

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  
Concorso

# Baveno

25 OTTOBRE 2019

AVV. SIMONA ROMEO

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

con il patrocinio di:

ORDINE  
AVVOCATI  
BUSTO ARSIZIOORDINE  
DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI  
CONTABILI  
di LECCOORDINE  
DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI  
CONTABILI

# Oggetto del pignoramento

- ▶ L'oggetto di pignoramento è frutto di una «scelta» effettuata dal solo creditore, che ha l'obbligo di individuare i beni e i diritti immobiliari che intende sottoporre ad esecuzione (art. 555 c.p.c.), senza alcuna ingerenza da parte dell'Ufficiale giudiziario o del Conservatore dei RR.II.
- ▶ il creditore ha l'onere (art. 170 disp. att. c.p.c.) di circoscrivere in modo «preciso» l'oggetto del pignoramento
- ▶ La verifica della titolarità dell'oggetto del pignoramento è demandata alle certificazioni ipocatastali, o alla certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 c.p.c. prodotta del medesimo creditore procedente ed anche alla relazione dell'esperto non appena nominato dal g.e.

# ..... continua

- ▶ Solo da una corretta analisi dei dati ipotecari e catastali si può giungere ad una sintesi valutativa per una corretta cognizione dell'effettività del compendio pignorato, che inizia, come detto, sulla base di «una mera affermazione del creditore che l'oggetto esiste e che appartiene al debitore» (G. Tarzia)
- ▶ Solo all'esito di tali accertamenti del bene la vendita viene disposta

# Individuazione e identificazione del bene immobile

- ▶ Occorre distinguere tra individuazione del bene immobile e sua identificazione, sebbene i due concetti siano connessi;
- ▶ L'individuazione del bene è direttamente connessa al suo rilievo giuridico correlato ad un interesse rilevante riferito ad una determinata porzione immobiliare: ad es. un medesimo immobile potrà assumere rilievo diverso se considerato nella prospettiva del creditore che ha una ipoteca sul bene, dall'Ente che è tenuto alla riscossione dei tributi connessi alla proprietà e dell'Ente che sia tenuto a verificare la regolarità edilizia della costruzione.

# .....continua

- ▶ Pertanto un immobile avrà un rilievo, e perciò una «individuazione», di ordine civilistico, di ordine tributario, di ordine urbanistico ed edilizio, etc
- ▶ L'individuazione impone anche una verifica circa l'unicità o la pluralità dei beni considerati: si pensi ad un suolo con entrostante fabbricato, che non pone problemi sotto il profilo civilistico fino a quando appartiene ad uno stesso proprietario, ma che assume comunque rilievo sotto il profilo urbanistico-edilizio e tributario.
- ▶ Tra le regole di individuazione abbiamo le norme catastali, che hanno una preminente ma non esclusiva funzione censuaria.

# .... continua

- ▶ Va obbligatoriamente censita l'unità immobiliare che presenti autonomia funzionale e reddituale;
- ▶ Possono essere censiti «ai soli fini della identificazione» i fabbricati incompleti o ancora indefiniti, i lastrici solari e le aree urbane;
- ▶ Non vanno inventariati, salvo che non abbiano una autonoma suscettibilità reddituale, una serie di manufatti «secondari» (vasche, serre, tettoie, etc)

di conseguenza:

- Non è ammissibile una individuazione di beni in violazione di norme di legge (ad es. non è frazionabile un bene oggetto di un compendio unico, o un bene il cui frazionamento importerebbe la violazione del titolo edilizio).

# .... continua

- ▶ Va, pertanto, rispettata la individualità fisica ed economica del bene e, di conseguenza, il pignoramento che violasse tale regola, facendo riferimento ad una sola porzione del bene, avrebbe un oggetto inammissibile;
- ▶ Altrettanto inammissibile è il pignoramento della sola casa rurale costituente porzione di un unico fondo agricolo, dei soli pianerottoli, delle scale e di porzione materiale degli appartamenti insistenti su parte del lotto edificabile (Cass. 4612/1985)
- ▶ Il g.e. può stabilire se la vendita possa farsi in uno o più lotti, ma in osservanza dell'art. 577 c.p.c. non può dividere in lotti l'immobile che costituisca una unità colturale o nel caso in cui tale frazionamento impedisca la razionale coltivazione.
- ▶ Il g.e. non può neppure legittimamente frazionare in più lotti quanto oggetto di vincolo urbanistico di indivisibilità (complesso alberghiero o industriale)

