

LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE: SPUNTI PER UNA RIFLESSIONE

L'art. 555 c.p.c.:
la tutela di ciò che appare
...anche oltre l'apparenza!

Relatore: Dott. Mauro D' Urso

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

IL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE -UNA FATTISPECIE A FORMAZIONE PROGRESSIVA-

L'art. 555 c.p.c. La notificazione e la *successiva* trascrizione

L'insegnamento tradizionale

Cass. 525/1965 e 9231/1997

Cass. 9231/1997

La notifica del pignoramento immobiliare segna l'inizio della pendenza del processo di esecuzione:

- Evita la perenzione del precetto ex art. 481 cpc;
- Determina il decorrere del termine per l'istanza di vendita ex art. 497 cpc pena l'inefficacia del pignoramento
- La trascrizione svolge l'effetto suo proprio di disciplina dei conflitti tra aventi causa del medesimo dante causa: semplicemente è atto integrativo di efficacia del pign.

...CONTRA

- La lettera dell' art. 555
- il pignoramento successivo ex art. 561
- la cancellazione delle formalità art. 562
- Il problema della opponibilità del pignoramento al terzo



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

...il suo superamento

Cass. 17367/11 e 7998/15

Cass. 17367/11

La cancellazione della trascrizione del pignoramento impedisce di dare seguito all'istanza di vendita del bene immobile pignorato → è il caso del creditore che subisce l'estinzione della procedura con cancellazione della Tr. e nonostante l'annullamento si vede rigettare l'istanza di vendita.

Cass. 7998/15

il pignoramento, è strutturato come fattispecie a formazione progressiva → è il caso dei due creditori, l'uno, il precedente, rinuncia l'altro che non ha trascritto non vede riconoscersi l'istanza di vendita.

la notificazione dell'ingiunzione al debitore segna l'inizio del processo esecutivo (e produce, tra gli altri effetti, quello dell'indisponibilità del bene pignorato),

la trascrizione ha la funzione di completare il pignoramento ed è presupposto indispensabile perché il giudice dia seguito all'istanza di vendita



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
VARESE



Coordinamento Scientifico
eSPEC Centro Studi
Procedure Esecutive e
Concorsuali

La notifica

Effetti processuali:

Segna la pendenza del processo esecutivo

- 557 il termine decadenziale per l'iscrizione
- 481 evita la perenzione del precetto
- 497 segna il dies a quo per l'istanza di vendita

Effetti sostanziali

La costituzione del vincolo di indisponibilità dell'immobile



VectorStock

VectorStock.com/9404203

La trascrizione

Effetti processuali:

La procedibilità della istanza di vendita

Effetti sostanziali:

La costituzione del vincolo di destinazione verso i terzi

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



MA COME FUNZIONA LA TRASCRIZIONE?

Art. 2659 c.c.: LA NOTA DI TRASCRIZIONE

- I soggetti del pignoramento;
- La natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il pignoramento

IL REGIME DELLE INESATTEZZE

Art. 2665 c.c.: la residuale
rilevanza delle omissioni
e delle inesattezze

Cass. 5002/2005

Cass. 2110/2014

Cass. 5002/2005

Per quanto dispone l'art. 2665 cod. civ., inesattezze ed omissioni della nota di trascrizione non determinano l'invalidità della trascrizione, eccetto che inducano incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico cui si riferisce l'atto trascritto [...] In questi casi, infatti, si è in presenza di una inesattezza, che determina soltanto il riferirsi della trascrizione ad un atto di contenuto diverso da quello del quale si intendeva ottenere la trascrizione e ciò comporta solo che la trascrizione sarà riferibile da parte dei terzi estranei a detto atto e non a quello al quale il trascrivente intendeva riferirla, senza che, rispetto alla posizione del terzo, possa avere rilievo il fatto che, in effetti, l'atto al quale la nota e, quindi, la trascrizione si riferisce in conseguenza dell'inesattezza sia in realtà come tale insussistente.

