

Prot. 15/2021

TRIBUNALE DI MESSINA

Seconda sezione civile

Messina, 20 gennaio 2021

Ai Professionisti delegati alle vendite nelle procedure esecutive
Loro sedi

E p.c. Al Presidente del Tribunale
Al Presidente dell'Ordine degli Avvocati di Messina
Al Presidente dell'Ordine dei Dottori commercialisti
ed esperti contabili di Messina
Al Presidente del Collegio notarile di Messina

Ai giudici delle esecuzioni dott. Daniele Carlo Madia
Dott.ssa Claudia Giovanna Bisignano
Dott. Domenico Armaleo

Alla cancelleria esecuzioni

Oggetto: circolare in tema di pagamento del creditore fondiario nelle procedure esecutive.

In esito a interlocuzione con i giudici dell'esecuzione e ad integrazione della circolare del 18 gennaio 2021 in tema di pagamento del saldo del compenso dell'esperto stimatore, per verificare le ricadute di tale problematica nel caso di creditore fondiario, è opportuno ricordare che, a norma dell'art. 41, co. 4, testo unico bancario, *“Con il provvedimento che dispone la vendita o l'assegnazione, il giudice dell'esecuzione prevede, indicando il termine, che l'aggiudicatario o l'assegnatario, che non intendano avvalersi della facoltà di subentrare nel contratto di finanziamento prevista dal comma 5, versino direttamente alla banca la parte del prezzo corrispondente al complessivo credito della stessa (...)”*.

Tuttavia, per evitare che tale pagamento diretto (effettuato in un momento in cui non è stata ancora delibata la nota di precisazione del credito e non sono state liquidate le spese sostenute dal creditore procedente aventi

privilegio ex art. 2770 c.c. e le altre spese di procedura, es., compenso del delegato/custode, saldo del compenso dell'esperto stimatore ed altre) lasci la procedura senza fondi per pagare le predette spese, occorre considerare che nelle ordinanze di delega di norma è previsto proprio a tale fine che *"l'attribuzione delle somme versate direttamente alla banca deve intendersi meramente provvisoria, e perciò stesso soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita"*.

Per scongiurare comunque equivoci e per una più ordinata gestione della procedura, nelle nuove ordinanze di delega alla vendita, adottate a fine 2020, sono state previste le seguenti indicazioni, che vengono poste all'attenzione dei Signori professionisti delegati.

*"nell'ipotesi di cui all'art 41 T.U.B. e qualora il creditore fondiario abbia formulato istanza di pagamento anticipato in data anteriore alla vendita, non appena disposta l'aggiudicazione il **professionista delegato inviterà la banca o l'istituto titolare di credito fondiario a precisare per iscritto entro dieci giorni – a mezzo di nota specifica da inviare al suo studio, anche a mezzo pec o fax – il proprio complessivo credito**, in modo da consentire all'aggiudicatario di conoscere l'importo da versare direttamente a tale banca o istituto, nei limiti del credito assistito dal privilegio fondiario; nei dieci giorni successivi il professionista delegato comunicherà all'aggiudicatario la parte di saldo prezzo da versare direttamente al creditore fondiario ed il termine massimo di versamento che si indica in 120 giorni dall'aggiudicazione (salva l'applicabilità, *ratione temporis*, del termine di 20 giorni previsto dall'art. 55 R.D. n° 646/1905 in relazione all'art. 161, co. 6°, T.U.B.), specificando che **soltanto l'80% di tale importo dovrà essere accreditato in favore del creditore fondiario mentre il restante 20% dovrà essere versato sul conto corrente della procedura a garanzia della copertura delle spese prededucibili non ancora quantificabili**; tale comunicazione conterrà pertanto le coordinate IBAN dei conti correnti del creditore fondiario e della procedura sui quali effettuare i suddetti versamenti; ove nel termine di 20 giorni decorrenti dall'aggiudicazione l'aggiudicatario non riceva detta comunicazione è legittimato a versare l'intero saldo prezzo direttamente sul conto della procedura; **si rammenta che l'attribuzione delle somme versate direttamente al creditore fondiario è meramente provvisoria e, pertanto, soggetta a definitiva verifica in sede di distribuzione del ricavato della vendita"**.*

In tale contesto, secondo quanto precisato nella citata circolare del 18 gennaio u.s., si ribadisce che il professionista delegato, quando è completata la liquidazione dei beni pignorati e, in ogni caso, prima di procedere alla redazione e deposito del progetto di distribuzione, dovrà verificare se tutte le spese in prededuzione siano state liquidate, tra le quali il saldo del compenso al perito stimatore, ove, in base al criterio percentuale già adottato per l'acconto e al prezzo di vendita, residui una somma da pagare a saldo.

Solo una volta che siano state liquidate tutte queste spese (anche utilizzando il 20 % che l'aggiudicatario avrà versato alla procedura), potrà pagarsi l'eventuale residuo al creditore fondiario (al quale in ipotesi potrebbe doversi chiedere la restituzione di parte di quanto ricevuto direttamente).

Tali prescrizioni debbono comunque intendersi integrative delle deleghe alla vendita già conferite, ove non vi sia analoga previsione.

Il Presidente della Seconda sezione civile
(dott. Giuseppe Minutoli)

