

IL PIANO DI RIPARTO NELLE PROCEDURE ESECUTIVE IMMOBILIARI

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, 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 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.

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 richiedere 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 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 predisporre 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

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.)

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 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.

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.).

SPECIFICA ANALITICA DELLE SOMME AMMESSE IN PREDEDUZIONE

Sono 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 alla approvazione del progetto di distribuzione (ma nulla impedisce che siano state invece anticipate dal creditore, e non ancora rimborsate, come avviene in genere per le spese di pubblicità: in tal caso, esse saranno indicate nella sezione "Progetto di distribuzione" dello schema).

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 imposte collegate agli atti della procedura (Registro, Iva ecc.)
- le spese per la cancellazione delle ipoteche già iscritte sul bene, dopo la vendita (ma v. Cass. 11 febbraio 1980 n. 929, secondo cui sarebbero spese privilegiate ex art. 2770 cod.civ.: la direttiva di questo giudice è di appostarle come spese della procedura.
- le spese per la pubblicità, anche se anticipate dal creditore
- eventuali spese di manutenzione e conservazione del bene (non quelle condominiali: le spese condominiali debbono essere oggetto di un intervento autonomo da parte del legittimato se antecedenti il pignoramento. Se successive non vi è titolo, secondo la nuova normativa, per l'intervento).

Tutte le spese già pagate al momento del progetto di distribuzione devono essere indicate nella sezione "Somme disponibili per il riparto" dello schema di riparto, precedute da segno negativo.

A. COLLOCAZIONE DELLE SOMME PRIVILEGIATE EX ART. 2770 COD. CIV.

Sono le 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.

Il privilegio spetta anche se chi ha erogato tali oneri è un creditore chirografario.

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 cod. civ.; in tali casi, è ammissibile indicare nel riparto tali spese unitamente a quelle di prededuzione, sempre che ciò non comporti il sacrificio di alcun credito.

Queste spese –e quelle di cui al punto C- 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.

SI TRATTA QUINDI DELLE SPESE CHE TALUN CREDITORE HA EVENTUALMENTE SOSTENUTO PER ATTI CHE ABBIANO CONCRETAMENTE CONTRIBUITO A RENDERE POSSIBILE LA CONSERVAZIONE DEL BENE E LA SUA DESTINAZIONE AL SODDISFACIMENTO DI TUTTI I CREDITORI E NON SOLO DI COLUI CHE HA POSTO IN ESSERE L'ATTO.

Tali spese vanno ben tenute distinte dalle spese sostenute da ciascun creditore relativamente ad atti della esecuzione svolti nel proprio esclusivo interesse (la ratio del riconoscimento del privilegio infatti è quella di tutelare i crediti sottesi ad atti aventi la funzione conservativa del bene a beneficio di tutti i creditori e non già di privilegiare il mero intervento nella esecuzione)

Le spese di procedura assistite dal privilegio ex art. 2770 cc sono dunque solo dal pignoramento in poi(aderendosi alla tesi maggioritaria secondo cui la notifica del titolo e il precetto non sono atti esecutivi) e riguardano solo la istanza di vendita e la acquisizione di documentazione catastale.

Pertanto sono comprese in queste spese:

- le spese, diritti ed onorari per il primo pignoramento se fruttuoso, anche se eseguito dopo l'iscrizione di una ipoteca (compresa la notifica del precetto); istanza di vendita; documentazione catastale, avvisi ai creditori ed ai comproprietari;
- le spese per giudizi di surrogazione (2900 cod.civ.) (Cass. 17 luglio 1969 n. 2641)
- le spese per azioni revocatorie (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

Non sono comprese:

- ◆ 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)
- ◆ 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 cod.civ., quali spese per intervento nel processo di esecuzione)
- ◆ le spese per sequestro convenzionale ex art. 1798 cod. civ. (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 cod.civ.)
- ◆ le spese di accertamento del credito (cioè relative alla causa in cui, prima del precetto, si è emessa la condanna al pagamento)

Graduazione interna

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

B. 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 (caso raro) si dà luogo a ripartizione proporzionale (art. 2782 cov.civ.)

ATTENZIONE: voci presenti nelle note spese dei legali dei creditori

distinzione delle spese che sovente vengono chieste genericamente tutte in privilegio ex art. 2770 c.c.

