

# Credito fondiario, esecuzione e fallimento

SEGUE DA PAGINA 14

Quindi la banca che abbia effettuato un'operazione di credito fondiario si presenta come un normale creditore ipotecario.

Pertanto, in sede di verifica, il credito dell'istituto fondiario va ammesso al passivo per un importo pari a quello delle semestralità scadute fino alla risoluzione del contratto o, in mancanza, fino alla dichiarazione di fallimento, nonchè per l'importo del capitale residuo dopo l'ultima semestralità computata; tale credito trova collocazione ipotecaria per le sole quote di capitale, mentre per quel che concerne le quote di interessi trova applicazione il limite delle tre annualità previsto dall'art. 2855 c.c.

Non trova alcuna collocazione la quota di interessi relativa alla differenza tra il tasso convenzionale e quello legale riconosciuto, maturati dopo l'annata in corso alla data di dichiarazione di fallimento.

Per quanto concerne gli accessori il nuovo T.U. prevede la facoltà per il mutuatario di estinguere anticipatamente il finanziamento corrispondendo un compenso che viene determinato contrattualmente. Nel caso di risoluzione per inadempimento o per intervenuta dichiarazione di fallimento non sembra sia dovuto tale compenso; tuttavia nel caso venisse riconosciuto la Suprema Corte è intervenuta affermando che non può essere riconosciuto il privilegio a tale accessorio.

Contro questa decisione si è schierata parte della dottrina in quanto l'art. 2855 c.c., richiamato dall'art. 54 L.F., pone dei limiti all'estensione del privilegio relativamente agli interessi, ma non impedisce che contrattualmente venga estesa la garanzia ipotecaria agli accessori.

## CUSTODIA DEI BENI DEL FALLITO

**I**l legislatore attribuisce al curatore l'amministrazione e la disponibilità della totalità dei beni del fallito (art. 42 L.F.) ai fini della liquidazione per il soddisfacimento dei creditori ammessi al concorso.

A tale principio dell'universalità oggettiva non sono previste deroghe, pertanto tutto il patrimonio del fallito viene inventariato e quindi acquisito dalla procedura e il curatore ne ha la disponibilità intesa come potere di alienare o comunque influire sulla sorte giuridica e materiale dei beni, e ha l'obbligo di amministrarlo.

La Cassazione con sentenza n. 6254 del 20.11.1982 ha sancito che: "l'azione esecutiva individuale eccezionalmente spettante ad un istituto esercente il credito fondiario, ai sensi dell'art. 42 del R.D. 16.07.1905 n. 646, nonostante il fallimento del mutuatario - debitore, non determina la sottrazione dei beni pignorati dall'istituto alla custodia e alla amministrazione del curatore, sotto la sorveglianza del giudice delegato, secondo le regole proprie della procedura fallimentare. Permanendo, pertanto le funzioni di custodia del curatore, questi, poiché conserva le sue originarie attribuzioni, non diviene organo ausiliario del giudice dell'esecuzione e non può essere quindi dal medesimo sostituito nell'ambito della procedura esecutiva individuale, ai sensi degli articoli 66 e 559 c.p.c."

Di orientamento opposto è la recente Cassazione n. 5352 del 02.06.1994 secondo la quale "il potere di nominare o sostituire il custode dei beni pignorati spetta, non già al giudice delegato al fallimento, bensì a quello dell'esecuzione il quale, non è tenuto a conferire tale incarico al curatore del fallimento, consentendo la legge la coesistenza delle due procedure ed essendo, pertanto, quella individuale regolata dal codice di rito, per la parte non disciplinata dalle richiamate disposizioni speciali ...".

La dottrina ha ampiamente criticato questa recente posizione affermando che se l'attività processuale privilegiata si potesse svolgere come se il fallimento

del debitore non esistesse, verrebbe ad essere alterato non solo il principio della *par condicio creditorum*, ma anche quello dell'universalità oggettiva della procedura fallimentare. L'effetto dell'acquisizione dei beni del fallito all'attivo fallimentare si produce *erga omnes* alla data della sentenza di fallimento (art. 42 L.F.), indipendentemente dal compimento delle formalità di trascrizione previste dall'art. 88 L.F. che il curatore deve in ogni caso effettuare, al fine di evitare proprie responsabilità, anche se è in corso un'esecuzione individuale.

In conclusione dalla dichiarazione di fallimento il Curatore diviene *ex lege* custode dei beni appresi alla procedura fallimentare per cui rientra tra gli

effetti legislativamente previsti che il Curatore assuma la funzione di custode e si sostituisca ad eventuali altri se era già in corso un pignoramento. Se si volesse sostenere che il giudice all'esecuzione ha la facoltà di nominare un altro custode in luogo del curatore, bisognerebbe trovare una deroga ai principi sanciti dagli articoli 31 (Poteri del curatore) e 88 (Presenza in consegna dei beni del fallito da parte del Curatore) della L.F.

Secondo l'art. 559 del c.p.c. la nomina del custode spetta al giudice dell'esecuzione. Tale disposizione è però dettata nel caso in cui il debitore sia *in bonis* e pertanto la normativa ordinaria opera solo in quanto compatibile con quella fallimentare. A rafforzare questa tesi è la prevalenza della legge fallimentare che è speciale e quindi sovrasta la normativa del c.p.c..

