

TRIBUNALE DI PALERMO  
SEZIONE SESTA CIVILE  
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Linee guida per i sigg. Professionisti delegati per la formazione dei progetti di distribuzione nelle procedure esecutive individuali

§§§§§§§§§§

SOMMARIO

1. Individuazione delle singole masse.....	2
2. Determinazione della somma da distribuire (art. 509 c.p.c.) .....	2
2.1 Ripartizione della liquidazione dei compensi del professionista delegato in caso di più masse attive.....	4
3. Detrazione delle somme da distribuire in prededuzione - Le spese privilegiate ex art. 2770 c.c. ....	5
4. Direttive generali su analisi e liquidazione delle spese legali.....	6
5. La graduazione dei crediti .....	7
5.1 I crediti ipotecari.....	8
5.2 La disciplina dell'art.2855 c.c.....	9
5.3 La nozione di anno in corso: determinazione del biennio anteriore e dell'anno in corso alla data del pignoramento .....	11
5.4 Liquidazione del credito derivante da mutuo ipotecario (art. 2855 c.c.).....	12
6. Indicazioni in tema di computo degli interessi.....	12
6.1 Interessi di mora .....	12
6.2 Contratti di mutuo fondiario stipulati anteriormente al D.Lgs. n. 385/1993 (TUB) ..	14
6.3 Restituzione delle somme versate al creditore fondiario - criticità su applicazione art. 41 TUB - art. 55 R.D. 646/1905 .....	14
7. Linee operative per formazione del progetto in presenzadi contratti di mutuo	16
8 Collocazione dei creditori chirografari	16
8.1 Casi particolari	17
8.2 Criteri di ripartizione in caso di incapacienza	18
9. Concorso tra procedura concorsuale e individuale	18
10. Crediti derivanti da quote condominiali	19
11. Consigli utili per la formazione del progetto di distribuzione	20



Per determinare l'esatto ammontare della massa attiva, dal prezzo di aggiudicazione (quale risultante dal verbale di vendita e dal decreto di trasferimento) deve essere sottratta la liquidazione dei compensi resa in favore del Custode Giudiziario e del Professionista delegato, e devono essere aggiunti gli eventuali frutti civili riscossi e derivanti dall'amministrazione del compendio pignorato.

Si precisa che nel computo complessivo devono essere valutate anche le somme eventualmente già corrisposte dall'aggiudicatario, ai sensi dell'art. 41 T.U.B., agli Istituti di Credito fondiario, atteso che trattasi di mero incasso provvisorio.

Pertanto, **tra i componenti della massa attiva** si annoverano:

- ricavato della vendita dei beni appartenenti a ciascun esecutato (art. 585 c.p.c.);
- eventuali rendite e frutti maturati sui beni pignorati (canoni di locazione e/o indennità di occupazione [art. 593 ss. art. 178 disp. att. c.p.c.]);
- eventuali somme depositate per conversione del pignoramento non perfezionato (art. 495 c.p.c.);
- eventuale cauzione confiscata all'aggiudicatario inadempiente ex art. 587 c.p.c.
- eventuale condanna pronunciata nei confronti dell'aggiudicatario inadempiente ai sensi dell'art. 587 c.p.c. e 177 disp. att. (di regola trattasi di un diritto di credito, poiché la somma non viene materialmente acquisita alla procedura, bensì viene assegnata in sede distributiva).

La correlazione tra ricavato della vendita (e altre componenti della massa attiva) e debiti è espressa in linea di principio dall'art. 2740 c.c.: il debitore risponde con i propri beni dell'adempimento dei propri debiti, *ergo non risponde* dei debiti altrui.

Eccezioni alla regola generale: terzo datore di ipoteca, terzo acquirente di bene ipotecato, acquirente assoggettato a revocatoria ordinaria e in genere le altre fattispecie riconducibili alla categoria dell'espropriazione contro il terzo proprietario (artt. 602 ss. c.p.c.).

In argomento, tenuto conto della ricorrenza della casistica, si segnala che nelle ipotesi di espropriazione avviata contro il “**terzo proprietario datore d’ipoteca**” il creditore potrà fare valere il proprio credito solo nei limiti della somma per la quale è iscritta ipoteca e delle somme ulteriori previste dall’art. 2855 c.c. (cfr. Cass. 3 dicembre 1979, n. 6282; Cass. 30 marzo 1981, n. 1815; Cass. 14 aprile 1982, n. 2222), con esclusione

dell'ulteriore credito vantato in linea chirografaria.

Indi, in sede di formazione del progetto di distribuzione potrà essere liquidato ed ammesso solo ed esclusivamente la componente ipotecaria del credito con la esclusione della parte chirografaria.

Ed ancora, altra fattispecie particolare concerne la esecuzione avente ad **oggetto un compendio immobiliare ricadente nella comunione legale** e solo uno dei coniugi è debitore. In tali casi, **al coniuge non debitore spetta la metà lorda del ricavato della vendita**. Invero, la Suprema Corte con le sentenze nn. 6575/2013 e 6230/2016 si è pronunciata in merito all'efficacia del pignoramento promosso da un creditore personale nei confronti anche del coniuge non debitore in comunione legale dei beni con il coniuge debitore, riconoscendo il diritto del coniuge non debitore alla metà della somma lorda ricavata dalla vendita del bene stesso ovvero del valore di questo in caso di assegnazione.

Indi, in siffatte ipotesi, in sede di formazione del progetto di distribuzione il Professionista delegato dovrà per prima cosa individuare due masse attive e detrarre le spese di giustizia dalla sola massa corrispondente alla quota ideale di spettanza del coniuge debitore; viceversa, assegnare al coniuge non debitore la metà del ricavato della vendita.

