

Conclude le quattro giornate di convegno sul tema della vendita nelle esecuzioni immobiliari, organizzate dall'ordine dei **commercialisti** di Roma presso il teatro Manzoni

Pagamento del saldo prezzo, nessuna proroga

► La Cassazione ha ribadito la perentorietà del termine anche in assenza di una disposizione di legge esplicita

L'INTERVENTO

Si è concluso a Roma, al teatro Manzoni, il convegno in quattro giornate organizzato dall'ordine dei **commercialisti** di Roma alla luce della riforma estiva del settore delle esecuzioni. La terza giornata ha visto l'intervento del giudice Federica D'Ambrosio che ha svolto una relazione sugli *adempimenti post-aggiudicazione e sugli aspetti giuridici del decreto di trasferimento*. "Una volta che l'aggiudicatario abbia versato il prezzo - ha spiegato il giudice D'Ambrosio - il giudice può sospendere la vendita se ri-

tiene che il prezzo sia troppo basso. In caso contrario provvede a trasferire la proprietà del bene all'aggiudicatario. Il decreto di trasferimento costituisce dunque la fase finale del sub procedimento di vendita, si tratta di un adempimento dovuto dopo il versamento del saldo salvo che, come abbiamo detto, il prezzo non sia troppo basso.

È a proposito del versamento del saldo, due sono gli aspetti giuridici rilevanti. Innanzitutto, la perentorietà del termine. La Cassazione afferma che si tratta di un termine perentorio pur in assenza di esplicita disposizione da parte del Legislatore. La perentorietà trova il proprio fondamento nel principio ispiratore della massima chiarezza di tutti i passaggi

del procedimento, incluso appunto il termine del versamento. Una proroga dunque non è possibile, le regole devono restare chiare e precise anche nei termini per il pagamento del saldo. L'unica eccezione ammessa riguarda i poteri del giudice che può modificare i termini con un provvedimento di carattere generale riferito a tutte le vendite forzate in carico all'ufficio, ma non si tratta di una decisione relativa a un solo procedimento.

L'altro aspetto giuridico rilevante riguarda la sospensione feriale e la sua eventuale applicazione al termine del saldo prezzo. Qui le interpretazioni sono varie, personalmente ritengo che la sospensione vada applicata e quindi il saldo prezzo possa slittare di conseguenza.

Gli adempimenti del custode

Per quanto riguarda gli adempimenti del custode - ha concluso il giudice D'Ambrosio - sarà bene acquisire il certificato dell'atto di matrimonio da allegare alla bozza del trasferimento che andrà inviata al giudice dell'esecuzione. Se l'aggiudicatario è una società, converrà allegare una visura per accertare eventuali variazioni. Il decreto di trasferimento dovrà naturalmente contenere la generalità del debitore e dell'acquirente con i relativi riferimenti fiscali e la situazione patrimoniale. Andrà inoltre reiterata la descrizione del bene come nell'ordinanza di vendita, con l'indicazione dei dati catastali. È previsto inoltre che il provvedimento contenga anche l'ordine di cancellazione del pignoramento".

Nella quarta e ultima giornata di lavori è stata la volta del magistrato Giuseppina Luciana Barreca, magistrato di Cassazione e già giudice delle esecuzioni immobiliari presso il Tribunale di Roma, che ha svolto un'approfondita relazione sul "progetto di distribuzione". Si tratta della fase ultima della procedura esecutiva che arriva a vendita conclusa e che riguarda appunto la distribuzione ai creditori del ricavato dalla vendita del bene oggetto dell'esecuzione.

"Si tratta di un aspetto della procedura che non è stato toccato dalla riforma del 2014-2015 se non per quanto riguarda un minimo aspetto della distribuzione parziale - ha spiegato il giudice Barreca - il progetto di distribuzione ha lo scopo di soddisfare i diritti dei creditori, nello specifico il creditore precedente o chi si è surrogato nel corso del processo purché abbia un titolo esecutivo. Le norme di riferimento sono gli articoli 509, 510, 511 e 512 del codice di

procedura civile che disciplinano la parte generale della materia, gli articoli 596-597-598 del codice procedura civile per quel che riguarda le espropriazioni immobiliari. Vanno tenute inoltre presenti le norme del codice civile su privilegio e ipoteca. Se c'è un solo creditore precedente senza intervento di altri creditori, l'articolo 510 primo comma prevede che ci sia una semplice attribuzione della somma da parte del giudice che dispone il pagamento nei confronti dell'avente diritto. La vera e propria fase di distribuzione è però quella regolata dal secondo comma del 510: il delegato mette a punto il progetto di distribuzione, lo deposita in cancelleria per la consultazione da parte dei creditori e dei debitori. Le eventuali controversie distributive vengono discusse in udienza davanti al giudice. Se non ci sono contrasti tra le parti, l'udienza, in questo caso è meglio definirne una riunione, può anche svolgersi davanti al delegato, per cui si procede subito all'emissione degli ordini di pagamento".

La distribuzione del ricavato

A proposito della distribuzione, il giudice Barreca ha precisato che "prima si procede a definire le somme in prededuzione: si tratta dei compensi per il custode, per il perito estimatore e per il delegato, oltre alle spese per le imposte. Vanno in prededuzione anche le spese per la cancellazione dei gravami (l'aggiudicatario di solito le anticipa per recuperarle in sede di distribuzione) e le spese per la conservazione del compendio. Poi vanno stabilite le spese di giustizia privilegiate: sono quelle che il creditore affronta per portare avanti l'espropriazione, e che hanno precedenza assoluta. I privilegi immobiliari - ha concluso il giudice Barreca - sono preferiti ai crediti ipotecari anche se le ipoteche sono state trascritte prima, questo tranne nell'ipotesi del credito del promissario acquirente: in questo caso prevalgono le ipoteche. Le ipoteche valgono solo se iscritte prima del pignoramento e si estinguono se non rinnovate nel ventennio". Alcuni aspetti tecnici degli adempimenti post-vendita sono stati affrontati da Luca Cimino e Massimo Moschese, della commissione esecuzioni dell'ordine dei **commercialisti** di Roma, mentre sul progetto di distribuzione sono intervenuti Federico Feroci (commissione esecuzioni) e Luca Cimino.

(2-fine)

I PRIVILEGI
IMMOBILIARI
HANNO
LA PRECEDENZA
SULLE IPOTECHE

