

L E ESECUZIONI IMMOBILIARI  
SPUNTI OPERATIVI  
**PIANI DI RIPARTO**

***Adempimenti preliminari***

All'udienza fissata ex art. 569 C.P.C., il professionista già nominato custode giudiziario, è nominato anche delegato alla vendita ed alla formazione della bozza del progetto di distribuzione.

Il professionista delegato, nella stessa udienza di aggiudicazione del bene, provvede a comunicare alle parti presenti la data della udienza innanzi al G.E. per l'esame del progetto di distribuzione, facendone espressa menzione nel verbale.

A seguito del deposito in cancelleria del decreto di trasferimento, il delegato invita tutti i creditori (precedente ed intervenuti) a presentare le note di precisazione dei crediti<sup>1</sup>, con i documenti integrativi necessari e, in particolare, i piani di ammortamento nel caso di mutui con l'indicazione degli interessi moratori e dei tassi applicati entro 60 giorni dall'udienza.

Invita inoltre i creditori ipotecari a presentare, ove non ancora avvenuto, copia della nota di iscrizione, nonché, in caso di mutuo con restituzione rateale, il piano di ammortamento; invita altresì i creditori che intendano far valere un privilegio con collocazione sussidiaria sugli immobili ai sensi dell'art. ex art. 2776 c. 2 e c. 3 cod. civ., a documentare l'esito infruttuoso della esecuzione mobiliare, avvisandoli che, in mancanza, il credito sarà considerato chirografario; il professionista invia analogo invito a mezzo fax o posta elettronica ai creditori intervenuti ma non comparsi all'udienza.

In base alle disposizioni contenute nell'ordinanza di delega, il professionista incaricato consegna inoltre apposito modulo per consentire al creditore di indicare le modalità di pagamento e le necessarie coordinate bancarie, precisando che il conto corrente su cui dovranno essere bonificate le somme dovrà essere intestato esclusivamente al creditore, con esclusione dei difensori o di terzi. Il modulo deve essere sottoscritto personalmente dalle parti, con l'autentica di firma da parte dell'Avvocato.

Nel caso in cui i singoli creditori non facciano pervenire la suddetta precisazione è consigliato inviare loro un sollecito, nel quale far presente che in assenza di un tempestivo invio della precisazione del credito, ai fini della predisposizione del piano di riparto si farà

---

## L E ESECUZIONI IMMOBILIARI

### SPUNTI OPERATIVI

riferimento ai documenti in atti.

Successivamente agli adempimenti connessi all'emissione del decreto, il delegato provvede ad effettuare la cancellazione dei gravami ed a richiedere la liquidazione degli onorari spettanti per le attività di custodia e delegato alla vendita. E' consigliato inviare copia del provvedimento del G.E. di liquidazione del compenso ai creditori.

Tra le spese in prededuzione di cui il delegato deve tenere, quindi, conto nel predisporre la bozza del piano di riparto, rientrano:

- il compenso del custode giudiziario;
- il compenso degli altri ausiliari del G.E.;
- le spese relative alla visura aggiornata da effettuare presso i Registri Immobiliari necessaria alla emissione del decreto di trasferimento ed alla cancellazione delle formalità, comprese quelle eventualmente trascritte o iscritte nelle more della procedura ;
- gli oneri relativi alla cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche ed alla volturazione catastale.

Il delegato, in prossimità della udienza fissata per l'esame del progetto di distribuzione, provvede a richiede alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto.

Inoltre, il delegato, in prossimità dell'udienza, verifica la corrispondenza tra i valori di stima e quelli definitivi liquidati dagli Uffici competenti relativi alla cancellazione dei gravami.

Provvede quindi alla integrazione della bozza del piano di riparto con i dati di cui ai punti precedenti.

Una volta redatto, egli provvede ad inviarlo, almeno 15 giorni prima dell'udienza, ai creditori ed al debitore, in modo tale che essi possano comunicargli eventuali contestazioni o richieste di chiarimenti in tempo utile. Cinque giorni prima dell'udienza il professionista delegato trasmette il progetto di distribuzione, in duplice copia, formando due distinti fascicoli, uno dei quali contiene copia del progetto e modulo per il verbale di udienza, l'altro con la seconda copia e i documenti allegati tra i quali le dichiarazioni in ordine alle modalità di pagamento, debitamente compilate con l'indicazione delle somme a ciascuno

## L E ESECUZIONI IMMOBILIARI

### SPUNTI OPERATIVI

spettanti sulla base del progetto di distribuzione predisposto.

