

PROT. N. 1388/12.2/2



Tribunale C. P. di Verona



Valore Prassi – Verona



Ordine degli Avvocati di Verona

CHECK LIST DEL CUSTODE GIUDIZIARIO

La check list sotto predisposta vuole essere lo strumento che il custode giudiziario, in collaborazione con l'esperto stimatore, dovrà compilare, per ogni procedura esecutiva e, per ogni singolo Lotto della procedura, al fine di evidenziare al G.E. eventuali criticità (più o meno gravi) che potrebbero potenzialmente rallentare o addirittura bloccare la procedura medesima.

La sua completa compilazione consentirà di evitare che le stesse emergano in una fase più avanzata (ad esempio in sede di controlli da parte del delegato) con maggiori costi, conseguenze più problematiche e con minori possibilità di correzione.

La check list andrebbe, pertanto, depositata dal custode giudiziario nel fascicolo telematico, dopo aver preso visione della perizia e prima dell'udienza di vendita ex art. 569 c.p.c.

Nella prima pagina vi è l'indicazione dell'esito del controllo (positivo – attenzione – negativo), che il custode evidenzierà in modo tale da consentire un immediato riscontro visivo al G.E. in ordine all'indagine svolta.

TRIBUNALE ORDINARIO DI VERONA

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

MODULO DI CONTROLLO (CHECK LIST)

ESITO: **Positivo** **Attenzione!** **Negativo**

PROCEDURA ESECUTIVA N. RGE

G.E. dott.

ESPERTO STIMATORE Arch.

CUSTODE GIUDIZIARIO Avv.

Descrizione sommaria bene

Esempio

N. 1 abitazione di tipo civile (cat. A/2)

Comune di (VR), Via n.

Catasto Fabbricati:

Foglio – Particella n. sub.

N. 1 autorimessa (cat. C/6) di pertinenza

Comune di (VR), Via n.

Catasto Fabbricati:

Foglio – Particella n. sub.

OPPURE

Lotto n.

(compilare una scheda per ogni lotto)

CREDITORE PROCEDENTE:

.....

Creditore ex art. 2929 bis c.p.c.

☐ Si

☐ no

Titolo esecutivo:

cfr. nota 1

(Es. Sentenza n. 128/2019 Sent. (n. 5520/2013 R.G. e n. 339/2019 Rep.) emessa dal Tribunale di Verona in data 21/01/2019, munita di formula esecutiva in data 28/02/2019, notificata alla debitrice esecutata unitamente all'atto di precetto in data 02/07/2019.). Verificare attestazione di conformità all'originale del titolo. Se trattasi di titolo stragiudiziale verificare i presupposti (es. se trattasi di contratto di mutuo verificare la presenza della quietanza di pagamento).

DEBITORE/I:

.....

Se il debitore è il terzo proprietario specificare se, in caso di accoglimento della domanda di revoca ex art. 2901 cod. civ., la sentenza di accoglimento è stata annotata ex art. 2655 cod. civ.

CREDITORI INTERVENUTI CON TITOLO ESECUTIVO:

1) _____
Titolo esecutivo _____

CREDITORI INTERVENUTI SENZA TITOLO ESECUTIVO:

1. _____
2. _____
3. _____

CREDITORI INTERVENUTI EX ART. 2929 bis c.p.c.

1. _____
2. _____
3. _____

DIRITTO PIGNORATO (cfr. nota 2)

(indicazione del diritto reale colpito dal pignoramento e verifica dell'esistenza nel patrimonio dell'esecutato del diritto oggetto dell'espropriazione immobiliare)

Barrare una delle seguenti caselle:

- ☐ VI è esatta corrispondenza tra diritto reale colpito dal pignoramento immobiliare e diritto reale presente al momento del pignoramento nel patrimonio del debitore esecutato;
- ☐ NON vi è corrispondenza perché è stata pignorata la nuda proprietà, ma in data precedente alla notifica del pignoramento l'usufruttuario, l'usuuario o il titolare del diritto di abitazione è deceduto, di tal ch , in forza del principio di elasticit  del dominio, oggetto dell'espropriazione immobiliare   la piena propriet ;
- ☐ NON vi   corrispondenza perch    stata pignorata la quota di compropriet  di un bene eccedente quella effettivamente esistente nel patrimonio del debitore esecutato sulla base della documentazione ex art. 567 c.p.c., sicch  oggetto dell'espropriazione forzata   soltanto la quota di compropriet  effettivamente spettante al debitore;
- ☐ NON vi   corrispondenza perch    stata pignorata la quota di compropriet  di un bene inferiore a quella effettivamente esistente nel patrimonio del debitore esecutato sulla base della documentazione ex art. 567 c.p.c.: l'espropriazione immobiliare   improseguibile perch  con il pignoramento non si possono costituire diritti reali non esistenti nel patrimonio dell'esecutato considerata la natura derivativa dell'acquisto dell'aggiudicatario;
- ☐ NON vi   corrispondenza tra il diritto reale oggetto di pignoramento ed il diritto esistente nel patrimonio del debitore esecutato in quanto prima del momento della notifica del pignoramento il coniuge debitore aveva mutato il regime patrimoniale passando dalla comunione legale alla separazione dei beni e, cos ,   divenuto titolare della

quota indivisa di ½ in luogo della contitolarità solidale della proprietà sull'intero: oggetto di procedura esecutiva sarà solo la quota di ½ del diritto di proprietà;

- ☐ NON vi è corrispondenza tra il diritto reale oggetto di pignoramento ed il diritto esistente nel patrimonio del debitore esecutato in quanto è stata pignorata la quota di ½ di un bene acquistato in regime di comunione legale con la conseguenza che è stato espropriato un diritto reale inesistente nel patrimonio della parte esecutata, né è consentito al pignoramento la creazione di diritti reali nuovi nel patrimonio del debitore.

IMMOBILE PIGNORATO (cfr. nota 3)

(indicazioni catastali e descrizione dell'immobile)

Es.

Catasto Fabbricati – Comune di (VR) – Foglio - Particella n.

Via n. – Cat. C/2 – Classe – Consistenza mq. – Rendita €

Trattasi di magazzino con tettoia situato sul retro di altro immobile a destinazione commerciale.

DATA DI NOTIFICA DEL PIGNORAMENTO: (cfr. nota 4)

Notificato a ex art. 138 c.p.c. in data 26/07/2019.

Alla luce della sentenza della Corte d'Appello di Milano n. 146/2017, si precisa che le copie dell'atto di pignoramento, del precetto e del titolo esecutivo depositate al momento dell'iscrizione a ruolo sono munite di attestazione di conformità del difensore redatta su documento separato datato 01/08/2019.

DATA ED ESTREMI DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO:

In Verona in data 01/08/2019 ai nn. 31580 R.G. e 21685 R.P. a favore di e contro per la quota di del diritto di

DATA DEL DEPOSITO DELL'ISTANZA DI VENDITA E DEL DEPOSITO DELLA DOCUMENTAZIONE IPOCATATALE O DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA (cfr. nota 5):

(occorre specificare se detta documentazione sia stata depositata nel rispetto del termine di 45 giorni decorrenti dalla data di notifica dell'atto di pignoramento, tenendo conto tuttavia della sospensione feriale dei termini processuali ex art. 1 L 742/1969 che va dall'1 al 31 agosto di ogni anno)

PIGNORAMENTI PRECEDENTI O CONTESTUALI (cfr. nota 6):

☐ SI

☐ NO

COMPROPRIETARI (cfr. nota 7):

☐ SI

☐ NO

(nel caso di pignoramento di bene che ricade nella comunione ordinaria o coniuge non debitore dell'esecutato nell'ipotesi di pignoramento di bene acquistato in regime di comunione legale)

(Se risposta positiva) Data di notifica avviso ex art. 599 comma 2 c.p.c.:

CREDITORI IPOTECARI (cfr. nota 8):

☐ SI

☐ NO

(Se risposta positiva) Data di notifica avviso ex art. 498 c.p.c.:

CREDITORI CHE HANNO ATTUATO UN SEQUESTRO CONSERVATIVO:

.....

