



VARESE | BUSTO ARSIZIO
COMO | LECCO

G.I.V.G. srl

con il patrocinio di:

ORDINE
AVVOCATI
BUSTO ARSIZIO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI
di LECCO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI



CORSO per CUSTODI & DELEGATI
alle esecuzioni

BAVENO 26 OTTOBRE 2019

ATTIVITA' PRELIMINARI DEL
DELEGATO

DOTT.SSA MARIA LUDOVICA RUSSO

CORSO *per* CUSTODI & DELEGATI *alle esecuzioni* – 25/26 OTTOBRE 2019

L'OGGETTO DELL'ATTIVITA' DI CONTROLLO PRELIMINARE

Contenuto esplicito o implicito della delega

«verifichi la corrispondenza tra il diritto indicato nel pignoramento e quello risultante dagli atti, la titolarità dello stesso in capo al/i debitore/i esecutato/i, la completezza della certificazione ex art. 567 c.p.c. e della relazione di stima depositata dall'esperto nominato ex art. 568 c.p.c., nonché l'adempimento degli incombeni ex art. 498 c.p.c., segnalando tempestivamente al giudice eventuali discordanze e/o carenze»

- **Atti da esaminare, che devono preesistere:** (da esaminare: quale **esistenza** agli atti, quale **contenuto** del singolo, quale **omogeneità** dei dati essenziali contenuti nei vari atti) →

✓ atto di pignoramento, nota di trascrizione, certificazione notarile ovvero documentazione ipocatastale, certificazioni anagrafiche e certificato di matrimonio, eventuale atti di avviso ex art. 498 o 599 c.p.c. e consulenza tecnica di ufficio;

- **Verifiche ulteriori (tra la delega e la vendita)** →

✓ sussistenza del diritto pignorato e della sua consistenza; inesistenza di cause ostantive alla vendita attinenti al bene, inesistenza di cause ostantive attinenti alla procedura esecutiva.

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

Verifica della titolarità, in capo al debitore esecutato, del diritto reale pignorato sul bene immobile

Dalla documentazione depositata dal creditore procedente ovvero integrata per ordine dello stesso giudice: deve risultare necessariamente:

- la trascrizione di un titolo di acquisto in suo favore, alla data del pignoramento:
 - a. Titolo di provenienza da atto inter vivos (in base a cass. SU 2019/25021 anche atto di divisione ordinaria o mortis causa)
 - b. Titolo di provenienza da atto mortis causa: necessaria la accettazione (anche tacita) di eredità con atto trascritto (anche successivamente all'atto di pignoramento).
- l'assenza di trascrizioni a carico dello stesso debitore relative ad atti di disposizione del bene, precedenti la trascrizione del pignoramento (cfr. Cass. 2014/11683);
- Completezza documentazione ultraventennale? Cass. 2019/ 15597 la richiede a tutela dell'aggiudicatario. In questa fase non è più di rilievo come sia stata acquisita agli atti. Il Professionista all'atterrà il GE ove la continuità sia carente sebbene ritenuta tale nella relazione notarile e/o in perizia (ove già tale aspetto abbia costituito motivo di valutazione del GE, inopportuna la rimessione)

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

- Verifica della corrispondenza tra il diritto di cui è titolare il debitore ed il diritto sottoposto a vincolo con pignoramento e relativa nota

Sia come contenuto che come estensione (ricordando che il pignoramento di un diritto di contenuto od estensione maggiore di quello in titolarità del debitore non rende nullo il pignoramento (Cass. 2013/6576; 2015 e 6833/2015, quest'ultima anche su interazione nota e atto di pignoramento);

Ove questa corrispondenza manchi il Delegato verificherà se vi è stato un superamento di questa discrepanza nel corso dell'attività processuale prima della delega (rettifica, riunione pignoramenti o a seguito di perizia, come vagliata dal GE).

- Verifica dello stato civile del debitore: verifica dell'eventuale acquisto in comunione legale (cass. 14 marzo 2013 n.6575 e Cass. 21.01.2016 n. 6230

Ove atto di acquisto sia inter vivos e non donazione (art. 179 c.c.) → verificare l'acquisizione dell'estratto di matrimonio con annotazioni rilasciato dal Comune ove è stato celebrato il matrimonio (non da quello ove eventualmente risiede il debitore) ovvero certificato da cui risulti lo stato civile libero del debitore al momento dell'acquisto, nonché leggere il titolo di acquisto.

L'indagine va effettuata con riferimento alla data dell'acquisto del bene e non all'attualità.

