



## TRIBUNALE ORDINARIO DI NAPOLI NORD

### III SEZIONE CIVILE

Il Giudice dell'esecuzione, in persona del dott. Alessandro Auletta,  
letti gli atti del procedimento n. 145/2017,  
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 30.10.2018,

CONSIDERATO CHE:

*in limine* all'udienza ex art. 569 c.p.c. il debitore esecutato ha presentato – a mezzo del proprio difensore – un foglio di deduzioni tendenti a procurare, per le ragioni che saranno appresso indicate, l'estinzione della procedura di cui in epigrafe.

I rilievi sono così sintetizzabili:

- A) criticità afferenti alla stima dell'immobile nei termini di cui alle note depositate ex art. 173-*bis* d.a. c.p.c. cui l'ES ha replicato con chiarimenti depositati in data 28.10.2018.

Fatta eccezione per il profilo di cui al punto 1), di carattere prettamente giuridico, le osservazioni dell'ES mettono in evidenza la correttezza dell'elaborato peritale quanto alla compatibilità del relativo contenuto:

- con la disciplina legale (comb. disp. 568, comma 2, c.p.c. e 173-*bis* d.a. c.p.c.);
- con i quesiti posti all'atto del conferimento dell'incarico;
- con la prassi costantemente seguita dall'intestato Tribunale (il che si collega immediatamente al punto precedente, data la sostanziale standardizzazione dei quesiti posti agli ES dai G.E. della Sezione per evidenti esigenze di parità di trattamento e oggettività delle risultanze estimatorie).

Le conclusioni raggiunte dall'ES sono pienamente condivisibili ed i rilievi mossi dalla difesa dell'esecutato non centrati.

Ci si riporta – dato il carattere squisitamente tecnico di tali aspetti – a quanto osservato dall'ES nella relazione depositata in data 28.10.2018, in ovvia connessione con quanto richiamato sopra (disciplina legale e contenuto dei quesiti posti all'ES).

Al punto 1), invece, la difesa del debitore, stante l'avvenuta declaratoria di nullità parziale del pignoramento e della relativa nota, dubita della ipotizzabilità di un pignoramento nullo solo in parte e della rettifica della nota di trascrizione alla luce del principio della sua autosufficienza.

Per l'effetto si richiede al G.E. di pronunciare l'estinzione dell'intera procedura. I principi richiamati dalla difesa del debitore non sono corretti.

Vero è che non si può ipotizzare un pignoramento nullo solo in parte; ma questa affermazione deve essere riferita *al solo caso in cui il bene pignorato sia – da un punto di vista fisico e catastale – unico.*

Diversamente, nell'ipotesi in cui il vincolo riguardi più cespiti ben si può ipotizzare che lo stesso sia invalido con riferimento ad uno soltanto di essi, ferma la sua validità per il resto.

Depongono in questo senso:

- da un punto di vista generale il principio basilare *utile per inutile non vitiatur*;
- da un punto di vista più specifico la disciplina dell'art. 567 c.p.c. che, nel consentire la declaratoria di inefficacia del pignoramento "relativamente all'immobile per il quale non è stata depositata la prescritta documentazione", evidentemente porta a ritenere vera l'affermazione per cui – relativamente ad altri immobili – il primo atto dell'esecuzione conservi la sua efficacia, a fronte del regolare deposito – per tali altri beni - degli atti da allegare all'istanza di vendita.

Tali considerazioni sono trasponibili al caso che ci interessa: così come, a fronte del mancato accertamento dell'appartenenza al debitore *di uno solo dei beni pignorati*, si ammette che il pignoramento sia *solo in parte inefficace*, così deve ammettersi che se la causa di invalidità riguarda solo uno o alcuni dei beni il vincolo sia valido ed efficace con riferimento agli altri.

Il principio di autosufficienza della nota di trascrizione è richiamato in modo improprio, perché – al contrario – si tratta di un principio in base al quale il creditore è esonerato dalla necessità di consultare il contenuto del titolo, potendo limitarsi all'esame delle risultanze dei R.I..

D'altro canto, anche l'esclusione della possibilità che l'oggetto del pignoramento sia individuato con più atti successivi è osservazione che esula del tutto dal caso di specie.

Ed infatti le riscontrate anomalie catastali non inficiano, come adeguatamente evidenziato dall'ES, la identificazione del bene, onde la successiva attività compiuta dall'Ufficio ha il solo fine di procurare l'adeguamento degli atti dell'esecuzione alla mutata *denominazione catastale del bene*, con la sola finalità di rendere lo stesso più appetibile sul mercato.

Si chiarisce.

A fronte di un vincolo sorto validamente, come nel caso che ci interessa, atteso che *al momento dell'inizio dell'azione esecutiva* il dato catastale era quello indicato nel pignoramento, onde la successiva variazione (soppressione) del primo non può influire sulla validità del secondo, se resta ferma – come nella specie resta ferma – la possibilità di individuare inequivocamente, nella sua materialità, l'oggetto del pignoramento.