## 2.1 RIPARTIZIONE DELLA LIQUIDAZIONE DEI COMPENSI DEL PROFESSIONISTA DELEGATO IN CASO DI PIU' MASSE ATTIVE

In caso di più lotti corrispondenti a differenti masse attive sulle quali sono chiamati a concorrere gruppi diversificati di creditori, al fine di non alterare la corretta distribuzione dei ricavati netti di vendita, i compensi e le spese liquidati in via unitaria al Professionista delegato ed afferenti la fase preparatoria e di vendita ex art. 2 comma 1 nn. 1 e 2 D.M. 227/15, nonché i compensi e spese relative alla formazione del progetto di distribuzione, devono essere imputati proporzionalmente a ciascuna massa in ragione della rispettiva incidenza percentuale sul totale del ricavato della vendita, secondo la formula "ricavato vendita singolo lotto : ricavato complessivo = X % variabile : 100".

Esempio:

Gli immobili pignorati contraddistinti come **LOTTI A, B, C e D** sono stati venduti per il

prezzo complessivo di €. 70.238,00 come qui di seguito meglio specificato:

- **LOTTO A:** aggiudicato per il prezzo di €. 6.000,00;
- **LOTTO B:** aggiudicato per il prezzo di €. 46.688,00;
- **LOTTO C** aggiudicato per il prezzo di €. 6.550,00;
- **LOTTO D** aggiudicato per il prezzo di €. 11.000,00;

Ferma restando la singola imputazione relativa ai compensi della fase di trasferimento ex art. 2 comma 1 n. 3 D.M. 227/15, i compensi liquidati (in via unitaria) afferenti la fase preparatoria e di vendita ex art. 2 comma 1 nn. 1 e 2 D.M. 227/15, nonché le competenze dovute per la formazione del progetto di distribuzione (anch'esse liquidate in via unitaria) devono essere proporzionalmente imputate ai **quattro lotti** in ragione della variabile % individuata in virtù della suesposta formula matematica, e precisamente:

- **LOTTO A** **incidenza spese pari al 8,54%;**
- **LOTTO B** **incidenza spese pari al 66,47%;**
- **LOTTO C** **incidenza spese pari al 9,33%;**
- **LOTTO D** **incidenza spese pari al 15,66%**

### **3. DETRAZIONE DELLE SOMME DA DISTRIBUIRE IN PREDEDUZIONE – LE SPESE PRIVILEGIATE EX ART. 2770 C.C.**

Determinata la massa netta attiva della procedura, il Professionista delegato dovrà provvedere alla corretta graduazione dei crediti avendo riguardo, in proposito, alle cause legittime di prelazione. A tal uopo, devono essere soddisfatte prima di ogni altro credito le spese di esecuzione che si collocano in prededuzione ex art. 2770 c.c.

Rientrano nel novero di queste spese assistite dal privilegio ex art. 2770 c.c. le spese di giustizia sostenute per atti conservativi e di esecuzione, che devono avere avvantaggiato “tutti i creditori” (cfr. *ex plurimis* Cass. 1837/01), in genere anticipate dal creditore precedente ovvero intervenuto titolato.

Sono comprese in queste spese:

- le spese legali per il primo pignoramento se fruttuoso compresa la notifica dell'atto di

precetto;

- le spese per giudizio di surrogazione (art. 2900 c.c.: Cass. n. 2641/1969) che abbia consentito il recupero dell'immobile al patrimonio del debitore;
- le spese per azioni revocatorie (art. 2901 c.c.: Cass. n. 2630/1952);
- le spese per sequestro conservativo se anteriore al pignoramento (Cass. n. 3194/1959);
- le spese di giustizia conservative della garanzia patrimoniale (art. 2740 c.c.) o di realizzo coattivo dei beni (art. 2910 c.c.);
- le spese per giudizi di divisione necessari alla esecuzione su beni indivisi;
- le spese sostenute dallo Stato nei processi esecutivi immobiliari in cui il creditore procedente ovvero un creditore intervenuto ovvero lo stesso debitore siano stati ammessi al patrocinio a spese dello Stato (art. 135 comma 2 d.P.R. 115/02);
- le spese per giudizi di opposizione all'esecuzione, limitatamente alle eccezioni concernenti la proprietà, pignorabilità dei beni ovvero la prosecuzione della procedura esecutiva.

Da ultimo, le "spese legali fase monitoria ovvero liquidate in sentenza", anche se precisate dal creditore procedente, non assurgono a spese di giustizia assistite da privilegio ex art. 2770 c.c., ma godono della prelazione ipotecaria ex art. 2855 c.c. purché indicate, sia pur forfettariamente, nella relativa nota di iscrizione; in difetto (e precisamente allorché il credito non sia assistito da alcuna garanzia ipotecaria) le spese legali afferenti la fase monitoria ovvero liquidate in sentenza devono essere collocate al rango chirografario.

#### **4. DIRETTIVE GENERALI SU ANALISI E LIQUIDAZIONE DELLE SPESE LEGALI**

Si rassegnano le direttive generali da seguire ai fini della formazione del progetto di distribuzione avendo particolare attenzione alla liquidazione delle spese legali, e precisamente:

1. in via preliminare si ricorda che godono di privilegio immobiliare ipotecario di cui all'art. 2855 c.c. le spese legali d'intervento qualora il credito azionato sia assistito da prelazione ipotecaria trattandosi di cosiddetti "accessori del credito";
2. a seguito dell'entrata in vigore del D.M. 55/2014 possono riconoscersi, in sede di liquidazione giudiziale, solo le seguenti voci: spese documentate (e strettamente inerenti alla procedura), compensi per l'attività di precetto (solo al creditore

pignorante, non trattandosi di attività essenziale al mero intervento) e per l'intera procedura esecutiva, rimborso forfettario 15%, IVA e CPA (secondo i parametri di cui al già richiamato D.M.) ribadendo che, secondo l'ormai consolidato indirizzo della Suprema Corte i parametri di cui al D.M. 55/14 si applicano anche alle attività legali compiute in epoca anteriore alla relativa entrata in vigore qualora siano afferenti a procedura esecutive ancora in corso, dovendosi far riferimento al momento della liquidazione giudiziale;