- Corrispondenza del dato catastale inserito nell'atto di pignoramento, nella nota ed in perizia (rinvio)

ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATASTALE

- **Sussistenza della consistenza del diritto pignorato:**

Ipotesi pignoramento usufrutto e nuda proprietà → il delegato, per ogni tentativo di vendita dovrà accertare - per entrambe le ipotesi - esistenza in vita dell'usufruttuario.

- **Controllo dell'adempimento ex art. 498 cpc, in due sensi:**

- a) controllo dell'adempimento effettuato ab origine dal creditore procedente nei confronti di tutti i creditori iscritti risultanti dagli atti e non intervenuti;
- b) verifica dell'adempimento successivo previsto dall'art. 569 ultimo comma (notifica dell'ordinanza di vendita ai creditori scritti non intervenuti a cura del creditore procedente, entro termine stabilito nell'ordinanza stessa);

ESAME DELLA PERIZIA DI STIMA

Il professionista delegato ha l'onere:

- ❖ di verificare che l'esperto abbia risposto compiutamente a tutti i quesiti previsti dall'art. 173bis disp.att.cpc;
- ❖ di mettere a confronto e quindi rilevare l'eventuale discrepanza tra le risultanze della relazione notarile e quella dell'esperto onde valutare se nella relazione dell'esperto si dia conto di tali discrepanze e l'aporia venga superata;
- ❖ di evidenziare (anche ai fine della modifica del prezzo di vendita) gli eventi successivi alla stima che possono influire sul valore effettivo del bene;
- ❖ di inserire nell'avviso i dati e gli aspetti che descrivano il bene al momento della messa in vendita;

ESAME DELLA PERIZIA DI STIMA: I QUESITI EX ART. 173 DISP. ATT. C.P.C.

Per tutti i singoli aspetti il Delegato ne valuterà la completezza e l'esattezza:

1) **Identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali:**

- **confini** (ex art. 29 L. 52/1985: almeno tre);

- **dati catastali:** cronistoria degli stessi, dei passaggi intermedi; attestazione della conformità con il dato inserito in nota o in pignoramento; momento dell'inserimento in catasto del dato. Verifica del superamento della discrepanza. Inserzione nell'avviso di vendita del dato aggiornato.

2) **Sommara descrizione del bene:** con indicazione di tutti gli elementi che ne descrivano in modo veritiero gli aspetti, ma al contempo lo rendano appetibile sul mercato al pari di una vendita commerciale;

3) **Lo stato di possesso del bene:** con l'indicazione - se occupato da terzi -, del titolo di occupazione, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data anteriore al pignoramento. Il raffronto verrà effettuato con la data del pignoramento. **Il dato dovrà essere inserito nell'avviso.**

Sarà poi il **Professionista delegato a dover aggiornare il dato nell'avviso di vendita:** verificando lo stato di possesso del debitore e del terzo prima dell'avvio di ciascun esperimento di vendita.

ESAME DELLA PERIZIA DI STIMA: I QUESITI EX ART. 173 DISP. ATT. C.P.C.

- 4- 5) **esistenza di formalità vincoli ed oneri (anche di natura condominiale) gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente (es. vincolo di natura paesaggistica, domande giudiziali; atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura; convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge e altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso, abitazione, ecc.), anche di natura condominiale) e quelli invece che risulteranno a lui non opponibili;**
 - ✓ **Peso in senso lato può essere considerato: il provvedimento di assegnazione della casa familiare (per opponibilità : Cass. 7776/2016: principio priorità delle trascrizioni, cass. 1744/2018 - II sez. civile- che riprende il discorso dell'opponibilità infranovenale se non trascritta). La presenza del provvedimento andrà indicata in perizia, dell'eventuale opponibilità si deve dare conto nell'avviso**
- 6 - 7) **La verifica della regolarità urbanistica- edilizia del bene e della possibilità di sanatoria con i relativi costi; (rinvio)**

ESAME DELLA PERIZIA DI STIMA: I QUESITI EX ART. 173 DISP. ATT. C.P.C.

8) l'esistenza di censo, livello o uso civico ed eventuale affrancazione;

Es. beni gravati da usi civici (L 16 giugno 1927, n. 1766 e relativo regolamento di attuazione di cui al R.D. 26 febbraio 1928, n. 332 e Leggi regionali) il cui regime giuridico ha i caratteri propri della demanialità, sicchè detti beni sono da reputarsi inalienabili ed incommerciabili, nonchè insuscettibili di usucapione (Cass. 19792/2011)

9) l'informazione sulle spese annue fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche non ancora scadute, su spese condominiali non pagate negli ultimi 2 anni anteriori alla perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'importo va quantificato e gli importi di cui all'art. 63 disp att. c.p.c. andranno prudenzialmente sottratti al valore del bene.

