



TRIBUNALE DI SAVONA
Settore Esecuzioni Immobiliari
**DIRETTIVA PER IL PROFESSIONISTA DELEGATO PER LA
FORMAZIONE DEL PIANO DI RIPARTO**

Al fine di assicurare un'accurata ed uniforme applicazione delle norme (sostanziali e processuali) in ordine alla **fase della distribuzione**, è opportuno impartire le seguenti

DISPOSIZIONI IN TEMA DI PROGETTI DI DISTRIBUZIONE

- **MANCATO INVIO , da parte dei creditori, della nota di precisazione del credito.** Nel caso in cui il creditore non invii nei termini la nota di precisazione crediti, il professionista delegato solleciterà l'avvocato a mezzo fax, avvertendolo che in mancanza di invio entro 15 giorni, si procederà alla collocazione del credito nella misura risultante nell'atto di pignoramento o di intervento, oltre gli interessi successivi, eventualmente dovuti, che fossero stati richiesti in quegli atti o che risultassero dal titolo; in mancanza di ulteriore riscontro, provvederà in tal senso.
- **LIQUIDAZIONE DELLE SPESE GIUDIZIALI. Mancato invio di notula.** Ove il creditore abbia presentato la notula delle spese legali, si provvederà alla collocazione del relativo credito come richiesto, salvo verifica del giudice, alla udienza, della congruità di tali spese. Il professionista delegato provvederà a riferire tempestivamente al giudice eventuali anomalie su tale aspetto per le risoluzioni del caso. Se la notula non sia stata inviata , il professionista delegato solleciterà l'avvocato a mezzo fax, avvertendolo che in mancanza di invio entro 15 giorni gli onorari saranno liquidati d'ufficio nei minimi di legge; e , ove non riceva nulla, richiederà al giudice la liquidazione.
- **MANCATA TRASMISSIONE DEL PIANO DI AMMORTAMENTO O DEL PROSPETTO DEGLI INTERESSI MORATORI.** Se il creditore non trasmette il piano di ammortamento o il prospetto degli interessi moratori e il professionista delegato sia nell'impossibilità di determinare aliunde l'importo della quota capitale e di quella interessi, avviserà l'avvocato via fax che, in mancanza di tali indicazioni, il credito sarà posto interamente (e quindi anche per la quota capitale) al chirografo e , in mancanza di ulteriore riscontro , provvederà in tal senso.
- **MANCATA RICHIESTA DI SOMME DI CUI SIA CERTA L'EROGAZIONE (es. spese di pubblicità).** Se il creditore per mero errore non richieda il pagamento di somme di cui sia certa l'erogazione

(es. perché la fattura pagata dal creditore è stata inviata al custode), si collocherà egualmente il credito nel progetto di distribuzione, avvertendo altresì il creditore anche a mezzo fax, perché provveda alla formale richiesta al giudice alla udienza di discussione del progetto di distribuzione.

- **MANCATA RICHIESTA DI COLLOCAZIONE PRIVILEGIATA IN RELAZIONE A SOMME PER CUI COMPETEREBBE.** Se il creditore non richiede privilegio per crediti per i quali esso invece competerebbe, il professionista delegato avviserà l'avvocato via fax, esortandolo a formulare specifica richiesta al giudice in sede di udienza di discussione e provvederà a collocare il credito come se la richiesta fosse stata correttamente formulata.
- **MANCATO DEPOSITO DI TITOLI IN ORIGINALE.** Nel caso in cui i titoli di credito non risultino depositati in originale, il professionista delegato avviserà l'avvocato della necessità di depositare tali originali al più tardi all'udienza, a pena di esclusione; nelle more redigerà comunque il progetto di distribuzione come se tali titoli fossero stati correttamente depositati, evidenziando però al giudice la necessità di verificare l'effettivo deposito alla udienza.
- **MANCATO VERSAMENTO DI SOMME PER CANONI DA PARTE DELL'EVENTUALE CONDUTTORE DEL BENE.** Se l'obbligato non abbia versato, per qualsiasi motivo, i canoni da lui dovuti durante la pendenza della procedura, il consulente provvederà alla redazione della bozza del progetto di distribuzione unicamente per le somme già disponibili e farà presente ai creditori, alla udienza, la circostanza del mancato adempimento, per le decisioni del caso.
- **ACQUISIZIONE DELLA INDICAZIONE DEI DATI NECESSARI AL BONIFICO.** Nel caso in cui le somme da ripartire siano depositate su conto corrente bancario, il professionista delegato dovrà acquisire dalle parti la dichiarazione redatta sull'apposito modulo (sottoscritta per le banche da soggetto dotato di poteri di firma e negli altri casi dalla parte personalmente con firma autenticata dall'avvocato) contenente tutti i dati necessari per il pagamento del credito tramite bonifico bancario (codice ABI, CAB, numero ed intestatario del conto corrente).
- **ACQUISIZIONE DELL'ULTIMO ESTRATTO CONTO DELLA PROCEDURA.** Ove le somme da distribuire siano depositate su conto corrente bancario, il professionista delegato provvederà a richiedere, 30 giorni prima della udienza (non prima, allo scopo di evitare che successivamente all'estratto possano essere fatti ulteriori movimenti del conto, es. per il pagamento di imposte), alla Banca depositaria, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi alla data della udienza e delle eventuali spese di chiusura, al fine di tenerne conto nella bozza definitiva del riparto.
- **SCHEMA DEL PROGETTO DI DISTRIBUZIONE E DEL MANDATO UNICO DI PAGAMENTO – FILE EXCEL.** Si invitano i professionisti delegati a servirsi, per la predisposizione delle bozze dei piani di riparto e del mandato unico di pagamento, unicamente degli

schemi allegati alla presente relazione (rinvenibili, peraltro, sul sito www.tribunaledisavona.net). La bozza in formato cartaceo dovrà essere corredata altresì del dischetto contenente il file Excel originale, al fine di consentire, direttamente in udienza, eventuali correzioni o integrazioni del progetto di distribuzione stesso.

- **AVVERTENZE PER L'USO DEL FOGLIO EXCEL PER IL PIANO DI RIPARTO.** Il file Excel da utilizzare per il progetto di distribuzione è costituito da due fogli di lavoro: il primo è destinato ad accogliere il progetto di distribuzione; il secondo contiene il riepilogo delle somme per ciascun creditore e l'ordine di pagamento. Il primo foglio è diviso in due parti. Nella prima parte ("somme disponibili per il riparto") si da conto delle somme incassate e già versate (quindi non più esistenti sul conto della procedura). Il totale di queste poste deve corrispondere al saldo del conto corrente (o del libretto postale) della procedura. Nella seconda parte sono elencate le somme da pagare ad ogni creditore, **in ordine di pagamento**. La tabella è divisa in più colonne: importo disponib.- credit. – importo richiesto – importo spettante – importo da pagare – causale - privilegio – disponib. residua . La colonna importo disponibile viene automaticamente aggiornata sulla base delle somme disponibili per il riparto e di quelle già pagate. La colonna importo richiesto contiene le somme richieste, per quella causale, dal creditore. Il programma propone come importo da pagare la somma minore tra il chiesto e il disponibile. L'importo può però essere liberamente modificato scrivendo nella casella. Nella colonna causale va indicata la causale del credito, dettagliando i singoli importi di cui è composto l'importo (es. tot per capitale, tot per interessi ecc). Nella colonna privilegio va indicato l'articolo di legge in base al quale è stato concesso il privilegio. La colonna disponibilità residua si compila automaticamente e indica la differenza tra l'importo disponibile e quello da pagare della medesima riga. Dovendo essere le somme indicate in ordine di pagamento ,è necessario che il nome di ciascun creditore compaia tante volte quante sono le collocazioni dei suoi diversi crediti nel progetto di distribuzione. Es.: se un creditore deve avere 3.000.000 al privilegio e 30.000 al chirografo, comparirà in due diverse righe. E' indispensabile che il nome del creditore sia ripetuto esattamente, per i motivi che tra poco si diranno. Per ottenere l'assoluta identità nel nome (evitando ad esempio l'inserimento non voluto di spazi bianchi o altro) dopo avere scritto il nome del creditore la prima volta è necessario utilizzare il comando "copia"di Excel per duplicarlo nelle successive righe. **Attenzione: in questo foglio devono essere indicati i soli creditori per i quali sia possibile il pagamento, seppure in via parziale. Non devono, invece, comparire i creditori a favore dei quali non sia prevista alcuna distribuzione di somme (nel foglio, per questi ultimi, è prevista la dicitura "restano insoddisfatti i restanti crediti").**

1. SOMME IN PREDEDUZIONE:

1.1 Sono comprese in questa categoria (che solitamente si confonde con quelle privilegiate ex art. 2770 c.c.):

- le spese di custodia e l'onorario del custode \professionista delegato (**ad eccezione del compenso relativo alle operazioni di vendita e successive collegate che, ai sensi dell'art 179 bis disp. att. c.p.c., devono essere poste a carico dell'aggiudicatario**)
- le spese per la stima e l'onorario del perito stimatore
- le imposte collegate agli atti della procedura (Registro, Iva ecc.)
- le spese per la cancellazione delle ipoteche già iscritte sul bene, dopo la vendita
- le spese per la pubblicità, anche se anticipate dal creditore
- eventuali spese di manutenzione e conservazione del bene

1.2 SPESE PRIVILEGIATE EX ART. 2770 c.c.:

Sono le **spese per atti conservativi e di esecuzione**.