3. al fine della corretta individuazione dello scaglione ministeriale competente si avrà riguardo al minor importo tra quanto ricavato dalla vendita dei beni staggiti e l'entità del credito azionato (come riportato nell'atto di precetto del creditore procedente ovvero nel ricorso per intervento per i creditori intervenuti), ciò che rappresenta il valore effettivo della procedura a norma dell'art. 5, c. 1, ultimo periodo, d.m. n. 55/2014 e la base di calcolo stabilita dall'art. 161 disp. att. c.p.c.;
4. le spese legali verranno sì liquidate assumendo i valori medi della tariffa vigente per il creditore procedente, ed i valori minimi della tariffa vigente per i creditori intervenuti;
5. qualora nel corso della procedura il creditore titolato intervenuto si sia surrogato al creditore procedente nell'adempimento degli oneri di giustizia (a titolo esemplificativo: versamento acconti custode e delegato, anticipazione fondo spese vendita delegata), ai fini della concorrente liquidazione delle spese legali assistite da privilegio ex art. 2770 c.c. verrà considerata la relativa incidenza percentuale sul totale delle spese di giustizia anticipate, secondo la formula "spese giustizia anticipate singolo creditore : spese complessive giustizia = X % variabile : 100". Indi, si calcolata la rispettiva incidenza percentuale il Professionista delegato procederà alla determinazione della quota spese legali del creditore procedente e intervenuto surrogato assistita dal privilegio ex art. 2770 c.c. e alla residua quota da collocare nello stesso grado del credito precisato.

## 5. LA GRADUAZIONE DEI CREDITI

La **GRADUAZIONE** crea un **ordine di priorità** tra i creditori in base:

1. all'esistenza o meno di **cause di prelazione** stabilite dalla legge o dalla natura privilegiata di alcune spese (art. 2770 c.c.):

- privilegiati (art. 2745 ss c.c.);
- pignorati (art. 2784 ss c.c.) per il residuo non soddisfatto sul prezzo di vendita del bene mobile;
- ipotecari (art. 2808 ss c.c.);
- chirografari (soddisfatti in misura proporzionale all'ammontare del credito vantato).

2. al **momento** in cui l'**intervento** è stato spiegato:

- sono **tempestivi** i creditori che hanno effettuato intervento entro l'udienza in cui effettivamente è stata ordinata la vendita;
- sono, viceversa, **tardivi** i creditori che hanno spiegato intervento oltre tale udienza, ma prima dell'udienza per la discussione del progetto di distribuzione.

3. alle **caratteristiche del titolo** sul quale si fonda l'intervento:

- **FONDATI SU TITOLO ESECUTIVO** (art. 474 c.p.c.): sentenze; decreti ingiuntivi; cambiali; atti ricevuti da Notaio o altro Pubblico Ufficiale; scritture private autenticate (L. 80/05) relativamente alle obbligazioni riguardanti somme di denaro in esse contenute;
- **NON FONDATI SU TITOLO ESECUTIVO** (in via temporanea): a norma dell'art. 499 primo comma c.p.c. si tratta dei creditori che al momento del pignoramento:
  - avevano già eseguito un sequestro sui beni pignorati;
  - vantavano un diritto di pegno o un diritto di prelazione risultante da pubblici registri;
  - erano titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'art. 2214 c.c., fermo restando che costoro, per partecipare alla distribuzione, dovranno vedere riconosciuto il proprio credito dal debitore o nel frattempo munirsi del titolo esecutivo.

In questo caso, ai fini della redazione del progetto di distribuzione, occorrerà verificare se all'udienza all'uopo fissata per il confronto con il debitore questi:

- non si sia presentato, e in siffatta ipotesi si intendono riconosciuti tutti i crediti vantati dai creditori intervenuti e che non siano muniti di titolo esecutivo; occorre tuttavia precisare che il riconoscimento assume rilevanza soltanto ai fini dell'esecuzione;
- si sia presentato ed abbia riconosciuto o meno detti crediti e in quale misura;

- se, nei trenta giorni successivi all'udienza, il creditore che non abbia visto riconosciute le proprie pretese abbia presentato istanza per l'accantonamento delle somme che gli spetterebbero (art. 510 co. 3 c.p.c.), dimostrando di avere proposto azione necessaria a munirsi del titolo esecutivo.

L'accantonamento è disposto per il tempo necessario ai creditori per ottenere il titolo esecutivo e per un periodo di tempo non superiore a tre anni.

## 5.1 I CREDITI IPOTECARI

Tra le diverse tipologie di crediti come sopra indicate merita un approfondimento la categoria dei “**CREDITI IPOTECARI**”, tenuto conto altresì della frequenza con cui i sigg. Professionisti delegati sono chiamati alla loro analisi e liquidazione.

In via preliminare si ricorda che in base a quanto disposto dall'art. 2916 c.c. non danno luogo alla prelazione le ipoteche iscritte dopo il pignoramento (comunemente si definiscono come formalità pregiudizievoli non consolidate), né quelle per le quali sia trascorso un ventennio dalla loro iscrizione e non siano state tempestivamente rinnovate (perdita di efficacia per decorrenza del termine legale).

Si ricorda che in caso di più ipoteche, la prelazione viene esercitata in ordine di grado (art. 2852 esegg. cod. civ.), e nel caso di grado eguale, i crediti concorrono in proporzione all'importo relativo (art. 2854 cod. civ.).

