

24 SETTEMBRE 2007

**SEMINARIO DEI GIUDICI DELL'ESECUZIONE
IL NUOVO PROCESSO ESECUTIVO:
ORIENTAMENTI INTERPRETATIVI E PRASSI A CONFRONTO**

V^ SESSIONE

Dr. Ferro: allora, Giancarlo Giusti, che è il nostro... colui che ci consente di parlare tutti i giorni, e le notti anche, di rispondere, oltre ai vari compiti organizzativi, che non sono di poco momento, ha anche quello oggi di coordinare una sessione, da solo, perché Concetta Zappalà ha avuto problemi familiari improvvisi, era in partenza, non è potuta venire

Dr. Giusti: mi autocoordino

Dr. Ferro: questo però faciliterà, paradossalmente, anche la tenuta tempistica della sessione perché una parte di questo materiale è stato in qualche modo visitato, è stato esaminato

Dr. Giusti: salterei tutto quello che riguarda la perizia, perché non so tornare sulla perizia, la nomina del perito, i quesiti, forse lì è la parte meno importante. Cercherò di rispettare l'ora perché poi le altre due relazioni.. Per non finire troppo tardi. Allora, naturalmente io ora vi dirò velocemente le questioni che ho individuato, in questo caso non avete trovato il questionario per una precisa scelta, è stato il primo questionario fatto, io l'ho fatto, non è stato mandato perché siamo arrivati con gli altri verso il 15 luglio, abbiamo deciso che forse i colleghi.. Era

troppo tardi, quindi non avete avuto questo questionario per tali motivi, ed anche perché forse erano le questioni più semplici, meno da dibattere, forse anche più stucchevoli per dire la verità, catasto, conservatoria e tutto il resto. Comunque, io ora vi dico una carrellata dei problemi che ho riscontrato, poi naturalmente nella relazione dirò qual è il problema, un po' l'idea che mi sono fatto, vediamo nella pratica concreta quello che è successo, perché qui proprio né di manualistica né di principi giurisprudenziali se ne trova, assolutamente, si ripetono le solite massime, quelle due o tre cassazioni che ci sono state non ci aiutano più di tanto. I due grandi problemi sono soggetto ed oggetto, problemi dell'individuazione nel soggetto, nel pignoramento, e dell'oggetto. Per quanto riguarda il soggetto, i due subcapitoli sono errori nella individuazione della generalità del soggetto, in questo caso cosa succede? Abbiamo sempre il doppio problema, pignoramento, nota di trascrizione, perché possono essere sbagliati tutti e due, può essere sbagliato uno o l'altro, e viceversa, cosa può fare il Giudice, cosa succede nella procedura? Secondo subproblema: il diritto successorio, nel senso, muore il debitore, è morto prima, è morto dopo, ci sono gli eredi, non c'è l'accettazione dell'eredità, cosa si fa? Si prosegue, non si prosegue, qualcuno deve fare qualcosa, poi passiamo dal soggetto agli errori sull'oggetto, quindi abbiamo il problema diritto parziario, che poteri ha il creditore a parcellizzare il diritto del creditore? Volonta-

riamente o involontariamente, perché sbaglia per esempio, no? Oppure cosa succede se dopo il pignoramento c'è un ampliamento del diritto del debitore? Poi, gli errori del pignoramento o della nota, sul bene questa volta, non più sul soggetto, a questo punto anche subproblema, e se è l'atto d'acquisto proprio che è errato? Perché a me è capitato una volta che sono venuti dicendo "no, ma guardate, noi dobbiamo pignorare questo bene ma il notaio ha sbagliato quando ha fatto l'atto", che succede? Pignoramento dei beni che non sono del debitore, va beh, ma questo è un subproblema molto facile. Terzo problema, fabbricato non accatastato, in questo caso cosa succede, lo accatastiamo? Non lo accatastiamo? Si può pignorare il terreno con quello che c'è sopra non accatastato? Altro problema: variazioni catastali o di conformazione del bene, cosa succede se, pignorato quel bene, poi ci accorgiamo che ci sono state variazioni catastali anche dopo il pignoramento, perché a me è capitato un debitore pazzo, che si firmava anche come notaio, riusciva non so come a modificare continuamente le particelle di questi immobili, aveva fatto tutto falso, ora la Procura non so che sta facendo però io mi beccavo una denuncia di abuso d'ufficio ogni volta che gli mettevo in vendita i beni perché arrivava con l'opposizione, con la denuncia della Procura dicendo "no, mi stai vendendo beni, non sono questi, stai facendo abuso", va bene, però succede. Anche di conformazione a quel punto, perché si scopre che il bene è diverso, materialmente, di quel che si

voleva. C'è stato un abuso edilizio dopo, cosa succede? Poi il problema, subproblema, trasferimento della particella errata, ossia errore del Giudice che trasferisce in maniera errata, quindi il decreto di trasferimento, cosa succede? Va beh, ma questo lo risolviamo. Altro problema, il quinto, sono le pertinenze, perché certe volte mi è capitato, degli aggiudicatari vengono con il decreto di trasferimento e dicono "va beh ma, Giudice, io.. C'è anche la cantina, secondo me mi devi mettere anche la cantina, è mia, correggimi il decreto di trasferimento perché c'è una cantina", il 2912, la cantina, perché mi pongo questo problema? Perché a questo punto impatta con la necessaria identificazione catastale del bene e a quel punto se un bene è identificato catastalmente, nell'ambito del pignoramento, si può considerare una pertinenza se il creditore non l'ha considerata? Visto che la pertinenza è anche un porre a servizio di altro come volontariamente da parte del debitore in questo caso? Poi un subproblema che ho visto che c'era, che è uscito sul Forum, è stato quello della cessione invertita, se volete ne parliamo, perché non è mai capitato, cosa succede se si scopre che parte del bene pignorato è su terreno altrui? Alla fine, però non alla fine perché cercherò di tagliare perché forse è la parte che mi interessa di più, quello dell'immobile abusivo, si vende, non si vende? Per esempio a Reggio Calabria io ho avuto forti scontri con la sessione fallimentare, finché non sono andato io a fare anche il Giudice fallimentare e mi sono autoglorificato,

perché la sessione fallimentare non vendeva gli immobili abusivi, li riteneva non vendibili, io non ho capito cosa ci faceva poi nel fallimento di tutti quegli immobili, perché siamo a Reggio Calabria eh, una città dove statisticamente sono l'80% gli abusi edilizi, quindi è più raro trovare un immobile regolare, e allora.. E poi, ma questo penso che si supererà facilmente, altro problema, la valutazione, forse questo è più importante, ed altro problema: cosa succede con il condono, che poteri ha il custode, cosa può fare col condono, la demolizione dell'immobile e via dicendo, quindi, partiamo dal primo problema. Naturalmente, vi ripeto, io metto in termini problematici perché mi sono fatto una mia idea, ma può essere anche sbagliatissima, vediamo, fino a che non c'è la Cassazione che mi dice nulla, né grande dottrina che se ne sia occupata, almeno per quello che ho potuto vedere. Un errore delle generalità del soggetto nel pignoramento, in questo caso è capitato, per esempio, le generalità può essere nome, cognome o data di nascita, io mi sono fatto l'idea che qui non sia possibile assolutamente una modifica del pignoramento, una rettifica o qualcosa del genere da parte del Giudice dell'esecuzione, per cui il creditore prova che c'è stato un errore anche incolpevole, perché questo? Perché normalmente questo errore poi si trasferisce nella nota di trascrizione, immagino io, e se la nota di trascrizione ha una funzione di pubblicità notizia, e se il pignoramento è collegato con quella nota di trascrizione, l'errore si trasmette, e