Devono essere spese che abbiano **avvantaggiato** non solo chi le ha sostenute ma **anche gli altri creditori**.

Il privilegio spetta anche se chi ha sostenuto tali spese è un creditore chirografario.

Non spetta per spese sostenute non in pendenza di un procedimento giudiziale (es. per un sequestro convenzionale).

Queste spese si distinguono dalle spese ordinarie per l'intervento nel processo di esecuzione di cui agli artt. 2749 e 2855, perché queste ultime spese giovano esclusivamente al creditore che le eroga, e non anche agli altri creditori.

A) Sono comprese in queste spese:

- le spese per il **primo pignoramento se fruttuoso** (anche se eseguito dopo l'iscrizione di una ipoteca) **compresa la notifica del precetto**
- le spese per **giudizio di surrogazione** (art. 2900 cod.civ.: Cass. 17 luglio 1969 n. 2641) **che abbia consentito il recupero dell'immobile al patrimonio del debitore**
- le spese per **azioni revocatorie** (art. 2901 cod.civ.: Cass. 9 agosto 1952 n. 2630)
- **le spese per sequestro conservativo se anteriore al pignoramento, comprese quelle di custodia (sola esecuzione, nonché convalida o conferma del sequestro, escluso il giudizio di merito: importo da determinarsi in via equitativa se non indicato analiticamente in sentenza o provvedimento: Cass. 30 ottobre 1959 n. 3194)**
- le spese per **giudizi di divisione** necessari alla esecuzione su beni indivisi
- le spese per **giudizi di opposizione alla esecuzione, limitatamente alle eccezioni concernenti la proprietà o pignorabilità dei beni.**

Spettanza o meno dei diritti per l'attività svolta dal procedente per l'approvazione del progetto di distribuzione:

La questione è stata sollevata da alcuni ausiliari, che hanno rilevato che i diritti richiesti dal difensore del creditore procedente non attengono ad attività svolte nell'interesse comune dei creditori (e quindi non spetterebbe il privilegio ex art. 2770 c.c.).

Il rilievo è esatto, ma va considerato che la giurisprudenza (Cass. 806/01 e 10515/94) ha **valorizzato il carattere unitario del compenso, affermando la inammissibilità della sua scissione**

Considerato che le predette sentenze si sono occupate di un caso analogo a quello in oggetto (individuazione del requisito temporale per il riconoscimento del privilegio ex

art. 2751bis n. 2 c.c.) e che la Corte ha concluso che il privilegio va riconosciuto nella sua interezza e semprechè l'attività si sia protratta per un periodo superiore a due anni, si deve quindi concludere che va riconosciuta la prededuzione (*rectius*, il privilegio ex art. 2770 c.c.) **a tutti i diritti e all'onorario, anche per la parte relativa alla approvazione del progetto di distribuzione.**

B) Non sono comprese:

B.1) spese per pignoramenti con risultato comunque negativo (es. per trascrizione errata o per notifiche non andate a buon fine): tali spese sono ammesse ma collocate al chirografo

B.2) spese per pignoramenti che abbiano perduto efficacia prima dell'inizio della procedura (anch'esse al chirografo)

B.3) spese per pignoramenti su beni già pignorati (collocate però al medesimo privilegio del credito, ex art. 2749 o 2855 cod.civ., quali spese per intervento nel processo di esecuzione): **questa è un'ipotesi che si verifica molto di frequente**; tali spese non vanno riconosciute in privilegio neanche quando il 1° pignorante abbia rinunciato

In tali casi, l'ausiliario dovrà escludere tutte le spese **superflue compiute dal creditore che ha scelto di procedere ad autonomo pignoramento, invece di limitarsi ad intervenire nel processo esecutivo già iscritto**; quindi, spese e diritti e percentuale di onorario relativi a:

- notifica pignoramento
- trascrizione
- istanza di vendita
- documentazione ipocatastale o certificato notarile
- compenso versato allo stimatore
- pubblicità istanza di vendita
- pubblicità della vendita

Anche qualora la **spesa doppia** sia stata sostenuta per primo dal creditore che ha pignorato dopo, tale esborso **non va comunque ammesso in prededuzione**, perché il creditore che ha pignorato quando vi era già un primo pignoramento, aveva l'onere di verificare l'esistenza di un precedente pignoramento e di richiederne:

- al cancelliere, l'inserimento nel primo fascicolo (art. 561 cpc)
- o, comunque, al giudice la riunione ex art. 274 cpc.

L'unico caso in cui le spese compiute dal 2° pignorante vanno ammesse in prededuzione è quello in cui **si riferiscono ad attività che non sono state duplicate, cioè che sono state compiute solo nel fascicolo iscritto per 2° e che si risolvono in un vantaggio per tutti i creditori.**

In tale caso, vanno calcolati **con specifico riferimento a tali spese in prededuzione**:

- **le spese imponibili**
- **i diritti di avvocato (Tariffario Forense, D.M. 127/2004)** relativi alle attività compiute nell'interesse comune dei creditori
- **una quota percentuale dell'onorario richiesto e spettante ai sensi del Tariffario Forense (DM 127/2004)**, desumendo tale percentuale dal rapporto tra diritti complessivamente riconosciuti e diritti relativi alle attività compiute nell'interesse comune dei creditori

- **il rimborso forfetario ex art. 14 DM 127/2004 del 12,5%** (calcolato su diritti e onorari riconosciuti in prededuzione)
- **il contributo previdenziale del 2%** sulla sommatoria delle voci anzidette (fatta esclusione per le anticipazioni non imponibili: art. 15 dpr 633/72)
- **iva del 20%** sulla sommatoria di tutte le voci anzidette (fatta esclusione per le anticipazioni non imponibili: art. 15 dpr 633/72)
- **le anticipazioni non imponibili** (art. 15 dpr 633/72)

N.B.: L'iva sulle spese legali **non va riconosciuta (e quindi va detratta dalla specifica)**, tutte le volte in cui il creditore (che incassa una somma, anche se a parziale soddisfacimento del credito) è **un'impresa** e quindi è un soggetto passivo di imposta, in quanto l'iva da lui pagata al difensore non è un costo, perché la porta in detrazione (**art. 19 dpr 633/72**)

Tale conclusione è autorevolmente avallata dalla giurisprudenza di legittimità, che in materia di condanna alle spese processuale della parte soccombente ha affermato:

- *il rimborso della imposta pagata è dovuto, sempre che la parte vincitrice non abbia diritto a portare in detrazione l'imposta corrisposta al suo difensore, giacché in tal caso la relativa spesa non è da lui sopportata, e non può quindi essere aggiunta agli onorari che il soccombente deve rifondere alla parte vincitrice (Cass. 4563/79, inedita);*
- *nei casi in cui la rivalsa non deve avvenire, per legge, ovvero il cliente possa – per la qualità personale – rivalersi dell'iva, essa non costituisce più una spesa a suo carico e quindi l'iva non costituisce una spesa ai sensi degli artt. 90 e 91 cpc e non è quindi rimborsabile (Cass. 5641/81, inedita; Cass. 440/81, in Giust. Civ., 1981, pp. 268 e ss.)*
- *La parte vittoriosa nel giudizio la quale, per effetto della condanna della controparte a rimborsarle le spese processuali, ha diritto, senza bisogno di specifica richiesta o di apposita pronuncia del giudice, al rimborso dell'iva versata al difensore - quando non si dimostri la sua possibilità di detrarre l'imposta - non è tenuta al rilascio di una fattura, atteso che, non si verte in tema di cessione di beni o prestazione di servizi, ma di semplice rimborso di un costo del processo (Cass. 5027/90);*
- *Il principio per cui tra le spese processuali che il soccombente deve al vincitore rientra anche la somma dovuta da quest'ultimo al proprio difensore a titolo di IVA, non subisce deroghe, in sede di provvedimento di condanna alle spese, per la circostanza che la parte vittoriosa, per la propria qualità personale, possa portare in detrazione la somma al detto titolo dovuta al difensore, rilevando per contro tale deducibilità in sede di esecuzione, postoché la condanna al pagamento dell'IVA in aggiunta ad un data somma dovuta dal soccombente per rimborso di diritti e onorari deve intendersi in ogni caso sottoposta alla condizione della effettiva doverosità di tale prestazione aggiuntiva (Cass. 9730/2000; Cass. 3536/00 Cass. 2387/98; Cass. 8686/91; Cass. 617/83; Cass. 1330/84).*

B.4) le spese per sequestro convenzionale ex art. 1798 cod. civ. (in quanto spese sostenute al di fuori di un processo)

B.5) le spese per opere richieste dal custode in caso di sequestro giudiziale (il quale non è finalizzato alla espropriazione) (Cass. 24 ottobre 1968 n. 3461)

B.6) le spese per l'iscrizione di ipoteca giudiziale (Cass.10 novembre 1961 n. 2625): le spese in questione sono invece privilegiate ex art. 2855 cod.civ.