(Se risposta positiva) Data di notifica avviso ex art. 158 disp. att. c.p.c.:

ESISTENZA DI UN SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE TRASCRITTO:

.....

DOCUMENTI ALLEGATI ALL'ISTANZA DI VENDITA:

- **NOTA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

☐ SI

☐ NO

- **DOCUMENTI RICHIESTI EX ART. 567 COMMA 2 C.P.C.**

☐ estratto attuale catasto

☐ estratto storico del catasto

☐ certificati iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato (a nome dell'esecutato)

☐ certificato notarile sostitutivo della documentazione ipocatastale

TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETÀ IN CAPO ALL'ESECUTATO:

☐ compravendita

☐ donazione

☐ legato

☐ accettazione tacita o espressa dell'eredità da valutarsi ab intestato o per testamento

☐ apertura di successione con denuncia trascritta nei registri immobiliari, ma senza trascrizione di un atto di accettazione tacita o espressa di eredità

☐ usucapione ventennale

☐ permuta

☐ divisione consensuale

☐ divisione giudiziale

☐ altro: _____

DATA DEL TITOLO DI ACQUISTO:

.....

Se tale data non supera il ventennio antecedente la data del pignoramento, indicare anche i precedenti danti causa ed i rispettivi titoli fino a coprire il ventennio antecedente il pignoramento.

In ogni caso occorre specificare se la documentazione ipocatastale o la certificazione notarile sostitutiva in concreto depositate dal creditore procedente siano complete, vale a dire se, con riferimento a ciascuno degli immobili espropriati, i certificati delle iscrizioni si estendano al ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore che contro) risalga all'ultimo atto di acquisto a titolo derivativo od originario precedente il ventennio, nonché se il procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo alla situazione di una partita alla data del rilascio del documento) o quello storico (relativo ai passaggi del bene da un possessore ad un altro nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento)

Stato civile dell'esecutato nel momento dell'acquisto del bene pignorato:

- ☐ coniugato
☐ celibe / nubile

Coniuge in regime di comunione legale dei beni al momento dell'acquisto del bene pignorato (cfr. nota 10)

- ☐ SI
☐ NO

Stato civile dell'esecutato nel momento della notifica dell'atto di pignoramento

- ☐ coniugato
☐ celibe/nubile

Regime patrimoniale della parte eseguita al momento della notifica dell'atto di pignoramento quale evincibile dall'estratto per sunto dell'atto di matrimonio.

DIRITTI PERSONALI DI GODIMENTO

L'immobile è oggetto di

Contratto di locazione infranovenale stipulato il..... registrato il..... e quindi opponibile/non opponibile alla procedura

Contratto di locazione ultranovenale stipulato il..... registrato il..... trascritto il..... e quindi opponibile/non opponibile/opponibile sino alla data del..... alla procedura

Contratto di locazione con liberazione dei fitti stipulato il..... registrato il..... trascritto il.....; liberazione della durata di.....trascritta nel riquadro D il..... e quindi opponibile/non opponibile/opponibile/opponibile sino alla data del..... alla procedura. Ipoteca trascritta il..... e quindi prevalente/non prevalente su trascrizione contratto

Usufrutto

Trascritto in data..... (verificare se il CTU ha appurato l'eventuale decesso dell'usufruttuario alla data del pignoramento)

Diritto di abitazione ex art. 540 c.c.

