

## La procedura

L'ESPROPRIAZIONE

# Ruolo decisivo del creditore nel pignoramento dei beni

**La riforma Orlando ha delegato compiti prima svolti dall'ufficiale giudiziario**

PAGINE A CURA DI

**Gloria Gatti**

■ L'avvio del processo esecutivo è stato interessato dalla riforma Orlando (legge 162/2014, entrata in vigore l'11 novembre 2014). La riforma non ha inciso sugli aspetti sostanziali del pignoramento ma è intervenuta sul profilo processuale.

Il momento di pendenza del processo esecutivo non cambia: si considera incardinato con la notifica al debitore dell'atto di pignoramento che può avere ad oggetto tutti i diritti reali su beni immobili suscettibili di alienazione, quali la proprietà, la nuda proprietà, l'usufrutto, la superficie e l'enfiteusi. Non sono pignorabili, invece il diritto di servitù ed il diritto di uso e di abitazione.

### Il pignoramento

L'atto di pignoramento può essere notificato al debitore, decorsi 10 giorni dalla notifica dell'atto di precetto (articolo 482 del Codice di procedura civile) e non oltre 90 giorni dalla notifica. Qualora non si rispettino tali termini, l'atto di pignoramento è nullo.

L'atto di pignoramento deve contenere (articolo 555 del Codice di procedura civile): a) l'indicazione dei titoli in forza dei quali intende procedere ad esecuzione forzata; b) l'indicazione del diritto reale e del bene immobile che si intendono sottoporre ad esecuzione, in particolare il bene deve essere indivi-

duato con l'indicazione della natura, del Comune in cui si trova e dei dati catastali. Inoltre, in base all'articolo 492 del Codice di procedura civile è necessaria: c) l'ingiunzione da parte dell'ufficiale giudiziario al debitore di astenersi dal compiere qualunque atto che possa sottrarre alla garanzia del credito i beni pignorati; d) l'invito al debitore ad effettuare presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio in uno dei Comuni del circondario del giudice competente per l'esecuzione con l'avvertimento che, in mancanza le notifiche a lui dirette saranno effettuate presso la cancelleria; e) l'avvertimento al debitore (articolo 495 del Codice di procedura civile) che può chiedere con istanza al giudice, di sostituire alle cose o ai crediti pignorati una somma di denaro pari all'importo dovuto al creditore pignorante e ai creditori intervenuti, da depositarsi in cancelleria, prima che sia disposta la vendita o l'assegnazione in uno ad una somma non inferiore ad un quinto dell'importo del credito per cui è stato eseguito il pignoramento, e dei crediti dei creditori intervenuti, indicati nei rispettivi atti di intervento.

### Il ruolo del creditore

La fase successiva alla notifica dell'atto di pignoramento, è stata, invece, interessata dalla recente legge 162/2014, che ha modificato l'articolo 557 del Codice di procedura civile, prevedendo un ruolo decisamente più attivo del creditore procedente.

Prima della riforma, infatti, l'ufficiale giudiziario aveva l'onere di depositare in cancelleria l'originale dell'atto di pignoramento notificato e appena possibile la nota di trascrizione del pignoramento rilasciata dalla conservatoria, per la formazione del fascicolo d'ufficio.

E bene precisare, però, che, per prassi, anche prima della riforma, la trascrizione del pignoramento è stata sempre curata dal creditore procedente, il quale provvedeva appena possibile al deposito in cancelleria della stessa.

A seguito della riforma, invece, l'ufficiale giudiziario deve consegnare senza ritardo l'atto di pignoramento e i relativi titoli al creditore procedente, che sarà tenuto a depositare presso la cancelleria del tribunale competente entro quindici giorni dalla consegna da parte dell'ufficiale giudiziario, la nota d'iscrizione a ruolo, con copie conformi del titolo esecutivo, dell'atto di precetto, dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione, qualora questa sia già in suo possesso. L'inosservanza di tale termine, comporterà l'inefficacia del pignoramento, che in base al nuovo articolo 164 ter delle disposizioni attuative, dovrà essere comunicata al debitore, mediante atto notificato, a cui seguirà la cancellazione della trascrizione, se già effettuata, a seguito dell'ordine del giudice o della dichiarazione nelle forme di legge del creditore pignorante. Dal 31 marzo 2015 il deposito della predetta documentazione dovrà essere effettuato telematicamente (articolo 16 bis comma 2 del Dl 179/2012 modificato dalla riforma Orlando), anche se tale prassi è già in massima parte applicata dai tribunali.

