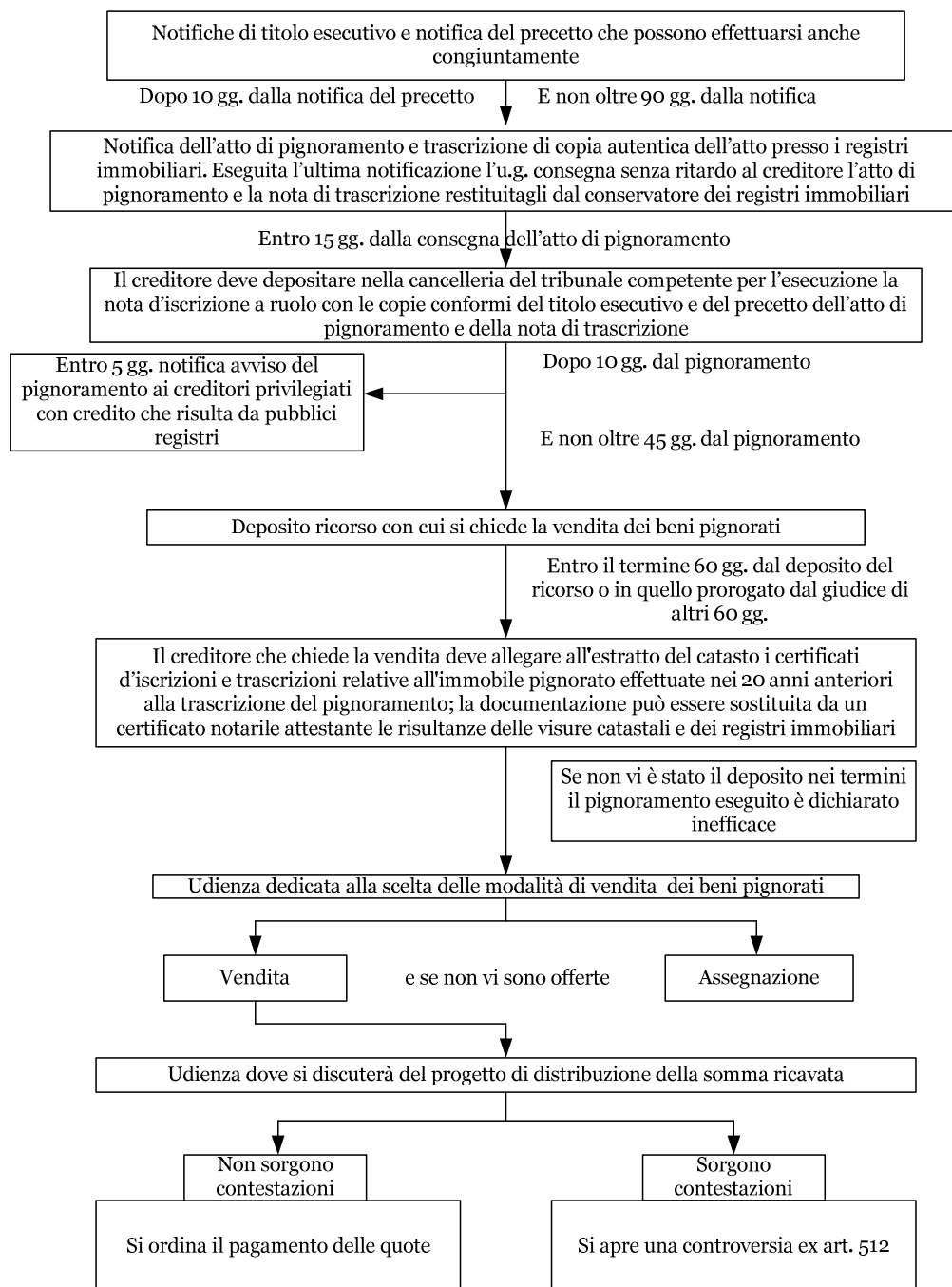


## Capitolo 4

### 1. Espropriazione immobiliare



### 2. Pignoramento immobiliare.

L'espropriazione immobiliare è certamente più complessa delle altre, e il pignoramento presenta caratteristiche che lo distinguono nettamente dagli altri pignoramenti.

