

## **ANNA GHEDINI**

Io sono Anna Ghedini, devo coordinare la sessione di oggi che riguarderà i limiti interni e esterni al pignoramento e sarà coordinata dal dottor Astuni di Torino, dal dottor Orlando di Lecce e dal notaio Scilabra, notaio in Torino.

La sessione occupa l'intera mattinata, da un lato perché è molto corposa come argomenti e anche molto tecnica e specifica e dall'altro perché sarebbe nostro interesse e scopo di terminare entro e non oltre mezzogiorno e un quarto, e trenta, per iniziare, solamente per coloro che sono Magistrati, l'assemblea annuale del CESPEC. Se riusciamo a iniziare puntuali l'assemblea dovremmo finire per l'una e mezza, avendo così il tempo, per chi è interessato, di pranzare e riprendere i lavori puntuali alle 14.30.

L'altra cosa è che, c'è qua il dottor Fontana pronto a raccogliere la vostra decisione, oggi ci sarà anche una sessione parallela, dedicata alle esecuzioni immobiliari, coordinata dal dottor Fontana. Ieri pare che si siano dimostrati interessati circa una decina, 12 persone, se le persone sono qua, che orario in realtà preferite? L'idea di Roberto credo fosse quella di iniziare verso le 10 e mezza 11, più o meno durante la pausa di questa, quando faremo una pausa di questa che io pensavo di collocare verso le 10 e mezza, 10.45, per ricominciare alle 11, coloro che sono interessati alle immobiliari, invece che tornare qua andrebbero nella saletta che adesso troveremo per lavorare col dottor Fontana e riprendere poi i lavori nel pomeriggio, in un'ora che loro concorderanno.

## **INTERVENTO:**

Stavo pensando, perché, essendo una sessione anche che deve essere di approfondimento e anche di confronto su nodi organizzativi, è difficile programmarne esattamente la durata. Temo che a farla nel pomeriggio il tempo a disposizione poi vada a discapito della.. per cui proporrei se non ci sono indicazioni diverse di chi ieri si era dimostrato interessato che alla fine della pausa chi partecipa alla sessione sulle mobiliari si trasferisce. Ci sono indicazioni contrarie?.. No. Va bene, il dottor Rossetti è d'accordo.

## **ANNA GHEDINI:**

Prima della pausa sarà mia cura dirvi in che salette dovete andare, in modo che non ci sia una dispersione. Raccomando anche, dopo la pausa, il rientro tempestivo perché sennò perdiamo purtroppo tempo, questo a discapito della funzionalità dei lavori. Passiamo la parola ai nostri relatori, che credo si siano divisi gli argomenti che sono molto dettagliati in rispettive aree di competenza.

## **DOTT. ASTUNI:**

Il tema che ci è stato assegnato è molto vasto perché riguarda – questo è il titolo che ci è stato proposto – limiti interni e esterni dell'azione esecutiva. Poi abbiamo cercato

di articolarlo in alcuni punti, aree e problematiche che ci sembravano di maggiore interesse pratico. Purtroppo non parleremo di riforme ma dell'abc dell'esecuzione e soprattutto per quanto mi riguarda della individuazione dell'oggetto.

Ho pensato di organizzare il discorso, la presentazione del tema in tre profili distinti, secondo che facciamo riferimento alla individuazione materiale dell'oggetto del pignoramento, quindi dati catastali e descrizione, alla individuazione del diritto oggetto del pignoramento e alle problematiche cui questo dà luogo e infine alla rettifica dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione.

Partiamo da un dato che è assodato: l'art. 555 del Codice di Procedura Penale rinvia alle norme sulla individuazione degli immobili nelle note di iscrizione ipotecaria come contenuto dell'atto di pignoramento. Quindi, a seguito della meccanizzazione delle conservatorie dei registri mobiliari e della modifica dell'art. 2826 del Codice, legge 52/85, il bene deve essere individuato essenzialmente nella nota di trascrizione mediante i dati di identificazione catastale. I dati di identificazione catastale a loro volta rinviano per gli immobili censiti a catasto terreni, alla mappa del Catasto Terreni e per gli immobili censiti a catasto fabbricati a una scheda planimetrica depositata.

E' noto che quando si discute dell'opponibilità ai terzi di un atto soggetto a trascrizione ciò che è rilevante ai fini di determinare la estensione, l'ambito obiettivo e di opponibilità è la sola nota di trascrizione. Mentre non ha rilievo il fatto che per il tramite di indagini più o meno complesse, ma extraformali, cioè estranee al contenuto della nota, l'interessato possa avere cognizione del mutamento giuridico e della vicenda giuridica di cui si tratta. Ciò che non risulta dalla nota non è trascritto e non è opponibile, anche se risultasse, per ipotesi dal titolo che è stato depositato in Conservatoria. Non è rilevante il titolo, è rilevante la sola nota. Questa è una giurisprudenza pacifica e direi negli ultimi 20 – 30 anni credo. Quindi, poiché la nota oggi fa riferimento essenzialmente, quadro b, al dato catastale, è il dato catastale la misura dell'opponibile e questo genera una serie di possibili situazioni di patologie negoziali dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione del pignoramento. In ipotesi una difformità tra il titolo e la nota di trascrizione. Questo è un classico caso di nullità della trascrizione. Il titolo riguarda il subalterno 21, la nota il subalterno 11, c'è una discrasia tra i due dati, la trascrizione è invalida o, se si preferisce, inefficace. Si stabilisce un vincolo sul subalterno, sul mappale risultante dal titolo? No perché quel subalterno, quel mappale non è oggetto di trascrizione. Ciò che è rilevante come misura dell'opponibilità è la sola nota di trascrizione. Si stabilisce un vincolo sul subalterno, sul mappale risultante nella nota di trascrizione, ancorché non rispondente a quello del titolo? Neppure perché la trascrizione nel nostro sistema ha efficacia dichiarativa, cioè allarga ai terzi, contro interessati, un effetto che già risulta dal titolo oggetto di trascrizione, ma non è una autonoma fattispecie costitutiva di vincoli o di effetti. Quindi in questa ipotesi non esistono vincoli giuridici né per quanto concerne il mappale oggetto dell'atto né per quanto concerne il mappale oggetto della nota.

Questo vale per il pignoramento perché, invece, com'è noto il sequestro conservativo nella materia immobiliare si esegue mediante trascrizioni, cioè non è necessario un atto di sequestro conservativo assoggettato a trascrizione direttamente il

provvedimento che viene trascritto con l'indicazione nella nota dei identificativi catastali e quindi questa possibile discrasia non esiste. Altra ipotesi: titolo e nota conformi tra loro, ma a essi non corrisponde il bene esistente a catasto. Per esempio perché c'è stata una individuazione erronea del foglio o del mappale. Volevo colpire l'immobile in carico al mio debitore indicandolo come foglio 4 mappale 4, mi sbaglio e indico foglio 6 mappale 4. Qui c'è una corrispondenza tra titolo e nota, ma questa corrispondenza è monca, perché non c'è questa relatio ulteriore al dato catastale, cioè all'estremo reperibile a Catasto. La Cassazione si pronuncia nel 2005 su una vicenda che in qualche modo ci interessa perché riguardava un conflitto tra due pignoramenti, uno anteriore e uno successivo, dove il pignoramento anteriore era viziato perché errato nella individuazione del foglio di mappa, e conclude giustamente che, benché non vi sia un problema di nullità formale della trascrizione perché c'è piena corrispondenza, quella trascrizione è del tutto inefficace perché colpisce un bene che a Catasto non ha riscontro, con l'implicazione che fra i due pignoramenti prevale il secondo perché unico trascritto esattamente sul bene.

Facciamo un passo avanti: che cosa intendiamo con bene che esiste a Catasto? E' noto che quando ci sono delle variazioni nella consistenza materiale dell'immobile, e non mi riferisco a diversa distribuzione degli spazi interni piuttosto che aggiornamento grafico della scheda planimetrica e via dicendo, mi riferisco a frazionamenti o accorpamenti, quando si verifica una unione o scissione, frazionamento di mappali, il mappale originario iscritto a catasto viene soppresso e dà luogo a un mappale di nuova costituzione che assume un autonomo identificativo.

Il problema che si pone spesso nelle esecuzioni, soprattutto quelle promosse dal creditore ipotecario può essere espressa in questi termini: il creditore ipotecario ha iscritto a suo tempo ipoteca, l'ha iscritta bene perché all'epoca il mappale esisteva. A distanza di 3, 4 anni, quando il debitore non paga, inizia l'esecuzione e non aggiorna le visure. Procedo tranquillamente trascrivendo, indicando nel pignoramento i dati catastali in base ai quali ha iscritto ipoteca. Sennonché tra iscrizione e trascrizione è mutata la consistenza materiale perché il debitore ha proceduto a una fusione oppure a un frazionamento e quindi quel mappale originariamente indicato legittimamente nella nota di iscrizione ipotecaria, il mappale è soppresso.

Allora, qui il problema che si pone è: siamo di fronte a un pignoramento affetto da una qualche invalidità e inefficacia oppure dobbiamo ritenerlo comunque legittimo e valido? Secondo me la cosa migliore sarebbe se il creditore indicasse nel quadro b, come consentito, oltre al dato di identificazione attuale, anche quello preesistente, perché in questo modo avremmo nella nota di trascrizione una piena tracciabilità e leggibilità della vicenda ipotecaria, il che presuppone però che il creditore aggiorni le visure, cosa che quasi mai avviene. Quindi dobbiamo in qualche modo tornare alla questione di partenza e valutare la legittimità.

Secondo me è un pignoramento che può essere fatto salvo per una considerazione, che dire che il mappale è soppresso a Catasto vuol dire che non è più attivo, non è più operativo, cioè il Catasto non recepisce più rispetto a quel mappale nuove denunce di variazione o per la consistenza materiale oppure nuove volture dell'intestazione da un soggetto all'altro, ma questo ai fini del pignoramento ci interessa poco perché il

pignoramento non è oggetto di segnalazione al Catasto per volture, come non è soggetta l'ipoteca. Però il mappale è soppresso a Catasto, anche se non è più operativo è tuttora un dato che esiste e è tracciabile, perché se io vado a fare una ispezione a Catasto storico vedrò che il mappale è soppresso, ma vedrò anche quali sono le particelle a cui ha dato origine e potrò, sempre a Catasto, verificare la scheda planimetrica dell'unità. Quindi esiste dal punto di vista leggibilità degli atti una tracciabilità delle vicende catastali dell'immobile che esclude, per quello che mi riguarda, una incertezza assoluta e quindi una causa possibile di nullità.

Una situazione potenzialmente simile si dà anche quando, e sono i casi facilmente dei mutui edilizi per il finanziamento di interventi di costruzione, c'è un'ipoteca che è iscritta, come consente l'art. 2826 del Codice Civile, indicando i dati catastali del terreno. Nelle more tra l'iscrizione di ipoteca e l'inizio della procedura esecutiva l'intervento edilizio è stato realizzato e quindi è venuto ad esistenza un fabbricato: logico che l'ipoteca si estenda per accessione, ai sensi del 2812, anche al fabbricato, ma se il fabbricato è soggetto a censimento a Catasto urbano l'interessato deve presentare, e normalmente presenta, una denuncia di accatastamento e, quindi, quell'edificio riceve una nuova identificazione a Catasto fabbricati. Accade sovente che il creditore fondiario anziché aggiornare le visure faccia il pignoramento sul terreno, e anche qui il problema che si pone nella pratica e che segnalo come ipotesi dubbia è: quel pignoramento fatto sul terreno si può ritenere esteso al fabbricato, ancorché questo è già censito a Catasto fabbricati oppure, al contrario, si deve ritenere che in questa ipotesi abbiamo un pignoramento incompleto, nel senso che non colpisce per intero l'oggetto ma soltanto una sua parte? Problema che segnalo come dubbio.

Ci sono delle ricadute processuali? Abbiamo detto che questi pignoramenti, quello fatto sul mappale soppresso e quello fatto sul terreno in luogo del fabbricato censito a Catasto fabbricati, potrebbero essere fatti salvi dal Giudice dell'esecuzione, cioè ritenuti legittimi perché non c'è una incertezza assoluta sull'individuazione del bene oggetto del pignoramento. Però ci sono delle ricadute processuali che dipendono dal fatto che la identificazione nella nota di trascrizione riguardo un mappale soppresso e ad oggi esiste un mappale di nuova costituzione che è frutto di frazionamento o fusione e via dicendo. Quali possono essere? Primo punto: la documentazione ipotecaria e catastale. Mi sembra chiaro che ai sensi del 567 il creditore non può limitarsi a depositare la documentazione ipotecaria e catastale relativa al mappale soppresso, perché il mappale di nuova costituzione può essere stato a sua volta oggetto di vicende, tipo iscrizioni di ipoteca, trascrizioni di sequestri, etc. etc., che devono essere documentate al Giudice dell'esecuzione. Secondo passaggio: operazioni di vendita; la soppressione del mappale genera nuovi problemi ai fini delle operazioni di vendita, soprattutto se stiamo discutendo di un caso di fusione del mappale oggetto di pignoramento con altro mappale che non è stato pignorato. Per fare un esempio, per essere chiari, ci sono i subalterni 3 e 4, appartengono alla stessa persona, quella persona, il nostro esecutato, deposita una denuncia di fusione e i due mappali 3 e 4 assumono un nuovo identificativo 5, io pignoro il mappale 3 e mi trovo che quel mappale 3 non esiste più, mi trovo un mappale 5 che è derivato dalla fusione