- ☐ si
☐ no

Assegnazione della casa coniugale

- ☐ no
☐ si
- trascritta il..... (prima / dopo trascrizione pignoramento)
 - trascritta il(prima / dopo iscrizione ipoteca)

CAUSE DI PRELAZIONE

Sul bene potrebbero gravare legittime cause di prelazione che debbano essere segnalate in sede di vendita

Immobile vincolato in virtù di un interesse storico e culturale particolarmente rilevante (da verificarsi in perizia in quanto il vincolo deve essere trascritto)

- ☐ si
☐ no

Immobile da costruire ex D.LGS 122/05 art. 9

(ad esempio immobile occupato a seguito di preliminare non seguito da contratto definitivo di compravendita)

- ☐ si
☐ no

Altre informazioni o documenti di cui è necessaria l'acquisizione:

.....
.....

Verona,

Il Custode Giudiziario

L'Esperto stimatore

Avv.

Arch.

NOTE:

1. L'esame del titolo esecutivo può essere rilevante per determinare se sussistano i presupposti per la c.d. sanatoria straordinaria, ossia per verificare se l'aggiudicatario, ex art. 40 co. 4 l. 47/1985, possa beneficiare della riapertura dei termini per il condono edilizio di cui non si sia avvalso l'esecutato o alcuno dei suoi aventi causa (tale verifica è oggi obbligatoria per l'esperto ex art. 173 bis co. 2 n. 7 disp.att. cpc, come introdotto dal d.l. 83/2015, convertito con modifiche dalla l. 132/2015).

Nelle vendite espropriative infatti, a differenza che nelle vendite tra privati, possono essere alienati anche immobili abusivi (ovviamente prima che sia intervenuta da parte del Comune l'acquisizione al relativo patrimonio, ex art. 31 co. 3-4 d.p.r. 380/2001, cfr Consiglio di Stato, sent. 1064/2015, secondo cui tale acquisizione si verifica automaticamente, quale effetto del mancato adempimento all'ordine di demolizione entro 90 giorni dallo stesso, ovviamente essa, una volta intervenuta, comporta il venir meno dell'oggetto stesso dell'esecuzione e ne determina l'improseguibilità; laddove sia stato emesso solo l'ordine di demolizione e siano pendenti i termini per il relativo adempimento, l'esperto dovrà riferirne immediatamente al G.E. e ai creditori per le relative determinazioni).

In particolare, fino a che non vi sia stata l'acquisizione, l'art. 40 co. 4 l. 47/1985 prevede che: nella ipotesi in cui l'immobile rientri nelle previsioni di sanabilità di cui al capo IV della presente legge e sia oggetto di trasferimento derivante da procedure esecutive, la domanda di sanatoria può essere presentata entro centoventi giorni dall'atto di trasferimento dell'immobile, purché le ragioni di credito per cui si interviene o procede siano di data anteriore all'entrata in vigore della presente legge.

Pertanto, al fine di comprendere se è possibile o meno per l'aggiudicatario la riapertura dei termini per il condono cd. straordinario, occorre effettuare un doppio controllo relativo alla (1) data dell'insorgenza delle ragioni del credito e alla (2) data dell'abuso, così da poter stabilire se siano riaperti i termini del condono edilizio ed a quale condono aderire. Quanto alla data dell'insorgenza delle ragioni del credito, occorre fare riferimento al titolo da cui scaturisce il credito (compravendita, conto corrente, oneri condominiali, ecc.) e non alla data del pignoramento o alla data dell'intervento, che rimane in questo caso del tutto irrilevante. Quanto alla data dell'abuso, può essere coevo all'edificazione dell'immobile o successivo e può essere dimostrato con ogni mezzo (fatture o ricevute per prestazioni dell'appaltatore o dei prestatori d'opera, foto storiche, aeree, ecc.).

Deve invece ricordarsi che in nessun caso la regolarità catastale è ostativa alle vendite forzate, in quanto alle stesse non si applica l'art. 19 co. 4 d.l. 78/2010, che aggiunge il co. 1 bis all'art. 29 l. 52/1985, a mente del quale gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento...di diritti reali...debbono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità dello stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

A partire dal 28.02.2023 non sarà più necessaria l'apposizione di formula esecutiva, per i titoli di nuova formazione, formula che, tuttavia, dovrà ancora essere presente su vecchi titoli esecutivi (si pensi a contratti di mutuo a volte risalenti nel tempo).

