gestione della procedura).

COSA DEVE DOCUMENTARE IL CURATORE

Il curatore dovrà documentare:

- l'esistenza di un'autorizzazione al pagamento (nell'ipotesi in cui questo non abbia avuto luogo per mancanza delle risorse necessarie) ovvero la prova dell'avvenuto pagamento del credito prededucibile;
- la graduazione del credito con prevalenza rispetto al credito dell'istituto fondiario:
- a) graduazione *in re ispa*, nella stessa autorizzazione al pagamento ex art. 111 bis l. fall., nell'ipotesi di crediti prededucibili intrinsecamente gravanti sul bene pignorato;
- b) mediante un "provvedimento degli organi della procedura fallimentare idoneo ad acquisire stabilità ai sensi dell'art. 26 l. fall." di imputazione (eventualmente pro quota) e quantificazione, sia pure in via di prima approssimazione (salvo conguaglio in sede di riparto fallimentare), dell'onere prededucibile in relazione al cespite staggito, nel caso di spese generali gravanti solo pro-quota sul bene ipotecato.

SINDACATO DEL GE

Il giudice dell'esecuzione sarà tenuto:

- a liquidare le spese del processo esecutivo che si è svolto davanti a lui (ivi comprese le vive e compensi del <u>creditore procedente</u>, collocandoli in tutto o in parte ex art. 2770 c.c.);
- ed a "verificare se esistano provvedimenti degli organi della procedura fallimentare che abbianodirettamente o indirettamente- operato l'accertamento, la quantificazione e la graduazione del credito posto in esecuzione (nonché di quelli eventualmente maturati in prededuzione nell'ambito della procedura fallimentare, purché già accertati, liquidati e graduati dagli organi competenti con prevalenza su di esso) e conformare ai suddetti provvedimenti la distribuzione provvisoria in favore del creditore fondiario delle somme ricavate dalla vendita, senza in alcun caso sovrapporre le sue valutazioni a quelle degli organi fallimentari, cui spettano i relativi poteri" (Cass. n. 23482/2018)

E' necessario che tutti i Curatori e gli ausiliari del GE osservino scrupolosamente le istruzioni operative fornite con la presente circolare (e con gli allegati 1 e 2, per quanto di competenza). Il mancato rispetto può costituire motivo di revoca dell'incarico.

Le presenti linee guida, immediatamente operative, saranno pubblicate sul sito web del Tribunale di Modena.

Si dispone, altresì, l'immediata comunicazione al Consiglio dell'Ordine degli Avvocati e al Consiglio dell'Ordine dei dottori commercialisti ed all'IVG di Modena.

Modena, 16.04.2020

I Giudici

Il Presidente III Sezione

Il Presidente del Tribunale

Michele Cifarelli

Emilia Salvatore

Pasquale Liccardo

Alessandra Mirabelli

Roberta Vaccaro

Carlo Bianconi

ALL.1) ISTRUZIONI OPERATIVE AI CURATORI

ALL. 2) ISTRUZIONI OPERATIVE AGLI AUSILIARI DEL GE

ISTRUZIONI OPERATIVE AI CURATORI

1-COSTITUZIONE IN GIUDIZIO

Una volta emessa l'ordinanza di autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. da parte del Giudice dell'esecuzione, la vendita si svolgerà in sede esecutiva ad impulso (e spese) del creditore fondiario e il Curatore potrà partecipare all'esecuzione senza necessità di costituirsi (dunque a mezzo di difensore), salvo che non intenda svolgere attività processuale in conflitto con il creditore procedente fondiario.

- 1.1. COSTITUZIONE NON NECESSARIA al solo fine di monitorare l'andamento della procedura: il Curatore è tenuto, al momento del deposito dell'estratto della sentenza di fallimento, a comunicare alla cancelleria esecuzioni immobiliari l'indirizzo pec al fine di essere censito nella parte relativa all'esecutato e così ricevere le comunicazioni di cancelleria;
- 1.2 COSTITUZIONE NECESSARIA laddove il Curatore intenda sollevare contestazioni ex art. 512 c.p.c. al progetto di riparto o opposizioni ex art. 615/617 c.p.c.

Esemplificando:

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, <u>il curatore dovrà costituirsi (id est</u>, a mezzo difensore) nel processo esecutivo, <u>nel solo caso in cui</u> il creditore fondiario contesti l'ammontare o graduazione dei crediti prededucibili documentati ovvero laddove nel progetto di riparto predisposto dal GE o dal professionista delegato dette spese prededucibili non siano state, in tutto o in parte, riconosciute (contestazione ex art. 512 c.p.c.); la stessa S.C., nella citata sentenza n. 23482/2018, ha, infatti, cura di precisare che la costituzione nel processo esecutivo della Curatela è necessaria per documentare le spese prededudicibili del fallimento «salvo intesa con il creditore procedente».

