



ORDINE
DEI DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI

Gruppo di Lavoro “Professionisti delegati nelle esecuzioni immobiliari”

L'ATTIVITÀ DEL DELEGATO
NELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PRESSO IL TRIBUNALE DI BRESCIA

FASE 4:
DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAVATA
E ADEMPIMENTI FINALI

Luglio 2020

FASE 4: DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAVATA E ADEMPIMENTI FINALI

Segue la **quarta parte** dell'elaborato redatto dal Gruppo di Lavoro "Professionisti delegati nelle esecuzioni immobiliari" dell'Ordine dei Dottori Commercialisti ed Esperti Contabili di Brescia, rivolto agli iscritti che hanno manifestato la propria disponibilità a svolgere l'incarico di delegato alla vendita nelle procedure esecutive promosse innanzi al Tribunale di Brescia.

Si ricorda che il lavoro è diviso in 4 fasi:

- 1) FASE 1 - da conferimento dell'incarico alla redazione dell'avviso di vendita
- 2) FASE 2 - dalla redazione dell'avviso di vendita all'aggiudicazione o assegnazione
- 3) FASE 3 - il trasferimento della proprietà
- 4) FASE 4 - la distribuzione della somma ricavata

Si propone di seguito, dunque, l'elaborato del Gruppo di lavoro relativo alla quarta fase.

Sommario

1. Le operazioni antecedenti al progetto di distribuzione.....	3
2. Il piano di riparto	4
3. La precisazione del credito	5
4. La redazione della bozza del progetto di distribuzione	6
5. La graduazione dei creditori (cenni).....	8
6. Il riparto in presenza di più masse	11
7. Casi particolari.....	12
8. Gli adempimenti finali.....	15
9. <i>Allegati</i>	16

1. Le operazioni antecedenti al progetto di distribuzione

Una volta avvenuti l'assegnazione, il pagamento del prezzo ed il trasferimento, il delegato deve predisporre il piano di riparto.

Per poter giungere alla sua redazione ed evitare la possibilità di errori è opportuno predisporre una serie di verifiche:

1. In primo luogo è necessario controllare che tutte le attività precedenti siano concluse completamente, senza lasciare sospesi. A titolo esemplificativo si ricorda:
 - a. Verificare di avere ottenuto dall'Agenzia delle Entrate (Conservatoria) la liquidazione delle imposte da pagare sugli annotamenti a margine delle iscrizioni ipotecarie (cd. "cancellazioni");
 - b. Verificare che il decreto di trasferimento sia stato registrato (e, quindi, che le relative imposte siano state pagate);
 - c. Verificare la completezza del fascicolo: a titolo esemplificativo perizia CTU con relativa liquidazione (acconto e saldo), gli atti di intervento, notifiche dei bandi a tutti i creditori (compresi i non intervenuti che devono essere notiziati dell'inizio delle operazioni di vendita), verbali di asta, eventuali istanze per il pagamento ex art. 41 TUB, copia cauzioni versate e documenti che giustificano la restituzione delle cauzioni, copia dei versamenti del saldo prezzo effettuati, eventuali cessioni del credito intervenuti, decreto di trasferimento, copia F23 pagati relativi alle cancellazioni delle formalità e annotazioni relative etc.....
2. È poi opportuno verificare che tutti i soggetti (professionisti o imprese) che hanno contribuito con la propria opera alla conclusione della procedura, e che devono essere pagati in prededuzione, siano stati liquidati dal GE (e/o eventualmente pagati). Per esempio:
 - a. Custode giudiziario (IVG): dovrà depositare telematicamente il rendiconto finale nonché l'istanza di liquidazione del compenso che dovrà essere autorizzata dal Giudice;
 - b. Pubblicità sui giornali, Aste on Line ecc....;
 - c. Altri collaboratori a vario titolo (integrazioni al C.T.U. ecc.

Il Delegato inoltre dovrà provvedere alla predisposizione dell'istanza di liquidazione del compenso, al suo deposito telematico e ottenerne la liquidazione. Si ricorda che il compenso viene calcolato secondo il DM 15/10/2015 n. 227: la fase prima, seconda e

FASE 4: DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAIVATA E ADEMPIMENTI FINALI

quarta sarà a carico della procedura mentre la fase terza (decreto di trasferimento) sarà per il 50% a carico della procedura mentre il restante 50% dovrà essere fatturato nei confronti dell'aggiudicatario. Si veda l'**allegato 1** della presente relazione quale fac simile dell'istanza da depositare.