Ciò posto, si passa in rassegna la disciplina dettata dall'**art. 2855 c.c.** afferente la estensione del privilegio ipotecario.

## 5.2 LA DISCIPLINA DELL'ART. 2855 C.C.

L'**art. 2855 cod. civ.** stabilisce che:

*“L'iscrizione del credito fa collocare nello stesso grado le spese dell'atto di costituzione d'ipoteca, quelle dell'iscrizione e rinnovazione e quelle ordinarie occorrenti per l'intervento nel processo di esecuzione. Per il credito di maggiori spese giudiziali le parti possono estendere l'ipoteca con patto espresso, purché sia presa la corrispondente iscrizione.*

*Qualunque sia la specie d'ipoteca, l'iscrizione di un capitale che produce interessi fa collocare nello stesso grado gli interessi dovuti, purché ne sia enunciata la misura nell'iscrizione. La*

*collocazione degli interessi è limitata alle due annate anteriori a quella in corso al giorno del pignoramento, ancorché sia stata pattuita l'estensione a un maggior numero di annualità; le iscrizioni particolari prese per altri arretrati hanno effetto dalla loro data.*

*L'iscrizione del capitale fa pure collocare nello stesso grado gli interessi maturati dopo il compimento dell'annata in corso alla data del pignoramento, però soltanto nella misura legale e fino alla data della vendita”.*

Pertanto, rientrano nel novero dei crediti assistiti da prelazione ipotecaria:

- a. **il capitale iscritto** nei limiti del credito effettivamente esistente (l'iscrizione può anche essere maggiore del credito). In caso di atto di mutuo/finanziamento, rientra in questa categoria il capitale a scadere (c.d. capitale residuo) risultante al momento della risoluzione, nonché la sola quota capitale delle rate scadute ed insolute;
- b. **gli interessi convenzionali** maturati nell'anno in corso alla data del pignoramento e nel biennio anteriore;
- c. **gli interessi legali** dal primo giorno successivo al termine dell'anno in corso alla data del pignoramento e sino alla data della vendita (data di deposito del decreto di trasferimento);
- d. **le spese di iscrizione** (imposta ipotecaria, spese per copie, ecc.) e rinnovazione dell'ipoteca;
- e. **le spese ordinarie del processo esecutivo** (spese legali sostenute nel corso del processo esecutivo come liquidate dal Giudice).

In merito alla estensione degli effetti dell'ipoteca agli interessi si osserva che il limite dei tre anni imposto dalla norma riguarda solo gli interessi futuri (cioè non ancora maturati alla data di iscrizione dell'ipoteca) e non gli interessi già scaduti alla data di iscrizione purché espressamente indicati nel valore garantito.

Viceversa, non sono considerati crediti assistiti dal privilegio ipotecario:

- a) le spese relative alla formazione dell'atto costitutivo del credito (es. contratto di concessione di mutuo), salvo patto espresso contrario e autonoma iscrizione;
- b) le spese per l'emissione e la registrazione del decreto ingiuntivo o della sentenza, salvo che vi sia specifica iscrizione per esse;

- c) le spese per l'atto da cui sia derivata l'eventuale ipoteca legale (es. compravendita);
- d) gli interessi maturati anteriormente al biennio.

Da ultimo, ai fini del computo degli interessi assistiti da prelazione ipotecaria la data della vendita, fino alla quale, ai sensi dell'art. 2855, ultimo comma, c.c., sono collocati nello stesso grado del capitale puro iscritto, gli interessi al saggio legale maturati dopo il compimento dell'anno in corso alla data del pignoramento, deve intendersi come la data di deposito del decreto di trasferimento dell'immobile [ovvero dell'ultimo immobile in caso di pluralità di lotti] e non già quella anteriore della aggiudicazione ovvero posteriore della precisazione del credito (cfr. ex plurimis Cass. Sez. I, n. 5526 del 8.09.1983).

### 5.3 LA NOZIONE DI ANNO IN CORSO: DETERMINAZIONE DEL BIENNIO ANTERIORE E DELL'ANNO IN CORSO ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO

Ai fini di una corretta applicazione della disciplina sottesa all'art. 2855 c.c. è di primaria importanza la esatta determinazione del biennio anteriore e dell'anno in corso alla data del pignoramento.

**L'anno in corso** alla data del pignoramento non è l'anno solare, ma va determinato con il seguente procedimento:

1. determinare la data di decorrenza degli interessi del debito. Nel caso di debiti da mutuo: la data contrattualmente prevista. Nel caso di debiti accertati giudizialmente: la data della mora indicata in sentenza o, in mancanza, la data di pubblicazione del provvedimento (decreto ingiuntivo o sentenza);
2. aggiungere alla data di decorrenza del debito un anno per tante volte sino a che sia superata la data del pignoramento: il risultato è una data che chiameremo C;
3. sottrarre un anno dalla data C: da questo momento inizia l'anno in corso (chiameremo B questa seconda data);
4. sottrarre due anni alla data B: chiameremo A la data risultante.

Gli interessi maturati successivamente alla data A e sino alla data C sono da collocarsi al privilegio, al tasso convenzionale; gli interessi maturati anteriormente a questa data sono da

considerare crediti chirografari.

Ciò posto, onde facilitare l'applicazione dei suesposti principi si passano in rassegna due esempi pratici:

**Esempio n. 1:** pignoramento del 21.11.2019; mutuo con rate semestrali, decorrenza contrattuale 20.3.2015. Si aggiunge 1 anno al 20.03.2015 sino ad arrivare al 20.03.2020 (prima scadenza annuale successiva al pignoramento); l'anno in corso va dal 20.03.2019 al 20.03.2020. Il biennio va dal 20.3.2017 al 20.03.2019.

