TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
Sezione civile – Esecuzioni immobiliari

R.G.E.I. n. 604/2017

ORDINANZA
(art. 512 c.p.c.)

Il Giudice dell'esecuzione, dott. [omissis],

nel procedimento di espropriazione immobiliare promosso da Beta SPV s.r.l., cui è succeduta ai sensi dell'art. 111 c.p.c. Alfa SPV s.r.l. (rappresentata dalla procuratrice speciale Gamma s.r.l.), nei confronti di Delta s.p.a., ora Fallimento Delta s.p.a., con l'intervento dei creditori indicati nel progetto di distribuzione depositato il 26.4.2026;

professionista delegato: avv. [omissis]; custode giudiziario: Zeta s.r.l.;

a scioglimento della riserva assunta all'esito dell'udienza del 6.10.2026, sostituita dal deposito di note scritte ai sensi dell'art. 127-ter c.p.c.;

letti gli atti e i documenti della procedura;

osserva quanto segue.

1. La fase distributiva e la controversia insorta

1.1. Il 26.4.2026 questo giudice ha depositato il progetto di distribuzione parziale, ai sensi dell'art. 596, primo comma, c.p.c. (nel testo applicabile ratione temporis), del ricavato della vendita dei lotti nn. 17, 79 e 80 (€ 249.110,00) e dei frutti civili percepiti in relazione ai lotti da n. 1 a n. 90 (€ 4.811.771,84), oltre agli interessi indicati in € 674,46 per il conto delle rendite e in € 254,18 per il conto del ricavato delle vendite, per un attivo complessivo di € 5.061.810,48. Il progetto, previa collocazione delle spese ex art. 2770 c.c. (compenso del custode, spese anticipate dagli aggiudicatari per la cancellazione delle formalità e spese di procedura anticipate dal creditore procedente), destinava il novanta per cento del residuo al credito fondiario di Alfa SPV s.r.l., unico distribuibile in sede di esecuzione individuale stante il fallimento della parte esecutata, e ne accantonava il dieci per cento. Quanto alla curatela, il progetto dava atto dell'istanza con cui il Fallimento aveva chiesto, sin dal 29.7.2024, il riconoscimento delle spese sostenute per l'affrancazione dagli usi civici dei terreni su cui insistono i fabbricati pignorati (€ 277.336,76), e riteneva «di non potere, allo stato, riconoscere quanto richiesto, né eventuali ulteriori importi a qualsivoglia titolo», in quanto non risultava versato in atti un provvedimento del giudice delegato idoneo a divenire stabile ai sensi dell'art. 26 l.fall. (Cass. n. 23482/2018).

1.2. Il Fallimento Delta s.p.a., costituitosi nel processo esecutivo sin dal 2020, aveva reiterato la richiesta il 20.3.2026, con le osservazioni alla bozza di progetto trasmessa dal delegato. Con istanza del 30.4.2026 i curatori hanno poi chiesto al giudice delegato un provvedimento espresso di accertamento e graduazione dei crediti prededucibili imputabili alla massa immobiliare oggetto della presente esecuzione; il giudice delegato, con decreto del 12.5.2026, ha accertato che:

- «le spese già sostenute dal Fallimento nella misura complessiva di € 605.960,68 (di cui € 373.442,48 a titolo di spese specifiche ed € 232.518,20 a titolo di spese generali imputabili in via proporzionale) – in quanto imputabili alle relative masse immobiliari – hanno natura prededucibile di grado preferenziale rispetto al creditore fondiario e perciò in tali termini ad esso opponibili ai fini della distribuzione (parziale) attualmente in corso del ricavato della vendita delle masse immobiliari oggetto della procedura esecutiva R.G.E.N. 604/2017 pendente presso il Tribunale di Tivoli»;
- «le spese ancora da sostenere stimate in complessivi € 1.358.466,86 (di cui € 940.429,00 a titolo di spese specifiche ed € 418.037,86 a titolo di spese generali imputabili in via proporzionale) – in quanto imputabili alle ulteriori masse immobiliari ancora da liquidare nell'ambito della stessa procedura esecutiva – hanno parimenti natura prededucibile di grado preferenziale rispetto al medesimo creditore fondiario e perciò in tali termini ad esso opponibili ai fini sia delle eventuali future assegnazioni di somme in proprio favore ex art. 41 T.U.B., sia delle future distribuzioni del ricavato delle ulteriori predette masse immobiliari».

1.3. Con osservazioni depositate il 15.5.2026 (e trasmesse al delegato il 16.5.2026) il Fallimento ha prodotto il decreto, il progetto di ripartizione parziale fallimentare dichiarato esecutivo il 27.4.2025 e il relativo decreto di esecutività, chiedendo la revisione del progetto con il riconoscimento in prededuzione di € 605.960,68 e l'accantonamento di € 1.358.466,86. Alfa SPV s.r.l. si è opposta con note del 19.5.2026. All'audizione del 20.5.2026 il delegato, non essendo possibile comporre le contestazioni, ha rimesso gli atti a questo giudice ai sensi dell'art. 512 c.p.c. Il 25.5.2026 Alfa SPV s.r.l. ha proposto reclamo ex art. 26 l.fall. avverso il decreto del 12.5.2026 (e, in via prudenziale, avverso il «visto agli atti» del 18.4.2026) davanti al tribunale fallimentare; il procedimento risultava in riserva di decisione al 24.7.2026 (doc. 8 delle note di Alfa SPV s.r.l. del 7.9.2026) e, per quanto consta dagli atti, non è stato ancora definito.