di 3 e 4 ma io non ho pignorato il 4 né ho pignorato il 5, c'è un pignoramento che colpisce solo una porzione del nuovo autonomo identificativo catastale. In questo caso il G.E. e il delegato devono tenere presenti due cose, che per i notai credo siano abbastanza scontate ma per noi forse no: la prima è che la vendita forzata concerne tutto quello, ma soltanto quello, che è stato pignorato, quindi non è possibile vendere il subalterno 5 perché una porzione di quel subalterno non è stata pignorata; non è possibile venderlo neanche indicando negli atti della procedura, cioè avviso di vendita, aggiudicazione, decreto di trasferimento, che la vendita ha a oggetto non l'intero mappale ma soltanto una parte, perché il Catasto non recepisce più le volture di mappale parte, come invece accadeva in precedenza. Non è possibile neppure mettere in vendita il subalterno 3, cioè quello che è stato soppresso, proprio perché ciò che è soppresso non è più operativo, cioè non è suscettibile di nuova voltura. Qui c'è un inghippo che deve essere risolto: normalmente io, ma vediamo se esistono altre prassi, perché lo scopo è anche quello di analizzare le prassi, do incarico al perito di fare una denuncia di variazione per frazionamento di segno contrario, cioè di riassegnare un'autonoma identificazione catastale a quell'oggetto del pignoramento. C'è un'altra possibile che mi è stata segnalata dal notaio Scilabra ed è che se la denuncia di variazione successiva alla notifica o trascrizione, poi vedremo, forse alla notifica, del pignoramento, il debitore ha perduto il potere di disporre dei beni e quindi ha perduto anche il potere di disporre efficacemente una variazione catastale. Questo è un passaggio logico da valutare, però ha una sua sensatezza, perché se il debitore non può fare atti di disposizione materiale non può fare, a maggior ragione, atti di disposizione giuridica efficacemente. In questa ipotesi quella denuncia di variazione potrebbe essere semplicemente annullata con la presentazione a Catasto di un foglio di osservazioni, di una nota. Ma, salva questa ipotesi, in linea di massima secondo me si tratta di fare una denuncia di variazione di segno contrario.

Altro passaggio che mi era stato segnalato: il Giudice, il perito, può sostituirsi al debitore? Evidentemente sì, perché il pignoramento sostituisce l'ufficio esecutivo nei poteri dispositivi materiali e giuridici che spettano al debitore, le norme sulla custodia sono chiarissime in questo senso. Quindi, evidentemente, il G.E. o il suo ausiliario opererà in luogo del debitore nel presentare la variazione.

Sinteticamente, gli altri punti su cui possiamo discutere. Prima della 85 la nota di trascrizione doveva individuare non il dato catastale ma i famosi tre confini. Norma che non esiste più, esiste però l'art. 29 della Legge 52 che prevede che "degli atti soggetti a trascrizione e iscrizione si indicano i tre confini", quindi non è più requisito della nota, è requisito soltanto dell'atto.

Qual è l'implicazione della incompletezza della mancata indicazione dei confini lo dice la Cassazione 4612/85: "Se c'è un'indicazione incompleta il pignoramento è nullo", però è una nullità sanabile, quindi il soggetto opposizione agli atti esecutivi è, in difetto di opposizione, sanato; se invece c'è una incertezza assoluta, quindi individuazione catastale sbagliata, individuazione catastale inesistente, allora c'è una nullità assoluta e insanabile che si propaga anche agli atti successivi, evidentemente può essere rilevata d'ufficio dal Giudice.

Altra questione che riguarda l'individuazione dell'oggetto del pignoramento, e lo segnalo di nuovo come uno spunto per la discussione, se ci fossero dei casi sono benvenuti: è possibile fare un pignoramento che bensì colpisca un mappale, ma un mappale che da solo non rappresenta un'autonoma unità immobiliare, cioè un bene provvisto di una sua autonomia e funzionalità, c'è un caso celebre in cui l'unità immobiliare si dispiegava su tre mappali, per svista del creditore procedente o per negligenza, qualunque altra cosa, non si rende conto di questa larghezza, ampiezza dell'oggetto e pignora uno solo dei tre mappali. Arriva il perito e dice: "Guardate che qui il perito colpisce ingresso, corridoi e porzioni divani tagliati a metà"; nel frattempo l'immobile è circolato, il terzo acquirente dell'immobile ipotecato, fa opposizione – 615 – all'esecuzione e la Cassazione conferma la sentenza di merito, che ha accolto l'opposizione, e dice: "Quello è un pignoramento nullo perché non spetta al creditore frazionare l'immobile in porzioni che da sole non abbiano un'autonoma individualità. Cioè il creditore quando pignora deve rispettare l'individualità obiettiva dell'immobile poiché atti di frazionamento, atti di suddivisione in più unità ciascuna, autonoma e funzionalmente autosufficiente, competono soltanto al debitore. Tarzi annota questa sentenza e dice: "Si tratta di un caso di impignorabilità perché era un pignoramento inammissibilmente parziale", il pignoramento deve essere completo e riguardare un immobile nella sua identità, non può riguardare una porzione non autosufficiente.

## **ANNA GHEDINI**

Scusate, ho fermato il dottor Astuni perché lui ce le ha tutte in mente ma le singole questioni sono talmente dettagliate e specifiche che poi magari sfuggono alla discussione. Io farei così: adesso aprirei il dibattito, se c'è, se ci sono interventi, sulle singole questioni, sui singoli problemi, magari invitando il notaio, che sicuramente ha visione più completa dal punto di vista non prettamente giuridico ma nella professionalità di sua competenza a chiudere su ogni singola questione annotando quale può essere il suo punto di vista.

Prima di tutto abbiamo affrontato il problema della difformità tra titolo di cui gode il creditore pignorante e procedente e nota, sotto vari profili, cioè difformità tra titolo e nota e titolo e nota confermi ma relativi a beni che non sono indicati, come in titolo e nota, in Catasto, quindi in Catasto hanno una identificazione diversa. Il dottor Astuni ha suggerito che nella prima ipotesi sicuramente la trascrizione è nulla, cioè laddove non ci sia conformità tra titolo e trascrizione, e nella seconda ipotesi, anche qui, non vi è nullità di trascrizione, ma anch'essa è comunque, anche in questo caso, inefficace. Ci sono interventi, domande, casi particolari? C'è qualcuno che ha delle questioni?