B) tardivo deposito della nota di trascrizione, atteso quanto ritenuto da Cass. 11.3.2016, n. 4751.

Sul punto il Tribunale – in adesione ad una accreditata tesi dottrinale e tenuto conto della prassi giudiziaria assolutamente prevalente – ha più volte *motivatamente disatteso* il principio affermato nel menzionato precedente.

Rileva in primo luogo chiarire che:

- l'art. 555, c.p.c. prevede, al comma 2, che immediatamente dopo la notificazione l'ufficiale giudiziario consegna copia autentica dell'atto con le note di trascrizione al competente conservatore dei registri immobiliari, che trascrive l'atto e gli restituisce le note; mentre, al comma 3, prevede che "le

attività previste dal comma precedente possono essere compiute anche dal creditore pignorante, al quale l'ufficiale giudiziario, se richiesto, deve consegnare gli atti di cui sopra”;

- l'art. 557 c.p.c. prevede, al primo comma, che l'Ufficiale giudiziario consegna senza ritardo al creditore l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione restituitagli dal Conservatore dei registri immobiliari; al secondo comma che “il creditore deve depositare nella cancelleria del Tribunale competente (...) copie conformi (...) della nota di trascrizione entro quindici giorni dalla consegna dell'atto di pignoramento” e che “nell'ipotesi di cui all'art. 555, ultimo comma, il creditore deve depositare la nota di trascrizione non appena restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari”; al terzo comma che “il pignoramento perde efficacia quando la nota di iscrizione a ruolo e le copie dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto sono depositate oltre il termine di quindici giorni dalla consegna al creditore”.

Ebbene, pur consapevole della problematicità della questione, dovuta probabilmente ad un difetto di coordinamento della normativa, il Giudice dell'esecuzione non ravvisa i presupposti per la declaratoria di inefficacia, dato che tale sanzione (e prima ancora la individuazione di un termine) non è espressamente prevista per il caso che qui occupa.

Vero è che Cass. 11.3.2016, n. 4751 afferma, seppure in *obiter dictum* (dato che la controversia afferiva alla mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento dopo i vent'anni), che “una evidente esigenza di coerenza impone di applicare anche al creditore procedente sempre il termine di quindici giorni” e che “per evitare una manifesta contraddizione con il disposto del secondo comma [dell'art. 557 c.p.c., n.d.s.], che accomuna al deposito di quanto previsto nel terzo anche quello della nota di trascrizione, anche il suo deposito, nonostante il silenzio del terzo comma debba avvenire e sia di norma sanzionato nello stesso modo. Si deve infatti pensare che tale silenzio sul deposito della nota di trascrizione concerna solo l'ipotesi eccezionale che, avendo proceduto l'Ufficiale giudiziario alla trascrizione a norma del secondo comma dell'art. 555, egli, a differenza di quanto prevede il primo comma dell'art. 557 c.p.c. abbia consegnato l'atto di pignoramento senza la nota di trascrizione perché ancora non restituitagli ed essa sia stata da lui consegnata successivamente”.

E tuttavia, pur non volendo entrare nel merito della complessa questione se la trascrizione del pignoramento abbia valenza “costitutiva” o solo “integrativa dell'efficacia” (nei confronti dei terzi) della fattispecie pignoratoria, vi è che la suddetta interpretazione – oltretutto contenuta in un *obiter dictum* - non appare convincente.

In base al richiamato complesso normativo:

- alla trascrizione del pignoramento può provvedere l'Ufficiale giudiziario (art. 555, comma 2, c.p.c.) o – come normalmente avviene - il creditore procedente (art. 555, comma 3, c.p.c.);
- il secondo comma dell'art. 557, c.p.c. detta una disciplina differenziata per il caso disciplinato dall'art. 555, ultimo comma, c.p.c. e cioè per il caso in cui alla trascrizione del pignoramento abbia provveduto il creditore.

Ed infatti in questo specifico caso “il creditore deve depositare la nota di trascrizione non appena restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari”, laddove il termine di quindici giorni, per contrapposizione, si applica nel caso diverso in cui tale attività sia compiuta dall’U.G. ai sensi dell’art. 555, comma 2, c.p.c. con consegna al precedente “dell’atto di pignoramento e della nota di trascrizione restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari” ai sensi dell’art. 557, comma 1, c.p.c.

Vi sono pertanto motivi per ritenere che il termine di quindici giorni si applichi solo all’ipotesi appena descritta e non al caso (pur più frequente) in cui il creditore abbia provveduto in autonomia alla trascrizione del pignoramento; ipotesi per la quale è dettata una norma *ad hoc* che non prevede un termine (oltre al fatto, di cui si dirà *infra*, che alla violazione del termine – pur ritenendolo applicabile alla fattispecie – l’ultimo comma dell’art. 557, c.p.c. non ricollega una sanzione per il caso che qui interessa).

