

Rinaldo D'ALONZO

Manuale del
professionista delegato
nelle **ESECUZIONI**
IMMOBILIARI

Aggiornato al d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149,

c.d. **Riforma Cartabia**

Con le nuove formule
scaricabili ed editabili
on line

VI Edizione



Neldiritto
Editore

Capitolo III

IL PIGNORAMENTO

SOMMARIO | **1.** L'atto di pignoramento immobiliare. **2.** Trascrizione, deposito ed iscrizione a ruolo dell'atto di pignoramento. **2.1.** Il pagamento del contributo unificato. **3.** La durata dell'efficacia della trascrizione del pignoramento e gli effetti della mancata rinnovazione. **4.** La nota di trascrizione. **5.** L'individuazione del bene pignorato. **6.** Problemi di individuazione degli immobili pignorati. **7.** (segue) Difformità tra il titolo e la nota. **8.** (segue) Il titolo e la nota sono conformi tra loro, ma ad essi non corrisponde il bene esistente a Catasto. **9.** (segue) Indicazione di una particella non più esistente per frazionamento o accorpamento. **10.** (segue) Accatastamento al Catasto Fabbricati dell'edificio realizzato sul terreno. **11.** (segue) Soppressione per accorpamento del mappale pignorato ad altro non pignorato. **12.** L'individuazione del debitore e l'indicazione delle sue esatte generalità. **13.** L'istanza di vendita dell'immobile staggito e la documentazione di supporto. Le novità della riforma "Cartabia". **14.** Il certificato delle iscrizioni e trascrizioni. **15.** L'estratto del catasto. **16.** Estratto delle mappe censuarie. **17.** Il certificato di destinazione urbanistica. **18.** Il pignoramento successivo. **18.1.** Gli effetti del pignoramento successivo. **18.2.** Riunione tardiva e responsabilità per mancata riunione. **18.3.** Il pignoramento di plurimi diritti o quote.

1. L'atto di pignoramento immobiliare.

L'atto di pignoramento segna l'inizio dell'espropriazione immobiliare.

L'art. 555 c.p.c. prevede che il pignoramento immobiliare si *"esegue mediante notificazione al debitore e successiva trascrizione"* di un atto scritto che contiene l'indicazione dei beni che si intendono sottoporre ad esecuzione e l'ingiunzione al debitore medesimo di non disporre dei detti beni. Tale ingiunzione costituisce requisito essenziale per la funzione propria del pignoramento, in quanto l'obbligo di astenersi da ogni atto pregiudizievole sancito dalla stessa norma acquista inequivoca certezza e piena rilevanza giuridica soltanto attraverso la predetta ingiunzione¹.

Sul punto la giurisprudenza ha affermato che *"qualora l'ingiunzione manchi, tale deficienza è rilevabile in ogni stato e grado del procedimento esecutivo e la sua deducibilità sopravvive al termine indicato dall'art. 617 c.p.c. per l'opposizione agli atti esecutivi ferma restando la salvezza della disposizione dell'art. 2929 c.c. sull'inopponibilità della nullità degli atti del processo esecutivo all'acquirente o all'assegnatario ed ai creditori diversi da quello procedente"*². Nella specie, il pignoramento era stato eseguito con notificazione ex art. 140 c.p.c. che i giudici hanno ritenuto nulla perché la raccomandata non era stata mai spedita dall'ufficio postale di partenza presso il quale l'ufficiale giudiziario l'aveva consegnata. La Corte, pur

¹ Così ARIETA – DE SANTIS, *L'esecuzione forzata*, cit., 1047.

² Cass., sez. III, 10 marzo 1999, n. 2082.

ritenendo che la successiva costituzione nel processo esecutivo da parte del debitore avesse sanato la nullità della notifica del pignoramento ha tuttavia osservato che, stante l'omessa notifica dell'atto di pignoramento, comprensivo dell'intimazione ex art. 492 c.p.c., si dovesse considerare mancata l'intimazione stessa, rilevabile anche d'ufficio e quindi oltre il termine di cui all'art. 617 c.p.c.

2. Trascrizione, deposito ed iscrizione a ruolo dell'atto di pignoramento.

A norma dell'art. 555, comma secondo, c.p.c., "*immediatamente dopo la notificazione*" l'ufficiale giudiziario provvede alla trascrizione del pignoramento presso il competente conservatore dei registri immobiliari consegnandogli le relative note, una delle quali gli viene restituita. L'ultimo comma dell'art. 555 prevede che, in alternativa, alla trascrizione può chiedere di provvedere lo stesso creditore pignorante al quale l'ufficiale giudiziario consegna l'atto di pignoramento notificato e relativa nota.

Nel primo caso, l'art. 557 comma primo dispone che l'ufficiale giudiziario consegna senza ritardo l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione restituitagli dal conservatore al creditore, il quale (art. 557, comma secondo) deve depositare in cancelleria entro quindici giorni dalla restituzione dell'atto di pignoramento notificato:

- la nota di iscrizione a ruolo;
- la nota di trascrizione;
- copia conforme del titolo esecutivo;
- copia conforme del precetto;
- copia conforme dell'atto di pignoramento.

Se invece alla trascrizione ha provveduto il creditore, questi dovrà depositare la nota di trascrizione non appena restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari.