L'Avvocato Ghiacci di Reggio Emilia.

## **AVV. FILIPPO GHIACCI**

Solo due chiose molto veloci. Innanzitutto, è un dato di esperienza per chiunque abbia esaminato certificati storici catastali, quelli dico vecchia maniera fatti dal Catasto, non quelli fatti dai notai, rilevare come accade di frequente che un dato mappale a Catasto, poniamo il mappale 100 foglio 6, a seguito di vicende che possono essere di frazionamento ma anche di fusione abbiano nel tempo consistenze differenti mantenendo lo stesso identificativo. Normalmente si tratta di frazionamenti in cui, poniamo, il mappale 100 origina il 100, 101, 102, 103, che vuol dire che rimane un 100 di consistenza minore dell'originale. Può capitare anche però il caso inverso: 100 ingloba in sé il 101, ne risulta un 100 superiore a quello originale. In tutti questi casi io personalmente indico e ritengo opportuna la consistenza del singolo bene che vado a pignorare, ma mi chiedo in linea generale se in casi del genere la mancata indicazione della consistenza non possa portare conseguenze in ordine alla nullità addirittura dell'atto di pignoramento perché può essere, dico può, esprimo un dubbio, un'incertezza obiettiva sull'oggetto del pignoramento medesimo, dato che, appunto, identificativo catastale di per sé per lo meno può ingenerare incertezza. Questo è un quesito che pongo.

La seconda è un'osservazione che riguarda un caso di un bene censito a Catasto terreni e successivamente, a seguito di denuncia di nuova costruzione, riaccatastamento, censito a Catasto fabbricati. Qui ci sono alcune cose da dire, alcune sotto un profilo meramente pratico, sulle quali il notaio penso potrà darmi una lezione, e non solo su questo, una però è una questione di principio. Sotto il profilo pratico, perché, almeno sino a qualche anno fa, non sono aggiornatissimo, non sono tecnico catastale, a Catasto le vicende relative a denuncia di nuova costruzione su terreni tendevano a sdoppiarsi e seguire strade differenti perché l'organizzazione interna dell'ufficio era tale per cui le vicende il Catasto terreni le ha gestite in modo separate a quelle del Catasto fabbricati. Il che poteva voler dire, e ho visto dei casi simili, che a seguito delle denunce di nuove costruzioni il Catasto terreni sopprimeva, tra virgolette, ma ci ritorno, il mappale Catasto terreni, senza però che il Catasto fabbricati provvedesse ad accatastarlo, sicché io mi trovo di fronte il nulla. Ma capitava anche il caso opposto: che il bene rimaneva censito a Catasto terreni pur essendo contemporaneamente, a seguito di denuncia di nuova costruzione, censito a Catasto fabbricati. Questo è un dato che butto lì semplicemente perché sia noto come problematica potenziale.

Il dato però interessante, anche dal punto di vista di principio, è un altro e fa sempre riferimento a questa doppiezza, duplicità del Catasto, in parte, immagino, ma non del tutto, temo, dissolta dalla meccanizzazione poi intervenuta. Quando prendo un bene a Catasto fabbricati, lo fraziono e origino con ciò da un mappale 2, 3, 4, N, il mappale di partenza viene appunto, come si diceva, normalmente soppresso. Idem a Catasto terreni. Ma nel passaggio di un bene dal Catasto terreni al Catasto fabbricati, a seguito di nuova costruzione, non si può dire, e questo è rilevante mi pare in ordine alle problematiche sull'eventuale vizio del pignoramento eseguito sul terreno, perché l'ipoteca è sul terreno, che il dato a Catasto terreni venga soppresso, non viene affatto soppresso, l'individuazione catastale a Catasto terreni rimane, il bene è ancora censito, semplicemente sparisce, che è differente, perché passa, si dice, a partita 1. Il

motivo sta nel fatto, noto ritengo, ma lo dico solo per competenza del discorso, che il Catasto nasce nel V secolo Avanti Cristo a scopi fiscali; mentre a noi del Catasto interessano foglio e mappale, subalterno e consistenza, al fisco interessa il numero di partita che individua il soggetto che deve pagare l'imposta e la rendita catastale su cui l'imposta si calcola. Il numero di partita è quello che indichiamo nei nostri 740 quando compriamo un immobile, poi non lo mettiamo più perché va in automatico, però normalmente lo si fa e una volta lo si faceva tutti gli anni. Cosa vuol dire questo? Dal punto di vista del Catasto, del fisco, una volta che un terreno agricolo che sconta l'imposta fondiaria è calcolata in base al reddito agrario dominicale, o quello che è, passa all'urbano, l'imposta è dovuta non più sulla rendita agraria, perché agrario più non è, ma sulla rendita calcolata dal Catasto urbano; quindi dal punto di vista fiscale il terreno diventa irrilevante, viene privato il suo numero di partita, passa alla cosiddetta partita 1. Il che vuol dire che se io compro un terreno e rimane un terreno, faccio la ricerca nominativa a Catasto Filippo Ghiacci, e trovo il mio nome, se ci costruisce e passa fabbricati, al mio nome troverò il fabbricato, non più il terreno; ma se faccio una richiesta a Catasto per fogli e mappali, lo trovo eccome, senza reddito però, l'unica differenza. Quindi riterrei che sotto questo profilo, a differenza del caso appunto di fusioni, funzionamenti o quant'altro, soppressioni comunque, nel caso di un pignoramento che vada a colpire il terreno e non il fabbricato su di esso costruito, non mi pare francamente possa dire che sussista un vizio, perché appunto il mappale soppresso non è. Grazie.

### **ANNA GHEDINI**

Non intervento corposo.

C'è qualcun altro? La dottoressa Perna sta arrivando, poi il dottor Saia.