1.4. Con decreto del 3.6.2026 è stata fissata l'udienza del 6.10.2026, con termine alle parti per note sino al 6.9.2026 e al delegato per il deposito di proposte alternative di progetto sino a sette giorni prima. Hanno depositato note Alfa SPV s.r.l. il 7.9.2026 e il Fallimento l'8.9.2026. Il 29.9.2026 il delegato ha depositato tre ipotesi di progetto: l'ipotesi A conferma il progetto del 26.4.2026; l'ipotesi B recepisce integralmente il decreto del giudice delegato, attribuendo al Fallimento € 1.964.427,54; l'ipotesi C riconosce, nel relativo piano di riparto, le sole spese già sostenute (€ 605.960,68). Disposta con decreto dell'1.10.2026 la sostituzione dell'udienza con il deposito di note scritte, Epsilon s.p.a. ha dichiarato di preferire l'ipotesi A, riservando ogni ragione di credito e di grado nelle future distribuzioni; il Fallimento ha chiesto l'adozione dell'ipotesi B; Alfa SPV s.r.l. ha chiesto, in via principale, l'approvazione del progetto del 26.4.2026 (ipotesi A), in via subordinata la sospensione di ogni determinazione sino alla definizione del reclamo e, in via di ulteriore subordine, che, ove accolte le ipotesi B o C, il riparto sia riformulato distribuendo l'intero saldo attuale del conto delle rendite (€ 1.006.756,52 secondo la relazione del custode depositata il 15.9.2026). Il 15.10.2026 il Fallimento e Alfa SPV s.r.l. hanno depositato ulteriori note, chiedendo ciascuno lo stralcio degli scritti dell'altro.

2. Le questioni sugli scritti difensivi

2.1. Le note del Fallimento datate 3.9.2026 sono state depositate l'8.9.2026, oltre il termine assegnato con il decreto del 3.6.2026: quel termine, cadendo il 6.9.2026 di domenica, era prorogato di diritto al 7.9.2026 (art. 155, quarto comma, c.p.c.). Si tratta di termine ordinatorio, della cui proroga non è stata fatta istanza prima della scadenza, e che dunque non può più essere utilmente osservato (Cass. n. 2044/2017, § 20 della motivazione). Di quelle note non si tiene pertanto conto quanto ai documenti che vi sono allegati per la prima volta e alle deduzioni nuove in fatto; le argomentazioni in diritto che vi sono svolte, le quali non ampliano l'oggetto della contestazione e alle quali Alfa SPV s.r.l. ha comunque replicato con le note del 6.10.2026, sono esaminate per completezza nei limiti in cui rilevano. La tardività non incide, del resto, sull'oggetto della presente decisione, che è segnato dalle contestazioni ritualmente sollevate in sede di audizione davanti al delegato e dai documenti a quella data già acquisiti: le osservazioni del Fallimento del 15.5.2026, corredate del decreto del 12.5.2026, del progetto di ripartizione parziale fallimentare e del decreto che lo ha reso esecutivo, e le note di Alfa SPV s.r.l. del 19.5.2026.

2.2. Delle note depositate il 6.10.2026 da Alfa SPV s.r.l. si tiene conto nei limiti in cui illustrano le conclusioni rassegnate, e non vi è dunque ragione di disporne lo stralcio, come chiede il

Fallimento. Le note che entrambe le parti hanno depositato il 15.10.2026 costituiscono repliche che nessun provvedimento ha previsto; esaminate, esse ribadiscono difese già svolte e non contengono elementi decisivi, il che assorbe l'istanza di Alfa SPV s.r.l. di stralcio di quelle del Fallimento.

3. I criteri: la distribuzione provvisoria in favore del creditore fondiario in pendenza del fallimento

3.1. Ai sensi dell'art. 41, secondo comma, 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, e «la somma ricavata dall'esecuzione, eccedente la quota che in sede di riparto risulta spettante alla banca, viene attribuita al fallimento». La quota spettante al creditore fondiario non è determinata autonomamente dal giudice dell'esecuzione: come ha chiarito Cass. n. 23482/2018, la distribuzione disposta in sede esecutiva ha carattere provvisorio e va operata sulla base dei provvedimenti, anche non definitivi, emessi in sede fallimentare ai fini dell'accertamento, della determinazione e della graduazione del credito fondiario. Il giudice dell'esecuzione – oltre a liquidare le spese del processo esecutivo individuale, attribuzione a lui riservata in via esclusiva – «deve cioè limitarsi a verificare se esistano provvedimenti degli organi della procedura fallimentare che abbiano - direttamente 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».

3.2. Sul piano probatorio, la stessa pronunzia qualifica l'esistenza di crediti di massa preferiti al credito fondiario come fatto impeditivo (ovvero modificativo o estintivo) del diritto di quest'ultimo all'attribuzione provvisoria, che il curatore costituito nel processo esecutivo ha l'onere di dedurre e di documentare mediante «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»; con la precisazione che, laddove la graduazione non sia implicita, essa «richiede però quanto meno un provvedimento esplicito in tal senso, idoneo ad acquisire stabilità ai sensi dell'art. 26 L.F. (ad esempio con riguardo a eventuali spese della procedura solo in parte gravanti sul bene ipotecato)».

