

**SUI COMPENSI DEI PROFESSIONISTI NOMINATI DAL GIUDICE**  
**DELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE E SULLA LORO FATTURAZIONE**

In riferimento ai compensi dei professionisti nominati nelle procedure esecutive immobiliari (custode - delegato - esperto stimatore) ed alla loro fatturazione, va rilevato quanto segue:

**PREMESSA**

con la nomina del custode giudiziario (**ai sensi dell'art. 559 cpc, commi 2/6**) e dell'esperto stimatore (**ai sensi dell'art. 569 cpc, comma 1**), il Giudice dell'esecuzione pone il pagamento in acconto dei suddetti professionisti a carico del creditore procedente.

Sostanzialmente, con l'inizio di questa seconda fase della procedura esecutiva (sino a quel momento, anche per un risparmio economico, viene generalmente nominato custode del compendio immobiliare lo stesso debitore esecutato - **art. 559 cpc, comma 1**) si sta prospettando in modo concreto la vendita del bene pignorato (**art. 569 cpc**).

Può anche accadere che il custode venga nominato quasi subito, ad esempio quando l'immobile non sia occupato dall'esecutato (**art. 559 cpc, comma 2**), oppure produca dei frutti (fitti attivi), che faranno parte dell'attivo della procedura esecutiva.

**LA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**  
**(combinato disposto degli artt. 2770 cc e 95 cpc)**

La procedura esecutiva individuale immobiliare ha origine dalla richiesta delle pretese economiche formulate dal creditore procedente dinanzi al Tribunale di competenza del luogo ove è situato l'immobile pignorato nei confronti del debitore esecutato.

Il legislatore ha statuito che tutte le spese e gli oneri consequenziali del processo esecutivo immobiliare siano posti a carico del creditore procedente (**art. 95 cpc**), salvo, successivamente, chiederne il recupero di quanto da lui anticipato dall'attivo ricavato dalla vendita immobiliare in privilegio (**art. 2770 e 2780 cc**).

**LA FATTURAZIONE DAL PUNTO DI VISTA CIVILISTICO**

In applicazione **dell'art. 95 del cpc** il quale sancisce che: *“Le spese sostenute dal creditore procedente e da quelli intervenuti che partecipano utilmente alla distribuzione sono a carico di chi ha subito l'esecuzione, fermo il privilegio stabilito dal codice civile”*, **i pagamenti in acconto** dei

suindicati professionisti nominati dal Giudice dell'esecuzione, unitamente al delegato alla vendita (**nominato anch'egli dal G.E. ai sensi dell'art. 591 bis cpc, comma 1**) sono posti a carico del creditore procedente o dell'intervenuto surrogante.

In virtù di ciò, le fatture emesse dai citati professionisti vanno indirizzate al creditore procedente che deve provvedere al pagamento degli acconti delle dette prestazioni professionali: con il provvedimento di nomina, il Giudice dell'esecuzione pone il pagamento dell'acconto in favore del custode, dell'esperto stimatore e del delegato alla vendita a carico del creditore procedente, o dell'intervenuto surrogante.

**Anche in sede di riparto finale**, sempre in applicazione dell'art. 95 cpc, il pagamento del saldo delle competenze dei professionisti, ivi comprese le spese vive sostenute, a seguito del decreto di liquidazione emesso del Giudice dell'esecuzione, è posto a carico del creditore procedente o dell'intervenuto surrogante. Trattandosi di debiti in privilegio (ai sensi dell'art. 2770 cc, richiamato dall'art. 2777 cc) della procedura esecutiva immobiliare, tali pagamenti anticipati dai detti soggetti (non conteggiando l'IVA, che indica un credito verso l'erario, ma solo laddove il soggetto anticipatario sia un soggetto IVA ed effettui la detrazione dell'IVA) vengono calcolati prima del riparto e corrisposti al soggetto anticipatario.