La paventata irragionevolezza di questa opzione normativa è solo apparente. Infatti, nel caso in cui alla trascrizione del pignoramento abbia provveduto l’U.G. questi consegna al creditore tanto il pignoramento quanto la nota di trascrizione e quindi la previsione di un termine (sulle conseguenze della relativa violazione si tornerà *infra*) è coerente con la circostanza che il creditore ha la disponibilità degli atti al cui deposito deve provvedere (appunto) entro tale termine; diverso è il caso in cui il creditore abbia provveduto alla trascrizione in autonomia: in questa ipotesi il deposito di t.e., precetto e pignoramento andrà effettuato nei quindici giorni e il deposito della nota di trascrizione avverrà appena la stessa sarà restituita (e quindi in ipotesi, e come normalmente accade, dopo i quindici giorni).

Inoltre, il legislatore sanziona il mancato rispetto del termine di quindici giorni con l’inefficacia del pignoramento soltanto nel caso in cui il deposito tardivo riguardi “la nota di iscrizione a ruolo e le copie dell’atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto”.

Appare verosimile che nel dettare questa normativa il legislatore abbia tenuto in considerazione solo l’ipotesi in cui la nota di trascrizione del pignoramento non sia disponibile al momento dell’iscrizione a ruolo (dovendo il creditore provvedere al deposito della stessa “non appena restituitagli”) onde la sanzione dell’inefficacia è coerentemente dettata con riguardo all’omesso o tardivo deposito dei soli atti menzionati dal terzo comma dell’art. 557, c.p.c. (gli unici di cui il creditore disponga quando effettua lui stesso la trascrizione del pignoramento); norma, quest’ultima, che evidentemente non è ben coordinata con l’art. 555 c.p.c..

Depone nel senso suddetto:

- Cass. 8.3.2016, n. 4543 secondo cui “l’art. 567 c.p.c. prevede determinati termini — prorogabili dal giudice della esecuzione e il cui mancato rispetto determina l’estinzione della procedura esecutiva — esclusivamente per la produzione della certificazione ipotecaria e catastale e dell’eventuale certificazione notarile sostitutiva. La detta norma, pertanto, certamente non è applicabile in relazione al deposito di altri documenti, pur se necessari ai fini dell’utile procedibilità della azione esecutiva, quali il titolo esecutivo, la nota di trascrizione del pignoramento, la prova degli avvisi ai creditori iscritti

ai sensi dell'art. 498 c.p.c., il certificato di destinazione urbanistica. A maggior ragione essa non è applicabile alla documentazione della avvenuta rinnovazione della trascrizione del pignoramento”

Orbene, se l'omesso deposito della nota di trascrizione su ordine del g.e. non può essere “sanzionato” ex art. 567, comma 3, c.p.c. sarebbe irragionevole prevedere che la stessa sanzione (l'inefficacia del pignoramento) trovi applicazione con riguardo all'omesso deposito della stessa nel ben più esiguo termine di cui all'art. 557 c.p.c.;

- Cass. 20.4.2015, n. 7998 secondo cui “il pignoramento, pur componendosi di due momenti processuali, cui corrispondono i due diversi adempimenti della notifica dell'atto al debitore esecutato e della sua trascrizione nei registri immobiliari, è strutturato come fattispecie a formazione progressiva, nella quale, mentre la notificazione dell'ingiunzione al debitore segna l'inizio del processo esecutivo (e produce, tra gli altri effetti, quello dell'indisponibilità del bene pignorato), la trascrizione ha la funzione di completare il pignoramento, non solo consentendo la produzione dei suoi effetti sostanziali nei confronti dei terzi e di pubblicità notizia nei confronti dei creditori concorrenti, ma ponendosi anche come presupposto indispensabile perché il giudice dia seguito all'istanza di vendita del bene”. Questa pronuncia consente di chiarire che trascrizione del pignoramento è coesistente alla deliberazione sulla istanza di vendita, onde è *necessario ma anche sufficiente che al deposito della relativa nota si proceda prima che sia disposta la vendita del bene* (similmente a quanto accade per gli avvisi ex art. 498 c.p.c.).

In definitiva le deduzioni della difesa del debitore vanno complessivamente disattese e può procedersi all'ulteriore corso della esecuzione come da provvedimenti separati.

**P.Q.M.**

rigetta le eccezioni del debitore;

dispone l'ulteriore corso della procedura, come da separata ordinanza di vendita da ritenersi succedanea al presente provvedimento.

Si comunichi.

Aversa, 6.12.2018

Il Giudice dell'esecuzione  
dott. Alessandro Auletta