È il caso di chi si opponeva alla esecuzione ritenendosi aggiudicatario sulla base di un pignoramento ed una nota di trascrizione errati, poi emendati con il decreto di trasferimento

Cass. 2110/2014

L'errore contenuto nell'atto di pignoramento sugli elementi identificativi del bene pignorato non è causa di nullità del pignoramento, tranne nel caso in cui comporti incertezza assoluta sul bene stesso → *l'(eventuale) errore contenuto nell'atto di pignoramento circa gli elementi, poi, riprodotti nella nota deve essere valutato, nei confronti del debitore esecutato, in rapporto all'idoneità o meno del pignoramento a raggiungere lo scopo suo proprio di atto iniziale del processo esecutivo, secondo la regola generale delle nullità degli atti processuali*

Il Pignoramento in rettifica?



Cass. 12429/08

L'esecuzione del pignoramento immobiliare delineata dall'art. 555 cod. proc. civ. ha natura unitaria, benché a formazione progressiva, e si attua attraverso la fase della notifica dell'atto e quella della sua trascrizione. Pertanto, la successiva rettifica, ovvero la rinnovazione di trascrizione carente o erronea, non è sufficiente alla sanatoria dell'invalidità [...] soltanto la rinnovazione sia della notifica che della trascrizione tutela in modo coerente e completo il contraddittorio nell'ambito del processo esecutivo → **è il caso del precedente che, avendo errato nella indicazione del soggetto nella nota di trascrizione, si vede estinta la procedura e lamentava che il GE non gli avesse dato, invece, la possibilità di rettificare la trascrizione del pignoramento**

Cass. 5780/17

Un nuovo pignoramento, compiuto asseritamente “in rettifica” del precedente, il vincolo in tal guisa apposto al bene non è opponibile al terzo acquirente in forza di titolo trascritto anteriormente alla trascrizione del secondo pignoramento → **è il caso di chi ha errato nella indicazione dei dati catastali nel pignoramento e nella nota. Il GE dà termine per rettifica del pignoramento attraverso un nuovo pignoramento e nuova trascrizione in “rettifica” potendola per giunta opporre all'acquirente *medio tempore***

...l'efficacia sanante della «buona» trascrizione immobiliare?



Cass. 6833/15

Il pignoramento di beni appartenenti solo in quota all'esecutato è nullo ove, nel relativo atto, non sia indicata la misura di quest'ultima; qualora, peraltro, la quota dell'esecutato 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, anche in ragione del principio di conservazione degli atti del processo, non può essere dichiarata la nullità dell'atto di pignoramento, in dipendenza di una lacuna solo originaria → **è il caso in cui l'errore è solo nell'atto di pignoramento notificato per non essere indicata la quota di spettanza del diritto, correttamente indicata, invece nella nota di trascrizione: L'EFFICACIA SANANTE?!**



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 VARESE



Coordinamento Scientifico
eSPEC Centro Studi
Procedure Esecutive e
Concorsuali

Le inesattezze oggettive... Le difformità catastali: validità o invalidità del pignoramento

1. Autosufficienza della nota di trascrizione
2. Continuità nei dati catastali
3. Inequivocità nella individuazione del bene

Un po' di casi... di case



www.shutterstock.com • 236607667

- Le variazioni catastali *nominali*... innocue

- Il caso dell' accorpamento o della fusione di subalterni
 - a) Pignoramento esteso a tutti gli originari *sub*
 - b) Pignoramento limitato solo ad un *sub*

- Le variazioni catastali *sostanziali*

- Il caso della costruzione sul terreno
 - a) l' ipotesi di un' unica unità immobiliare
 - b) L' ipotesi di un fabbricato con più *sub*

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

- Le difformità catastali *di fatto*

- Lo sconfinamento sul sedime alieno
- Il pignoramento parziale
- I beni collegati: economicamente o in fatto
- Modifiche o accorpamenti in fatto :
la necessità del DOCFA di aggiornamento

Le pertinenze!!