Questo pignoramento dà luogo a un procedimento composto di due fasi (art.555):

1) notificazione al debitore di un atto nel quale si indicano esattamente, con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato (art. 2826 c.c.), i beni e i diritti immobiliari che s'intendono sottoporre a esecuzione; l'atto è sottoscritto dal creditore e deve contenere l'ingiunzione dell'art. 492 effettuata dall'ufficiale giudiziario;

2) trascrizione dell'atto di pignoramento presso i registri della conservatoria immobiliare; la trascrizione può essere eseguita dall'ufficiale giudiziario che immediatamente dopo la notifica, ne consegna copia autentica, con le note di trascrizione al competente conservatore dei registri immobiliari, che trascrive l'atto e gli restituisce una delle note, oppure dal creditore che richiede la copia autentica dell'atto notificato dall'ufficiale giudiziario e provvedendo poi alla trascrizione.

Si ritiene che il pignoramento sia perfezionato dal momento in cui sia stata eseguita la trascrizione, ed è quindi a quel momento che bisognerà guardare per calcolare i termini di efficacia del pignoramento (art. 562).

Dobbiamo però avvertire che parte della giurisprudenza ritiene che i termini decorrano non dalla trascrizione, ma dalla notifica del pignoramento.

Eseguita l'ultima notificazione, l'ufficiale giudiziario consegna senza ritardo al creditore l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari (art. 557).

Il creditore ricevuti tali atti, deve depositare nella cancelleria del tribunale competente per l'esecuzione la nota d'iscrizione a ruolo, con le copie conformi del titolo esecutivo, del precetto e dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione entro 15 giorni dalla consegna dell'atto di pignoramento. La conformità delle copie è attestata dall'avvocato del creditore ma ai soli fini dell'iscrizione della causa a ruolo.

Nel caso in cui sia stato il creditore a procedere alla trascrizione (art. 555 terzo comma) il creditore deve depositare la nota di trascrizione appena restituitagli, non dall'ufficiale giudiziario, ma dal conservatore dei registri immobiliari.

Ricevuti tutti i documenti (nota d'iscrizione a ruolo, nota di trascrizione, copie conformi del titolo esecutivo, del precetto e dell'atto di pignoramento) il cancelliere forma il fascicolo dell'esecuzione.

Il pignoramento perde efficacia quando la nota d'iscrizione a ruolo e le copie dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto sono depositate oltre il termine di 15 giorni dalla consegna al creditore.

Come si vede si tratta di una conseguenza molto grave, specie considerando i costi del pignoramento immobiliare, ma quando si verifica questa ipotesi non sono finiti gli obblighi per il creditore, che dovrà anche seguire la procedura prevista dal primo comma dell'art. 164 ter disp. att. al c.p.c.

Se poi si vuole anche ottenere la cancellazione del pignoramento dai registri immobiliari (art. 164 ter disp. att. al c.p.c. comma 2) sarà necessario un ordine del giudice oppure sarà necessario che il creditore pignorante dichiari, nelle forme richieste dalla legge, che il pignoramento è divenuto inefficace per mancato deposito della nota di iscrizione a ruolo nel termine stabilito.

Non è l'unico caso in cui il pignoramento immobiliare può diventare inefficace, con successiva cancellazione della trascrizione; c'è il caso di cui parleremo al paragrafo 4, e anche il caso in cui nei 45 gg. dal pignoramento non sia presentata istanza di vendita.

In tal caso il giudice dell'esecuzione ordina (art. 630) anche la cancellazione della trascrizione del pignoramento, che il conservatore eseguirà dietro presentazione della relativa ordinanza (art. 526).

Può accadere che sia stato pignorato un bene già sottoposto a un precedente pignoramento; in tal caso il conservatore ne fa menzione nella nota di trascrizione, e il fascicolo del pignoramento successivo sarà inserito in quello del primo pignoramento (art. 561), ma solo se avviene prima dell'udienza fissata per determinare le modalità della vendita. Se avviene dopo detta udienza il creditore pignorante sarà considerato come un interveniente tardivo a norma dell'art. 524.