2. A proposito del titolo di acquisto in capo al debitore esecutato, va ricordato che, per Cass. 11090/1993 è sufficiente verificare la titolarità formale del bene in capo al debitore al momento del pignoramento. Basta dunque che sia trascritto un titolo di acquisto in favore del debitore, purchessia.

Sulla base di tale orientamento, recentemente, la Cassazione (Cass. 11638/2014) ha stabilito che, quando l'acquisto in favore del debitore sia avvenuto mortis causa, l'esecuzione non può proseguire se non sia stata trascritta accettazione espressa o tacita dell'eredità in capo al debitore; fino a che tale condizione non si sia verificata, non può essere disposta la vendita e, laddove tale condizione non si verifichi, il pignoramento va dichiarato nullo.

Non vale come trascrizione di accettazione di eredità la trascrizione della mera denuncia di successione, che ha valore meramente fiscale. D'altro canto la denuncia di successione, se accompagnata dalla relativa voltura catastale, per costante giurisprudenza, vale accettazione tacita di eredità (Cass. 22317/2014, Cass. 10796/2009), anche se – per trascrivere l'accettazione tacita – occorrerà instaurare un giudizio di accertamento della qualità di erede, anche ex art. 702 bis c.p.c.

Dopo questa sentenza diviene fondamentale il compito dell'esperto e del custode, nel fornire al creditore precedente elementi concreti per dimostrare la qualità di erede in capo al debitore: il debitore che rimanga ad abitare l'immobile per più di tre mesi dopo il decesso del de cuius, oppure che paghi le bollette, abbia dato in locazione il bene, o paghi l'imu, o compia altri atti di esercizio del possesso del bene, si considera aver accettato tacitamente l'eredità.

Opportunamente esposti in relazione, detti elementi possono essere utilizzati dal creditore procedente, compulsato dal G.E., in un giudizio di accertamento della qualità di erede in capo al debitore, anche con rito sommario ex art. 702 bis c.p.c., il cui provvedimento finale sarà trascrivibile.

Sempre a proposito della vicenda successoria si ricordi l'art. 540 c.p.c., a mente del quale il coniuge del de cuius beneficia del diritto di abitazione nell'immobile che costituiva la casa coniugale. Si tratta di un diritto di abitazione che non risulta dai pubblici registri, sicché è molto insidioso, per cui ogni volta che l'esperto si imbatte in una vicenda successoria e l'immobile sia occupato dal coniuge del defunto, l'esperto dovrà informarne il giudice o il custode, in quanto il bene non potrà essere venduto come libero e dovrà essere stimato come se fosse gravato da usufrutto.

Il tutto ovviamente, anche in questo caso, purché non vi sia un'ipoteca iscritta prima che il diritto di abitazione sia sorto, la quale, proprio in forza della sua anteriorità, prevarrebbe (cfr Cass. 463/2009).

3. Si tratta di un controllo formale circa la corrispondenza dei dati catastali riportati nel pignoramento, con quelli attuali dell'immobile pignorato.

L'esatta individuazione dell'oggetto e del soggetto del pignoramento sono infatti fondamentali ai fini della sua validità.

La norma di riferimento è l'art. 555 c.p.c., il quale prevede che il pignoramento si esegua mediante esatta descrizione del bene colpito, con gli estremi richiesti per l'individuazione dell'immobile ipotecato; a sua volta l'art. 2826 c.c., in tema di ipoteca, richiede l'esatta indicazione dei dati catastali, che oggi costituiscono dunque l'elemento dirimente ai fini della individuazione dell'immobile (un tempo si richiedeva l'indicazione di almeno tre confini). A sua volta l'art. 2841 c.c., sempre in tema di ipoteca, prevede che l'ipoteca sia nulla in caso di incertezza assoluta sul suo soggetto o l'oggetto. Ne consegue che l'erronea indicazione dei dati catastali comporta di regola nullità del pignoramento, con la precisazione che, ai fini della descrizione, è sufficiente l'indicazione di Comune, foglio, sezione (se presente), mappale/particella, subalterno, irrilevante il resto.