**Esempio n. 2:** pignoramento del 21.11.2019; decreto ingiuntivo 13.03.2016; ipoteca iscritta 16.04.2017; la prima scadenza coincide con la data di iscrizione ipotecaria; l'anno in corso è quello dal 16.04.2019 al 16.04.2020. Il biennio va dal 16.04.2017 al 16.04.2019.

#### **5.4 LIQUIDAZIONE DEL CREDITO DERIVANTE DA MUTUO IPOTECARIO (ART. 2855 C.C.)**

Nel caso di contratti di mutuo con piano di ammortamento rateale, ai fini dell'applicazione dell'art. 2855 c.c., occorre individuare all'interno della singola rata prevista dal piano di ammortamento la quota capitale e la quota interessi. Se, quindi, le rate che scadono nel biennio e nell'anno in corso possono essere collocate interamente, così come sono, tra i crediti privilegiati, per le rate anteriori al biennio bisogna operare una scomposizione, separando la quota interessi (che va collocata al rango chirografario) da quella capitale (che va al privilegio). Se vi sono quindi rate anteriori al biennio è necessario sempre richiedere ed esaminare il piano di ammortamento.

### **6. INDICAZIONI IN TEMA DI COMPUTO DEGLI INTERESSI**

Il Professionista delegato si dovrà attenere alle indicazioni che seguono nella sola ipotesi che il titolo posto a fondamento della pretesa creditoria azionata non si sia giudizialmente formato. In caso contrario (ad esempio in presenza di sentenza passata in giudicato, di decreto ingiuntivo non opposto, di ordinanza anticipatoria *ex art. 186 ter o quater c.p.c.*), si dovrà fare esclusivamente riferimento al titolo anche con riferimento alle modalità di computo degli interessi.

#### **6.1 INTERESSI DI MORA**

Avuto esclusivo riferimento alla sola componente del credito vantato per interessi di mora, secondo l'ormai consolidato e pacifico indirizzo formatosi in giurisprudenza in ordine alla corretta lettura dell'art. 2855 c.c. (vd. ex plurimis Cass. civ., sez. I, 29 agosto 1998, n. 8657; sez. I, 20 marzo 1998, n. 2925, Cass. 6 marzo 2012, n. 3494, Cass. 2 marzo 2018, n. 4927) nei crediti per capitale assistiti da ipoteca deve essere tenuto distinto l'ambito operativo dei commi 2 e 3 dell'art. 2855 c.c., atteso che il comma 2 disciplina i limiti di estensione della garanzia ipotecaria esclusivamente ai soli "**interessi corrispettivi**", individuandoli nel triennio ivi considerato (biennio precedente ed anno in corso al momento del pignoramento) e sanzionando con la nullità gli accordi non conformi ai limiti legali, mentre il comma 3 ha per oggetto la disciplina dei limiti di estensione della garanzia ipotecaria agli "interessi moratori", i quali, successivamente all'anno del pignoramento e fino alla data della vendita beneficiano dell'estensione del medesimo grado della originaria garanzia ipotecaria, ma solo nella misura ridotta "ex lege" al tasso legale vigente per tempo. In conclusione, la prelazione sugli interessi moratori spetta, ma solo nella misura legale e da liquidare dalla I° annata posteriore a quella del pignoramento. Sul punto, si richiama un importante arresto della Suprema Corte (Cass. civile, Sez. III, sentenza n. 21998 del 24 ottobre 2011) che in tema di estensione degli effetti della iscrizione di ipoteca ex art. 2855 c.c. iscritta a garanzia di finanziamenti ha precisato che in caso di iscrizione di ipoteca per un capitale, l'estensione del privilegio ipotecario agli interessi, secondo le condizioni indicate dall'art. 2855, commi secondo e terzo, c.c., è limitata ai soli interessi corrispettivi, con conseguente esclusione di quelli moratori, dovendosi ritenere l'espressione "capitale che produce interessi" circoscritto ai soli interessi che costituiscono remunerazione del capitale medesimo, senza che, neppure in via analogica, possano ritenersi in essi inclusi quegli interessi che trovano il loro presupposto nel ritardo imputabile al debitore; in particolare, con riferimento al disposto di cui all'art. 2855 comma 2, si ritiene insuperabile l'argomento di ordine tanto letterale, quanto sistematico-interpretativo, che induce a ritenere il sintagma capitale che produce interessi inequivocabilmente circoscritto ai soli interessi che costituiscono remunerazione del capitale medesimo, e cioè ai soli interessi corrispettivi, senza che, neppure in via analogica, possano ritenersi inclusi nei frutti civili della sorte capitale quegli interessi che trovino il loro presupposto, morfologico e funzionale, nel ritardo imputabile al debitore [cfr. Cass. civ., sez. 3, 15 gennaio 2013, n. 775; Id., sez. 3, 28 luglio 2014, n. 17044; in dir. fallimentare, cfr., Cass. civ., sez. 1, 30

agosto 2007, n. 18312, che ha precisato che il comma 2 dell'art. 2855 c.c., per il rinvio operato dall'art. 54, L. fall., concerne esclusivamente gli interessi corrispettivi]. Indi, sulla scorta delle superiori argomentazioni discende che a mente dell'art. 2855 c.c. comma 2 l'estensione degli effetti della iscrizione ipotecaria riguarda esclusivamente gli interessi corrispettivi convenzionalmente pattuiti e maturati nel cosiddetto triennio; viceversa, gli interessi di mora maturati nel medesimo periodo devono essere collocati al rango chirografario, del pari degli interessi comunque denominati maturati nel periodo ante triennio, non godendo del beneficio della prelazione ipotecaria di cui all'art. 2855 c.c.