# Identificazione dell'immobile

- ▶ Consiste nell'attività accertativa condotta sulla base di elementi tecnici e descrittivi attraverso la quale il bene viene definito
- ▶ In assenza di uno strumento legale generale di identificazione, la « definizione » del bene avviene attraverso l'indicazione della sua collocazione spaziale, della sua estensione, dei suoi confini, dei dati catastali e sulla base di indicazioni funzionali.
- ▶ esistono norme di settore : art. 51, comma 2, n. 6 della legge 89/1913 (Legge notarile), l'art. 4 del d.P.R. 650/1972 (relativo al Catasto terreni), l'art. 29 della Legge 52/1985, integrato dal D.L. 78/2010 (sulla informatizzazione dei registri immobiliari), l'art. 6 del D.Lgs. 122/2005 (immobili da costruire)

# ..... continua

- ▶ L'art. 2826 c.c. (a seguito delle modifiche apportate dalla Legge 52/1985) prescrive che l'immobile deve essere specificamente identificato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, e con i dati catastali. Precedentemente alla detta modifica, invece, la norma prevedeva per l'identificazione dell'immobile l'indicazione di tre confini.
- ▶ Il sistema della pubblicità immobiliare è integrato da norme secondarie:
  - Circolare del Ministero delle finanze n. 128 del 2 maggio 1995 (a seguito della eliminazione della necessità di indicazione dei confini nella nota), modificata ed integrata dalla Circolare Agenzia Entrate 24/E del 17 giugno 2015, che specifica la possibilità di inserire nel quadro «B» della nota di trascrizione o iscrizione «indicazioni complementari ed aggiuntive (integrative)»

## ... continua

- ▶ L'art. 2645 bis, 4 comma, c.c. relativo alla trascrizione dei preliminari specifica la necessità dell'indicazione, per i fabbricati da costruire od in corso di costruzione oggetto di contratto preliminare, della superficie utile della porzione di edificio e della quota del diritto spettante al promissario acquirente relativa all'intero costruendo edificio espressa in millesimi.
- ▶ Pertanto, l'evoluzione normativa a seguito della modifica dell'art. 2826 c.c. ha dato rilevanza ai dati catastali ai fini dell'identificazione degli immobili.

# .... continua

- ▶ I dati catastali presentano però anche delle criticità:
  - È un criterio di identificazione **ideale**, perché fa riferimento ad elementi astratti e immateriali come numeri e sigle
  - È un dato **discrezionale**, non oggettivo, perché la rappresentazione catastale è sempre frutto di una valutazione discrezionale del tecnico incaricato e potrebbe contenere errori ( ad es. confine di mappa errato)
  - È un dato **statico** che non tiene conto delle vicende immobiliari di fatto non rappresentate in catasto ( è possibile che un suolo venga accorpato ad una striscia di terreno a scopo di migliore funzionalità; che un appartamento venga ampliato con l'acquisizione di un vano adiacente, che il locale adibito ad abitazione del portiere venga trasferito in proprietà a terzi, perdendo la sua destinazione di bene condominiale)
  - ha finalità essenzialmente **tributarie**

# .... continua

- ▶ Il dato catastale, pertanto, pur avendo assunto una rilevanza fondamentale non è comunque un criterio oggettivo di identificazione del bene, e proprio per questo, l'art. 173 bis disp. att. c.p.c. impone che l'esperto identifichi il bene ricomprendendovi i CONFINI e i DATI CATASTALI.

Art. 173 bis n. 1) disp att. c.p.c.: L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale DEVE risultare l'identificazione del bene, **COMPENSIVA** dei confini e dei dati catastali

# OMISSIONI O INESATTEZZE NEI TITOLI E NELLE NOTE

## ► Art. 2841 c.c. (ISCRIZIONE)

l'omissione o l'inesattezza di alcune delle indicazioni nel titolo, in base al quale è presa l'iscrizione, o nella nota non nuoce alla validità dell'iscrizione, salvo che induca **incertezza** sulla persona del creditore o del debitore o sull'ammontare del credito ovvero sulla persona del proprietario del bene gravato, quando l'indicazione ne è necessaria, o sull'identità dei beni gravati.

Nel caso di altre omissioni o inesattezze, si può ordinare la rettificazione a istanza e a spese della parte interessata.

C.D. PROVA DI RESISTENZA

# OMISSIONI O INESATTEZZE NEI TITOLI E NELLE NOTE

## ► ART. 2665 C.C. (TRASCRIZIONE)

L'omissione o l'inesattezza di alcune delle indicazioni richieste nelle note menzionate negli artt. 2659 e 2660 non nuoce alla validità della trascrizione, eccetto che induca **incertezza** sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto o, rispettivamente, la sentenza o la domanda.

## DIFFORMITA' TRA TITOLO E NOTA CASI

- ▶ nell'atto di pignoramento e nella corrispondente nota di trascrizione sono indicati due dati catastali diversi (è giusto quello indicato in pignoramento) : in questo caso in assenza di corrispondenza tra titolo e nota, la trascrizione è nulla e il dato catastale indicato nel titolo non opponibile (perché non trascritto);
- ▶ Nell'atto di pignoramento è indicato un dato errato, si ha NULLITA' dell'atto (Cass. 8 marzo 2005, n. 5002), qui il difetto dell'atto di pignoramento non può essere colmato né dal contenuto della nota né dalle risultanze dei registri catastali (non avendo la trascrizione natura costitutiva) : RINNOVAZIONE del titolo.

## ... continua

- ▶ Nell'atto di pignoramento non è indicata la quota di proprietà oggetto di pignoramento, mentre nella nota di trascrizione è indicata: Cassazione, Sez. III, n. 6833/2015 ha confermato la validità della formalità di trascrizione, perché i terzi non subiscono alcun pregiudizio essendo informati della quota effettivamente sottoposta a pignoramento. In tal caso la nota ha una funzione integrativa del pignoramento. La nullità non può essere pronunciata se l'atto ha raggiunto il suo scopo (art. 156, 3 comma, c.p.c.)

## ... continua

- ▶ Il dato catastale indicato nel titolo e nella nota di trascrizione è errato, e induce incertezza sull'oggetto del pignoramento: IL PIGNORAMENTO VA RINNOVATO
- ▶ il dato catastale è errato perché superato nel tempo (indicazione del precedente subalterno in luogo di quello attuale, indicazione della scheda di denuncia dell'immobile, al momento del pignoramento già sostituita dal mappale definitivo); tenuto conto che l'art. 555 c.p.c. ha un contenuto «aperto», riferendosi non al semplice dato catastale in sé, ma al sistema dei registri catastali e alla storia catastale di un bene: IL PIGNORAMENTO E LA NOTA RESTANO VALIDI NON INDUCENDO INCERTEZZA SULL'IDENTIFICAZIONE DEL BENE E POTREBBE ESSERE, SE RITENUTA OPPORTUNA, POSSIBILE UNA SEMPLICE RETTIFICA SIA DEL TITOLO CHE DELLA NOTA .

## .... continua

- ▶ Il dato catastale è errato, ma da una più articolata descrizione il bene può essere identificato correttamente: ciò legittimerebbe la **rettifica** della trascrizione (se l'errore è nella nota) ed anche dell'atto di pignoramento (se l'errore è anche nel titolo) . RUBINO
- ▶ Non sono ammessi elementi integrativi ESTRANEI alla nota di trascrizione per recuperare certezza sull'oggetto del pignoramento

# ....continua

- ▶ il pignoramento ha ad oggetto un dato catastale errato, riferito ad un bene altrui, mentre l'indicazione del soggetto titolare è corretto: in questo caso anche se il soggetto è proprietario solo di quel bene, i riferimenti soggettivi corretti contenuti nel titolo e nella nota non possono dare certezza sull'oggetto del pignoramento e, quindi, esso VA RINNOVATO
- ▶ Il pignoramento e la nota di trascrizione restano validi anche se varia la destinazione funzionale dell'immobile (es. deposito trasformato in locale commerciale o in abitazione)
- ▶ Il pignoramento e la nota restano validi anche se vi sono modifiche interne all'immobile, se la porzione immobiliare è rimasta la stessa

# ... continua

- ▶ Nel caso in cui NON vi sia coincidenza tra l'ampiezza della porzione immobiliare rappresentata dal dato catastale e quella effettiva (es. accorpamento di un vano o di una striscia di terreno): il pignoramento si potrà ritenere **esteso** alla più ampia porzione immobiliare in fatto esistente, ove la porzione accorpata non possa avere un autonomo significato giuridico- economico ed il bene originario, pur dopo l'ampliamento, abbia mantenuto la sua identità e non si sia in presenza di un bene nuovo e diverso: occorrerà **RETTIFICA DELL'ATTO** per stabilizzare gli effetti del pignoramento sulle porzioni del bene colpite solo apparentemente in maniera «occulta». (CNN Studio 28/2018)

# CONFLITTO TRA DATI IDENTIFICATIVI

- ▶ Nel caso di contrasto tra dati catastali e dati aggiuntivi (ad esempio confini non congruenti coi dati catastali o di misura), tenuto conto dell'importanza data ormai dall'art. 2826 c.c. al dato catastale, non potrà non darsi luogo ad una valutazione complessiva di tutti gli elementi inseriti nella nota, e ove si dovesse concludere per la prevalenza del dato NON catastale si potrà procedere ad una RETTIFICA (in presenza di errori materiali evidenti) o ad un RINNOVAZIONE (nei casi che inducono incertezza) del pignoramento e della nota

# FRAZIONAMENTO E FUSIONE

- ▶ Fusione di due o più particelle in una sola avente una estensione maggiore (ma pari alla somma di quelle accorpate): il pignoramento e la nota restano validi
- ▶ Frazionamento con la stessa estensione di una unica particella (ove tutte siano oggetto di pignoramento): il pignoramento e la nota restano validi
- ▶ Fusione che coinvolge particelle non pignorate: occorrerà procedere a variazione catastale e rinnovare il pignoramento
- ▶ Frazionamento catastale e pignoramento solo di una porzione dell'originaria particella: il pignoramento non potrà essere esteso alla porzione non pignorata: il pignoramento dovrà essere integrato con un nuovo pignoramento (riunione procedure)

# LE ACCESSIONI

IL BENE IMMOBILE OGGETTO DI PIGNORAMENTO PUO' ESSERE DIVERSO DA QUELLO RISULTANTE NEI TITOLI DI ACQUISTO (O NELLA IPOTECA) PERCHE' AL DI SOPRA (O AL DI SOTTO) DEL DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ACQUISTO O DI TRASCRIZIONE, SIA STATO NEL FRATTEMPO REALIZZATO UN FABBRICATO:

- il pignoramento è correttamente eseguito con l'indicazione dei dati catastali del solo terreno (e generico riferimento alle accessioni) se ha per oggetto immobili in corso di costruzione dopo l'effettuato pignoramento per il principio di accessione (art. 2811c.c.)
- Il pignoramento, secondo alcuni, è invalido se eseguito quando vi sia già un costruzione su di esso con un proprio identificativo catastale, in quanto avrebbe ad oggetto un bene ontologicamente diverso: si avrebbe un pignoramento occulto.

# ... continua

- ▶ Il pignoramento viene effettuato su terreno con entrostante bene in corso di costruzione: in questo caso occorrerà indicare, secondo la soluzione interpretativa proposta dalla Circolare 128/1995, la NATURA del bene oggetto della formalità con apposita lettera identificativa e i DATI CATASTALI del terreno.
- ▶ Il pignoramento si estende alle accessioni in senso proprio, anche già esistenti al momento del pignoramento, che non possano tuttavia essere considerate un autonomo bene, e non possano essere autonomamente individuate: es. *fondamenta di un realizzando edificio, comodi rurali, etc.*

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



- ▶ L'articolo 2912 c.c. stabilisce che il pignoramento si estende agli accessori, alle pertinenze ed ai frutti del bene pignorato
- ▶ **Cassazione n. 11272/2014** afferma che ove il bene, che possa in astratto configurarsi come una pertinenza, sia dotato di per sé solo di univoci ed esclusivi dati identificativi catastali (tali da identificare quello e soltanto quello) ed a meno che nel pignoramento e nella nota non si riesca a far menzione del medesimo con idonei ed altrettanto univoci riferimenti al primo (ad es. quadro D della nota di trascrizione) il pignoramento non si estende ad esso.
- ▶ Differente è l'ipotesi di pertinenze fisicamente unite o indispensabili (es. corte, viale ad esclusivo servizio della porzione di fabbricato pignorata, pollaio, forno, etc): in questo caso si tratta di beni privi di una loro autonomia giuridico-economica rispetto al bene principale e quindi si può applicare l'art. 2912 c.c.

