



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DR. MICHELE DI MARTINO

- letti gli atti della procedura r.g.e. _____ ;
- rilevato che la presente procedura immobiliare è stata avviata dal _____ s.p.a. nei confronti – tra l'altro – della _____ s.n.c., giusta atto di pignoramento notificato il 30.09.2006 per euro 1.084.580,88, oltre interessi convenzionali, in forza del decreto ingiuntivo n. _____ , reso provvisoriamente esecutivo dal Presidente del Tribunale di Napoli in data 2.06.1993, oltre gli interessi convenzionali come indicati in ricorso e le spese e gli onorari è divenuto definitivamente esecutivo;
- rilevato che il medesimo creditore ha depositato atto di intervento per euro 9.526.755,424, dovuto, alla data del 2.10.1996, oltre interessi di mora, da computarsi in forza di finanziamento per lire 12.500.000.000, giusta atto a rogito del notaio Maria Caterina Bellone del 4.12.1991, rep. n. _____ e successivo atto di quietanza per erogazione a saldo di finanziamento a rogito del medesimo notaio in data 26.06.1992, rep. n. _____ e che tale credito è stato ceduto alla _____ S.A.S. _____ , giusta atto di cessione del 13.02.2017, a rogito del notaio Giancarlo Iaccarino, rep. n. _____ (laddove, invece, per il credito portato dal decreto ingiuntivo innanzi indicato, è stato depositato atto di rinunzia);
- preso atto che, delegate le operazioni di vendita, la vendita senza incanto del 16.03.2018 si è conclusa con l'assegnazione del compendio immobiliare staggito, identificato al N.C.E.U. del Comune di Sorrento foglio _____ , particella _____ , sub. _____ , ZC U, cat. A/7, piano S1, T, 1, 2, consistenza 30 vani, sup. 917, rendita catastale euro 10.613,19, _____ ; N.C.T. foglio _____ , particella _____ ente urbano 2.02.24, ex NCT foglio _____ , particella _____ e NCEU foglio _____ , particella _____ , sub. _____ (villa), particella _____ , al prezzo di euro 7.800.200,00, in favore del creditore precedente _____ S.R.L. _____ (già _____ S.A.S. I _____);
- letta la relazione con la quale, in data 21.06.2018, in seguito al deposito della nota di precisazione del credito da parte dell'assegnatario, il professionista delegato ha rimesso gli atti al G.E. al fine di valutare – in applicazione dell'art. 589, secondo comma, c.p.c.



– se il creditore/assegnatario debba o meno versare la differenza tra il credito così come portato nel finanziamento per euro 6.455.711,23 e il prezzo base d'asta per euro 7.800.200,00;

- rilevato che, nella fattispecie concreta, non vi sono creditori intervenuti;
- ritenuto, pertanto, che l'assegnazione in oggetto debba farsi rientrare nella fattispecie di cui all'art. 589, secondo comma, c.p.c. (così come novellato *ex lege* 80/2005), secondo cui: *“fermo quanto previsto al primo comma, se nella procedura non risulta che vi sia alcuno dei creditori di cui all'articolo 498 e se non sono intervenuti altri creditori oltre al precedente, questi può presentare offerta di pagamento di una somma pari alla differenza fra il suo credito in linea capitale e il prezzo che intende offrire, oltre le spese”*;
- considerato che, in forza della sopra richiamata disposizione di norma, il creditore istante può offrire il pagamento di una somma pari alla differenza tra il suo credito in linea capitale ed il prezzo che intende offrire oltre le spese: la norma mira ad agevolare il ricorso dei creditori all'assegnazione, consentendo di non pagare l'intero prezzo dell'assegnazione, ma di compensarlo - fatto salvo il pagamento delle spese di esecuzione (così da non attendere la fase della distribuzione per vedersi restituita la differenza) - col proprio credito, purché non vi siano creditori intervenuti e creditori iscritti con diritto di prelazione sui beni pignorati.

Come condivisibilmente rilevato dal professionista delegato, lo scopo è quello di rendere conveniente l'assegnazione soddisfattiva, permettendo all'istante/investitore di limitare l'impegno finanziario alla parte di prezzo eccedente il proprio credito od anche a niente, se il credito è superiore o pari al prezzo di assegnazione: in tal caso, l'istante dovrà versare solo le spese di procedura.

La norma fa testuale riferimento al solo credito in linea capitale dell'istante, escludendo il pagamento degli interessi maturati sul credito, cosicché - nel caso in cui il credito in linea capitale sia inferiore rispetto al prezzo base d'asta - l'assegnatario dovrebbe anticipare le somme di denaro che sono destinate ad essere da lui riacquisite nel prosieguo del procedimento (perché, ad esempio, è creditore ipotecario di primo grado, ovvero concorre con altri creditori chirografari, che però sono intervenuti tardivamente). Tuttavia, sebbene il tenore letterale della norma faccia riferimento unicamente al credito in linea capitale, questo G.E., in assenza di precedenti giurisprudenziali sul punto, ritiene di dovere aderire ad una interpretazione estensiva della norma, che consideri il credito complessivo (sicuramente quello omogeneo al capitale: perciò, pure gli interessi



collocati in ipotecario; in realtà, anche quelli chirografi, in caso di unico creditore, dovrebbero essere riattribuiti alla data dell'assegnazione).