3.3. È questo il criterio al quale si è conformato il progetto del 26.4.2026, che non ha negato in radice le pretese della curatela, ma ne ha escluso il riconoscimento «allo stato», in difetto del provvedimento del giudice delegato che la Suprema Corte richiede. Si tratta dunque di stabilire, nell'ordine: se il Fallimento sia decaduto dalla facoltà di far valere quel provvedimento, sopravvenuto al deposito del progetto (§ 4); se il decreto del 12.5.2026 presenti, per le spese già sostenute, i requisiti indicati dalla Suprema Corte e se la pendenza del reclamo ne precluda la considerazione (§ 5); se le spese ancora da sostenere possano incidere sulla presente distribuzione (§ 6); quali conseguenze ne derivino sul riparto e sulla posizione del creditore fondiario (§§ 7-9).

4. L'eccezione di tardività sollevata da Alfa SPV s.r.l.

4.1. Alfa SPV s.r.l. eccepisce che il Fallimento, invitato dal delegato l'8.7.2025 a precisare il credito entro dieci giorni, non vi ha provveduto, e che si è attivato presso il giudice delegato solo dopo il deposito del progetto; invoca Cass. n. 2044/2017, secondo la quale, decorso inutilmente il termine assegnato per la produzione dei documenti, il progetto va redatto senza tener conto delle ragioni non documentate. Lamenta inoltre che la pretesa fatta valere in sede di audizione (€ 605.960,68) ecceda quella oggetto delle precedenti richieste (€ 277.336,76), comprendendo spese generali mai menzionate prima.

4.2. L'eccezione non è fondata, per tre ordini di ragioni.

4.3. Anzitutto, Cass. n. 2044/2017 ha enunciato il principio per cui «nell'espropriazione immobiliare, legittimamente il progetto di distribuzione prescinde dalle ragioni di credito per le quali il creditore non abbia prodotto i necessari documenti giustificativi entro il termine a tale scopo fissato», e ha ricondotto l'immutabilità del progetto «così formato» all'«intuitiva necessità di garantire effettività all'osservanza di quell'onere» (§ 20 della motivazione). Il progetto del 26.4.2026, però, non è stato formato prescindendo dalle ragioni della curatela per l'inosservanza di un termine. Esso ha dato atto della richiesta del Fallimento, già proposta il 29.7.2024 e dunque prima dell'invito del delegato dell'8.7.2025, e ne ha escluso il riconoscimento «allo stato», unitamente a quello di «eventuali ulteriori importi a qualsivoglia titolo», per il solo difetto di un provvedimento del giudice delegato idoneo a divenire stabile ai sensi dell'art. 26 l.fall. Il progetto ha cioè applicato il criterio di Cass. n. 23482/2018, non la preclusione di Cass. n. 2044/2017, e ha indicato alle parti la condizione cui era subordinato il riconoscimento di quelle pretese e di ogni ulteriore importo. Il Fallimento ha soddisfatto quella condizione prima dell'audizione fissata per la discussione del progetto, depositando il decreto

del 12.5.2026 il 15.5.2026. Opporgli ora una decadenza contraddirebbe il contenuto del progetto sul quale le parti sono state chiamate a discutere; e la stessa ragione priva di rilievo l'aumento della pretesa rispetto alla richiesta originaria, perché il progetto aveva espressamente riservato al provvedimento del giudice delegato anche gli «ulteriori importi».

4.4. In secondo luogo, al di là della denominazione degli scritti della curatela (che li ha talvolta intitolati «nota di precisazione del credito»), la curatela non chiede di concorrere alla distribuzione quale creditrice dell'esecutato: oppone al creditore fondiario un fatto impeditivo della sua pretesa all'attribuzione provvisoria (Cass. n. 23482/2018), ossia il limite della «quota che in sede di riparto risulta spettante alla banca», oltre il quale la somma ricavata spetta per legge al fallimento (art. 41, secondo comma, T.U.B.). Quel fatto, che il giudice dell'esecuzione non può rilevare d'ufficio e che deve essere dedotto dal curatore costituito nel processo esecutivo, trova la sua sede naturale nella controversia distributiva, che l'art. 512 c.p.c. estende espressamente alla «sussistenza di diritti di prelazione»; e, secondo Cass. n. 23482/2018, va apprezzato alla stregua dei provvedimenti fallimentari esistenti al momento in cui l'attribuzione provvisoria è disposta, tanto che la stessa pronunzia, con riguardo al provvedimento fallimentare sul credito fondiario, ammette che sia «sufficiente attendere l'emissione del provvedimento in sede fallimentare, pur non definitivo, anche soltanto, ad esempio (e se ne ricorressero tutti i presupposti), con il semplice differimento dell'udienza di distribuzione». Il riferimento del progetto ai frutti percepiti al 5.3.2026, dunque, delimita l'attivo distribuito, non l'insieme dei provvedimenti fallimentari di cui tenere conto.

