

# **CESPEC – ORDINE AVVOCATI DI MILANO**

**3 novembre 2015**

**Il versamento del saldo prezzo  
Avv. Gloria Gatti**



**ORDINE DEGLI  
AVVOCATI DI MILANO**



# NOVITÀ

## L.132/2015 CONV. D.L. 83/2015

Misure urgenti in materia fallimentare, civile e processuale civile e di organizzazione e funzionamento dell'amministrazione giudiziaria

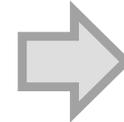
### DECRETO GIUSTIZIA PER LA CRESCITA

# art. 530 comma 8 C.P.C.

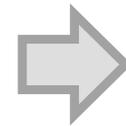
## PAGAMENTO RATEALE

Fuori dell'ipotesi prevista dal secondo comma dell'articolo 525 c.p.c.

Il giudice dell'esecuzione **può** disporre che il versamento del prezzo abbia luogo ratealmente ed entro un termine non superiore a **12 mesi**;



Valore dei beni pignorati non supera € 20.000



solo quando ritiene probabile che la vendita con tale modalità possa aver luogo ad un prezzo superiore della metà rispetto al valore del bene, determinato a norma dell'articolo 568 c.c. (569, c.p.c terzo comma, terzo periodo).





## PAGAMENTO RATEALE

# Immissione anticipata nel possesso 574 c.p.c.

ISTANZA  
AUTORIZZAZIONE AL GE

Entro 30 giorni dal decreto  
Fideiussione pari al 30%  
prezzo di vendita  
a garanzia del rilascio  
e dei danni arrecati  
all'immobile

**decreto**

- autonoma,
- irrevocabile
- prima richiesta
- rilasciata da banche, società assicuratrici o intermediari

# art. 587 comma 1 c.p.c

PAGAMENTO RATEALE

MANCATO VERSAMENTO UNA RATA



DECRETO DECADENZA



PERDITA A TITOLO DI  
MULTA RATE GIÀ  
VERSATE



RILASCIO IMMOBILE



# *RATIO*



**ALLARGARE ROSA POTENZIALI ACQUIRENTI**



**IMMOBILI DI VALORE NON ELEVATO**



**ONERI FINANZIARI PIÙ BASSI**



**TEMPI DI SVINCOLO INVESTIMENTI**



**COMPARAZIONE MUTUI PER L'ACQUISTO**

## Art. 585 c.p.c.

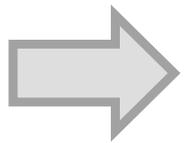


**L'aggiudicatario deve versare il prezzo nel termine e nel modo fissati dall'ordinanza che dispone la vendita a norma dell'art. 576 e consegnare al cancelliere il documento comprovante l'avvenuto versamento.**

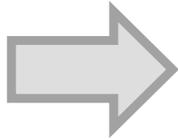
**Se l'immobile è stato aggiudicato a un creditore ipotecario o l'aggiudicatario è stato autorizzato ad assumersi un debito garantito da ipoteca, il giudice dell'esecuzione può limitare, con suo decreto, il versamento alla parte del prezzo occorrente per le spese e per la soddisfazione degli altri creditori che potranno risultare capienti.**

**Se il versamento del prezzo avviene con l'erogazione a seguito di contratto di finanziamento che preveda il versamento diretto delle somme erogate in favore della procedura e la garanzia ipotecaria di primo grado sul medesimo immobile oggetto di vendita, nel decreto di trasferimento deve essere indicato tale atto ed il conservatore dei registri immobiliari non può eseguire la trascrizione del decreto se non unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa dalla parte finanziata.**

# Art. 585 c.p.c. Comma 1



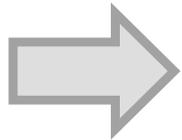
VERSAMENTO PREZZO NEL TERMINE INDICATO  
NELL'ORDINANZA DI VENDITA



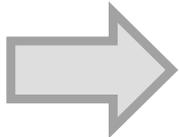
QUIETANZA VERSAMENTO  
AL CANCELLIERE O AL DELEGATO



## Art. 585 c.p.c. Comma 2



Assunzione del debito ex art 508 c.c.



