

ESECUZIONE IMMOBILIARE

IL PIGNORAMENTO

(BOZZA RELAZIONE FEST dell'11.06.2015)

- In Generale

- nozione: art. 555 cpc e 492 cpc

L'Art. 492 cpc: descrive il contenuto dell'ingiunzione al debitore, dell'invito all'elezione di domicilio, dell'avvertimento ex art. 495 c.p.c.

N. B. L'istituto dell'estensione del pignoramento di cui all'art. 492 c.c. risulta applicabile anche all'esecuzione immobiliare.

- Art. 555 c.p.c.: *Il pignoramento immobiliare si esegue mediante notificazione al debitore e successiva trascrizione di un atto nel quale gli si indicano esattamente [170 att.], con gli estremi richiesti dal codice civile per la individuazione dell'immobile ipotecato [2826 c.c.], i beni e i diritti immobiliari [812, 813 c.c.] che si intendono sottoporre a esecuzione, e gli si fa l'ingiunzione prevista nell'articolo 492.*

[II]. Immediatamente dopo la notificazione l'ufficiale giudiziario consegna copia autentica dell'atto con le note di trascrizione [2659 c.c.] al competente conservatore dei registri immobiliari [2663 c.c.], che trascrive l'atto e gli restituisce una delle note [2664 c.c.] (1).

[III]. Le attività previste nel comma precedente possono essere compiute anche dal creditore pignorante, al quale l'ufficiale giudiziario, se richiesto, deve consegnare gli atti di cui sopra [5572].

- Caratteristiche dell'atto di pignoramento: sottoscrizione dell'avvocato (a differenza del pignoramento mobiliare l'atto non contiene solo l'ingiunzione ex art. 492 cpc sottoscritta dall'Ufficiale Giudiziario, ma ha natura complessa), la mancanza di sottoscrizione è insanabile ma soggiace anch'essa al principio della nullità per fasi, è comunque (sempre per fasi) rilevabile d'ufficio anche ad opera del GE (Cass. 2008 n. 4652).

Vizi notifica: Trattasi di Nullità sanabile cass. 2011 n. 17349 con rinotifica. Sia nullità che la stessa inesistenza della notifica, integrano vizi deducibili ex art. 617 c. 2 c.p.c..

- Nuovo art. 557 cpc: *Eseguita l'ultima notificazione, l'ufficiale giudiziario consegna senza ritardo al creditore l'atto di pignoramento e la nota di tra-scrizione restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari.*

Il creditore deve depositare nella cancelleria del tribunale competente per l'esecuzione la nota di iscrizione a ruolo, con copie conformi del titolo esecutivo, del precetto, dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione entro quindici giorni dalla consegna dell'atto di pignoramento. Nell'ipotesi di cui all'articolo 555, ultimo comma, il creditore deve depositare la nota di trascrizione appena restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari.

Il cancelliere forma il fascicolo dell'esecuzione. Il pignoramento perde efficacia quando la nota di iscrizione a ruolo e le copie dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto sono depositate oltre il termine di quindici giorni dalla consegna al creditore.

Articolo così sostituito dall'art. 18, co. 1, lett. c), d.l. 132/14. La disposizione si applica – ai sensi del co. 3 del medesimo art. 18 – a decorrere dal 30° giorno successivo a quello di entrata in vigore della legge di conversione del d.l. (l. conversione 10.11.2014 n. 162 entra in vigore il giorno successivo). Per il contenuto dell'iscrizione a ruolo v. art. 159bis disp att. introdotto dal medesimo art. 18.

In pratica si applica a tutte le procedure iniziate dall'11.12.2014.

Per queste procedure, il deposito della documentazione richiesta deve essere telematico a partire dal 31.03.2015 ex art. 18 del D.L. 132/2014, che ha modificato il cit. art. 16bis 2012 n.179 (cd. decreto sviluppo). Il difensore attesta la conformità delle copie all'originale.

Sanzione: Il pignoramento perde efficacia; ciò significa che la procedura va estinta in toto, analogamente (stessa dizione) utilizzata dall'art. 497 cpc per il caso del mancato deposito dell'istanza di vendita (anche in questo d'ufficio in base al combinato disposto degli artt. 497 e 630 novellato dalla L. 2009 n. 69) , vedi art. 164ter disp. att. cpc sempre introdotto dal D. L. 134/14 art. 19 c. 6bis.

- A tale proposito, va segnalato che il deposito di istanza di vendita cartacea, determina la detta inefficacia, nel seguente caso:

- 1) per i pignoramenti eseguiti (ossia notificati) in data successiva al 30.06.2014;
- 2) per i pignoramenti eseguiti anche in data precedente ove, per qualsiasi motivo, l'istanza di vendita si trovi ad essere depositata in data successiva al 31.12.2014.

Si vedano infatti:

l'art. 16 bis DL. 179/2012 (decreto sviluppo) a decorrere dal 30 giugno 2014 nei procedimenti civili, contenziosi o di volontaria giurisdizione, innanzi al tribunale, il deposito degli atti processuali

e dei documenti da parte dei difensori delle parti precedentemente costituite ha luogo esclusivamente con modalità telematiche (c. 1) Nei processi esecutivi di cui al libro III del codice di procedura civile la disposizione di cui al comma 1 si applica successivamente al deposito dell'atto con cui inizia l'esecuzione.

L'art. 44. DECRETO-LEGGE 24 giugno 2014, n. 90 (decreto semplificazioni) Le disposizioni di cui ai commi 1, 2 e 3 dell'articolo 16-bis del decreto-legge 18 ottobre 2012, n. 179, convertito, con modificazioni, dalla legge 17 dicembre 2012, n. 221, si applicano esclusivamente ai procedimenti iniziati innanzi al tribunale ordinario dal 30 giugno 2014. Per i procedimenti di cui al periodo precedente iniziati prima del 30 giugno 2014, le predette disposizioni si applicano a decorrere dal 31 dicembre 2014;

- Trascrizione del pignoramento

Le norme da considerare sono:

Art. 555 c. 2 e 557 c.p.c. come già visto

Art. 2659 c.c. che disciplina il contenuto della nota di trascrizione e l'effetto dell'opponibilità nei confronti dei terzi (da leggersi alla luce della L. 1985 n. 52 sulla meccanizzazione dei registri immobiliari).