In relazione al privilegio impropriamente indicato quale prededuzione, la norma dell'art 2770 cc (al pari del 2755 cc) stabilisce che debbono reputarsi tali le spese che in sostanza si siano risolte nella apprensione e liquidazione dei beni soggetti a garanzia (speciale o generale ex art 2740 cc) "nell'interesse comune di tutti i creditori". Il che significa che il carattere conservativo dell'esborso deve rivelarsi tale in sé, in forza di un criterio oggettivo che consenta di indicare come "utile" una attività e non in relazione a quello specifico credito fatto valere. Ne consegue che possono ritenersi ricomprese nella previsione di cui all'art 2770 cc le seguenti spese:

- 1) acquisizione di visure ipocatastali anche ante pignoramento per una corretta individuazione dei beni aggredibili. Debbono ritenersi tali anche le notizie acquisite tramite Ufficiale Giudiziario a termini dell'art 492 cpc novellato;
- 2) estensione , notifica e trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare. Nulla viene riconosciuto per i pignoramenti successivi atteso che gli stessi per espressa previsione legislativa si traducono in altrettanti atti di intervento. Solo ove il successivo atto di pignoramento importi un ampliamento materiale del bene e/o del diritto oggetto di vincolo potrà essere riconosciuto il privilegio esclusivamente nei limiti dell'incremento di valore proporzionale della massa liquidanda ;
- 3) estensione e notifica (il che significa con comprensione della eventuale spesa per l'individuazione del soggetto e del luogo di notifica) degli avvisi ex art 498 cpc atteso che la carenza di tale attività è per espressa previsione legislativa ostativa alla emanazione della ordinanza di vendita, con annessione delle copie autentiche richieste dei provvedimenti di fissazione di udienza ex 569 cpc ;
- 4) estensione e notifica degli avvisi ai comproprietari anche se l'assenza degli stessi non determina improcedibilità, atteso che tali avvisi sono il presupposto dell'applicazione dell'art 600 cpc novellato;
- 5) estensione e o acquisizione di copie e notifica del provvedimento di fissazione di udienza al debitore laddove tale onere sia posto a carico del precedente. Ciò in quanto consente il perfezionamento della fattispecie di cui all'art 569 cpc II c

con conseguente decadenza dell'esecutato dal proporre opposizioni afferenti la I fase della procedura esecutiva e stabilizzazione della stessa .

- 6) estensione e deposito della istanza di vendita con relativi esborsi borsuali;
- 7) acquisizione e esborsi relativi alla documentazione necessaria ex art 567 cpc ;
- 8) esborsi e disamina della perizia di stima , atteso che il controllo sull'attività del CTU e sulle risultanze della stessa appare utile allo scopo di coadiuvare il GE nella emanazione dei provvedimenti ai sensi degli artt 569 cpc e/o 600 cpc ;
- 9) eventuali esborsi sostenuti da creditore intervenuto e / o precedente per appurare la sussistenza di vincoli afferenti l'immobile pignorato quali ad esempio la ricerca e/ o acquisizione di contratti di locazione laddove non vi abbia provveduto il CTU;
- 10) spese e/o anticipazioni sostenute dal creditore precedente e/o intervenuto per la conservazione materiale dell'integrità dell'immobile oggetto di pignoramento, ;
- 11) spese e/o anticipazioni sostenute dal creditore precedente per coadiuvare l'attività del custode quali ad es. anticipazioni per azioni di sfratto, occupazione sine titolo o simili svolte dall'ausiliare a termini del novellato art 560 cpc. Vanno ricomprese in questo ambito le spese anticipate per la stipula di contratti d assicurazione afferenti i danni anche dolosi provenienti da terzi ;
- 12) spese e/o anticipazioni sostenute dal creditore precedente per svolgere in proprio azioni che si siano risolte in una eliminazione di vincoli e/o gravami alla vendita del bene pignorato;
- 13) spese vive afferenti l'esplicazione delle forme di pubblicità connesse all'ordinanza di vendita ;
- 14) spese diritti e competenze maturate dal creditore che abbia promosso e coltivato il giudizio di divisione in esito al pignoramento di una quota indivisa

Non ricadono invece nella previsione di cui all'art 2770 cc

- 1) spese diritti ed onorari afferenti l'atto di precetto;
- 2) spese diritti ed onorari afferenti la partecipazione alle singole udienze di vendita, e/o la disamina delle singole ordinanze di vendita e la conseguente attività di pubblicità. Ciò in quanto il novellato art 631 cpc accogliendo il pregresso orientamento della Corte di Cassazione non ritiene necessario un ulteriore impulso di parte per la celebrazione della vendita coattiva stessa e degli atti susseguenti;
- 3) parimenti – attesa la previsione dell'art 596 cpc novellato – la fase di redazione, discussione e approvazione del piano di riparto non riveste connotazione conservativa atteso che consegue necessariamente alla liquidazione e vendita dei beni indipendentemente da un impulso di parte (ulteriore rispetto alla partecipazione della udienza ex art 569 cpc). Basti pensare che, solo ove si propendesse per una difforme evoluzione della procedura esecutiva quale la estinzione della stessa, sarebbe necessario un atto di connotazione contraria alla istanza di vendita in ordine alla quale il privilegio è pacificamente riconosciuto.
- 4) Le voci generali posizione e archivio, corrispondenza informativa e consultazioni con il cliente hanno attinenza al rapporto professionista creditore e non svolgono funzione conservativa.
- 5) Le spese sostenute dal singolo creditore per resistere al giudizio di opposizione alla esecuzione o agli atti promosso dal debitore o dal terzo.