se il nostro registro viene visionato nominativamente, a quel punto la pubblicità notizia, perché naturalmente noi le ricerche le facciamo sul nome della parte a cui è intestato il bene, quindi un nome, ed avrà tutti i pignoramenti che ci sono sopra, se c'è un minimo errore anche di un giorno di data di nascita non ci può essere più pubblicità notizia secondo me, a quel punto cade una parte essenziale del pignoramento, la nota di trascrizione non potrà naturalmente assolvere alla sua funzione, non penso che il pignoramento possa, secondo il mio parere, andare avanti, anche se, faceva notare in list l'avvocato Ghiacci, che è una persona più che esperta, ultimamente, naturalmente da un po' di tempo, con l'automatizzazione, con l'informatizzazione anche dei.. Ti danno anche sul bene, quindi si potrebbe scoprire l'errore perché comunque il pignoramento su quel bene uscirebbe perché la ricerca.. però questo solo da una data in poi, dall'informatizzazione, per esempio non so a Reggio Calabria da quale data riescono a fare, perché non lo fanno secondo me ancora, resta la regola, e io, ragionando su questo, non so se c'è qualche opinione diversa, sarei dell'idea che un errore del genere blocca assolutamente la procedura. Un altro problema che vi vorrei dire, eventualmente, e questo lo anticipiamo anche per gli errori sull'oggetto, se il creditore che si accorge dell'errore notifica nuovo pignoramento chiedendo la riunione casomai dei due.. Secondo me, io la butto così, non lo può fare, perché quello se è errato è

errato, altrimenti non può in maniera, tra virgolette, artata far risalire gli effetti della trascrizione ad una nota di trascrizione che non individua quel debitore, forse.. Perché ho visto che forse in list qualcuno aveva detto "si può fare la riunione", secondo me questo forse non si può fare, perché a quel punto abbiamo un pignoramento corretto riunito con un pignoramento errato, però il creditore si avvantaggia della trascrizione del primo pignoramento a quel punto, se li riunisco, no? Non vale, assolutamente, questa è un'idea che è emersa in list della possibilità di riunire, dice: va beh, salvo tutto.. No, secondo me quel pignoramento.. Allora, un attimo, queste sono le questioni che ho.. Se passiamo il microfono così resta registrato le risposte

Intervento Germano Perna: Tribunale di Caltanissetta. Mi è capitato di avere un pignoramento notificato ad una società a responsabilità limitata con un errore in una lettera della ragione sociale, Cocesi anziché Cogesi, nota di trascrizione invece eseguita in maniera corretta, pignoramento però notificato, quindi eseguito in maniera corretta presso la sede della effettiva società con notifica avvenuta a mani del legale rappresentante

Dr. Giusti: io lo salverei, tranquillamente

Intervento Germano Perna: eh, ritengo che sia da salvare

Dr. Giusti: io l'unico problema che facevo era quello degli errori di pignoramento che si trasferiscono sulla nota di trascrizione perché gli altri, i terzi.. Perché

se la funzione è quella di pubblicità notizia, se io non me ne posso accorgere..

Intervento Germano Perna: lo chiedo perché identica situazione si era verificata sempre nel mio ufficio in un pignoramento mobiliare contro la stessa società, evidentemente è probabile che la stessa abbia nel corso degli anni cambiato ragione sociale, ecco perché c'erano questi problemi nella individuazione della sua ragione, la collega della mobiliare aveva pensato di rilevare l'inefficacia del pignoramento

Dr. Giusti: io sarei più..

Intervento Germano Perna: io sarei più dell'avviso sulla..

Dr. Giusti: se non si trasferisce la nota di trascrizione, poi è chiaro che l'errore è materiale a quel punto, forse il concetto che si deve tenere presente è la possibilità di accorgersi di un errore materiale evidente, palese, che non renda al contrario assolutamente incerta, assolutamente incerta l'identificazione del bene o del soggetto, forse questo è l'unico principio della Cassazione che in alcune sentenze si può trovare, l'assoluta impossibilità, incertezza oggettiva, seria, obiettiva di risalire concretamente al soggetto o all'oggetto pignorato in questo caso, e chi potrebbe dire che non era quella la società? Secondo me, no.. Va bene

Intervento Germano Perna: anche perché poi l'avvocato ha effettuato nella prima udienza di audizione, fissata ai sensi del 485, per prudenza, ha prodotto una visura della camera di commercio dalla quale emergeva la

compagine sociale, quindi anche il suo amministratore legale rappresentante

Dr. Giusti: a quel punto restavano anche agli atti della procedura, non penso che ci siano problemi. Altri interventi su questo punto? No. Allora, mi consigliava giustamente.. Sì, scusa

Intervento Luigi Agostinacchio: sempre a proposito della rettifica, in sede di aggiudicazione, quindi nel momento in cui materialmente il delegato doveva predisporre il decreto di trasferimento, perché a volte il diavolo ci mette la coda, quindi nessuno se n'è accorto prima, si è verificato questo: che la particella catastale era stata erroneamente individuata nell'atto di provenienza, cioè quello con il quale il debitore aveva acquistato la proprietà perché il notaio aveva confuso un 2 e un 3, anziché un 3 e un 2, quindi il delegato ha bloccato il decreto di trasferimento e mi ha detto "dimmi che cosa devo fare" ed è venuto fuori il discorso della rettifica. Io, naturalmente, il notaio, se si presentasse qualsiasi cliente, direbbe "un momento, prima di procedere rettifichiamo gli atti precedenti" qui quindi il pignoramento e l'ipoteca, l'ipoteca e il pignoramento risentivano di questo errore, mi ero posto il dubbio, e vi chiedo cosa ne pensate, se fosse possibile, posto che la particella erroneamente trasferita non esiste in catasto, quindi era facilmente individuabile quale era il bene oggetto di vendita e poi di pignoramento e poi di vendita in sede di esecuzione, se col decreto di trasferimento il Giudice dell'esecuzione potesse

sostituirsi al notaio originariamente incaricato dell'atto e quindi procedere alla rettifica

Dr. Giusti: io avevo ragionato su questo, innanzitutto se l'atto notarile, che è errato, se non intervengono le parti non si può, e quello è un problema, quindi io mi ero fatto questa scaletta, dico: inesattezza atto d'acquisto, varie ipotesi, possibile procedere alla rettifica dell'atto.. Erano le varie X che si dovevano sbarrare, possibile procedere alla rettifica dell'atto di acquisto se porta errori materiali di identificazione di beni o soggetti, quindi, 1) lo ammette, però, 1.2) chi potrà adire il notaio per farlo modificare? Il creditore? Il custode? A questo punto però io mi ero risposto dicendo: le rettifiche sono delle parti, quindi forse questo 1) e 1.2), non ci siamo, e a quel punto, se queste prime due ipotesi non sono percorribili perché dovrebbe essere il debitore e il precedente acquirente ad andare dal notaio, si può dare atto, come giustamente diceva Luigi, nel decreto di trasferimento dell'errore, perché unendo i vari atti, perché a me è capitato questo, che unendo i vari atti si notava ad un certo punto l'errore dov'era, e il bene era quello, perché in quel caso c'erano anche i confini, ora negli atti notarili poi c'era ed era quello, io personalmente ho fatto un decreto di trasferimento un po' più motivato e ho dato.. Ho relazionato nel decreto di trasferimento dicendo che l'atto notarile trascritto portava questo e ho dato il perché poi la particella non era quella

Intervento: perché avevi i confini

Dr. Giusti: ero certo, ero certo, ero certo che nei vari atti di trasferimento il notaio nell'ultima volta avesse sbagliato la trascrizione, proprio è un errore materiale, io il decreto di trasferimento l'ho fatto così al tempo

Intervento Germano Perna: e hai avuto problemi con la trascrizione, cioè il conservatore ti ha..?

Dr. Giusti: no, non mi è tornato indietro per dire la verità, a Reggio Calabria è molto attenta la conservatrice, me ne ha mandati indietro spesso e volentieri, questo non mi è tornato indietro, l'ha trascritto così perché c'era la motivazione, quindi ordinava la cancellazione su quella cosa. Sennò l'ultima ipotesi, secondo me, è soltanto prendere atto e dichiarare l'estinzione relativamente a quel bene

(intervento incomprensibile)

Dr. Giusti: esatto, questo no, non mi sono posto il problema perché non mi è tornato indietro e non sono andato.. Quello sì quello è il problema che mi ero posto, vi ho detto, io lo faccio così, perché l'errore materiale è evidente e non me a sono sentita di revocare.. Perché a questo punto se revocavo, a quel punto dovevo interrompere lì la procedura, non si andava più avanti, perché o lo puoi trasferire il bene o non lo puoi trasferire, se ritengo che non lo posso trasferire finisce lì

Intervento Luciana Barreca: Tribunale Roma. Tra l'altro, volevo dire, a me è capitato, a volte il problema si complica quando ci sono scambi di sub, nel senso che, ne ho un caso proprio di giovedì scorso, ci vuole la

collaborazione anche del terzo che si è ritrovato, il terzo in genere è disposto a farlo, il custode per esempio nel mio caso ha contattato il terzo, praticamente i beni sono assolutamente individuati, gli appartamenti sono individuabili, tuttavia hanno i sub invertiti rispetto alla realtà nel titolo di acquisto. Il terzo si è dichiarato disponibile, il notaio che ha rogato entrambi gli atti, diciamo, di provenienza ugualmente, io ancora sono in dubbio perché probabilmente il debitore collaborerà in questo caso e quindi non ci saranno problemi. Mi ero chiesta se per caso nella procedura non potesse essere sostituito il consenso o comunque la partecipazione mancante dell'esecutato con quella del custode

Dr. Giusti: de non penso, io penso.. Ora c'è anche Mario Montanaro, io penso che sia.. Mi ero fatto l'idea che fosse il Giudice che si dovesse prendere la responsabilità

Intervento Luciana Barreca: e poi volevo segnalare, giusto perché mi ritrovo il microfono, a proposito del pignoramento in rettifica, è abbastanza diffusa la trassi di, come dire, di effettuare pignoramenti rettifica per diritti parziali o quote inferiori alla piena proprietà, mi spiego..

Dr. Giusti: ci arrivavamo, sì

Intervento Luciana Barreca: allora intervengo dopo su questo punto

Dr. Giusti: sì, va bene, perché ne parlavo se colposamente o dolosamente, diciamo, il creditore potesse diminuire per esempio..

Intervento Luciana Barreca: un pignoramento per la piena proprietà ci si accorge che è al 50%, si rettifica, oppure ci si accorge dell'usufrutto, in un ultimo caso ho avuto opposto il pignoramento in rettifica sostenendo l'opponente che era.. Era una piena proprietà, è stato rettificato in usufrutto, il secondo pignoramento è stato riunito al primo nella stessa procedura, l'opposizione agli atti, quindi al secondo pignoramento, è nel senso che sarebbe scaduto il termine del precetto perché il secondo pignoramento non è un vero pignoramento in rettifica, di fatto è un nuovo pignoramento perché riguarda un diritto, sì, è vero, inferiore quantitativamente ma diverso dal diritto di proprietà

Dr. Giusti: potrebbe essere così, sì. Mario Montanaro?

Intervento Mario Montanaro: solo una segnalazione di prassi in relazione alla rettifica. Io ero abituato a metterlo nell'ordinanza, per esempio, di delega, mettevo sempre che il notaio, posto che il bene fosse sicuramente identificato, quindi non ci fossero problemi nell'identificazione, c'era solo un problema di rettifica, perché capita frequentemente, insomma, nella prassi errori tra un atto e l'altro, soprattutto se ci sono stati vari passaggi nell'individuazione della particella, potesse procedere, lo autorizzavo direttamente a procedere alla rettifica prima della pubblicazione dell'avviso di vendita. In casi non di delega io l'ho sempre fatto fare all'esperto e non ho avuto problemi. Per quanto riguarda invece lo scambio di sub, che pure è molto frequente per le cantine e

per i garage, a volte purtroppo non è un errore del notaio ma sono le stesse parti, coinquilini del condominio che si mettono d'accordo "io ti do.." ecco, se c'è un errore è assimilabile, se invece c'è stato lo scambio tra le parti diventa più complicato, perché in realtà lì non c'è nessun atto di riferimento da rettificare e quindi non resta che prendere atto che quello lì non è.. Quel garage non è garage

Intervento Francesco Vigorito: Tribunale di Roma. Volevo dire che è giusto porsi questi problemi, credo che bisogna però stare anche attenti a non autoattribuirsi, come dire, dei compiti eccessivi sotto questo punto di vista, nel senso che se il bene individuato, per esempio l'ipotesi che facevi tu è un'ipotesi in cui non c'erano dubbi sull'individuazione del bene, c'erano i confini, c'era un errore di tipo formale nell'indicazione

Dr. Giusti: materiale, proprio aveva sbagliato la segretaria, probabilmente ha battuto un 3, non mi ricordo, era..

Intervento Francesco Vigorito: mi sembra che non ci sono problemi ma, al di là di questa ipotesi, io un potere del Giudice dell'esecuzione di incidere su atti di autonomia privata andandone a modificare il contenuto francamente non lo vedo

Dr. Giusti: io sono d'accordo con questa posizione

Intervento Francesco Vigorito: quindi bisogna stare un pochino attenti, come dire, in questa smania che talvolta prende il Giudice dell'esecuzione, a non travalicare i nostri poteri, se l'atto di compravendita è stato sbagliato, l'ipoteca, per altro iscritta, dovrebbe

essere iscritta dopo accertamenti, etc., è sbagliata, non vedo che tipo di problema il Giudice dell'esecuzione.. Poi ci spiegherà meglio Mario se è improcedibile o che altra cosa, però, insomma, rientra in questa tipologia

Dr. Giusti: anche il collega Astuni..

Intervento Francesco Cottone: Tribunale Roma. Mi riallaccio a quello che diceva Francesco proprio in questa ottica, vicenda che è successa in una mia procedura esecutiva, soluzione possibile da indagare. Non avevo i confini, rilevo in udienza di autorizzazione alla vendita il fatto che l'immobile risultava non correttamente identificato catastalmente né l'atto di provenienza, il creditore pignorante a questo punto ha promosso un'azione di accertamento citando in giudizio il dante causa e il debitore esecutato trascritta successivamente all'atto di pignoramento, trascrizione a mio avviso opponibile perché non pregiudizievole rispetto alla posizione del creditore. Io ho sospeso la procedura esecutiva, 623, in attesa della definizione del giudizio di accertamento ritenendo che comunque.. Non lo so eh, nel senso che io ho solo sospeso, poi deciderò, nel senso che è una soluzione che non so se è ipotizzabile, le parti di quel giudizio di accertamento erano i creditori intervenuti nella procedura esecutiva, il creditore pignorante, il dante causa, il debitore, non c'era un terzo pregiudicato dal dato catastale sbagliato perché era un dato catastale inesistente ma sotto il profilo della trascrizione poneva dei problemi

Intervento Luciana Barreca: questo accertamento sostituisce un eventuale atto notarile di rettifica con le parti consenzienti, cioè, se c'è..