Il paniere degli atti da depositare nel termine prescritto si completa con la previsione dell'ultimo comma dell'art. 492-bis c.p.c. (come riscritto dall'art. 3, comma 36 let. b) d.lgs 10 ottobre 2022, n. 149) il quale prevede che quando il termine di efficacia del precetto è stato sospeso per effetto della richiesta di ricerca di beni con modalità telematica inoltrata all'ufficiale giudiziario, il creditore, per offrire la prova che, decorso il termine di sospensione, il precetto non sia perento, dovrà depositare, nel termine previsto dagli art. 518, sesto comma, 543, quarto comma e 557, secondo comma, a pena di inefficacia del pignoramento, l'istanza di ricerca inoltrata all'ufficiale giudiziario, l'eventuale autorizzazione (o il provvedimento di rigetto) del presidente del Tribunale (ove il creditore abbia chiesto di procedere alla ricerca prima della notificazione del precetto ovvero prima che sia decorso il termine di cui all'articolo 482, se vi è pericolo nel ritardo), nonché la comunicazione del verbale di cui al precedente quarto comma, ovvero la comunicazione dell'ufficiale giudiziario di cui al primo comma.

L'ultimo comma dell'art. 557 prevede che, ricevuti gli atti da parte del creditore il cancelliere forma il fascicolo dell'esecuzione, aggiungendo che l'omesso deposito, nel termine predetto, da parte del creditore della nota di iscrizione a ruolo, nonché delle copie del titolo esecutivo, dell'atto di precetto e del pignoramento determina l'inefficacia del pignoramento.

A proposito delle conseguenze del mancato rispetto del termine si osservi come il legislatore abbia utilizzato la medesima espressione contenuta nell'art. 497 c.p.c., che sancisce la perdita di efficacia del pignoramento quando dal suo compimento siano trascorsi 45 giorni senza che sia stata richiesta la vendita o l'assegnazione, per cui possono prendersi a prestito le medesime deduzioni svolte in quella sede da dottrina e giurisprudenza, con la conseguenza che:

1. il termine soggiace al regime della sospensione feriale;
2. la sua inosservanza va eccepita mediante lo strumento dell'opposizione agli atti esecutivi;
3. la rilevanza d'ufficio dell'estinzione ai sensi dell'art. 630, comma secondo, c.p.c.

Si è posto in dottrina e giurisprudenza il tema di stabilire se l'inefficacia del pignoramento consegua anche all'omesso deposito della **nota di trascrizione del pignoramento** nel termine dei quindici giorni appena indicato, visto che questo atto non è contemplato tra i documenti il cui mancato deposito causa la predetta sanzione.

In un lungo *obiter dictum* Cass., sez. III, 14 marzo 2016, n. 4751 ha ricondotto questa omissione ad una mera dimenticanza del legislatore, ma l'opinione è rimasta quasi del tutto isolata³. Opposto avviso è stato espresso da altra giurisprudenza di legittimità⁴, dalla giurisprudenza di merito⁵ e dalla dottrina⁶.

La tesi meno rigorosa si impone in primo luogo in ragione della inequivoca formulazione letterale dell'art. 557, comma terzo, c.p.c., che fa riferimento esclusivamente al mancato deposito, nel termine di 15 giorni, decorrenti dalla consegna dell'atto di pignoramento dall'ufficiale giudiziario, di copia conforme dell'atto di pignoramento, del precetto e del titolo esecutivo, senza menzionare la nota di trascrizione del pignoramento. Né questo vuoto può essere colmato in via interpretativa, atteso che le norme *latu sensu* sanzionatorie non sono suscettibili di applicazione analogica, ex art. 14 preleggi.

Del resto, si è aggiunto, l'esclusione della nota di trascrizione dall'elenco degli atti da depositarsi nel termine di quindici giorni a pena di inefficacia non costituisce un *lapsus calami*, ma una scelta consapevole del legislatore, che se da un lato richiede che il creditore provveda al tempestivo deposito del pignoramento, del precetto, del titolo esecutivo, e della nota di trascrizione, tuttavia commina la sanzione di inefficacia solo all'omesso tempestivo deposito dei primi tre atti e non della nota di trascrizione per evitare il rischio che il creditore possa trovarsi nella impossibilità di rispettare il termine perentorio di cui all'art. 557, secondo comma, c.p.c. quando la Conservatoria dei registri immobiliari gli restituisca in ritardo la nota.

³ In senso conforme si registra Trib Salerno, 12 dicembre 2019, in *Giur. It.*, 2020, 4, 852.

⁴ Cass., sez. III, 20 aprile 2015, n. 7998.

⁵ Trib. Lecce, 29 novembre 2019, *www.dejure.it*; Trib. Torre Annunziata, 15 gennaio 2019, *expartecreditoris.it*; Trib. Roma, 22 gennaio 2019, in *IlCaso.it*; Trib. Verona, 17 dicembre 2021, in *www.inexecutivis.it*.

⁶ GIULIANO, *La digitalizzazione del processo esecutivo. Formalismo telematico e sostanza delle tutele nel processo esecutivo*, in *Riv. es. for.* 2020, 2, 331-333; SOLDI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, cit., 1294 e ss; DE VITA, *L'oneri dell'iscrizione a ruolo nell'espropriazione*, in *Giusto Proc. Civ.*, 2016, 838.