Laddove siano stati realizzati fondi sufficienti dalla vendita del bene pignorato, a seguito di espressa richiesta da parte degli ausiliari del Magistrato, è prassi che il Giudice, liquidando i compensi ai detti professionisti, disponga che il prelievo sia effettuato dai detti fondi al fine **del pagamento del saldo**.

**A carico di chi va emessa la fattura da parte dei professionisti?**

In applicazione dell'art. 95 cpc che recita: “*Le spese sostenute dal creditore procedente e da quelli intervenuti che partecipano utilmente alla distribuzione sono a carico di chi ha subito l'esecuzione, fermo il privilegio stabilito dal codice civile*”, il legislatore ha voluto evidenziare che le spese, che saranno poste a carico del debitore esecutato, dovranno essere anticipate dal creditore procedente o dall'intervenuto surrogante.

I professionisti dovranno quindi emettere la loro fattura a questi ultimi, **sia in sede di acconto, sia in sede di saldo**.

Il soggetto anticipatario delle dette somme ne otterrà la restituzione dall'attivo ricavato dall'esecuzione immobiliare, in applicazione **dell'art. 2770, 1 comma cc**, che sancisce che tali crediti sono privilegiati sul prezzo degli immobili stessi e **dell'art. 2777, 1 comma cc**, che recita che i crediti per spese di giustizia enunciati dall'art. 2770 cc sono preferiti ad ogni altro credito pignoratizio o ipotecario.

Si ritiene che nel solo caso in cui risultino soddisfatti tutti i creditori della procedura **e vi siano ulteriori fondi sul conto corrente della procedura, sufficienti a pagare gli ausiliari del magistrato**, le fatture a saldo potranno essere emesse nei confronti del debitore esecutato. Infatti tali spese non incidono sul “quantum” recuperato dai creditori procedenti e/o intervenuti, non rilevando per loro un ulteriore costo, bensì comportano un costo per l’esecutato, così come disposto dall’art. 95 cpc.

### **Calcolo del compenso del custode giudiziario**

Il DM 80 del 15 maggio 2009 disciplina il compenso in favore del custode giudiziario, nominato dal Giudice dell’esecuzione in sostituzione del debitore esecutato.

**L’art. 2** del citato DM 80 evidenzia il calcolo del compenso, a scaglioni, sulla base del valore di aggiudicazione o di assegnazione di ciascun lotto immobiliare (**vedasi prospetto allegato**).

Il compenso minimo è di € 250,00.

Al comma 2 riporta tutte le attività che sono ricomprese nel detto compenso.

Al comma 3 evidenzia che: *“in caso di cessazione dell’incarico, di inefficacia del pignoramento, sospensione o estinzione del processo prima della vendita, il compenso del custode, calcolato, con le percentuali di cui al comma 1, sul valore indicato nell’ultima ordinanza di vendita o, se non ancora pronunciata, su quello stimato, è ridotto in proporzione all’attività effettivamente svolta”*.

Al comma 4 cita: *“il compenso liquidato ai sensi dei commi 1 e 3, è diminuito fino alla metà quando l’immobile è libero o in altri casi di ridotta complessità dell’incarico”*.

Al comma 5 chiarisce che: *“il compenso stesso può essere aumentato sino al 20% nei casi di eccezionali difficoltà nello svolgimento dell’incarico”*.

Al comma 6, trattando delle spese forfettarie, evidenzia che: *“al custode è dovuto il rimborso forfetario, in ragione del 10% del compenso liquidato, per le spese generali di organizzazione e studio, nonché per quelle di corrispondenza, viaggi e comunicazioni, anche telefoniche”*.

Al comma 7, trattando delle spese vive, evidenzia che: *“al custode sono altresì rimborsate le spese vive documentate diverse da quelle indicate al comma 6”*.