B.7) le spese di accertamento del credito (cioè relative alla causa in cui, prima del precetto, si è emessa la condanna al pagamento)

C) ACCORGIMENTI PARTICOLARI PER LA LIQUIDAZIONE DELLE SPESE PROCESSUALI:

c.1) Spese del creditore procedente:

Bisogna porre la massima attenzione nella verifica della conformità delle spese (cioè: onorario, diritti, rimborso forfetario del 12,5% su onorario e diritti, spese imponibili, cpa, iva, anticipazioni non imponibili ex art. 15 dpr 633/72) indicate nella **nota specifica**, rispetto al D.M. 127\2004 (Tariffario Forense): **non ha alcun valore la fattura emessa dal difensore nei confronti del proprio assistito**, essendo invece necessaria una **nota specifica**, e quindi l'**indicazione analitica delle attività compiute**.

Al fine di individuare il **corretto scaglione del Tariffario Forense**, il **valore** va determinato **considerando solo la somma indicata nel precetto** (quindi, capitale e interessi scaduti): **art. 10 c.p.c.**

Per quanto concerne la **misura dell'onorario** si intende liquidata sin d'ora la **misura media** prevista per ciascuno scaglione).

Tariffari applicabili:

Per i **diritti**, si **applica il tariffario vigente all'epoca in cui è stata compiuta l'attività**, e quindi:

- **D.M. 31-10-1985** Tariffa forense in materia civile, penale e stragiudiziale (in vigore dal 25.11.85 al 04.01.91)

- **D.M. 24-11-1990, n. 392** (in vigore dal 05.01.91 al 04.11.94)

- **D.M. 585/94**, (in vigore dal 05.11.94)

- **D.M. 127\2004** in vigore dal 2.6.2004

Per l'**onorario**, si applica il **tariffario vigente al momento in cui si approva il progetto di distribuzione** (quindi, l'ultimo tariffario), per il **carattere unitario dell'attività difensiva** (Cass. 6557/91).

Ovviamente, **la quantificazione delle spese contenuta in una sentenza o in un decreto ingiuntivo esonera l'ausiliario da qualsiasi verifica**.

c.2) Spese per i giudizi di opposizione:

Relativamente al *quantum*, quando c'è una sentenza (che ha condannato il debitore a pagare le spese dei giudizi di opposizione), occorre fare riferimento a quanto disposto dal giudice.

Quando il creditore richiede la **prededuzione**, occorre **verificare se si tratta di spese compiute nell'interesse comune dei creditori** (ovviamente, acquisendo la sentenza e leggendone la motivazione) e cioè solo nel caso di:

- **contestazioni in ordine alla validità del pignoramento**
- **contestazioni in ordine alla pignorabilità dei beni**

- **contestazioni in ordine al diritto di procedere alla esecuzione**, quando nessun altro creditore intervenuto è munito di titolo esecutivo

c.3) Spese del giudizio di cognizione:

Capita spesso che **il creditore ipotecario e procedente** ha iscritto ipoteca in forza di un decreto ingiuntivo.

In tali casi, **le spese** (intendendosi con questa espressione: le spese imponibili, i diritti, l'onorario, il rimborso ex art. 14 DM 127/04, il cpa, l'iva e le anticipazioni non imponibili) **del procedimento monitorio (e dell'eventuale giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo)** non vanno ammesse in prededuzione, ma **in chirografo, a meno che non siano state espressamente indicate nella nota di iscrizione ipotecaria** (art. 2855 comma 1,2° periodo, c.c.).

Va invece **riconosciuta la prelazione ipotecaria** per le spese di iscrizione ipotecaria (cfr. § 3.10, n. 6, che segue).

c.4) Pluralità di lotti e progetto di distribuzione (parziale o finale):

In caso di più lotti e di progetto di distribuzione (parziale o finale), le spese in prededuzione e quelle ex art. 2770 c.c.:

- vanno messe interamente a carico del ricavato dalla vendita dei lotti (appunto, venduti), **le spese che si riferiscono esclusivamente a quei lotti** (ad es.: integrazione perizia, ecc.)
- vanno ripartite *pro quota* (prendendo come riferimento, per i lotti venduti, il prezzo di aggiudicazione; per i lotti non venduti - in caso di progetto parziale - il prezzo base fissato per la vendita successiva al progetto di distribuzione), **le spese generali** (ctu, se riferita sia ai lotti venduti che a quelli non venduti; pubblicità; spese processuali del creditore procedente, certificati notarili)

c.4) Spese legali: interessi fino alla vendita o fino all'intervento?

Per quanto concerne i crediti intervenuti, lo scaglione va individuato considerando l'importo del credito indicato nell'atto di intervento.

D) ACCORGIMENTI PARTICOLARI IN CASO DI ESPROPRIAZIONE CONTRO IL TERZO PROPRIETARIO (Art. 602 c.p.c.):

Quando il bene ipotecato è **di proprietà di persona diversa dal debitore originario** (e, cioè, quando l'attuale proprietario ha comprato l'immobile quando questo era già ipotecato, o ha concesso la garanzia ipotecaria per un debito altrui), **occorre notificare (ai sensi degli artt. 596 e 604 cpc) le conclusioni del progetto di distribuzione**

- **sia al debitore**
- **sia al terzo proprietario.**

Laddove residuino somme, **queste devono essere restituite al terzo proprietario.**

Graduazione interna

In caso di concorso di più privilegi ex art. 2770 cod.civ., e di insufficienza dell'attivo si dà luogo a ripartizione proporzionale (art. 2782 cod.civ.)

2. PRIVILEGI IMMOBILIARI:

2.1 Collocazione dei crediti privilegiati che le leggi speciali dichiarano preferiti ad ogni altro credito

Piuttosto rari (Es. il privilegio speciale immobiliare a favore degli Istituti di credito ex d.l.c.p.s. n. 1075 del 1947: crediti per finanziamenti, ad imprese industriali le quali non abbiano la possibilità di avvalersi, in tutto o in parte, delle provvidenze stabilite dal decreto legislativo Luogotenenziale 1° novembre 1944, n. 367, e successive modificazioni, al fine di consentire alle imprese stesse il ripristino, la riconversione e la continuazione della propria attività con riguardo all'interesse generale ed a particolari necessità di carattere economico e sociale).

E' sempre necessario consultare la legge istitutiva del privilegio, anche al fine di valutare eventuali disposizioni speciali concernenti, ad esempio, i rapporti con i crediti ipotecari e l'efficacia con riferimento a successivi intestatari dell'immobile

Graduazione interna

In caso di concorso di più privilegi che sono dichiarati preferiti ad ogni altro credito, e di insufficienza dell'attivo si da luogo a ripartizione proporzionale (art. 2782 cov.civ.)



2.2 Collocazione degli altri privilegi immobiliari

Gli artt. 2771-2775 bis cod.civ. prevedono alcuni crediti privilegiati sull'immobile.

I crediti in questione riguardano in genere contributi, tasse o imposte relativi all'immobile (tributi diretti: Irpef, Irpeg, Ilor limitatamente alla quota di imposta imputabile ai redditi immobiliari; tributi indiretti: Registro; Tassa di successione; Imposte catastali e ipotecarie; Iva relativa alla cessione dell'immobile, in caso di responsabilità solidale del cessionario; Invim, nel caso in cui sia richiesta all'acquirente per mancato pagamento da parte del venditore; crediti per concessione di acque e contributi per opere di bonifica e miglioramento).

Inoltre, di recente, è stato introdotto un ulteriore privilegio a favore del **promissario acquirente di immobile, per i crediti derivanti dalla mancata esecuzione del contratto** (e cioè i crediti per la restituzione delle somme versate in acconto, per il pagamento del doppio della caparra o per risarcimento danni; inoltre, è da ritenere, anche i crediti per spese giudiziali conseguenti alla necessità di far valere l'inadempimento) (art. 2775-bis)

Sono ipotesi di rara ricorrenza.