ESAME DELLA PERIZIA DI STIMA: LA VALUTAZIONE

- Al delegato compete la lettura della perizia di stima (nonchè degli eventuali rilievi delle parti, al fine di indicare al GE se il prezzo di stima appare congruo ed abbia tenuto conto di tutti i parametri necessari per la determinazione ex art. 568 c.p.c. (ex art. 591 c. 3 n. 1 «il professionista delegato provvede → alla determinazione del valore dell'immobile»
- Il delegato - sulla base della risultanze della perizia e dei criteri indicati dall'art. 568 c.p.c. - dovrà segnalare al GE se: per accidenti sopravvenuti alla redazione della perizia o anche successivamente alla ordinanza di delega (o comunque prima di ogni avviso di vendita) il valore del bene possa aver subito una rilevante modifica: in particolare gli spetterà → l'acquisizione del certificato di destinazione urbanistica, qualora quello in atti sia antecedente di un oltre un anno (v. art. 30, comma 3, DPR 380/2001).
 - a) **Eventi fisici:** es. crolli, nuove costruzioni - sebbene non autorizzate - sul cespite.
 - b) **Eventi giuridici:** es. annullamento permesso di costruire, modifica stato edificabilità, annullamento ordinanza demolizione, eliminazione di situazioni pendenti ed aleatorie (revoca sequestri penali, rigetto domande giudiziali trascritte, eliminazione servitù) .

VERIFICHE NECESSARIE AI FINI DELLA STABILITÀ DELLA VENDITA

Al Professionista Delegato (prima dell'esperimento di ciascun tentativo di vendita) competerà:

- L'aggiornamento delle visure ipotecarie sia attinenti al bene che attinenti al soggetto pignorato;
- L'esame attento del fascicolo dell'esecuzione;
- L'esame anche di atti esterni (es. registro delle imprese, consultazione uffici amministrativi, verifiche presso gli uffici penali, verifica atto di stato civile: in base alle necessità concrete della procedura);

In moda da verificare l'inesistenza di situazioni ostative alla vendita:

1. Attinenti al cespite;
2. Venute in essere all'interno della procedura;
3. Esterne alla procedura

VERIFICHE NECESSARIE AI FINI DELLA STABILITÀ DELLA VENDITA

1. Eventi - anche esterni - attinenti al cespite

Trattasi di quegli eventi successivi all'ordinanza di vendita che possono colpire il bene e la sua titolarità, ostandone la vendita.

Le ipotesi più frequenti sono:

- a) morte dell'usufruttuario → (venuta meno del diritto pignorato)
- b) venuta in essere di provvedimento di acquisizione del bene al patrimonio Comunale della costruzione eseguita in totale difformità o assenza della concessione → L'ordinanza di acquisizione gratuita al patrimonio indisponibile del Comune dà luogo ad acquisto a titolo originario; e gli altri eventuali pesi e vincoli preesistenti vengono caducati unitamente al precedente diritto dominicale, senza che rilevi l'eventuale anteriorità della relativa trascrizione e/o iscrizione. La fattispecie è assimilabile al perimento del bene, poiché acquisizione al patrimonio comunale, che lo trasforma irreversibilmente in "res extra commercium" sotto il profilo dei diritti del debitore e dei terzi che vantino diritti reali limitati sul bene. (cfr. Sez. 3, Sentenza n. 1693 del 26/01/2006 e Sez. 6 - 3, Ordinanza n. 23453 del 06/10/2017).

VERIFICHE NECESSARIE AI FINI DELLA STABILITÀ DELLA VENDITA

Eventi - anche esterni - attinenti al cespite - continua

- c) emissione di sentenza inerente a domanda giudiziale trascritta precedentemente al pignoramento e/o all'ipoteca (ove esistente) o sentenza di usucapione (anche relativa a domanda successiva trascritta);
- d) provvedimento di sequestro preventivo (misura prevenzione antimafia ex art. 2ter L. 575/1965 e misura sicurezza patrimoniale ex art. 12sexies L. 359/1992: cd. ipotesi di» confisca allargata ora confluite nell'art. 240bis c.p.») anche successivo al pignoramento.

Art. 55 cod. antimafia (azioni esecutive): A seguito del sequestro non possono essere iniziate o proseguite azioni esecutive. I beni già oggetto di esecuzione sono presi in consegna dall'amministratore giudiziario. Le procedure esecutive già pendenti sono sospese sino alla conclusione del procedimento di prevenzione. Le procedure esecutive si estinguono in relazione ai beni per i quali interviene un provvedimento definitivo di confisca. In caso di dissequestro, la procedura esecutiva deve essere iniziata o riassunta entro il termine di un anno dall'irrevocabilità del provvedimento che ha disposto la restituzione del bene. Il sequestro dovrebbe essere trascritto (art. 104 disp att. Cpc).

