

n. 12/2017

Roma, giugno 2017

IL CREDITO FONDIARIO

Privilegi ed incumbenti del creditore fondiario nelle esecuzioni immobiliari alla luce dell'ordinanza delega del 2017 pubblicata sul sito del Tribunale di Roma.

Premessa.

Secondo l'art. 38 del TUB *"il credito fondiario ha per oggetto la concessione, da parte di banche, di finanziamenti a medio e lungo termine garantiti da ipoteca di primo grado"*; finanziamenti che non possono tuttavia superare l'importo dell'80 % del valore dell'immobile¹.

L'ipoteca di primo grado assicura all'Istituto di Credito, in caso di inadempimento del mutuatario e successivo pignoramento dell'immobile, la possibilità di integrale soddisfazione del credito tramite pagamento diretto dell'aggiudicatario.

Occorre peraltro evidenziare che, seppur non espressamente previsto dall'art. 38 del TUB, l'art. 2 della delibera CIRC del 1995 ha stabilito che *"in presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie su un immobile, ai fini della determinazione dell'ammontare massimo di un finanziamento di credito fondiario, al relativo importo [erogato n.d.a.] va aggiunto il capitale residuo del finanziamento pregresso"*, con ciò

¹ La Cass. Civ., sez. 1, sent. n. 26672/13 ha precisato che il limite del finanziamento del valore del 80% dell'immobile è posto a tutela dell'Istituto di credito mutuante, impedendo di assumere esposizioni non adeguatamente garantite.

significando che l'ipoteca di un mutuo fondiario può essere anche di grado successivo al primo, purché l'importo, sommato al capitale residuo ancora da rimborsare dei finanziamenti pregressi, sia comunque inferiore all'80% del valore del bene². Ovviamente sussistono delle difficoltà in ordine alla prova da fornire di tale limite, spesso avversato in ambito di procedure esecutive e soprattutto di quelle concorsuali.

*

1. I privilegi riconosciuti alla banca mutuante nel quadro normativo di riferimento.

L'art. 41 TUB, attribuisce al creditore fondiario, a differenza degli altri creditori, una serie di privilegi tra i quali:

- l'esenzione dall'onere di notifica del titolo contrattuale esecutivo;
- la possibilità di iniziare o proseguire l'azione esecutiva sui beni ipotecati, anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore³;

² Tale principio è stato espresso anche dal Tribunale di Agrigento con sentenza del 20.06.16 del dott. Andrea Illuminati.

³ In tal caso il curatore ha la facoltà di intervenire nella procedura esecutiva e l'eventuale somma ricavata dalla vendita del bene oggetto di esecuzione che ecceda la quota che in sede di

- il diritto di ottenere - da parte del custode dei beni pignorati, dell'amministratore giudiziario e del curatore del fallimento - il versamento delle rendite degli immobili, detratte le spese di amministrazioni e dei tributi, sino alla concorrenza del credito vantato;

- come di recente segnalato (cfr. Newsletter M&F n. 3/2017) la facoltà di ottenere l'assegnazione del bene in sede fallimentare, seppur nel rispetto della *par condicio creditorum* e riconoscendo comunque le spese generali al fallimento.

Ulteriore elemento che contraddistingue il credito fondiario, sempre nell'ambito dell'esecuzione immobiliare, consiste nel diritto a pretendere il versamento diretto da parte dell'aggiudicatario del saldo del prezzo per capitale, interessi, accessori e spese di procedura nei limiti di quanto disposto dall'art 2855 c.c.⁴.

riparto risulti spettante alla Banca, viene attribuita al fallimento.

⁴ L'art. 2855 c.c. rubricato "estensione degli effetti dell'iscrizione" stabilisce che "l'iscrizione del credito fa collocare nello stesso grado le spese dell'atto di costituzione d'ipoteca, quelle dell'iscrizione e rinnovazione e quelle ordinarie occorrenti per l'intervento nel processo di esecuzione. Per il credito di maggiori spese giudiziali le parti possono estendere l'ipoteca con patto espresso, purché sia presa la corrispondente iscrizione. Qualunque sia la specie d'ipoteca, l'iscrizione di un capitale che produce interessi fa collocare nello stesso grado gli interessi dovuti, purché ne sia enunciata la misura nell'iscrizione. La collocazione degli interessi è limitata alle due annate anteriori e a quella in corso al giorno del pignoramento, ancorché sia stata pattuita l'estensione a un maggior numero di annualità; le iscrizioni particolari prese per altri arretrati hanno effetto dalla loro data. L'iscrizione del capitale fa pure collocare nello stesso grado gli interessi maturati dopo il compimento