Giova precisare che le **tasse di Registro, l'Invim o l'Iva** da collocare in questo grado non sono quelle derivanti dalla vendita forzata in corso di procedura, le quali vanno in prededuzione; bensì quelle **eventualmente maturate in occasione di precedenti vendite** (e cioè, in sostanza, della vendita con la quale il debitore abbia acquistato a suo favore), se impagate.

Per le imposte indirette è infatti previsto un diritto di seguito, nel senso che l'esecuzione per imposte maturate prima o in occasione del trasferimento può essere proseguita a carico dell'acquirente (fatta eccezione per l'imposta suppletiva di Registro) (non si ha invece possibilità di esercitare il privilegio contro terzi che abbiano acquistato il diritto di proprietà o una ipoteca prima del sorgere dell'imposta, e cioè prima della data dell'atto [mentre è ininfluente la data di registrazione] che abbia fatto sorgere il tributo [es. atto di vendita, atto di concessione della fornitura di acque pubbliche ecc.]) (art. 2772 cod.civ.).

Per le imposte dirette, invece, un diritto di seguito esiste solo per l'Ilor, e ciò in base all'art. 79 del D.P.R. 29 settembre 1973 n. 602, in base al quale l'esattore può procedere sull'immobile per il quale l' Ilor è dovuta anche quando la proprietà è passata a persona diversa da quella iscritta a ruolo.

Questi privilegi **prevalgono anche sui crediti ipotecari (art. 2748 cod.civ.)**, se la **legge non dispone diversamente** (*"i creditori che hanno privilegio sui beni immobili sono preferiti ai creditori ipotecari, se la legge non dispone diversamente"*).

Limiti temporali

Il privilegio per le **imposte dirette sui redditi immobiliari** concerne **solo le imposte iscritte nei ruoli resi esecutivi nell'anno** in cui il concessionario del servizio di riscossione procede o interviene nell'esecuzione e nell'anno **precedente** (art. 2771 cod.civ.)

Estinzione del privilegio

I privilegi relativi all'imposta di registro e alla imposta di successione si **estinguono con il decorso di 5 anni dalla data di registrazione ovvero dalla data di apertura della successione** (se vi è stata dilazione del tributo, dalla scadenza dell'ultima rata

prevista ovvero, se non è stata presentata la denuncia di successione, dalla data in cui si è verificata, a carico dell' Ufficio, la decadenza per l' accertamento e liquidazione dell'imposta ex art. 27 d.p.r. 31 ottobre 1990 n. 346 (cinque anni dalla scadenza del termine per presentare la dichiarazione della successione). In tali casi, dunque, i relativi crediti passano al chirografo.

Ovviamente, **l'estinzione non si verifica se l'intervento nel processo esecutivo è avvenuto prima del decorso del predetto termine di cinque anni** (tra la registrazione o l'apertura della successione e la data dell'intervento) **anche se poi il processo esecutivo si è protratto oltre il termine.**

Estensione del privilegio

Il privilegio del credito principale trascina con sé –comunicando loro il rango privilegiato- anche le **spese ordinarie per l'intervento nel processo di esecuzione e gli interessi per l'anno in corso alla data del pignoramento e a quello anteriore** (diversamente che per l'ipoteca, in cui si prevedono i due anni anteriori e l'anno in corso). Gli interessi maturati dopo l'anno in corso sono ammessi al privilegio solo nella misura legale (art. 2749 cod.civ.).

Sono compresi in tali crediti:

- Interessi (per rateazione, per ritardata iscrizione a ruolo, per mora, ecc.);
- Spese ordinarie per l'intervento nel giudizio di esecuzione (spese sostenute dal creditore nel proprio interesse, compresi onorari di avvocato);
- Soprattasse per Iva e Invim (non per gli altri tributi)
- Pene pecuniarie per Iva (art. 2752 3° comma cod.civ.)
- Crediti del promissario acquirente di immobile per la restituzione delle somme versate, per il pagamento del doppio della caparra o per risarcimento danni; crediti per spese giudiziali conseguenti alla necessità di far valere l'inadempimento

Non sono compresi in tale crediti:

- ◆ Indennità di mora (ora sostituita dagli interessi di mora ex art. 61 d.p.r. 28 gennaio 1988 n. 43);
- ◆ Soprattasse per tributi diversi da Iva e Invim (Cass. sez.un. 6 maggio 1993 n. 5246)
- ◆ Pene pecuniarie per tributi diversi dall' Iva;
- ◆ Compensi all'esattore per la riscossione degli importi iscritti a ruolo, come previsti dal d.p.r. 28 gennaio 1988 n. 43

Concetto di anno in corso

Per il calcolo dell'anno in corso si rinvia a quanto sarà detto per l'ipoteca.

Graduazione Interna

Tra loro, tali privilegi prenderanno il seguente ordine (art. 2780 cod.civ.):

1. Imposte redditi immobiliari (tributi diretti) – previsti dall'art. 2771 c.c.
2. Contributi per opere di bonifica e miglioramento – art.2775 c.c.
3. Crediti per concessione di acque – art.2774 c.c.
4. Crediti per tributi indiretti art.2772 c.c.
5. Crediti del promissario acquirente dell'immobile

Quanto al concorso di crediti ugualmente privilegiati vale il **principio del paritario concorso proporzionale** (art.2782 c.c.)

Attenzione: i crediti privilegiati del promissario acquirente cedono di fronte ai crediti garantiti da ipoteca per mutui erogati al promissario acquirente per l'acquisto del bene (art. 2775-bis comma 2) ovvero di fronte ai crediti fondiari per il finanziamento dell'intervento edilizio (anche art. 2825-bis).

3. COLLOCAZIONE DEI CREDITI IPOTECARI

3.1 Tipi di ipoteca: volontaria, legale e giudiziale:

Il credito può essere garantito da ipoteca volontaria, legale o giudiziale.

L'ipoteca **volontaria** consegue a un atto di concessione di ipoteca, generalmente inserito in un altro contratto (es. mutuo); quella **legale** ad una vendita per la quale non sia stato ancora pagato l'intero prezzo (ipotesi molto rara, in quanto le compravendite avvengono sempre con il versamento dell'intero prezzo); quella **giudiziale** è iscritta sulla base di un provvedimento giudiziale di condanna al pagamento di una somma.

Ai fini del diritto di prelazione non rileva se una ipoteca sia di un tipo piuttosto che di un altro.

3.2 Irrilevanza della ipoteca iscritta dopo il pignoramento:

Non danno luogo alla prelazione le ipoteche iscritte dopo il pignoramento (art. 2916 cod.civ.), né quelle per le quali sia trascorso il ventennio dalla iscrizione, senza che sia intervenuta la rinnovazione (art. 2847 c.c.).

Analogamente, l'ausiliario deve considerare che **sono inopponibili le ipoteche e i privilegi costituiti dopo il sequestro** (a norma dell'art. 2916 n. 1 c.c., applicabile anche al sequestro, ex art. 2906 c.c.: Cass. 2302/95):

Non si deve tenere conto delle ipoteche per le quali la rinnovazione sia intervenuta dopo la scadenza del ventennio, giacché esse devono essere parificate ad una nuova iscrizione (art. 2848 c.c.).

Tuttavia, l'ipoteca del credito fondiario, per i contratti stipulati entro il 31.12.93, si rinnova d'ufficio (art. 19 RD 646/1905).

Tuttavia, essa va **comunque cancellata** (e, quindi, i suoi estremi vanno inseriti nell'ordine di cancellazione contenuto nel decreto di trasferimento).

3.3 Art. 2855 c.c. ed estensione della prelazione ipotecaria:

I problemi più rilevanti in ordine alla ipoteca sono costituiti dalla estensione del privilegio.

E' ovvio che il capitale sia garantito; vi sono però anche degli accessori (spese e interessi) che rientrano nella garanzia e assumono dunque rango ipotecario.

La norma che regola questi profili è l'art. 2855 cod.civ., il quale afferma che l'iscrizione del credito fa collocare nello stesso grado:

- le spese dell'atto di costituzione di ipoteca
- di iscrizione e rinnovazione
- quelle ordinarie occorrenti nel processo di esecuzione.

Estende inoltre il privilegio agli **interessi** dovuti, purché iscritti, **limitatamente agli interessi maturati nell'anno in corso alla data del pignoramento e nel biennio anteriore**.

Sono ancora dovuti gli **interessi legali in via ipotecaria** dal termine dell'anno in corso sino alla data della vendita (data di deposito in cancelleria del decreto di trasferimento e non data della aggiudicazione).

In caso di più lotti, trasferiti con decreti di trasferimento pubblicati in tempi diversi e con progetti di distribuzione parziale approvati, per il calcolo degli interessi si deve considerare:

- che ai sensi dell'art. 1194 c.c., il pagamento parziale va imputato prima agli interessi e poi al capitale
- che, comunque, il capitale non pagato produce comunque interessi

Quindi, per il calcolo degli interessi legali (spettanti in via ipotecaria), essi vanno calcolati fino alla data del decreto di trasferimento depositato per ultimo.

