IL CASO.it

Civile Ord. Sez. 1 Num. 26010 Anno 2026
Presidente: PAZZI ALBERTO
Relatore: CROLLA COSMO
Data pubblicazione: 30/09/2026

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 23091/2024 R.G. proposto da:

Siena Npl 2018 s.r.l., in persona del legale rappresentante pro tempore, a mezzo della mandataria Dovalue s.p.a., rappresentata e difesa dall'avvocato Massimo Luconi,

-ricorrente-

contro

Fallimento Del Signore s.r.l., in persona del curatore,

-intimato-

avverso il decreto del Tribunale di Roma n. 13302/2022 depositato il 2/10/2024;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 9/9/2026 dal Consigliere Cosmo Crolla.

FATTI DI CAUSA

1. Il Tribunale di Roma, con l'impugnato decreto, in parziale accoglimento dell'opposizione ex artt. 98 e 99 l.fall. proposta da Siena Npl 2018 s.r.l.,

ammetteva il credito, traente origine dal contratto di mutuo fondiario stipulato tra la società in bonis e Banca Monte dei Paschi Siena s.p.a., dante causa della ricorrente, al passivo del Fallimento Del Signore s.r.l. per l'importo di € 831.156,04, oltre interessi al tasso legale, dalla data del fallimento (17/7/2021) fino alla data della vendita dei beni, in via ipotecaria, ed € 74.783,87, per interessi, maturati prima del fallimento, in chirografo.

1.1 Il Tribunale capitolino, per quanto di interesse in questa sede, dopo avere accertato, anche sulla scorta delle risultanze della consulenza, la sussistenza del credito, in linea capitale per € 831.156,04, derivante dal mutuo fondiario, rilevava, con riferimento agli importi richiesti a titolo di interessi corrispettivi, che, pur non risultando indicati con chiarezza i criteri di determinazione del tasso, in mancanza di una specifica contestazione della curatela, andava riconosciuta alla Banca, a tale titolo, l'importo di € 74.783,87, oggetto della domanda di insinuazione allo stato passivo.

1.2 Evidenziava che il rapporto si era estinto in data 23/12/2017 e la società mutuataria era stata dichiarata fallita il 17/7/2021, evento equiparabile al pignoramento ai sensi dell'art 54 l.fall., con la conseguenza che gli interessi convenzionali maturati non potevano godere dell'estensione del privilegio, in quanto non rientranti nel limite temporale previsto dalla detta normativa.

2. Siena Npl 2018 s.r.l., rappresentata da Dovalue s.p.a., ha proposto ricorso per la cassazione del decreto affidato ad un unico motivo; il Fallimento non ha svolto difese.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il mezzo di impugnazione denuncia la violazione e/o falsa interpretazione e applicazione degli artt. 2855 c.c., 54 e 55 l.fall. e 40 d.lvo 385/1993, in relazione all'art. 360, comma 1 n. 3, c.p.c. per avere il Tribunale, condividendo le conclusioni del CTU, ritenuto che l'importo di €

74.783,87 fosse da ammettere a titolo di interessi e in via chirografaria. La ricorrente sostiene che l'importo di cui sopra, quale componente delle rate già scadute, non travolte dalla risoluzione, che non opera retroattivamente nei contratti di durata quali il mutuo, doveva essere ammesso al passivo in via privilegiata ipotecaria.

2 Il motivo è infondato.

2.1 È pacifico che la ricorrente abbia chiesto l'ammissione al passivo del complessivo credito maturato alla data dell'estinzione del mutuo fondiario di € 905.939,91 (di cui € 663.386,78 per capitale a scadere ed € 242.553,13 per rate insolute); il Tribunale, sulla scorta delle risultanze della CTU, ha "scorporato" dalle rate semestrali non pagate dal mutuatario la somma di € 74.783,87, costituita dagli interessi corrispettivi, ammettendoli al passivo del fallimento in via chirografaria.

2.2 Orbene, è pur vero che secondo l'orientamento giurisprudenziale segnalato dalla ricorrente «nell'ipotesi di inadempimento del mutuatario e di risoluzione del rapporto di mutuo, il mutuatario deve provvedere, oltre al pagamento integrale delle rate già scadute (non travolte dalla risoluzione, che non opera retroattivamente nei contratti di durata, quali il mutuo) alla immediata restituzione della quota di capitale ancora dovuta, ma non al pagamento degli interessi conglobati nelle semestralità a scadere, dovendosi invece calcolare, sul credito così determinato, gli interessi di mora ad un tasso corrispondente a quello contrattualmente pattuito, se superiore al tasso legale, secondo quanto previsto dall'art. 1224, primo comma, cod. civ» (Cass. Sez. U., 12639/2008; nello stesso senso anche Cass. 25412/2013 e 96/2022).

2.3 Va tuttavia rilevato che l'importo, costituito dagli interessi corrispettivi che compongono le rate semestrali di ammortamento già scadute, integralmente dovuto dal mutuatario, rimane assoggettato, ai fini della sua collocazione, al regime temporale di cui al combinato disposto degli artt. 54 l.fall. e 2855, comma 2 c.c., che limita la garanzia ipotecaria degli

interessi a due annualità precedenti e non pagate e all'annualità in corso alla data della dichiarazione di fallimento.

2.4 In particolare, questa Corte ha escluso che la rata possa configurarsi un *unicum,* con conseguente indiscriminata estensione del privilegio ipotecario agli interessi pattuiti equiparati al capitale, in deroga alla disciplina dettata dagli artt. 2855 c.c. e 54 l.fall.

E' stato infatti affermato che «nel caso in cui il creditore abbia iscritto, nei confronti di un imprenditore poi fallito, a garanzia del proprio credito per la restituzione di un mutuo in rate di importo conglobante unitariamente capitale ed interessi, un'ipoteca per un importo globale comprensivo di capitale ed interessi, dopo avere previamente stipulato un patto di iscrizione preventiva relativo ad un maggior numero di annualità di interessi, ai fini dell'ammissione di quel credito al passivo fallimentare in rango prelatizio o chirografario occorre sempre: prima, scindere, nell'ambito del credito conglobato, le componenti relative al capitale ed agli interessi; poi, per quanto attiene al credito per capitale, ammetterlo in via di prelazione ipotecaria e, per quanto attiene al credito per interessi, ammetterlo al rango prelatizio o chirografario sulla base della disciplina dettata dall'art. 2855 cod. civ.» (cfr. Cass. 2985/1998, Cass. 10070/1999, in motivazione, Cass 22749/2023 e, con riferimento alla disciplina dell'art. 2855, comma 3, c.c., Cass. 8657/1998, Cass. 11033/1997, Cass. 2196/1988 e Cass. 7148/1986).

2.5 Dunque, la capitalizzazione degli interessi nell'ambito del piano di ammortamento del mutuo non incide sul regime della prelazione ipotecaria sugli interessi contenuto nell'art. 2855, comma 2, c.c., norma da considerarsi inderogabile come si desume dall'esplicito divieto di pattuizione dell'estensione del rango ipotecario ad un numero maggiore di tre annualità.

2.6 Correttamente, quindi, il Tribunale, una volta accertato il superamento del limite temporale previsto dalla citata normativa, ha degradato a

chirografo il credito per gli interessi conglobati nelle rate di ammortamento non pagate prima della risoluzione del contratto.

3. Il ricorso deve essere, quindi, rigettato.

Nulla è da statuire sulle spese, non avendo il fallimento svolto difese.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater, d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento da parte della ricorrente dell'ulteriore importo pari a quello previsto per il ricorso, a norma del comma 1- bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio del 9/9/2026.

Il Presidente