Secondo la Cassazione: per stabilire se ed in quali limiti atto trascritto è opponibile a terzi si ha riguardo a trascrizione, tale da individuare senza incertezze gli estremi del negozio, il bene ed il diritto che si è voluto sottoporre a trascrizione (cass. 2007 n. 5028 e succ. conf).

Questo principio va correlato con il disposto dell'art. 2665 c.c. secondo cui: l'omissione o inesattezza di alcuna delle indicazioni di cui all'art. 2659 e 2660 c.c., non nuoce alla validità della trascrizione se non induce incertezza sui soggetti, sui beni o sul rapporto cui essa inerisce, in pratica se consente di identificare senza possibilità di equivoci gli elementi essenziali del rapporto "(cfr. ex multis Cass. 2006 n. 8460). L'incertezza assoluta sul bene pignorato determina l'inopponibilità della trascrizione nei confronti dei terzi in buona fede (Cass. 2006 n. 264).

I terzi infatti sono tenuti a consultare solo i registri immobiliari ed a fare affidamento su quanto è ivi riportato e non ad effettuare controlli ulteriori, né ad esaminare il titolo per il principio di autosufficienza della nota di trascrizione (cass. 2005 n. 5002 e 2006, n. 13137; 2009, n. 18892) e di autoresponsabilità di chi effettua la trascrizione.

- Problema dell'erronea indicazione dei dati catastali: Dottrina (Astuni) non sanziona con nullità il pignoramento ove si tratti di mero allineamento catastale, considerando la possibilità

dell'incrocio dei dati. La Cassazione più recente tende a salvare il pignoramento mediante integrazione a certe condizioni di atto e nota; nonché a dichiarare valida la trascrizione per mero allineamento catastale, come vedremo a breve.

In linea generale, si segnalano, le seguenti casistiche ed i relativi strumenti pratici:

1) se l'errore sui dati catastali riguarda solo l'atto e non la nota: se trattasi di errori essenziali il pignoramento è nullo (cass. 2005 n. 5002, da leggere insieme a cass. De Stefano n. 6833 del 2015) ;

2) se l'errore riguarda solo la nota allora si può parlare di rettifica (anche se per i terzi varrà la nuova trascrizione, secondo interpretazione di parte dottrina (Campese , ma vede Astuni e cass. De Stefano, nonché principi art. 2659 c.c.);

3) se errore riguarda entrambi (nota ed atto) avremmo una vera e propria rinnovazione, ossia un nuovo pignoramento, che solo per praticità viene riunito ma ha effetto ex novo in tutti i sensi (v. però il caso del mero allineamento catastale, per Cass. De Stefano 25055/13 e l'effetto di conoscenza indubbio che già si produce nei confronti dell'esecutato, per cui si tratta esclusivamente di dare certezza ai traffici immobiliari e prevenire questioni in tema di opponibilità).

4) Gli stessi criteri possono utilizzarsi per le altre inesattezze della nota che, non inducano incertezza sui suoi elementi essenziali (es. data di nascita o codice fiscale ove si accerti che si tratti di un mero errore materiale) ma non vi sono dubbi sulla persona del debitore. In tal caso (dopo aver accertato ciò a cura del precedente, ma più verosimilmente ad opera dell'esperto stimatore) basterebbe la mera rettifica con le generalità esatte. (v. Cass. De Stefano 2013 n. 3075 sulle inesattezze contenute nell'atto di provenienza.).

N.B. la rinnovazione del pignoramento per parte dottrina implica anche la rinotifica dell'atto di precetto ormai perento ex art. 481 c.p.c. (così Vaccarella, Persico, anche Soldi e lo stesso De Stefano – magistrato di Cassazione - che cita in uno scritto tale impostazione) ma vedi anche Cass. 2005 11578 (seguita da Cass. 2006 n. 9966 e 2007 n. 2539) secondo cui termine di 90 gg e di decadenza ed una volta notificato nei termini il primo pignoramento è possibile notificarne altri sulla base dello stesso atto di precetto; non si registrano allo stato pronunce giurisprudenziali di segno difforme.

L'inefficacia è rilevabile, comunque, solo su opposizione agli atti esecutivi.

- L'oggetto del pignoramento:

- **Identificazione**

Artt. 555 cpc e 2826 c.c.

L'art. 2826 c.c. (cui rinvia l'art. 555 cpc) così recita: *Nell'atto di concessione dell'ipoteca l'immobile deve essere specificamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono.*

Pertanto pignoramento deve indicare: bene e diritto su cui cade (piena proprietà, quota, diritto di usufrutto, nuda proprietà, enfiteusi o superficie).

L'identificazione del bene deve avvenire da subito, non essere rimessa ad interventi ufficiosi del GE. E' necessario quindi che il bene sia compiutamente e con certezza identificato fin dal pignoramento, al fine di garantirne la successiva circolazione - che si fonda sulla sua descrizione come operata appunto con l'atto iniziale della procedura espropriativa - come connaturata alle finalità del processo esecutivo (Cass. 2014. N. 18249)

N.B: Non sono autonomamente pignorabili i diritti di servitù, uso ed abitazione in quanto non autonomamente trasferibili.