Sulla portata dell'articolo occorre chiarire quanto segue:

- a. Circa l'estensione dell'ipoteca alle **spese accessorie** (costituzione di ipoteca, di iscrizione e rinnovazione e quelle ordinarie occorrenti nel processo di esecuzione) lo scopo della norma è quello di inserire automaticamente tra i crediti privilegiati quelli che presumibilmente sarebbero stati comunque inseriti dalle parti, e comunque strettamente inerenti alla tutela del credito principale. Da sottolineare che queste spese sono comunque comprese nel totale iscritto, nel senso che non si aggiungono al totale della iscrizione, ma sono in esso incluse (se dunque alcune spese eccedono il totale, esse vanno trattate come credito chirografario)
- b. Circa l'estensione della ipoteca agli **interessi**, la norma in realtà si preoccupa di limitare l'importo degli interessi futuri che possano essere iscritti all'origine insieme al capitale. Questo per evitare che il creditore, una volta certo del suo privilegio, resti inerte, lasciando accumulare interessi privilegiati, così da pregiudicare gli eventuali creditori e da lasciarli nella incertezza circa la misura del diritto garantito. Poiché lo scopo è soltanto questo, ne deriva che gli interessi già maturati sino alla data di iscrizione dell'ipoteca ed espressamente compresi in essa, sono comunque privilegiati; che il limite dei tre anni riguarda solo gli interessi futuri, cioè ancora a scadere alla data in cui viene iscritta l'ipoteca.
- c. Ciò significa che, in astratto, dopo la scadenza degli interessi, il creditore potrebbe anche iscrivere una nuova ipoteca per tali interessi, così superando il limite dei tre anni. Ciò è ammissibile perché la successiva iscrizione degli interessi scaduti prenderebbe non il grado dell'ipoteca originaria, ma quello che residuerebbe al momento della nuova iscrizione: sarebbe cioè, nient'altro che una nuova iscrizione come un'altra (la prima iscrizione, invece avrebbe l'effetto di far prevalere gli interessi su tutti i successivi creditori). Nella pratica, non accade mai o molto raramente che il creditore si avvalga della facoltà di iscrivere successivamente gli interessi scaduti.
- d. Va sottolineato che gli interessi, per poter godere il privilegio, devono risultare – nella loro misura, determinata direttamente ovvero mediante indicazione del tasso – dalla nota di trascrizione. In caso contrario, o per la parte eccedente l'importo

indicato nella nota, essi vanno al chirografo (l'argomento sarà trattato più approfonditamente al § 3.10).

Sono dunque compresi nei crediti ipotecari:

- Il capitale iscritto nei limiti del credito effettivamente esistente (la iscrizione può anche essere maggiore del credito), comprensivo degli interessi maturati sino al momento dell'iscrizione
- Le spese per l'atto di costituzione di ipoteca volontaria (non però quelle del mutuo eventualmente concesso contestualmente: in tal caso si dovrà determinare la parte di spese imputabile alla concessione di ipoteca)
- Le spese di iscrizione (imposta ipotecaria, spese per copie ecc.) e rinnovazione
- Le spese ordinarie per l'intervento nel processo di esecuzione (e cioè le spese legali del processo esecutivo liquidate dal giudice)
- Gli interessi corrispettivi al tasso convenzionale maturati nell'anno in corso al momento del pignoramento e nel biennio anteriore, se enunciati nell'iscrizione e nei limiti di quanto enunciato;
- Gli interessi legali maturati successivamente all'anno in corso e sino al decreto di trasferimento
- Eventuali interessi eccedenti i tre anni, ma solo se oggetto di separata ed autonoma iscrizione ipotecaria effettuata successivamente alla scadenza degli interessi (caso che non si è mai sino ad ora posto nella pratica)

Non sono compresi:

- ♦ Le spese relative alla formazione dell'atto costitutivo del credito (es. contratto di concessione di mutuo), salvo patto espresso contrario e autonoma iscrizione
- ♦ Le spese per l'emissione e la registrazione del decreto ingiuntivo o della sentenza (trattasi di spese di accertamento del credito), salvo che vi sia specifica iscrizione per esse;
- ♦ Le spese per l'atto da cui sia derivata l'eventuale ipoteca legale (es. compravendita)
- ♦ Gli interessi maturati anteriormente al biennio, salvo che vi sia stata per questi una successiva e distinta iscrizione ipotecaria specificamente fatta per essi.

3.4 INDICAZIONI PER GLI INTERESSI:

3.4.1 Premessa:

A norma dell'**art. 2855 comma 2 c.c.**, *“la collocazione degli interessi è limitata alle due annate anteriori e a quella in corso al giorno del pignoramento”*.

3.4.1 Nozione di anno in corso – determinazione del biennio e dell'anno in corso.

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

- a. 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: data della mora indicata in sentenza; in mancanza: data di pubblicazione del provvedimento (decreto ingiuntivo o sentenza)
- b. 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
- c. Sottrarre un anno dalla data C: da questo momento inizia l'anno in corso (chiameremo B questa seconda data)

d. 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 al chirografo, al tasso convenzionale.

3.4.2 Esempi di casi “classici”:

Esempio n.1:

pignoramento del 15.10.99; mutuo con rate semestrali, decorrenza contrattuale 10.1.95. Si aggiunge 1 anno al 10.1.95 sino ad arrivare al 10.1.2000 (prima scadenza annuale successiva al pignoramento); l'anno in corso va dal 10.1.99 al 10.1.2000; il biennio va dal 10.1.97 al 10.1.99.

Prima rata non pagata: **scadenza 10.01.96**

Interessi convenzionali del **15%**

In tal caso, **gli interessi** vanno così trattati:

a) interessi in via **ipotecaria**:

- **nella misura convenzionale del 15%, la quota-interessi prevista nel piano di ammortamento, per le rate scadute nel triennio 10.01.97-10.01.00**
- **nella misura legale, gli interessi dal 11.01.00 alla data del decreto di trasferimento**

b) interessi in via **chirografaria**:

- **nella misura convenzionale del 15%, la quota-interessi prevista nel piano di ammortamento, per le rate dal 10.01.96 al 09.01.97**
- **per la differenza tra interesse convenzionale del 15% e interesse legale, gli interessi dal 11.01.00 alla data del decreto di trasferimento**

Esempio n. 2:

pignoramento del 15.10.99; decreto ingiuntivo 15.1.96; ipoteca iscritta 15.5.97

La prima scadenza coincide con la data di iscrizione ipotecaria; l'anno in corso è quello dal 15.5.99 al 15.5.2000

Il biennio va dal 15.5.97 al 15.5.99.

Interessi convenzionali del **20% previsti nel decreto ingiuntivo**:

In tal caso, **gli interessi** vanno così trattati

a) interessi in via **ipotecaria**:

- **nella misura convenzionale del 20%, gli interessi maturati nel triennio 15.05.97-15.05.00 calcolati sul capitale indicato nel decreto ingiuntivo**
- **nella misura legale, gli interessi dal 16.05.00 alla data del decreto di trasferimento calcolati sul capitale indicato nel decreto ingiuntivo**

b) interessi in via **chirografaria**:

- **nella misura convenzionale del 20%, gli interessi, calcolati sul capitale indicato nel decreto ingiuntivo, dalla data iniziale (*dies a quo*) indicata nel decreto ingiuntivo fino al 14.05.97**
- **per la differenza tra interesse convenzionale del 20% e interesse legale, gli interessi dal 16.05.00 alla data del decreto di trasferimento, calcolati sul capitale indicato nel decreto ingiuntivo**

3.4.3 Esempio “atipico” (ma abbastanza frequente):

Particolare attenzione va posta quando il **pignoramento è stato promosso da persona diversa dal creditore ipotecario**, perché la funzione dell’art. 2855 c.c. è proprio quella di evitare l’inerzia del creditore maggiormente garantito.

Esempio pratico:

Mutuo ipotecario del 26.10.92 (mutuo con rate semestrali, decorrenza contrattuale 30.04.93)

Pignoramento del 21.04.94

Prima rata non pagata: **scadenza 30.10.98**

Interessi convenzionali del **15%**

In tal caso, va considerato che **nell’anno in corso alla data del pignoramento e nei due anni precedenti** (cioè 01.05.91-30.04.94), **il mutuatario ha regolarmente pagato le rate e quindi non va riconosciuta alcuna prelazione ipotecaria.**

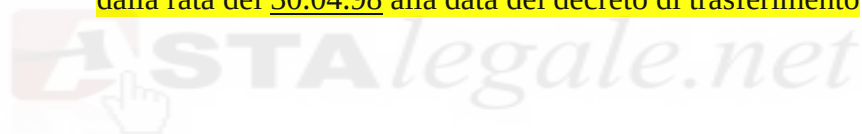
Pertanto, **gli interessi** vanno così trattati:

c) interessi in via **ipotecaria:**

- **nella misura legale, gli interessi** dalla rata del 30.04.98 alla data del decreto di trasferimento

d) interessi in via **chirografaria:**

- **la differenza tra interesse convenzionale del 15% e interesse legale,** dalla rata del 30.04.98 alla data del decreto di trasferimento



3.5 Particolarità nel caso di mutuo con rientro rateale

Il mutuo prevede in via generale la restituzione mediante rate periodiche (in genere semestrali).