### L'istanza di vendita

Successivamente alla notifica del pignoramento, il creditore procedente o intervenuto, purché munito di titolo esecutivo, è tenuto a richiedere al giudice dell'esecuzione la vendita del bene pignorato depositando l'istanza di vendita.

Il codice di rito fissa i termini entro in quali deve essere depositata l'istanza. Infatti, in base all'articolo 501 del Codice di procedura civile

l'istanza di vendita può essere presentata decorsi 10 giorni dalla notifica del pignoramento. Il mancato rispetto di questo termine produce nullità sanabile che non può essere rilevata d'ufficio e che andrà eccepita dal debitore con l'opposizione agli atti esecutivi.

L'articolo 497 del Codice di procedura civile individua invece un termine acceleratorio entro il quale il processo esecutivo deve essere proseguito, stabilendo il termine di 90 giorni dal pignoramento per la presentazione dell'istanza, pena l'inefficacia del pignoramento stesso. Anche in questo caso il mancato rispetto del termine di 90 giorni non può essere rilevato d'ufficio dal giudice.

© RIPRODUZIONE RISERVATA

## Cos'è cambiato

### PRE RIFORMA ORLANDO

L'ufficiale giudiziario trasmetteva in cancelleria il pignoramento

### DOPO LA RIFORMA ORLANDO

- L'ufficiale giudiziario consegna al creditore il pignoramento
- Il creditore entro 15 giorni deve depositare copia conforme del pignoramento e dei titoli in cancelleria e iscriverne a ruolo

**Gli obblighi.** Il soggetto che avvia la procedura deve depositare i documenti

# Sotto esame la regolarità catastale degli immobili

■ Quando si acquista un immobile sul mercato libero finanziandosi con un mutuo bancario il notaio incaricato della stipula dell'atto di compravendita predispone, nell'interesse e a garanzia della banca, la relazione preliminare notarile ventennale che garantisce la correttezza dell'identificazione del bene e la legittimità del potere di disporre in base alla continuità e correttezza delle trascrizioni avvenute nel ventennio precedente il trasferimento da parte del venditore.

Nel caso di acquisto di un immobile pignorato, invece, l'acquirente in asta è maggiormente garantito poiché la verifica della continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento e della regolarità catastale sono obbligatorie, come prescritto dall'articolo 567 del Codice di procedura civile.

Tale onere spetta al creditore procedente il quale è tenuto a depositare l'estratto del catasto nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento o una certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

La relazione notarile è una certificazione pubblica che attesta la consistenza del bene con i relativi identificativi catastali relativi, la cronistoria dei trasferimenti nel ventennio anteriore alla data del pignoramento, delle ipoteche iscritte ed in genere delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile.

Si ritiene inoltre che debbano essere indicate le eventuali trascrizioni di formalità che sebbene trascritte dopo il pignoramento potrebbero pregiudicare il diritto dell'aggiudicatario quali, ad esempio una domanda giudiziale di riduzione di donazioni e disposizioni testamentarie per lesione di legittima, domanda giudiziale di acquisto della proprietà del bene a titolo originario per usucapione.

L'articolo 567, comma 2 del Codice di procedura civile dispone che la certificazione deve essere depositata in fascicolo a cura del procedente entro 120 giorni dall'istanza di vendita. Termine che, tuttavia, può essere prorogato, ma solo qualora sussistono giusti motivi e per una durata non eccedente ulteriori 120 giorni, o per iniziativa del giudice dell'esecuzione se ritiene necessaria un'integrazione.

Se il termine o la sua proroga non sono rispettati, il giudice «dichiara l'inefficacia del pignoramento relativamente all'immobile per il quale non è stata depositata la prescritta documentazione».

Poiché tra il deposito della certificazione e quello della predisposizione del decreto di trasferimento, che ordina la cancellazione anche delle formalità pregiudizievoli successive al pignoramento in forza del quale si procede, sovente trascorre un lasso di tempo non irrilevante è onere del delegato alla vendita di procedere ad un aggiornamento delle visure ipotecarie, onde evitare che l'ordine di cancellazione emesso dal giudice sia incompleto.

Le spese sostenute dal procedente per la relazione notarile saranno rimborsate (articolo 2770 del Codice civile). Viceversa qualora sia il legale del procedente ad acquisire la certificazione ipotecaria e catastale rilasciata dalla conservatoria dei registri immobiliari e dal catasto (fermo il privilegio per le spese vive sostenute) non è prevista alcuna maggiorazione dei compensi liquidati per spese legali (Dm 20 luglio 2012 n. 140 e Dm 10 marzo 2014 n. 55).

© RIPRODUZIONE RISERVATA