Per quanto attiene l'onorario, infine, stante la natura unitaria prevista nell'ambito della tariffa professionale, lo stesso dovrà essere riconosciuto evitando tuttavia moltiplicazioni che la Tariffa professionale limita esplicitamente a ipotesi di difficoltà e/o complessità manifesta della procedura .

Quanto alle spese, diritti e onorari maturati dal creditore promotore della speciale azione di divisione di cui all'art 600 cpc , le stesse saranno già liquidate quale spesa a carico della massa oggetto di divisione, talchè verranno epurate prima di giungere al riparto in sede di esecuzione.

Nell'ambito della redazione della nota spese ai fini della ripartizione dovranno pertanto essere indicate separatamente le voci assistite da privilegio ex art 2770 cc come sopra individuate . Alle altre voci residue disposte in elenco separato verrà attribuito – stante la natura accessoria al credito azionato – natura chirografa e/o privilegiata a seconda del credito fatto valere. Eventuale redazione difforme a quanto previsto abiliterà il custode al ricalcolo – unicamente con l'ausilio della documentazione in suo possesso – della nota redatta dal legale del creditore intervenuto e/o precedente.

In caso di ricalcolo della nota del legale da parte del delegato è opportuno che il ricalcolo venga verificato e ratificato dal GE prima della predisposizione del PDR.

NOTA SPESE CREDITORE FONDIARIO:

Il diritto del fondiario al versamento diretto sussiste solo per la parte coperta dall'ipoteca ai sensi dell'art. 2855 c.c., mentre per la restante porzione il creditore fondiario deve attendere, come gli altri creditori, l'approvazione del progetto di distribuzione. Il credito assistito da garanzia ipotecaria comprende anche il credito per le spese di intervento nel processo di esecuzione. Tuttavia il credito per le spese di esecuzione eventualmente anticipate ai sensi dell'art. 8 d.P.R. 30.5.2002, n. 115 dal fondiario sorge non già al momento dei singoli esborsi ma soltanto allorché viene emessa l'ordinanza di distribuzione, con la quale dette spese sono liquidate dal g.e. in favore del creditore medesimo: quindi fino a quando non c'è la liquidazione del g.e. non sussiste in relazione a tali spese il diritto al pagamento diretto in favore del credito fondiario.

Quindi le spese del creditore fondiario, appostate come sopra, saranno liquidate dal GE in fase di predisposizione del piano di riparto, e non possono fare parte del versamento del prezzo.

C. 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 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 ininfluenza 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.

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) con ovvero di fronte ai crediti fondiari per il finanziamento dell'intervento edilizio (anche art. 2825-bis).

D. COLLOCAZIONE DEI CREDITI IPOTECARI

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.

Attenzione: **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.**

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 e 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 e nel biennio anteriore. Sono ancora dovuti gli interessi legali al privilegio 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).