Sebbene le banche tendano a presentare queste rate come se fossero crediti di puro capitale, in realtà ogni rata è composta di una quota capitale e di una quota interessi.

Se quindi le rate che scadono nel biennio e nell’anno in corso possono essere collocate interamente, così come sono, al privilegio, per le rate anteriori al biennio bisogna operare una scomposizione, separando la quota interessi (che va al chirografo) da quella capitale, che va al privilegio.

Se vi sono quindi rate anteriori al biennio, è necessario sempre richiedere il piano di ammortamento.

Attenzione: poiché le rate di mutuo sono normalmente posticipate, e poiché dunque ogni rata contiene gli interessi relativi al periodo anteriore a se stessa, la prima rata del biennio (i cui interessi vanno dunque al privilegio) non è quella che scade nel momento di inizio del biennio, ma quella immediatamente successiva.

Nell’esempio n. 1 di cui sopra, dunque la prima rata da ammettere interamente al privilegio non è quella che scade in data 10.1.97, ma quella che scade il 10.7.97. Infatti la rata del 10.1.99 contiene gli interessi maturati dall’ultima rata sino al 10.1.99 e dunque contiene interessi relativi ad un periodo fuori dal biennio. La prima rata che contiene interessi maturati successivamente al 10.1.99 è quella successiva, e cioè quella del 10.7.97.

Per il fondiario, vedi § b.3.

3.6 Anatocismo e modalità di calcolo degli interessi :

3.6.1 Premesse normative:

- **la capitalizzazione è illegittima**, attesa la natura di norma imperativa dell'art. 1283 c.c.
- **il D.Lgs. 342/99 ha introdotto la possibilità di capitalizzare gli interessi**
- **il D.Lgs. 342/99 è entrato in vigore il 19.10.99**
- **ma il Decreto del CICR del 22.02.00 è entrato in vigore il 22.04.00**; quindi, è a questa data che occorre fare riferimento, atteso che **l'art. 25 comma 2 D.Lgs. 342/99** (nel disporre: *"2. Il CICR stabilisce modalità e criteri per la produzione di interessi sugli interessi maturati nelle operazioni poste in essere nell'esercizio dell'attività bancaria, prevedendo in ogni caso che nelle operazioni in conto corrente sia assicurata nei confronti della clientela la stessa periodicità nel conteggio degli interessi sia debitori sia creditori"*) implicitamente differisce l'entrata in vigore della norma alla entrata in vigore del decreto del CICR (che ha, quindi, valore integrativo)

3.6.2 Casistica (a seconda delle varie tipologie di contratti e della data di stipulazione):

a.1) Contratti di c/c stipulati prima del 22.04.00 (data di entrata in vigore del Decreto CICR 22.02.00):

si deve eliminare del tutto la capitalizzazione (l'art. 25 comma 3 D.Lgs. 342/99 è stato dichiarato incostituzionale dalla sent. Corte cost. 425 del 17.10.00)

a.2) Contratti di mutuo ordinario (cioè, non fondiario) stipulati prima del 22.04.00 (data di entrata in vigore del Decreto CICR 22.02.00):

si deve eliminare del tutto la capitalizzazione

a.3) Contratti di mutuo fondiario stipulati prima del 01.01.94:

la capitalizzazione è legittima, come si desume dalle seguenti norme:

L'art. 14 dpr 7/76 dispone(va):

Il pagamento delle **rate di ammortamento** dei prestiti non può essere ritardato da alcuna opposizione.

Le somme dovute **a tale titolo** producono, di pieno diritto, interesse dal giorno della scadenza.

La misura degli interessi di mora da corrispondersi dai mutuatari agli enti sulle somme dovute e non pagate, stabilita dal primo comma dell'art. 2 della legge 17 agosto 1974, n. 397, può essere modificata con decreto del Ministro per il tesoro, sentito il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio.

L'art. 16 legge 175/91 (legge entrata in vigore il **25.06.91**, che, all'art. 27, ha abrogato il dpr 7/76) dispone(va):

1. Il pagamento di interessi, rate di ammortamento, compensi e rimborsi di capitale non può essere ritardato da alcuna opposizione.

2. Le somme dovute a tale titolo producono, di pieno diritto, interesse dal giorno della scadenza.

3. La misura degli interessi di mora da corrispondersi dai mutuatari viene fissata con decreto del Ministro del tesoro, sentito il Comitato interministeriale per il credito ed il risparmio e resa pubblica in ciascun locale, aperto al pubblico, dell'Ente.

E' utile evidenziare che **l'art. 27 comma 1 legge 175/91** contiene la presente norma transitoria:

Le operazioni di impiego e provvista già perfezionate dagli Enti e sezioni opere pubbliche e per le quali sia stato già stipulato il contratto alla data di entrata in vigore della presente legge continuano ad essere disciplinate dalle norme anteriori.

La **legge 175/91** è stata **abrogata dall'art. 161 comma 1 D.Lgs. 385/93**, con riguardo ai contratti conclusi dal 01.01.94.

Quindi, per i contratti di mutuo fondiario stipulati entro il 31.12.93, NON si deve depurare la capitalizzazione: quindi, gli interessi moratori vanno calcolati sulla intera rata e quindi ANCHE sulla parte di rata consistente negli interessi corrispettivi

b.1) Contratti di c/c stipulati dal 22.04.00 (data di entrata in vigore del **Decreto CICR 22.02.00**):

la capitalizzazione è legittima:

- se pattuita espressamente
- se è prevista la stessa periodicità tra interessi debitori e interessi creditori
- il saldo di chiusura può produrre interessi, se ciò è contrattualmente previsto, ma gli interessi maturati su tale saldo non possono a loro volta produrre interessi

Quindi, ricorrendo tali condizioni, NON si deve depurare la capitalizzazione

b.2) Contratti di mutuo ordinario (cioè, non fondiario) stipulati dal 22.04.00 (data di entrata in vigore del **Decreto CICR 22.02.00**):

la capitalizzazione è legittima, se pattuita espressamente

Quindi, gli interessi moratori vanno calcolati sulla intera rata e quindi ANCHE sulla parte di rata consistente negli interessi corrispettivi

Tuttavia, gli interessi così calcolati (cioè, gli interessi moratori calcolati anche sugli interessi corrispettivi) non possono produrre a loro volta interessi

b.3) Contratti di mutuo fondiario stipulati dal 01.01.94 al 21.04.00:

la capitalizzazione è illegittima, atteso che il D.Lgs. 385/93 ha abrogato la legge 175/91 che la prevedeva per i mutui fondiari

Quindi, per tale tipo di contratti, va **eliminato l'anatocismo**

b.4) Contratti di mutuo fondiario stipulati dal 22.04.00 in poi:

la capitalizzazione è legittima, se pattuita espressamente

Quindi, gli interessi moratori vanno calcolati sulla intera rata e quindi ANCHE sulla parte di rata consistente negli interessi corrispettivi

Tuttavia, gli interessi così calcolati (cioè, gli interessi moratori calcolati anche sugli interessi corrispettivi) non possono produrre a loro volta interessi

Per tutti i **contratti di mutuo fondiario**, va rilevato che **la clausola risolutiva espressa (rectius, decadenza dal beneficio del termine)** prevista dalle varie norme succedutesi nel tempo (art. 39 RD 646/1905; art. 15 dpr 7/76; art. 17 comma 1 legge 175/91; art. 40 comma 2 D.Lgs. 385/93) **non comporta l'automatica risoluzione.**

Pertanto, **il credito va quantificato come segue:**

- rate scadute prima della intimazione del precetto e non pagate (composte da capitale e interessi corrispettivi) e relativi **interessi moratori con decorrenza dalla scadenza di ciascuna rata**
- la quota-capitale delle rate non scadute alla data di intimazione del precetto e relativi **interessi moratori con decorrenza dalla intimazione del precetto**

- la quota-interessi delle rate non scadute alla data di intimazione del precetto e relativi **interessi moratori con decorrenza dalla scadenza** (successiva alla intimazione del precetto) **di ciascuna rata**

c) mutui concessi da privati:

L'anatocismo è sempre illegittimo, indipendentemente dalla data in cui il contratto tra privati è stato concluso.