(Ovviamente tale esigenza va sempre temperata con il: principio di rilevanza dell'errore in base alla sua riconoscibilità; tale principio, benché espressamente dettato in riferimento all'annullamento del contratto per vizi del consenso, esprime un principio generale dell'ordinamento in materia di idoneità invalidante dell'errore, Cass. 2011 n. 1579, ossia si deve riscontrare un difetto descrittivo tale da comportare reale incertezza nella descrizione del bene staggito, vedi sempre Cass. 2015 n. 6833);

- **IL BENE:**

A) Dati catastali:

1) La legge 1985 n. 52 sulla meccanizzazione dei registri immobiliari, modificando l'art. 2826 cc ha reso esplicito il seguente principio: l'identificazione è quella dei dati catastali.

Già dall'introduzione di tale sistema l'ordinamento ha recepito il principio per il quale, ai fini dell'opponibilità ai terzi di qualunque formalità nei registri immobiliari, il bene debba essere compiutamente - e senza possibilità di equivoci od incertezze - individuato e che, tal fine, essenziale è il contenuto della nota di trascrizione e, per di più, mediante i dati di identificazione catastale, ai sensi dell'art. 2659 c.c., n. 4, e art. 2826 c.c.: norme le quali, a loro volta, rinviano - per gli immobili censiti al catasto fabbricati (ovvero al NCEU, nuovo catasto edilizio urbano) - a una determinata scheda depositata, descrittiva della fisica consistenza dell'immobile (v. Cass. 2014 n.11272).

Dunque il pignoramento è valido anche se c'è erroneità nell'indirizzo nella partita catastale ecc; sulla non necessità dell'indicazione dei confini (a seguito della meccanizzazione dei registri immobiliari) v. Cass. 2110/ 2014.

Per errori, conseguenze e rimedi (v. parti precedenti).

2) Allineamento

In generale Cass. 2013 n. 25055 ha chiarito:

1) gli errori o le improprietà di identificazione del bene negli atti di provenienza non potrebbero giammai essere opponibili, di per sé soli considerati, ai terzi di buona fede che abbiano diligentemente compulsato i registri immobiliari, i quali pignorano in modo corretto ciò che in testa al debitore risulta da questi al momento del pignoramento; ciò implica che è ben pignorato e vendibile ciò che è stato trasferito, salvo i necessari accorgimenti dal punto di vista catastale.

2) l'indicazione, nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione, di dati catastali non aggiornati al momento del pignoramento stesso (segnatamente, della scheda catastale, notoriamente preparatoria - e quindi sovente di molto anteriore nel tempo - dell'attribuzione dei dati definitivi, rispetto a questi ultimi) non vizia né l'uno né l'altra, ove non vi sia comunque incertezza sulla fisica identificazione dei beni ed ove sussista continuità tra i dati catastali precedenti e quelli corretti all'atto dell'imposizione del vincolo, sì che l'erroneità, di per sé considerata, non comporti confusione sui beni o perfino un riferimento a beni ontologicamente differenti.

Ossia mero allineamento non vizia pignoramento, di talché basta la mera rettifica, solo ai fini della chiarezza dei traffici e (a parere della scrivente) è sempre opportuno il deposito della documentazione ipocatastale relativa al periodo intermedio tra le due trascrizioni.

La decisione non si esprime in termini di opponibilità, ma l'assenza di vizi starebbe ad indicare che il pignoramento produce tutti gli effetti suoi propri. Occorre però sottolineare come la sentenza in atti riguardi il caso, dell'attribuzione provvisoria di dati con la scheda catastale e del pignoramento contenente tali dati provvisori).

Per citare qualche esempio pratico, rientrano nell'allineamento: il semplice mutamento degli identificativi senza modifica della consistenza delle particella o la mera fusione di due o più particella in una avente estensione pari a quelle accorpate o il caso inverso di scissione con stessa estensione, ove tutte oggetto di pignoramento.

Non rientrano nell'allineamento: la fusione o scissione che abbia interessato anche altre particelle non pignorate o l'indicazione di dati attinenti ad un terreno su cui già vi era identificato un

immobile con propri dati catastali o ove l'immobile pignorato risulti ormai abbattuto ed il bene passato al catasto terreni.

Ovviamente per avere valore, il mutamento dei dati catastali deve essere inserito in atti (ossia al catasto).

3) Immobili in corso di costruzione: bastano dati catastali del terreno;

Se costruzione costruita nelle more, si vende per accessione;

Se la costruzione già aveva un proprio identificativo catastale al momento del pignoramento: pignoramento è invalido (bene è ontologicamente diverso)..

Rimedio è solo la rinnovazione

3) Bene parzialmente altrui o fuso in fatto con costruzione, rimedi: 1) scorporo e riaccatastamento; 2) divisione del terreno con divisione della costruzione (in genere abusiva e con numeri catastali propri); 3) esercizio in via surrogatoria da parte del creditore dell'azione di usucapione o accessione invertita.

B) Il diritto o la quota:

B1) Quota deve essere specificata, non basta pignorare nei limiti della quota come puoi accerterà il GE con l'ausilio dell'esperto (v. cass. 2014 n. 18249 citata, con contemperamento Cass. 2015 n. 6833 secondo cui: "in caso di pignoramento di beni appartenenti solo in quota all'esecutato, ove nel relativo atto non sia indicata la misura di quest'ultima, ma essa si ricavi con chiarezza dalla nota di trascrizione, la reciproca interazione tra i due atti consente di escludere ogni incertezza sull'identificazione del diritto assoggettato ad esecuzione; sicché non può essere dichiarata la nullità dell'atto di pignoramento in dipendenza della sua pure sussistente lacuna originaria").

B2) Errore sulla quota: .

Il principio generale è che creditore non può creare diritto parziario non esistente nella realtà: in concreto posso pignorare diritto pieno anche se ho un diritto parziario o una quota (salva poi la riduzione a cura del GE con verifica d'ufficio o a seguito opposizione all'esecuzione: vi sarà dichiarazione di improcedibilità per mancanza di titolarità di parte del diritto o del cespite in capo all'esecutato) ma non posso "spacchettare" un diritto di consistenza maggiore (v. Cass. N. 4612 del 1985).