La regola dell'esatta individuazione catastale peraltro non riguarda il caso in cui i dati catastali non siano aggiornati (è il caso tipico e frequente della banca che concede mutuo all'imprenditore edile e si fa rilasciare ipoteca sul terreno, sul quale poi l'edile erige un fabbricato; il mappale al CT passa alla partita 1 ente urbano e diviene inattivo; contemporaneamente viene effettuato un nuovo accatastamento al CF), come autorevolmente spiegato da Cass. 25055/2013. Fa eccezione il caso in cui il bene sia stato frazionato, ad es. quando sul terreno sia stato eretto un condominio e alcuni appartamenti siano stati nel tempo venduti e la relativa ipoteca ristretta, in questo caso il pignoramento fatto ripetendo semplicemente i dati dell'ipoteca – ancora ferma al CT – porrebbe seri dubbi sull'esatta individuazione dei beni che s'intendono effettivamente assoggettare ad espropriazione e potrebbe comportare nullità). Un'altra questione importante legata all'esatta individuazione dell'oggetto del pignoramento è quella delle pertinenze. La regola generale è quella dell'art. 2912 c.c., a mente del quale il pignoramento si estende alle pertinenze e ai frutti del bene pignorato. La regola però rischiava di entrare in conflitto con quella dell'esatta individuazione dell'immobile, sulla scorta dei dati catastali, prevista dal combinato disposto degli artt. 555 c.p.c., art. 2826 c.c. e art. 2841 c.c., come sopra visto. Dopo la meccanizzazione del catasto cioè, avvenuta a metà degli anni ottanta, la regola principe per individuare cosa è oggetto di pignoramento e cosa no è la descrizione catastale. I giudici di legittimità (Cass. 11272/2014) han quindi spiegato che una pertinenza che abbia un proprio autonomo identificativo catastale dovrebbe sempre essere specificatamente indicata nell'atto di pignoramento, altrimenti non potendosi considerare oggetto di esecuzione (è il classico caso dell'autorimessa o della cantina dotata di specifico mappale, non inclusa

nel pignoramento). Fanno eccezione i beni comuni non censibili e i mappali graffiati, che formano in realtà un tutt'uno tra loro.

4. A partire da Cass. 12429/2008 il pignoramento è considerato un atto a formazione progressiva, che si snoda attraverso diverse fasi, a ciascuna delle quali è connesso un effetto particolare. La prima fase è quella della consegna dell'atto all'ufficiale giudiziario, che deve avvenire prima che sia decorso il termine di 90 giorni di efficacia del precetto previsto dall'art. 481 c.p.c. La seconda fase è quella della consegna dell'atto, da parte dell'ufficiale giudiziario, al debitore; da tale momento il debitore è costituito custode del bene stesso, nell'interesse dei creditori. Questo significa che egli è assoggettato alle norme di cui all'art. 559-560 c.p.c. e perde il potere di disporre del bene, così che un eventuale contratto di locazione dal medesimo stipulato, senza l'autorizzazione del G.E., sarebbe inopponibile alla procedura. A proposito dei contratti di locazione si può ricordare che, per costante giurisprudenza, i contratti di LOCAZIONE ad uso abitativo ex L. 392/1978 (4+4), anche se muniti di data certa anteriore al pignoramento e, quindi, ex art. 2923 c.c., opponibili alla procedura, qualora vengano a scadenza nel corso della procedura stessa, non si rinnovano automaticamente, quand'anche non sia stata inviata disdetta dal custode, e ciò in quanto il rinnovo alla scadenza equivale ad un nuovo contratto, che, ex art. 560 c.p.c., richiederebbe l'autorizzazione del giudice (cfr Corte Appello Napoli, 30.01.1997, in *Giust. Civ.*, 1997, I, 1940). Al contrario, per i contratti di locazione ad uso commerciale o alberghiero, ex art. 27-29 L. 392/1978 e per i contratti ad uso abitativo ex L. 431/1998 (4+4 o 3+2) il rinnovo alla prima scadenza è automatico e imposto dalla legge (cfr Cass. 11830/2013), sicché è solo dalla seconda scadenza che il contratto non può più essere rinnovato senza l'autorizzazione del giudice, malgrado non vi sia stata disdetta.