**L’art. 3** del DM 80, al comma 1 riporta le percentuali da calcolarsi per il compenso in riferimento all’attività di riscossione dei canoni di locazione o di altra somma incamerata per l’occupazione dell’immobile (ad esempio, un’indennità di occupazione); al comma 2 evidenzia una

serie di attività che, se compiute dal custode giudiziario, danno diritto ad una maggiorazione del compenso calcolato sull'art. 2, comma 1, tra il 5% ed il 20%.

### **Calcolo del compenso del delegato alla vendita**

Nell'ambito delle esecuzioni immobiliari, la quantificazione del compenso del professionista delegato alla vendita è stabilita dall'art. 2 del DM n.227 del 10 dicembre 2015, che prevede importi diversi a seconda del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione del bene pignorato (**vedasi prospetto allegato**).

La norma individua le diverse fasi che caratterizzano le attività di vendita svolte dal professionista delegato e per ognuna di loro prevede una quantificazione forfettaria del compenso con la possibilità di aumentarlo o ridurlo a seconda della complessità o meno riscontrata nello svolgimento dell'attività.

Quando la procedura esecutiva ha per oggetto la vendita di più lotti, il comma 2 del suddetto art. 2 del DM 227/2015 sancisce che in presenza di "giusti motivi" il compenso, determinato secondo i **4 criteri** previsti dalla norma, può essere liquidato per ciascun lotto, in base allo scaglione del valore di ogni vendita, in relazione alle seguenti attività:

- 1) per tutte quelle comprese tra il conferimento dell'incarico e la redazione dell'avviso di vendita, ivi incluso lo studio della documentazione depositata a norma dell'articolo 567 cpc, secondo comma;
- 2) per tutte le attività svolte successivamente alla redazione dell'avviso di vendita e fino all'aggiudicazione o all'assegnazione;
- 3) per tutte le attività svolte nel corso della fase di trasferimento della proprietà (nella misura del 50% a carico della procedura e del 50% a carico dell'aggiudicatario);
- 4) **per quanto concerne la quarta attività** (distribuzione delle somme), la norma sancisce che si procede allo stesso modo per la liquidazione del compenso delle attività svolte nel corso della fase di distribuzione della somma ricavata, quando la distribuzione ha ad oggetto somme riferibili a più debitori. Tale norma non considera che la fase di distribuzione delle somme (ancorché riferibili ad un solo creditore – non si comprende l'utilizzo dell'espressione debitore) è la conseguenza di una fase di studio propedeutica svolta dal delegato alla vendita, che verifica la corretta richiesta economica anche di un singolo creditore.

Dal dettato della suindicata norma, si evince che il compenso può essere liquidato per ciascun lotto soltanto in presenza di giusti motivi (**non si comprende quali possano essere i motivi**

**ingiusti**), opzione questa che andrebbe valutata caso per caso. Lascio all'interlocutore qualsiasi libera interpretazione sui detti giusti motivi.

Al comma 3 dell'art.2 del DM 227/2015 si evince inoltre che il Giudice dell'esecuzione, tenuto conto della complessità delle attività svolte, può aumentare o ridurre l'ammontare del compenso liquidato a norma del comma 1 in misura non superiore al 60%.

In proposito il Consiglio di Stato, con sentenza n. 7216/2018, ha statuito che l'eventuale aumento o diminuzione del compenso viene considerato in funzione della complessità delle attività svolte e non anche al valore del bene. Aggiunge che spetta al Giudice dell'esecuzione determinare un compenso "**equo**", valutando vari aspetti, quali la complessità delle attività svolte, le quali "**non sono prevedibili a priori e quindi non possono essere irrigiditi in una formula fissa**".

Ritiene infine che il DM 227/2015, nella parte in cui considera la percentuale massima di riduzione, "**si rileva illegittimo e deve essere annullata .....**".

La norma pone anche un limite massimo all'ammontare complessivo del compenso e delle spese generali, che non possono superare il 40% del prezzo di aggiudicazione o del valore di assegnazione.