V. anche Cass- 2013 n. 6576, in motivazione: *“Il vincolo normalmente impresso con il pignoramento va a colpire ipso iure del tutto idoneamente il minor diritto, rispetto a quello più ampio in astratto riconducibile alla dizione adoperata, di cui risulti effettivamente titolare il debitore pignorato; e neppure comporta la creazione ex novo, obiettivamente impossibile per il pignoramento, che può colpire solamente diritti già ontologicamente esistenti e non già costituirne di nuovi, di un diritto reale, prima inesistente, sul bene oggetto di pignoramento”*.

E' interessante anche il resto della motivazione sulla mancanza di incertezza e sulla concreta non lesione degli interessi in gioco e dei terzi: (l'indicazione del superficiario come proprietario, senza specificazioni, del solo bene edificato oggetto della superficie, purchè idoneamente descritto con i suoi propri dati identificativi (dati catastali del N.C.E.U., mai riferibili al solo terreno, nonchè confini), non è neppure scorretta, visto che egli è, di questa porzione del bene edificato, effettivamente proprietario, sia pure coi visti limiti, di un immobile di quella fisica consistenza.

E tale carenza di incertezza o di idoneità alla compiuta identificazione del diritto elide in radice l'interesse del debitore a dolersi dell'imperfezione consistente nella mancata menzione della natura superficiaria della proprietà di cui è titolare: non gli deriverebbe invero alcun danno neppure da un'eventuale successiva erronea messa in vendita della piena proprietà, la quale danneggerebbe, a tutto concedere, il solo titolare della proprietà del suolo (e dovrebbe essere fatta valere da lui soltanto, se del caso con la forma dell'opposizione di terzo), oppure l'aggiudicatario (che, non messo in condizioni di conoscere adeguatamente che del bene andava ad acquistare non la piena ma la sola superficiaria proprietà, possa poi accampare la garanzia dalla vendita giudiziale di aliud pro alio).

B1) Usufrutto/nuda proprietà:

L'usufrutto cessa con il decesso dell'usufruttuario: va controllata ovviamente l'esistenza in vita dell'usufruttuario al momento della vendita.

La nuda proprietà: si espande in caso di morte dell'usufruttuario, ove deceda in corso di procedura esecutiva (cass. 1991 n. 8166 e succ. conf). Ma ciò implica: l'erroneità pignoramento per difetto se già deceduto; il controllo periodico dell'esistenza in vita. Al momento della vendita: (stimo e vendo l'intero); al momento del decreto trasferimento: anche se ho aggiudicato solo la nuda proprietà. Dopo il decreto di trasferimento l'espansione è automatica.

Le conseguenze sono le stesse del pignoramento per eccesso o per difetto.

B2) quote errate:

vale stesso principio testè citato per pignoramento in eccesso o in difetto.

- Conseguenza del pignoramento per difetto è di base l'improcedibilità, ma vediamo:

Casistica: 1) erroneità solo dell'atto di pignoramento: il rimedio è solo la rinnovazione, perché la nota non corrisponde all'atto (Cass. 2008 n. 12429 e 2005 n. 5002, vedi cass. de Stefano citato, ma solo per lettura congiunta nota ed atto); stessa conseguenza in caso in cui siano errati entrambi (nota ed atto). 2) l'errore della sola nota è passibile di rettifica vera e propria.

- Si rende opportuno chiarire la differenza tra **rettifica e rinnovazione**, essa non riguarda l'opponibilità nei confronti dei terzi (la trascrizione ove errata è sempre inopponibile (v. Cass su valore nota per i terzi, con la sola eccezione dell'allineamento ove la Cassazione non la ritiene viziata) ma la necessità per il creditore di ripetere nuovamente tutte le tappe dell'espropriazione con creazione di nuovo fascicolo che solo per non perdere attività svolta può essere riunito con il vecchio ove non già dichiarato improcedibile dal GE (per sua scelta discrezionale di economizzazione dei mezzi processuali).

B3) comunione legale:

ormai è pacifico che:

La comunione legale tra i coniugi costituisce, nella interpretazione giurisprudenziale assolutamente prevalente (fin da Corte cost. 10 marzo 1988, n. 311) e nonostante dissensi in parte della dottrina, una comunione senza quote, nella quale i coniugi sono solidalmente titolari di un diritto avente ad oggetto tutti i beni di essa e rispetto alla quale non è ammessa la partecipazione di estranei (tra le ultime: Cass. 24 luglio 2012, n. 12923; Cass., ord. 25 ottobre 2011, n. 22082; Cass. 7 marzo 2006, n. 4890), trattandosi di comunione finalizzata, a differenza della comunione ordinaria, non già alla tutela della proprietà individuale, ma piuttosto a quella della famiglia (tra le altre: Cass. 9 ottobre 2007, n. 21098; Cass. 12 gennaio 2011, n. 517); essa può sciogliersi nei soli casi previsti dalla legge ed è indisponibile da parte dei singoli coniugi, i quali, tra l'altro, non possono scegliere quali beni farvi rientrare e quali no, ma solo mutare integralmente il regime patrimoniale, con atti dalla forma solenne opponibili ai terzi soltanto con l'annotazione formale a margine dell'atto di matrimonio;

la quota non è quindi un elemento strutturale della proprietà: e, nei rapporti coi terzi, ciascuno dei coniugi, mentre non ha diritto di disporre della propria quota, può tuttavia disporre dell'intero bene comune.

la destinazione dei beni in comunione legale alle esigenze della famiglia non ne determina in assoluto l'impossibilità di soddisfare i crediti dei singoli coniugi, solo prevedendosi un regime di sussidiarietà (art. 189 c.c.; regime che, poi, si intende correttamente non comportare anche l'onere, per il creditore procedente, di esperire preventivamente e con esito negativo l'azione esecutiva sui beni personali del coniuge obbligato, come pure di compiere indagini sull'esistenza di essi:

parendo invece preferibile rimettere a ciascuno dei coniugi - e quindi anche a quello non debitore - un vero e proprio onere di opporre od eccepire l'esistenza di beni personali del coniuge debitore, da aggredire preventivamente); infine, la sottrazione dei beni in comunione legale all'espropriabilità per crediti personali di uno di loro finisce col privare gli stessi singoli coniugi di ogni utile possibilità di accesso al credito e, paradossalmente, con il gravare negativamente sulla gestione del patrimonio familiare, per il soffocamento in radice della pienezza della partecipazione di ognuno dei singoli coniugi al traffico giuridico.