2- COMPENSO DEL CURATORE:

Al fine di "documentare" le spese predudicibili di cui al punto 4 della circolare, il Curatore è tenuto a presentare, almeno entro 10 giorni prima della scadenza del termine assegnato dal G.E. (o dal professionista delegato) per la precisazione dei crediti ai fini della predisposizione del piano di riparto in sede esecutiva, agli organi della procedura:

- a) **indicazione analitica** (con correlata documentazione) delle spese di cui al punto 4 sub a) e sub b) della circolare, ai fini del visto di competenza;
- ICI/IMU maturata dalla data del fallimento al deposito del decreto di trasferimento, laddove la stessa sia stata liquidata dal relativo Comune e il Giudice delegato ne abbia confermato l'importo e l'imputazione alla massa attiva immobiliare di riferimento e, con ciò, la natura prededucibile del credito;

- SPESE CONDOMINIALI relative ai costi di amministrazione e manutenzione ordinaria e straordinaria degli immobili liquidati, purché ammesse al passivo in prededuzione ovvero laddove il Giudice delegato ne abbia confermato l'importo e l'imputazione alla massa attiva immobiliare di riferimento e, con ciò, la natura prededucibile;
- ALTRE SPESE DI CONSERVAZIONE/GESTIONE DEGLI IMMOBILI, quali uscite di carattere specifico imputabili ai beni liquidati (art. 111 ter comma 3 L. Fall.), alle medesime condizioni di cui al punto precedente;
- QUOTA PARTE DELLE SPESE GENERALI DEL FALLIMENTO (campione fallimentare, software –applicativi necessari etc.) ai sensi dell'art. 111 ter comma 3 L. Fall., laddove il Giudice delegato ne abbia confermato l'importo in rapporto alla massa attiva immobiliare di riferimento e, con ciò, anche la natura prededucibile;
- SPESE LEGALI PER L'INTERVENTO NELLA PROCEDURA ESECUTIVA, solo se la costituzione sia stata 'necessaria' a tutela della massa; la natura prededucibile consegue in via automatica all'autorizzazione ex art. 25 comma 1 n. 6) LF da parte del Giudice delegato, cui compete la liquidazione dei compensi del professionista incaricato (dunque non di competenza del GE);
- b) **istanza di liquidazione di "acconto" del compenso** ex artt. 39 e 109 comma 2 LF in relazione all'attivo derivante dall'esecuzione immobiliare, che corrisponderà alla quota del compenso finale calcolata:
- quanto all'attivo: sul ricavato dalla vendita immobiliare in proporzione (%) all'ammontare complessivo stimato e/o liquidato dell'attivo fallimentare (compenso ai minimi o frazione dei minimi, in considerazione dell'attività espletata nell'esecuzione immobiliare, da indicare analiticamente);
- quanto al passivo, sull'ammontare del credito insinuato dal creditore fondiario in proporzione (%) all'ammontare del passivo complessivamente accertato (compenso ai medi tabellari). Per facilitare la liquidazione del predetto acconto il curatore è tenuto ad indicare nella relativa istanza le percentuali dell'attivo e del passivo relative all'esecuzione immobiliare, come sopra determinate.

Alla liquidazione dell'acconto così determinata, proprio in ragione della peculiare natura e funzione, non seguirà mandato di pagamento e le relative somme, così acquisite in sede fallimentare, saranno distribuite solo in occasione di un riparto parziale o della distribuzione finale in sede fallimentare.

Modena, 16.04.2020

I Giudici delegati

Il Presidente III Sezione

Il Presidente del Tribunale

Roberta Vaccaro

Emilia Salvatore

Pasquale Liccardo

Carlo Bianconi

ALL.2)

ISTRUZIONI OPERATIVE AGLI AUSILIARI DEL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