Il quarto comma dispone che al delegato alla vendita sia corrisposto un rimborso forfettario del 10% per le spese generali, oltre al rimborso integrale delle spese vive.

La determinazione del compenso del professionista in presenza di più lotti dipende dalla considerazione di "giusti motivi" che possano dar luogo al calcolo dello stesso compenso sul valore dei singoli lotti, ma soprattutto dal criterio in base al quale determinate condizioni o criticità, relative alla vendita, possano essere considerate dal Giudice.

E' giusto precisare che in presenza di vendita immobiliare di più lotti il delegato alla vendita, prima di procedere alla vendita di ogni singolo lotto, dovrà studiare la storia di ogni singolo cespite: la sua provenienza ventennale, gli eventuali abusi edilizi, la varie iscrizioni e trascrizioni gravanti, e così di seguito. **L'eventuale omogeneità** di tutte le suindicate casistiche qui evidenziate e relative ai diversi lotti, potrà essere definita solo alla fine del loro studio. **Ciò porta certamente ad affermare che in ogni caso il compenso del professionista delegato va calcolato autonomamente per ogni singolo lotto.**

### **Calcolo del compenso in presenza di decreto di trasferimento di vari lotti riguardante uno stesso aggiudicatario**

Alla luce di quanto sopra enunciato, anche nel caso in cui la vendita sia relativa a più lotti aggiudicati ad uno stesso soggetto, **certamente il compenso va calcolato su ogni singolo lotto**, in

quanto, ancorché il soggetto aggiudicatario sia lo stesso, **ogni singolo lotto presenta proprie problematiche, quali:**

- 1) inserimento dei dati catastali riguardanti ogni singolo lotto trasferito;
- 2) inserimento dei dati riguardanti eventuali problematiche di natura catastale, urbanistica di licenza. A tal uopo, si precisa che l'Agenzia delle Entrate (specialmente quella di Aversa) richiede, **soprattutto laddove si tratta di acquisto prima casa,** che il delegato riporti nel decreto di trasferimento le dichiarazioni tecniche rese dal CTU, ancorché in modo succinto, e precisamente:
  - A) la conformità degli elaborati planimetrici di ogni singolo lotto con lo stato dei luoghi;
  - B) la corrispondenza dell'immobile con i grafici e la relativa concessione edilizia, con la certificazione di assenza di vincoli e dichiarazione di legittimità urbanistica;
- 3) indicazione della provenienza di ogni singolo lotto.

### **Calcolo del compenso riguardante le varie cancellazioni, a seguito di incarico ricevuto dall'aggiudicatario**

Il G.E., con il decreto di trasferimento, ordina al Conservatore dei registri immobiliari la trascrizione dello stesso, nonché la cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni, ponendo a carico dell'aggiudicatario le spese di cancellazione di eventuali trascrizioni, iscrizioni e qualsiasi gravame presente sull'immobile oggetto del decreto di trasferimento.

L'art. 591 bis c.p.c. n. 11, sancisce che il professionista delegato alla vendita debba provvedere “alla **esecuzione delle formalità di registrazione, trascrizione e voltura catastale del decreto di trasferimento, alla comunicazione dello stesso a pubbliche amministrazioni negli stessi casi previsti per la comunicazione di atti volontari di trasferimento, nonché all'espletamento delle formalità di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie conseguenti al decreto di trasferimento pronunciato dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586''.**

Per quanto concerne le cancellazioni, il professionista delegato può anche essere esonerato dall'aggiudicatario.