3.6.3 Titolo giudiziale:

In caso di **titolo giudiziale (decreto ingiuntivo o sentenza)**, occorre esaminare il titolo ed effettuare i calcoli secondo quanto disposto, e quindi:

- se prevede espressamente la capitalizzazione, occorre applicare gli interessi anatocistici, con la decorrenza eventualmente prevista nel titolo
- se nulla viene disposto, non si deve applicare l'anatocismo (per il principio di presunzione di legittimità degli atti giurisdizionali).

Se il titolo giudiziale è opposto (ad es.: opposizione a decreto ingiuntivo, appello, ecc.), va adeguatamente evidenziato, al fine di decidere se sospendere la distribuzione in tutto o in parte ex art. 512 cpc.

Tuttavia, occorre **fornire una indicazione approssimativa della incidenza dell'anatocismo, e predisporre quindi due distinti progetti di distribuzione** (uno, rispettando il tenore del titolo giudiziale; l'altro, decurtando l'importo della incidenza per l'anatocismo) al fine di consentire alle parti ed al giudice una valutazione circa la opportunità di sospendere solo in parte la fase della distribuzione (art. 512 comma 2 cpc).

3.7 Legge anti-usura e misura degli interessi:

Come è noto la legislazione anti-usura (**l. 7 marzo 1996, n. 108**) ha fissato il principio che siano da considerarsi usurari i tassi che superino determinati limiti, legislativamente definiti.

La legge prevede anche la **nullità degli atti che prevedano interessi superiori a quelli indicati e sancisce che in tali casi nessun interesse è dovuto.**

La legge 108/96 non si applica ai contratti (di mutuo e di conto corrente e comunque a tutti i contratti) stipulati prima del 24.03.96 (data di entrata in vigore della legge 108/06).

Infatti, l'orientamento giurisprudenziale secondo cui *in tema di contratto di mutuo, la pattuizione di interessi moratori a tasso divenuto usurario a seguito della legge n. 108 del 1996 e' illegittima anche se convenuta in epoca antecedente all'entrata in vigore di detta legge e comporta la sostituzione di un tasso diverso a quello divenuto ormai usurario, limitatamente alla parte di rapporto a quella data non ancora esaurito* (Cass. 14899/2000), è stato superato:

- dall'art. **1 comma 1 D.L. 29.12.2000 n. 394**, che dispone: *Ai fini dell'applicazione dell'articolo 644 del codice penale e dell'articolo 1815, secondo comma, del codice civile, si intendono **usurari** gli **interessi** che superano il limite stabilito dalla legge **nel momento** in cui*

essi sono promessi o comunque convenuti, a qualunque titolo, indipendentemente dal momento del loro pagamento;

- dalla **sentenza della Corte costituzionale n. 29 del 25.02.2002**, che ha ritenuto costituzionalmente legittima tale norma, sulla base della considerazione che L'art. 1, comma 1, del decreto-legge n. 394 del 2000, nel precisare che le sanzioni penali e civili di cui agli artt. 644 cod. pen. e 1815, secondo comma, cod. civ. trovano applicazione con riguardo alle sole ipotesi di pattuizioni originariamente usurarie, **impone** - tra le tante astrattamente possibili - **un'interpretazione chiara e lineare delle suddette norme codicistiche**, come modificate dalla legge n. 108 del 1996, che non è soltanto pienamente compatibile con il tenore e la ratio della suddetta legge ma è altresì **del tutto coerente con il generale principio di ragionevolezza**.

3.8 Concetto di "Tasso Legale"

Per **tasso legale** si intende sempre la misura indicata dall'art. 1284 c.c. (Cass. 03/12/1986 n. 7148).

3.9 Interessi moratori:

La **sentenza n. 6668/98** ha statuito:

- che la conclusione cui sul punto è pervenuto il giudice del merito si correla alla tesi per la quale la prelazione riguarda soltanto gli interessi corrispettivi e che trae argomento dalla lettera dell'art. 2855 c.c., nel senso che la norma, facendo riferimento al "capitale che produce interessi", non comprenderebbe nella sua sfera di operatività gli interessi moratori, ma riguarderebbe soltanto i primi, sul presupposto che questi sono dovuti in considerazione della naturale fecondità del danaro, laddove i secondi adempiono ad una funzione risarcitoria;
- che l'argomento desunto dalla letteralità della norma è resistito dal dato, anche esso rilevabile dalla formula legislativa, la quale non pone alcuna distinzione fra le diverse categorie di interessi
- che il principio in essa contenuto si applica a qualunque specie di ipoteca, e, quindi, anche a quella giudiziale, che può garantire una condanna al pagamento di una somma di danaro e degli interessi moratori eventualmente dovuti sicché, appare del tutto conseguente ritenere che la formula "capitale produttivo di interessi" debba essere riferita non soltanto crediti liquidi ed esigibili di somme di danaro di cui è menzione nell'art. 1282, ma anche alle somme che siano oggetto di obbligazione ai sensi dell'art. 1224 c.c., con l'ulteriore corollario che la prelazione ipotecaria compete a tutti gli interessi, purché iscritti e sempre che la mora si sia verificata prima della dichiarazione di fallimento.

Ciò premesso, si ritiene opportuno **prevedere il riconoscimento della prelazione ipotecaria anche per gli interessi di mora.**

Si può verificare un caso abbastanza peculiare, che viene esemplificato come segue:

Fattispecie:

pignoramento 1994

credito ipotecario non pagato dal 1998

il creditore ipotecario perché deve rinunciare al 2855?; è necessario che faccia il suo pignoramento, per evitare che perda la garanzia ipotecaria?

Nell'esempio ipotizzato, si ritiene che si possa **equiparare ai fini dell'art. 2855 cc. il pignoramento all'intervento e quindi il triennio si può far decorrere dall'intervento.**

3.10 CASI PARTICOLARI in tema di art. 2855 c.c.:

1) Necessità della produzione della nota di iscrizione ipotecaria:

la produzione della nota ipotecaria è necessaria per il riconoscimento della **garanzia ipotecaria anche agli interessi legali**, perché ne è condizione l'enunciazione della misura nella iscrizione (Cass. 15111/01):

Pertanto, senza la produzione della nota di iscrizione ipotecaria, l'ausiliario deve considerare il credito per interessi **in chirografo**; l'ausiliario quindi **solleciterà al creditore la produzione della nota di iscrizione ipotecaria**.

2) Rapporto tra somma indicata nella nota di iscrizione ipotecaria e misura degli interessi:

Cass. 1869/00: gli effetti dell'iscrizione ipotecaria si estendono agli interessi di cui ai commi 2 e 3 dell'art. 2855 c.c., senza che tale estensione possa intendersi contenuta entro i limiti dell'ammontare della somma per la quale è stata compiuta l'iscrizione ipotecaria (Cass. 1.2.1995, n. 1116), purché la misura degli interessi sia indicata nell'iscrizione (Cass. 30 maggio 1995, n. 6052)

3) Art. 2855 comma 2 c.c. possibilità che l'iscrizione indichi direttamente una somma globale corrispondente alle tre annualità di legge:

Si ammette (Cass. 1869/00, Cass. 8657/98, Cass. 2925/98) che la nota di iscrizione contenga:

- o l'indicazione che il capitale garantito da ipoteca è produttivo di interessi (con l'indicazione del tasso)
- o l'indicazione di **una somma globale corrispondente alle tre annualità di legge**

4) Art. 2855 comma 3 c.c. possibilità che l'iscrizione indichi direttamente una somma globale corrispondente agli interessi legali:

Si ammette (Cass. 1869/00) che con riferimento agli **interessi legali** la nota di iscrizione contenga:

- o **l'indicazione di una somma globale corrispondente agli interessi legali**
- o **l'indicazione che essi sono inglobati nella somma iscritta per gli interessi delle tre annualità indicate dal comma 2 dell'articolo 2855 c.c.**

5) Interessi legali e rapporto con la somma indicata nella nota:

E' possibile che **gli interessi legali si "sommino" agli interessi convenzionali dei tre anni** (anno in corso alla data del pignoramento e due anni precedenti): Cass. 1869/00, **nel senso che dalla nota di iscrizione ipotecaria può ben desumersi la volontà del creditore** di prevedere espressamente la somma globale solo per gli interessi convenzionali (e di differire la determinazione degli interessi legali una volta che saranno note le due variabili, e cioè: tasso di interesse e tempo trascorso tra pignoramento e vendita): in tal caso, **si può riconoscere la prelazione ipotecaria**

anche quando la somma degli interessi legali a quelli convenzionali supera l'importo iscritto nella nota.

6) Spese del giudizio di cognizione:

Capita spesso che **il creditore ipotecario e procedente** abbia iscritto ipoteca in forza di un decreto ingiuntivo.