*

2. Le modalità per poter usufruire dell'art 41 TUB.

Sebbene l'art 41 TUB sia di semplice lettura ed evidenzi in modo chiaro i privilegi attribuiti al creditore fondiario, la giurisprudenza ha imposto particolari prassi e modalità operative per ottenere i privilegi processuali e sostanziali sopra evidenziati. Ciò appare giustificato purtroppo da esperienze negative, quali le difficoltà spesso riscontrate nell'ottenere dal creditore fondiario la restituzione delle somme incassate provvisoriamente, successivamente non riconosciute in sede di distribuzione finale.

A dimostrazione di quanto detto, possiamo segnalare le diverse prassi seguite da tre Tribunali del Lazio:

- 1) il Tribunale di Cassino, ad esempio, richiede che l'istanza ex art. 41 TUB sia formulata entro il termine previsto per il deposito dell'istanza di vendita, pena il mancato riconoscimento del privilegio;
- 2) il Tribunale di Latina non richiede apposita istanza da parte del creditore ipotecario e, normalmente, il delegato alle vendite ha anche mandato per effettuare i pagamenti ex art. 41 TUB, che vengono celermente effettuati non appena pervenuto il saldo prezzo;
- 3) maggiori difficoltà si segnalano innanzi al Tribunale di Velletri in quanto, successivamente all'istanza di assegnazione diretta delle somme, il

dell'annata in corso alla data del pignoramento, però soltanto nella misura legale e fino alla data della vendita".

Giudice dell'Esecuzione nomina abitualmente un perito chiamato a verificare la sussistenza dei requisiti di cui all'art. 41 TUB.

*

3. L'art 41 TUB alla luce dell'ordinanza delega pubblicata sul sito del Tribunale di Roma in data 13.01.2017.

Il Tribunale di Roma, con l'ordinanza di delega predisposta e pubblicata sul sito istituzionale in data 13.01.2017 ha indicato ulteriori modalità di applicazione dell'art. 41 TUB.

Il creditore fondiario che voglia usufruire di tale privilegio deve infatti:

a) formulare apposita richiesta di versamento ex art. 41 TUB contestualmente all'istanza di vendita;

b) depositare una nota riepilogativa del credito entro il termine di quindici giorni dalla aggiudicazione;

c) calcolare approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura, nonché per l'eventuale definitiva liberazione del bene, nel caso in cui tale attività sia ancora da compiere.

Ciò per permettere al delegato di comunicare quale parte del residuo prezzo dovrà essere versata dall'aggiudicatario direttamente al creditore fondiario e quale parte dovrà essere invece versata sul conto della procedura.

*

4. Conclusioni.

Alla luce di quanto sin qui espresso, seppur nella diversa applicazione della norma da parte dei vari Tribunali, il Creditore Fondiario per avere maggiore

possibilità di poter usufruire dell'assegnazione diretta della somma ricavata dalla vendita deve, in via prudenziale e in applicazione delle rigide linee guida fornite dal Tribunale di Roma, formulare apposita richiesta già in sede (e contestualmente) all'istanza di vendita, reiterando la stessa richiesta nel verbale dell'udienza di fissazione delle modalità e/o emissione dell'ordinanza di vendita.

Successivamente all'aggiudicazione dell'immobile, dovrà quindi depositare una nota riepilogativa del proprio credito nel termine di quindici giorni, calcolando altresì approssimativamente tutte le somme necessarie per le spese della procedura e per l'eventuale definitiva liberazione del bene.

Tale modalità operativa, seppur non richiesta da tutti i Tribunali, **agevola** a nostro avviso **l'incasso diretto** ex art. 41 TUB del prezzo di aggiudicazione, evitando i ritardi - oggi minori grazie alla proattività del delegato alle vendite - derivanti dalla distribuzione per le vie ordinarie.

Avv. Viola Veltroni
Studio Legale Mannocchi & Fioretti
Sede di Roma

Il presente documento non costituisce un parere ed è stato redatto ai soli fini informativi dei clienti di M&F. È proprietà di M&F e non può essere divulgato a soggetti differenti dal destinatario, senza una preventiva autorizzazione scritta.