4.5. Infine, escludere il decreto imporrebbe a questo giudice di attribuire al creditore fondiario somme che l'organo competente ha già dichiarato non spettargli, con l'unico effetto di trasferire la questione in un successivo giudizio di ripetizione promosso dalla curatela (Cass. n. 23482/2018, Rv. 652465-02): proprio l'esito che la Suprema Corte chiede di contenere quando osserva come l'attribuzione provvisoria vada modulata su quanto già stabilito in sede fallimentare «così da limitare - anche in funzione del principio di economia processuale ed in conformità all'art. 111 Cost. - le eventuali successive azioni restitutorie».

5. Il decreto del giudice delegato del 12.5.2026: le spese già sostenute

5.1. Quanto alle spese già sostenute, il decreto del 12.5.2026 presenta tutti i requisiti indicati da Cass. n. 23482/2018. È un provvedimento formale ed esplicito del giudice delegato, emesso su istanza dei curatori; accerta l'importo delle spese (€ 605.960,68), ne indica la composizione (€ 373.442,48 per spese specifiche ed € 232.518,20 per spese generali imputate in via

proporzionale), ne dichiara la natura prededucibile e il «grado preferenziale rispetto al creditore fondiario» e ne afferma l'opponibilità a quest'ultimo «ai fini della distribuzione (parziale) attualmente in corso» in questa procedura. Il rinvio alle «qualificazioni» e alle «misure» del progetto di ripartizione parziale fallimentare dichiarato esecutivo il 27.4.2025 rende il decreto pienamente intellegibile anche nelle singole poste: quel progetto imputa alla massa «[omissis] RGE 604/17» spese specifiche per € 278.693,76 (affrancazioni, spese legali e altre) e per € 94.748,72 (certificazioni notarili, perizie e diverse), oltre alla quota proporzionale delle spese generali di procedura (€ 232.518,20). Né vale obiettare, come fa Alfa SPV s.r.l., che l'imputazione proporzionale delle spese generali sia provvisoria e possa essere modificata in sede di riparto finale: la provvisorietà della graduazione fallimentare corrisponde alla provvisorietà dell'attribuzione disposta in questa sede, che la Suprema Corte ammette proprio sulla base di provvedimenti «anche non definitivi», mentre il decreto determina l'importo e il grado delle spese in modo attuale e inequivoco. Il decreto, infine, è reclamabile ai sensi dell'art. 26 l.fall., e dunque idoneo a divenire stabile; è in tal senso irrilevante stabilire se analoga idoneità potesse riconoscersi al «visto agli atti» apposto il 18.4.2026 sull'istanza dei curatori.

5.2. Il riferimento del decreto alla distribuzione «del ricavato della vendita delle masse immobiliari» non ne limita l'opponibilità al solo prezzo dei lotti venduti. La somma da distribuire nell'espropriazione è formata anche da quanto proviene «di rendita o provento delle cose pignorate» (art. 509 c.p.c.); la massa liquida attiva immobiliare del fallimento è costituita «dalle somme ricavate dalla liquidazione dei beni immobili, come definiti dall'articolo 812 del codice civile, e dei loro frutti e pertinenze» (art. 111-ter, primo comma, l.fall.); e il decreto si riferisce espressamente alla «distribuzione (parziale) attualmente in corso» in questa procedura, che ha ad oggetto, oltre al prezzo dei lotti nn. 17, 79 e 80, i frutti del compendio. Una lettura limitata al prezzo dei lotti venduti (€ 249.110,00), inferiore all'importo accertato, priverebbe del resto il decreto di gran parte del suo effetto.

5.3. Le censure di merito che Alfa SPV s.r.l. muove alle singole poste – la natura delle spese di affrancazione dagli usi civici, che a suo dire estinguerebbero un'obbligazione propria del proprietario e non sarebbero spese di conservazione o di liquidazione del bene ipotecato; l'imputazione proporzionale delle spese generali della procedura concorsuale; la mancanza di un conto autonomo ai sensi dell'art. 111-ter, terzo comma, l.fall.; l'estraneità di quelle spese alla previsione dell'art. 2770 c.c. – attengono tutte alla graduazione dei crediti di massa rispetto al credito fondiario, che spetta in via esclusiva agli organi della procedura fallimentare. Il giudice dell'esecuzione non può sovrapporvi le proprie valutazioni (Cass. n. 23482/2018) e, per la stessa

ragione, non deve pronunciarsi sull'effetto preclusivo che il Fallimento attribuisce alla mancata impugnazione del progetto di ripartizione parziale fallimentare. Quelle censure sono, del resto, all'esame del tribunale fallimentare nel giudizio di reclamo promosso dalla stessa creditrice. Quanto all'art. 2770 c.c., che assiste di privilegio i crediti «per le spese di giustizia fatte per atti conservativi o per l'espropriazione di beni immobili nell'interesse comune dei creditori», esso è il parametro alla stregua del quale questo giudice colloca le spese del processo esecutivo individuale, la cui liquidazione gli resta riservata; il concorso tra i crediti prededucibili sorti nel fallimento e il credito ipotecario è invece regolato dagli artt. 111-bis e 111-ter l.fall. e deciso in sede concorsuale.