In tutte queste ipotesi il Delegato dovrà →bloccare la vendita, con rimessione degli atti al GE.

VERIFICHE NECESSARIE AI FINI DELLA STABILITÀ DELLA VENDITA

- Sequestri e confische fuori dal Codice antimafia (sia in via diretta che in via indiretta) – ossia ex art. 321 c.p.p. «misura cautelare reale ordinaria, che può sfociare in confisca anche per equivalente (artt. 240 c.p. e 322ter c.p.).
 - ❖ Attuazione sempre mediante trascrizione (art. 104 disp. att. c.p.p.)
 - ❖ Assenza di una norma di riferimento;
 - ❖ Giurisprudenza orientata in modo variegato:
 - Possibile «convivenza» di vincolo di indisponibilità civile e penale: **prevale il vincolo trascritto in via prioritaria** (Cassazione penale 9.11.18 n. 51043).
 - **Prevalenza delle ragioni pubblicistiche penali** sulle ragioni del creditore del soggetto colpito dalla misura di sicurezza patrimoniale (Cassazione civile, 30.11.2018 n. 30990).

Al Delegato quindi spetterà →

- prima di ogni avviso (ma anche di ogni esperimento di vendita) accertare se sequestro già esistente si sia trasformato in confisca anche non trascritta.
- Inserire il dato nell'avviso di vendita.
- Ove accerti questa situazione o sequestro successivo a ordinanza vendita: **Dovrà rimettere subito la questione al GE per i provvedimenti che questi riterrà opportuni.**

VERIFICHE NECESSARIE AI FINI DELLA STABILITÀ DELLA VENDITA

Situazioni ostative alla vendita interne alla procedura esecutiva

Il Delegato dovrà sempre controllare, se all'interno del fascicolo, vi siano:

➤ **Sospensioni** - a seguito di opposizione - già deliberate dal giudice dell'esecuzione (art. 624 c.p.c.) o dichiarate per sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo (art. 623 c.p.c.);

(SU 28.11.2012 n. 21110 fa salvo acquisto dell'aggiudicatario ove non vi sia stata sospensione deliberata dal GE) ;

➤ **Sospensioni ex art. 624bis c.p.c.**, già provvedute dal GE;

(se solo depositate ma provenienti da tutti i creditori titolati → segnalazione tempestiva al GE).

➤ **Rinunce da parte di tutti i creditori titolati**, anche in mancanza di provvedimento di estinzione

L'estinzione del processo esecutivo si verifica per effetto della sola rinuncia dell'unico creditore, avendo il provvedimento di estinzione del giudice dell'esecuzione natura meramente dichiarativa (cfr. Cass. 27545/2017)

VERIFICHE NECESSARIE AI FINI DELLA STABILITÀ DELLA VENDITA S

Situazioni ostative alla vendita «esterne» alla procedura esecutiva

Ipotesi che determinano una stasi della procedura esecutiva:

- - Concordato preventivo ex art.168 L.F.: << dalla data di pubblicazione del ricorso nel registro delle imprese e fino al momento in cui il decreto di omologazione del concordato preventivo diventa definitivo, i creditori per titolo o causa anteriore al decreto non possono, sotto pena di nullità, iniziare o proseguire azioni esecutive sul patrimonio del debitore>>.
- - Crisi da sovra indebitamento. Sospensione esterna operata dal giudice della procedura di sovraindebitamento (L. n. 3 del 2012)
- Applicazione della normativa antiusura. Art. 20 L. 1999 n. 44 (tecnicamente sospensione di gg 330 dei termini relativi a processi esecutivi, ivi comprese vendite ed assegnazioni) a seguito di provvedimento del PM).

Il Delegato dovrà: a) sospendere la vendita se esiste provvedimento del GE; b) sollecitare in mancanza il provvedimento del GE se circostanza emerge da atti; c) reperire la circostanza ove palesata (anche extrafascicolo) dalle parti.



VARESE | BUSTO ARSIZIO
COMO | LECCO

G.I.V.G. srl

con il patrocinio di:

ORDINE
AVVOCATI
BUSTO ARSIZIO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI
di LECCO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI



• **Autorizzazione della vendita in caso di documentazione incompleta ex art. 567 c.p.c.**

Sul punto, si è ritenuto che << *In tema di esecuzione forzata immobiliare, è preclusa al debitore esecutato l'impugnazione del decreto di trasferimento mediante la deduzione, avvenuta per la prima volta dopo la pronuncia del detto provvedimento, di vizi nella produzione della documentazione, ai sensi dell'art. 567 c.p.c. (nel testo, applicabile "ratione temporis", anteriore alla sostituzione disposta dall'art. 2, comma 3, lett. e, n. 25, d.l. 14 marzo 2005 n. 35, convertito, con modificazioni, dalla l. 14 maggio 2005 n. 80, in vigore dal 1 marzo 2006), verificatisi nella fase precedente all'ordinanza di determinazione delle modalità della vendita* >> (Cassazione civile sez. III, 06/12/2011, n. 26202).