Dr. Giusti: Questo sì, con l'ordine del conservatore di cancellare

Intervento Luciana Barreca: certo, il problema si pone nei rapporti tra questo atto di correzione e la successione delle trascrizioni, quello è, però il dato di partenza, la premessa maggiore è quella che veniva sottolineata, credo, sia da Giancarlo che da Francesco Vigorito, cioè che il bene sia identificato e identificabile

Dr. Giusti: che non ci siano dubbi, esatto, che non ci sia il minimo dubbio altrimenti secondo me.. Il collega Astuni.. Secondo me la procedura senno si deve interrompere là e basta

Intervento Enrico Astuni: Tribunale di Torino. A me è capitato praticamente lo stesso caso che è capitato a Francesco Cottone. Anche secondo l'orientamento della nostra sezione le soluzioni possibili sono due, cioè o c'è il consenso e quindi un atto di rettifica negoziale oppure c'è una causa di accertamento che ha una funzione surrogatoria della rettifica, presupposto è che però ci sia una identificazione corretta dell'immobile. Poi c'è un'ipotesi in cui secondo me si può anche prescindere da una rettifica ai fini della continuità delle trascrizioni, ed è quando si tratti di vecchie note anteriori alla meccanizzazione, perché allora lì io la nota la vado a prendere nell'insieme e nella nota trovo dati di confine che

sono assolutamente affidanti, quindi in quell'ipotesi forse possiamo anche fare a meno e procedere alla vendita senza ulteriori indugi

Intervento Mario Montanaro: cioè, se noi lo poniamo, deleghiamo ad un atto esterno alla procedura, qual è la rettificata sia essa negoziale, ma siamo sicuri che questa poi va a incidere sull'atto di pignoramento, e quindi sulla trascrizione del pignoramento? Cioè, mi spiego, siccome noi vendiamo in base a quella, cioè dovremmo teoricamente quella procedura dire che.. Rigettare l'istanza di vendita in relazione a quella e fargliela fare da capo, cioè, secondo me è altrettanto incoerente nella struttura il discorso, cioè dire: o lo fa il Giudice ritenendo che quell'atto sia valido, di pignoramento mio, oppure se si inserisce un atto di terzi vuol dire che quell'atto non andava bene, cioè, non poteva reggere una procedura ed allora devono rifare da capo, non lo so, questo è il dubbio, questo è l'unico dubbio sistematico che ho, vorrei capire insomma se.. Poi magari nessuno dice niente insomma, però..

(intervento incomprensibile)

Dr. Giusti: esatto, no, ci vuole un atto di accertamento, altrimenti come si fa poi a.. Esattamente il bene

(intervento incomprensibile)

Dr. Giusti: perché c'è un errore negli atti di provenienza, va beh, questa era la terzi opzione che avevo, nel senso, la procedura si ferma, io ho detto come ho fatto io, secondo me non c'era un.. Un attimo sennò poi non esce niente nella registrazione. Dico, le ipotesi so-

no due, o si ritiene che in qualche modo posso risalire ad una identificazione del bene che sia certa dal punto di vista.. Oppure l'altra, appunto, quella di dire che comunque c'è un errore nel pignoramento, chiunque l'abbia causato si ferma lì, finchè voi non venite con un pignoramento corretto, andate a vedere, fate la causa di accertamento prima, eventualmente, a questo punto, e va beh, questa è l'altra opzione, io non me la sento di sposare una tesi a priori, nel caso concreto, ho detto io, quando mi sono accorto che assolutamente non c'era problema di rilevare l'errore ho fatto in quel modo, però secondo me è ammissibile anche una tesi più restrittiva che dica: chiunque abbia causato colposamente o incolposamente l'errore, io non dico niente, io voglio un pignoramento corretto, anche per garantire continuità di trascrizione e via dicendo, se non c'è la cooperazione del debitore non resta altro che un'azione di accertamento per togliere l'incertezza di base che risulta da quegli atti notarili, e a questo punto c'è una sentenza che stabilisce effettivamente qual è il bene trasferito, che potrà essere trascritto. Va bene io passerei ora però agli immobili abusivi, il tempo è tiranno

Dr. Ferro: possiamo anche recuperare tutta una serie di problemi, di zone critiche che alcuni colleghi del sud, in particolare Calabria e Sicilia hanno varie domande. Adesso gli facciamo fare una piccola esposizione.. No, non è possibile.. Gli facciamo fare una piccola esposizione..

(intervento incomprensibile)

Dr. Giusti: va beh, c'era un'estinzione nella procedura perché non si può.. Sì sì, assolutamente, perché il pignoramento è sbagliato, non esiste quel bene, è come se non esistesse quel bene, non c'è più, a quel punto manca l'oggetto del pignoramento

Dr. Ferro: l'abbiamo già detto anche ieri, sì, torniamo un po' alle categorie di ieri, all'utilizzo delle categorie..

Dr. Giusti: esatto, improcedibilità o rigetto dell'istanza di vendita e si blocca, va bene

Dr. Ferro: scusa un secondo, allora, se vuoi introdurre brevemente..

Dr. Giusti: allora, l'ultima e poi facciamo gli immobili abusivi, sì

(intervento incomprensibile)

Dr. Giusti: certo, allora..

(intervento incomprensibile)

Dr. Giusti: 2826, eh

(intervento incomprensibile)

Dr. Giusti: perfetto, perché la Cassazione pone quel principio che abbiamo detto quando non ci sia un problema di individuazione dell'immobile. Ora, io riprendo il 2826, deve indicare la natura del bene, naturalmente, dove è sito, il Comune, i dati catastali, basta, non è che deve indicare i confini, il 2826 è questo, sono i dati catastali che governano il processo..

(intervento incomprensibile)

Dr. Giusti: va bene, ma nel pignoramento sono i dati catastali che contano, secondo me, se io pignoro la.. Io mi faccio questa idea, se io pignoro quella particella,

e quella particella che ho pignorato, tranne che non riesca con vari altri atti a dimostrare che c'è un errore materiale palese che tutti se ne possono accorgere, che tutti se ne possono accorgere, quindi non c'è, è questa l'incertezza secondo me che dice la Cassazione, tutti se ne devono accorgere, non il tecnico che va.. A quel punto si può fare, altrimenti, sono d'accordo con Mario Montanaro, si blocca e basta per me

Intervento Germano Perna: certo, se c'è un'oggettiva incertezza, ma solamente se c'è un'oggettiva incertezza io mi arresterei

Dr. Giusti: in base alla nota, perché quello fa pubblicità notizia e quindi.. A quel punto.. forse se uno pensa soltanto alla nota a quel punto si taglia tutto

Dr. Ferro: l'ultima battuta perché non vorrei..

Intervento Germano Perna: solo se c'è un'oggettiva incertezza io mi arresterei, ma se il bene è identificato ad esempio come appartamento in Caltanissetta nella via tal dei tali al numero civico X, con una corretta identificazione anche dei confini, io non mi bloccherei solamente perché è stata indicata male la particella catastale

Dr. Giusti: quello è importante per la nota di trascrizione

Intervento Germano Perna: sì, ma è importante relativamente, perché..

Dr. Giusti: è il problema che abbiamo detto prima dei terzi, perché c'è il pignoramento, c'è la nota di trascrizione

Intervento Germano Perna: sì, ma i registri immobiliari sono sempre ispirati al principio nominativo del debitore, del soggetto destinatario, non.. Le visure nei registri..