5.4. La pendenza del reclamo non osta alla considerazione del decreto. Il reclamo «non sospende l'esecuzione del provvedimento» (art. 26, sesto comma, l.fall.), e Cass. n. 23482/2018 richiede un provvedimento idoneo a divenire stabile, non già un provvedimento divenuto stabile. Non persuade, in proposito, la lettura proposta da Alfa SPV s.r.l., secondo cui la Suprema Corte avrebbe ammesso la non definitività dei provvedimenti fallimentari con riguardo alla sola pendenza della procedura concorsuale e non anche alla pendenza delle impugnazioni. Con riguardo all'accertamento del credito fondiario, la sentenza considera espressamente rilevante l'accertamento avvenuto «anche se in via non definitiva (ad esempio laddove l'ammissione al passivo sia stata negata o sia avvenuta in una certa misura, ma pendano i giudizi oppositori)»; e, in termini generali, afferma come il privilegio del creditore fondiario non possa in nessun caso giustificare che la banca trattenga somme superiori a quelle che le spettano secondo l'accertamento degli organi a tanto deputati, «anche in pendenza dei procedimenti oppositivi». Non vi è ragione di trattare diversamente l'accertamento dei crediti di massa che la stessa pronunzia richiede ai fini della decurtazione.

5.5. Va dunque accolta, in parte qua, la contestazione del Fallimento: la somma di € 605.960,68 va collocata in prededuzione rispetto al credito fondiario e decurtata dall'importo attribuibile in via provvisoria a Alfa SPV s.r.l.

6. Le spese ancora da sostenere

6.1. La contestazione del Fallimento va invece respinta nella parte in cui chiede che nel presente riparto si tenga conto, mediante attribuzione o accantonamento, delle spese ancora da sostenere stimate in € 1.358.466,86.

6.2. È anzitutto lo stesso decreto del 12.5.2026 a escluderlo. Mentre le spese già sostenute vi sono dichiarate opponibili al creditore fondiario «ai fini della distribuzione (parziale)

attualmente in corso», le spese future lo sono «ai fini sia delle eventuali future assegnazioni di somme in proprio favore ex art. 41 T.U.B., sia delle future distribuzioni del ricavato delle ulteriori predette masse immobiliari», e sono riferite alle masse «ancora da liquidare». La distribuzione in corso riguarda invece il ricavato già conseguito dalla vendita dei lotti nn. 17, 79 e 80 e i frutti percepiti al 5.3.2026. La domanda del Fallimento, che pure dichiara di voler allineare il riparto alle determinazioni del giudice delegato, eccede dunque il contenuto del provvedimento su cui si fonda; e l'ipotesi B del delegato se ne discosta ulteriormente, in quanto non accantona quelle spese, come chiesto dalla curatela, ma le attribuisce e le pone in pagamento.

6.3. In secondo luogo, Cass. n. 23482/2018 consente di decurtare dall'attribuzione provvisoria al creditore fondiario i soli crediti di massa «già accertati, liquidati e graduati». Spese non ancora sostenute, delle quali il progetto di ripartizione fallimentare offre soltanto una stima (per € 886.311,00 riferita all'IMU), non sono crediti liquidati, e non possono ridurre la quota che il presente riparto attribuisce al creditore fondiario. Non occorre dunque prendere posizione sulla questione, dibattuta tra le parti, dell'esigibilità dell'imposta sugli immobili non ancora trasferiti. Né conduce a diverso esito l'art. 41, terzo comma, T.U.B., secondo il quale le rendite degli immobili ipotecati sono versate alla banca «dedotte le spese di amministrazione e i tributi»: la deduzione presuppone tributi dovuti e assolti, mentre il progetto di ripartizione fallimentare non indica, per la massa «[omissis] RGE 604/17», alcuna somma pagata a titolo di IMU, che figura soltanto tra le spese stimate. Né, infine, l'accantonamento richiesto può fondarsi sulla disciplina dell'art. 113 l.fall. e sui precedenti che la curatela vi riferisce: quella disciplina regola i riparti fallimentari e i poteri discrezionali degli organi concorsuali, mentre nell'esecuzione individuale l'accantonamento è retto dall'art. 596, primo comma, c.p.c., che limita la distribuzione parziale al novanta per cento delle somme da ripartire, e, per i soli creditori intervenuti privi di titolo esecutivo, dall'art. 510, secondo e terzo comma, c.p.c.; nessuna di tali disposizioni consente di accantonare, nella distribuzione del ricavato, somme a garanzia di spese che la procedura concorsuale non ha ancora sostenuto.

6.4. Resta impregiudicata ogni valutazione, nelle distribuzioni successive, sulle spese che il Fallimento documenterà come effettivamente sostenute e accertate, liquidate e graduate dagli organi fallimentari, così come, salvo quanto si dispone al § 9 in ragione dell'eccedenza già percepita dal creditore fondiario, ogni questione sulle future assegnazioni in suo favore ai sensi dell'art. 41 T.U.B.

7. La sospensione parziale della distribuzione (art. 512, secondo comma, c.p.c.)

7.1. Va respinta l'istanza di Alfa SPV s.r.l. di sospendere ogni determinazione sulle contestazioni del Fallimento sino alla definizione del reclamo. Una sospensione in senso tecnico del processo esecutivo in attesa degli sviluppi della procedura fallimentare non è configurabile, né ai sensi dell'art. 295 c.p.c. né ai sensi degli artt. 623 e 624 c.p.c. (Cass. n. 23482/2018); né vi è ragione di differire la decisione, perché il provvedimento fallimentare del quale occorre tenere conto è già stato emesso ed è efficace.