Dopo l'emissione dell'ordinanza di vendita il Delegato **non rimetterà gli atti al GE:**

- ✓ Se risulta non rispettato il termine ex art. 567 c. 2 eventualmente prorogato (c. 3);
- ✓ Se la documentazione risulti completa, sebbene non per opera del creditore (ma acquisita tramite gli ausiliari del GE);
- ✓ Se quella particolare astratta lacunosità risulta essere stata già oggetto di valutazione ad opera del GE.

Ove invece **emergano circostanze non valutate che minino la certezza dell'acquisto dell'aggiudicatario:** il Delegato ne renderà edotto il GE.



VARESE | BUSTO ARSIZIO
COMO | LECCO

G.I.V.G. srl

con il patrocinio di:

ORDINE
AVVOCATI
BUSTO ARSIZIO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI
di LECCO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI



VERIFICHE NECESSARIE AI FINI DELLA STABILITÀ DELLA VENDITA

Conseguenze in caso di mancata segnalazione:

Non segnalare siffatte ipotesi (specialmente se sopraggiunte) ove siano ostative alla vendita, implica motivo oggettivo di revoca, specialmente ove ciò sia oggetto specifico di delega.

Nei casi meno importanti, potrebbero esporre la procedura ad azioni dell'aggiudicatario es: caso di aliud pro alio o a legittimare il debitore a proporre azioni ex art. 586 cpc, in quanto il bene sarebbe stato venduto a prezzo irrisorio, per condizioni venute in essere dopo ordinanza di delega.

CORSO *per* CUSTODI & DELEGATI *alle* esecuzioni – 25/26 OTTOBRE 2019

CASISTICA IN MATERIA DI DIFFORMITÀ CATASTALI

L'esame della corrispondenza catastale

Con la legge n. 52 del 1985 è stata introdotta la meccanizzazione delle Conservatorie dei RR. II., ed è stato modificato l'art. 2826 c.c. (cui fa rinvio l'art. 555 c.p.c) →

- «*Il bene pignorato deve essere individuato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché mediante i dati di identificazione catastale*»

Al Delegato spetterà:

- l'esame della corrispondenza ed identificabilità catastale del bene come individuato in perizia;
- La corrispondenza – sia formale che sostanziale - dei dati inseriti in perizia rispetto al momento della redazione dell'avviso di vendita;

Nell'avviso di vendita andranno sempre inseriti i dati aggiornati.



VARESE | BUSTO ARSIZIO
COMO | LECCO

G.I.V.G. srl

con il patrocinio di:

ORDINE
AVVOCATI
BUSTO ARSIZIO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI
di LECCO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI



PRINCIPI DA TENERE PRESENTE NEL CONTROLLO DELLA CONFORMITA' CATASTALE

- ❖ Per stabilire se e in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare, senza possibilità di equivoci e di incertezze, gli estremi essenziali del negozio ed i beni ai quali esso si riferisce- mediante i dati di identificazione catastale - in maniera che non sia nemmeno necessario esaminare il contenuto del titolo, il quale, insieme con la nota, viene depositato presso la Conservatoria dei registri immobiliari (cfr. Cass. n. 18892/2009, n. 18892; Cass. n. 10774/1991; Cass. n. 14440/2013, Cass. 2014 n.11272, da ultimo Cass. II civ. 2019 4842).
- ❖ A norma dell'art. 2665 cod. civ., non ogni omissione od inesattezza nella nota di trascrizione determina l'invalidità della trascrizione stessa, ma solo quelle che ingenerano incertezze sulle persone, sul bene e sulla natura giuridica dell'atto; e l'accertamento dell'esistenza dello stato d'incertezza, costituisce giudizio di fatto insindacabile se immune da vizi logici e giuridici e sorretto da congrua motivazione (cfr, Cass. 13543 del 30/05/2018 conf. a Cass n. 21758 del 04/12/2012).
- ❖ Il creditore pignora bene se si attiene a ciò che in testa al debitore risulta da questi al momento del pignoramento sulla base dei registri immobiliari: pertanto gli errori o le improprietà di identificazione del bene negli atti di provenienza non potrebbero giammai essere opponibili, di per sè soli considerati, ai terzi di buona fede che abbiano diligentemente compulsato i registri immobiliari (cfr. Cass. 25055/13)