- A) Gli ausiliari del Giudice dell'esecuzione (esperto stimatore, custode, professionisti delegati), qualora vengano a conoscenza della dichiarazione di fallimento dell'esecutato sono tenuti alla immediata segnalazione al Giudice prima del compimento di ogni ulteriore attività.
- B) Nel caso in cui, a seguito del fallimento dell'esecutato, la procedura esecutiva venga dichiarata improcedibile prima della vendita:
- cessa la custodia professionale e il custode dovrà prontamente consegnare al Curatore, senza ulteriore autorizzazione del GE, gli immobili; depositerà quindi il rendiconto dell'attività svolta e istanza di liquidazione del compenso; avvenute le liquidazioni degli ausiliari da parte del GE, il custode consegnerà al Curatore le somme eventualmente riscosse al netto delle spese di procedura e dei compensi degli ausiliari;
- l'esperto stimatore che dimostri di aver completato l'incarico potrà chiedere la liquidazione del compenso analogamente a quanto avviene in caso di estinzione della procedura (quindi calcolato sul prezzo indicato nell'ultimo avviso di vendita o, se non ancora pronunciata, su quello stimato), oltre al rimborso forfettario delle spese; nel caso in cui non abbia completato l'incarico, potrà richiedere il compenso in relazione all'attività svolta, previa relativa documentazione;
- i professionisti delegati, il cui incarico dovrà ritenersi cessato, potranno richiedere il compenso analogamente a quanto avviene in caso di estinzione della procedura.
- C) Nel caso in cui il **fallimento intervenga dopo l'aggiudicazione in assenza di creditore munito di privilegio** *ex* **art. 41 TUB** la procedura prosegue fino all'emissione del decreto di trasferimento e delle successive formalità:
- il delegato B o delegato unico non depositerà il progetto provvisorio di distribuzione, ma si limiterà a concedere termine di 30 giorni al creditore procedente per il deposito di nota di liquidazione delle spese di procedura; i professionisti delegati presenteranno istanza di liquidazione del compenso a carico dell'aggiudicatario e della procedura (con esclusione della fase D) e, avvenuta la liquidazione da parte del GE, previo deposito di apposito rendiconto, rimetteranno al Curatore il ricavato della vendita al netto delle spese di procedura del creditore procedente e dei compensi degli ausiliari; una volta effettuati i pagamenti, il delegato B o delegato unico depositerà la relazione conclusiva.
- D) Nel caso di esecuzione che prosegue in presenza di **creditore munito di privilegio** *ex* **art. 41 TUB**, al fine di evitare che vengano attribuite al creditore fondiario somme che non gli spettano, con la conseguente necessità di procedere al loro recupero:
- il saldo prezzo, per tutte le procedure esecutive, comprese quelle con creditore fondiario che abbia esercitato il privilegio *ex* art. 41 TUB, dovrà essere versato dall'aggiudicatario sul conto corrente della procedura e non più direttamente al creditore fondiario; IN TAL SENSO DOVRANNO RITENERSI MODIFICATE LE ORDINANZE DI DELEGA GIA' EMESSE;
- i professionisti delegati devono tempestivamente segnalare al Curatore che non sia intervenuto nell'esecuzione che vi è stata l'aggiudicazione, il relativo prezzo e il termine per il versamento del saldo:

- i professionisti delegati devono verificare attentamente la natura fondiaria del credito e, in caso di fallimento del debitore esecutato, che il creditore risulti ammesso in via ipotecaria allo stato passivo del relativo fallimento.

In caso di positiva verifica in ordine ai requisiti ex art. 41 TUB, entro 3 giorni dal versamento del saldo prezzo o dall'integrazione documentale circa l'ammissione del creditore allo stato passivo, i professionisti delegati riverseranno in favore del creditore fondiario una percentuale prudenziale del prezzo (c.d. assegnazione provvisoria ex art. 41, 4° co. D.Lgs. 1.9.93 n. 385) determinata tenendo conto: (i) dell'ammontare del credito ipotecario ammesso al passivo (nel senso che non potrà essere assegnato al creditore più di quanto ammesso in via ipotecaria al passivo del fallimento), (ii) delle presumibili spese della procedura esecutiva aventi privilegio ex art. 2770 c.c., (iii) della presumibile quota di spese prededucibili della procedura fallimentare destinate a gravare sull'attivo immobiliare realizzato in sede esecutiva (punto 4 della direttiva generale), potendo in tal senso consultare il Curatore per avere un'indicazione anche solo sommaria di tali importi; IN TAL SENSO DOVRANNO RITENERSI MODIFICATE LE ORDINANZE DI DELEGA GIA' EMESSE.

Avvenuto il deposito del saldo prezzo, i professionisti delegati proseguiranno nella fase di emissione del decreto di trasferimento e distributiva come prevista nell'ordinanza di delega, avendo tuttavia cura di segnalare immediatamente al Curatore l'emissione del decreto di trasferimento; al Curatore andrà in ogni caso (quindi anche se non costituito) comunicato il progetto provvisorio di distribuzione, affinché possa provvedere, nel termine per il deposito delle dichiarazioni di credito, a quantificare e documentare le spese prededucibili della procedura fallimentare destinate a gravare sull'attivo immobiliare realizzato in sede esecutiva (punto 4 della direttiva generale).

Il progetto di distribuzione dovrà essere redatto in modo da garantire il pagamento in sede esecutiva delle spese aventi privilegio ex art. 2770 c.c. (tra cui i compensi degli ausiliari) e di assegnare al creditore fondiario il ricavato della vendita (e i frutti dell'immobile), al netto delle spese prededucibili della procedura fallimentare, nei limiti del credito ammesso al passivo in via ipotecaria. Ogni altro importo dovrà essere assegnato al Curatore.

Nel caso in cui il creditore fondiario non abbia documentato, entro il termine per il deposito delle precisazione dei crediti, di essere stato ammesso (anche non definitivamente) al passivo del fallimento dell'esecutato, il delegato B o delegato unico non provvede al deposito del progetto di distribuzione e procede come al precedente punto C). Nel caso in cui il creditore fondiario entro il suddetto termine dimostri di aver fatto per tempo domanda di ammissione al passivo e di essere in attesa a breve del relativo accertamento, il delegato B o delegato unico fisserà l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione in epoca compatibile con l'avvenuta pronuncia provvisoria in sede fallimentare.

Modena, 16.04.2020

I Giudici dell'Esecuzione

Il Presidente III Sezione

Il Presidente del Tribunale

F-To Michele Cifarelli

F-To Emilia Salvatore

F-To Pasquale Liccardo

F. To Alessandra Mirabelli

