

NotEs

Associazione Notarile per l'esecuzione della legge 302/98

ISTRUZIONI

1. **la nota di precisazione del credito** specifica l'ammontare:
 - a) dei crediti in prededuzione;
 - b) dei crediti in privilegio;
 - c) dei crediti in via ipotecaria con l'indicazione
 - del credito vantato in linea capitale nei limiti della somma iscritta (in caso di mutuo il capitale residuo comprende la quota capitale di tutte le eventuali rate insolte),
 - degli interessi convenzionali per il periodo di cui all'art. 2855, comma 2 c.c. (in caso di mutuo vi saranno ricomprese le quote di interessi corrispettivi delle eventuali rate insolte scadute nel triennio);
 - degli interessi legali calcolati sul solo capitale dalla fine del triennio alla data del decreto di trasferimento (dell'ultimo lotto venduto);
 - delle spese di cui all'art. 2855, comma 1, da collocare nello stesso grado dell'ipoteca.
 - d) dei crediti in via chirografaria con indicazione distinta di quanto del credito sia vantato in linea capitale e quanto per interessi. In tale caso sarà necessario indicare il tasso di interesse applicato nei rispettivi periodi di decorrenza, al fine di verificare il rispetto del tasso legge antiusura (dal marzo 1997 in poi), escludendo la capitalizzazione trimestrale (a meno che non sia già consacrata in un titolo definitivo).

Al fine di facilitare la predisposizione della nota di precisazione come sopra richiesto, si riportano in calce alcune delle indicazioni seguite nella prassi di alcuni Tribunali per la redazione dei progetti di distribuzione

2. **la documentazione** relativa alla sussistenza del credito e dei privilegi e/o delle ipoteche (in caso di mutuo ipotecario: il piano di ammortamento originario e la successiva documentazione bancaria che attesti: il capitale residuo, gli interessi corrispettivi maturati -distinti tra corrispettivi del triennio e corrispettivi ante o post triennio- gli interessi moratori e le spese da collocare nel grado ipotecario)
3. **la nota delle spese anticipate e legali (comprensiva di Iva e Cpa)**, con allegate le pezze giustificative, predisposta nel rispetto di quanto indicato nella "Tabella Orientativa" predisposta dal Tribunale di Verona con l'Ordine degli Avvocati di Verona (consultabile anche su www.ordineavvocati.vr.it - norme regolamenti protocolli – tabelle orientative)
4. **la documentazione che legittima la costituzione in giudizio del creditore intervenuto** nel caso di cambio di denominazione, fusione, trasformazione o surroga

(stralcio della circolare del Tribunale di Reggio Emilia)

“

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. Non danno luogo alla prelazione le ipoteche iscritte dopo il pignoramento (art. 2916 c.c.), né quelle per le quali sia trascorso il ventennio dalla iscrizione.

Parimenti, non può riconoscersi il privilegio ipotecario al cessionario del credito garantito da ipoteca qualora non sia stata eseguita la relativa annotazione a margine dell'ipoteca stessa (art. 2843 c.c.).

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, ma solo a particolari condizioni.

La norma che regola questi profili è l'art. 2855 c.c., 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 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. circa l'estensione della ipoteca agli interessi, la norma in realtà si preoccupa di limitare l'importo degli interessi futuri che possano essere iscritti all'origine insieme al capitale. Questo per evitare che il creditore, una volta certo del suo privilegio, resti inerte, lasciando accumulare interessi privilegiati, così da pregiudicare gli eventuali creditori e da lasciarli nella incertezza circa la misura del diritto garantito. Poiché lo scopo è soltanto questo, ne deriva che gli interessi già maturati sino alla data di iscrizione dell'ipoteca ed espressamente compresi in essa, sono comunque privilegiati; che il limite dei tre anni riguarda solo gli interessi futuri, cioè ancora a scadere alla data in cui viene iscritta l'ipoteca. Ciò significa che, in astratto, dopo la scadenza degli interessi, il creditore potrebbe (dovrebbe) anche iscrivere una nuova ipoteca per tali interessi, così superando il limite dei tre anni. Ciò è ammissibile perché la successiva iscrizione degli interessi scaduti

prenderebbe non il grado dell'ipoteca originaria, ma quello che residuerebbe al momento della nuova iscrizione: sarebbe cioè nient'altro che una nuova iscrizione (la prima iscrizione, invece avrebbe l'effetto di far prevalere gli interessi su tutti i successivi creditori). Nella pratica, non accade mai o molto raramente che il creditore si avvalga della facoltà di iscrivere successivamente gli interessi scaduti.

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 iscrizione. Come autorevolmente spiegato da Cass. 18/2/2000 n. 1869 (alla quale si riporta la sentenza Trib. Reggio Emilia 2544/2002), l'estensione della prelazione agli interessi opera automaticamente ed indipendentemente dalla volontà del creditore, purché vi sia la necessaria indicazione del tasso degli interessi la cui mancanza si risolve in indeterminatezza. Giova precisare che per superare la soglia della somma iscritta (c.d. "sforamento"), occorre verificare il contenuto della nota di iscrizione dell'ipoteca: è infatti possibile, per il creditore, indicare nella nota una somma globale nella quale confluiscono anche gli interessi e/o le spese legali e non) calcolandoli anticipatamente. La stessa Suprema Corte ammette tale prassi. È chiaro che l'indicazione di una somma globale ingeneri nei terzi (e, in particolare, nei successivi prenditori di ipoteca) un ragionevole e fondato affidamento circa la sussistenza di un limite al collocamento privilegiato del credito iscritto quando il contenuto della nota sia tale, per le espressioni utilizzate, da non smentire detta interpretazione. Ad un'iscrizione siffatta deve attribuirsi efficacia autolimitante nei confronti del creditore iscrivente.

Pertanto, espressioni che indichino la volontà del creditore di autolimitare l'iscrizione ad una somma globale comprensiva di ogni voce (es., "a garanzia di ... nonché di ogni altro pagamento fatto dal creditore", "per capitale, spese, competenze ed onorari occorrendi, interessi maturati e maturandi") necessariamente impediranno di sfondare il "tetto" ipotecario dato dalla somma iscritta; del pari, potrà riconoscersi il grado ipotecario ex art. 2855 c.c. con riferimento a quelle voci che non risultino comunque ricomprese nella somma globale iscritta (es., il riferimento al voci che non risultino comunque ricomprese nella somma globale iscritta (es., il riferimento al capitale con indicazione del tasso di interesse e alle "spese tutte occorse ed occorrente" consentirà lo sforamento per i soli interessi e con esclusione delle spese legali o di iscrizione di ipoteca, ecc.).

Sono dunque compresi nei crediti ipotecari, fermo restando quanto sopra detto:

- 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 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 gli interessi 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 raro 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 deposito 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.

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 (mutuo alla francese). 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 la 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 (sarà cura dei Consulenti contabili uniformare le richieste di precisazione dei crediti rivolte agli istituti di credito).

Nota: 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 ipotecario) 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.

”