CORSO *per* CUSTODI & DELEGATI *alle* esecuzioni – 25/26 OTTOBRE 2019



VARESE | BUSTO ARSIZIO
COMO | LECCO

G.I.V.G. srl

con il patrocinio di:

ORDINE
AVVOCATI
BUSTO ARSIZIO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI
di LECCO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI



CASISTICA IN MATERIA DI DIFFORMITÀ CATASTALI: GRAFICO ESEMPLIFICATIVO

RISPONDENZA DEI DATI IDENTIFICATIVI CATASTALI





VARESE | BUSTO ARSIZIO
COMO | LECCO

G.I.V.G. srl

con il patrocinio di:

ORDINE
AVVOCATI
BUSTO ARSIZIO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI
di LECCO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI



Coordinamento Scientifico
eSPEC Centro Studi
Procedure Esecutive e
Concorsuali

CLASSIFICAZIONE DELLE DIFFORMITA'

Difformità catastali FORMALI

- MODIFICA IDENTIFICATIVO (es. attribuzione p.lla definitiva)
- ALLINEAMENTO MAPPE (SOLO PER FABBRICATI)
- VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (SOLO PER FABBRICATI)
- VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA
- ALTRE VARIAZIONI

Difformità catastali SOSTANZIALI

- EDIFICAZIONE DI CORPO DI FABBRICA
- FUSIONI
- FRAZIONAMENTI
- AMPLIAMENTI
- FUSIONI CON CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO

CORSO *per* CUSTODI & DELEGATI *alle* esecuzioni – 25/26 OTTOBRE 2019

VARIAZIONI CATASTALI NOMINALI

Rientrano in questa categoria:

- allineamento mappe catastali
- modifica di mero identificativo catastale (es. l'attribuzione di particella definitiva in caso di variazione catastale in corso);

Si tratta di modifiche, generalmente d'ufficio, della denominazione di particella o subalterno, le quali determinano →

una **Variazione catastale NOMINALE** che investe il solo dato catastale in sé considerato e non anche l'immobile richiamato da quel dato

La difformità dei dati **NON incide sulla validità dell'atto di pignoramento** (v. Cass. 2013/25055, c'è sicuramente continuità dei dati):

VARIAZIONI CATASTALI SOSTANZIALI CHE NON INCIDONO SULLA VALIDITA' DEL PIGNORAMENTO

Rientrano in questa categoria:

- Fusione o accorpamento di subalterni, particelle o mappali, (SOLO quando il pignoramento ha ad oggetto e contiene indicazione di tutti i sub o p.lle interessate dalla fusione);
- Frazionamento (SOLO quando la consistenza della originaria particella corrisponde esattamente alla somma delle consistenze delle particelle derivate dal frazionamento);
- Attribuzione alla scheda catastale di autonomi dati di identificazione (Es.pignoramento di fabbricato con indicazione della scheda catastale e dei dati del terreno al C.T., successivamente attribuzione alla scheda di un identificativo a C.F.)

Trattasi di: Variazione catastale **SOSTANZIALE** (investe la rappresentazione stessa del bene in catasto, MA il mutamento **NON** riguarda la consistenza del bene richiamato dai dati catastali).

Si può affermare che vi sia continuità tra i dati catastali soppressi (non più attivi) indicati nel pignoramento e quelli attuali, incrociabili con una lettura sincronica della visura catastale aggiornata.

(Vedi Cass. II sez. civile 4842/2014 su opponibilità a promissari acquirenti di pignoramento - nel cui atto si indicavano i dati catastali precedenti - su dati precedenti oggetto di frazionamento già inserito in mappa);

VARIAZIONI CATASTALI NOMINALI O SOSTANZIALI CHE NON INCIDONO SULLA VALIDITA' DEL PIGNORAMENTO

Accorgimenti:

Se la variazione:

- ✓ è precedente al pignoramento può essere utile (in caso di frazionamento o fusione forse opportuna) la rettifica della trascrizione del pignoramento;
- ✓ è successiva basta l'inserimento dato aggiornato nell'avviso .