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 restano al chirografo)
- b. Quanto agli interessi cui si estende il privilegio ipotecario (nei limiti temporali segnati dalla norma) la Suprema Corte offre un'interpretazione molto restrittiva dell'espressione interessi "dovuti" utilizzata nell'art. 2855 II comma c.c. affermando che, a differenza di quanto previsto [dall'art. 2749 c.c.](#) la previsione dell'art.2855 comma II c.c. estende la prelazione non a tutti gli interessi dovuti, ma soltanto agli interessi "prodotti" da un capitale, con conseguente non estendibilità del rango ipotecario agli interessi moratori in quanto non prodotti dal capitale ma costituenti una sanzione del ritardo nell'adempimento. Appare opportuno ricordare in via generale che, secondo quanto previsto dall'art. 1224 I comma c.c. dal giorno della mora sono comunque dovuti gli interessi moratori nella misura legale, anche ove prima gli interessi non fossero dovuti; e che nell'ipotesi in cui gli interessi corrispettivi precedentemente dovuti fossero pattuiti in misura ultralegale, anche gli interessi moratori sono dovuti nell'identica maggiore misura dal giorno della mora. Gli interessi moratori assicurano dunque l'attuazione del principio della naturale fecondità del denaro anche per il periodo successivo al verificarsi dell'inadempimento, atteso che la mora determina la trasformazione degli interessi corrispettivi in interessi moratori. Risulta corretto concludere, sulla base di tale ultimo rilievo, che ove sia convenzionalmente prevista per gli interessi moratori una misura diversa da quella pattuita per gli interessi corrispettivi, nei limiti della misura degli interessi corrispettivi pattuiti debba riconoscersi il rango privilegiato ex art. 2855 II comma c.c. agli interessi moratori. L'eventuale quota eccedente la misura degli interessi corrispettivi, per contro, certamente non può ritenersi prodotta dal capitale, essendo correlata solo al verificarsi dell'inadempimento e all'esistenza di una volontà negoziale intesa a sanzionarlo: essa dunque dovrà essere collocata al chirografo. L'applicazione di tale principio al caso di specie conduce a riconoscere il rango ipotecario agli interessi moratori nei limiti temporali di cui all'art. 2855 II comma c.c. (e dunque per l'annata in corso alla data di dichiarazione di fallimento e per le due anteriori), sul solo importo capitale e nella misura del tasso degli interessi corrispettivi applicato sull'ultima rata scaduta prima della risoluzione del contratto. Il tasso degli interessi corrispettivi coperto da privilegio e' quello patrizio e indicato nella nota di trascrizione. La quota di interessi moratori maturata in tale arco di tempo triennale che ecceda l'indicata misura di interessi trova invece collocazione chirografaria. In conclusione che all'interno degli interessi corrisposti dopo la costituzione in mora va distinta la parte che viene corrisposta in base alle medesime condizioni vigenti ante mora (per tasso, e base di calcolo) da quella che costituisce un aggravio rispetto alle precedenti condizioni (es. per un tasso maggiore o una base di calcolo diversa): solo quest'ultima parte, avendo natura sanzionatoria, potrebbe esser considerata interesse moratorio e diverrebbe quindi chirografaria. In sostanza, sarebbe al chirografo la sola differenza tra gli interessi calcolati in base ai parametri vigenti prima della mora e quelli moratori.
- c. Occorre prestare attenzione alle ipotesi, molto ricorrenti nei casi di mutui con restituzione a **rata fissa periodica**. In tali casi ciascuna rata è composta da due diversi elementi: 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, al privilegio –perché gli interessi nel triennio vanno comunque al privilegio–, per le rate anteriori al biennio bisogna operare una scomposizione, separando le 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, per poter quantificare, in relazione a ciascuna delle rate scadute, qual sia l'importo del capitale e quale quello degli interessi contenuti nella rata (Cass. 99/10070; Cass. 98/8657; Cass. 98/2925; criteri applicabili anche al credito fondiario, Cass. 98/8657; 97/11033).

E' pertanto essenziale in tali casi che il creditore produca il piano di ammortamento.

- 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.

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 nella misura di quelli 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.

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.

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;

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.

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 le 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.

Anatocismo: violazione art. 1283 c.c.

Si rammenta che, a seguito di un complesso percorso giurisprudenziale, peraltro sempre anticipato da questo ufficio, si è giunti alla piena affermazione della radicale nullità di ogni richiesta di interessi calcolati su interessi, a prescindere della periodicità o dalla reciprocità del calcolo (“ Qualora, nell'ambito del contratto di conto corrente bancario, venga dichiarata la nullità della previsione negoziale di capitalizzazione trimestrale degli interessi, per contrasto con il divieto di anatocismo stabilito [dall'articolo 1283 c.c.](#), (il quale atterrebbe anche ad un'eventuale previsione negoziale di capitalizzazione annuale), gli interessi a debito del correntista debbono essere calcolati senza operare capitalizzazione alcuna.” Cass. civ. Sez. Unite, 02/12/2010, n. 24418).

La nullità della pattuizione o comunque della pretesa è rilevabile di ufficio e quindi dalle somme richieste dovranno essere espunte tutte quelle somme comunque asseritamente dovute a titolo di interessi anatocistici.

Su tale punto si sollecita la attenzione del delegato: se si pone attenzione al calcolo degli interessi, alla corretta applicazione dell'art. 2855 c.c. come sopra enunciato, alla appostazione corretta delle spese di causa, e' possibile recuperare molte somme alla distribuzione.

Graduazione Interna

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

Procedimento di calcolo

- separare capitale da interessi corrispettivi già maturati
- ammettere il capitale al privilegio
- determinare il triennio di cui alla norma;
- ammettere al privilegio gli interessi corrispettivi maturati nel triennio
- ammettere al privilegio gli interessi moratori nella misura dei corrispettivi maturati nel triennio sulla quota capitale
- NON ammettere gli interessi in ogni caso maturati sugli interessi
- ammettere al chirografo gli interessi corrispettivi e moratori maturati anteriormente al triennio
- ammettere al privilegio gli interessi legali calcolati sul capitale iscritto puro dopo l'anno in corso e sino alla data della vendita;
- ammettere al chirografo la differenza tra gli interessi convenzionali (corrispettivi o moratori) maturati dopo l'anno in corso e sino alla vendita e gli interessi legali calcolati come al punto precedente.

E. 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: