

ROMA tel. 06.3770.81
 MILANO tel. 02.75709258
 NAPOLI tel. 081.2473309
 LECCE tel. 0832.2781

Legalmente www.legalmente.net
 a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO
 APPUNTAMENTO

Domenica
 13/05/2018

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

La Cassazione: non è solo adempimento pubblicitario, ma un momento processuale indispensabile. A partire dalla data di trascrizione produce effetti nei confronti dei terzi

Pignoramento, l'importanza della "nota di trascrizione"

L'atto notificato va trascritto nei registri immobiliari, soltanto dopo si può procedere alla vendita forzata

L'INTERVENTO

La notifica dell'atto di pignoramento al debitore sancisce l'inizio della procedura esecutiva immobiliare, ma non è di per sé sufficiente a consentire la vendita dell'immobile "agredito". Il pignoramento, infatti, consta di due momenti processuali fondamentali: dopo la notifica è necessario procedere alla trascrizione dell'atto nei registri immobiliari, lo spiega l'avvocato Walter Giacomo Caturano, del Foro di Napoli

Il pignoramento notificato è titolo per la trascrizione

"Secondo il codice di procedura civile, alla trascrizione provvede l'ufficiale giudiziario del luogo ove è ubicato l'immobile o il creditore. Nella prassi giudiziaria, è quest'ultimo a curarne personalmente l'adempimento, facendosi consegnare - continua l'avvocato Caturano - copia conforme del pignoramento notificato, che costituisce "titolo" per la relativa trascrizione. Il pignoramento va presentato presso la competente Agenzia delle Entrate-Servizi di Pubblicità Immobiliare insieme alla "nota di trascrizione", il cui contenuto è analiticamente descritto dall'articolo 2659 del codice civile e che, in estrema

sintesi, deve riportare i dati fondamentali del titolo e quelli per l'identificazione del creditore, degli esecutati e degli immobili".

Si versa un'imposta fissa di circa 300 euro

La trascrizione è soggetta al versamento di imposte in misura fissa, per un totale all'incirca di trecento euro. Il responsabile della conservazione dei registri immobiliari custodirà nei propri archivi i titoli e le relative note di trascrizione che, una volta accettate, saranno identificate da un numero di registro generale e da un numero di registro particolare, con l'indicazione della data di presentazione.

Uno degli originali della nota sarà restituito al richiedente e dovrà riportare in calce la certificazione del conservatore dei registri immobiliari relativa alla eventuale sussistenza di precedenti pignoramenti trascritti sulle medesime unità immobiliari. Tale menzione, richiesta dall'articolo 561 del codice di procedura civile, consentirà al Giudice dell'Esecuzione di compiere ulteriori indagini sulla sorte degli eventuali pignoramenti antecedenti e - allorché le relative procedure siano pendenti - di disporre la riunione per evitare che si dia luogo a plurime vendite forzate dello stesso immobile.

Chiarezza sui dati "identificativi"

Dalla data della trascrizione, il pignoramento produce i suoi effetti nei confronti dei terzi, ai quali l'atto sarà opponibile nei limiti di

quanto riportato nella nota di trascrizione, che pertanto deve essere sufficientemente completa da non indurre incertezza sui dati identificativi dei soggetti e degli immobili.

Si parla, con riferimento a chi non è parte del processo esecutivo, del principio della "autosufficienza della nota", in virtù del quale il terzo può legittimamente fondare il proprio affidamento solo sulla conoscenza degli elementi che emergono dalla consultazione dei registri immobiliari. Proprio per garantire la certezza e l'affidamento dei terzi, laddove la nota di trascrizione rechi un errore che il giudice dell'esecuzione ritenga rettificabile, gli effetti della eventuale rettifica decorrono dalla nuova trascrizione.

Quando la nota contiene inesattezze

Allo stesso modo, nel caso in cui la nota rechi delle inesattezze tali da determinare assoluta incertezza nella identificazione del bene pignorato, i terzi in buona fede, che abbiano trascritto i propri diritti sugli immobili oggetto di pignoramento, potranno ritenersi indenni dagli sviluppi della vendita forzata. Diverse sono le ipotesi in cui il giudice dell'esecuzione - conclude l'avvocato Caturano - può trovarsi a disporre la cancellazione della trascrizione del pignoramento (es. inefficacia del pignoramento, conversione o riduzione, estinzione della procedura ecc.). In ogni caso il codice di procedura civile dispone che debbano essere prima sentite le parti".

FOCUS

La Suprema Corte

In tempi recenti la Corte di Cassazione è intervenuta a chiarire funzioni sostanziali e processuali della trascrizione del pignoramento. In particolare, con sentenza del 20 aprile 2015 n. 7998, la Suprema Corte ha precisato che il pignoramento si compone di due "momenti" processuali, strutturandosi come "fattispecie a formazione progressiva": se la notifica determina l'inizio del processo esecutivo e la conseguente indisponibilità del bene pignorato, la trascrizione "completa" il pignoramento, consentendo allo stesso di produrre gli effetti sostanziali verso i terzi e ponendosi quale antecedente indispensabile per dar seguito all'istanza di vendita del bene.