La competenza per materia per il pignoramento immobiliare, come per tutti i tipi di esecuzione, è del tribunale, mentre quella per territorio è fissata dall'art. 26, che l'individua nel tribunale del luogo dove si trova l'immobile, o, se gli immobili si trovano in più circoscrizioni, secondo quanto stabilito dall'art. 21.

Il pignoramento è atto redatto dal creditore che individua subito i beni da pignorare, e li sceglierà in relazione al valore suo credito, ma se è un creditore ipotecario non ha piena libertà di scelta in merito agli immobili da ipotecare; l'art. 2911 c.c. dispone che questo creditore deve prima pignorare i beni sottoposti a ipoteca, e solo dopo può estendere il pignoramento ad altri beni immobili, ma an-

che in questo caso il giudice può ridurre il pignoramento (art. 496), oppure sospendere la vendita fino a che non sia compiuta quella sugli immobili ipotecati (art. 558).

Il pignoramento immobiliare può anche comprendere anche i beni mobili che lo arredano, quando sembra opportuno che avvenga una sola espropriazione (art. 556), ma l'ufficiale giudiziario, in tal caso, forma due atti separati, che però deposita insieme nella cancelleria del tribunale. Comprende, invece, gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata (art. 2912 c.c.). Da ciò s'intende che mentre nel primo caso non si ha un'estensione automatica del pignoramento, nel secondo ex art. 2912 c.c. questa estensione automatica si verifica.

### **2.a. Custodia dei beni pignorati.**

Dopo il pignoramento bisognerà provvedere alla custodia dei beni pignorati; l'art. 560 è stato riscritto dal d.l. n. 135\2918 conv. con l. n.12\19. Vediamo quindi la nuova disciplina.

Si comincia con gli obblighi principali che incombono sul custode ( sia esso debitore o terzo) che possono essere così sintetizzati:

1) il custode ( sia esso il debitore o il terzo) dovranno rendere conto della custodia, e cioè presentare il rendiconto ex art. 593;

2) il custode nominato ha il dovere di vigilare affinché il debitore e il nucleo familiare conservino il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne mantengano e tutelino l'integrità. La differenza più rilevante, rispetto al vecchio art. 560 sta proprio nella posizione del debitore e della sua famiglia rispetto all'immobile pignorato; secondo il vecchio testo dell'art. 560, infatti, il debitore e la sua famiglia potevano da subito essere mandati via dall'immobile pignorato con decisione del giudice impugnabile ex art. 617.

Di questa eventualità non c'è più traccia nell'art. 560 ( questo però non vuol dire che il debitore non possa mai essere sloggiato dall'immobile, come vedremo) e anzi si pone un esplicito divieto al giudice di disporre il rilascio dell'immobile prima della pronuncia di trasferimento dell'immobile ex art. 586.

Di conseguenza quando è pignorato un bene immobile il debitore e la sua famiglia possono continuare ad abitarlo, ma ciò non vuol dire che possano fare ciò che vogliono.

Il nuovo articolo 560, infatti, pone una serie di obblighi ( ma anche posizioni favorevoli) al debitore.

Vediamoli:

a) Il debitore e i familiari che con lui convivono non perdono il possesso dell'immobile e delle sue pertinenze sino al decreto di trasferimento, salvo quanto previsto dal sesto comma del 560 che prevede i casi in cui il giudice possa disporre la liberazione dell'immobile.

Passiamo agli obblighi:

1) Come già detto il debitore e il suo nucleo familiare devono conservare il bene pignorato con la diligenza del buon padre di famiglia e ne devono mantenere e tutelare l'integrità;

2) Devono consentire il diritto di visita dell'immobile ai potenziali acquirenti secondo le modalità stabilite dal giudice nell'ordinanza di cui all'articolo 569.

