1)

TITOLO ESECUTIVO

Condizioni formali perché possa esser validamente instaurato il processo di esecuzione forzata sono:

. l'affermazione di una situazione di vantaggio patrimoniale;

. la deduzione della mancata collaborazione di altro soggetto alla realizzazione della situazione di vantaggio;

. la presenza di un documento, ovvero il titolo esecutivo, idoneo a descrivere appunto le caratteristiche della situazione di vantaggio;

. i requisiti del credito azionato.

*

Con particolare riferimento al titolo esecutivo, esso rappresenta l'atto che legittima l'azione esecutiva ed è il necessario presupposto per conseguire dal debitore l'esatto adempimento dell'obbligazione, in ossequio al noto brocardo *nulla executio sine titulo.*

Tuttavia, non basta l'esistenza del titolo, ma, a mente dell'art. 474, primo comma, cpc, è necessario che il credito ivi consacrato sia

. certo, ovvero documentato dal titolo;

. liquido, ovvero determinato o determinabile;

. esigibile, ovvero non soggetto a termine, condizione o ad altro limite che concerni le modalità del suo esercizio.

I titoli esecutivi si distinguono, con riguardo al modo con cui sono formati, in titoli esecutivi giudiziali e in titoli esecutivi stragiudiziali.

Quanto ai primi, per il disposto dell'art. 474, secondo comma, numero 1, cpc, sono considerati tali

. le sentenze, costitutive e di condanna, queste ultime già esecutive anche se di primo o di secondo grado ex art. 282 cpc;

. i provvedimenti e gli altri atti ai quali la legge attribuisce espressamente efficacia esecutiva, tra cui, a titolo esemplificativo, i decreti ingiuntivi, le ordinanze di condanna a carattere anticipatorio di cui agli artt. 186 bis, ter e quater, cpc, il decreto

di condanna dell'aggiudicatario inadempiente al pagamento della differenza tra la somma offerta ed il minor prezzo realizzato dalla successiva vendita (art. 177 disp. att. cod. civ.), il provvedimento di liquidazione dei compensi del professionista delegato (art. 179 disp. att. cod. civ.), la conciliazione giudiziale ex art. 185 cpc, il verbale di conciliazione previsto dalla legge 28 del 2010 in materia di mediazione civile e commerciale e la convenzione di negoziazione assistita.

Sono, di contro, titoli esecutivi stragiudiziali, così denominati perché formati al di fuori dell'esercizio dell'autorità giurisdizionale, quelli indicati dall'art. 474, secondo comma, numeri 2 e 3, cpc, ovvero sia le scritture private autenticate relativamente alle obbligazioni di somme di denaro in esse contenute, le cambiali nonché gli altri titoli di credito, ai quali la legge attribuisce espressamente la stessa efficacia, e gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale autorizzato dalla legge a riceverli.

Con particolare riferimento a codesta ultima categoria, essa riguarda essenzialmente l'atto pubblico, che è dotato di fede privilegiata ai sensi dell'art. 2700 cc, in quanto fa piena prova, fino a querela di falso, non solo della provenienza del documento dal pubblico ufficiale che lo ha formato, ma anche delle dichiarazioni delle parti o degli altri fatti che il pubblico ufficiale attesta avvenuti alla sua presenza o da lui compiuti.

Come ben sappiamo, tra gli atti pubblici che a noi maggiormente interessano vi è l'atto di mutuo (o altro contratto di finanziamento) erogato dalla banca.

E' bene sin da ora chiarire come il titolo esecutivo debba sussistere nel momento in cui l'esercizio dell'azione esecutiva è minacciata con la notifica dell'atto di precetto, al momento dell'avvio del processo di esecuzione forzata e durante tutto il tempo in cui esso si svolge sino alla sua conclusione.

*

Cosa avviene, per contro, se detto titolo manchi o venga caducato o sospeso?

Ove mancanza o caducazione sussistano al momento della notificazione dell'atto di precetto, il debitore, minacciato della possibilità che si promuova una esecuzione

forzata nei suoi confronti, potrà proporre opposizione al precetto ex art. 615, primo comma, cpc.

Qualora invece mancanza o caducazione si verifichino al momento in cui viene promossa l'esecuzione forzata, il rimedio che il debitore potrà adottare sarà l'opposizione all'esecuzione ex art. 615, secondo comma, cpc.

L'ipotesi che a noi maggiormente interessa riguarda però il caso in cui la caducazione del titolo si verifichi nel corso della procedura esecutiva.

Si pensi ad una sentenza di primo grado integralmente riformata in appello o ad un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo revocato con la sentenza con cui viene accolta l'opposizione proposta ai sensi dell'art. 645 cpc.

Ebbene, in questi casi il giudice dell'esecuzione, d'ufficio o su sollecitazione del debitore, dovrà rilevare l'inesistenza di tale titolo per fatto sopravvenuto e disporre la chiusura anticipata dell'esecuzione forzata in corso per carenza delle condizioni formali che ne consentono lo svolgimento, con conseguente inefficacia di tutti gli atti esecutivi sino ad allora compiuti.

Questo però qualora il titolo esecutivo, in virtù del quale il creditore pignorante ha dato avvio all'esecuzione, esistente al momento del pignoramento, sia venuto meno per circostanze sopravvenute (cfr. Corte di Cassazione a Sezioni Unite 61 del 2014), e sempre che nel processo esecutivo non siano intervenuti altri creditori muniti di titolo, perché, diversamente, questi ultimi potranno pur sempre dare impulso alla procedura.

Diversa dalla caducazione è la sospensione dell'efficacia del titolo esecutivo, che ricorre per lo più ad opera del giudice dell'impugnazione della sentenza di condanna di primo grado o del giudice dell'opposizione a decreto ingiuntivo.

*

Ottenuto il titolo esecutivo, che, se ben ricordate, rappresenta condizione necessaria perché possa essere validamente intrapresa una procedura esecutiva, occorre individuare quali caratteri tale titolo debba possedere per l'instaurazione di una esecuzione forzata.

A mente dell'art. 475 cpc novellato , laddove il titolo esecutivo sia rappresentato da una sentenza o da altro titolo giurisdizionale, il creditore non dovrà più, come aveniva pre-riforma, rivolgersi al cancelliere per richiedere il rilascio di una copia che quest'ultimo dichiarava conforme all'originale con l'apposizione della cosiddetta formula esecutiva, ma potrà limitarsi ad estrarre la copia del titolo dal relativo fascicolo informatico del processo di merito, attestandone la conformità all'originale.

Se invece l'esecuzione forzata viene intrapresa in virtù di un atto pubblico, il creditore è tenuto a richiedere al notaio (ovvero al diverso pubblico ufficiale che lo ha ricevuto) di rilasciargli una copia del documento con l'attestazione di conformità al relativo originale.

*

Ottenuta la copia del titolo esecutivo nei termini anzidetti, il creditore dovrà, come ben sappiano, notificarla al debitore ex art. 479 cpc, salva l'ipotesi in cui il titolo sia rappresentato da un titolo di credito, da una scrittura privata autenticata, da un mutuo fondiario o da un decreto ingiuntivo già notificato al debitore.

Detta notifica, che può essere indifferentemente eseguita prima della notifica dell'atto di precetto o contestualmente ad essa, costituisce presupposto processuale del processo esecutivo ed attività prodromica all'avvio dello stesso.

La notifica del titolo dovrà eseguirsi sempre e comunque alla parte personalmente ai sensi degli artt.137 e seguenti cpc.

Sul punto meritevole di essere evidenziato è il disposto dell'art. 477 cpc, a mente del quale, chiarito come il titolo esecutivo contro il defunto abbia efficacia contro gli eredi (si badi bene, contro gli eredi e non contro i semplici chiamati all'eredità), prevede, al secondo comma, che *entro un anno dalla morte, la notificazione può farsi agli eredi collettivamente ed impersonalmente nell'ultimo domicilio del defunto.*

Questo limitatamente al solo titolo esecutivo, in quanto la giurisprudenza è concorde nel ritenere che le stesse modalità non possano essere utilizzate per la notifica dell'atto di pignoramento e dei successivi atti della procedura esecutiva.

*

Incidenter e per amor di completezza, mi pare doveroso ricordare quanto la Corte di Cassazione a Sez. Un. ha avuto di affermare con la nota sentenza 9479 del 6 aprile 2023, a mente della quale il giudice che emette il decreto ingiuntivo - chiesto da una soggetto qualificabile come "professionista" ("*persona fisica o giuridica che agisce nell'esercizio della propria attività imprenditoriale, commerciale, artigianale o professionale, ovvero un suo intermediario*"") nei confronti di un soggetto potenzialmente qualificabile come consumatore ("*persona fisica che agisce per scopi estranei all'attività imprenditoriale, commerciale, professionale eventualmente svolta*") - debba sempre e comunque controllare d'ufficio se il contratto di finanziamento sottostante presenti o meno clausole vessatorie, riportando una motivazione, anche sintetica, circa la loro eventuale non abusività.

Per quanto di nostra competenza, la peculiarità di detta pronuncia insiste nel fatto che tale verifica debba essere compiuta dal giudice dell'esecuzione, anche qualora il decreto ingiuntivo sia passato in giudicato.

Questo ha indotto la nostra Sezione, all'indomani della pronuncia giurisdizionale de qua (con circolare 24 maggio 2023), ad invitare i professionisti delegati a verificare se il titolo esecutivo azionato dal creditore procedente o da un creditore intervenuto sia appunto un decreto ingiuntivo con le caratteristiche sopra indicate e, in caso di risposta affermativa, a formalizzare senza indugio ricorso ex art. 591 ter cpc, sospendendo le operazioni di vendita o assegnazione, salvo il caso in cui oltre al credito oggetto del ricorso ex art. 591 ter cpc via siano uno o più creditori muniti di titolo esecutivo privo delle descritte criticità.

Comprenderete bene, in ogni caso, che oggi, a distanza di oltre tre anni dalla sentenza in oggetto, l'ipotesi di cui al paragrafo precedente risulti assolutamente marginale, avendo avuto modo il giudice di merito, sulla scorta di quanto disposto dalle Sez. Un. della Cassazione, di verificare, prima dell'emissione del decreto ingiuntivo, se sussistano o meno clausole vessatorie nei termini anzidetti.

§

2)

ATTO DI PRECETTO

Ex art. 480, primo comma, cpc, l'atto di precetto consiste *nell'intimazione di adempiere l'obbligo risultante dal titolo esecutivo entro un termine non minore di dieci giorni, con l'avvertimento che,* in difetto*, si procederà ad esecuzione forzata.*

Chiarito che la mancata formulazione dell'intimazione e dell'avvertimento testé menzionati non comportano, per giurisprudenza consolidata, nullità dell'atto, neppure se dedotti con il rimedio oppositorio di cui all'art. 617 cpc, non costituendo elementi essenziali la cui omissione sia stata sanzionata espressamente con la nullità, il creditore dovrà altresì precisare nell'atto di precetto quale somma ritiene debba essere pagata.

Cosa avviene se detto importo non sia stato indicato o sia stato indicato in misura superiore al dovuto.

Nel primo caso l'atto è nullo e tale nullità potrà essere rilevata dal debitore con l'opposizione agli atti esecutivi.

Nel secondo caso, invece, posto che tale erronea quantificazione non determina la nullità del precetto, il debitore dovrà proporre preventiva opposizione all'esecuzione, che, se accolta, comporterà l'inefficacia del precetto non nella sua interezza, ma limitatamente alla somma non dovuta in base al titolo esecutivo.

Continuando a scorrere l'art 480 cpc,

- il secondo comma, primo periodo, elenca una serie di requisiti richiesti espressamente a pena di nullità, ovvero sia

. l'indicazione delle parti (creditore e debitore);

. la specificazione della data di notificazione del titolo esecutivo, ove evidentemente quest'ultimo sia già stato notificato;

. la trascrizione integrale del titolo esecutivo nei casi in cui ciò sia espressamente prescritto dalla legge (si pensi in particolare ai titoli di credito),

mentre il secondo comma, secondo periodo, stabilisce che l'atto di precetto debba recare *l'avvertimento che il debitore può, con l'ausilio di un organismo di composizione della crisi o di un professionista nominato dal giudice, porre rimedio alla situazione di sovraindebitamento concludendo con i creditori un accordo di*

composizione della crisi o proponendo agli stessi un piano del consumatore, dal che si inferisce il chiaro intendimento del legislatore di perseguire l'obiettivo di favorire l'adozione delle procedure alternative di composizione della crisi.

Quali le conseguenze della mancata indicazione di tale avvertimento?

La giurisprudenza di legittimità, con una recente sentenza (numero 23343 del 2022) ha escluso che una simile omissione possa comportare la nullità dell'atto di precetto, il quale sarebbe di contro affetto da una mera irregolarità.

Né si può ritenere che il debitore possa per ciò solo proporre opposizione ex art. 617 cpc.

Egli potrebbe tuttalpiù impugnare il primo atto del processo esecutivo di cui abbia avuto conoscenza legale dopo la notifica del precetto irregolare nei termini anzidetti, a condizione che assuma che la mancata formulazione dell'avvertimento non gli ha consentito di avvalersi tempestivamente delle soluzioni alternative di composizione della crisi e che prospetti nel contempo che, ove avesse appunto utilizzato detti strumenti, avrebbe potuto scongiurare l'inizio del processo esecutivo ovvero avrebbe potuto impedirne la prosecuzione.

Una importante novità, introdotta dal Correttivo alla Riforma Cartabia, è rappresentata dalla previsione di cui al terzo comma dell'art. 480 cpc, a mente del quale il precetto deve altresì contenere l'identificazione del giudice competente per l'esecuzione e, solo se sottoscritto personalmente, un recapito fisico o digitale del creditore.

Con particolare riferimento alla prima delle due anzidette disposizioni, la stessa vale, di regola, a radicare la competenza territoriale del giudice dinnanzi al quale devono essere proposte le opposizioni esecutive preventive.