Qualora il delegato ne ravvisi necessità dovrà indicare le eventuali circostanze che comportano la maggiorazione del compenso (ad esempio la predisposizione di un riparto parziale).

Si ricorda infine che il compenso dovrà essere diminuito dell'acconto percepito e invece maggiorato delle spese generali al 10% oltre cassa di Previdenza, Iva e spese anticipate esenti opportunamente documentate.

Infine è fortemente suggerita la ricostruzione contabile di tutta la gestione: ogni entrata ed ogni uscita devono avere una causale ed una pezza giustificativa. In particolare si ricorda che il delegato si occupa della tenuta della contabilità e controlla che tutti i documenti di spesa siano stati correttamente registrati (verifica della presenza di tutte le pezze giustificative: a titolo esemplificativo raccomandate effettuate, bolli, marche e diritti) nonché gli eventuali canoni di locazione se sono stati incassati (o da chi sono stati incassati: creditore procedente? Custode?) e vi sia corrispondenza con l'estratto conto intestato alla procedura.

Una volta eseguiti i controlli suddetti si può passare alla determinazione dell'importo da destinare alla distribuzione.

2. Il piano di riparto

La predisposizione del progetto di distribuzione muove dall'individuazione della massa attiva, dalla quale vanno detratte tutte le spese inerenti la procedura di cui si dirà nel proseguo.

Effettuata la detrazione delle spese (in prededuzione e/o in privilegio ex art.2770 c.c.), la distribuzione procede tenendo conto delle cause legittime di prelazione.

Dopo i creditori muniti di prelazione si collocano i creditori chirografari tempestivi, con la precisazione che se la somma residua non è sufficiente alla loro integrale soddisfazione, la distribuzione tra questi ultimi dovrà essere operata in proporzione all'entità dei rispettivi crediti.

FASE 4: DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAIVATA E ADEMPIMENTI FINALI

Le eventuali somme residue dal soddisfacimento dei creditori presenti nell'esecuzione e dal pagamento delle spese saranno restituite all'esecutato.

Secondo l'**art.596 c.p.c.**: *«Se non si può provvedere a norma dell'articolo 510 primo comma, il giudice dell'esecuzione o il professionista delegato a norma dell'articolo 591 bis, non più tardi di trenta giorni dal versamento del prezzo, provvede a formare un progetto di distribuzione contenente la graduazione dei creditori che vi partecipano, e lo deposita in cancelleria affinché possa essere consultato dai creditori e dal debitore, fissando l'udienza per la loro audizione. Tra la comunicazione dell'invito e l'udienza debbono intercorrere almeno dieci giorni».*

Al riguardo è prassi consolidata quella di invitare i creditori a depositare note contenenti la precisazione dei rispettivi crediti (suddistinti per capitale e interessi), con indicazione delle spese sostenute nel corso del procedimento esecutivo e delle quali richiedere la liquidazione¹.

3. La precisazione del credito

La precisazione del credito è composta dalla nota di collocamento del credito e dalla nota spese.

A) Nota di collocamento del credito:

Contiene l'indicazione del capitale e degli interessi maturati che devono essere indicati esplicitamente.

B) Nota spese con l'indicazione delle anticipazioni sostenute nonché delle competenze professionali

I compensi professionali devono essere liquidati dal Giudice per ulteriori precisazioni si veda il paragrafo successivo al punto 3).

¹ Va evidenziato che la richiesta di precisazione dei crediti non è formalmente prevista da alcuna norma, sicché il mancato deposito della relativa nota nel termine fissato dal professionista delegato non comporta per il creditore alcuna conseguenza pregiudizievole, nel senso che questi non decade dalla possibilità di contestare successivamente il progetto di distribuzione, una volta depositato in cancelleria.

4. La redazione della bozza del progetto di distribuzione

Il delegato procede alla redazione della bozza del progetto di distribuzione quando tutta la documentazione occorrente è depositata telematicamente nel fascicolo della procedura ed in particolare di:

- nota spese dei creditori;
- nota spese del Custode IVG;
- F23 attestante il pagamento delle imposte per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (la Conservatoria impiega in media 90 gg per la liquidazione delle imposte);
- nota di liquidazione del professionista delegato.