Dr. Giusti: su quella particella non risulta, il pignoramento su quella particella

Intervento Germano Perna: sì sì, ma non importa, perché le visure nei registri immobiliari vanno effettuate con riferimento ai nominativi

Dr. Giusti: va bene, allora, seguendo nel tuo ragionamento, e poi chiudiamo veramente, ritorniamo sempre al principio che ho detto prima, se poi il Giudice nel caso concreto, io, secondo me non c'è un principio assoluto, perché la Cassazione ci pone queste due o tre sentenze, due forse ne ho trovate, una sentenza di merito ho trovato obbligata, e ci pone questo principio, alla fine secondo me, per questo ho detto io che poi il decreto.. Perché concretamente io ho pensato che quello fosse un errore comunque emendabile, perché era.. Non c'era un'oggettiva seria incertezza del bene, secondo me è lasciato sempre alla singola procedura stabilire il Giudice se, come dice giustamente Mario Montanaro, troncare lì perché non ti faccio la vendita, perché secondo me, se per il terzo, per me stesso, non sono sicuro del bene che sto vendendo, oppure arrivare in rettifica, ma quello io lo lascerei, lo lascerei come punto fermo di questo di una indagine volta per volta, perché non possiamo stabilire secondo me, io ho cercato di sforzarmi a fare ipotesi, un principio valido e generale per tutto,

tenendo comunque conto che dobbiamo tutelare in terzo, in ogni caso, che deve conoscere nella nota di trascrizione che il pignoramento c'è stato, quindi se c'è un problema di pubblicità notizia già secondo me ci si ferma là

Intervento Germano Perna: e poi non dimentichiamoci che i servizi catastali non in tutti i centri funzionano in maniera efficiente e che in alcuni casi gli aggiornamenti catastali, nonostante siano stati chiesti in data anteriore al pignoramento, sono stati poi eseguiti successivi al periodo e con riferimento anteriore

Dr. Giusti: va beh, secondo me possiamo restare anche su questo punto, è il primo punto. Passiamo agli immobili abusivi, vediamo un po'. Prima di tutto, secondo me, che siamo tutti d'accordo, che si vendono, c'è qualche prassi contraria? Io ho detto che nella sessione fallimentare ai tempi non li vendevano perché intimavano al curatore fallimentare di mandare avanti col Comune, di abbattere, tutto il resto, non li vendevano, secondo me si possono vendere, passiamo oltre

Intervento Germano Perna: chiedo perdono se intervengo..

Dr. Ferro: lui poneva il problema.. C'è un dissenso giuridico, perché inutile che.. C'è un dissenso giuridico radicale al fatto che anche l'immobile abusivo tendenzialmente..

Dr. Giusti: anche non sanabile, prendiamo l'ipotesi non sanabile eh

Dr. Ferro: è un bene commerciabile attraverso l'esecuzione forzata? Perché sennò lo individuiamo subito

Dr. Giusti: il collega Fanticini non lo vende

(intervento incomprensibile)

Dr. Ferro: no no..

Dr. Giusti: No, ma quello è un modo di valutare forse, però tu lo vendi!

(interventi incomprensibili)

Dr. Giusti: attenzione, attenzione, però il capannone potrebbe anche essere identificato al catasto con tanto di pagamento di Ici e tutto quanto

Dr. Ferro: scusa, Giancarlo, facciamo fare a Giancarlo un po' il lavoro per il quale l'abbiamo ingaggiato qui, l'ennesimo lavoro, quindi glielo facciamo esporre con un po' d'ordine, al di là della voglia che abbiamo di partecipare. Allora, la prima domanda sua era correttamente posta a sapere se c'è un pregiudizio ideologico - giuridico tra esecuzione forzata ed abusività dell'immobile, mi pare di capire che non ci sia. Detto questo, quindi ce ne dobbiamo occupare in quanto Giudice dell'esecuzione forzata, adesso troviamo il vario reticolato di limiti, di eccezioni, di possibilità, quindi entreremo nella stima, come si fa, come non si fa, quali sono i livelli, che cosa si vende, etc., però già questo vi assicuro che fino a cinque anni fa non era scontato, anche a livello di CSM si diceva "io mi tengo l'esecuzione forzata e non vendo", moltissimi colleghi hanno ragionato ed operato in prassi in questo modo "io non posso farci niente ma non vendo, io non prendo la penna" allora, o dieci anni fa, l'esecuzione forzata la subisco ma in realtà non la attivo, non procedo in quanto ho un immobile

abusivo, la mera nozione di abuso che riguarda una parte o tutto l'immobile è antitetica rispetto all'esecuzione forzata, se ce l'ho non so cosa farci, non ne sono responsabile. Cinque anni dopo constatiamo che questo tipo di pregiudizio, in senso tecnico eh, è stato superato, c'è la volontà di occuparsene, adesso andiamo a scandagliarlo in concreto, lasciamolo un po' fare la scaletta, in pochi minuti

Dr. Giusti: perché si collega strettamente, a questo punto, con la perizia, come periziare, perché a quel punto quello che diceva il collega Fanticini si collega anche, a quel punto, cosa vendo e cosa perizio a quel punto, no? E cosa metto nell'ordinanza di vendita? E poi il condono se è fattibile o meno, chi lo fa, quali poteri abbia il custode, perché ormai c'è, per portare avanti il condono, o se ha questi poteri, secondo me sono questi due i problemi principali. Innanzitutto come valutare l'immobile. Secondo me le strade sono due, o fare una media fra il valore del terreno e il valore dell'immobile abusivo, o altri criteri che comunque si avvicinano, che si avvicinano più al valore del terreno o comunque ad una media dei valori, a livello privato, non è che.. Se è terreno demaniale lì..

Dr. Ferro: terreno privato eh

Dr. Giusti: nel terreno demaniale siamo d'accordo che lì non vendo né il terreno e né l'immobile sopra perché già è del Comune, va bene, quello è un terreno privato. Io pignoro, mi sono costruito l'immobile anche di

dieci piani, abuso totale, iniziamo con l'abuso totale

Dr. Ferro: non condonabile

Dr. Giusti: non condonabile, esatto, giusta specificazione perché nell'altro ci sono i costi di condono eventualmente. In questo caso l'altra ipotesi, oppure valutare detraendo i costi di abbattimento del.. Quindi il valore totale con l'abbattimento dei costi, con i costi di abbattimento, perché in teoria io lo dovrei abbattere altrimenti il Comune poi mi fa l'ordinanza, se lo acquisisce e io perdo il bene, perdo tutto quanto e mi resta l'area.. Oppure l'altro criterio, io prima mi ero reso indotto verso questo criterio di medie. L'altro criterio invece è quello di far valutare al perito effettivamente il valore venale di un eventuale trasferimento dell'immobile abusivo, e devo dire che alla fine.. A seconda delle particolarità del luogo, perché questo lo dico? Perché nelle nostre zone mi sono accorto, parlando con avvocati, confrontando, guardando gli atti, che normalmente vi è un commercio non valido, non efficace, di atti nulli, abbiamo comunque immobili abusivi, per esempio ho visto decine e decine di atti di trasferimento di una serie di villette sul mare, tutte abusive, non su terreno demaniale, alcune sì ma altre non erano su terreno demaniale ma erano state trasferite ad un prezzo che alla fine il perito mi ha detto che era congruo con il valore.. Ecco, era un po' di meno, forse, va beh, giustamente, però c'era la gente che ci abitava con quegli atti, a quel punto io ho detto

"ma perché a questo punto non valutarli secondo quello che valgono?" Anche perché nel caso mio, a Reggio Calabria, non ho mai avuto notizia, mai, di un abbattimento non di un canile ma proprio di palazzi di cinque - sei piani, e questo succede a Palmi, questo probabilmente succederà nella zona di Vibo, c'è la zona di Tropea, per esempio, che è abbastanza devastata da questo punto di vista, tutte le zone turistiche, e quindi io propendo per questa seconda..

Dr. Ferro: fallo capire anche a noi polentoni che ne vediamo di meno, cioè il terzo criterio, perché i primi due li capisco, il primo è la media tra terreno e costruzione, il secondo.. E il terzo?

Dr. Giusti: valore venale, valore venale di scambio

Dr. Ferro: valore venale di scambio o d'uso? Perché su quello d'uso c'è letteratura scientifica che lo spiega

Dr. Giusti: esatto, nel valore d'uso sono..

Dr. Ferro: sono due differenze notevoli, perché..