In tali casi, **le spese** (intendendosi con questa espressione: le spese imponibili, i diritti, l'onorario, il rimborso ex art. 15 DM 585/94, il cpa, l'iva e le anticipazioni non imponibili) **del procedimento monitorio (e dell'eventuale giudizio di opposizione a decreto ingiuntivo)** non vanno ammesse in prededuzione, ma in chirografo, a meno che non siano state espressamente indicate nella nota di iscrizione ipotecaria (art. 2855 comma 1, 2° periodo, c.c.).

Va invece **riconosciuta la prelazione ipotecaria** per le spese di iscrizione ipotecaria (cfr. § 3.10, n. 6, che segue).

Graduazione Interna

In caso di **più ipoteche**, la prelazione viene esercitata in ordine di grado (art. 2852 e segg. cod.civ.) **e quindi considerando il nr. di ordine particolare; nel caso di grado eguale**, i crediti concorrono in proporzione all'importo relativo (art. 2854 cod. civ.)

4. Collocazione sussidiaria dei crediti privilegiati (art. 2776 cod.civ.)

L'art. 2776 cod.civ. prevede che alcuni crediti, in caso di incapienza dei beni mobili destinati al loro soddisfacimento, possano essere fatti valere sul ricavato dei beni immobili, con precedenza rispetto ad altri.

La loro insinuazione nelle esecuzioni immobiliari è assai rara.

In ordine di grado, sono i seguenti:

- **Crediti per il trattamento di fine rapporto e indennità di preavviso ex art.2118 c.c.** (di rara ricorrenza, essendo l'intervento del fondo Inps possibile anche per crediti di lavoro insoddisfatti in sede di esecuzione; può tuttavia succedere che sia l'INPS ad invocare la predetta "preferenza", dopo aver corrisposto il TFR e/o l'indennità di preavviso ai lavoratori e quindi in via di surrogazione legale ex art. 1203 n. 3 c.c.);
- **Crediti ex art.2751 bis c.c. – nel loro ordine**
- **Crediti per contributi previdenziali ex art.2753 c.c.;**
- **Crediti di cui al terzo comma dell'art.2752 (Iva non relativa a beni immobili).**

La collocazione di tali crediti in posizione successiva ai privilegi speciali immobiliari e ai crediti ipotecari, non appare chiaramente evincibile dalla norma dell'art. 2777 cod.civ. (ad una prima lettura del testo sembrerebbe che i privilegi ex art. 2751 bis vengano immediatamente dopo le spese di giustizia); tuttavia essa è affermata dalla Corte di Cassazione, la quale ha precisato che la preferenza accordata ai creditori

ipotecari ex art. 2808 cod.civ. non è derogata nè dall' art. 2776 nè dall'art. 2777 del codice (Cass. 10 agosto 1992 n. 9429).

E' importante sottolineare che **condizione per la collocazione sussidiaria è la infruttuosa esecuzione mobiliare, che, mentre nel fallimento è *in re ipsa*, nella esecuzione immobiliare deve essere provata dal creditore, non essendo sufficiente la semplice prevedibilità della incapacità patrimoniale mobiliare; e dovendosi anzi dimostrare, nel caso in cui vi siano state precedenti esecuzioni mobiliari, che ad esse il creditore non aveva potuto partecipare per la non certezza, liquidità o esigibilità del credito, ovvero che la partecipazione sarebbe stata comunque infruttuosa, per incapacità del patrimonio** (Cass. 1 marzo 1968 n. 673) .

6. Collocazione dei creditori chirografari tempestivamente pignoranti o intervenuti (primo pignorante; pignoranti successivi tempestivi; intervenuti tempestivi):

6.1 Premessa:

Il sistema del processo esecutivo attribuisce rilevanza, ai fini del riparto – e ad altri fini che qui non interessano - al **momento in cui i singoli creditori chirografari si siano insinuati nella procedura** (artt. 565, 566 e 524 cod. proc. civ.).

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.**

6.2 Adempimenti spettanti all'ausiliario:

Nel caso in cui si giunga quindi a pagare i creditori chirografari, l'ausiliario 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** (art. 563 cod.proc.civ.)

6.3 Concetto di prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita (art. 563 cod. proc. civ.):

L'udienza indicata dall'art. 563 cit. e richiamata dalle altre norme per stabilire la tardività o meno dell'intervento, **è la udienza indicata nella pubblicità della istanza di vendita (anche se poi viene rinviata)**

Tuttavia, l'ausiliario deve comunque verificare se **la notifica al debitore** sia stata correttamente eseguita per la predetta udienza indicata nella pubblicità della istanza di vendita; in caso negativo (e quindi quando l'udienza viene rinviata per la rinnovazione della notifica), **saranno considerati tempestivi gli interventi effettuati per l'udienza successiva.**

6.4 Collocazione dei creditori chirografari tardivamente pignoranti o intervenuti

Sono gli ultimi creditori a essere soddisfatti (art. 565 cod. proc. civ.).

7. CASI PARTICOLARI:

7.1 Ipoteca iscritta in forza di decreto ingiuntivo:

Se l'ipoteca è stata iscritta in forza di un decreto ingiuntivo e questo poi è stato revocato, **continua ad essere assistito dalla prelazione ipotecaria il credito (eventualmente) accertato con la sentenza che – pur revocando il decreto ingiuntivo – contenga comunque la condanna al pagamento di una somma inferiore** (art. 653 comma 2 cpc e Cass. 10945/91).

7.2 NECESSITA' DI ISCRIVERE L'IPOTECA (fino alla aggiudicazione o al decreto di trasferimento)

L'ipoteca va rinnovata, ai sensi dell'art. 2847 c.c., **se il termine di 20 anni dalla sua iscrizione scade prima della pubblicazione del decreto di trasferimento** (Trib. Ragusa 21.06.02, in Giur. Merito, 2002, p. 1189)

Quindi, **se è decorso il termine di 20 anni, prima del deposito del decreto di trasferimento dell'immobile ipotecato e il creditore non ha rinnovato l'iscrizione ipotecaria, il credito va considerato CHIROGRAFARIO.**

Fanno eccezione **i crediti fondiari stipulati entro il 31.12.93**, perché l'art. 19 RD 646/1905 e l'art. 4 dpr 7/76 dispongono:

Le iscrizioni ipotecarie prese dall'istituto e quelle alle quali esso fosse subentrato per surrogazione o cessione saranno rinnovate d'ufficio dai conservatori delle ipoteche nei termini e modi stabiliti dalla legge (cfr. § 3.2 della circolare).

Invece, **le ipoteche iscritte in base a crediti fondiari** (cioè, crediti a medio o lungo termine) stipulati dal 01.01.94, sono soggetti alla ordinaria rinnovazione prima della scadenza del termine ventennale.

7.3 CREDITI CON COLLOCAZIONE SUSSIDIARIA SUGLI IMMOBILI (ART. 2776 COMMA 2 C.C.):

Con riferimento alla preferenza sussidiaria sugli immobili ex art. 2776 c.c., è opportuno specificare che **tutti i creditori** (titolari di crediti previsti dal comma 1, 2 e 3 dell'art. 2776 c.c., con la relativa graduazione) possono avvalersi della collocazione sussidiaria (e, quindi, della preferenza rispetto ai creditori chirografari):

- **purchè vi sia almeno un pignoramento mobiliare infruttuoso**
- **anche se non hanno proceduto ad autonomo pignoramento mobiliare infruttuoso**
- **purchè, tuttavia, tale pignoramento mobiliare infruttuoso sia più o meno coevo all'insorgere degli altri crediti previsti dall'art. 2776 cc ed intervenuti nel processo esecutivo immobiliare.**

A tale conclusione si è giunti, considerando l'unico precedente giurisprudenziale, che ha affermato:

ai fini dell'art.2776 cod. civ. - il quale dispone che i crediti indicati nell'art.2752 (aventi privilegio generale sui mobili), nel caso di infruttuosa esecuzione sui mobili, sono collocati sussidiariamente sul prezzo degli immobili, con preferenza rispetto ai creditori chirografari -, incombe al creditore, che chiede la collocazione sussidiaria, l'onere di provare di essere rimasto incapiente nell'esecuzione direttamente promossa e di non essere potuto intervenire nelle precedenti esecuzioni perchè il suo credito non era ancora certo, liquido ed esigibile, ovvero che il suo intervento era stato o

sarebbe stato superfluo per la insufficienza del patrimonio mobiliare del debitore a soddisfare il suo credito anche se privilegiato (Cass. 673/68).

Ovviamente, in tali casi, è opportuno che l'ausiliario si consulti col giudice dell'esecuzione, prima di redigere il progetto.

SAVONA, Lì 28.9.2006

IL PRESIDENTE DI SEZIONE
GIOVANNI dott. SOAVE

IL COORDINATORE SETTORE ESECUZIONI
IMMOBILIARI
LORENA dott.ssa CANAPARO