### **DOTT.SSA PERNA**

Io volevo riproporre una vexata quaestio, una questione che più volte abbiamo sempre proposto, però alla fine la soluzione finale non si trovava quasi mai. Nell'ipotesi in cui noi abbiamo il pignoramento sul fabbricato, identificato come fabbricato.. che poi l'obbligo delle indagini peritali è scoprire un edificato completamente sul foglio mappale pignorato al nostro debitore, ma magari sconfinava su particella A1, diciamo, di altro soggetto. Nel mio circondario è una cosa estremamente frequente, veramente devastante, io ancora adesso non ho trovato una soluzione tecnica che mi soddisfi completamente, perché delle volte ho utilizzato proprio quell'orientamento della Cassazione che citava Enrico, nel senso che quando l'edificazione poi si viene a trovare su una particella che non appartiene al soggetto fondamentalmente ci si trova nella condizione simile a quella del caso in cui il creditore precedente ha pignorato soltanto una porzione dell'appartamento, tipo il bagno e le finestre, insomma, e non anche il resto. Ci si trova poi nella difficoltà di dire: "Io che parte mi vendo?". A parte la difficoltà fisica di individuare la porzione di edificio che va a ricadere su un foglio mappale originariamente appartenente al

nostro debitore, c'è proprio la difficoltà giuridica di qualificare questa alienazione parziale dell'immobile, perché certamente non si potrà dire che la parte (incomprensibile) sulla particella che non appartiene al nostro debitore, se dovessimo considerare oggetto vivo del pignoramento diventa già questa una difficoltà.

## **ANNA GHEDINI**

Questo è il problema dell'ipotesi in cui un immobile pignorato sia stato in realtà costruito, anche in parte, su un terreno altrui, in cui si intersecano problemi di accessione più o meno invertita. E' chiaro ovviamente che non si può vendere un bene che non solo non è pignorato, ma non si può pignorare (incomprensibile) del debitore, quindi il problema sottostante è questo. Evidentemente quella parte che accede alla proprietà del proprietario del terreno, fatti salvi poi i casi di accessione invertita, che però andrebbero rivendicati dallo stesso debitore, difficilmente si interfacciano con un processo di natura esecutiva, questo crea grossi problemi. A me per esempio ha generato invendibilità, se poi l'immobile non è divisibile in due parti, né puoi dividerlo in quote, non so se diventi una comproprietà.

## **INTERVENTO**

Barbara mi ha anticipato su questo argomento. E' una questione che mi stuzzica. Capita credo dappertutto. Il problema da noi può essere ancora più complicato quando ci aggiungi l'abusivismo, ma è una questione che viene poi a valle. Personalmente parto da una premessa: che sindacare (incomprensibile) in casi come questo il pignoramento comporterebbe un indebito vantaggio per il debitore. Lasciamo perdere le ipotesi del debitore particolarmente accorto che strumentalmente si presta, lasciamo da parte questi casi, però oggettivamente credo che un bene comunque esista. La ricostruzione che io personalmente ho seguito e che mi soddisfa anche dal punto di vista giuridico, sono partito da una reminiscenza della *collatio privatorum agrorum*, se non sbaglio, cioè il conferimento pro quota dei proprietari finitimi dei terreni agricoli per costruire le strade a servizio, le stradelle di campagna a servizio dei fogli, ho immaginato una sorta di conferimento tacito, se vogliamo, dell'edificabilità delle aree contigue. Per cui, per effetto della costruzione del mio fabbricato, ritengo si sia creato un nuovo bene giuridico che vado a vendere, ovviamente, non per intero, perché non posso andare a vendere ciò che viene edificato sul suolo del proprietario confinante non pignorato, ma che individuo come un bene indiviso, quindi metto in vendita sostanzialmente la quota indivisa del nuovo bene giuridico. Do incarico al perito di quantificare esattamente la cubatura realizzata sulla particella pignorata rispetto a quella della particella non pignorata. Mi rendo conto che è un problema che può dare forse qualche conseguenza non del tutto prevedibile in termini di certezza del trasferimento. L'effetto pratico però è che mettendo in vendita la quota indivisa e conferendo di fatto una sorta di prelazione al proprietario del fondo confinante, quindi dal comproprietario non debitore, questi nella totalità dei casi acquista ciò che metto in vendita, per cui evidentemente il

problema poi da un punto di vista pratico si risolve. Mi rendo conto che può essere opinabile soprattutto la quantificazione numerica, però sinceramente non vedo altra soluzione.

Un'altra cosa volevo aggiungere. Per quanto riguarda la questione della (incomprensibile) della nota di trascrizione, molto spesso assistiamo a richieste da parte del creditore che si accorge successivamente dell'errore dell'indicazione catastale: "Autorizzami a rettificare la nota".

### **ANNA GHEDINI**

Scusate, c'era il dottor Fontana e il dottor Cottone su questa specifica cosa. Passiamo la parola al dottor Cottone, che credo avesse anche lui delle perplessità circa la soluzione i cui scopi pratici sono assolutamente assecondabili, però forse il passaggio della creazione di una comproprietà mi lascia un po' perplessa.

### **DOTT. FRANCESCO COTTONE**

Sul problema dell'immobile edificato in parte su terreno altrui distinguerei due ipotesi: abbiamo la prima ipotesi in cui obiettivamente l'immobile ha una sua autonomia catastale, quindi è identificato al Catasto con foglio 21 particella 56 subalterno 1, e nella realtà giuridica questo immobile insiste parte sul terreno del debitore esecutato parte su terreno altrui. Quindi noi sotto il profilo del pignoramento abbiamo obiettivamente un immobile identificato nella sua complessità in quanto avente una sua autonomia catastale. Prima ipotesi. La seconda ipotesi è quella che in realtà poi si verifica più di frequente, quella dell'ipoteca sul terreno, realizzazione dell'immobile successivo, spesso abusivo, anche perché va da sé che normalmente quando si esegue il percorso ordinario per costruire un immobile ci si accorge delle planimetrie; comunque questa seconda ipotesi in cui l'immobile viene realizzato spesso successivamente all'iscrizione di ipoteca su terreno, parte sul terreno del debitore esecutato parte sul terreno di terzi. Ora io credo che la soluzione sia sotto il profilo del diritto sostanziale solo ed esclusivamente nel meccanismo della cessione invertita, non credo che ci siano soluzioni diverse. Parliamo di entrambi casi, nel primo caso non credo ci siano problemi in termini di validità del pignoramento come identificazione dell'immobile, quindi sotto il profilo dell'individuazione dell'oggetto; dall'altra parte, si può porre un problema di individuazione dell'immobile, quindi anche di validità del pignoramento, con riferimento all'identificazione del bene. Però ne abbiamo già parlato, non mi soffermerei su questo, sottolineavo soltanto la distinzione tra le due fattispecie. In termini di soluzione forse non cambia, nel senso che la soluzione non può che essere né la cessione invertita né la natura dell'azione diretta a pronunciare la cessione invertita, che è un'azione reale, e quindi che spetta al titolare del diritto del bene al meccanismo della cessione invertita. Si tratta di capire se e in che misura il Giudice dell'esecuzione può nell'ambito dell'azione recuperatoria del bene eventualmente esercitare nell'ambito della procedura della cessione invertita. Non lo faccio, non l'ho mai fatto, credo di no, francamente, così ci

tranquillizziamo. Però non escluderei a priori, non mi sentirei di essere così perentorio.