Aggiudicazione a creditore ipotecario



# ASSUNZIONE DEL DEBITO EX ART. 508 CPC

- SOLO SE NON CI SONO CREDITORI DI GRADO ANTERIORE
- ISTANZA AL G.E.
- AUTORIZZAZIONE G.E.
- NO PURGAZIONE IPOTECA NEL DECRETO
- IL GIUDICE PUÒ LIMITARE IL VERSAMENTO DEL PREZZO ALLA PARTE OCCORENTE PER LE SPESE E PER LA SODDISFAZIONE DEGLI ALTRI CREDITORI SE CAPIENTI (585 C.P.C.)

## SUBENTRO MUTUO FONDIARIO

**È UN ACCOLLO  
DEROGA ART. 508 C.P.C.  
NON OCCORRE AUTORIZZAZIONE G.E.  
NO PURGAZIONE IPOTECA NEL DECRETO DI TRASFERIMENTO**



**Pagamento  
scaduto**



**Versamento  
prezzo**

## NOZIONE DI CREDITO FONDIARIO (art-38 T.U.B)

- 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 su immobili.
- La Banca d'Italia, in conformità delle deliberazioni del CICR, determina l'ammontare massimo dei finanziamenti, individuandolo in rapporto al valore dei beni ipotecati o al costo delle opere da eseguire sugli stessi, nonché le ipotesi in cui la presenza di precedenti iscrizioni ipotecarie non impedisce la concessione dei finanziamenti.
- Rispetto al testo del r.d.n. 646 del 1905 è sparito il riferimento alla durata minima di 5 anni e il riferimento al 75% del loro valore



## COME RICONOSCERE UN MUTUO FONDIARIO (artt. 38-41 T.U.B)

- NOMEN JURIS – COME ESPRESSIONE VOLONTÀ CONTRAENTI
- EROGAZIONE SOLO DA UNA BANCA- SALVO LIMITI DI STATUTO-
- RIMBORSO DEL CREDITO DEVE ESSERE A MEDIO O LUNGO TERMINE LUNGO TERMINE (durata originaria di superiore a 18 mesi)
- GARANZIA SOLO IPOTECA DI PRIMO GRADO (salvo eccezioni predefinite)
- 80% VALORE IMMOBILE (COMPRESA AREA E OPERE) –DELIBERA CICR (Comitato Intermistieriale per il Credito e il Risparmio)
- Le ipoteche non sono assoggettate a revocatoria fallimentare quando siano state iscritte dieci giorni prima della pubblicazione della sentenza dichiarativa di fallimento.



## Formula esecutiva sul mutuo o sull'atto di erogazione e quietanza

«Repubblica Italiana - In nome della legge»  
«Comandiamo a tutti gli ufficiali giudiziari che ne siano richiesti e a chiunque spetti, di mettere a esecuzione il presente titolo, al pubblico ministero di darvi assistenza, e a tutti gli ufficiali della forza pubblica di concorrervi, quando ne siano legalmente richiesti». (art. 475 c.p.c.)

n.b. Per questo motivo nell'esecuzione fondiaria NON è necessaria la notifica del titolo esecutivo.

# PAGAMENTO DEL PREZZO MEDIANTE FINANZIAMENTO

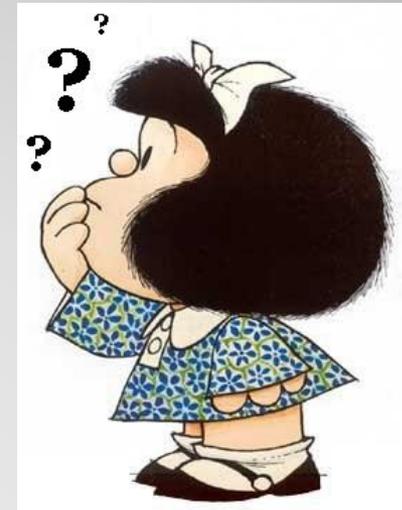
Indicazione del contratto di finanziamento nel decreto di trasferimento che prevede il versamento diretto delle somme erogate alla procedura



il Conservatore dei registri immobiliari, è tenuto a trascrivere il decreto stesso solo unitamente all'iscrizione dell'ipoteca concessa da colui che abbia ottenuto il finanziamento, così da garantire la priorità di tale iscrizione rispetto ad ogni altra formalità a carico dell'acquirente

L'art. 2855  
C.C.  
si applica  
al  
mutuo  
fondiario?