1) DETERMINAZIONE DELLA MASSA ATTIVA (art. 2912 c.c.)

La formazione del progetto di distribuzione comporta in primo luogo la determinazione della massa attiva la quale risulta così composta:

- prezzo del bene trasferito (indicato nel decreto di trasferimento);
- competenze nette bancarie (interessi attivi, meno oneri e spese) maturate nel libretto acceso nell'interesse della procedura.

Alle componenti sopradette possono aggiungersi a titolo esemplificativo:

- ricavato (rendite o proventi) dalla custodia (o dall'amministrazione) giudiziaria, come risultante dal rendiconto dell'ausiliare (ad es., fitti attivi);
- somme versate in forza dell'istanza di conversione che non si sia conclusa con la liberazione del bene dal pignoramento;
- decimo della cauzione versata da chi, ammesso all'incanto, abbia poi omesso di partecipare al medesimo, senza documentato e giustificato motivo (art. 580, 2° comma, c.p.c.);
- cauzione versata da chi ha presentato offerte dopo l'incanto senza poi partecipare (salvo documentato e giustificato motivo) alla gara in aumento (art. 584, ultimo comma, c.p.c.);
- cauzione versata dall'aggiudicatario inadempiente che sia stato dichiarato decaduto dall'aggiudicazione (art. 587, 1° comma, c.p.c.);
- risarcimento dell'aggiudicatario inadempiente (art. 587, 2° comma, c.p.c.).

2) LE SPESE IN PREDEDUZIONE

FASE 4: DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAIVATA E ADEMPIMENTI FINALI

Per determinare l'esatto ammontare della massa attiva, è necessario detrarre dal prezzo di aggiudicazione l'importo delle spese di procedura:

- le spese e i compensi relativi alla custodia, da imputarsi alle singole masse attive;
- le spese e i compensi del professionista delegato;
- le spese e i compensi dell'esperto stimatore ovvero le altre spese di procedura, ove non anticipate dal creditore procedente o surrogante;
- le spese per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli;
- i compensi per l'attività di eventuali ausiliari nominati dal G.E.;
- le spese per imposte;
- le spese legali sostenute dal creditore procedente;
- le spese per la pubblicità, ove non anticipate dal creditore;
- eventuali spese di manutenzione e conservazione del bene;
- le spese per la regolarizzazione edilizio-urbanistica degli immobili;
- le spese per il rilascio dell'immobile;
- le spese condominiali sostenute per la conservazione dell'immobile, qualora disposto dal G.E..

Naturalmente, se qualche creditore avesse anticipato tali spese (come accade per il compenso dell'esperto stimatore) sarà ammesso al privilegio spettante ex art.2770 c.c..

In caso di Fallimento della società esecutata sono prededucibili tutte le imposte locali maturate successivamente alla data di dichiarazione del fallimento: tali spese sono sostenute anche prima della redazione del progetto di distribuzione (atteso il termine di legge, di tre mesi dalla emissione del decreto di trasferimento del loro versamento al fine di non incorrere in sanzioni), previa istanza formulata dal Curatore al Giudice dell'Esecuzione.

3) LE SPESE EX ART. 2770 C.C.

Secondo l'art.2770 c.c., i crediti per le spese di giustizia fatte per atti conservativi o per l'espropriazione di beni immobili nell'interesse comune dei creditori sono privilegiati sul prezzo degli immobili stessi: all'interno dello stato di graduazione, pertanto, i crediti per dette spese devono essere collocati in privilegio dopo le spese a carico della massa e sono preferiti a tutti gli altri crediti anche pignorati o ipotecari (art.2777, 1° comma, c.c.).

Il creditore che richiede il rimborso delle spese previste dall'art. 2770 c.c. dovrà indicare analiticamente nella propria nota spese gli esborsi anticipati, supportati da adeguata

FASE 4: DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAUVATA E ADEMPIMENTI FINALI

documentazione giustificativa, nonché i compensi professionali relativi a quegli atti compiuti nell'interesse comune di tutti i creditori (che vanno in privilegio ex art. 2770 c.c.) debitamente distinti dalle spese/compensi relativi al processo di esecuzione (che seguono il grado del credito che assistono).

