Dott. Antonio Morese
DOTTORE COMMERCIALISTA · REVISORE LEGALE
CTU e Curatore Fallimentare del Tribunale
Esperto in consulenza e contenzioso bancario

STUDIO Via F. Paolo Volpe, 2 · Salerno
STUDI SECONDARI Roma · Milano
E-MAIL antoniomorese@studiomorese.com
PEC antoniomorese@pec.studiomorese.com

RATE INSOLUTE NEL PASSIVO

La rata non è più un *blocco* unico

Con l'ordinanza di fine settembre la Cassazione ha chiarito che capitale e interessi delle rate scadute vanno separati e collocati ciascuno al proprio rango. Per banche e servicer cambia il modo di costruire la domanda, e di difenderla.

DOTT. ANTONIO MORESE | Dottore Commercialista · CTU e Curatore Fallimentare del Tribunale

Ritrovo la stessa voce in quasi tutte le domande di ammissione al passivo per mutui ipotecari: «rate scadute e insolute». Un importo unico, collocato per intero in via ipotecaria accanto al capitale residuo.

È una scelta comprensibile, perché la rata è il modo in cui il credito è stato pattuito e pagato per anni. In sede di verifica, però, quella voce viene sempre più spesso smontata, e una parte non trascurabile del credito scivola in chirografo.

Con l'ordinanza n. 26010 del 30 settembre 2026 la Prima Sezione ha detto in modo netto che la scomposizione è corretta. Per chi assiste banche e cessionari è il momento di cambiare metodo, prima che lo faccia il curatore.

IL CASO E IL PRINCIPIO

La vicenda è quella tipica dei portafogli ceduti. Una cessionaria aveva chiesto l'ammissione di un credito da mutuo fondiario di poco superiore ai 900 mila euro, composto da capitale residuo e rate insolute. Il rapporto si era chiuso alla fine del 2017, il fallimento era arrivato nel 2021.

Il tribunale, sulla base della consulenza tecnica, aveva estratto dalle rate circa 75 mila euro di interessi corrispettivi e li aveva collocati in chirografo. La cessionaria sosteneva che le rate scadute, una volta esigibili, portassero con sé il rango ipotecario per intero.

La Cassazione ha respinto la tesi. La rata non è un'unità inscindibile: in sede di ammissione capitale e interessi si separano. Il capitale resta garantito dall'ipoteca. Gli interessi la seguono solo per le due annate anteriori e per quella in corso all'apertura della procedura, anche se il contratto prevedeva di più e anche se erano stati capitalizzati nel piano di ammortamento.

Lo stesso schema vale nella liquidazione giudiziale, perché il codice della crisi richiama la medesima regola ed equipara l'apertura della procedura al pignoramento. Vale anche nella distribuzione del ricavato dell'esecuzione individuale, dove il limite si misura dalla data del pignoramento.

PERCHÉ È UN LAVORO DA CONSULENTE

Il principio sembra semplice, ma applicarlo non lo è. Qui il ruolo del consulente di banca o del servicer diventa decisivo, e i passaggi sono tre.

1 Ricostruire ogni rata

Per ciascuna rata insoluta vanno indicate la quota capitale e la quota interessi, partendo dal piano di ammortamento e tenendo conto di rinegoziazioni, sospensioni e variazioni di tasso. Nei mutui a tasso variabile il piano originario non basta: le quote vanno ricalcolate con i parametri effettivamente applicati. Se il piano non è in atti o non torna con le scadenze, è da lì che partirà la contestazione.

2 Collocare gli interessi nel tempo

Gli interessi vanno attribuiti all'annata in cui sono maturati, non alla data di scadenza della rata né a quella della risoluzione. Le annate coperte si individuano rispetto alla data di apertura della procedura o del pignoramento, e quello che è più vecchio passa al chirografo. C'è anche un controllo formale da fare: la prelazione per gli interessi richiede che la loro misura sia indicata nella nota di iscrizione.

3 Separare ciò che segue la risoluzione

Dopo la risoluzione il mutuatario deve le rate scadute e il capitale residuo, non gli interessi delle rate future. Su questo importo decorrono gli interessi di mora. Dopo l'annata in corso, e fino alla vendita, l'ipoteca copre gli interessi solo nella misura legale. Ogni componente ha una data di inizio, una base di calcolo e un rango propri, e la domanda deve mostrarli distintamente.

COME SI COLLOCA IL CREDITO DA MUTUO IPOTECARIO



ESEMPIO ILLUSTRATIVO · IMPORTI SEMPLIFICATI

COMPONENTE DELLE RATE INSOLUTE	EURO	RANGO
Quota capitale	84.000	Ipotecario
Interessi delle tre annate coperte	18.000	Ipotecario
Interessi delle tre annate più remote	18.000	Chirografario
Totale rate insolute	**120.000**	

Interessi per 36.000 euro maturati in sei annate, in quote uguali per semplicità. Il 15% delle rate insolute cambia rango.

> “ Ogni anno di ritardo nel recupero sposta una quota di interessi dall'ipoteca al chirografo.

C'è anche una lezione che va oltre la singola domanda. Il limite delle tre annate trasforma il tempo in un costo misurabile. Su un portafoglio di mutui in sofferenza, ogni anno che passa tra l'ultima rata pagata e l'apertura della procedura sposta interessi dal privilegio al chirografo, cioè quasi sempre verso percentuali di recupero vicine allo zero.

Il codice civile offre uno strumento per contenere l'effetto: le iscrizioni particolari prese per gli altri arretrati, che hanno effetto dalla loro data. Nella gestione dei portafogli le vedo usare di rado, e forse andrebbero riconsiderate.

LA REGOLA IN BREVE

CAPITALE
Ipotecario per intero, compresa la quota capitale delle rate scadute.

INTERESSI RECENTI
Ipotecari per le due annate anteriori e per quella in corso all'apertura della procedura o al pignoramento.

INTERESSI REMOTI
Chirografari, anche se il contratto estendeva la garanzia o il piano li capitalizzava.

DOPO L'ANNATA IN CORSO
Ipotecari fino alla vendita, ma solo al tasso legale.

RATE FUTURE
Dopo la risoluzione gli interessi in esse compresi non sono dovuti.

INDICAZIONI PRATICHE

BANCHE E SERVICER
Costruite la domanda per componenti: capitale, interessi per annata, mora, interessi legali successivi. Allegate il piano di ammortamento e il prospetto di calcolo. Una domanda già scomposta è molto più difficile da ridurre di una voce unica.

CURATORI E DELEGATI ALLE VENDITE

In sede di verifica e nei progetti di distribuzione il controllo va fatto annata per annata, partendo dalla nota di iscrizione.

GIUDICI CHE FORMULANO I QUESITI

Il quesito più utile chiede al CTU di distinguere, per ogni rata, capitale e interessi e di attribuire gli interessi all'annata di maturazione.

Fonte: scheda della decisione su Magistra Banca e Finanza.

Chi difende il credito tende a vedere nella rata scaduta un debito ormai cristallizzato, da far valere così com'è. La Cassazione chiede invece di guardarci dentro. Per chi lavora sui numeri non è una cattiva notizia: una domanda costruita voce per voce regge meglio alle contestazioni e lascia meno spazio alle riduzioni in blocco.

I numeri raccontano. La tecnica chiarisce. Il metodo fa la differenza.

Salerno · Roma · Milano antoniomorese@studiomorese.com antoniomorese@pec.studiomorese.com