SI



## Art. 2855 c.c.

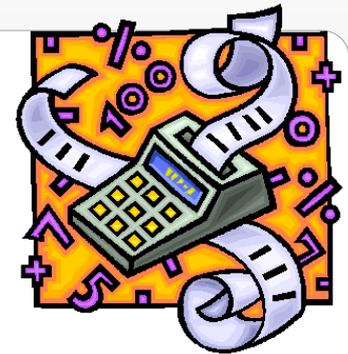


L'iscrizione del credito fa collocare nello stesso grado le spese dell'atto di costituzione d'ipoteca, quelle dell'iscrizione e rinnovazione e quelle ordinarie occorrenti per l'intervento nel processo di esecuzione. Per il credito di maggiori spese giudiziali le parti possono estendere l'ipoteca con 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 dell'annata in corso alla data del pignoramento, però soltanto nella misura legale e fino alla data della vendita.

## Art. 2855 c.c.



Interpretazione giurisprudenziale Cass. Civ. 17044/2014

Devono considerarsi assistiti dal privilegio ipotecario oltre le specifiche spese (per l'atto di costituzione dell'ipoteca volontaria, per l'iscrizione e la rinnovazione dell'ipoteca, quelle ordinarie per l'intervento nel processo esecutivo):

il capitale iscritto (nei limiti dell'iscrizione e del credito effettivamente esistente;

gli interessi corrispettivi maturati sul capitale iscritto nell'anno in corso al momento del pignoramento e nel biennio anteriore, purché ne sia enunciata la misura;

gli interessi legali maturati successivamente all'anno in corso e sino alla vendita del bene”.

**Art. 41 comma 4  
d.lgs 1.9.1993 n. 385**



**VERSAMENTO DIRETTO AL CREDITORE FONDIARIO  
DELLA PARTE DI PREZZO CORRISPONDENTE  
AL CREDITO DELLO STESSO**



**SOLO CREDITO IPOTECARIO**



**EX ART 2855 C.C.**

Cosa deve verificare il delegato quando è intervenuto un creditore fondiario?





Nota d'iscrizione  
ipotecaria e eventuale  
rinnovo



Piano  
d'ammortamento



Eventuali crediti già  
riscossi per il  
medesimo titolo



Nota di precisazione  
dei crediti



Tassi applicati

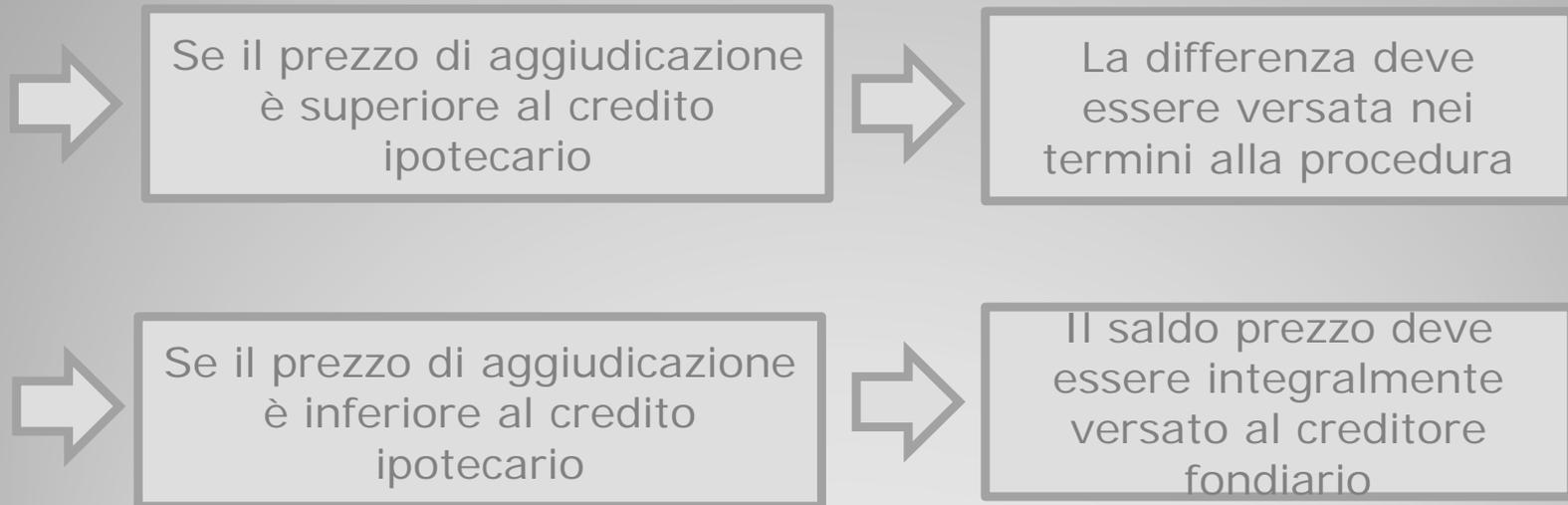
## Precisazioni che deve fornire il creditore fondiario