7.2. Altro è il potere, che l'art. 512, secondo comma, c.p.c. attribuisce al giudice dell'esecuzione anche con l'ordinanza che decide la controversia, di «sospendere, in tutto o in parte, la distribuzione della somma ricavata»: potere che si colloca nella stessa prospettiva indicata da Cass. n. 23482/2018, la quale, pur escludendo la sospensione del processo, riconosce al giudice dell'esecuzione i poteri di direzione dell'art. 487 c.p.c. «onde garantire che la distribuzione del ricavato dalla vendita avvenga in modo corretto, all'esito dei necessari accertamenti da parte degli organi competenti». Ritiene questo giudice di doverlo esercitare con riguardo alla somma di € 605.960,68, per le seguenti ragioni. Il decreto che ne fonda la collocazione è sottoposto a reclamo, e il relativo procedimento risultava in riserva di decisione già nel luglio 2026. La distribuzione disposta in questa sede ha comunque carattere provvisorio. Il pagamento immediato alla curatela, ove il reclamo fosse accolto in tutto o in parte, darebbe luogo a restituzioni incrociate tra la procedura concorsuale, la procedura esecutiva e il creditore fondiario.

7.3. La sospensione non attribuisce al reclamo l'effetto sospensivo che l'art. 26, sesto comma, l.fall. gli nega, né contrasta con l'art. 41, secondo comma, T.U.B. Il decreto del 12.5.2026 riceve in questa sede piena attuazione nel suo contenuto: la somma è collocata in prededuzione, è sottratta all'attribuzione al creditore fondiario ed è destinata al fallimento. Resta differito il solo pagamento, cioè il momento materiale della distribuzione, che l'art. 512, secondo comma, c.p.c. rimette al giudice dell'esecuzione; e il differimento non reca pregiudizio apprezzabile alla curatela, perché la somma, una volta costituito il vincolo di cui al § 9, resterà sui conti della procedura con gli interessi che vi matureranno, per il tempo necessario alla definizione del reclamo. All'esito, su istanza della parte più diligente, questo giudice provvederà sullo svincolo in favore del Fallimento ovvero sulla diversa distribuzione della somma; resta salva la facoltà della curatela di ottenerne la distribuzione anticipata previa prestazione della fideiussione autonoma, irrevocabile e a prima richiesta prevista dall'art. 596, terzo comma, c.p.c. (nel testo

applicabile ratione temporis), idonea a garantire la restituzione alla procedura della somma e degli interessi.

8. La rideterminazione del riparto

8.1. La decisione corrisponde, nell'impostazione, all'ipotesi C predisposta dal delegato, che tuttavia non può essere approvata nei termini in cui è formulata. Nel calcolare la somma disponibile per i pagamenti, essa sottrae alla giacenza al 5.3.2026 l'accantonamento proprio dell'ipotesi B (€ 253.346,36, pari al dieci per cento di € 2.533.463,56, e non di € 4.497.891,10 come vi si legge) anziché quello che deriva dalla stessa ipotesi C (€ 389.193,04, pari al dieci per cento di € 3.891.930,42): ne risultano errati sia l'importo destinato al Fallimento (€ 268.000,80) sia quello che si propone di far restituire a Alfa SPV s.r.l. (€ 337.959,88). Il testo dell'ipotesi C, inoltre, continua a indicare tra i crediti graduati le spese ancora da sostenere, che pure dichiara non riconoscibili; e la nota di accompagnamento del 29.9.2026 riferisce all'«IPOTESI A» e all'«IPOTESI B» importi (€ 1.964.427,54 ed € 605.960,68) che appartengono, rispettivamente, alle ipotesi B e C.

8.2. Va inoltre corretto l'attivo. Il progetto del 26.4.2026 ha computato, per il conto delle rendite, i soli interessi accreditati per il mese di gennaio 2026 (€ 674,46). Dall'estratto di quel conto allegato sub 4 alla nota depositata dal delegato l'8.4.2026 risultano invece versamenti complessivi per € 4.843.003,10, di cui € 4.811.772,24 per indennità di occupazione ed € 31.230,86 per interessi (competenze) maturati dall'apertura del conto, e prelievi per € 4.268.181,39, pari alle assegnazioni eseguite in favore di Alfa SPV s.r.l. a valere sui frutti. L'attivo va dunque rideterminato in € 5.092.367,28, con un incremento di € 30.556,80, che corrisponde alla differenza tra la giacenza effettiva del conto al 5.3.2026 (€ 574.821,71) e quella che risultava dalle voci computate nel progetto.