La soggezione ad espropriazione di un bene sul quale ha eguale contitolarità il coniuge non debitore lo configura come soggetto passivo dell'espropriazione in concreto operata, con diritti e doveri identici a quelli del coniuge debitore esecutato: tale sua condizione imporrà la notificazione anche al coniuge non debitore del pignoramento, come pure l'applicazione al medesimo dell'art. 498, e dell'art. 567 c.p.c., vale a dire la necessità dell'avviso ai suoi creditori iscritti personali e della documentazione c.d. ipotecaria almeno ventennale a lui relativa, al fine di non pregiudicare i diritti di terzi validamente costituiti anche da lui sul medesimo bene. (cass. 2013 n. 6575 III sez.)

Conseguenze di ciò sono:

l'improcedibilità (con le conseguenze ed i rimedi di cui sopra) se il pignoramento è stato effettuato per ½;

se pignoramento è stato effettuato per l'intero si può ipotizzare la semplice rinotifica al coniuge non esecutato e la rettifica nel quadro D, ma il pignoramento resta valido ed opponibile.

Non necessità notifica del precetto al coniuge non esecutato in assenza di obbligo ex lege, analogamente all'art. 602 cpc (Cass. 2013 6575 cit. è chiara sul punto)

Ovviamente i problemi in tema di sussidiarietà e di attribuzione del ricavato si porranno solo ove si tratti di credito personale non contratto nell'interesse della famiglia anche separatamente.

- Mutamento regime patrimoniale: opponibile con annotazione a margine dell'atto di matrimonio. (Cassazione civile, sez. III, 23/05/2011, n. 11319) (art. 162 cpc ed art. 69 DPR 2000 n. 69, anche per sentenze, di separazione e divorzio, ovviamente ci vuole il passaggio in giudicato ed effetto è ex nunc. (Cfr. Cass. 19447 del 2005).

- In pratica, al momento del pignoramento occorre controllare: tranne ove il trasferimento del cespite sia avvenuto per donazione o per successione: il regime coniugale dei coniugi al momento dell'acquisto del bene; ove vi fosse all'epoca dell'acquisto la comunione legale, occorre accertare se vi sia stato, nelle more, un mutamento del regime patrimoniale trascritto e annotato precedentemente alla trascrizione del pignoramento; in tal caso bene è espropriabile per un mezzo; se poi ci fosse stata iscrizione di ipoteca prima del pignoramento, allora creditore avrebbe potuto pignorare il bene per l'intero, ma seguendo per la parte non appartenente all'esecutato le forme di cui all'art. 602 cpc (qui con relativa notifica del precetto).

N. B. la costruzione realizzata in costanza di matrimonio ed in regime di comunione legale da entrambi i coniugi sul terreno di proprietà personale esclusiva di uno di essi è a sua volta proprietà personale ed esclusiva di quest'ultimo in virtù dei principi generali in materia di accessione, mentre al coniuge non proprietario, che abbia contribuito all'onere della costruzione spetta, previo assolvimento dell'onere della prova d'aver fornito il proprio sostegno economico, il diritto di ripetere nei confronti dell'altro coniuge le somme spese a tal fine.(art. 934 c.p.c. v. Cassazione civile, sez. VI, 03/07/2013, n. 16670 e già 2010, n. 20508).

C) Le persone

Ci si riporta a quanto già detto nell'altro paragrafo, evidenziando l'importanza dell'indicazione delle persone in considerazione della natura personale dei registri immobiliari

Pertanto il principio formale secondo cui: l'inesatta indicazione, nella nota di trascrizione, della persona contro la quale si intendeva trascrivere, ove abbia prodotto la registrazione nel conto di una persona indicata con erronea generalità, determina quell'incertezza sulle persone che, a termini dell'art. 2665 cod. civ. , comporta l'invalidità della trascrizione, rendendola legalmente occulta nei confronti dei terzi, tanto che, in particolare, è stata ritenuta inopponibile al creditore pignorante la trascrizione di una vendita a carico del venditore effettuata con cognome errato (Cass. 14 ottobre 1991, n. 10774), va temperato con l'altro secondo cui ove nell'atto di provenienza il debitore sia indicato con le generalità (anche errate) a quelle il pignorante farà riferimento nell'atto di pignoramento e l'errore (ove non via sia un problema di incertezza della titolarità) non potrà essergli opposto, né una correzione dell'atto di provenienza potrà valere contro il pignorante (cass. 2013 n. 3075).

Ciò implica anche possibilità di pignorare un soggetto "con furto di generalità".

D) Il bene su cui cade il pignoramento:

eventuale improcedibilità per incommerciabilità, in quali casi:

D1) Beni demaniali, beni del patrimonio indisponibile, beni del patrimonio disponibile che abbiano ricevuto concreta destinazione a finalità pubblica anche nel corso della procedura esecutiva (Cass. SU 1985 n. 1464 e 1987 n. 6755);

D2) uso civico: il bene insistente su terreno gravato da uso civico non può essere oggetto di esecuzione forzata in quanto non idoneo alla circolazione.

La Corte di Cassazione ha affermato il seguente principio di diritto: “un bene soggetto ad uso civico non può essere oggetto di espropriazione forzata, per il particolare regime della sua titolarità e della sua circolazione, che lo assimilano ad un bene appartenente al demanio, nemmeno potendo per esso configurarsi una c.d. sdemanializzazione di fatto” (Cass. 28 settembre 2011, n. 19792).