## **6.2 CONTRATTI DI MUTUO FONDIARIO STIPULATI ANTERIORMENTE AL D. LGS. N. 385/1993 (TUB)**

Sebbene ormai si tratta di una ipotesi residuale, occorre fare una menzione particolare per le procedure in cui sia stato azionato un credito derivante da mutuo fondiario disciplinato dal R.D. n. 646/1905 (N.B. la medesima disciplina di regola si applica ai c.d. mutui agrari e/o pescherecci stipulati in data anteriore alla entrata in vigore del TUB).

Con riferimento a tale categoria di mutui, la Suprema Corte di Cassazione (cfr. Cass. civ., sez. III, 5.05.2009, n. 10297) ha sancito che "All'espropriazione immobiliare individuale fondata su credito fondiario, a cui sia applicabile *ratione temporis* il R.D. 16 luglio 1905 n. 646, non si estende, in materia di interessi, la disciplina generale dettata dall'art. 2855 c.c. (che prevede rigorosi limiti con riguardo agli effetti dell'iscrizione ipotecaria sugli interessi dovuti), bensì la normativa speciale, da considerarsi prevalente, individuata nello stesso T.U. n. 646 del 1905, in funzione della quale deve considerarsi garantito il recupero integrale di tutto il dovuto a titolo di interessi al tasso contrattualmente stabilito". Indi, per tali ipotesi residuali, la disciplina cui fare riferimento non è quella dettata dall'art. 2855 c.c., sibbene quella indicata nel Regio Decreto 1905, n. 646, in forza del quale gode della collocazione ipotecaria l'intero credito vantato per sorte capitale ed interessi.

## **6.3. RESTITUZIONE DELLE SOMME VERSATE AL CREDITORE FONDIARIO – CRITICITÀ SU APPLICAZIONE ART. 41 TUB. ART. 55 R.D. 646/1905**

In argomento vanno innanzitutto precisati i seguenti principi:

1) in forza della disciplina sottesa all'art. 41 TUB (e ancor prima all'art. 55 R.D. 646/05) il

creditore fondiario ha diritto a ricevere il pagamento diretto dall'aggiudicatario prima del piano di riparto, indicando l'ammontare dovutogli per capitale interessi e spese. In particolare, all'esito della vendita sarà onere del Professionista delegato chiedere al creditore fondiario di quantificare il credito complessivamente si vantato al fine di comunicare, a sua volta, all'aggiudicatario quella parte del saldo prezzo (dedotta la cauzione) che dovrà essere versata al creditore istante (fino alla concorrenza di apposita percentuale stabilita in via preventiva già nell'avviso di vendita);

2) il versamento anticipato ha natura provvisoria, ossia il credito fondiario deve essere comunque graduato e liquidato nel piano di riparto.

Ciò posto, può accadere che dal piano di riparto risulti che il creditore fondiario ha ricevuto una somma maggiore rispetto a quella per cui è utilmente collocato: ad es. altro creditore ha sostenuto spese con diritto al privilegio, il creditore fondiario ha ricevuto somme per cui ha diritto a collocarsi al chirografo, nonostante l'esistenza di ipoteche etc.; per la differenza tra il riscosso e il credito utilmente collocato, il fondiario è tenuto a restituire la differenza alla procedura.

In siffatte ipotesi, e salvo diversa determinazione del Giudice dell'Esecuzione, in termini pratici in sede di formazione del progetto il Professionista delegato dovrà assegnare il credito si risultante nei confronti del fondiario al creditore utilmente collocato ultimo in grado.

Esempio di piano di riparto con fondiario (e restituzione):

Ricavato netto della vendita: 100.000,00 di cui 90.000,00 versati al fondiario e 10.000,00 alla Procedura. Concorrono i seguenti creditori:

GAMMA, procedente e chirografario = 5.000 (al privilegio ex 2770); 20.000 (al chirografo);

ALFA, creditore fondiario = 70.000 (in grado ipotecario); 20.000 (al chirografo tempestivo)

BETA, ipotecario di secondo grado = 20.000

Conclusioni del PDR:

Attribuzione a GAMMA: 5.000,00 per spese ex art. 2770 (dalla Procedura - residuo 5.000,00);

Assegnazione a ALFA: 70.000,00 già incassati ex art. 41 TUB (residua un incasso provvisorio di 20.000,00);

Assegnazione a BETA: 20.000,00 (di cui 5.000,00 dalla Procedura e 15.000,00 a mezzo assegnazione del credito si vantato nei confronti di ALFA);

Assegnazione a GAMMA e ALFA della quota proporzionale del loro credito chirografario ammesso per 2.500,00 ciascuno (la somma attribuita a GAMMA a mezzo assegnazione del credito si vantato nei confronti di ALFA.

Pertanto, nel progetto di distribuzione il Professionista delegato deve prevedere l'ordine di restituzione ai danni di ALFA della somma di 17.500,00 quale parte eccedente al suo incasso ex art. 41 TUB e contestuale assegnazione dei crediti agli altri creditori utilmente graduati GAMMA per 2.500,00 e BETA per 15.000.

## **7. LINEE OPERATIVE PER FORMAZIONE DEL PROGETTO IN PRESENZA DI CONTRATTI DI MUTUO**

Qualora tra i crediti vi siano somme derivanti da contratti di mutuo, pertanto, fermo quanto sin qui detto, nella stesura del progetto di distribuzione il Professionista delegato dovrà procedere secondo le seguenti sequenze procedimentali:

1. separare capitale da interessi corrispettivi già maturati;
2. ammettere il capitale al privilegio;
3. determinare il triennio di cui all'art. 2855 c.c.;
4. ammettere al privilegio gli interessi corrispettivi maturati nel triennio;
5. ammettere al chirografo gli interessi moratori maturati nel triennio e successivi;
6. ammettere al chirografo gli interessi corrispettivi e moratori maturati anteriormente al triennio;
7. ammettere al privilegio gli interessi legali calcolati sul capitale iscritto puro dopo l'anno in corso e sino alla data della vendita;
8. ammettere al chirografo la differenza tra gli interessi convenzionali (corrispettivi e/o moratori) maturati dopo l'anno in corso e sino alla vendita e gli interessi legali calcolati come al punto precedente (c.d. interessi ultra art. 2855 c.c.).