Rilievi critici sulla rettifica → qui vi è corrispondenza dei dati tra trascrizione e atto per cui non vi sarebbe spazio per mera rettifica

Risposta → si tratterebbe di rimedio solo a favore della certezza dei traffici immobiliari e non un emendamento del pignoramento (comunque valido) che di certo è atto a svolgere i propri effetti nei confronti del debitore esecutato (conforto si può trovare in Cass. sez III 17054/2018, che differenzia posizione dei terzi estranei alla trascrizione alle parti del rapporto, come potrebbe essere il debitore esecutato, che conosce il proprio bene)

DIFFORMITÀ DEI DATI CHE INCIDONO SULLA VALIDITÀ DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Casi di:

- Fusione, accorpamento, o scorporo delle particelle preesistenti con RIDUZIONE o ACCRESCIMENTO del mappale (ossia l'identificativo esistente al momento del pignoramento indica altra consistenza, maggiore o minore, rispetto a quella facente capo ai dati catastali indicati in pignoramento).

Il pignoramento è da considerarsi invalido a causa della oggettiva difficoltà identificativa - implicante accertamento successivo al pignoramento ad opera del GE, non solo fattuale sul bene ma anche soggettiva sulla volontà del creditore.

- ERRORE** di indicazione del dato catastale .

L'erroneo inserimento nel pignoramento di un Comune, di un Foglio, particella o subalterno (per i fabbricati) diverso da quello reale e non collegato storicamente ad un dato corretto) implica → assolutamente incertezza sull'oggetto del pignoramento ex art. 2826 c.c. (sia quando si riferisca ad un cespite che non esiste sia quando identifichi un bene diverso da quello che si intende pignorare). A tale errore non può supplirsi con la descrizione contenuta nell'atto e/o con l'indicazione dei confini, essendo elementi estranei alla nota di trascrizione (v. Sez. III Cass. 2014 n. 2110).



VARESE | BUSTO ARSIZIO
COMO | LECCO

G.I.V.G. srl

con il patrocinio di:

ORDINE
AVVOCATI
BUSTO ARSIZIO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI
di LECCO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI



Coordinamento Scientifico
eSPEC Centro Studi
Procedure Esecutive e
Concorsuali

DIFFORMITÀ DEI DATI CHE INCIDONO SULLA VALIDITÀ DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Rimedi →

Se modifica precedente al pignoramento:

- **rettifica della trascrizione** (se erroneità della sola trascrizione) con documentazione integrativa ipocatastale, con effetti ex nunc per i terzi;
- **rinnovazione dell'intero pignoramento** (se erroneità dell'atto di pignoramento o di entrambe le componenti del pignoramento) sempre con effetti autonomi ex nunc per i terzi ed anche per il debitore : ossia nuovo pignoramento (preceduto da notifica del precetto se perento) che per praticità può essere riunito al primo (se nuova istanza di vendita, con documentazione ipocatastale) relativa al corretto identificativo catastale).

Se successiva:

Insensibilità del pignoramento, ma potrebbe essere necessario presentare richiesta al Catasto di reinserimento dei dati precedenti trattandosi di modifiche (sia catastali che di fatto sul bene, non autorizzate): il **delegato deve allertare GE** e già l'esperto stimatore prima di redigere avviso di vendita.

CORSO *per* CUSTODI & DELEGATI *alle* esecuzioni – 25/26 OTTOBRE 2019



VARESE | BUSTO ARSIZIO
COMO | LECCO

G.I.V.G. srl

con il patrocinio di:

ORDINE
AVVOCATI
BUSTO ARSIZIO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI
DI LECCO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI



DIFFORMITÀ DEI DATI CHE INCIDONO SULLA VALIDITÀ DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Pignoramento su terreno su cui sorge il fabbricato

Ipotesi:

- ✓ **Immobile in corso di costruzione** → vanno indicati e sono sufficienti i dati catastali del terreno (art. 2826, c.c. ultimo periodo), salva indicazione dei dati catastali del fabbricato (ove inseriti in catasto) negli atti della procedura;
- ✓ **Terreno su cui sorge fabbricato non accatastato oppure edificato dopo il pignoramento** → il pignoramento riguarderà anche l'immobile in virtù del principio di accessione (art. 934 c.c.), previo accatastamento (anche tramite l'esperto);
- ✓ **Pignoramento di terreno su cui già sorge fabbricato con dati catastali autonomi** → il pignoramento ha ad oggetto un cespite ontologicamente diverso, per cui non può parlarsi di continuità del dato catastale ed è pertanto invalido (vi è dottrina di avviso difforme).
- ❖ Per altra dottrina in questo ultimo caso: è valido il pignoramento se indica esistenza di fabbricato e lo vuole colpire tutto; mentre solo il pignoramento che vuole colpire solo una porzione del fabbricato (es. solo un appartamento) è nullo per incertezza del sub pignorato

CORSO *per* CUSTODI & DELEGATI *alle* esecuzioni – 25/26 OTTOBRE 2019



VARESE | BUSTO ARSIZIO
COMO | LECCO

G.I.V.G. srl

con il patrocinio di:

ORDINE
AVVOCATI
BUSTO ARSIZIO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI
di LECCO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI



DIFFORMITÀ DEI DATI CHE INCIDONO SULLA VALIDITÀ DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO

Omissione nell'indicazione dei dati catastali:

- di parte dei beni →
 - ove una parte anche determinante del cespite pignorato abbia un autonomo catastale implica il mancato assoggettamento a pignoramento (es. unico appartamento con due autonomi catastali);
 - ove il cespite costituisca, funzionalmente e giuridicamente, una unità indivisibile, suscettibile di frazionamento in più beni distinti solo con modifiche strutturali affidate all'iniziativa del proprietario stesso → potrebbe parlarsi di nullità del pignoramento (Cass. 1985 n. 4612);
- di pertinenze dei beni stessi ove abbiano autonomi dati catastali: (autorimesse, cantine o soffitta, comproprietà sulla casa del portiere o terreno circostante, anche ipotesi cabina enel) → in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi in senso contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata), rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912 cod. civ. , con esclusione di detti beni dal pignoramento (cfr. Cass. 2014 n. 11272).

In questo caso è ipotizzabile giuridicamente la vendita. Ma ne viene compressa fortemente la commerciabilità

- **Rimedio** → nuovo pignoramento ex novo della pertinenza o della parte di bene non pignorata con riunione al precedente per connessione (o rettifica della trascrizione se omissione riguardi solo la nota)

CORSO *per* CUSTODI & DELEGATI *alle* esecuzioni – 25/26 OTTOBRE 2019

LE ALTRE DIFFORMITA' FORMALI

- ✓ Indicazione **TOPONOMASTICA** (via, civico, piano, interno);
- ✓ Errata indicazione o **VARIAZIONE PER DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA**: il cd. disallineamento **OGGETTIVO** in quanto l'immobile descritto dalla **PLANIMETRIA CATASTALE** non corrisponde alla situazione di fatto (art. 29 L. 1985 n. 52 come innovato dalla L. 122/2010 non si ritiene applicabile a vendite forzate);
- ✓ Inesattezze nell'indicazione degli **ALTRI DATI CATASTALI**: confini, (cass. 2014/2110) partita catastale, categoria,

Non determinano alcuna irregolarità procedurale.

Il professionista dovrà solo inserire dati aggiornati nell'avviso di vendita

LE DIFFORMITÀ TRA LA RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E LA SITUAZIONE DI FATTO

Lo sconfinamento del fabbricato dall'area di sedime

Il pignoramento è valido in quanto il bene è identificato mediante un dato catastale corretto (che identifica un fabbricato);

Ma il fabbricato è di fatto realizzato con sconfinamento su di un terreno di proprietà di un terzo.

Cosa si dovrà stimare e porre in vendita?

- Rimedi in sede di perizia: indicazione della parte non pignorata, che viene già stralciata dalla perizia di stima (indicandone l'ampiezza) e dalla vendita.
- Rimedi giudiziari per il creditore (individuate azioni idonee ad eliminare il rischio di evizione): Surrogazione del creditore ex art. 2900 c.c. nelle azioni del debitore (usucapione o accessione invertita; attendere opposizione ex art. 619 cpc del confinante e promuovere az. surrogatoria in riconvenzionale;
- Monetizzazione del rischio;

Il Delegato dovrà verificare la corretta indicazione della circostanza in perizia



VARESE | BUSTO ARSIZIO
COMO | LECCO

G.I.V.G. srl

con il patrocinio di:

ORDINE
AVVOCATI
BUSTO ARSIZIO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI
di LECCO



ORDINE
DEI DOTTORI
COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI
CONTABILI



Coordinamento Scientifico
eSPEC Centro Studi
Procedure Esecutive e
Concorsuali

LE DIFFORMITÀ TRA LA RAPPRESENTAZIONE CATASTALE E LA SITUAZIONE DI FATTO

Stralcio di una parte di mappale senza soppressione di unità immobiliare.

In pratica: viene conservato l'originario identificativo catastale ma si ha una riduzione nella consistenza dello stesso.

Nessun effetto se successivo al pignoramento.

Se precedente:

- a) La nota indica la consistenza del mappale \Rightarrow il pignoramento colpirà quella consistenza sia essa precedente o successiva allo stralcio (se rimasta in titolarità del dell'esecutato);
- b) La nota nulla indica sulla consistenza \Rightarrow il pignoramento colpirà quella consistenza del bene come inserita in catasto al momento del pignoramento.

CORSO *per* CUSTODI & DELEGATI *alle esecuzioni* – 25/26 OTTOBRE 2019