8.3. Il riparto parziale va dunque così rideterminato, secondo il criterio, non contestato, adottato dal progetto del 26.4.2026, che destina alla distribuzione il novanta per cento del residuo dopo la collocazione delle somme in prededuzione:

Voce	**Importo**
Ricavato della vendita dei lotti nn. 17, 79 e 80	€ 249.110,00
Frutti civili dei lotti da n. 1 a n. 90	€ 4.811.772,24
Interessi maturati sul conto delle rendite	€ 31.230,86
Interessi maturati sul conto del ricavato delle vendite	€ 254,18
Attivo	**€ 5.092.367,28**
Zeta s.r.l. – compenso di custodia (art. 2770 c.c.)	€ 179.001,66

Voce	Importo
Tizia – spese anticipate per la cancellazione (lotto 17)	€ 2.909,00
Caia – spese anticipate per la cancellazione (lotti 79 e 80)	€ 5.928,00
Alfa SPV s.r.l. – spese di procedura anticipate nell'interesse dei creditori	€ 376.080,72
Fallimento Delta s.p.a. – spese prededucibili già sostenute (decr. G.D. 12.5.2026), distribuzione sospesa	€ 605.960,68
Totale delle somme collocate in prededuzione	**€ 1.169.880,06**
Residuo	**€ 3.922.487,22**
Accantonamento (10% del residuo, art. 596, primo comma, c.p.c.)	€ 392.248,72
Somma distribuibile (90% del residuo)	**€ 3.530.238,50**
Alfa SPV s.r.l. – credito fondiario da mutuo del 28.6.2007 (richiesti € 9.186.373,90)	€ 3.530.238,50
Alfa SPV s.r.l. – credito fondiario da mutuo del 28.4.2010 (richiesti € 1.879.837,31)	€ 0,00
Totale attribuito a Alfa SPV s.r.l.	**€ 3.906.319,22**
Già percepito da Alfa SPV s.r.l. ai sensi dell'art. 41 T.U.B.	€ 4.383.181,39
Eccedenza percepita da Alfa SPV s.r.l.	**€ 476.862,17**

8.4. Restano ferme, per il resto, le statuizioni del progetto del 26.4.2026 non investite dalla controversia, ivi compresa la restituzione agli aggiudicatari dei residui dei rispettivi fondi spese (€ 3.071,73 a Tizia, € 3.265,02 e € 2.216,88 a Caia), con prelievo dai rispettivi conti spese.

9. La posizione del creditore fondiario e il vincolo delle giacenze

9.1. In forza dei provvedimenti di assegnazione succedutisi dal 2022 e dei versamenti diretti degli aggiudicatari dei lotti nn. 79 e 80, Alfa SPV s.r.l. ha percepito € 4.383.181,39, a fronte di € 3.906.319,22 attribuiti con il presente riparto. Il creditore fondiario non può trattenere importi superiori a quanto riconosciutogli dal piano di riparto (Cass. n. 23482/2018). Non occorre tuttavia, allo stato, l'ordine di restituzione che le ipotesi B e C del delegato pongono a carico di Alfa SPV s.r.l.: la procedura continua a percepire frutti dello stesso compendio, dei quali la creditrice fondiaria è la principale destinataria, e quelli affluiti dopo il 5.3.2026 sono già sufficienti a coprire quasi per intero le somme che devono restare vincolate. L'eccedenza (€ 476.862,17) va dunque imputata alle attribuzioni che spetteranno a Alfa SPV s.r.l. nelle successive distribuzioni, salvo conguaglio e salvo l'ordine di restituzione, ove essa non risulti riassorbita.

9.2. Quanto alle giacenze, alla data del 5.3.2026 i conti della procedura presentavano una giacenza complessiva di € 709.185,89 (€ 574.821,71 sul conto delle rendite e € 134.364,18 sul conto del ricavato delle vendite). Eseguiti i pagamenti in favore del custode e degli aggiudicatari

(€ 187.838,66), residuano € 521.347,23, a fronte di € 998.209,40 che devono restare vincolati (€ 605.960,68 di somma sospesa ed € 392.248,72 di accantonamento). La differenza, pari a € 476.862,17 e dunque esattamente all'eccedenza percepita da Alfa SPV s.r.l., va costituita con i frutti affluiti sui conti dopo il 5.3.2026 e con quelli che vi affluiranno, con precedenza per la somma sospesa. Dalla relazione del custode datata 14.9.2026 risulta che il saldo del conto delle rendite era a quella data di € 1.006.756,52, superiore di € 431.934,81 a quello del 5.3.2026: la residua differenza (€ 44.927,36 a quella data, oltre alle uscite medio tempore autorizzate per le spese di custodia, che restano consentite) potrà dunque essere coperta con i prossimi versamenti dell'indennità di occupazione. Sino a quando il vincolo non sia integralmente costituito, e comunque sino al successivo progetto di distribuzione, nel quale l'eccedenza sarà imputata, non potrà darsi luogo ad assegnazioni in favore di Alfa SPV s.r.l. ai sensi dell'art. 41 T.U.B.

9.3. Ne risulta, in questi limiti, accolta la domanda di ulteriore subordine di Alfa SPV s.r.l., di tener conto dell'attuale saldo del conto delle rendite: le somme affluite su quel conto dopo il 5.3.2026 sono destinate, sino a concorrenza, alla costituzione del vincolo, e rendono superfluo, allo stato, ogni ordine di restituzione. La domanda va invece respinta nella parte in cui chiede di riformulare il riparto distribuendo l'intero saldo attuale: un progetto fondato su un diverso attivo richiederebbe una nuova audizione delle parti e ritarderebbe i pagamenti dovuti al custode e agli aggiudicatari, mentre i frutti successivi al 5.3.2026, per la parte eccedente il vincolo, formeranno oggetto della successiva distribuzione.