## **8. COLLOCAZIONE DEI CREDITORI CHIROGRAFARI**

Sono creditori chirografari tutti coloro che non hanno alcun privilegio e i creditori muniti di privilegio per la parte di credito che, come si è visto, non può essere coperta dalla garanzia ipotecaria.

Il sistema del processo esecutivo attribuisce rilevanza, ai fini del riparto, al momento in cui i singoli creditori chirografari si sono insinuati nella procedura [*prior in tempore, potior in iure*] (artt. 565, 566 e 524 c.p.c.). Ciò vale sia per i pignoranti che per gli intervenienti.

In particolare, se la tardività del pignoramento o dell'intervento non nuoce ai creditori muniti di prelazione (derivante da ipoteca o altro privilegio), i quali concorreranno comunque sulla base del grado che gli spetta, essa invece pregiudica i creditori chirografari (pignoranti o intervenienti), i quali, per il solo fatto di essere tardivi, dovranno essere soddisfatti solo dopo i creditori chirografari che siano intervenuti tempestivamente.

Nel caso in cui si giunga quindi a pagare il chirografo, si dovrà previamente controllare, tra i creditori chirografari, chi si è insinuato tempestivamente e chi tardivamente, antepoendo i primi rispetto a questi ultimi.

Per stabilire se un creditore sia da considerarsi tempestivo o tardivo, occorre verificare se egli sia intervenuto prima o dopo la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita.

Sul punto si segnala che la Suprema Corte “in tema di espropriazione immobiliare, ha stabilito che l'intervento dei creditori – sia ai sensi dell'art. 563 cod. proc. civ., applicabile agli interventi avvenuti prima del 01.03.2006, ed abrogato dall'art. 2, comma 3, lett. e) n. 22, del d.l. 14.03.2005, n. 35, convertito nella legge 14.05.2005, n. 80, sia ai sensi dell'art. 564 cod. proc. civ., come sostituito dall'art. 2, comma 3, lett. e) n. 23 del d.l.14.03.2005, n. 35 convertito nella legge n. 80 del 2005 – è tempestivo se avvenuto anche oltre la prima udienza fissata per l'autorizzazione della vendita, quando, per qualsiasi causa, questa sia stata differita, sempreché sia avvenuto prima dell'emissione dell'ordinanza di vendita” (in termini la massima Cass. n. 689/2012).

## 8.1 CASI PARTICOLARI

1) Se sia stata pronunciata ordinanza di vendita solo relativamente ad alcuni dei beni compresi nella procedura, l'intervento successivo sarà tardivo rispetto ai beni compresi nell'ordinanza, ma tempestivo per i beni per i quali non sia stata ancora fissata la vendita.

2) Nel caso di più procedure riunite, la tempestività dovrà essere verificata con riferimento alla prima ordinanza di vendita pronunciata per quei beni, anche se emessa

prima della riunione: in sostanza, deve procedersi come se la riunione fosse già avvenuta sin dal primo momento.

## 8.2 CRITERI DI RIPARTIZIONE IN CASO DI INCAPIENZA

Qualora i crediti chirografari concorrenti non possano trovare utile collocazione per l'intero sulla somma residua, saranno chiamati a concorrere in proporzione del loro ammontare determinato secondo la formula “somma complessiva dei crediti chirografari : porzione di singolo credito ammesso = somma residua da dividere : X.

### ESEMPIO DI DISTRIBUZIONE

Residua somma da distribuire			€. 448.606,16
Creditori Chirografari	Credito chirografario Ammesso	Assegnazione	Incapienza
Creditore n. 1	€. 90.026,56	€. 61.907,72	€. 28.118,84
Creditore n. 2	€. 1.106,97	€. 761,22	€. 345,75
Creditore n. 3	€. 15.132,25	€. 10.405,85	€. 4.726,40
Creditore n. 4	€. 276.316,29	€. 190.011,85	€. 86.304,44
Creditore n. 5	€. 269.783,52	€. 185.519,52	€. 84.264,00

## 9. CONCORSO TRA PROCEDURA CONCORDATA E INDIVIDUALE

In caso di concorrente pendenza di procedura concorsuale ai danni del debitore, ai fini della formazione del progetto di distribuzione verranno presi in considerazione esclusivamente il credito vantato dalla Curatela Fallimentare a titolo di spese di giustizia da collocarsi in prededuzione, nonché il credito vantato dal creditore fondiario, secondo le seguenti direttive: invero, nell'ipotesi in cui il creditore fondiario inizi o prosegua l'esecuzione individuale sul bene ipotecato in proprio favore anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore (artt. 41 TUB e 51 L.F.), il principio di esclusività della verifica dei crediti in sede fallimentare, nel rispetto delle regole sul concorso formale e sostanziale (art. 52 L.F.), impone al creditore fondiario di insinuarsi al passivo del fallimento (artt. 52 e 110 L.F.) e di documentare tale adempimento al Professionista delegato, unitamente al provvedimento favorevole (anche non definitivo) ottenuto, al fine di poter ottenere l'attribuzione (in via provvisoria e salvi i definitivi accertamenti operati nel prosieguo della

procedura fallimentare) delle somme ricavate dalla vendita.