**Tale aspetto porterebbe a ritenere che il rapporto economico riguardante l'attività professionale per le dette cancellazioni potrebbe essere concordato tra il delegato e l'aggiudicatario, che è libero di poter scegliere chi debba ottemperare a tale adempimento, il cui accordo esula dai vincoli che il delegato ha con la procedura ed il Giudice dell'esecuzione.**

Nella prassi, il delegato alla vendita, dopo aver relazionato al Giudice dell'esecuzione sull'attività svolta per la vendita e sulle cancellazioni effettuate, avendone ricevuto incarico

dall'aggiudicatario, chiede che lo stesso disponga la liquidazione del proprio compenso posto a carico dell'aggiudicatario, nella speranza di non vedersi “ridurre” troppo la pretese economiche.

## **GLI ASPETTI FISCALI**

### **LA FATTURAZIONE DAL PUNTO DI VISTA FISCALE**

Alla luce di quanto sinora esposto, consegue che dal punto di vista fiscale le fatture emesse dai professionisti nominati dal Giudice dell'esecuzione andranno indirizzate al creditore procedente o all'intervenuto surrogante.

Nel caso degli onorari **ricevuti in acconto**, laddove il soggetto che anticipa le somme di danaro sia sostituito d'imposta, il professionista (con eccezione di coloro i quali hanno optato per il regime dei minimi o forfettario) includerà nella fattura anche la ritenuta d'acconto che dovrà essere versata dal soggetto anticipatario nei modi e nei tempi stabiliti dalla legge.

Nel caso degli onorari **ricevuti a saldo**, laddove non vi siano fondi, o questi siano insufficienti, viene seguita la stessa procedura indicata in sede di acconto.

Laddove vi sono fondi sufficienti, anche a seguito del provvedimento di autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, il professionista incamererà il danaro, al netto dell'eventuale ritenuta di acconto (nel caso in cui il professionista non abbia optato per il regime dei minimi o forfettario), dal ricavato della vendita immobiliare, la sua fattura dovrà essere emessa nei confronti del creditore procedente o dell'intervenuto surrogante, che dovrà procedere, se indicato in fattura, al pagamento della ritenuta di acconto. Se il creditore procedente o l'intervenuto surrogante non sono soggetti sostituiti di imposta, la fattura andrà in ogni caso emessa senza la ritenuta di acconto.

### **LA FATTURA ELETTRONICA**

In merito alle fatture che dovranno emettere i professionisti, a partire dal 1° gennaio 2019, in applicazione del DL 119/2018, convertito nella legge 136/2018 del 13 dicembre 2018, queste dovranno essere inviate telematicamente.

Per quanto concerne **gli onorari e le spese in acconto**, il professionista dovrà richiedere al creditore procedente o all'intervenuto surrogante, oltre ai dati fiscali (che generalmente dovrebbero essere stati già depositati in Tribunale con gli atti di intervento), **il codice univoco**, al fine di inviare loro sulla piattaforma telematica la relativa fattura (laddove non vi fosse risposta da parte del creditore procedente o dell'intervenuto surrogante, potrà essere indicato come codice univoco il numero 0000000 (sette volte zero), che è il codice dell'Agenzia delle Entrate. In tal caso è

consigliabile inviare al creditore procedente o all'intervenuto surrogante anche una copia di cortesia della fattura emessa, a mezzo PEC.

I professionisti che hanno optato per il regime dei minimi (regime residuale per l'ultimo quinquennio, ora non più in vigore) o forfetario, dovranno inviare la fattura in formato PDF, a mezzo PEC, al creditore procedente o all'intervenuto surrogante.

Anche per quanto concerne **gli onorari e le spese a saldo**, il professionista dovrà emettere la fattura al creditore procedente con le stesse modalità indicate nell'invio della fattura in acconto.

Nel caso in cui il professionista venga autorizzato a prelevare le somme dall'attivo realizzato nella procedura esecutiva, questi deve darne comunicazione al creditore che riceverà la fattura, evidenziando che la stessa è stata già pagata al netto della ritenuta di acconto, laddove è dovuta.