La suddetta interpretazione estensiva appare preferibile, tenuto conto:

1. della *ratio legis* dell'assegnazione (il creditore potrebbe partecipare alla gara e sfruttare anche lo sconto del 25% previsto per l'offerta minima, ma dovrebbe pagare il prezzo entro il termine; al contrario, con l'assegnazione il creditore scomputa dal maggior credito il valore dell'immobile assegnato senza potersi avvalere né di sconti, né di rilanci);
2. della logica dell'operazione (versare una somma per vedersela riassegnata integralmente, teoricamente entro il termine di 30 giorni, stante il disposto dell'art. 596 c.p.c.);
3. della finalità della disposizione in esame, che è quella di agevolare la proposizione di istanze di assegnazione, evitando al creditore di anticipare parte delle somme che gli verrebbero comunque restituite;
4. della difficoltà di accettare che gli interessi coperti dalla prelazione ipotecaria, ai sensi dell'art. 2855 c.c., siano esclusi dall'offerta per l'assegnazione.

Al riguardo, vale rammentare quanto statuito dalla giurisprudenza di legittimità (Cass. 15.02.2011, n. 3692), secondo cui l'estensione, per i crediti assistiti da ipoteca, della prelazione agli interessi nei limiti contemplati dall'art. 2855 secondo e terzo comma, c.c. trova applicazione anche nei riguardi dei crediti per mutuo fondiario, soggetti alla disciplina del R.D. 16 luglio 1905 n. 646, successivamente integrata dal D.P.R. 21 gennaio 1976 n. 7 e dalla legge 6 giugno 1991 n. 175, in quanto la relativa disciplina non interferisce sui principi che regolano il concorso dei crediti sia nel fallimento sia nell'esecuzione individuale; e ciò perché gli stessi principi sono posti dalla legge senza alcun limite o riserva di disposizioni contenute in altre leggi speciali.

Pertanto, l'iscrizione di crediti per capitale fa collocare nello stesso grado del credito per interessi maturato limitatamente alle due annate anteriori e a quella in corso alla data del pignoramento (o della dichiarazione di fallimento, equiparata al pignoramento), ma soltanto nella misura legale senza che a tale principio possano derogare le norme sul credito fondiario.

Perciò vi è chi ha osservato che la soluzione è probabilmente censurabile sotto il profilo della legittimità costituzionale, per la disparità di trattamento irragionevolmente riservata ai creditori ipotecari, se confrontata col trattamento



di maggior favore riconosciuto al creditore fondiario dall'art. 41, c. 5 D. Lgs. 1.09.1993, n. 393 (c.d. T.U.B.), che consente all'assegnatario di subentrare nel contratto di finanziamento stipulato dal debitore, senza l'autorizzazione del giudice, assumendosene gli obblighi, purché, entro quindici giorni dalla data dell'assegnazione, abbia pagato alla banca le rate scadute, gli accessori e le spese;

5. della nozione di capitale fornita in dottrina, comprensiva sia del credito, che degli interessi e delle spese anteriori al precetto o all'intervento;
- considerato, dunque, che, nella specie, il prezzo base d'asta alla vendita del 16.03.2018, nell'ambito della quale è stata proposta l'istanza di assegnazione in esame, era di euro 7.800.200,00 e che il creditore/assegnatario ha dichiarato che il credito privilegiato ipotecario derivante dal finanziamento del 4 dicembre 1991, assistito da ipoteca iscritta il 6.12.1991 e rinnovata in data 10.08.2011, ammonta ad euro 9.526.755,42, come risultante dai suindicati contratti e come indicati nell'istanza di assegnazione e di euro 3.378.229,46 per interessi calcolati al tasso legale dal 3.10.1996 al 16.03.2018, rappresentando che non sono stati calcolati gli interessi chirografari, né le spese dell'atto di costituzione di ipoteca, né quelle di procedura, in quanto il credito vantato è di gran lunga superiore al prezzo base d'asta;
 - rilevato che, dall'esame della documentazione in atti risulta che il :
ha concesso un finanziamento di euro 6.455.711,23, garantito da ipoteca volontaria del 4.12.1991, rinnovata il 10.08.2011;
 - ritenuto, alla luce di quanto sopra evidenziato, che il creditore/assegnatario possa essere esonerato dal versamento della differenza tra il credito così come portato nel finanziamento per euro 6.455.711,23 e il prezzo base d'asta per euro 7.800.200,00;

P.Q.M.

esonera il creditore/assegnatario dal versamento del congruaggio pari alla differenza tra il credito così come portato nel contratto di finanziamento per euro 6.455.711,23 e il prezzo base d'asta per euro 7.800.200,00.

Si comunichi alle parti e al professionista delegato.

Torre Annunziata, 6.07.2018.

Il Giudice dell'Esecuzione
Dr. Michele Di Martino