I beni gravati da usi civici sono da reputarsi insuscettibili di pignoramento e di espropriazione forzata “eccezion fatta se la loro alienazione non venga fatta oggetto di espressa autorizzazione nei casi e modi di legge (art. 12 l. 16 giugno 1927, n. 1766 e art. 39 r. d. 26 febbraio 1928, n. 332) o, per i terreni sfruttabili per la coltura agraria, che non sia già effettuata la affrancazione del canone enfiteutico da parte degli assegnatari ai sensi dell'art. 21 l. 16 giugno 1927, n. 1766” (così, Comm. Usi Civici Lazio 4 giugno 1981, che ha affermato altresì doversi dichiarare la nullità delle aggiudicazioni a seguito di espropriazione forzata; nonché Comm. Usi Civici Emilia-Romagna 29 aprile 1994).

L'art 21, terzo comma, della citata legge n. 1766 del 1927, a tenore della quale “prima dell'affrancazione le unità suddette non potranno essere divise, alienate o cedute a qualsiasi titolo”.

Invero, il riferimento operato dal legislatore con l'inciso “a qualsiasi titolo” comporta la necessità di interpretare il divieto di alienazione come esteso sia al trasferimento delle unità concesse in godimento a titolo di proprietà, che al trasferimento a titolo di enfiteusi.

L'incommerciabilità derivante dalle norme della legge n. 1766 del 1927 comporta come inevitabile conseguenza che, al di fuori dei più o meno rigorosi procedimenti di liquidazione dell'uso civico e prima del loro formale completamento, la preminenza di quel pubblico interesse che ha impresso al bene immobile il vincolo dell'uso civico stesso ne vieti qualunque circolazione, compresa quella derivante dal processo esecutivo, quest'ultimo essendo posto a tutela (se non altro prevalente) dell'interesse del singolo creditore e dovendo quest'ultimo recedere dinanzi al carattere superindividuale e lato sensu pubblicistico dell'interesse legittimante l'imposizione dell'uso civico,

con conseguente non assoggettabilità del bene gravato da uso civico ad alcuno degli atti del processo esecutivo, a partire dal pignoramento (cfr., ancora una volta, la richiamata Cass. 28 settembre 2011, n. 19792, in motivazione, par. 11).

Peraltro, nella pronunzia sopra citata la Cassazione ha anche escluso la possibilità di una sdemanializzazione di fatto conseguente al mutamento di destinazione del bene, affermando la necessità al fine della sua alienazione del provvedimento amministrativo di affranco all'esito di un'istruttoria che tenga in debita considerazione tutti gli interessi coinvolti, non potendo configurarsi un diritto soggettivo del concessionario se non all'esito del medesimo. Invero, stante la delicatezza e complessità degli accertamenti necessari per la sclassificazione, ma soprattutto la peculiare struttura dell'istituto con il particolare ruolo dei singoli titolari dell'uso civico, si è escluso che questa possa avvenire in via di mero fatto.

Da ciò la necessità del provvedimento di affrancazione, il quale normalmente avrà efficacia ex nunc

D3) costruzione completamente abusiva:

Gli artt. 17 e 40 L. n. 47 del 1985 ora DPR 2001 n. 380 art. 46 prevedono: la nullità degli atti inter vivos relativi a trasferimento, costituzione diritti reali o scioglimento di comunioni (relativi ad edifici la cui costruzione sia iniziata post 17.03.1985) ove non risultino il permesso di costruire o il permesso in sanatoria. La stessa norma prevede la non applicabilità alle procedure esecutive ed ove vi siano gli estremi del permesso in sanatoria, con domanda da presentarsi entro gg. 120 dal decreto di trasferimento, la sanabilità del cespite.

In pratica (a parere della scrivente), non è prevista l'incommerciabilità anche ove non vi siano gli estremi della sanabilità. (v. trib Roma 13.12.2005). Ovviamente la situazione deve essere valutata dal consulente tecnico e ben evidenziata in perizia e nell'ordinanza di vendita, con specificazioni dei costi eventuali relativi. Ove l'abusività non fosse segnalata l'aggiudicatario potrebbe utilizzare lo strumento di cui all'art. 1489 e 1480 c.c. (risoluzione rectius revoca o riduzione prezzo v. Cass. 2003 n. 7294).

Dunque, il problema si sposta sul piano della stima (valutazione completa di tutte le ipotesi). Ovviamente ove già vi sia un ordine di abbattimento dell'autorità amministrativa o giudiziale, non potrà che stimarsi area di sedime meno costi di abbattimento.

L'unica ipotesi plausibile di incommerciabilità è il sequestro del bene ai fini della confisca quale prodotto e mezzo del reato. Oppure quando bene sia stato già demolito o via stata oltre che l'acquisizione al patrimonio del Comune la sua utilizzazione a fini pubblici (Cass. 1993 n. 1080).

Diverso è il caso in cui il bene è indiviso, in quanto, mentre risulta possibile la separazione in natura, in tal caso in sede di giudizio di divisione non può assegnarsi ad un terzo un bene abusivo, né vendere la porzione non pignorata ma abusiva (ipoteticamente posso concentrare abuso solo sulla porzione dell'esecutato). (sembra favorevole a divisibilità Cassazione civile 28 novembre 2001 n. 1513, invece no Cassazione civile 24 novembre 2003 n. 17878 e ufficio Trib napoli .- vedi dottrina: M. Criscuolo).

D4) Beni dell'Edilizia Economica e Popolare (alloggi dell'IACP). I vincoli di inalienabilità ex L. 60 del 1963 e 513 del 1977 non riguardano l'esecuzione forzata, per cui se ne può dichiarare la vendibilità anche prima dei limiti temporali e soggettivi ivi previsti (cass. 1987 n. 6748).