# PARTICOLARI PERTINENZE: I PARCHEGGI

I parcheggi si distinguono in :

- PARCHEGGI EX LEGE **PONTE** ( art. 18 L. 765/1967, che ha modificato l'art. 41-sexies della L. 1150/1942)

- PARCHEGGI EX LEGE **TOGNOLI** (L. 122/1989): distinti in

a) parcheggi realizzati nel sottosuolo di edifici o relative aree pertinenziali privati (art. 9, comma 1)

b) parcheggi interrati realizzati al di sotto di aree pubbliche (art. 9, comma 4)

- PARCHEGGI **LIBERI** , realizzati in forza di norme diverse dalle precedenti, oppure in eccedenza rispetto agli spazi vincolati ex art. 41 sexies L. 1150/1942

# Circolare Ministero Lavori Pubblici del 28 ottobre 1967, n. 3210

- ▶ Secondo la Circolare per «parcheggio» si intende lo spazio necessario, tanto alla sosta quanto alla manovra e all'accesso dei veicoli, che può consistere in un'area scoperta (c.d. posto auto) o in un'area coperta chiusa su tre lati (box) o su tutti i lati.

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



# PARCHEGGI LEGGE PONTE



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

## .....Parcheggi Legge Ponte

- ▶ Secondo la giurisprudenza prevalente le aree interessate sono assoggettate ad un vincolo pubblicistico di destinazione, con riconoscimento di « un diritto reale d'uso » dell'area di parcheggio a favore degli stessi condomini (Cass. n. 6533/1992)
- ▶ Secondo la giurisprudenza prevalente in conseguenza dell'aggiunta di un secondo comma all'art. 41 sexies da parte dell'art. 12 della L. 246/2005, tale vincolo pubblicistico di destinazione non sussiste invece per le costruzioni non ancora realizzate o per le quali (se realizzate) non sono state stipulate le vendite delle singola unità immobiliari alla data del 16 dicembre 2005.

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



# .....PARCHEGGI LEGGE TOGNOLI



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

# Legge Tognoli su proprietà privata

- ▶ I parcheggi realizzati ai sensi dell'art. 9, 1 comma, su aree private possono essere trasferiti solo con contestuale destinazione del parcheggio trasferito a pertinenza di altra unità immobiliare sita nello stesso comune : il pignoramento di un parcheggio Tognoli su proprietà privata non può ritenersi illegittimo sebbene non sia stato pignorato anche l'immobile a cui è destinato.
- ▶ Dubbi sussistono sulla possibilità di circoscrivere in avviso di vendita gli offerenti a coloro che possano indicare un immobile di proprietà sito nel medesimo comune cui asservire il parcheggio: tale soluzione appare incoerente con i principi che regolano l'esecuzione forzata

# Legge Tognoli su aree pubbliche

- ▶ In questo caso il pignoramento ha ad oggetto il diritto di superficie e può dare origine ad una normale procedura esecutiva se il Comune abbia in via preventiva espresso un consenso all'alienazione separata senza vincoli.
- ▶ Nel caso in cui non vi sia stato un consenso preventivo da parte del comune si potrebbe prospettare la possibilità di una richiesta di autorizzazione all'alienazione separata formulata dal custode.
- ▶ In tutti i casi in cui non si possa procedere all'alienazione del bene secondo le modalità previste dalla legge Tognoli e dalle modifiche introdotte dal d.l. n. 5/2012, la procedura esecutiva deve essere chiusa per inalienabilità del bene pignorato.

# PARCHEGGI LIBERI

- ▶ Quando il parcheggio non è soggetto alle leggi sopra indicate e quando sono costruiti in eccedenza rispetto alla quota prescritta dalla legge (un metro quadrato per ogni dieci metri cubi), in questo caso non sussistono vincoli.
- ▶ Il bene può essere stimato dall'esperto secondo il criterio commerciale.

## DIRITTI REALI PIGNORABILI

### ► I DIRITTI PIGNORABILI SONO:

- la piena proprietà
- La nuda proprietà
- L'usufrutto
- La proprietà superficiaria
- L'enfiteusi

### - I DIRITTI NON PIGNORABILI SONO:

- Il diritto di uso
- Il diritto di abitazione
- Il diritto di servitù

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



# LA MULTIPROPRIETA'

- ▶ Trattandosi di quota di «proprietà turnaria» che assume caratteristiche identificative che consentono di isolarla dalle altre analoghe quote riferite al medesimo immobile, ma per periodi diversi dell'anno, può ritenersi PIGNORABILE

con il patrocinio di:

ORDINE  
AVVOCATI  
BUSTO ARSIZIOORDINE  
DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI  
CONTABILI  
di LECCOORDINE  
DEI DOTTORI  
COMMERCIALISTI  
E DEGLI ESPERTI  
CONTABILI

