

Esecuzione forzata

Omesso o tardivo deposito della nota di trascrizione del pignoramento: estinzione atipica del processo esecutivo e opposizione agli atti esecutivi

di **Stefania Volonterio, Avvocato**

Seminario di specializzazione

Attività dell'avvocato a favore dei professionisti dei social

Scopri di più

Cass. civile, Sez. III, sent. 14 marzo 2024, n. 6873, Pres. De Stefano, Est. Rossi

Espropriazione Immobiliare – Trascrizione del pignoramento – Entro il deposito dell'istanza di vendita – Omesso o tardivo deposito della nota di trascrizione – Estinzione atipica dell'esecuzione forzata immobiliare – Reclamo al collegio ex art. 630 c.p.c. – Inammissibilità – Opposizione agli atti esecutivi ex art. 617, comma 2, c.p.c. – Ammissibilità (Cod. Civ. artt. 2693, 2913, 2914, 2915, 2916; Cod. Proc. Civ. artt. 555, 557, 567, 617, 630)

[I] *“La trascrizione è elemento perfezionativo del pignoramento immobiliare, teleologicamente destinato, combinando i propri effetti con la trascrizione del successivo decreto di trasferimento, a preservare la fruttuosità dell'acquisto (a titolo derivativo) del diritto immobiliare staggito ad opera dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, sicché la mancata trascrizione (o la mancata prova di essa) osta all'apertura della fase liquidativa, altrimenti minata nella stessa possibilità di realizzare un'efficace traslazione del bene staggito”* (massima redazionale).

[II] *“Il provvedimento che dispone la chiusura anticipata dell'esecuzione (ovvero che nega tale statuizione ovvero ancora che omette la pronuncia sulla questione) non può essere impugnato con il reclamo al collegio ex art. 630 cod. proc. civ. – il cui thema decidendum è esclusivamente circoscritto alla verifica della sussistenza o meno di causa di estinzione tipica del processo – bensì solo con il rimedio della opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 del codice di rito”* (massima redazionale).

CASO

Vari creditori notificavano al debitore un pignoramento immobiliare il 17 luglio 2019, provvedevano a iscrivere a ruolo la procedura e a depositare istanza di vendita il 4 settembre 2019, trascrivevano il pignoramento in data 9 ottobre 2019 e il 26 ottobre 2019 depositavano

nel fascicolo della procedura il duplo della nota di trascrizione.

Il debitore faceva istanza affinché il giudice dell'esecuzione pronunciassse l'estinzione del procedimento per tardivo deposito della nota di trascrizione. Il giudice disattendeva però l'istanza del debitore così come motivata, ma dichiarava comunque l'estinzione del procedimento sul rilievo officioso della tardiva iscrizione a ruolo.

I creditori reclamavano ex art. 630 c.p.c. il provvedimento di estinzione e il tribunale, in accoglimento, revocava la pronuncia di estinzione fondata sulla tardiva iscrizione a ruolo, senza però pronunciarsi sulla questione, ivi riproposta dal debitore esecutato, del tardivo deposito della nota di trascrizione.

Il debitore esecutato impugnava allora la sentenza in appello in ragione del mancato vaglio della questione relativa alla trascrizione, ma l'appello veniva rigettato.

Il debitore esecutato ha quindi promosso ricorso in cassazione lamentando l'omessa o insufficiente motivazione sulla questione del tardivo deposito della nota di trascrizione.

SOLUZIONE

La Suprema Corte esordisce nel tracciare alcuni punti fermi circa la funzione assolta dalla trascrizione nell'ambito della procedura di espropriazione immobiliare.

Richiamando consolidati principi, la Corte ricorda come il pignoramento immobiliare sia una fattispecie a formazione progressiva, composta dalla notifica dell'atto di pignoramento di cui art. 555 c.p.c. e dalla successiva trascrizione dell'atto nei pubblici registri immobiliari, incombente, quest'ultimo, che ha una precipua valenza anche processuale, perché destinato, *“combinando i propri effetti con la trascrizione del successivo decreto di trasferimento, a preservare la fruttuosità dell'acquisto (a titolo derivativo) del diritto immobiliare staggito ad opera dell'aggiudicatario o dell'assegnatario”*, sicché *“la mancata trascrizione (o la mancata prova di essa) osta financo all'apertura della fase liquidativa, altrimenti minata dalla stessa possibilità di realizzare un'efficace traslazione del bene staggito”*.

Ciò posto, la Corte, sul punto, conclude che, nonostante gli adempimenti legati alla trascrizione non siano espressamente inseriti tra quelli la cui omissione o tardività determinano l'estinzione del giudizio, nondimeno l'omessa o tardiva trascrizione del pignoramento cagiona *“la chiusura anticipata del processo di espropriazione immobiliare, altrimenti e descrittivamente qualificata nella prassi curiale come improseguibilità o improcedibilità o – ma con definizione anodina – estinzione atipica”*.

Così qualificata la conseguenza della omessa o tardiva trascrizione del pignoramento, la Corte chiarisce di voler dare continuità all'orientamento in base al quale *“il provvedimento che dispone la chiusura anticipata dell'esecuzione (ovvero che nega tale statuizione ovvero ancora che omette la pronuncia sulla questione) non può essere impugnato con il reclamo ex art. 630 cod. proc.*

civ. – il cui thema decidendum è esclusivamente circoscritto alla verifica della sussistenza o meno di causa di estinzione tipica del processo – bensì solo con il rimedio della opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 del codice di rito”, e l'esperimento dell'un rimedio al posto dell'altro “non è suscettibile di sanatoria mediante conversione”.

Pertanto, nel caso in esame, la Corte conclude cassando senza rinvio la sentenza impugnata, perché il debitore esecutato non avrebbe dovuto limitarsi a riproporre le proprie doglianze sulla trascrizione nel giudizio di reclamo ex art. 630 c.p.c. proposto dai creditori procedenti avverso il provvedimento di estinzione per tardiva iscrizione a ruolo, ma avrebbe dovuto, in via autonoma, incardinare un procedimento ex art. 617 c.p.c. avverso il medesimo provvedimento, per far valere le dette doglianze sulla tardiva trascrizione del pignoramento: *“in altri termini, la soggezione all'unico rimedio della opposizione agli atti esecutivi dello specifico capo del provvedimento del giudice dell'esecuzione che aveva disatteso le istanze della debitrice escludeva in radice che le relative questioni potessero essere agitate, come una sorta di reclamo incidentale, nell'ambito del reclamo ex adverso spiegato, o che potessero costituire ragione di appello avverso la sentenza emessa sul reclamo ex art. 630 cod. proc. civ.”.*

QUESTIONI

La Corte di cassazione affronta nuovamente la questione relativa all'estinzione del procedimento esecutivo derivante da cause tipiche o atipiche, distinzione dalla quale fa derivare rilevanti conseguenze, in particolare rispetto ai termini e alla modalità di impugnazione del provvedimento che dichiara tale estinzione.

È infatti noto che il provvedimento di estinzione per causa “tipica” è impugnabile con il reclamo di cui all'art. 630 c.p.c. (che investe della questione il tribunale in composizione collegiale), mentre lo stesso rimedio non può essere esperito contro il provvedimento che chiude il procedimento per causa “atipica”, contro il quale potrà essere proposta solo l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. Altrettanto noto è, poi, che l'errore nel mezzo di impugnazione è irrimediabile.

Le questioni relative all'omesso o tardivo deposito della nota di trascrizione vengono annoverate, come ribadisce la sentenza in esame, tra le cause di estinzione atipica, considerato che l'art. 567 c.p.c. fa conseguire l'inefficacia del pignoramento, e quindi la conseguente estinzione del procedimento, al mancato deposito nei termini indicati, e con l'istanza di vendita, dell'estratto del catasto nonché dei certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato, oppure della relativa certificazione notarile. La norma non menziona anche la nota di trascrizione.

Del resto, neppure l'art. 557 c.p.c. prevede un termine entro il quale debba eseguirsi la trascrizione del pignoramento o debba essere poi depositata nel fascicolo dell'esecuzione la relativa nota, laddove dell'incombente, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 555 c.p.c., si sia incaricato il creditore procedente e non l'ufficiale giudiziario (come avviene di regola da moltissimo tempo).