Sempre in tema di locazioni si ricorda che, per essere opponibili alla procedura, i contratti debbono avere data certa anteriore alla notifica – non alla trascrizione - del pignoramento (in genere la registrazione). Se poi han durata superiore ai 9 anni debbono essere pure trascritti prima della trascrizione del pignoramento.

Si rammenta altresì che, comunque, per l'art. 2923 c.c. le locazioni non son mai opponibili alla procedura se il canone di locazione è inferiore di oltre 1/3 al giusto prezzo di mercato.

Infine, in caso di affitto d'azienda, il compito dell'esperto sarà quello di enucleare dall'importo complessivo del canone la quota imputabile alla componente immobiliare, in modo tale che essa possa essere incamerata dalla procedura e, segnatamente, dal custode.

La terza fase è quella della trascrizione del pignoramento. Da tale momento il pignoramento è opponibile ai terzi ed eventuali atti trascritti dopo sono senza effetto verso il creditore pignorante.

Deve anche rammentarsi che la trascrizione del pignoramento, pur non essendo chiaro se essa integri un momento costitutivo del pignoramento stesso (pare prevalente in giurisprudenza l'orientamento contrario, nel senso che comunque il pignoramento si perfezionerebbe con la notifica al debitore, essendo elemento costitutivo dello stesso l'ingiunzione a questi rivolta a non disporre del bene), deve comunque essere effettuata entro l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., altrimenti l'istanza di vendita non può essere accolta (cfr Cass. 7998/2015, Cass. SS.UU. 4571/2016).

5. L'istanza di vendita e la documentazione ipocatastale (o la relazione notarile sostitutiva), vanno depositate entro 45 giorni dal perfezionamento del pignoramento, ossia dalla notifica del pignoramento, per tale intendendosi il perfezionamento della stessa con la consegna dell'atto al debitore esecutato.

6. L'individuazione di eventuali pignoramenti precedenti è importante perché essi debbono essere riuniti, ex art. 561 c.p.c.

7. A proposito dei beni in comproprietà, occorre ricordare che i comproprietari non esecutati debbono essere avvisati, ex art. 599 c.p.c., dell'esistenza della procedura, con avvertimento a non lasciar separare la quota del debitore.

Sempre in tema di validità del pignoramento ci si domanda cosa accada quando la quota del debitore non sia stata esattamente individuata.

La Cassazione in proposito ha più volte affermato il principio che l'esecuzione non è un modo per creare diritti prima inesistenti, ma solo per trasferire i diritti che sussistono in capo al debitore (Cass. 4612/1985, Cass. 6575/2013, Cass. 6833/2015).

Pertanto, quando il creditore abbia erroneamente pignorato una quota più ampia di quella in capo al debitore, nessun problema, si procederà ad una riduzione del pignoramento; quando invece sia stata pignorata una quota minore di quella effettivamente spettante al debitore il pignoramento è nullo.

Parimenti, quando sia stata pignorata la piena proprietà, in luogo della proprietà superficiaria, sarà sufficiente fare una riduzione del pignoramento; se invece si sia pignorata la proprietà superficiaria e il debitore abbia la piena proprietà, il pignoramento sarà nullo (Cass. 6576/2013).

8. Ai sensi dell'art. 498 c.p.c. il creditore procedente deve avvisare determinati soggetti dell'azione esecutiva intrapresa.

Tra essi i primi sono i creditori che abbiano iscritto ipoteca sui beni pignorati.