E) Le pertinenze gli accessori ed i frutti

Art. 2912 c.c. “il pignoramento comprende gli accessori, le pertinenze ed i frutti della cosa pignorata”

E1) Accessioni: cose che pur conservando la propria individualità materiale, si trovino in rapporto di connessione con la cosa principale, tale da seguirne il regime giuridico. Caso tipico, sono le accessioni: di cui all'art. 934 cpc; dunque le costruzioni sotto o sopra il suolo fatte prima o dopo il pignoramento, in difetto di espressa previsione contraria (es. nell'atto di acquisto) ove manchi di autonomia economica (possibilità di separazione dal suolo) o giuridica (spettanza a soggetto diverso dal proprietario del suolo) si da costituire parte integrante della proprietà, sono da considerarsi pignorate assieme al suolo stesso (cass. 2004 n. 7922).

Ovviamente ciò non avviene ove le sopraelevazioni abbiano assunto autonomo identificativo catastale e questo non venga pignorato (come affermato dalla Cassazione per le pertinenze Cass. 2014 n. 11272)

E2) Pertinenze art. 817 c.c. : ossia cose destinate in modo durevole all'esercizio del fondo. Es. scorte del fondo agricolo (cass. 1986 n. 3242) ma specialmente: autorimesse, cantine o soffitta, anche ipoteticamente il terreno circostante anche se non descritto nell'atto, ove non abbia funzione autonoma, in base a circostanze univoche, quali gli atti di provenienza (v. cass.2000 n. 14863) ;

e ove tali beni non abbiano, secondo i principi generali in tema di trascrizione, e autonomo identificativo catastale. (v. ora in senso esplicito Cass. 2014 n. 11272).

Il rimedio in caso di autonomia catastale è che: il terreno ossia la particella non indicata vada pignorata autonomamente e riunita costituendo un unicum dal punto di vista economico. (es. caso cabina enel)

E3) Frutti naturali e civili. Sono pertanto inopponibili ai creditori contratti, anche anteriori, che cedono frutti naturali non ancora separati. I frutti civili, di cui all'art. 821 c.c., maturano giorno per giorno dalla data del pignoramento perfezionato e non abbisognano di pignoramento separato (art. 2918 c.c., anche per trascrizione liberazioni di fitti e pigioni).

E4) Cose che lo arredano art. 556 cpc, in questo caso non c'è rapporto di pertinenzialità o accessorietà, ma appare solo opportuno che l'espropriazione avvenga insieme, ma si tratta di cumulo di mezzo espropriativi (art. 483 cpc) e solo che in concreto si segue la modalità esecuzione immobiliare.

- Rinnovazione della trascrizione

Art. 2668bis (domanda giudiziale) e 2668ter (pignoramento e sequestro conservativo) c.c. introdotti dalla L. 2009 n. 69: prevedono la durata ventennale delle relative trascrizioni (la ratio è da ritrovarsi nella certezza dei traffici analogamente ad ipoteca e all'esigenza di rapportare tutto al termine lungo dell'usucapione, nonché al lasso temporale di cui all'art. 567 c.p.c.).

All'inerzia dei soggetti interessati viene ricollegato l'inefficacia ipso iure del gravame.

Ci si rifà ai principi formati in materia di rinnovazione dell'ipoteca ex art. 2847 c.c.

Si tratta di un termine decadenza che corre durante il corso dell'esecuzione ed è rilevante sino all'emissione e trascrizione del decreto di trasferimento o fino al versamento totale delle somme in conversione.

Di talchè, alla mancata rinnovazione segue non l'automatica cancellazione ma l'inefficacia. (l'art. 58 l. 69 ha previsto il termine di 1 anno dall'entrata in vigore della legge per la rinnovazione delle trascrizioni già scadute o, per interpretazione costituzionalmente orientata, per quelle a scadere prima di 1 anno: termine minimo è 4.07.2010).

La nuova nota dovrà avere stessi contenuti di quella originaria ex art. 2659 c.c. e deve essere eseguita anche contro gli eredi o aventi causa se nelle more c'è stata la traslatio di titolarità (in mancanza di rinnovazione anche in confronto degli eredi la rinnovazione sarà da considerarsi irremediabilmente invalida, ci sono precedenti di questo ufficio).

- che influenza ha la mancata trascrizione o la trascrizione tardiva:

1) Per la tesi secondo cui: il pignoramento è una fattispecie a formazione progressiva (cass. 2008 n. 12429) la mancata rinnovazione comporta la chiusura anticipata del processo/improcedibilità. Punto di forza pratico di tale impostazione è quella di evitare sia lo stallo della procedura, sia la

forzatura di concedere un termine perentorio per rinnovazione e documentazione ipocatastale intermedia non prevista (per giur merito trib. Napoli 30.09.2011, trib Nola 8.02.2012; Trib. Latina 9.12.2011; 17.10.2012 Trib Roma);

2) Per la tesi secondo cui il pignoramento è un procedimento in cui la trascrizione è essenziale, ma integra un elemento integrante dell'efficacia del pignoramento già perfetto con la notifica, la mancata rinnovazione non implica improcedibilità, salvo che nelle more delle due trascrizioni non sia venuta meno la condizione per disporre la vendita, costituita dal venir meno della titolarità del cespite in capo al debitore (notaio Fabiani; giuris. Merito Trib Potenza 6.12.2010; trib. Larino 9.11.2010). In concreto, tale tesi, più in voga al momento della riforma legislativa sembra essere stata messa in minoranza dalle successive pronunce. Ma conduce ad una riflessione la recentissima pronuncia della Cassazione (Cass. N. 9572 2015 in tema di scadenza del termine per la rinnovazione in un giorno festivo) in cui si afferma che la trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare è atto integrativo della sua efficacia, in quanto serve ad assicurare che la vendita o l'assegnazione forzate siano opponibili ai terzi. In tale pronuncia si ribadisce più volte: "La rilevanza della trascrizione come atto integrativo dell'efficacia del pignoramento".(v. già Cass. 1997 n. 9231)

Tra l'altro, non vi è un termine perentorio per la trascrizione del pignoramento post notifica, per cui in astratto, anche considerando il pignoramento come fattispecie a formazione progressiva, la perdita di efficacia temporanea della sola trascrizione non potrebbe determinare la chiusura della procedura esecutiva.