10. Spese

Trattandosi di controversia insorta nella fase distributiva e decisa con ordinanza endoesecutiva, non vi è luogo a provvedere sulle spese.

P.Q.M.

il Giudice dell'esecuzione, provvedendo ai sensi dell'art. 512 c.p.c. sulle controversie insorte in sede di distribuzione:

1) dichiara tardive, nei limiti di cui al § 2.1 della motivazione, le note depositate dal Fallimento Delta s.p.a. l'8.9.2026; rigetta l'istanza del Fallimento Delta s.p.a. di stralcio delle note depositate da Alfa SPV s.r.l. il 6.10.2026 e dichiara assorbita l'istanza di Alfa SPV s.r.l. di stralcio delle note depositate dal Fallimento Delta s.p.a. il 15.10.2026;

2) rigetta l'eccezione di tardività delle contestazioni del Fallimento Delta s.p.a. sollevata da Alfa SPV s.r.l.;

3) in parziale accoglimento della contestazione del Fallimento Delta s.p.a., colloca in prededuzione, con preferenza rispetto al credito fondiario di Alfa SPV s.r.l. e con corrispondente decurtazione dell'importo a questa attribuito, la somma di € 605.960,68, accertata dal giudice delegato del Fallimento con decreto del 12.5.2026 quali spese già sostenute;

4) rigetta la contestazione del Fallimento Delta s.p.a. nella parte in cui chiede l'attribuzione o l'accantonamento, nella presente distribuzione, della somma di € 1.358.466,86 per spese ancora da sostenere, impregiudicata ogni valutazione nelle distribuzioni successive;

5) rigetta l'istanza di Alfa SPV s.r.l. di sospendere ogni determinazione sulle contestazioni del Fallimento sino alla definizione del reclamo pendente davanti al tribunale fallimentare, salvo quanto disposto al punto 6;

6) ai sensi dell'art. 512, secondo comma, c.p.c., sospende la distribuzione della somma di € 605.960,68 sino al deposito nel fascicolo dell'esecuzione del provvedimento che definisce il reclamo indicato al punto 5; dispone che la somma resti vincolata sui conti della procedura e riserva, all'esito e su istanza della parte più diligente, i provvedimenti sul suo svincolo o sulla sua diversa distribuzione, salva la facoltà della curatela di ottenerne la distribuzione anticipata previa prestazione della fideiussione prevista dall'art. 596, terzo comma, c.p.c., idonea a garantire la restituzione alla procedura della somma e degli interessi;

7) ridetermina l'attivo della presente distribuzione in € 5.092.367,28 e approva il progetto di distribuzione parziale depositato il 26.4.2026, con le modificazioni di cui ai punti che precedono e al prospetto riportato al § 8.3 della motivazione, dichiarandolo esecutivo;

8) dispone che la cancelleria provveda all'emissione dei mandati di pagamento in favore di Zeta s.r.l. (€ 179.001,66), di Tizia (€ 2.909,00) e di Caia (€ 5.928,00), nonché alla restituzione agli aggiudicatari dei residui dei fondi spese indicati al § 8.4 della motivazione, con prelievo dai rispettivi conti spese;

9) dà atto che nulla è dovuto a Alfa SPV s.r.l. in esecuzione del presente riparto, avendo essa percepito ai sensi dell'art. 41 T.U.B. € 4.383.181,39 a fronte di € 3.906.319,22 attribuiti, e dichiara assorbita la sua richiesta di emissione dei mandati entro sette giorni; dispone che l'eccedenza di € 476.862,17 sia imputata alle attribuzioni a essa spettanti nelle successive distribuzioni, salvo conguaglio e salvo l'ordine di restituzione, ove l'eccedenza non risulti riassorbita, e dichiara non doversi provvedere, allo stato, sull'ordine di restituzione previsto dalle ipotesi B e C del delegato;

10) dispone l'accantonamento della somma di € 392.248,72 ai sensi dell'art. 596, primo comma, c.p.c.;

11) dispone che il custode giudiziario e il professionista delegato mantengano vincolata sui conti della procedura la somma complessiva di € 998.209,40 (€ 605.960,68 di somma sospesa ed € 392.248,72 di accantonamento), da costituirsi anche con i frutti affluiti dopo il 5.3.2026 e con quelli che affluiranno, con precedenza per la somma sospesa e ferme le spese di custodia autorizzate; dispone che, sino alla integrale costituzione del vincolo e comunque sino al successivo progetto di distribuzione, non si dia luogo ad assegnazioni in favore di Alfa SPV s.r.l. ai sensi dell'art. 41 T.U.B.; accoglie in tali limiti la domanda di ulteriore subordine di Alfa SPV s.r.l. e la rigetta per il resto;

12) dà atto della riserva di Epsilon s.p.a. in ordine al proprio credito e al proprio grado nelle future distribuzioni;

13) nulla sulle spese.

Si comunichi alle parti costituite, al professionista delegato e al custode giudiziario.

Tivoli, 21 ottobre 2026

Il Giudice dell'esecuzione

dott. [omissis]