Nel caso in cui il creditore fondiario, ai sensi dell'art. 41 del TULB, abbia incassato somme non dovute, il delegato predispone altresì ordine di restituzione delle somme non dovute nei confronti del creditore.

#### ***Progetto di distribuzione***

##### ***Masse***

Se vi sono più immobili nella medesima procedura (o perché vi sia stato all'origine un unico pignoramento su più beni, o perché siano state riunite più procedure) e vi siano altresì più creditori, occorre preliminarmente individuare le singole masse in cui dovrà essere articolato il progetto di distribuzione.

In linea di massima, non si sbaglia a considerare come singola massa ciascun bene (1 immobile=1 massa). E' però possibile accorpate in una unica massa quei beni su cui concorrano i medesimi crediti (per numero e qualità).

Se un bene venduto unitariamente è costituito da più masse (quando vi sono creditori che insistono solo su una parte di questo: es. Palazzo ceduto per l'intero con crediti ipotecari soltanto su alcuni appartamenti), il delegato deve provvedere a distinguere le singole masse, suddividendo il complessivo ricavato proporzionalmente al valore di stima dei singoli cespiti.

Per individuare quali creditori concorrano sui diversi beni occorre far riferimento al pignoramento e/o agli atti di intervento tenendo presente che, mentre il pignoramento indica sempre un determinato bene, molto spesso l'atto di intervento non contiene alcuna indicazione al riguardo; in tal caso, occorrerà verificare a quale dei cespiti si riferisce il credito fatto valere con l'intervento (in particolare, per i crediti ipotecari e privilegiati, poiché i chirografari concorrono sull'intero ricavato).

In caso di riunione di procedure, né i pignoramenti né gli interventi presenti al momento della riunione in una delle due procedure si estendono a beni dell'altra procedura che non siano comuni alle due esecuzioni. Ciò significa che i creditori pignoranti o intervenuti della prima procedura, per poter concorrere anche sui beni non compresi nella procedura originaria, devono, se lo ritengono, fare formale atto di intervento, chiedendo di soddisfarsi sul ricavato di quei diversi beni: essi saranno quindi considerati intervenuti tempestivi o tardivi ai fini del riparto del ricavo di quei beni a seconda della fase in cui

## L E ESECUZIONI IMMOBILIARI

### SPUNTI OPERATIVI

avranno depositato tale atto (la regola vale anche per i chirografari qualora intendano soddisfarsi su beni diversi rispetto a quelli per cui sono intervenuti). Gli interventi successivi alla riunione, invece, salva diversa indicazione, sono validi per partecipare alla distribuzione del ricavo di ogni bene presente nelle procedure riunite.

#### ***Somme nette ricavate***

Per determinare le somme nette ricavate dai beni della massa occorre sottrarre dal prezzo di aggiudicazione le spese successivamente sostenute dalla procedura (imposte, ecc.) e aggiungere i frutti civili riscossi (interessi, canoni di locazione).

E' indispensabile che il delegato, proceda a richieste alla Banca ove è depositato il ricavo della vendita, l'estratto conto comprensivo degli interessi maturandi sino alla data della udienza e delle spese di chiusura del conto (oltre che per il controllo delle spese sostenute e la congruità delle condizioni applicate dall'istituto di credito).

#### ***Spese in prededuzione***

Dalle somme nette ricavate occorre detrarre le somme in prededuzione, ovvero le spese per atti conservativi o di esecuzione sostenute nel medesimo giudizio di esecuzione in corso. Tali spese sono in genere erogate direttamente dalla procedura a mezzo ordine di pagamento anche anteriore all'approvazione del progetto di distribuzione oppure vengono anticipate dal creditore. Sono comprese in queste spese:

- le spese di custodia e l'onorario del custode,
- le spese per la stima e l'onorario del perito stimatore,
- le spese per imposte collegate agli atti della procedura (Registro, Iva, ecc.),
- le spese per la cancellazione delle ipoteche già iscritte sul bene, e dopo la vendita,
- le spese per la pubblicità, anche se anticipate dal creditore,
- eventuali spese di manutenzione e conservazione del bene,
- le spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica degli stabili,
- le spese legali sostenute dal creditore procedente,
- le spese per la formazione del progetto di distribuzione (onorari del delegato),
- le spese condominiali sostenute per la conservazione dell'immobile (ove questo sia stato disposto dal G.E.; qualora vi sia intervento dell'aggiudicatario per dette spese, la collocazione dovrà essere fatta ex art. 2770 c.c.)