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
VARESE



Coordinamento Scientifico
ESPEC Centro Studi
Procedure Esecutive e
Concorsuali

Le inesattezze soggettive...

Il sistema della pubblicità immobiliare è su base personale
...e si fonda sulla ricerca per nome

Il principio per il quale l'indagine circa la validità della trascrizione deve effettuarsi in base al contenuto complessivo della nota è applicabile soltanto al problema dell'identificazione degli elementi oggettivi della trascrizione, relativi cioè alla cosa cui si riferisce e alla natura del negozio compiuto, mentre il medesimo principio non può valere, in genere, per quanto si riferisce all'elemento soggettivo, che attiene alla modalità stessa della ricerca, costituente un "*prius*" nel processo logico di accertamento dell'esistenza e della validità della trascrizione.

L'errore nella indicazione del nome

Cass. 3477/1997

E' il caso di chi ha acquistato ma ha indicato male il nominativo del proprio dante causa. Il suo acquisto è inopponibile al pignoramento successivo in danno del proprio dante causa

Cass. 12835/2014

Nella ipotesi di trascrizione in cui sia indicato erroneamente il soggetto a carico del quale è effettuata, gli effetti della assoluta incertezza sulla identità del proprietario dei beni ricadono sulla parte tenuta alla presentazione della nota di trascrizione ...*diversamente* vi sarebbe un irragionevole sacrificio di chi, esaminando i registri immobiliari, abbia fatto affidamento sulla situazione di libertà del bene

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

- L'errore nella indicazione delle *parti negoziali*
Cass. 7680/2019

L'inesatta indicazione, nella nota di trascrizione, delle generalità della persona **contro** la quale si intendeva trascrivere comporta l'invalidità della trascrizione, ove abbia prodotto la registrazione dell'atto nel conto di una persona diversa dall'acquirente - e non anche qualora l'annotazione sia avvenuta nel conto di colui al quale l'atto era correlato - poiché induce, ai sensi dell'art. 2665 c.c., incertezza sulle persone.

È il caso di chi ha male indicato nella NT il soggetto contro e quello a favore del quale si trascriveva una compravendita. Da qui, l'inopponibilità ai successivi aventi causa del «venditore» in capo il bene malgrado la vendita è rimasto annotata

- L'errore nelle generalità (nella data di nascita)
Cass. 1135/2000

È il caso dell'errore di *repertorizzazione* della trascrizione da parte del Conservatore il quale registra la trascrizione *contro* un soggetto diverso – e magari inesistente – rispetto a quello correttamente indicato nella nota di trascrizione

Cass. 3075/2013

È il caso *complesso* di chi ha pignorato «indicando bene la falsa data di nascita del proprio debitore esecutato, presa dalla Nota di trascrizione dell'atto di provenienza del bene. Il Pignoramento è opponibile al precedente acquisto trascritto con le generalità corrette ma *non allineate*

- L'errore irrilevante (se l'opposizione è del debitore)
Cass. 13543/2018

È il caso del debitore Francesco dolutosi per essere stato indicato come Franco nella trascrizione del pignoramento immobiliare.

L'irrelevanza delle conseguenze dell'errore.



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
VARESE



Coordinamento Scientifico
eSPEC Centro Studi
Procedure Esecutive e
Concorsuali

LA RINNOVAZIONE...MANCATA...DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

Il silenzio dell'art. 2668 ter c.c.

I^a opzione: la possibile rinnovazione stimolata dal Giudice

II^a opzione: la caducazione del processo esecutivo



Cass. 4751/2016:

-La caducazione del processo *ex tunc*

-Il rilievo officioso del GE

(extra 630 c.p.c.)

-La legittimazione alla rinnovazione:
anche l'aggiudicatario!

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

Buon prosieguo e ...

...per i dubbi,
chiediamo al
Dott. CRIVELLI!!



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