



TRIBUNALE DI VIBO VALENTIA UFFICIO
ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il giudice dell'esecuzione, dott.ssa Valentina di Leo; a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 31.05.2016; esaminate le note difensive depositate dal creditore procedente e dai debitori in relazione al profilo dell'erroneità dell'atto di pignoramento emerso in corso di procedura;

OSSERVA

Ai sensi dell'art. 555 c.p.c., il pignoramento immobiliare deve indicare "esattamente" il diritto reale ed il bene immobile che si intendono sottoporre ad esecuzione utilizzando a tal fine "gli estremi per l'individuazione dell'immobile ipotecato" dall'art. 2826 c.c." a mente del quale "l'immobile deve essere specificamente designato con l'indicazione della sua natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del terreno su cui insistono.

Dunque, l'oggetto del pignoramento immobiliare è costituito tanto dall'identificazione del diritto di cui il debitore risulta titolare, che dalla compiuta descrizione dell'immobile su cui grava tale diritto, tal che è invalido il pignoramento che, pur facendo riferimento al diritto, manchi della compiuta indicazione del bene o il pignoramento che, pur indicando il bene, non precisi quale sia il diritto sottoposto ad esecuzione; tuttavia, perché rilevi nella procedura esecutiva, occorre che si riscontri un difetto descrittivo tale da comportare una reale incertezza nella individuazione del diritto e del bene (Cass. 18 luglio 2011, n. 15729).

Il pignoramento recante una erronea identificazione dei beni pignorati è invalido quando inidoneo al raggiungimento dello scopo e cioè quando non consente in alcun modo l'individuazione dell'oggetto dell'espropriazione.



Alla luce dell'attuale formulazione dell'art. 2826 c.c., il bene immobile ipotecato (o pignorato) deve essere identificato nella nota di iscrizione (o di trascrizione) mediante l'indicazione dei dati di identificazione catastale; ne consegue che il pignoramento è nullo quando rechi un'inesatta identificazione dei dati catastali, mentre è valido quando, essendo corretta la sua identificazione catastale, rechi qualche inesattezza nella descrizione degli altri dati (indirizzo, partita catastale, ecc.) (**Cass. 7 novembre 2013, n. 25055**).

Deve quindi ritenersi che il pignoramento sia invalido anche quando descriva il bene immobile sottoposto ad esecuzione utilizzando i dati catastali che, sebbene soppressi, avevano in precedenza identificato il bene tanto da essere stati validamente riportati nella nota di iscrizione ipotecaria redatta a cura del creditore ipotecario poi pignorante.

Al riguardo, la Suprema Corte ha avuto modo di evidenziare che è compito del creditore pignorante compiere una preventiva visura ipotecaria e catastale al fine di identificare i dati identificativi del bene immobile nella loro attualità (**Cass. 26 agosto 2014 n. 18249**, che ha escluso la possibilità che la corretta individuazione del bene possa essere effettuata con interventi successivi sul pignoramento e tanto meno con un intervento officioso del giudice).

È ormai consolidato il principio in base al quale il pignoramento immobiliare configura una fattispecie a formazione progressiva che si compie sin dalla data in cui viene notificato, ma si perfeziona dalla trascrizione nei registri immobiliari (**Cass. 16 maggio 2008, n. 12429, Cass. 19 marzo 2012 n. 4369**).

L'atto notificato configura dunque il "titolo" in virtù del quale la trascrizione viene compiuta e per tale ragione occorre che la nota sia in tutto conforme al suo "titolo".

Quando il pignoramento è invalido (perché, ad esempio, è errata l'identificazione del diritto o del bene pignorato nell'atto notificato), esso deve essere del tutto rinnovato, a meno che dall'esame complessivo dell'atto notificato e della nota di trascrizione non possa evincersi, senza margine di incertezza quale sia il diritto pignorato e l'immobile che ne costituisce l'oggetto.

La notificazione di un nuovo pignoramento comporta la preventiva notificazione del precetto in quanto costituisce (nuovo) esercizio dell'azione esecutiva.



Solo impropriamente il nuovo pignoramento si definisce “in rettifica” in quanto i suoi effetti decorrono, per il debitore, dalla data della sua notificazione e per i terzi dalla data della sua trascrizione, mentre il pignoramento invalido in precedenza eseguito resta del tutto inefficace e insuscettibile di sanatoria.

In relazione al secondo pignoramento dovrà, pertanto, formarsi un nuovo fascicolo e l'espropriazione potrà svolgersi solo ove i creditori depositino l'istanza di vendita e la documentazione ipocatastale.