Le spese ex art. 2770 c.c. sono a titolo esemplificativo:

- spese di esecuzione: devono essere indicati solo i compensi relativi alla fase successiva all'atto di precetto;
- spese di conservazione: spese relative ad atti giudiziari che abbiano impedito la fuoriuscita del bene dal patrimonio del debitore quindi per sequestro conservativo (civile) e per il pignoramento immobiliare (per il primo pignoramento o per il primo sequestro convertito in pignoramento- ad esclusione del giudizio di merito);
- spese di conservazione relative ad interventi "strutturali e straordinari" relativi all'immobile, sostenute dal Custode purché autorizzate dal Giudice.

Si segnala che qualora vi siano più creditori procedenti spetteranno i compensi professionali relativi agli atti compiuti nell'interesse comune di tutti i creditori solo al primo pignorante mentre agli altri verranno esclusivamente riconosciuti gli esborsi anticipati (per esempio le spese di pubblicità), supportati da adeguata documentazione giustificativa.

5. La graduazione dei creditori (cenni)

La graduazione dei creditori concorrenti dovrà essere effettuata secondo l'ordine progressivo di soddisfazione dettato dal c.c., ossia:

- 1. Creditori assistiti da privilegi speciali sugli immobili (art. 2771 - 2775 bis);**
- 2. Creditori assistiti da ipoteca;**
- 3. Creditori con privilegio sussidiario sugli immobili (art. 2776 c.c.)²;**

² L'art. 2776 prevede che il privilegio sussidiario sugli immobili può essere fatto valere "in caso di infruttuosa esecuzione sui mobili". La Cassazione (Cass. Sez. III, 27 febbraio 2019, n. 5724) ha affermato che "ai fini dell'art. 2776 c.c. - il quale dispone che i crediti indicati nell'art. 2752 c.c., aventi privilegio generale sui mobili, nel caso di infruttuosa esecuzione su di essi, siano collocati sussidiariamente sul prezzo degli immobili, con preferenza rispetto ai creditori chirografari - incombe sul creditore, che chiede la collocazione sussidiaria, l'onere di provare che, purché prima di partecipare alla distribuzione nella quale invoca il privilegio, ma non già anche prima di avere dispiegato l'azione esecutiva (pure soltanto mediante intervento), è rimasto incapiente nell'esecuzione direttamente promossa ed impossibilitato ad intervenire nelle precedenti esecuzioni (ad esempio, perché il suo credito non era ancora certo, liquido ed

FASE 4: DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAVALTA E ADEMPIMENTI FINALI

4. Creditori chirografari tempestivi;

5. Creditori chirografari tardivi.

Per i crediti ipotecari è necessaria l'indicazione della parte di credito che gode di prelazione, che per i contratti di mutuo è così determinata:

- capitale residuo;
- rate scadute comprensive di capitale e interessi relative alle due annate anteriori e a quella in corso al momento del pignoramento ex. art. 2855 c.c. 1;
- quota capitale relativa alle rate scadute ante biennio come sopra determinato;
- interessi al tasso legale sul capitale, successivi all'annata in corso alla data del pignoramento sino alla fine alla data di vendita che coincide con la data della firma del decreto di trasferimento.

Spese relative al credito ipotecario da collocare al privilegio:

- spese per l'atto di costituzione dell'ipoteca volontaria
- spese di iscrizione e rinnovazione

Accessori relativi al credito ipotecario da collocare al chirografo:

- interessi moratori;
- differenza tra gli interessi convenzionali e/o moratori e interessi legali che sono maturati successivamente all'anno in corso alla data del pignoramento sino alla data della firma del decreto di trasferimento;
- spese per la formazione dell'atto costitutivo ad esempio atto notarile di stipula del mutuo;
- spese per l'emissione e registrazione del decreto ingiuntivo o della Sentenza (se la nota di iscrizione espressamente non le enuncia, diversamente godono della prelazione ex. art. 2855 c.c.);
- polizza antincendio e scoppio nonché spese per estinzione anticipata (Cass. 2213/2009);
- quota interessi relativa alle rate scadute ante biennio.