- **Spese costituzione e iscrizione ipoteca**
- **Capitale residuo**
- **Interessi corrispettivi** al tasso indicato nella nota d'iscrizione d'ipoteca per l'anno in corso e per le due annate anteriori il giorno del pignoramento - non è l'anno solare ma sono i 12 mesi da computarsi dal primo giorno di scadenza del debito (1<sup>a</sup> rata) - Cass. Civ. 26/04/1999 n. 4121 , Cass. Civ. 3/04/1992 n. 4079
- **Interessi legali** dalla fine dell'anno in corso alla data del pignoramento e fino alla data della vendita



## Precisazioni che deve fornire il creditore fondiario (segue...)

- Somme già incassate per il medesimo titolo giudizialmente in altre procedure
- Rendite incassate ex art 41 TUB
- Eventuali sentenze che abbiano diversamente quantificato il credito
- Provvedimento ammissione al passivo



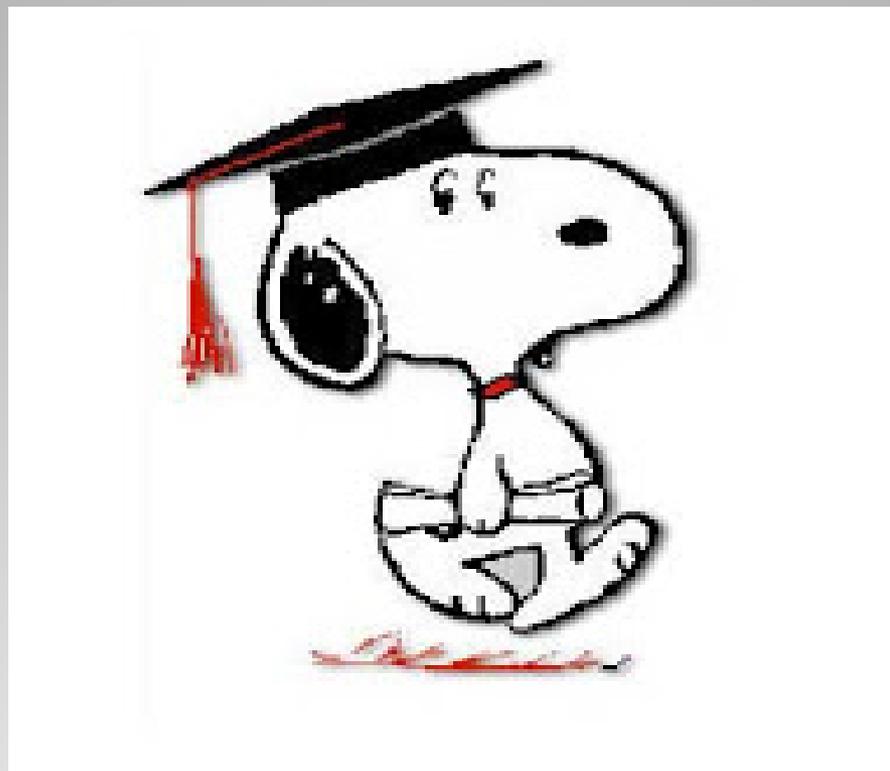
➤ **Fallimento dell'esecutato**



➤ **Accertamento del credito in sede fallimentare**



➤ **È vincolante per la procedura esecutiva** (Cassazione civile, sez. I 30 marzo 2015, n. 6377)



**Buon Lavoro!**