## **CASI PARTICOLARI**

### **EMMISSIONE DI FATTURA AL CREDITORE PROCEDENTE CHE NON PAGA**

Alla luce dell'indiscutibile art. 95 cpc, che ha posto a carico del creditore procedente (anticipatario di tutte le spese consequenziali della procedura esecutiva immobiliare) tutte le spese e gli oneri consequenziali del processo esecutivo immobiliare, gli ausiliari dovranno emettere fattura nei suoi confronti.

Accade, non di rado, che il creditore procedente (che prevalentemente è quasi sempre un istituto bancario) non provveda al pagamento di quanto dovuto, ancorché esige, unitamente alla richiesta del compenso, l'emissione della fattura, nonostante vi sia un decreto emesso dal Giudice dell'esecuzione.

Premesso che il **libero professionista** è un [lavoratore](#) che svolge un'[attività economica](#), a favore di [terzi](#), volta alla prestazione di [servizi](#) mediante [lavoro intellettuale](#) (l'attività svolta da tale soggetto è detta **libera professione**), **fiscalmente tale attività rientra nell'art. 3 del DPR 633/1972.**

Nel combinato disposto dell'art. 3 e dell'art 6 del DPR 633/1972, è giusto precisare che il libero professionista emette fattura al momento della ricezione del pagamento.

L'art. 6 del DPR 633/1972 sancisce che: "le prestazioni di servizi si considerano effettuate all'atto del pagamento del corrispettivo". E' stabilito, inoltre, che nel caso in cui sia stata emessa la fattura, o sia pagato in tutto o in parte il corrispettivo, l'operazione si considera effettuata, limitatamente all'importo fatturato o pagato alla data della fattura o a quella del pagamento.



Non a caso, la normativa fiscale prevede che al momento dell'incasso dell'acconto il professionista è tenuto ad emettere la fattura di acconto. Fattura che deve riportare come data di emissione quella di accredito del compenso.

E' di fondamentale importanza che la fattura sia emessa alla data di effettivo incasso del corrispettivo

In virtù di una forzatura imposta da alcuni creditori procedenti (**vedi le banche**), i professionisti devono emettere la fattura prima di essere pagati.

Accade, anche sovente, che il creditore procedente non provveda neanche al pagamento della fattura emessa in via anticipata, come dallo stesso richiesta.

Ne consegue che il professionista (atteso un minimo di termine dalla richiesta inviata al creditore procedente, atteso un ulteriore minimo di termine a seguito di un sollecito) provveda senza indugio a relazionare al Giudice dell'esecuzione, evidenziando che potendo raffigurarsi il caso previsto dall'art. 630 cpc (**inattività delle parti**) si possa procedere all'estinzione del processo esecutivo con la declaratoria di improcedibilità.

Il Giudice dell'esecuzione fisserà un'udienza convocando le parti. Se nessuno dovesse presentarsi (**in questo caso il creditore procedente**), ai sensi dell'art. 631, primo e secondo comma, cpc, il Giudice dichiara l'estinzione del processo esecutivo.

E' bene anche precisare che con il decreto di liquidazione di acconto del compenso, inserito di solito all'interno della nomina del custode e/o del delegato alla vendita, emesso dal Giudice dell'esecuzione, il professionista nominato è già in possesso di un titolo esecutivo (art. 611 cpc, 2° comma) da far valere nei confronti del creditore procedente.

### **RINUNCIA DEL CREDITORE PROCEDENTE – CHI PAGA?**

Altro caso che può verificarsi è quello della rinuncia del creditore procedente, già in costanza di nomina degli ausiliari del Magistrato.

Si premette che l'avvio di una procedura esecutiva immobiliare è dato dall'impulso di un creditore (procedente) **che non può ignorare l'art. 95 cpc che, si ribadisce, ha posto a carico del creditore procedente tutte le anticipazioni delle spese e gli oneri consequenziali del processo esecutivo immobiliare**, che, successivamente, ricadono sul soggetto che ha subito l'esecuzione.