La nuova trascrizione avrà sempre effetto ex nunc, ove effettuata fuori termine.

Ovviamente, pertanto, tutte le trascrizioni ed iscrizioni intermedie sono opponibili.

- Effetti del pignoramento

A) **Art. 2913 c.c:** inefficacia degli atti dispositivi, "Non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione [498 ss. c.p.c.] gli atti di alienazione dei beni sottoposti a pignoramento, salvi gli effetti del possesso di buona fede per i mobili non iscritti in pubblici registri".

A1) E' sancita l'inefficacia (non invalidità) a favore del precedente e di tutti gli interventori anche successivi ed anche partecipanti ad un procedimento riunito (artt. 493 cpc e 561 cpc). Il soggetto passivo resta l'originario debitore. Il terzo acquirente può proporre solo le opposizioni terzo al solo fine di far valere inesistenza o nullità assoluta del pignoramento (cass. 2009 n. 1703). Il concetto di atti alienazione viene considerato amplissimo: atti onerosi e gratuiti, costitutivi di diritti reali di

godimento e personali di godimento, vincoli di indisponibilità, domande trascrivibili, cessioni di fitti e pigioni.

A2) - divisione posta in essere tra i comproprietari del bene pignorato pro quota:

- per alcuni l'art. 2913 c.c. non vale a sancire l'inefficacia della divisione posta in essere dai comproprietari, in quanto l'opponibilità sarebbe legata all'utilizzazione degli strumenti processuali di cui agli artt. 599 e 600 cpc. (cass. 1985 n. 3648 secondo cui la notifica ai comproprietari non ammette equipollenti; Soldi e Vigorito); l'art. 600 cpc dal canto suo prevede l'improcedibilità temporanea

- per altri invece l'art. 599 cpc vale come pubblicità notizia per evitare l'occultamento ed evitare, in pratica, l'applicazione della buona fede di cui all'art. 2913 c. 2 c. c. per i beni mobili non registrati. Dunque, viene fatta comunque applicazione dell'art. 2913 c.c. (così Cardino e Grasso) e conferma la si ritroverebbe nell'art. 1113 c.c. c. 3 "Devono essere chiamati a intervenire, perché la divisione abbia effetto nei loro confronti, i creditori iscritti e coloro che hanno acquistato diritti sull'immobile in virtù di atti soggetti a trascrizione e trascritti prima della trascrizione dell'atto di divisione o della trascrizione della domanda di divisione giudiziale" (quindi anche pignorante ed interventori) o comunque ex art. 1113 c. 2 c.c. in quanto il pignoramento deve essere letto come una opposizione alla divisione trascritta precedentemente alla domanda di divisione o dell'atto di divisione ex art. 1113 c. 2 c.c.

Dunque inopponibilità non è legata all'art. 599 cpc ma al pignoramento stesso.

B) **Art. 2914 c.c.** opponibilità delle alienazioni anteriori (corollario dell'art. 2913 c.c.); il principio è valido anche per il diritto di superficie e di enfiteusi, anche se vi sia stata trascrizione prima del pignoramento ma successivamente all'ipoteca.

C) **Art. 2915 c.c.** vincoli di indisponibilità: fondo patrimoniale; cessioni dei beni ai creditori che però non siano stati avvertiti ex art. 1980 c.2 c.c.

C1) Fondo patrimoniale (art. 167 c. c.) la norma dell'art. 2915 ora va letta alla luce dell'art. 162 c.c. che ne prevede l'annotazione a margine degli atti di matrimonio (quale convenzione matrimoniale) nonché appunto la trascrizione nei registri immobiliari ex art. 2647 c.c.. Ciò implica che non basta la mera richiesta di annotazione (cass. 2007 n. 23745). La trascrizione ha la funzione di pubblicità notizia, ma servono entrambe le formalità (Cass. 2008 n. 24332).

I creditori ipotecari, inoltre, possono espropriare i beni costituiti in fondo patrimoniale se la trascrizione e l'annotazione sia precedente al pignoramento ma successiva all'ipoteca (sempre Cass. 2008 n. 24332 e Cass. 2010 n. 13622),

Ove il fondo sia opponibile va dimostrata l'ascrivibilità del credito di cui al titolo esecutivo all'alveo dell'art. 170 c.c. (scopi estranei ai bisogni della famiglia e conoscenza di ciò da parte del creditore procedente) ma indipendentemente dalla data in cui è sorto il credito (ex multis, Cass. 2009 n. 15762).

C2) art. 2915 c. 2 Inopponibilità domande trascritte posteriormente alla trascrizione del pignoramento

La norma sancisce l'inopponibilità delle successive sentenze (v. art. 2652 e 2653 c.c. che regolano le domande trascrivibili. La stessa inopponibilità si riverbera sull'aggiudicatario che acquista, in questo senso, lo stato del ceto creditorio ex art. 2919 c.c.(v. però art. 2652 n. 4 che prevede buona fede creditore).

Per i soggetti che hanno acquistato diritti di servitù, usufrutto uso ed abitazione post ipoteca e prima del pignoramento, l'acquisto è inopponibile, ma possono rivalersi sul prezzo dopo l'ipotecario che ha iscritto precedentemente (art. 2812 c.c.)

- D) **Art. 2916 cc ipoteche successive**, non sono inefficaci ma non se ne tiene conto in sede distributiva, così per le cause di prelazioni o successivi o anche se anteriori trascritte o iscritte successivamente.
- E) **Art. 2917 c.c.** estinzione credito pignorato per cause verificatesi in epoca successiva al pignoramento (es compensazione dipende dal fatto genetico)

S. Maria C. Vetere 11.06.2015

Maria Ludovica Russo