La soluzione migliore potrebbe essere invece, forse, quello che francamente le due volte che mi è capitato di fare ho fatto, non so se ho fatto bene o male, è comunque di procedere all'alienazione dell'immobile dando conto ovviamente della possibilità per chi acquisterà l'immobile, quindi della successione del diritto controverso sotto questo profilo, eventualmente di esercitare. L'unica accortezza che ho avuto in questo frangente è di verificare se fosse o meno decorso il termine per proporre opposizione da parte del soggetto che subisce l'azione e quindi del terzo su cui ha costruito.. Soltanto in quel frangente abbiamo la stabilizzazione del diritto e quindi la consumazione dell'opposizione alla cessione invertita.

## **ANNA GHEDINI**

C'era il dottor Fontana. Poi il dottor Giusti.

## **DOTT. ROBERTO FONTANA**

Faccio una richiesta anzitutto metodologica per mettere in condizione tutti di valorizzare al massimo questa discussione. Vengono toccate in vario modo decine di ipotesi, è quasi impossibile che uno riesca a memorizzare tutte queste fattispecie e sottofattispecie toccate. Io chiedo che il relatore, nei limiti in cui è possibile farlo oralmente, alla fine fa una sintesi e dice: "Queste le questioni individuate e questa la soluzione che può ritenersi pacifica e questa è prevalente o problematica". Dopodiché, alla fine di questi lavori si fa una cosa scritta, in modo che la rimandiamo a tutti, altrimenti uno memorizza il 20 o il 50 o il 70% di quello che si dice, ma i più credo che memorizzino un 30%.

Detto questo, sulla prima questione, quella dell'identificazione dei beni in maniera diversa al momento, per esempio, dell'iscrizione dell'ipoteca e al momento del pignoramento, sono d'accordo col dire che è (incomprensibile), però il problema si crea se nel frattempo qualcuno è andato a trascrivere un atto facendo affidamento sui mappali, perché allora lì il problema diventa di conflitto. Allora, secondo me, se i nuovi mappali non sono stati valorizzati con una nuova trascrizione, si impone una sorta di integrazione, chiamiamola così, al pignoramento o quanto meno della trascrizione del pignoramento, in modo che deve risultare evidente dai registri immobiliari che quel pignoramento contro il bene 100 in realtà significa 102, non c'è nessun problema, però secondo me il Giudice deve imporre questa sorta di integrazione, in modo da evitare errori futuri. Ma se nel frattempo qualcuno è andato a fare un pignoramento sul bene 102 il problema è serio, perché non posso mica pretendere che ognuno che vada a compiere un atto debba porsi il problema: "Ma chi è? Come era identificato prima? Forse c'era un pignoramento?", etc. etc., perché uno deve fare un ragionevole affidamento sulle risultanze in quel momento.

## **ANNA GHEDINI**

C'era il dottor Giusti e anche un altro collega là in fondo. Dopodiché chiuderei il dibattito su questa questione, pur avvincente, sennò non riusciamo ad andare avanti.

## **DOTT. GIUSTI**

Il problema nei casi pratici lo ritroviamo spesso, questi errori del Catasto. A Reggio Calabria ho avuto una casistica sterminata sugli errori del Catasto. La giurisprudenza non ci aiuta molto, i casi pratici sono tanti, approdati nelle aule dei tribunali pochissimi. Si ripete sempre la Cassazione dell'85, in definitiva, e il principio è quello: per la nullità del pignoramento deve essere una gravissima incertezza nell'identificazione. Ora, dico io, il problema, salvi naturalmente i problemi che si rivolgono ai terzi in buona fede che non hanno potuto capire che quel bene era già pignorato dalla nota di trascrizione, secondo me è quasi tutto sanabile. Questa gravissima incertezza, nella mia esperienza, si ha quando proprio il bene non esiste in re ipsa, in definitiva, quindi non riusciamo a capire veramente qual è il bene pignorato, e sono casi veramente di scuola, vari. Mi è capitata un'inversione di due villette vicine, identiche, uguali, di metratura e cubatura, però di proprietari diversi, e solo in quel caso mi sono posto il problema di nullità. Avendo un perito che può accedere al Catasto al posto del debitore e fare tutto al posto del debitore, penso che sia quasi tutto sanabile, alla fine, che il problema si riduca a ben poco. Sanerei la gran parte dei pignoramenti, salvo, ripeto, la mia opinione è stata questa, che non sappiamo veramente il bene che è stato pignorato e salvo, naturalmente, che non ha potuto comprendere da una normale visione.. Ma a quel punto io proseguirei lo stesso, nel senso aspettiamo che il terzo faccia un'opposizione di..

INTERVENTO FUORI MICROFONO.

## **DOTT. GIUSTI**

C'è il problema della (incomprensibile). Comunque buttavo così il mio pensiero.

## **ANNA GHEDINI**

Un'ultima annotazione, di un esperto tra l'altro, il dottor Berti del Tribunale di Pordenone.

## **DOTT. BERTI**

Grazie.

A me sono successi diversi casi inerenti a queste situazioni. Nel pignoramento era indicato correttamente l'ente urbano, quindi significa la particella del Catasto terreni inserita a Catasto urbano, e dei subalterni. Al momento della perizia era in corso una

ristrutturazione nella quale erano stati creati nuovi subalterni, ma l'ente urbano rimaneva tale. Io in questa situazione, e sono molto frequenti, tutti i fabbricati che sono in corso di evoluzione, perché c'è una ristrutturazione, un ampliamento. Direi che come criterio condividerei proprio quello che diceva l'avvocato prima, cioè laddove l'ente urbano e cioè laddove la particella pignorata rimanga la stessa e nel corso della perizia si accerti che sono state ampliate altre particelle, altri subalterni, applicherei il principio della cessione, nel senso che quando pignoro un terreno pignoro anche tutto ciò che c'è sopra. L'aspetto poi del Catasto urbano è formale, per assurdo prima di andare ad accatastare all'urbano passa un po' di tempo. Cioè, io ho un terreno, costruisco, passano magari due anni, devo fare una pratica catastale che si chiama tipo mappale dove inserisco anche il fabbricato; ora, se in quel frangente per assurdo pignorassi il fabbricato ci sarebbe, concretamente non sarebbe visualizzato l'urbano ma sui terreni ci sarebbe, quindi a quel punto applicherei il principio della cessione. E' un criterio che mi consente di risolvere una serie di problematiche. Grazie.