Diverso è, invece, il caso in cui l'atto di pignoramento sia corretto e l'errore nell'identificazione del diritto o del bene sia circoscritto alla nota; in questa ipotesi è, infatti, ipotizzabile che il creditore rinnovi la trascrizione per ovviare all'errore, ma il pignoramento sarà idoneo a produrre i suoi effetti nei confronti dei terzi a decorrere dalla trascrizione corretta, sicché le iscrizioni e trascrizioni nel frattempo compiute sono opponibili ai creditori (Cfr., **Cass. n. 5002/2005**, che ha affermato la nullità del pignoramento nel caso in cui l'errore riguardi l'atto e non la nota di trascrizione; nello stesso senso, si veda **Cass. n. 12249/2008** secondo cui quando il vizio coinvolge il titolo che legittima la nota, è necessario rinnovare sia la notifica, che la trascrizione del pignoramento; si veda anche **Cass. n. 4369/2012** che, in motivazione, richiama **Cass. n. 5002/2005**).

Venendo al caso di specie, in corso di procedura si è accertato che nell'atto di pignoramento sono stati indicati dati catastali (foglio di mappa 6 p.lla 183 sub 3 graffata alla p.lla 185 sub 2, foglio di mappa 6 p.lla 183 sub 4 graffata alla p.lla 185 sub 3, foglio di mappa 6 p.lla 183 sub 6 graffata alla p.lla 185 sub 4, foglio di mappa 6 p.lla 461 sub 3) non più esistenti al momento del pignoramento, allorché tutti gli immobili pignorati risultavano riportati in catasto al foglio di mappa 21 (e non più al foglio di mappa 6).

Si ritiene che non si ponga tanto un problema di validità dell'atto di pignoramento, quanto di “correttezza” formale di tale atto.

È pacifico che spetti al giudice dell'esecuzione, indipendentemente dalla proposizione di opposizioni da parte del debitore, il potere di valutare la fondatezza e la ritualità delle istanze e degli adempimenti previsti nella procedura esecutiva e, più in generale, di controllare la regolarità dello svolgimento della procedura.



Nel caso in esame, è evidente che l'oggetto del pignoramento non sia stato correttamente individuato nell'atto di pignoramento (stante l'erronea indicazione di dati catastali non più attuali); del pari erronea è la nota di trascrizione, in cui pure sono stati indicati dati catastali non più esistenti al momento del pignoramento.

Detti errori sono addebitabili esclusivamente al creditore pignorante, al quale sarebbe bastato compiere una preventiva visura ipotecaria e catastale al fine di identificare i dati identificativi del bene immobile nella loro attualità (Cass. 26 agosto 2014 n. 18249 cit.).

Deve poi escludersi la possibilità che la corretta individuazione del bene possa essere effettuata con interventi successivi sul pignoramento e tanto meno con un intervento officioso del giudice (Cass. 26 agosto 2014 n. 18249 cit.).

Vanno del pari disattese le istanze formulate in via subordinata dal creditore procedente nelle note difensive.

Ed infatti, con riferimento alla istanza di rettifica della nota di trascrizione, necessaria al fine della corrispondenza dei dati del pignoramento con quelli contenuti nel decreto di trasferimento (e quindi ai fini della corretta emissione del decreto di trasferimento), la stessa, ove accolta, determinerebbe la creazione di un titolo (atto di pignoramento notificato) difforme dalla sua nota in violazione del principio di necessaria conformità del titolo alla nota.

La notifica di un nuovo atto di pignoramento in "rettifica" del precedente comporta, invece, la preventiva notificazione del precetto in quanto costituisce (nuovo) esercizio dell'azione esecutiva; dovrà, pertanto, formarsi un nuovo fascicolo e l'espropriazione potrà svolgersi solo ove i creditori depositino l'istanza di vendita e la documentazione ipocatastale.

L'accertato errore del pignoramento non consente la regolare prosecuzione della procedura esecutiva e rappresenta una causa di estinzione anticipata della stessa. Visti gli artt. 567, 187 bis c.p.c.;

p.q.m.

rigetta

l'istanza di vendita e

dichiara



estinta la procedura esecutiva e, per l'effetto,

ordina

al Conservatore dei Registri Immobiliari di Vibo Valentia, una volta divenuta definitiva la presente ordinanza, di procedere alla cancellazione del pignoramento trascritto il 12/09/2012 ai numeri RP 4192 e RG 4964.

Provvede sull'istanza di liquidazione del ctu come da separato e contestuale decreto.

Si comunichi alle parti e al custode.

Vibo Valentia, 07.06.2016

Il Giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Valentina di Leo

DELITTO DI USURA