Il privilegio processuale è concesso all'istituto di credito fondiario per consentirgli di soddisfare il proprio credito il più rapidamente possibile e quindi tale privilegio si concretizza esclusivamente nella possibilità di promuovere o proseguire l'esecuzione dinanzi al giudice dell'esecuzione, ma non può sottrarre il potere riconosciuto al giudice delegato e al curatore della gestione e della custodia dei beni appresi alla procedura fallimentare.

## LA LIQUIDAZIONE DELLA PARCELLA DEL CURATORE

**L'**art. 1 della D.M. del 28 luglio 1992 n.570 regola la determinazione del compenso spettante al Curatore, che viene liquidato dal Tribunale "...tenendo conto dell'opera prestata, dei risultati ottenuti, dell'importanza del fallimento, nonché dalla sollecitudine con cui sono state condotte le relative operazioni, e deve consistere in una percentuale sull'ammontare dell'attivo realizzato".

Per attivo realizzato, secondo la Cassazione n. 1169 del 29.01.1993, non si intende solo il ricavato pecuniario delle operazioni di liquidazione, ma ogni altra attività; tant'è che al curatore compete un compenso anche in assenza di realizzo di attività (compenso sul passivo accertato) sempreché tale organo abbia svolto una attività significativa.

Il curatore che ha l'obbligo di custodia e di amministrazione dell'immobile appreso alla procedura, proprio in quanto responsabile dell'immobile stesso svolge un'attività significativa ancorché non promuova l'esecuzione e perché ha pur sempre il dovere di intervenire nell'esecuzione al fine di tutelare gli interessi dei creditori di grado poziore rispetto all'istituto di credito fondiario.

Se accogliamo la tesi secondo cui l'istituto fondiario è comunque obbligato all'insinuazione al passivo, e il privilegio ad esso accordato è di natura esclusivamente processuale, mera agevolazione della riscossione, ma non sostanziale e cioè l'assegnazione delle somme avverrà solo in sede di riparto redatto dal Curatore fallimentare, il realizzo della vendita dell'immobile comporta comunque una diminuzione del passivo fallimentare e quindi il raggiungimento del fine al quale la procedura fallimentare è preposta: apprensione dell'attivo fallimentare al fine della liquidazione e del soddisfacimento dei creditori secondo le regole del concorso.

L'attività svolta dal curatore si può dunque concretizzare nella redazione del piano di riparto della somma ricavata dalla vendita dell'immobile, realizzata in ambito di esecuzione immobiliare, nella custodia dell'immobile, nell'intervento, nell'interesse della massa dei creditori, nell'esecuzione individuale, nella collaborazione prestata al perito nominato per redigere la perizia di stima nella stipulazione di un contratto di assicurazione, nei contatti intrattenuti con il fallito e con i terzi interessati all'acquisto per le visite all'immobile. (Trib. Genova 14.03.96).

## IRPEF / Proposta provocatoria per la deduzione degli oneri

**Il sistema fiscale attuale consente ai contribuenti di detrarre certi oneri dal loro reddito complessivo.**

**Il lungo elenco, che ognuno può trovare nelle istruzioni alla dichiarazione dei redditi, evidenzia immediatamente la caratteristica che sta a base dei vari oneri deducibili; non c'è alcun disegno organico, e le varie voci appaiono più che altro una miscelanea di scelte più o meno razionali, più o meno datate.**

**Si favorisce la vita del contribuente, ma gli si dà un contentino anche da morto, quando ormai non potrà più produrre reddito (infatti si ammettono in detrazione le spese mediche specialistiche, come pure, per gli eredi, le spese funebri, pur con il limite di 1 milione). Si ammettono in detrazione le spese sostenute per il restauro degli immobili sottoposti al vincolo della sovrintendenza, ma nello stesso tempo non si consente di detrarre alcuna spesa per l'acquisto della prima casa.**

**Si consente di detrarre parte delle spese di istruzione, forse confidando nel maggior reddito che un soggetto istruito presumibilmente produrrà in futuro, ma si tassano le borse di studio.**

**E' sempre assai vivace il dibattito sugli effetti indotti che la detraibilità delle spese comporta sui redditi dei soggetti percettori; per quanto concerne le spese mediche, aver ammesso la deducibilità ha sicuramente comportato una maggiore richiesta di fatture da parte dei pazienti.**

**Tenuto conto che da qualche anno si discute, a livello europeo, sul sistema impositivo, se cioè sia da preferire la tassazione sul reddito quanto piuttosto la tassazione sui consumi, cioè sull'uso della ricchezza, si potrebbe traslare il discorso e agevolare invece le spese, ammettendone la deducibilità, più o meno piena.**

**Basterebbe anche una detrazione molto limitata, il 10% o 20%, e tutti i contribuenti si troverebbero immediatamente trasformati in gratuiti e solerti controllori del Fisco. Non si tratta degli odiati delatori fiscali; qui invece, molto facilmente, tutti potrebbero trasformarsi in promotori per un fisco più diffuso e più equo. Se dal mio reddito potessi detrarre il 10% o il 20% di tutto quanto spendo, si può star certi che chiederei fattura o ricevuta per tutto. E' ben vero che il prestatore del servizio o il negoziante potrebbe propormi uno sconto, immediato, più o meno pari al mio beneficio, acquistando senza documento, ma il discorso si farebbe difficile, e non praticabile in modo istituzionale.**

**Detto ciò, sarà forse mai possibile detrarre dal reddito il 20%, o anche solo il 10% di tutte le spese sostenute per vivere (alimenti, vestiti, affitti, ristoranti, viaggi educativi, e ogni genere di spesa)?** Chissà.

Giuseppe Rebecca