## L E ESECUZIONI IMMOBILIARI

### SPUNTI OPERATIVI

Tutte le spese già pagate al momento del progetto di distribuzione devono essere indicate nello schema di riparto.

#### ***Somme privilegiate ex art. 2770 c.c.***

Le somme privilegiate ex art. 2770 c.c., sono spese per atti conservativi e di esecuzione sostenute in altri e diversi giudizi rispetto a quello di esecuzione in corso. Devono essere spese che abbiano avvantaggiato non solo chi le ha sostenute ma anche gli altri creditori. E' bene precisare che il privilegio spetta anche se chi ha erogato tali oneri è un creditore chirografario.

Il privilegio ex art. 2770 c.c. non spetta per spese sostenute non in pendenza di un procedimento giudiziale (es. per un sequestro convenzionale).

Nella realtà, le parti non distinguono tra spese in prededuzione e spese ex art. 2770 c.c.; è quindi possibile indicare nel riparto tali spese unitamente a quelle di prededuzione, sempre che ciò non comporti il sacrificio di alcun credito.

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.

Sono comprese in queste spese:

- le spese per il primo pignoramento se fruttuoso, anche se eseguito dopo l'iscrizione di una ipoteca,
- le spese per giudizi di surrogazione (2900 c.c.) (Cass. 17 luglio 1969 n. 2641),
- le spese per azioni revocatorie (2901 c.c.) (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 o la prosecuzione della procedura.
- Non sono comprese:
- spese per pignoramenti con risultato comunque negativo (es. per trascrizione errata

## L E ESECUZIONI IMMOBILIARI SPUNTI OPERATIVI

o per notifiche non andate a buon fine) (tali spese sono ammesse ma collocate al chirografo),

- spese per pignoramenti che abbiano perduto efficacia prima dell'inizio della procedura (anch'esse al chirografo),
- spese per pignoramenti su beni già pignorati (collocate però al medesimo privilegio del credito, *ex art. 2749 o 2855 c.c.*, quali spese per intervento nel processo di esecuzione),
- le spese per sequestro convenzionale *ex art. 1798 c.c.* (in quanto spese sostenute al di fuori di un processo),
- 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),
- le spese per l'iscrizione di ipoteca giudiziale (Cass. 10 novembre 1961 n. 2625) (le spese in questione sono invece privilegiate *ex art. 2855 c.c.*),
- le spese di accertamento del credito (cioè relative alla causa in cui, prima del precetto, si è emessa la condanna al pagamento).

In caso di concorso di più privilegi *ex art. 2770 c.c.* e di insufficienza dell'attivo, si procede con ripartizione proporzionale (*art. 2782 c.c.*).

### ***Creditori chirografari***

Il sistema del processo esecutivo attribuisce rilevanza, ai fini del riparto al momento in cui i singoli creditori chirografari si siano insinuati nella procedura (*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 intervenuti), 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, occorre previamente controllare, tra i creditori chirografari, chi si è insinuato tempestivamente e chi tardivamente, antepoendo i primi rispetto a questi ultimi.

## L E ESECUZIONI IMMOBILIARI SPUNTI OPERATIVI

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 C.P.C.).

L'udienza indicata dall'art. 563 cit. e richiamata dalle altre norme per stabilire la tardività o meno dell'intervento, è quella in cui sia stata pronunciata la prima ordinanza di vendita per quel bene, anche se poi l'asta fissata sia andata deserta e siano state pronunciate successivamente altre ordinanze di vendita.

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.

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.

I creditori chirografari tardivi sono gli ultimi creditori a essere soddisfatti (art. 565 C.P.C.).