Dr. Giusti: No no, io alla fine propendevo per un valore venale che non era proprio il valore venale pieno ma di una percentuale per il rischio abusivismo visto che il mercato del luogo, il debitore l'avrebbe potuto vendere, comunque siamo là, ecco, alla fine, che si avvicinava molto al valore venale, io ho applicato questa indicazione, volevo sapere poi, a questo punto passiamo la palla a voi, concretamente l'immobile abusivo non sanabile come lo valutate. Barbara Perna?

Intervento Barbara Perna: Santamaria Capua Vetere. Io l'ho detto anche nel Forum in più occasioni, valuto, lo so che è forte, l'area di sedime detratto il valore, i

costi per la demolizione, oltre alle motivazioni giuridiche lo faccio per una motivazione anche etica, perché secondo me particolarmente nei territori come il mio territorio, che è uguale al tuo, cioè ci sono praticamente quasi tutte realtà abusive ed anche molto spesso del tutto insanabili, secondo me se facciamo.. Se noi vendiamo gli immobili abusivi al costo di mercato avalliamo l'abusivismo edilizio in maniera proprio ufficiale e quindi questa è la mia ragione

Dr. Ferro: ci sono quarte tesi di ricostruzione del valore di commerciabilità giudiziaria del bene? O comunque tesi che consistentemente integrano uno dei tre argomenti di Giancarlo?

Dr. Giusti: il mio concetto era questo, nel caso in cui c'è una disattenzione degli organi comunali, e a quel punto c'è un incancrenirsi del problema e un mercato di fatto, io mi adeguo al mercato di fatto, questa è stata la mia idea

Dr. Ferro: in particolare i colleghi del sud, che hanno più esperienza di noi di immobili abusivi, che tipo di categorie interpretative hanno dovuto adottare in qualche modo di fronte a sollecitazioni così massive, nella tua esperienza qualcosa del genere? Te lo chiedo così perché ne avevi fatto cenno un po', se vi è capitato insomma, come avete emanato ordinanze di vendita notificando che tipo di elaborato peritale

Intervento Salvo Leuzzi: Siracusa. L'orientamento che ho trovato è concorde con il collega, nel senso che le perizie..

Dr. Ferro: Il terzo criterio

Intervento Salvo Leuzzi: sì, il valore venale del bene. In realtà io su alcune situazioni particolari sto richiamando il C.T.U., quindi facendo riperezziare l'immobile adeguandomi alla perfezione al criterio che invece la collega giustamente sottolineava

Dr. Ferro: al secondo cioè?

Intervento Salvo Leuzzi: sì, cioè detraendo sostanzialmente i costi dell'abbattimento, mi sembra il minimo, cioè, se ho un immobile su un'area protetta, venderlo al valore venale mi sembra quantomeno immorale

Dr. Ferro: ho capito, questo infatti si chiama cosiddetto regime giuridico in sostanza, cioè tu nella stima fai entrare il regime giuridico del bene, prego

Intervento Luciana Barreca: ...

(intervento avvenuto lontano dal microfono o a microfono spento e, quindi, non comprensibile)

Intervento Nicola Graziano: Vallo della Lucania. Io invece, che conosco anche la realtà di Santamaria perché abito ad Aversa, quindi, diciamo, più o meno l'idea dell'abusività diffusa.. Però io applico fondamentalmente il criterio che dicevi tu

Dr. Ferro: il terzo criterio

Intervento Nicola Graziano: al di là del dato etico, io penso che noi dobbiamo fare una scelta di fondo, cioè, mica possiamo sostituirci all'autorità amministrativa che non fa nulla, perché lo sceglie, diciamo, cioè il fatto che non si adotti un piano regolatore nelle nostre zone è una scelta politica davanti alla quale noi non possiamo fare nulla, del resto, diciamo, c'è anche una parte di magistratura che non va avanti

nell'ordinare le demolizioni, dico per dire, perché si accertano questi.. Di fatto però dobbiamo prendere atto di un dato reale, che questi immobili hanno un valore di mercato

Dr. Giusti: hanno un loro valore, a me e capitato..

Intervento Nicola Graziano: lo dico questo con maggior rammarico perché Vallo della Lucania è una zona parco nazionale, quindi ancora più grande, quindi in un parco nazionale è ancora più grave questa cosa, ma di fatto, diciamo, questa assenza non può essere la nostra supplenza

Dr. Giusti: benissimo, naturalmente penso siamo d'accordo che se invece l'immobile è condonabile si detraggono solo le spese di condono, a quel punto basta, l'importante è che nell'ordinanza di vendita ci sia scritto che l'immobile è condonabile. Un unico dubbio, tanto il condono può arrivare, anche se poi il Comune si è mosso, fino alla concreta demolizione, almeno, ho trovato giurisprudenza del Tar, consiglio di stato, se non è stato concretamente demolito, o c'è stata una destinazione a fini pubblici, qualsiasi cosa abbia fatto il Comune, anche trascritto cose, io il condono lo posso ottenere, ecco, finché proprio non me lo fanno sparire materialmente dalle mani. Non so se c'è qualche prassi che dà incarico al custode di portare avanti comunque il condono, perché io ai custodi non gli dicevo niente, soltanto le spese le detraevo, ecco..

Intervento Alida Palucoschi: noi a Monza se ci accorgiamo che il bene ha delle parti abusive che possono essere

condonate iniziamo la pratica di condono, la facciamo iniziare al perito addirittura, con la firma del custode, che sottoscrive come persona abilitata a chiedere

Dr. Giusti: può farlo tranquillamente, sì

Intervento Alida Palucoschi: poi nella ordinanza lo chiariamo che il procedimento è già in fase di condono e che il costo sarà tal dei tali e sarà detratto dal ricavato della gara in sostanza

Dr. Giusti: benissimo, intanto va avanti la domanda di condono

Intervento Alida Palucoschi: diciamo, guadagniamo tempo e magari otteniamo un migliore realizzo

Dr. Giusti: cioè, si vende un bene, già vendo una domanda di condono pendente che facilita anche la.. Giusto, no, io mi fermavo, non la facevo fare, comunque.. Poi c'è anche Giovanni Fanticini

Dr. Ferro: sto pensando se non ci sia una possibilità in quel documento di cui abbiamo parlato ieri, però esigerebbe una semplificazione di questi tre punti, per lo meno ridurli a due, di indicare, di far sapere che i Giudici dell'esecuzione non sono disponibili ad inseguire la venalità, pur apprezzata dal mercato di fatto del valore degli immobili completamente abusivi fino al punto di annullare gli effetti di controllo di legalità del processo dell'esecuzione forzata, questo implica però una condivisione maggiore del criterio che prima Leuzzi ed anche Barbara Perna hanno indicato, cioè dire: noi valorizziamo al massimo tutte le possibilità di condono dove fattibile, non

ci rifiutiamo di fare i Giudici dell'esecuzione forzata dove c'è un immobile completamente abusivo su un terreno, perché andiamo alla ricerca di criteri estimativi che pur non appiattendosi del tutto sulla stima del mero terreno tengono conto e dei costi di abbattimento, ed eventualmente di una qualche opportunità che sia legata alla edificabilità per esempio del terreno, però ci rifiutiamo di inseguire il mercato dove il mercato, e il contesto locale connivente, in realtà non fa distinzione tra immobile abusivo o non immobile abusivo, però, ripeto, questa è una indicazione che presupporrebbe una riflessione che possiamo anche continuare dopo, questa, e che sarebbe un segnale forte anche rispetto alle pubbliche amministrazioni, ed anche rispetto alle aspettative sui Giudici dell'esecuzione forzata e sul mondo del credito, dove avete garanzie su immobili abusivi non aspettatevi che il Giudice si comporti come un privato, che pure scambia denaro su quell'immobile abusivo, però..

Intervento Massimo Orlando: io invece tengo conto del valore effettivo, perché prendo atto..