Cosa accade ove tale indicazione fosse omessa o si rivelasse inesatta?

L'art. 480, terzo comma, cpc stabilisce espressamente che

. *le opposizioni esecutive* dovranno essere proposte dal debitore dinnanzi al giudice del luogo ove il precetto è stato notificato, ed è ragionevole pensare che tale previsione possa valere anche nel caso in cui tale indicazione non sia corretta;

. *le notificazioni alla parte istante debbano essere effettuate presso la cancelleria del giudice* del luogo in cui è stato notificato il precetto, *salvo quanto previsto dall'art. 149 bis cpc.*

Ed è proprio il richiamo a quest'ultima norma ad escludere la notifica agevolata dell'atto introduttivo dell'opposizione (mediante il suo deposito in cancelleria), qualora:

. il precetto sia stato sottoscritto dal legale del creditore

. il precetto sia stato sottoscritto dalla parte personalmente e quest'ultima abbia indicato un recapito digitale idoneo

. il precetto sia stato sottoscritto dalla parte personalmente e questa, pur non avendo fornito recapiti, disponga di un indirizzo digitale avente le caratteristiche di cui all'art. 149 bis cpc.

Come il titolo esecutivo anche l'atto di precetto, ex art. 479 cpc, deve essere notificato e, come il titolo esecutivo, anche l'atto di precetto deve essere notificato alla parte personalmente ex art. 480, comma quattro, cpc., il quale stabilisce altresì che lo stesso debba essere sottoscritto a norma dell'art. 125 cpc

Quanto alla sottoscrizione, la sua omissione comporta la nullità del precetto, che non può essere rilevata d'ufficio dal giudice, ma deve essere fatta valere dal debitore con il rimedio di cui all'art. 617 cpc.

Quanto alla notifica, come detto più volte, è sempre possibile notificare congiuntamente titolo e precetto, salva l'ipotesi di cui all'art 477 cpc, e cioè quando l'intimazione è rivolta agli eredi del debitore defunto.

La notificazione dell'atto di precetto - ex art. 137 e segg. cpc - potrà essere eseguita solo dall'ufficiale giudiziario territorialmente competente, pena la nullità dello stesso, salvo il caso in cui la notificazione venga richiesta a mezzo del servizio postale.

Di contro, è sempre ammissibile la notifica del precetto da parte dell'avvocato a mezzo di posta elettronica certificata, purché il destinatario abbia un indirizzo PEC valido ex lege.

Tanto la nullità della notifica del precetto, quanto la sua radicale inesistenza debbono essere dedotte tempestivamente dal debitore nel termine perentorio previsto dall'art. 617 cpc, decorrente dall'effettiva conoscenza dell'atto, che deve presumersi coincidere con la notificazione del primo atto esecutivo ovvero sia il pignoramento.

*

A mente del successivo art. 481, primo comma, cpc *il precetto diviene inefficace se nel termine di novanta giorni dalla sua notificazione non è iniziata l'esecuzione.*

E' anche qui appena il caso di ricordare che, secondo la giurisprudenza, ove l'esecuzione venga promossa decorso il termine di efficacia del precetto, il debitore dovrà necessariamente proporre opposizione agli atti esecutivi nel termine perentorio ivi indicato, decorrente dalla conoscenza legale del primo atto esecutivo, pena la sanabilità del vizio.

Il secondo comma dell'art 481 cpc disciplina invece le ipotesi di sospensione dell'efficacia del precetto.

Fermo restando il fatto che a detto temine non si applica la sospensione feriale, avendo esso natura sostanziale e non processuale, la norma prevede che, qualora *contro il precetto sia proposta opposizione, il termine* di efficacia *rimane sospeso e riprende a decorrere a norma dell'art. 627 cpc.*

Sul punto, occorre chiarire come la sospensione de qua operi dal momento dell'introduzione del giudizio di opposizione al precetto e dunque dalla notificazione della citazione ovvero dal deposito del ricorso.

La riassunzione del processo esecutivo dovrà poi avvenire a cura dell'interessato nel termine fissato dal giudice e comunque non più tardi di sei mesi dal passaggio in giudicato della sentenza di primo grado, dalla comunicazione della sentenza di appello, dalla irrevocabilità del provvedimento di estinzione del giudizio di opposizione o dalla revoca del provvedimento con il quale il giudice ha disposto la sospensione dell'efficacia esecutiva del titolo.

Cessata la sospensione, il termine di efficacia del precetto torna a decorrere per la parte dei novanta giorni che residua e sino alla sua scadenza.

Per amor di completezza, occorre ricordare come il precetto può essere rinnovato dal creditore in ogni momento, se, per esempio, sia divenuto inefficace per il decorso del termine di cui all'art. 481 cpc ovvero quando sia dichiarato in tutto o in parte illegittimo dal giudice in sede di opposizione a precetto, ovvero ancora nei casi in cui il creditore abbia rinunciato ad altra precedente intimazione.

*

Da ultimo, l'art 482 cpc prevede che non possa procedersi ad esecuzione se non sia decorso *il termine indicato nel precetto e in ogni caso non prima che siano decorsi dieci giorni dalla sua notizione*, salva l'ipotesi, piuttosto residuale, contenuta nella seconda parte della medesima norma.

Ove tale termine non sia indicato ovvero sia stato indicato in misura inferiore al minimo, esso si intende sostituito con il minimo previsto dalla legge.

Poiché l'indicazione del termine comporta che l'esecuzione non possa essere legittimamente avviata prima che esso sia decorso, ove ciò avvenga, si ritiene, per giurisprudenza consolidata, che tale inizio sia irregolare e che il debitore abbia la possibilità di denunciarne il vizio proponendo opposizione avverso il primo atto esecutivo nel termine perentorio di cui all'art. 617 cpc.

§

3)

FASE PREPARATORIA dell'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

con particolare riferimento all'

ATTO DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

*

3a)

Forma e contenuto

Il processo di espropriazione forzata si può svolgere in uno dei tre differenti moduli apprestati dal codice di procedura civile a seconda della natura dei beni su cui il creditore intende concentrare l'azione esecutiva.

Sappiamo che, ove il creditore voglia agire su beni mobili, il modello con cui dovrà procedere sarà quello riconducibile all'espropriazione mobiliare, ove voglia agire

su crediti o cose di terzi, il modello sarà quello dell'espropriazione presso terzi, ove da ultimo voglia agire su beni immobili, il modello sarà quello dell'espropriazione immobiliare.

Ovviamente siamo qui chiamati a soffermarci in via esclusiva sul terzo dei predetti modelli, ovvero sia il **pignoramento immobiliare**.

*

Chiarito che, ai sensi dell'art. 491 cpc, *l'espropriazione forzata si inizia col pignoramento*, il successivo art. 492 cpc individua quali debbano essere la forma ed il contenuto di tale atto.

In tal senso elemento imprescindibile e comune a tutti e tre i sopra richiamati modelli di espropriazione forzata è l'ingiunzione che l'ufficiale giudiziario rivolge al debitore perché si astenga da qualsiasi atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito il bene assoggettato all'espropriazione ed i suoi frutti.

Precisato come l'eventuale omessa formulazione di tale ingiunzione comporta, secondo la più recente giurisprudenza di legittimità, la nullità relativa dell'atto, rilevabile con l'opposizione ex art. 617 cpc, il secondo comma dell'art 492 cpc (a cui si rimanda) stabilisce che il pignoramento debba altresì contenere l'invito al debitore di dichiarare la residenza o eleggere domicilio presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione competente.

L'omesso invito si ritiene produca il solo effetto di non rendere operante per il debitore l'onere ivi contenuto, con la conseguente inapplicabilità del connesso regime che legittima ad eseguire le notificazioni e comunicazioni a lui dirette presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione.

Proseguendo nell'elencazione degli elementi che l'atto di pignoramento deve contenere, l'art. 492, terzo comma, cpc stabilisce che lo stesso debba anche riportare l'avvertimento che il debitore, ai sensi dell'articolo 495 cpc, possa formulare la cosiddetta istanza di conversione prima *che sia disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569* cpc.

Poiché l'inosservanza di detto termine da parte del debitore comporta la sua decadenza dal depositare l'istanza di conversione, l'omesso avviso ex art. 492, terzo

comma, cpc, pur non determinando la nullità del primo atto esecutivo, dovrà costringere il giudice dell'esecuzione che se ne avveda ad arrestare lo svolgimento delle attività e a disporre che il creditore notifichi un atto idoneo a sanare l'omissione.

Qualora, da ultimo, l'omissione in parola non venga rilevata d'ufficio, il debitore potrà proporre opposizione ex art. 617 cpc avverso l'ordinanza di vendita.

Sempre il comma tre dell'art. 492 cpc contiene l'ulteriore avvertimento *che, a norma dell'articolo 615, secondo comma, terzo periodo, l'opposizione è inammissibile se è proposta dopo che è stata disposta la vendita o l'assegnazione a norma degli articoli 530, 552 e 569, salvo che sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero che l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile*.

Il mancato inserimento di tale ultimo avviso si ritiene possa legittimare il debitore a proporre semplicemente istanza di rimessione in termini, senza necessariamente agire ex art. 617 cpc impugnando l'ordinanza di vendita.

*

Chiarito come tutti gli elementi elencati nell'art. 492 cpc, a cui l'art. 555 cpc espressamente rimanda, debbano necessariamente ricorrere nel pignoramento immobiliare, non ci resta che affrontare in maniera più specifica e circoscritta la disciplina che regolamenta tale ultimo atto.

Sul punto il testé richiamato art 555 cpc, al primo comma, stabilisce che *il pignoramento immobiliare si esegue mediante notificazione al debitore, e successiva trascrizione, di un atto nel quale gli si indicano esattamente, con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato, i beni e i diritti che si intendono sottoporre ad esecuzione, e gli si fa l'ingiunzione prevista nell'articolo 492 cpc.*

Tale formulazione consente di configurare il pignoramento immobiliare come una fattispecie a formazione progressiva, composta appunto di due adempimenti, differenti quanto a modalità ed effetti: la notificazione dell'atto al debitore e la sua trascrizione nei pubblici registri immobiliari.

Il primo (la notificazione) segna l'inizio del processo esecutivo (e conseguentemente il momento a decorrere dal quale l'opposizione agli atti esecutivi deve essere proposta nelle forme di cui all'art. 617 cpc) e determina il sorgere del vincolo di indisponibilità del bene staggito e dell'obbligo di custodia in capo al debitore.

Il secondo (la trascrizione) rappresenta l'elemento perfezionativo del pignoramento immobiliare ed è necessaria ed imprescindibile condizione per l'utile proseguibilità dell'espropriazione verso un trasferimento ritualmente opponibile ai terzi.

E' appena il caso di ricordare come una eventuale omessa trascrizione del pignoramento comporterebbe l'improseguibilità o l'improcedibilità del precesso per causa atipica.

Tornando al disposto di cui all'art. 555, primo comma, cpc,

. quanto alla notificazione dell'atto di pignoramento,

ove la stessa risulti inesistente, tale vizio determina l'inesistenza del primo atto esecutivo, non è sanabile per effetto della costituzione nel processo del debitore e può essere rilevato, anche d'ufficio, dal giudice dell'esecuzione,

ove la stessa sia semplicemente viziata perché difforme dal corrispondente modello legale, questa risulterà nulla, si propagherà agli atti successivi e potrà essere fatta valere dal debitore con l'opposizione ex art. 617 cpc nel termine perentorio di venti giorni dal primo atto della sequenza procedimentale che gli sia stato validamente notificato.

Lasciando alla notaia Passone il compito di affrontare in maniera più approfondita le questioni relative all'individuazione del diritto oggetto del pignoramento e le problematiche connesse alla relativa nota di trascrizione dello stesso, mi limito qui a ricordare come gli estremi richiesti per l'individuazione dell'immobile ipotecato (cfr. art. 555, primo comma, cpc) siano quelli indicati dall'art. 2826 cc, a cui si rimanda, e come, a mente dell'art. 2912 cc, il pignoramento debba comprendere gli accessori, le pertinenze e frutti della cosa pignorata, tra cui, come sappiano, i canoni di locazione corrisposti dal conduttore in forza di un contratto di locazione opponibile alla procedura.

*

Eseguita l'ultima notificazione, l'art. 557, primo comma, cpc prevede che l'ufficiale giudiziario restituisca senza ritardo al creditore l'atto di pignoramento, apponendo sullo stesso un timbro recante la data della riconsegna.

Tale adempimento assume, da un punto di vista processuale, un notevole rilievo, dal momento che, a mente del secondo comma dell'art. 557 cpc, il creditore, nei successivi quindici giorni (soggetti comunque a sospensione feriale), dovrà iscrivere a ruolo il processo presso il tribunale competente per l'esecuzione, depositando titolo esecutivo, precetto e atto di pignoramento con l'attestazione di conformità del legale, ed il cancelliere formerà conseguentemente il fascicolo dell'esecuzione.

Cosa avviene qualora l'iscrizione non venga effettuata o venga effettuata in ritardo? Il citato art. 557 cpc prevede espressamente che in questo caso il pignoramento diviene inefficace con conseguente estinzione del processo esecutivo ex art. 630 cpc.

*

3b)

ISTANZA DI VENDITA E

DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

Una volta iscritto a ruolo il processo, a mente dell'art. 567, primo comma, cpc, il creditore pignorante ed ognuno dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo, ove vogliano proseguire nell'esecuzione, dovranno chiedere la vendita dell'immobile pignorato, depositando nel fascicolo telematico la cosiddetta istanza di vendita, entro il termine di cui all'art. 497 cpc, ovvero sia quarantacinque giorni dal pignoramento.

Precisato che anche quest'ultimo termine è soggetto a sospensione feriale ed è altresì sospeso quando sia stata proposta opposizione agli atti esecutivi, occorre evidenziare come il *dies a quo*, a partire dal quale i prescritti quarantacinque giorni debbono decorrere, coincida con la data di notificazione dell'atto di pignoramento.

Come per la mancata o tardiva iscrizione a ruolo, poi, anche il mancato o tardivo deposito dell'istanza di vendita, per espressa disposizione di legge, comporterà l'inefficacia del pignoramento e la conseguente declaratoria di estinzione del processo da parte del giudice, d'ufficio ex art. 630 cpc o su sollecitazione degli interessati.

Nel medesimo termine entro il quale deve essere depositata l'istanza di vendita (quarantacinque giorni dalla notifica del pignoramento) *il creditore che richiede la vendita* dovrà altresì depositare *l'estratto del catasto, nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento,* con la precisazione che tale documentazione *può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.*

Lasciando anche in questo caso alla notaia Passone il compito di individuare in che cosa concretamente consista la cosiddetta documentazione ipo-catastale menzionata nel paragrafo precedente, pare comunque doveroso precisare come, nonostante la lettera della norma (combinato disposto degli artt. 555 e 557 cpc), anche la nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, con l'attestazione di conformità del legale, debba essere depositata entro quarantacinque giorni dalla notifica dello stesso, fermo restando il fatto che detta trascrizione dovrà comunque essere effettuata non appena il creditore sia nella condizione di fornire al competente conservatore la documentazione necessaria per tale incombente, attesa la natura di atto a formazione progressiva, che, come abbiamo precedentemente evidenziato, dottrina e giurisprudenza hanno inteso riconoscere al pignoramento immobiliare.

Nonostante il termine di cui all'art. 567, secondo comma, cpc, sia considerato perentorio, il successivo terzo comma consente a tutti i creditori, purché muniti di titolo esecutivo, di richiedere, una sola volta, la proroga di detto termine da parte del giudice, per una durata comunque non superiore ad ulteriori quarantacinque giorni e purché ricorrano *giusti motivi*.

E quali sono questi giusti motivi?

Non vi è dubbio che tra i giusti motivi possano ascriversi i ritardi comprovati degli uffici preposti a rilasciare i documenti, la difficoltà di produrre in base alle esigenze del caso concreto un numero elevato di documenti, la rinuncia del creditore procedente che impedisce al creditore intervenuto munito di titolo di provvedere tempestivamente al deposito e, più in generale, tutti i fatti indipendenti dalla volontà dei creditori che rendano impossibile o particolarmente gravosa la produzione dei documenti nei termini previsti dalla legge.

E' bene precisare poi che l'istanza di proroga, soggetta comunque a sospensione feriale, dovrà essere depositata prima della scadenza del termine di quarantacinque giorni, pena l'automatica inefficacia del pignoramento, e non potrà essere concessa qualora sia del tutto mancata la produzione della documentazione minima catastale ovvero della Conservatoria.

Incidenter, per i futuri custodi è doveroso ricordare come l'art. 559 cpc novellato preveda espressamente che *il custode nominato collabori con il CTU al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, cpc, redigendo apposita relazione informativa nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione*.

Da ultimo, qualora la documentazione non sia stata tempestivamente depositata ovvero *la proroga non sia richiesta o non sia stata concessa* o ancora *la documentazione non sia integrata nel termine assegnato* dal giudice, a mente della seconda parte del terzo comma dell'art 567 cpc, *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 prescritta documentazione, dispone la cancellazione della trascrizione del pignoramento* e, se non vi sono altri beni pignorati, *dichiara l'estinzione del processo esecutivo.*

E qual è il termine ultimo per l'estinzione della procedura a seguito del mancato, tardivo o incompleto deposito della documentazione ipo-catastale.

Ebbene, fermo evidentemente quanto previsto dal citato terzo comma dell'art. 567 cpc, in caso di radicale omesso deposito della documentazione in oggetto, qualora il giudice dell'esecuzione abbia comunque emesso l'ordinanza di vendita,

l'estinzione della procedura sarà sempre da questi rilevabile, sia d'ufficio che su sollecitazione degli interessati, sino al momento dell'aggiudicazione.

Di contro, in caso di incompleto o tardivo deposito, l'eventuale ordinanza di vendita comunque emessa dal giudice dell'esecuzione dovrà anch'essa intendersi illegittimamente pronunciata, ma il vizio sarà suscettibile di sanatoria, quando non tempestivamente dedotto dagli interessati nel termine di venti giorni dalla conoscenza legale o di fatto.

*

3c)

UDIENZA EX ART. 569 CPC

Una volta depositati l'istanza di vendita e la documentazione ipo-catastale, il giudice dell'esecuzione, verificata la tempestività dell'iscrizione a ruolo del processo, dei vari depositi e delle molteplici allegazioni previste dal codice, a mente dell'art. 569 cpc, nei successivi quindici giorni (termine comunque ordinatorio), *nomina l'esperto* e *fissa l'udienza per la comparizione delle parti e dei creditori di cui all'articolo 498 che non siano intervenuti*.

Sappiamo che i giudici della nostra Sezione in questo caso pronunciano due distinti, seppur contestuali, decreti:

. uno, di nomina dell'esperto, nel quale

- assegnano all'esperto un quesito *standard*, disponendo altresì che questi controlli preliminarmente la completezza dei documenti ex art. 567 cpc;
- fissano l'udienza nella quale verrà disposta la vendita e alla quale dovranno comparire parti e creditori iscritti non intervenuti ai sensi dell'art. 569 c.p.c., debitore e custode ex art. 560 c.p.c.;
- mandano al creditore procedente, ove non abbia già provveduto, di notificare e depositare nel fascicolo gli avvisi ex artt. 599 e 498 c.p.c., unitamente a copia del decreto in oggetto, e alla Cancelleria di comunicare il medesimo decreto alle parti e agli eventuali creditori iscritti non intervenuti cui risulti già notificato e depositato nel fascicolo l'avviso ex art. 498 cpc;

. l'altro, di nomina del custode giudiziario ex art. 559 e 560 cpc, al quale vengono assegnati determinati e precipui compiti di informativa al debitore e verifica dello stato di fatto e di diritto dell'immobile staggito.

E' bene sottolineare sin da ora come il giudice non possa aprire in alcun modo la fase liquidatoria, ogni qual volta non vi sia la prova della regolare instaurazione del contraddittorio nei confronti di tutte le parti del processo (creditore pignorante, creditori intervenuti, iscritti e non intervenuti, debitore e comproprietario).

Pertanto, qualora ravvisasse la mancata allegazione degli avvisi ex artt. 498 cpc (ai creditori iscritti, aventi cioè sui beni pignorati un diritto di prelazione risultante dai pubblici registri) o ex art. 599 cpc (al comproprietario non obbligato verso il creditore), il giudice dovrà necessariamente rinviare l'udienza ex art. 569 cpc, disponendo per l'integrazione del contraddittorio.

Ove ciò non avvenga e venga disposta comunque la vendita, con conseguente alienazione del bene pignorato, il terzo creditore ipotecario che non ha ricevuto notizia della procedura potrà solo intervenire in sede di riparto e, se il riparto è già avvenuto, avrà unicamente azione di risarcimento nei confronti del creditore procedente.

All'udienza ex art. 569 cpc *le parti potranno fare osservazioni circa il tempo e le modalità della vendita*, anche alla luce delle risultanze contenute nella CTU, che il perito, salvo proroghe, è tenuto a depositare almeno trenta giorni prima.

Con particolare riferimento alle facoltà riconosciute dalla legge al debitore esecutato, ricordiamo poi che proprio l'udienza ex 569 cpc rappresenta il termine ultimo per consentire a costui di:

. proporre opposizione all'esecuzione ex art. 615 cpc, salvo che questa sia fondata su fatti sopravvenuti ovvero l'opponente dimostri di non aver potuto proporla tempestivamente per causa a lui non imputabile;

. depositare istanza di conversione, con cui, come sappiano, chiedere di sostituire alle cose pignorate una somma di denaro pari, oltre alle spese di esecuzione, all'importo dovuto al creditore e ai creditori intervenuti, comprensivo del capitale, degli interessi e delle spese.

Sul punto, capiterà di rinvenire nel fascicolo dell'esecuzione, prima che sia stata disposta la vendita e senza che sia stata chiesta la conversione, un atto sottoscritto dal creditore (sia esso pignorante, sia esso intervenuto), notificato previamente al debitore e depositato almeno trenta giorni prima dell'udienza, nel quale viene indicato l'ammontare del credito per cui si procede, comprensivo degli interessi maturati, del criterio di calcolo di quelli in corso di maturazione e delle spese sostenute fino all'udienza.

Tale adempimento, apparentemente marginale e non a tutti noto, assume una rilevanza significativa proprio nel caso in cui il debitore decida di formulare istanza di conversione, in quanto la seconda parte del primo comma dell'art. 569 cpc prevede espressamente che, in mancanza della precisazione di cui al capoverso precedente, agli effetti della liquidazione della somma oggetto di conversione, *il credito resta definitivamente fissato nell'importo indicato nell'atto di precetto o di intervento, maggiorato dei soli interessi al tasso legale e delle spese successive*.

Laddove da ultimo non vi siano ostacoli perché il bene pignorato venga venduto, il giudice dell'esecuzione, sempre all'udienza ex art. 569 cpc, su istanza del creditore (pignorante e/o munito di titolo esecutivo) disporrà appunto la vendita, nominando per tale incombente e per gli adempimenti successivi un professionista delegato (sia esso notaio, avvocato o commercialista) e confermando il custode giudiziario già precedentemente designato.

Ma questo sarà oggetto dei successivi incontri.

§

4)

ATTO DI INTERVENTO

Sino ad ora, nell'ambito del processo esecutivo, abbiamo focalizzato la nostra attenzione essenzialmente sul creditore pignorante, su colui cioè che ha promosso e radicato la procedura.

Analizzeremo ora l'istituto dell'intervento nell'esecuzione, che a mente del primo comma dell'art. 499 cpc, è riconosciuto ai *creditori che nei confronti del debitore hanno un credito fondato su titolo esecutivo, nonché ai creditori che, al momento*

*del pignoramento, avevano eseguito un sequestro sui beni pignorati ovvero avevano un diritto di pegno o un diritto di prelazione risultante da pubblici registri ovvero erano titolari di un credito di somma di denaro risultante dalle scritture contabili di cui all'articolo 2214 del codice civil*e.

*

Prima di affrontare in maniera più analitica la disciplina, non possiamo non ricordare come i creditori che sui beni pignorati vantano un diritto di prelazione risultante da pubblici registri, ex art. 498 cpc, debbono necessariamente essere avvertiti dell'espropriazione mediante un avviso a loro notificato, contenente l'indicazione del creditore procedente, del credito per il quale si procede, del titolo e delle cose pignorate, questo perché evidentemente, in difetto, potrebbero essere pregiudicati dall'effetto purgativo della vendita forzata.

*

Ribadito come, senza la prova della notifica di tale ultimo avviso, il giudice non possa provvedere sull'istanza di assegnazione o di vendita e chiarito come, per intervenire nel processo esecutivo, non sia necessario notificare al debitore l'atto di precetto, gli elementi che l'intervento deve riportare sono elencati al secondo comma dell'art. 499 cpc, a mente del quale tale atto deve contenere l'indicazione del credito e quella del titolo di esso, la domanda per partecipare alla distribuzione della somma ricavata, la dichiarazione di residenza o l'elezione di domicilio nel comune in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione e, se l'intervento ha luogo per un credito di somma di denaro risultante dalle scritture di cui al primo comma, al ricorso deve altresì essere allegato, a pena di inammissibilità', l'estratto autentico notarile delle medesime scritture rilasciato a norma delle vigenti disposizioni.

*

Quanto poi alla posizione giuridica dei creditori intervenuti, la stessa viene sostanzialmente disciplinata in forza del combinato disposto dell'art. 499, secondo comma, cpc e dell'art. 500 cpc.

La prima delle due anzidette norme stabilisce che il ricorso deve essere depositato prima che sia tenuta l'udienza in cui è disposta la vendita o l'assegnazione.

La seconda che l'intervento dà diritto a partecipare alla distribuzione della somma ricavata, a partecipare all'espropriazione del bene pignorato e a provocarne i singoli atti.

Come sappiamo, l'udienza ex art. 569 cpc rappresenta lo spartiacque temporale perché l'intervento possa dirsi tempestivo ovvero tardivo.

Sul punto, l'art. 528 cpc stabilisce che, qualora il relativo ricorso venga depositato dopo la celebrazione di detta udienza, i creditori chirografari, sempre che intervengano prima del provvedimento di distribuzione, concorrono alla distribuzione della parte della somma ricavata che sopravanza dopo soddisfatti i diritti del creditore pignorante, dei creditori privilegiati e dei creditori chirografari tempestivi, mentre i creditori che vantano un diritto di prelazione sulle cose pignorate concorrono comunque alla distribuzione della somma ricavata in ragione dei loro diritti di prelazione.

I creditori titolati sono altresì legittimati a compiere atti di impulso, sostituendosi al creditore pignorante, e debbono comunque rinunciare al processo perché lo stesso possa essere dichiarato estinto prima della vendita o dell'assegnazione.

L'art. 499 cpc dedica poi il terzo, il quarto, il quinto ed il sesto comma (a cui si rimanda) a disciplinare l'ipotesti - piuttosto marginale - dell'intervento nell'esecuzione del creditore privo di titolo esecutivo.

§

5)

PIGNORAMENTO SUCCESSIVO

Occorre riavvolgere per un istante il nastro e tornare a parlare dell'atto di pignoramento in quanto tale.

E' ben possibile che sia assoggettato a pignoramento un immobile già pignorato.

In questo caso, a mente dell'art. 561 cpc, il conservatore dei registri immobiliari dovrà necessariamente farne menzione nella nota di trascrizione del secondo pignoramento.

Il creditore secondo pignorante sarà chiamato ad iscrivere a ruolo il pignoramento, depositando in cancelleria l'atto esecutivo da esso compiuto e la relativa nota di trascrizione, mentre spetterà al cancelliere inserire il secondo pignoramento nel fascicolo già formato in relazione al primo pignoramento, fermo restando il fatto che, ove la riunione non venga effettuata con le modalità testé menzionate, essa potrà avvenire in qualunque momento per ordine del giudice dell'esecuzione, eventualmente su sollecitazione delle parti che vi abbiano interesse.

Si distingue poi l'ipotesi in cui la riunione avvenga prima che sia celebrata l'udienza ex art. 569 cpc da quella in cui tale udienza si sia già tenuta.

Nel primo caso, il secondo pignoramento ha gli effetti di un intervento tempestivo e l'esecuzione si svolge in un unico processo.

Nel secondo caso, di contro, il secondo pignoramento opera alla stregua di un intervento tardivo rispetto ai beni colpiti dal primo pignoramento.

Con particolare riferimento alla prima ipotesi, l'unicità del processo comporta che tutti i creditori che abbiano esercitato l'azione esecutiva si trovino in una posizione paritetica e debbano considerarsi parimenti concorrenti.

Essi possono provocare il compimento degli atti esecutivi ed hanno uguale diritto a partecipare alla fase distributiva finale, tenuto conto delle cause legittime di prelazione.

Per questo, sarà sufficiente il deposito di una sola istanza di vendita, così come unico sarà il provvedimento autorizzativo della vendita e distributivo delle somme ricavate dalla procedura.

Perché, da ultimo, il processo possa estinguersi prima della vendita, occorrerà quindi la rinunzia di tutti i creditori pignoranti (oltre evidentemente di quelli intervenuti muniti di titolo esecutivo).

§§

ARGOMENTI INTEGRATIVI

§

A)

PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NELL'AMBITO

DEL REGIME LEGALE DELLA FAMIGLIA

*

Il pignoramento di un bene immobile in comunione legale tra i coniugi

Si pensi all'ipotesi, non rara, in cui uno solo dei due coniugi sia il debitore esecutato, ma il bene da aggredire sia in comunione legale con l'altro coniuge.

E' opportuno preliminarmente ricordare come da tempo la comunione dei beni nascenti dal matrimonio sia considerata una comunione senza quote, nella quale e rispetto alla quale non è ammessa la partecipazione di estranei, trattandosi di comunione finalizzata, a differenza della comunione ordinaria, non già alla tutela della proprietà individuale, ma piuttosto a quella della famiglia.

Ebbene, laddove ad agire sia un creditore particolare del coniuge, la giurisprudenza, tanto di legittimità, quanto di merito, ha per così dire codificato una serie di adempimenti ed oneri, da cui non è consentito prescindere.

Innanzitutto, il bene facente parte della comunione dovrà essere pignorato per intero.

Il pignoramento dovrà quindi essere notificato anche al coniuge non debitore, così come dovrà essere notificato l'avviso ex art. 498 cpc anche ai creditori particolari del coniuge non obbligato.

La documentazione ipo-catastale ex art. 567 cpc dovrà poi riguardare entrambi i coniugi, al fine di verificare se anche il coniuge non debitore abbia posto in essere atti dispositivi sul bene pignorato.

Con il decreto di trasferimento dovranno essere evidentemente cancellate anche le formalità pregiudizievoli eventualmente iscritte contro il coniuge non obbligato.

Da ultimo, in sede di riparto del prezzo di vendita, al coniuge non obbligato (che sarà in ogni caso chiamato ad intervenire nella procedura ex art. 510, ultimo comma, cpc) dovrà essere corrisposto il 50% del ricavato, senza portare in prededuzione le spese della procedura, che dunque graveranno per l'intero sul restante 50%.

*

Cosa avviene poi se

l'immobile pignorato è gravato da diritto di abitazione?

Il diritto di abitazione ordinaria, disciplinato agli artt. 1022 e segg. cc, non pone particolari questioni, dal momento che, ove sia stato trascritto dopo la trascrizione del pignoramento o dopo l'iscrizione dell'ipoteca, esso sarà inopponibile tanto alla procedura, quanto al futuro aggiudicatario.

Un tema assai delicato attiene di contro all'opponibilità al pignoramento del provvedimento di assegnazione della casa coniugale disposto in seno a giudizi di separazione o divorzio.

Nulla questio qualora tale provvedimento subentri al pignoramento: in questo caso, a mente dell'art. 2915 cc, esso sarà pacificamente inopponibile alla procedura.

Parimenti indiscussa è l'ipotesi in cui l'assegnazione della casa coniugale venga disposta a favore del debitore esecutato, il quale subirà comunque l'esecuzione, non potendo invocare un diverso trattamento.

Le problematiche piuttosto ineriscono al caso in cui il provvedimento di assegnazione - a favore del coniuge non debitore - sia anteriore al pignoramento.

In questo caso, le Sezioni Unite della Cassazione, con sentenza 11092 del 2002, hanno ritenuto che, se il provvedimento di assegnazione non è trascritto, esso è opponibile alla procedura entro il novennio; se di contro è trascritto, esso è opponibile anche oltre questo limite, e fino al raggiungimento dell'autosufficienza economica da parte della prole.

Si ritiene tuttavia che codesto approccio dovrebbe forse essere rivisto alla luce di quanto dispone l'art. 337 sexies cc (introdotto dal d.lgs. 154 del 2013), che prevede la trascrivibilità del provvedimento di assegnazione perché lo stesso possa essere opposto ai terzi.

§

B)

PROCEDURE ESECUTIVE INDIVIDUALI E LOCAZIONI

Se ben ricordate, si è detto in precedenza come, a mente dell'art. 2912 cc, il pignoramento comprenda anche gli accessori, le pertinenze e i frutti della cosa pignorata.

Tra i frutti, la fattispecie che maggiormente ricorre nell'ambito di una esecuzione immobiliare è rappresentata dai canoni di locazione del bene staggito.

Per questo su tale fattispecie vorrei brevemente soffermarmi.

Fermo restando il fatto che, ex art. 560, secondo comma, cpc, il debitore non può dare in locazione l'immobile pignorato senza l'autorizzazione del giudice dell'esecuzione, come deve comportarsi il medesimo giudice e, di riflesso, il custode giudiziario da questi nominato, qualora il bene risulti già locato al momento della notifica dell'atto di pignoramento.

Ebbene, ai sensi dell'art. 2923 cc, sono opponibili alla procedura (e all'aggiudicatario) le locazioni che abbiano data certa anteriore al pignoramento, facendo generalmente coincidere la *data certa* con quella di registrazione del contratto.

In questo caso il conduttore avrà diritto a godere l'immobile per tutta la durata pattuita nel limite massimo di nove anni (operante anche quando la locazione abbia una durata superiore, ma non sia stata trascritta prima del pignoramento), versando però i relativi canoni non più al debitore esecutato, ma alla procedura su un conto corrente dedicato aperto dal custode giudiziario.

Nell'ambito dei rapporti tra esecuzione e locazione, tuttavia, la problematica che maggiormente ha occupato, e occupa, dottrina e giurisprudenza riguarda la questione del rinnovo del relativo contratto, sempre che, si ribadisce, sia stato stipulato (e registrato) prima del pignoramento.