Si ritiene necessario effettuare una specifica circa la differenza tra i creditori chirografari tempestivi e quelli tardivi, che sono comunque sempre soddisfatti secondo il principio del concorso. I crediti chirografari tempestivi sono soddisfatti con preferenza rispetto a quelli

esigibile), ovvero che il suo intervento era (o sarebbe) stato superfluo per l'insufficienza del patrimonio mobiliare del debitore a soddisfare il suo credito, anche se privilegiato".

FASE 4: DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAIVATA E ADEMPIMENTI FINALI

tardivi: per determinare la tempestività dell'intervento, occorre verificare, a norma dell'art. 563 c.p.c. se esso sia stato spiegato entro la prima udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita³. Dopo i creditori chirografari tempestivi devono essere inseriti nello stato di graduazione i creditori chirografari tardivi, e cioè i creditori (e quindi anche i privilegiati, per la parte eccedente la prelazione) intervenuti successivamente all'emissione dell'ordinanza di vendita, ma, secondo quanto disposto dall'art. 565 c.p.c., PRIMA di quella prevista dall'art. 596 c.p.c.⁴. Al riguardo si è espressa. Ovviamente, anche per i creditori chirografari tardivi, nella formazione dello stato di graduazione, si applica il principio del concorso.

Nella pratica si verifica spesso che l'attivo si riveli insufficiente per il soddisfacimento di tutti i creditori (pignorante e intervenuti) presenti nella procedura. La legge prevede espressamente tale evenienza e, a seconda del momento in cui essa si configura, individua il criterio da seguire per distribuire il residuo tra crediti dello stesso grado.

Infatti:

- in caso di concorso di più privilegi ex art. 2770 c.c. si fa luogo a ripartizione proporzionale (art. 2782 c.c.);
- in caso di concorso di più privilegi che sono dichiarati preferiti ad ogni altro credito opera la ripartizione proporzionale in base all'importo dei crediti (art. 2782 c.c.);
- in caso di concorso di più crediti assistiti da privilegi speciali sugli immobili, tali privilegi prenderanno il seguente ordine (art. 2780 c.c.):

1. contributi per opere di bonifica e miglioramento (art. 2775 c.c.);

2. crediti per concessione di acque (art. 2774 c.c.);

³ La Corte di Cassazione, con sentenza n. 689 del 2012, ha precisato che l'intervento è da ritenersi tempestivo, sino a quando non sia stata emessa l'ordinanza di vendita.

⁴ La Corte di Cassazione con sentenza n. 6432 del 31.3.2015 sostiene " ... la previsione come momento ultimo della possibilità di un intervento tardivo del creditore chirografario prima dell'udienza di cui all'art. 596 c.p.c., va intesa nel senso che tale intervento è ormai precluso dopo che tale udienza abbia avuto inizio (nella data e nell'ora fissate) ed abbia avuto luogo con un'attività di trattazione effettiva ai sensi di detta norma, ancorché venga disposto dopo di essa rinvio in prosecuzione della trattazione, mentre esso resta ancora possibile: a) qualora detta udienza, venga tenuta non già con lo svolgimento di una simile attività di trattazione, bensì con il solo compimento di attività dirette a rimediare ad una nullità impediente il suo rituale svolgimento e dunque abbia luogo una trattazione solo a questo scopo ed in funzione dell'adozione del provvedimento per rimediare alla nullità, seguendone la fissazione di una nuova udienza per la trattazione ai sensi dell'art. 596; b) nel caso in cui l'udienza non abbia luogo per mero rinvio derivante da ragioni d'ufficio. In tali casi l'intervento è possibile ancora prima dell'udienza di rinvio".