Dr. Ferro: d'uso, valore d'uso

Intervento Massimo Orlando: sì, prendo atto del fatto che non è stato demolito in 20 anni e quindi non me la sento di metterlo sul mercato ad un prezzo..

Dr. Ferro: Valore d'uso pieno, cioè lo parifichi completamente o gli togli qualcosa? Perché c'è un margine di incertezza

Intervento Massimo Orlando: sì, forse un 10 - 20% toglierò, sì

Dr. Ferro: il sindaco dice "butto giù le vele..", per dire una roba delle tue parti, butto giù 40 immobili abusivi, anche a fini dimostrativi, mi becco uno che è in esecuzione forzata, tra l'altro..

Intervento Massimo Orlando: sì, ma mi sentirei di escludere.. comunque, per quanto riguarda il condono..

Dr. Giusti: non lo rieleggono più, è questo il problema. Nelle nostre zone non è più neanche concretamente fattibile che un sindaco si mette in testa di abbattere.. Non è più possibile, sono troppi! Sono troppi! Come si fa? Si mette ad abbattere.. C'è una tale diffusività che secondo me è oggettivamente impossibile, sarebbe anche ingiusto, da un certo punto di vista punire uno e lasciarne altri.. Nel senso di equità, nel senso, o li fai per tutti, e per tutti non è possibile, oppure ormai non lo puoi fare per nessuno! C'è una sanatoria ex lege, sembra strano ma c'è una sanatoria ex lege

Dr. Ferro: Massimo Orlando?

Intervento Massimo Orlando: no, vorrei segnalare, per quanto riguarda la quantificazione degli oneri per il condono, spesso si è posto il problema di quale delle tre leggi applicare, perché cambia molto sia sulla sanabilità, sulla condonabilità, che anche dal punto di vista proprio del quantum, cioè..

Dr. Giusti: perché io non mi sono posto il problema e lascio al perito concretamente, non ho mai controllato abbastanza questo aspetto

Intervento Massimo Orlando: io ho sempre detto di fare tutti e tre i calcoli perché neanche l'amministrazione sa co-

me fare, neanche.. Adesso tra l'altro il Tar deve decidere una questione su questo, cioè se si tratta ad esempio di ragioni di credito sorte prima dell'83, poi magari è stato aggiudicato, comunque il decreto di trasferimento..

Dr. Giusti: tutti e tre li hanno passati i condoni, sì

Intervento Massimo Orlando: ecco, sono tre, allora in effetti ancora l'amministrazione a Lecce non ha ancora deciso

Dr. Giusti: io non mi ero posto il problema, lascio fare al perito, non ho mai controllato per dire la verità, però c'è quindi la prassi di fare tutte e tre le valutazioni, va bene

Intervento Giovanni Fanticini: premesso che immobili completamente abusivi in provincia di Reggio Emilia è difficile, è capitato, fabbricato, capannone costruito su terreno agricolo, per me il valore di stima è il valore del terreno agricolo detratti i costi di abbattimento, anche perché il Comune di Albinea, non appena il mio geometra è andato a chiedere lumi in materia, è immediatamente partendo avviando il procedimento per arrivare all'ordine di demolizione. Dal punto di vista ideologico, quella che dicevi tu, da noi la situazione è così, è la teoria delle finestre rotte che fa breccia anche nella magistratura, siamo talmente abituati a vedere le finestre rotte che ormai non ci stupiamo più anche se ne rompono delle altre, però io sinceramente, allora, in Calabria ci vado tutte le estati e ho sposato una calabrese, la vedo anch'io qual è la situazione, se la collega si mette in mente di vendere qualche cosa a Cutro dubito

che ci possa riuscire, io ci vado tutte le estati (ride) il discorso è che Cutro sarebbe da abbattere per l'80%, faccio un esempio del crotonese, io però mi sento come se fossi il Giudice lì, sinceramente, io non riuscirei a sposare una tesi per cui il fabbricato costruito in riva al mare, non sul demanio ma sul praticello del contadino, io lo devo valutare perché è lì da 30 anni e nessuno lo andrà mai a toccare perché altrimenti il paese insorge

(intervento incomprensibile)

Intervento Giovanni Fanticini: un problema teorico che mi sono posto, sempre tornando..

Dr. Ferro: sì, scusa, allora abbiamo queste due tesi, una che ha semplificato le prime due, in sostanza, la quale dice: il regime giuridico non può essere indifferente ad un criterio estimativo, quindi anche lo stimatore deve, nelle sue varie categorie con cui ricostruisce il perché di un certo prezzo, tener conto non soltanto del valore d'uso di fatto del bene ma anche della legalità complessiva e quindi del regime amministrativo, del regime giuridico dello status del bene, per cui valore del terreno perché c'è il terreno, un valore eventualmente modesto che si connette al fatto che c'è un terreno con qualcosa sopra ma mai un valore venale del tutto, perché non corrisponde al regime giuridico che accompagna il bene. Una seconda teoria, una seconda tesi, quindi, che dice: io guardo in fatto all'utilizzo abitativo, industriale, quindi all'utilizzo in concreto che quell'immobile può presentare, e quindi chiedo al perito una valutazione

nella quale il regime giuridico non sia tenuto in considerazione se il regime giuridico consta, da un punto di vista ambientale di contesto, di una sostanziale disapplicazione, per cui valore commerciale come si farebbe in una qualunque trattativa privata tra soggetti del luogo, è così, ho riassunto bene? Sono due tesi molto forti

Dr. Fontana: però non enfatizzerei il problema perché se le regole della vendita.. Se la procedura di vendita è trasparente ed è corretta, indipendentemente da qual è la valutazione che si dà, il prezzo tende andare al prezzo di mercato, allora io capisco, faccio in parte retromarcia rispetto a quello che era scritto sul Forum, che l'attribuire il valore sulla carta in un atto ufficiale, prescindente dal valore giuridico, sembra una sorta di legittimazione ideologica, non giuridica ma ideologica, allora posto..

Dr. Ferro: scusami Roberto, un conto è partire a 100 ed arrivare a 1000, un altro conto è partire a 1000 e arrivare a 1000, perché tu sai tutta la problematica di..

Dr. Fontana: scusami, premesso che tutto il ragionamento sul fatto che l'estimo e il diritto possono essere su due piatti completamente diversi, l'avevo fatta io sul Forum, poi mi è stato evidenziato sul Forum che in questo modo, posto che quello però è un atto del Tribunale pur sempre, si rischiava di dare una legittimazione culturale, ideologica, una situazione contra legem, allora io posso diventare anche.. Ci ho ripensato, diventare sensibile ad una prospettiva di questo tipo sapendo che poi intanto il problema, in ter-

mini di valori di realizzo, si gioca in termini di regole di procedura di vendita, cioè, in altri termini..

Intervento Giovanni Fanticini: è la questione che per la teoria delle finestre rotte io non mi metto a lanciare sassi!

Dr. Fontana: allora, il problema è: il valore commerciale di quell'immobile è 100.000 euro perché in quel contesto abbiamo un'amministrazione comunale che tollera certe situazioni, benissimo, per cui se non ci sono fattori di inquinamento ambientale, e via dicendo, si riuscirà a vendere a 100.000 euro. Altro problema, io in un atto ufficiale del Tribunale, questo è il problema, perito, ausiliario del Giudice, posto che noi abitiamo in un territorio dove la legalità è una variabile, etc. etc. etc., io la valuto 100.000 euro, cioè, un conto.. Ecco, allora alla fine, alla fine io stesso ho fatto un po' retromarcia, in altri termini..

(intervento incomprensibile)

Dr. Fontana: no, noi possiamo venderlo, sì che possiamo venderlo, possiamo venderlo, nel senso che è chiaro che l'oggetto del trasferimento non è l'immobile in quanto tale, è l'area su cui insiste l'immobile, solo che..