Ebbene, laddove la locazione abbia ad oggetto un immobile ad uso abitativo,

. ove il contratto sia stato stipulato sotto il regime della legge 392/1978, esso scadrà al quarto anno dall'inizio della locazione e l'eventuale rinnovo dovrà essere autorizzato dal giudice dell'esecuzione;

. ove, di contro, il contratto sia stato stipulato dopo l'entrata in vigore della legge 431/1998, esso, intervenuto il pignoramento, si rinnoverà, alla prima scadenza, automaticamente - o sarà prorogato *ex lege* -, sia esso a canone libero che a canone vincolato.

Qualora invece l'immobile locato risulti essere ad uso non abitativo, la Cassazione a sezioni unite, nel risolvere il contrasto giurisprudenziale venutosi a creare, con sentenza 11830 del 2013, ha stabilito che il relativo contratto dovrà ritenersi efficace per tutta la durata pattuita e per il primo rinnovo (6+6 o 9+9), atteso che, per tale ipotesi il rinnovo opera automaticamente alla prima scadenza per specifica previsione di legge.

L'ultima fattispecie su cui vorrei soffermarmi è quella disciplinata dal terzo comma dell'art. 2923 cc, a mente del quale *in ogni caso l'acquirente non è tenuto a rispettare la locazione qualora il prezzo convenuto sia inferiore di un terzo al giusto prezzo o a quello risultante da precedenti locazioni*.

Alla luce di tale disposizione non è opponibile alla procedura, e dunque al futuro aggiudicatario, la cosiddetta locazione a *canone vile.*

Ci si è chiesti se, sollecitato dal custode giudiziario, il giudice dell'esecuzione possa in questo caso emanare l'ordine di liberazione nei confronti del conduttore o sia comunque necessario che il carattere *vile* del canone – e dunque l'inopponibilità della locazione alla procedura – debba necessariamente essere accertato da una preventiva azione giudiziale.

La più recente giurisprudenza di legittimità (cfr. Cass. 12473 del 2023) ha optato per la prima soluzione, ritenendo che l'ordine di liberazione possa essere emanato anche nel caso contemplato all'art. 2923, terzo comma, cc.

§

C)

RAPPORTI TRA

PROCEDURE ESECUTIVE INDIVIDUALI E SEQUESTRI

CON PARTICOLARE RIFERIMENTO

AI SEQUESTRI E ALLE CONFISCHE PENALI

Visto il tempo risicato, quanto al sequestro conservativo civile e ai suoi rapporti con il pignoramento, mi limito a richiamare l'art. 686 cpc, da leggersi in combinato disposto con l'art. 156 disp. att. c.p.c.

Segnatamente, il primo comma dell'art. 686 cpc stabilisce che il sequestro conservativo si converte in pignoramento al momento in cui il creditore sequestrante ottiene la sentenza di condanna esecutiva.

Una volta ottenuta detta sentenza, a mente dell'art. 156 disp. att. c.p.c., il sequestrante deve depositarne copia presso il giudice competente per l'esecuzione nel termine perentorio di sessanta giorni dalla comunicazione, procedere alle notificazioni previste nell'articolo 498 cpc e, ove abbia ad oggetto beni immobili, chiedere, sempre nel termine perentorio di sessanta giorni, l'annotazione della sentenza di condanna esecutiva in margine alla trascrizione prevista nell'articolo 679 del codice, ovvero sia presso l'ufficio del conservatore dei registri immobiliari del luogo dove i beni sono situati.

E' appena il caso di evidenziare come l'inosservanza dei suddetti termini - e di quelli che il codice di procedura prevede per il pignoramento immobiliare in ordine all'istanza di vendita e al deposito della documentazione ipo-catastale, comporterà l'inefficacia del pignoramento e la conseguente estinzione del processo esecutivo immobiliare ex art. 630 cpc.

Laddove poi i beni sequestrati siano già stati oggetto di esecuzione da parte di altri creditori, a mente del secondo comma dell'art. 686 cpc, il sequestrante, che, se ben ricordate, rappresenta uno dei destinatari dell'avviso ex art. 498 cpc (in combinato disposto con l'art. 158 disp. att. c.p.c.), parteciperà con essi alla distribuzione della somma ricavata.

*

Decisamente più complessa, e di stretta attualità, è la tematica relativa ai rapporti tra procedure esecutive individuali e sequestri e confische penali.

Tenuto conto del fatto tale argomento verrà affrontato, in maniera sicuramente più autorevole, dalla nostra Presidente dott.ssa Paola De Maria e dal Consigliere della Prima Sezione Penale della Corte d'Appello di Torino dott. Luca Fidelio all'incontro che si terrà il 4 novembre pv nell'ambito del corso di formazione e aggiornamento professionale per i Professionisti delegati e Custodi giudiziari, mi limiterò qui a ricordare come la Corte costituzionale, con una recentissima sentenza

(numero 126 dell'8 giugno 2026), abbia dichiarato l'illegittimità costituzionale dell'art. 104-bis, comma 1-bis, secondo periodo, delle norme di attuazione, coordinamento e transitorie del codice di procedura penale (approvate dal decreto legislativo 28 luglio 1989, n. 27), cosi come sostituito dall'art. 373, comma 1, lettera a), del Codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza (di cui al decreto legislativo 12 gennaio 2019, n. 1), nella parte in cui prevede (*rectius* prevedeva) che, nei rapporti con le procedure esecutive individuali, al sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente, nonché alla confisca stessa, si debba applicare comunque la disciplina del Codice antimafia, di cui al decreto legislativo 159 del 2011, anziché la generale regola dell'*ordo temporalis* delle formalità pubblicitarie.

Sul punto occorre ricordare che, nell'ambito dei procedimenti penali volti a contrastare la criminalità organizzata, l'art. 55 del Codice antimafia stabilisce che *a seguito del sequestro non possono essere iniziate o proseguite azioni esecutive e quelle già pendenti sono sospese sino alla conclusione del procedimento di prevenzione*, con la conseguente loro estinzione *in relazione ai beni per i quali interviene un provvedimento definitivo di confisca*.

E' di tutta evidenza come l'avere il legislatore esteso l'applicazione di tale disciplina, particolarmente restrittiva e giustificata dalla gravità dei reati che si è inteso perseguire, anche alla confisca ordinaria (ed al sequestro preventivo preordinato alla confisca ordinaria) avrebbe gravemente pregiudicato, in ipotesi del tutto estranee a fattispecie delittuose di stampo mafioso latu sensu inteso, le ragioni ed i diritti di quei creditori privilegiati che avessero iscritto ipoteca o trascritto il pignoramento prima dell'emissione o della trascrizione nei registri immobiliari della confisca ordinaria (o del sequestro preventivo ad essa preordinato).

Come detto, la Corte costituzionale, con la citata sentenza, ha ritenuto illegittima tale estensione applicativa, pur espressamente invitando il legislatore *ad introdurre, nell'esercizio della sua discrezionalità e nel rispetto della Costituzione, un'apposita regolamentazione per contemperare la tutela dei diritti patrimoniali dei terzi di buona fede con l'esigenza di contrastare pratiche collusive con gli autori di reato.*