## 10. CREDITI DERIVANTI DA QUOTE CONDOMINIALI

Di sovente le Amministrazioni condominiali intervenute nella procedura esecutive all'atto di precisare il loro credito chiedono l'assegnazione in prededuzione, rispetto agli altri crediti da chiunque vantati, in particolare allorché la loro maturazione successiva alla instaurazione della procedura esecutiva. Indi, appare necessario offrire le seguenti riflessioni in tema di qualificazione come spese processuali degli oneri condominiali relativi ad immobili oggetto di espropriazione singolare, allorché maturati dopo il pignoramento. In argomento, nell'ipotesi di intervento del condominio per il recupero delle spese condominiali, il consolidato orientamento giurisprudenziale esclude il riconoscimento a dette spese della preferenza accordata, in ragione della causa del credito, dagli artt. 2770 e 2777 c.c. Invero, il credito per spese condominiali, maturato sia anteriormente che successivamente all'inizio della procedura esecutiva immobiliare singola, non può essere riconosciuto in prededuzione. Invero, con un recente arresto (cfr. Cass. n. 12877/2016) la Suprema Corte ha ritenuto essere spese per atti necessari del processo solo quelle strumentali alla conservazione dell'integrità materiale dell'immobile pignorato; le dette spese, indissolubilmente finalizzate al mantenimento in fisica e giuridica esistenza dell'immobile pignorato (con esclusione, quindi, delle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene, quali le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria o gli oneri di gestione condominiale) in quanto strumentali al perseguimento del risultato fisiologico della procedura di espropriazione forzata, essendo intese ad evitarne la chiusura anticipata, sono comprese tra le spese per atti necessari al processo che, ai sensi dell'art. 8 d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, il giudice dell'esecuzione può porre in via di anticipazione a carico del creditore precedente. Tali spese dovranno essere rimborsate come spese privilegiate ex art. 2770 cod. civ. al creditore che le abbia corrisposte in via di anticipazione, ottemperando al provvedimento del giudice dell'esecuzione che ne abbia disposto l'onere a suo carico. Pertanto, solo le spese assolutamente necessarie a preservare l'oggetto del pignoramento, nel precipuo senso di non farlo scomparire di fatto dal punto di vista reale e/o economico, possono essere allocate al rango privilegiato ed in favore del creditore che di fatto le abbia corrisposte. La Suprema Corte valuta siffatte spese come anch'esse immanenti alla realizzazione dello scopo proprio dell'espropriazione forzata, in quanto

intese ad evitarne la chiusura anticipata: in proposito, precisa che tali spese - ove onorate dal custode con i fondi della procedura - risulteranno in senso lato "prededucibili", nel senso che l'importo relativo non entrerà a far parte dell'attivo; mentre dovranno essere rimborsate, come spese privilegiate ex art. 2770 cod. civ., al creditore che le abbia corrisposte, in conformità al provvedimento del giudice dell'esecuzione che ne abbia posto l'onere dell'anticipazione a suo carico. Rimangono, per converso, escluse dal novero delle spese "necessarie", da porsi in via di anticipazione a carico del creditore precedente ai sensi dell'art. 8 citato, quelle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa della stessa integrità del bene pignorato e, quindi, le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria dell'immobile, così come gli oneri di gestione condominiale, non essendo neppure postulabile l'applicazione dell'art. 30 della legge 11.12.2012 n. 220, dettato espressamente solo ed esclusivamente per il fallimento (in relazione al quale il Condominio assume la posizione di creditore per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per le innovazioni, che sono prededucibili se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, disp. att. cod. civ.). Dunque, sulla scorta delle suesposte argomentazioni, i crediti vantati dal Condominio per oneri sia ordinari che straordinari non sono assistiti da alcun privilegio immobiliare e devono essere collocati al rango chirografario salva autonoma iscrizione ipotecaria effettuata sulla scorta del titolo esecutivo posseduto.

## **11. CONSIGLI UTILI PER LA CORRETTA FORMAZIONE DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE**

Per esigenze di economia processuale, qualora l'ammontare del credito vantato dal creditore assistito da prelazione ipotecaria di I° grado ovvero la sommatoria dei crediti assistiti da prelazione ipotecaria che possono trovare utile collocazione sia pur parziale, sia notevolmente superiore rispetto al prezzo di aggiudicazione dedotte le spese di giustizia, il Professionista delegato dovrà procedere alla relativa attribuzione senza effettuare alcuna analisi degli ulteriori crediti insinuati e delle relative spese, stante la loro totale incapienza. E del pari allorché l'ammontare dei crediti assistiti da prelazione ipotecaria concorrenti sulla medesima massa attiva sia notevolmente superiore rispetto al suo valore, non verranno liquidate le componenti chirografarie dei detti crediti in quanto del tutto irrilevanti ai fini della formazione del progetto di distribuzione. Ed ancora,

considerato che fra i crediti chirografari, quelli relativi agli interventi depositati tempestivamente vanno collocati con precedenza rispetto a quelli relativi agli interventi depositati tardivamente, giusta il disposto dell'art. 565 c.p.c., non dovrà procedersi alla analisi e liquidazione di quest'ultimi allorché essendo postergati ex art. 565 c.p.c. non possono trovare alcun soddisfacimento, stante la parziale incapacienza della procedura. Al riguardo, si precisa che il Giudice dell'esecuzione ha sì il potere di liquidare le spese, ma solo, ai sensi dell'art. 95 c.p.c., per i creditori che utilmente concorrono alla distribuzione: ne consegue che, per gli altri creditori, non sussiste alcun potere di liquidazione in capo al Giudice dell'esecuzione; del resto, l'ordinanza di approvazione del progetto di distribuzione o comunque l'ordinanza che dispone della massa attiva non ha la funzione di autonomo titolo esecutivo e quindi, non è titolo ulteriore per l'incapienza; nel caso di incapacienza totale, essa non ha alcuna valenza se non quella di attestare che l'esecuzione tentata è stata infruttuosa.