### **ANNA GHEDINI**

Passiamo la parola al notaio, che magari ha alcuni punti di vista. Volevo solo chiedere cortesemente una cosa: che probabilmente uno dei problemi sta proprio nel fatto che per identificare il bene, sia ai fini del titolo di compravendita che ti conferisce di prescrivere ipoteca o addirittura il pignoramento, si utilizza il sistema catastale, un sistema che, come faceva presente l'Avvocato Ghiacci, non è nato per questo, è nato per altri fini. Il problema probabilmente della sovrapposizione tra registri di sistema e registri immobiliari e sistema del Catasto, il mancato interfacciarsi di questi due sistemi crea questo tipo di difficoltà.

Se il notaio si ricorda tutte queste questioni e riesce magari a darci..

Una precisazione che volevo chiedere. Molti di noi dicono, come il dottor Giusti, ma anch'io lo penso sempre: "Si può fare una rettifica di pignoramento, un'integrazione di pignoramento"; dopodiché poi generalmente viene da me il perito e il notaio e mi dice: "Questa cosa non si può fare", cioè la rettifica del pignoramento, spesso mi viene detto, l'integrazione di pignoramento, è una cosa che come fattispecie non esiste, cioè il conservatore spesso non riconosce. Allora si può fare? In che limiti questa rettifica? C'è un atto dove si dice: "Questo pignoramento va letto in questo modo piuttosto che in un altro? Il mappale 2 è diventato 2 sub A e 2 sub C? Oppure devo fare un nuovo pignoramento e riunirlo, con le conseguenze che però diceva Roberto Fontana, che nel frattempo sul mappale pulito qualcuno può avere iscritto un'ipoteca o trascritto un altro pignoramento, con problemi di priorità?

### **NOTAIO SCILABRA**

Io credo che l'alternativa debba essere quella secca, cioè pignoramento valido pignoramento invalido. Se il pignoramento è valido, eventuali formalità accessorie che posso fare successivamente possono agevolare chi consulerà i registri

immobiliari. Ma non mi toglie né aggiunge niente alla valida costituzione del vincolo sotto il profilo della trascrizione, quindi di inopponibilità di tutte le vicende che vengono formalizzate successivamente. Quindi il mio problema è capire se quella nota lì è valida o invalida; se è valida, vuol dire che identifica correttamente il bene, poi l'identificazione può essere data nel modo migliore, cioè chiaramente con l'attuale dato censuario che è quello che oggi corrisponde a quel bene, ma può essere data, vi dico, nella pratica capita, ultimamente molto meno, che il bene venisse identificato anche in qualche atto negoziale con gli estremi precedenti alla variazione. Vi dico, nella prassi quanto meno torinese, ma confrontandomi anche con altri colleghi e con una prassi abbastanza generale, il problema è solo se la corrispondenza è univoca o meno; cioè, se quel dato che è indicato nella nota di trascrizione al quadro C è un dato dal rispetto al quale l'attuale immobile ha un rapporto di derivazione immediata e necessaria, la nota è valida; se, invece, devo introdurre degli elementi di valutazione o di discrezionalità, la nota non è valida, quindi la trascrizione è invalida. Per appoggiarci agli esempi che ha fatto l'avvocato prima, se semplicemente c'è stata una variazione, per esempio per alienamento mappe, ci sono variazioni d'ufficio, il Catasto alle volte in molti Comuni modifica il numero identificativo della particella, quindi l'immobile è esattamente quello, fogli subalterni restano identici, questo numero di particella viene variato; magari il pignorante ha a disposizione una vecchia scheda catastale, non fa una visura in aggiornamento e l'identifica con il vecchio numero, però nel momento in cui io faccio una visura catastale storica vedo che quell'identificativo corrisponde esattamente a quello precedente. In questo caso la funzione di identificazione del bene è assolta correttamente, anche perché non dimentichiamo due aspetti: prima di tutto, il sistema della trascrizione è su base personale, non su base reale, a eccezione di quello che avviene nel sistema tavolare, dove è su base reale, nella generalità dell'ordinamento italiano il sistema di trascrizione è su base personale ed è mantenuto, questo sistema, anche oggi che l'identificazione del bene avviene con esclusivo riferimento ai dati catastali. La Legge 52/85 conferma che la richiesta per ispezione ipotecaria va fatta con indicazione delle generalità e che la Conservatoria rilascia l'elenco delle formalità relative a quel dato soggetto. Io devo partire da questo dato anche per verificare esattamente se quella nota, quella trascrizione, è valida o meno, perché non dimentichiamo che è un sistema su base personale, quindi l'indicazione del bene nel momento in cui non crea un dubbio grave al punto da compromettere l'identificazione di quel bene con elementi puramente documentali, quindi Conservatoria e Catasto, non posso andare a vedere la pratica catastale, come è stato scorporato, etc., quella è un'indagine esterna che mi compromette la funzione della trascrizione e a quel punto non è più materia di rettifica ma di nuovo pignoramento. È come quando scrivo un'ipoteca sul bene sbagliato, non posso rettificare l'ipoteca, l'iscrizione in rettifica a tutti gli effetti è una nuova iscrizione, al massimo si può discutere sotto il profilo tributario se mi fanno pagare di nuovo il 2% se non è agevolato o meno; ma, a parte quello, sotto il profilo civilistico, che è quello che interessa qui, è una nuova iscrizione. Così il pignoramento su un dato non esattamente corrispondente a quello precedente per me ai fini dell'opponibilità è un