Intervento Barbara Perna: scusate ma noi lo possiamo vendere perché..

Dr. Fontana: perché il divieto vale solo per gli atti traslativi non giudiziari, perché per gli atti traslativi giudiziari tu vendi l'area con su l'immobile abusivo perché non è richiesto..

Intervento Barbara Perna: noi, scusate, l'immobile lo possiamo vendere perché se non lo vendessimo sarebbe un ulteriore premio per il debitore abusivo, cioè, via tutti a costruire immobili abusivi così nessuno ce li toglie via!

Dr. Giusti: Io direi, un attimo, io direi di lasciarlo qua, perché le due tesi sono queste, poi alla fine secondo me è una questione un po' di sensibilità personale dire: io non voglio dare l'idea, come Giudice, che avallo, tra virgolette eh, avallo tra virgolette, una situazione di fatto, io di fatto l'ho fatto questo, nel senso che ho pensato che fosse meglio vendere ad un valore venale in quella situazione, però partendo dal valore d'uso, un valore quasi vicino, non partendo dal valore dell'area di sedine, però io passerei ad altro problema eventualmente, perché..

Dr. Ferro: però abbiamo ancora una questione su questa sessione e poi dobbiamo correre

Dr. Giusti: eventualmente completiamo sul Forum perché qui siamo solamente alla seconda su tutta la.. Eventualmente questo questionario lo mando comunque sul Forum e allora.. l'argomento potrebbe essere quello quando, che poi è collegato un po' agli immobili abusivi, va beh, si pignora il terreno e poi sopra si scopre che c'è un immobile accatastato o non accatastato, perché dobbiamo distinguere queste due ipotesi, secondo me sono essenziali, perché l'idea che mi sono fatto io è che questa possibilità di pignorare il terreno, poi si scopre che sopra c'è un immobile, quando è già accatastato, non si possa sanare, è una

procedura che non dovrebbe più andare avanti, secondo me, perché l'immobile era già individuato ed anche se c'è una Cassazione che dice: effettivamente il pignoramento del terreno si estende a tutto quello che c'è sopra, avevo trovato anche un'altra dell'85, poi vi mando questi estremi in list, li conoscerete, che dice "è invalido il pignoramento fatto sul fabbricato da cielo a terra", tipo, "il terreno oltre quello che c'è da cielo a terra", questo era il pignoramento, la Cassazione ha detto che così non voleva. Altre Cassazioni invece, questa è una, tre o quattro ne ho trovate, dice "sì, il pignoramento del terreno si estende a tutto quanto sopra", io mi pongo il problema, se non è accatastato probabilmente sono d'accordo nel fare accatastare al mio perito, se può accatastarlo

Intervento fuori microfono: se è abusivo non lo puoi accatastare

Dr. Giusti: no no no, l'abusivismo non l'abbiamo considerato, l'abusivismo non lo accatasti, è chiaro, se lo accatasta l'agenzia del territorio se vuole fare pagare l'Ici, non c'entra niente, non mi interessa niente, questa è una questione fiscale diventa semplicemente, se è abusivo, se non è abusivo a quel punto io ho pignorato, a me è capitato, cinque - sei piani di immobile non frazionato, a quel punto io applico quella giurisprudenza che dice: ho pignorato il terreno ma quello che vendo saranno i vari appartamenti che usciranno dal frazionamento. L'altra ipotesi, se era già accatastato, secondo me è un errore quello, e ba-

sta, è chiaro, vero? Si blocca lì, io non lo vendo, perché non esiste, non esiste il terreno.. Mi è capitato certe volte che pignorano, non lo so perché, pignorano il terreno..

(interventi incomprensibili)

Dr. Giusti: forse l'ipoteca, esatto, è giusto, prendo i dati dell'ipoteca e a quel punto poi.. poi c'era invece questo accatastamento che.. Secondo me non è possibile

Dr. Fontana: ma io voglio capire una cosa, perché esiste il catasto terreni e catasto fabbricati, il mappale del catasto terreni identifica comunque la porzione di area completa, compresa quella su cui insiste l'immobile

Dr. Giusti: ma se era già frazionato io devo pignormi dei beni che sono già identificati, secondo me

Dr. Fontana: ma è frazionato nel catasto fabbricati, cioè, in altri termini, se c'è una superficie di 100%, su cui poi c'è l'edificio frazionato, se io la identifico con il mappale del catasto terreni, identifico tutta quell'area con tutto quello che c'è sopra

(intervento incomprensibile)

Dr. Ferro: poi con questo chiudiamo, anzi, chiederei a Francesco Vigorito se vuole venire qua intanto, così partiamo più veloci

Intervento Cottone: velocissimamente, attenzione, catasto terreni, catasto fabbricati, non so se vi è capitato di approfondire un po' la questione, io purtroppo ne sono stato costretto per altri motivi. Il catasto fabbricati intanto c'è in quanto ha una sua individuali-

tà rispetto al catasto fabbricati. Normalmente quando su un immobile si costruisce un edificio il catasto terreni viene soppresso e viene passato a catasto urbano, quindi non esiste più il catasto terreni, il mappale è un mappale di catasto urbano, nel senso che a catasto urbano c'è un mappale poi frazionato per livelli con i vari subalterni a cui corrispondono dei fogli di mappa su quel mappale ma a catasto urbano, quindi in realtà se pignorato è il terreno con già un accatastamento urbano e c'è stata questa transazione, soppressione catasto terreni, passaggio a catasto urbano, solo una cosa che ci può dire il perito, quell'immobile catastalmente non è individuato. Ora, il problema che si torna è sempre a quello, cioè dell'autosufficienza del pignoramento, cioè se è sufficiente a descrivere tutto il bene, probabilmente un pignoramento che dice: pignoro il terreno, tutte le pertinenze, ciò che su esso è edificato, formula di rito generale che si utilizza, specialmente nelle procedure esecutive su credito fondiario dove il pignoramento viene nel 90% dei casi concesso con ipoteca sul terreno, io credo che in teoria, sotto il profilo dell'individuazione dell'immobile, dell'univocità non ci dia grandi problemi, il problema è per i trasferimenti delle unità immobiliari per subalterni cioè c'è un problema di opponibilità e quindi di trascrizione, solo lì, per questo motivo solo, cioè di opponibilità ai terzi del pignoramento io ritengo che se è pignorato il terreno e non è pignorato il singolo, la singola unità, ci si debba co-

munque fermare perché il pignoramento non individua in modo univoco il bene

Dr. Giusti: benissimo, io sono d'accordo perfettamente col collega Cottone. Altre indicazioni? Vediamo soltanto se ci sono altre opinioni e poi chiudiamo con l'ultima cosa, poi il resto lo faremo in lista purtroppo, perché erano altre sei questioni, le trattiamo in lista, sì sì, è tardi. Allora, va bene, chiudiamo qui.. l'ultimo, veramente l'ultimo intervento perché dobbiamo lasciare spazio agli altri e a chi vuole andare anche via

Intervento (?): una soluzione buona per tutti i casi penso che in questa ipotesi non possa essere data perché effettivamente, se pensiamo al regime della concessione del credito fondiario, le iscrizioni ipotecarie avvengono su terreno, a parte questo comunque non è detto che il passaggio dal catasto terreni al catasto fabbricati comporti la soppressione in toto della originaria particella perché l'originaria particella potrebbe semplicemente ridursi in estensione, quindi quell'orientamento della Cassazione sulla estensibilità alle accessioni del vincolo pignoratizio potrebbe considerarsi pur sempre valido, l'importante è lo stato di fatto in cui si trova l'unità pignorata, cosa che può essere accertata solamente a seguito della perizia di stima

Dr. Giusti: non sono d'accordo alcuni colleghi però purtroppo chiudiamo lo stesso qui e passiamo all'altra sessione, grazie

(applausi)