Orbene, la sua rinuncia non lo svincola dall'obbligo giuridico delle consequenziali spese processuali (artt. 629 e 306 cpc), anche se previsto in un eventuale accordo redatto con il debitore esecutato (si ipotizzi il caso in cui l'esecutato abbia stragiudizialmente transatto con il creditore il proprio debito). Laddove, quindi, gli ausiliari del magistrato non siano stati soddisfatti

economicamente (dall'esecutato o da altri creditori intervenuti o surroganti), potranno agire nei confronti del creditore precedente (Cass. 10306/2000) alla stessa stregua di come è stato indicato nel caso precedente, poiché gli stessi hanno un titolo esecutivo che è il decreto di liquidazione, in acconto o a saldo, emesso dal Magistrato.

In presenza di rinuncia del creditore precedente, al momento di depositare l'istanza di liquidazione finale del proprio compenso, si consiglia al professionista nominato di chiedere espressamente al Giudice dell'esecuzione che venga posto il pagamento del proprio onorario a carico del creditore precedente, ancorché rinunciatario.

### **CONVERSIONE DEL PIGNORAMENTO CON O SENZA FONDI**

Accade di sovente che il debitore esecutato depositi istanza di conversione del pignoramento ai sensi dell'art. 495 cpc, e che la stessa sia ritenuta dal Giudice dell'esecuzione ammissibile.

Nell'istanza di conversione del pignoramento *“il debitore può chiedere di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di danaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese”*.

Mentre la posizione debitoria nei confronti del creditore precedente e degli eventuali creditori intervenuti è abbastanza nota, sia in virtù dei loro interventi nella procedura esecutiva, sia in virtù di accordi già stabiliti tra le parti, non si ha certezza del “quantum” spettante agli ausiliari del Magistrato. Succede di sovente che venga indicata una somma di danaro non congrua e che il Giudice venga indotto in errore.

Si consiglia ai professionisti nominati di intervenire immediatamente depositando in Tribunale un resoconto della propria attività compiuta, con la richiesta di compenso, evidenziando che nell'istanza di conversione del pignoramento le spese della procedura esecutiva non erano state calcolate nel giusto modo.

### **ESECUZIONE INDIVIDUALE E FALLIMENTO**

**L'art. 51 della legge fallimentare** sancisce che: *“salvo diversa disposizione della legge, dal giorno della dichiarazione di fallimento nessuna azione individuale esecutiva o cautelare, anche per crediti maturati durante il fallimento, può essere iniziata o proseguita sui beni compresi nel fallimento”*.

Nel caso in cui il creditore precedente sia creditore fondiario, in forza **dell'art. 41, comma 2 del TUB** (l'azione esecutiva sui beni ipotecati a garanzia di finanziamenti fondiari può essere iniziata

*o proseguita dalla banca anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore. Il curatore ha facoltà di intervenire nell'esecuzione. La somma ricavata dall'esecuzione, eccedente la quota che in sede di riparto risulta spettante alla banca, viene attribuita al fallimento)* questi ha la facoltà di iniziare o proseguire un'azione esecutiva anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore, salva la possibilità del curatore di intervenire nella procedura esecutiva individuale, anche se la stessa è iniziata dopo la dichiarazione di fallimento. Il privilegio riconosciuto al creditore fondiario ha carattere meramente processuale, in quanto l'assegnazione delle somme ricavate dalla vendita del bene ha carattere provvisorio e affinché l'istituto possa renderla definitiva dovrà comunque insinuarsi al passivo del fallimento per consentire la graduazione del credito stesso. Questo è quanto si evince dalla sentenza della Corte di Cassazione n. 23482 del 28 settembre 2018 (Giudice estensore Tatangelo), che ha stabilito che per le procedure esecutive immobiliari in costanza di fallimento, il Giudice dell'esecuzione dovrà operare tenendo conto dei provvedimenti emessi in sede fallimentare per quel che concerne l'accertamento, la determinazione e la graduazione del credito fondiario.