FASE 4: DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAIVATA E ADEMPIMENTI FINALI

3. crediti per tributi indiretti (art. 2772 c.c.);
4. crediti per l'imposta comunale sull'incremento di valore degli immobili (ove ancora dovuta);
5. crediti del promissario acquirente del bene (art. 2775 bis c.c.);
 - in caso di concorso di più ipoteche, la prelazione viene esercitata in ordine di grado (art.2852 e ss. cod. civ.); nel caso di grado uguale, i crediti concorrono in proporzione all'importo relativo (art. 2854 c.c.);
 - in caso di concorso di più crediti con privilegio sussidiario sugli immobili, tali crediti prenderanno il seguente ordine:
 1. crediti per il trattamento di fine rapporto e indennità di preavviso ex art. 2118 c.c.;
 2. crediti ex art. 2751 c.c. nel loro ordine;
 3. crediti ex art. 2751 bis c.c. nel loro ordine;
 4. crediti per contributi previdenziali ex art. 2753 c.c.;
 5. crediti di cui al primo (imposte e sanzioni dovute secondo le norme in materia di IRPEF, IRPEG, IRES, IRAP, ILOR) e al terzo comma dell'art. 2752 c.c. (imposte, pene pecuniarie e soprattasse in materia di IVA -non relativa a beni immobili);
 - in caso di concorso tra più creditori chirografari tempestivi (o tra più creditori chirografari tardivi) la distribuzione dovrà essere operata in proporzione ai rispettivi crediti.

6. Il riparto in presenza di più masse

Se la procedura esecutiva riguarda un unico immobile non sorgono problemi per l'individuazione della massa, che sarà una sola.

Se vi però più immobili assoggettati alla medesima procedura (o perché è stato in origine eseguito un unico pignoramento su più beni, o perché è stata disposta la riunione di più procedure) occorre individuare le singole masse che confluiranno nel progetto di distribuzione.

In questa prospettiva, appare corretto considerare come singola massa ciascun bene (1 immobile = 1 massa = 1 lotto).

È tuttavia possibile accorpare in un'unica massa quei beni su cui concorrano i medesimi crediti (per numero e qualità).

Può peraltro verificarsi che un bene venduto unitariamente dia luogo alla

FASE 4: DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAVATA E ADEMPIMENTI FINALI

formazione di più masse poiché nel caso in cui vi sia una pluralità di debitori comproprietari dell'immobile (con riferimento ai quali agiscono creditori diversi), si dovrà suddividere il ricavato formando una singola massa per ogni debitore.

Nel caso in cui:

1) sia sottoposto a pignoramento un bene in comproprietà e ciascuno dei comproprietari esecutati abbia sia creditori comuni con altri comproprietari, sia creditori esclusivamente propri

2) occorra distribuire il ricavato della vendita di più lotti di proprietà di un unico debitore, ma sui quali siano iscritte ipoteche da parte di creditori diversi

3) vi siano creditori che insistono solamente su una parte del bene (ad es., stabile ceduto per l'intero con crediti ipotecari soltanto su alcuni appartamenti)

sarebbe opportuno predisporre un progetto di distribuzione strutturato in distinti sottoprogetti in relazione a ciascun debitore, frazionando poi la somma ricavata dalla vendita in proporzione alle quote di comproprietà o tenendo conto del grado delle singole ipoteche.

Per individuare quali creditori concorrano sui diversi beni e quindi per individuare le masse con riferimento alle quali formare il progetto di distribuzione, è necessario esaminare il contenuto dell'atto di pignoramento eseguito dal creditore precedente, quello degli atti di intervento, nonché degli eventuali pignoramenti successivi (che si risolvono anch'essi in un intervento).

Si segnala che mentre il pignoramento grava sempre su un determinato bene, molto spesso l'atto di intervento non fa riferimento ad alcun bene specifico: in tal caso occorrerà verificare a quale degli immobili assoggettati ad esecuzione si riferisce il credito reclamato con l'intervento (ciò vale per i creditori ipotecari e privilegiati, in quanto i creditori chirografari concorrono sull'intero ricavato).

7. Casi particolari

Interventi in surroga dei creditori ipotecari e cessione del credito

A norma dell'art. 2843 c.c. l'annotazione degli atti dispositivi del credito ipotecario è necessaria ai fini della trasmissione della relativa prelazione. Non ha rilevanza ai fini dell'efficacia dell'annotamento predetto che esso avvenga in data successiva a quella della trascrizione del pignoramento immobiliare.

FASE 4: DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAVATA E ADEMPIMENTI FINALI

L'annotazione non è, infine, necessaria qualora l'intervento del surrogante nel processo esecutivo avvenga in data successiva all'emissione del decreto di trasferimento.

Deroga a questa regola l'art. 58 co. 3 TUB che prevede nel caso di cessione del credito o di altre fattispecie ivi contemplate le relative forme pubblicitarie.