Nel silenzio normativo, alcuni giudici di merito hanno ritenuto applicabile anche al deposito della nota di trascrizione il termine di quindici giorni, decorrenti dalla restituzione del pignoramento al creditore ad opera del Conservatore dei Registri Immobiliari, pena l'inefficacia del pignoramento, nel solco di Cass. 4751/2016, secondo la quale *"...si deve a fortiori ipotizzare che l'osservanza da parte del creditore del termine per il deposito della nota di trascrizione non scatti se non quando la nota gli viene restituita...un'evidente esigenza di coerenza impone di applicare anche al creditore sempre il termine di quindici giorni, così interpretando il perdurante riferimento ad un deposito "appena restituitagli"*.

Tuttavia, l'orientamento di merito maggioritario ritiene che *"il fatto stesso che esiste un terzo comma dell'art. 557 c.p.c., volto ad indicare gli atti da depositarsi nel termine quindicinale a pena di inefficacia, conferma che solo alcuni dei documenti indicati al secondo comma dell'art. 557 c.p.c. rilevano, quanto alla tempestività del deposito, sulle sorti del processo esecutivo. Se così non fosse, il legislatore si sarebbe limitato a comminare l'inefficacia direttamente al comma secondo dell'art. 557 c.p.c., con riferimento al mancato tempestivo deposito di tutti i documenti ivi elencati; e non vi sarebbe stata alcuna ragione per introdurre il terzo comma dell'art. 557 c.p.c., se tutti gli incumbenti di cui al secondo comma del medesimo articolo fossero prescritti entro un termine perentorio, a pena di inefficacia del processo"* (così Trib. Mantova 10 maggio 2022).

L'opinione maggioritaria ritiene che il deposito della nota debba avvenire entro i termini di deposito dell'istanza di vendita, perché è da questo momento che il giudice deve aprire e dare corso alla vera e propria "fase liquidativa" della quale parla la sentenza esaminata, sicché è qui che deve verificare l'esistenza di tutti i presupposti necessari per proseguire fruttuosamente nelle attività esecutive.

Rimane infatti che, come ribadito anche nella pronuncia in esame, il pignoramento immobiliare è una fattispecie a formazione progressiva e che pure rimane fermo il fatto che la mancata trascrizione del pignoramento (di cui è sintomatico l'omesso o tardivo deposito nella nota di trascrizione) non consente di dare corso alle procedure di vendita, potendo mancare in concreto la possibilità di efficace traslazione del bene dal debitore esecutato all'aggiudicatario finale.

Ricordiamo che la trascrizione del pignoramento deve poi mantenersi efficace per l'intera pendenza della procedura esecutiva: *"La tutela dell'aggiudicatario ex art. 187-bis disp. att. c.p.c. presuppone che sino al momento del suo acquisto sia mantenuta la trascrizione del pignoramento, dalla quale discende l'inopponibilità dei diritti acquistati dai terzi ai sensi dell'art. 2919, comma 2, c.c.; ne consegue che, qualora la formalità venga cancellata - anche se erroneamente o financo illegittimamente - a seguito di estinzione o di altra forma di chiusura anticipata della procedura, acquistano efficacia, in pregiudizio dell'aggiudicatario, le trascrizioni successive al pignoramento, in applicazione della regola generale di cui all'art. 2644 c.c., a nulla valendo l'eventuale ripristino della formalità pubblicitaria del vincolo espropriativo, in conseguenza della revoca del provvedimento di cancellazione, potendo i relativi effetti operare solo ex nunc e, dunque, in maniera recessiva rispetto agli acquisti "medio tempore" ritualmente trascritti"* (Cass. n. 2020/2024).



Non solo: il creditore precedente dovrà curare la perdurante efficacia della trascrizione anche rispetto alla sua efficacia *ex lege*: *“In materia di esecuzione immobiliare, ai sensi dell’art. 2668-ter c.c., la mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento nel termine ventennale - rilevabile anche d’ufficio dal giudice - determina la caducazione del processo esecutivo, ivi compreso il pignoramento, restando preclusa la possibilità per l’interessato di procedere ad una rinnovazione tardiva, di sua iniziativa o su termine concesso dal giudice dell’esecuzione, ancorata all’originario pignoramento, sebbene divenuto sensibile ad atti di disposizione “medio tempore” posti in essere da parte del debitore pignorato”* (Cass. 4751/2016).

Seminario di specializzazione

Attività dell’avvocato a favore dei professionisti dei social

Scopri di più