Il creditore fondiario dovrà insinuarsi nel passivo del fallimento ed ottenerne l'ammissione. La distribuzione effettuata dal Giudice dell'esecuzione delle somme ricavate dalla vendita del bene ha carattere provvisorio che può essere reso definitivo solo all'esito degli accertamenti definitivi operati in sede fallimentare.

Il creditore fondiario potrà ricevere direttamente il saldo dell'importo che dovrà essere versato dall'aggiudicatario solo se ha dimostrato di essere stato ammesso al passivo del fallimento per un importo pari o superiore al suddetto saldo.

Dalla lettura della sentenza si evince inoltre che **spetta al Giudice dell'esecuzione liquidare le spese del processo esecutivo individuale, iniziato o proseguito in costanza di fallimento, l'attribuzione è riservata allo stesso in via esclusiva in qualità di Giudice davanti al quale si è svolto il processo esecutivo individuale.**

I crediti vantati dagli ausiliari del Giudice, come il custode, l'esperto stimatore ed il delegato alla vendita, in forza di quanto disposto dagli **artt. 2770, 1 comma c.c. e 2777, 1 comma c.c.**, si configurano come crediti privilegiati in quanto crediti endo esecuzione.

Nel caso in cui il curatore, in forza dell'art. **107, sesto comma della Legge Fallimentare** decida di subentrare in una procedura esecutiva individuale pendente nei confronti del fallito, laddove non vi sia la presenza di un creditore fondiario, il Giudice dell'esecuzione deve limitarsi a proseguire la vendita secondo le norme del codice di procedura civile ed assegnare poi il ricavato al Fallimento, dedotte tutte le spese sostenute nella procedura esecutiva individuale, compresi gli

onorari dei professionisti da lui stesso nominato. Questo è quanto si evince dalla sentenza del Tribunale Ordinario di Mantova del 5 luglio 2018, che sancisce che: il Giudice dell'esecuzione può assegnare provvisoriamente le “spese di natura prededucibile e rango privilegiato ex art. 2770 c.c. strumentali all'espropriazione forzata immobiliare e funzionali alla liquidazione dei beni oggetto della procedura, quali i compensi dell'esperto stimatore, del custode e del delegato e questo per due ordini di motivi”:

il primo riguardante l'applicazione della regola generale secondo cui ogni giudice liquida il compenso degli ausiliari che nomina, **art. 52 disp. att. c.p.c.**: “il compenso agli ausiliari di cui all'articolo 68 del codice (cpc) è liquidato con decreto dal giudice che li ha nominati o dal capo dell'ufficio giudiziario al quale appartiene il cancelliere o l'ufficiale giudiziario che li ha chiamati, tenuto conto dell'attività svolta”;

il secondo perché **l'art. 42, secondo comma della legge fallimentare** sancisce che: “sono compresi nel fallimento anche i beni che pervengono al fallito durante il fallimento, dedotte le passività incontrate per l'acquisto e la conservazione dei beni medesimi”.

La liquidazione dei compensi ai professionisti nominati nel giudizio di esecuzione immobiliare e le spese sostenute nella procedura esecutiva immobiliare, ancorché anticipate dal creditore procedente, restano quindi di competenza del Giudice dell'esecuzione, anche nel caso in cui il curatore intervenga nella procedura esecutiva.

In applicazione dei su richiamati articoli ed in presenza della casistica sopra riportata, tutto l'attivo realizzato nella procedura esecutiva individuale dovrà essere consegnata al curatore, detraendo le spese sostenute nella procedura esecutiva immobiliare, ivi comprese quelle relative al compenso ai professionisti nominati e liquidati dal Giudice dell'esecuzione che saranno direttamente soddisfatti dall'attivo realizzato nella procedura esecutiva immobiliare.

Tullio Pannella