Nella comparsa di costituzione dovranno quindi essere indicati:

- gli estremi di pubblicazione della G.U. nella quale è riportato l'atto di cessione;
- l'indicazione del credito per il quale si procede con la specifica menzione nonché allegazione della nota di iscrizione dell'ipoteca sulla quale si fonda il credito.

Credito fondiario ex art. 41 TUB

Gli Istituti di Credito muniti di titolo fondiario, possono invocare il beneficio ex art. 41 TUB con le seguenti modalità:

- a) in sede di asta, facendo verbalizzare al Professionista Delegato la relativa richiesta;
 - b) depositando apposita istanza di pagamento diretto dopo l'assegnazione dell'immobile.
- Sarà cura dell'Istituto di credito prendere contatto con parte aggiudicataria al fine di conseguire l'intero saldo di aggiudicazione (in caso di credito superiore) o del minore importo (nel caso di saldo di aggiudicazione di importo superiore al credito vantato).
- Per il pagamento anticipato delle spese legali è necessario il previo deposito della nota spesa e che la stessa sia liquidata dal G.E.

Versamento del saldo prezzo con stipula dell'atto di mutuo: a seguito dell'emissione del decreto di trasferimento, il creditore fondiario dovrà provvedere ad inviare al professionista delegato una richiesta corredata dalla seguente documentazione:

- istanza di versamento diretto e relativo provvedimento autorizzativo del G.E. (qualora non sia stata richiesta l'applicazione in sede d'asta);
- nota di iscrizione ipotecaria;
- precisazione del credito e nota spese (liquidata);
- provvedimento di ammissione al passivo in caso di fallimento della società esecutata;
- coordinate bancarie.

Qualora per effetto del versamento diretto ex art. 41 TUB, la somma residua distribuibile non fosse sufficiente a coprire le spese di procedura e/o i crediti ex art. 2770 c.c. nel progetto di distribuzione verrà prevista restituzione dal fondiario delle somme in eccesso percepite con l'indicazione delle rispettive modalità.

FASE 4: DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAIVATA E ADEMPIMENTI FINALI

ART. 41 TUB in presenza di fallimento della società esecutata

Secondo quanto disposto dall'art. 41 co. 2 T.U.B., l'assoggettamento a fallimento del debitore non impedisce né l'inizio dell'esecuzione della banca per il credito fondiario né la sua prosecuzione (anche quando sia stata promossa da altri).

Per poter procedere alla distribuzione del ricavato dei beni pignorati in costanza di Fallimento, l'art. 41 TUB co. 2 dispone che *“la somma ricavata dall'esecuzione, eccedente la quota che in sede di riparto risulta spettante alla banca viene attribuita al Fallimento”*.

La distribuzione nel caso di conversione al pignoramento

Nel caso in cui il debitore sia stato ammesso alla conversione del pignoramento ed abbia versato l'intera somma dovuta, si determina la liberazione del bene sottoposto al pignoramento e la sua sostituzione con il denaro. La procedura esecutiva tuttavia non si estingue e prosegue fino all'integrale ripartizione delle somme ai creditori.

Il professionista delegato potrà in tal caso procedere all'assegnazione delle somme senza dover necessariamente predisporre un progetto di graduazione dei creditori, i quali sono stati integralmente soddisfatti dagli importi già stabiliti dal G. E. nell'ordinanza di conversione.

L'unica particolarità è costituita dal fatto che le somme spettanti ai creditori intervenuti senza titolo esecutivo non possono essere loro attribuite, ma devono essere accantonate in loro favore.

Il progetto di distribuzione in caso di procedura esecutiva riunita

Può verificarsi che risultino pendenti più procedimenti esecutivi aventi ad oggetto beni (differenti) appartenenti allo stesso debitore e che tali procedimenti vengano poi riuniti in un'unica procedura in modo da ottenere una gestione congiunta della fase liquidativa e di quella distributiva.

Si noti che i pignoramenti e gli interventi effettuati nelle singole procedure non si estendono - al momento della riunione - ai beni dell'altra procedura che non siano comuni alle due esecuzioni.