Il creditore ipotecario gode di numerosi vantaggi.

Oltre al diritto di essere avvisato dell'esecuzione (anche se la Cassazione ha affermato che, malgrado l'assenza dell'avviso, l'esecuzione può proseguire, ma il creditore procedente potrà essere chiamato a risarcire i danni al creditore ipotecario, cfr Cass. 18336/2014), l'art. 2812 c.c. prevede che, se dopo l'iscrizione di ipoteca sul bene vengono concessi servitù, usufrutto, uso, abitazione, l'ipotecario può far subastare il bene come libero (bene che, quindi, andrà stimato a valore pieno).

Tuttavia i titolari dei diritti soppressi han diritto di far valere il valore degli stessi sul ricavato della vendita, dopo soddisfatto il creditore ipotecario. Ciò significa *in primis* che l'esperto deve stimare il valore di questi diritti minori e che, se per caso all'esito della vendita il ricavato è superiore al credito del creditore ipotecario, sul residuo i titolari di questi diritti han diritto di soddisfarsi con precedenza sugli altri creditori intervenuti.

Anche i titolari di questi diritti quindi debbono essere avvisati ex art. 498 c.p.c.

Un'altra categoria di destinatari dell'avviso ex art. 498 c.p.c. sono i creditori che abbian trascritto sequestro o che abbian trascritto un pignoramento.

Infine ha diritto di ricevere l'avviso ex art. 498 c.p.c. il promissario acquirente che abbia trascritto il proprio contratto preliminare ex art. 2645 bis c.p.c., in quanto, a certe condizioni, ha privilegio per le somme sborsate al promittente venditore.

Una questione molto attuale è se al creditore ipotecario sia o meno opponibile l'assegnazione della casa coniugale.

Una risalente sentenza di legittimità del 2002 (ribadita da Cass. 28229/2013) aveva rilevato che il provvedimento di assegnazione, avendo per definizione data certa, doveva ritenersi sempre opponibile al creditore precedente, se anteriore al pignoramento, anche quindi al creditore ipotecario. In seguito la L. 54/2006, nel modificare alcune norme in materia di famiglia, ha introdotto l'art. 155 quater c.p.c., a mente del quale il provvedimento di assegnazione è opponibile ai terzi in quanto trascritto. Non era però ancora risolto il problema se l'assegnazione, debitamente trascritta o no, fosse opponibile al creditore ipotecario che avesse iscritto ipoteca prima della trascrizione dell'assegnazione.

Di recente la questione è stata risolta da Cass. 7776/2016, a mente della quale non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione, il quale perciò può far vendere coattivamente l'immobile come libero. A maggior ragione se l'assegnazione non sia stata proprio trascritta.

9.A proposito del regime patrimoniale dei coniugi, deve rilevarsi che la Suprema Corte (Cass. 6575/2013) ha stabilito che, trattandosi di comunione di tipo germanico, ossia senza quote, ove tutti i partecipanti sono titolari per l'intero, anche il pignoramento deve effettuarsi per l'intero. Quindi se Tizio e Caia sono in comunione dei beni, il creditore Mevio non dovrà effettuare il pignoramento della casa coniugale nei confronti di Tizio per la quota di 1/2, ma dovrà effettuare il pignoramento per l'intero contro entrambi i coniugi.

Il pignoramento della quota rende il pignoramento nullo, perché la quota non esiste (fa eccezione l'ipotesi in cui il pignoramento sia effettuato bensì pro quota, ma contro entrambi i coniugi, quando entrambi siano debitori, in quanto, sebbene tecnicamente non corretto, è stato comunque raggiunto lo scopo di sottoporre ad esecuzione l'intero).

Verona, 16/03/2013

Dott. Ernesto D'Amico

Presidente Vicario del Tribunale di Verona



Avv. Mauro Regis

Presidente Consiglio Dell'Ordine Degli Avvocati di Verona

Avv. Stefania Migliori



Portavoce Valore Prassi