3) Al debitore è fatto divieto di dare in locazione l'immobile pignorato se non è autorizzato dal giudice dell'esecuzione.

Come abbiamo anticipato, è anche possibile che il giudice successivamente ordini la liberazione dell'immobile dal debitore e dalla sua famiglia. Vediamo quando può farlo, ma si può già anticipare che la liberazione anticipata dell'immobile vi sarà quando il debitore non rispetti i suoi obblighi.

Il giudice ordina, sentiti il custode e il debitore, la liberazione dell'immobile pignorato per lui ed il suo nucleo familiare:

a) quando sia ostacolato il diritto di visita di potenziali acquirenti;

b) quando l'immobile non sia adeguatamente tutelato e mantenuto in uno stato di buona conservazione, per colpa o dolo del debitore e dei membri del suo nucleo familiare;

- c) quando il debitore viola gli altri obblighi che la legge pone a suo carico;
- d) quando l'immobile non è abitato dal debitore e dal suo nucleo familiare.

### **3. *Intervento nell'espropriazione immobiliare.***

La materia è in gran parte regolata dalla disciplina generale dell'art. 499, mentre il codice per l'intervento nell'espropriazione immobiliare dedica (dopo l'abrogazione dell'art. 563) solo tre articoli (564-566) sui tempi dell'intervento.

Distinguiamo:

1) *i creditori chirografari*: devono intervenire non oltre l'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita. Se intervengono successivamente, ma comunque prima della successiva udienza ex art. 596 dedicata alla discussione del progetto di distribuzione, si dovranno accontentare di quanto residua della somma ricavata, dopo la soddisfazione degli altri creditori.

2) *i creditori privilegiati*: possono anche intervenire dopo l'udienza fissata per l'autorizzazione alla vendita senza che siano pregiudicati i loro diritti alla distribuzione in relazione ai beni oggetto della garanzia, ma comunque prima dell'udienza ex art. 596.

Sia i creditori chirografari, sia i privilegiati, se sono muniti del titolo esecutivo, possono provocare gli atti dell'espropriazione.

### **4. *L'istanza di vendita e il deposito dei documenti relativi ai beni pignorati.***

Per proseguire nel processo, dopo il pignoramento, bisogna depositare l'istanza di vendita.

I termini sono i soliti (dopo 10 gg. e non oltre 45 gg. dal pignoramento), e in questi termini il creditore pignorante, o altro creditore munito di titolo esecutivo, deve depositare il relativo ricorso rivolto al giudice dell'esecuzione. Non terminano qui, però, i compiti del creditore che ha chiesto la vendita.

Un altro importante onere gli è richiesto dall'art. 567, e cioè il deposito di tutta la documentazione che si riferisce all'immobile pignorato, documentazione che principalmente serve al giudice per fissare il prezzo della vendita (in base all'art. 15, richiamato dall'art.568).

L'art. 567 comma 2 dispone, infatti, che detto creditore deve depositare nel termine di 60 giorni dal deposito del ricorso i seguenti documenti: l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento.

Questi documenti possono però essere sostituiti da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

In merito a questa documentazione possono verificarsi due ulteriori ipotesi:

1) la concessione di una proroga fino ad altri 60 giorni, in aggiunta ai primi 60 giorni, per il deposito della documentazione: il giudice la concede una sola volta su istanza dei creditori o dell'esecutato, per giusti motivi.

2) la concessione da parte del giudice di un termine di altri 60 giorni per integrare la documentazione già depositata.

Gravi sono le conseguenze del mancato rispetto del termine dei 60 giorni o di quelli concessi per giusti motivi o per integrare la documentazione. Dispone, infatti, il terzo comma dell'art. 567 che di fronte al mancato rispetto dei termini, il giudice dell'esecuzione, anche d'ufficio, dichiara con ordinanza e sentite le parti, l'inefficacia del pignoramento relativamente all'immobile per il quale non è stata depositata la documentazione. Con la stessa ordinanza il giudice dispone la cancellazione della trascrizione del pignoramento, alla quale provvederà il conservatore su presentazione dell'ordinanza (art. 462).