Ciò comporta che il creditore pignorante e i creditori intervenuti nella prima procedura, al fine di poter validamente concorrere alla distribuzione del ricavato dalla vendita dei beni (diversi e ulteriori) pignorati nella seconda procedura, devono - ove lo ritengano opportuno

FASE 4: DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAVATA E ADEMPIMENTI FINALI

- spiegare atto di intervento in quest'ultima e saranno considerati intervenienti tempestivi o tardivi ai fini del riparto del ricavato di quei beni in base al momento in cui avranno depositato tale atto.

Gli interventi effettuati successivamente alla riunione delle due procedure consentono invece di partecipare alla distribuzione del ricavato di tutti i beni oggetto dei procedimenti riuniti.

8. Gli adempimenti finali

Redatta la bozza del piano di riparto, il Delegato provvede all'invio della stessa alle parti con richiesta di formulare osservazioni nel termine (indicativo) di 15 giorni, invitando i creditori assegnatari delle somme ad indicare le coordinate bancarie ed eventuali mutamenti di denominazione per effetto di cessioni, fusioni, incorporazioni o scissioni.

Decorso il predetto termine di 15 giorni in caso di mancate contestazioni il riparto viene depositato telematicamente mentre in caso di contestazioni il delegato effettua un tentativo di conciliazione al fine di procedere al deposito di un progetto di distribuzione "condiviso".

Il G.E. a seguito del deposito telematico del riparto fissa l'udienza e la Cancelleria comunica con PEC il relativo provvedimento alle parti costituite.

Nel corso dell'udienza il Giudice approva il piano di riparto, salvo che sorga controversia tra i creditori concorrenti o tra creditore e debitore o terzo assoggettato all'espropriazione, circa la sussistenza o l'ammontare di uno o più crediti o circa la sussistenza di diritti di prelazione; il giudice dell'esecuzione, sentite le parti e compiuti i necessari accertamenti, provvede con ordinanza, impugnabile nelle forme e nei termini di cui all'articolo 617, secondo comma.

Il giudice può, anche con l'ordinanza di cui al primo comma, sospendere, in tutto o in parte, la distribuzione della somma ricavata.

Il Professionista Delegato non ha l'obbligo di essere presente all'udienza che il G.E. fisserà per la discussione e l'approvazione del progetto di distribuzione. È comunque opportuno essere presenti per fornire eventuali chiarimenti o integrazioni che si rendessero necessari.

Il Professionista Delegato entro dieci giorni dall'approvazione del progetto di distribuzione deposita un rapporto riepilogativo finale delle attività svolte successivamente al deposito

FASE 4: DISTRIBUZIONE DELLA SOMMA RICAVATA E ADEMPIMENTI FINALI

del precedente rapporto semestrale ed in particolare di quelle relative alla fase di distribuzione della somma ricavata. In particolare il rapporto riepilogativo dovrà riferire di:

- a) Fissazione udienza di approvazione del progetto di riparto;
- b) Comunicazione al debitore dell'avvenuta vendita con indicazione della data dell'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione;
- c) Istanza per la liquidazione del compenso del professionista delegato;
- d) Formazione del progetto di distribuzione e deposito telematico;
- e) Notifica del progetto di riparto al debitore esecutato;
- f) Comunicazione del progetto di distribuzione ai legali dei creditori;
- g) Udienza per la discussione del progetto di riparto con indicazione dei termini di approvazione.

In un'apposita sezione il Delegato potrà riportare ulteriori notizie che riterrà utili portare all'attenzione del Giudice.

In seguito all'udienza ed approvazione del progetto di distribuzione definitivo il Delegato dovrà darne esecuzione ed in particolare procedere con:

- a) Pagamento delle somme spettanti ai creditori a mezzo bonifici bancari;
- b) Eventuale corresponsione al debitore esecutato del ricavato eccedente gli importi previsti a favore dei creditori in pagamento nel riparto.

Terminati i pagamenti il delegato chiederà la chiusura del conto bancario intestato alla procedura.

A seguito della chiusura della procedura si depositano con distinta in Cancelleria tutti gli originali dei documenti e le notifiche effettuate nella disponibilità del Delegato, nonché un rendiconto contabile di entrate ed uscite unitamente alla documentazione bancaria in originale.

9. Allegati

1. Fac-simile istanza di liquidazione del compenso del Delegato