# ... continua

- ▶ Può essere pignorato solo il diritto reale di cui il debitore è titolare e il creditore non può costituire diritti reali parziali non esistenti
- ▶ Dottrina e giurisprudenza concordano nel ritenere che ove il pignoramento abbia ad oggetto la nuda proprietà possa estendersi alla piena proprietà in caso di decesso dell'usufruttuario in corso di procedura (occorre accertarsi se l'usufruttuario sia ancora in vita) e prima della vendita
- ▶ Nell'ipotesi in cui la morte dell'usufruttuario sopraggiunga dopo l'aggiudicazione, il g.e. dovrà trasferire all'acquirente il diritto di piena proprietà, sempre che non ritenga di sospendere e revocare la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c. (Cass. 20 maggio 2015, n. 10253); ad esempio prezzo palesemente inferiore a quello giusto.
- ▶ Ove la morte dell'usufruttuario avvenga dopo il decreto di trasferimento l'aggiudicatario diventerà ipso iure pieno proprietario

## IL PIU' CONTIENE IL MENO

- ▶ Se vengono pignorati diritti o quote maggiori di quelli effettivamente il capo al debitore esecutato il pignoramento rimane valido per i corrispondenti diritti ; la Cassazione 3 aprile 2015, n. 6833 ha, infatti affermato il principio, ormai costante, che qualora venga accertata una estensione minore rispetto a quella indicata in pignoramento, tale circostanza non possa compromettere l'efficacia del pignoramento.
- ▶ Per questo motivo rimane valido il pignoramento avente ad oggetto la piena proprietà anche qualora nell'effettiva titolarità del debitore vi sia la sola proprietà superficiaria

# BENI NON PIGNORABILI

- ▶ I beni demaniali
- ▶ Beni del patrimonio indisponibile
- ▶ I beni che insistono su terreni gravati da usi civici (la Suprema Corte 28 settembre 2011, n. 19792, ha affermato il principio secondo cui un bene soggetto ad uso civico non può essere oggetto di esecuzione forzata, per il particolare regime della sua titolarità e della sua circolazione, che lo assimilano ad un bene appartenente al demanio, non potendo configurarsi una c.d. sdemanializzazione di fatto)
- ▶ I beni gravati da usi civici sono pignorabili solo se oggetto di espressa autorizzazione nei casi e nei modi di legge (art. 12 L. 16 giugno 1927, n. 1766 e art. 39 R.D. 26 febbraio 1928, n. 332)

# BENI PIGNORABILI

- ▶ Sono pignorabili tutti i beni, ad eccezioni di quelli in precedenza elencati
- ▶ Sono pignorabili i beni completamente **abusivi** in quanto la nullità degli atti inter vivos previsti dagli artt. 17 e 40 della Legge 21 febbraio 1985, n. 47, ora art. 46 del d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, non si applica alle procedure esecutive
- ▶ Sono pignorabili i beni dell'Edilizia Economica e Popolare (alloggi IACP) e sono liberamente vendibili in quanto i vincoli di inalienabilità ex lege 14 febbraio 1963, n. 60 non riguardano l'esecuzione forzata.

# IL PIGNORAMENTO DI BENI IN COMUNIONE LEGALE

- ▶ il pignoramento di un bene in comunione legale (comunione senza quote) deve essere pignorato per intero e quindi anche al coniuge non debitore (Cass. 14 marzo 2013, n. 6575). Si ritiene che la comunione si scioglia solo rispetto al singolo bene.
- ▶ Nell'ipotesi di pignoramento non correttamente eseguito :
  - Si ha improcedibilità se effettuato solo per un mezzo
  - Occorre rinotifica del pignoramento al coniuge non esecutato se eseguito correttamente per intero ma notificato solo al coniuge debitore

# COMUNIONE DE RESIDUO

- ▶ ai sensi dell'art. 178 c.c. I beni destinati all'esercizio dell'impresa di uno dei coniugi costituita dopo il matrimonio e gli incrementi dell'impresa costituita anche precedentemente si considerano oggetto della comunione solo se sussistono al momento dello scioglimento di questa.
- ▶ Importante sentenza del Tribunale di Castrovillari (4 novembre 2014) ha affermato che il regime di comunione de residuo è inopponibile al creditore ipotecario che ha acquistato il privilegio prima dell'annotazione nel registro dello stato civile a margine dell'atto di matrimonio del regime della separazione dei beni.