nuovo pignoramento. Il fatto che si trascriva sul Catasto terreni è una cosa che, tra l'altro, capitava fin dai primi anni '80 anche nelle prassi negoziali in cui prima che ci fosse l'obbligo di indicare le menzioni urbanistiche nell'atto di vendita, quindi parliamo di atti negoziali, capitava che si vendesse il terreno con entrostante fabbricato e magari si faceva riferimento ai dati del terreno e si trascriveva lì; se quel terreno non è mai stato frazionato quel dato lì è univoco, perché quel terreno è quell'entità Catasto terreni sul quale sorge il fabbricato; se invece quel dato fosse stato frazionato e quindi da quel mappale 100 ne sono diventati magari 101 e 102 e io voglio pignorare solo un fabbricato e quindi voglio pignorarne una parte, allora a questo punto devo identificarlo con l'attuale numero di mappa e secondo me il riferimento alla sola consistenza non è sufficiente. Nell'ipotesi di frazionamento mappale 100, dal quale viene scorporata una parte e diventa quindi mappale 100, una volta si faceva 100 A e B, la prima parte rimane 100, la seconda parte del nuovo mappale diventa 101; se io uso l'identificativo del mappale 100 faccio riferimento esclusivamente a quello precedente, quello intero, perché la consistenza devo anche poterla collocare, perché è solo un'area, come faccio a identificarlo? Tutte le volte in cui c'è dubbio grave sull'identificazione del bene il pignoramento non può svolgere la sua funzione. Il problema del terzo che vede il pignoramento a Catasto terreni e mi va a vendere o pignorare o comunque trascrivere, iscrivere una qualche formalità sull'identificativo attuale, secondo me cede di fronte alla trascrizione del pignoramento, proprio per il fatto che il sistema delle trascrizioni è su base personale, quindi contro quella persona è stato preso un pignoramento valido, chi prende una formalità successiva cederà e sarà oggetto all'opponibilità del pignoramento, necessariamente, perché il sistema delle trascrizioni è organizzato in questo modo. Tutte le volte in cui, ripeto, invece, la variazione crei in qualche modo una nuova unità, anche nell'esempio che abbiamo fatto prima, quindi subalterno 3, subalterno 4, diventano subalterno 5, allora a quel punto no, perché a quel punto non ho più la possibilità di identificare correttamente il bene.

### **ANNA GHEDINI**

Scusate, alle volte parliamo anche spesso noi di estensione del pignoramento, nel senso che capita che il creditore avesse titolo per trascrivere il pignoramento sull'intero e invece pignora solamente una quota. Facciamo questo esempio. Allora spesso il creditore viene a chiedere: "Io potrei estendere il pignoramento". Secondo me bisogna fare un altro pignoramento sull'altra quota.

### **INTERVENTO**

Estendere il pignoramento vuol dire fare un nuovo atto giudiziario.

### **ANNA GHEDINI**

Esatto, ecco.

## **INTERVENTO**

Poi ci sarà una riunione delle due procedure perché riguardano proprio il complementare del bene..

## **ANNA GHEDINI**

Volevo si facesse chiarezza su questo punto, spesso si sente dire l'estensione del pignoramento è una cosa che non è che uno può prendere l'atto di pignoramento, andare lì, lo allargo su un altro bene, ecco.

## **INTERVENTO**

Visto che abbiamo parlato di rettifica del pignoramento, c'è una questione che ogni tanto emerge sul forum Esecuzioni: come si fa se c'è un pignoramento sbagliato o perché c'è un errore nel titolo o perché c'è un errore nella nota di trascrizione? Qui sono d'accordo con quello che dice il notaio Scilabra, cioè o c'è un pignoramento valido o c'è un pignoramento nullo. Un pignoramento che sta a metà tra validità e nullità non esiste. Quindi rettificare vuol dire fare un nuovo pignoramento, le due procedure verranno riunite perché colpiscono beni in qualche modo collegabili, connessi o quote complementari oppure c'è una parte di mappali che sono comuni e altri che sono specifici di una procedura, ma comunque si tratta di fare un nuovo atto di pignoramento se l'errore nasce dal titolo. Con quali implicazioni? Processualmente potremmo chiederci una cosa: se è un nuovo pignoramento e il primo precetto è scaduto deve essere preceduto da una rinotifica dell'atto di precetto? Io penso proprio di sì, perché non vedo una norma che disciplini il pignoramento in rettifica, nuovo pignoramento, diversamente dal pignoramento primo. Seconda cosa: c'è un errore soltanto nella nota di trascrizione, cosa che può essere perché, per esempio, c'è un errore materiale e quindi c'è un'indicazione di un mappale diverso. Qui il problema non nasce, se l'errore è nella nota il problema non consiste nella rettifica dell'atto di pignoramento, si rinnova l'atto nullo, l'atto inidoneo, e quindi è sufficiente sulla base del primo atto provvedere al solo deposito di una nota di trascrizione cosiddetta "in rettifica". Ha qualche valore il fatto che sia in rettifica? No, perché comunque la trascrizione prende sempre efficacia, prende sempre grado ex nunc, come diceva prima qualcuno.

Se posso poi rispondere sulla questione della cessione invertita, sono d'accordo con Francesco Cottone, cioè dobbiamo distinguere i due problemi: uno è quello di esatta individuazione dell'immobile e se quell'immobile è stato censito a Catasto fabbricati e ha una sua autonoma identificazione dal punto di vista della legittimità processuale del pignoramento non possono esservi questioni; io lo andrò a vendere, con problemi di ordine sostanziale, perché lì c'è un pericolo di evizione che consiste nel fatto che se andiamo a fare un regolamento di confini, se andiamo a fare una causa di rivendica, se diamo a un perito l'incarico di fare una rototraslazione, piuttosto che

altro, con l'Autocad e via dicendo, troveremo che una porzione di quel fabbricato non insiste sul sedime del terreno di proprietà pignorata ma insiste sul sedime del terreno finitimo e quindi ci sarà un mancato acquisto della proprietà proprio perché si è verificata – 934 – la cessione a favore del confinante. Quindi si tratta di regolare questo rischio, regolarlo mediante riduzione del prezzo, io penserei, in misura pari al doppio del valore dell'area, cioè in misura pari all'esborso che dovrebbe sostenere per evitare l'evizione, ai sensi del 938.

Altra questione. Non c'è l'accatastamento a Catasto fabbricati, non ha una sua autonoma identificazione. Qui il bene esiste, si potrebbe chiudere gli occhi, turare il naso e venderlo, con gli stessi problemi che abbiamo segnalato prima, però per la questione sostanziale.

Sulla questione che diceva Roberto Fontana, sono d'accordo, c'è un'iscrizione ipotecaria sul mappale 100, nel frattempo assume l'identificativo 102, il pignoramento viene fatto sul 100. Problemi pratici che questo comporta, ma li avevo segnalati: non è sufficiente presentare la documentazione ipotecaria catastale che si riferisce al solo mappale originario, bisogna integrare con il mappale di nuova costituzione e non può essere altrimenti, proprio perché su quel mappale ci possono essere iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti e via dicendo. Ulteriore cosa che diceva Roberto Fontana, cioè: il Giudice dia ordine di integrare il pignoramento; a parte il fatto che integrare il pignoramento vorrebbe dire fare un nuovo atto di pignoramento, non è sufficiente che il Giudice dia un ordine di integrazione, faccia trascrivere qualche cosa al conservatore, perché non saprebbe che cosa trascrivere visto che il pignoramento è atto del creditore e che il primo pignoramento riguarda un altro mappale, dicevo, ulteriore cosa che diceva Roberto Fontana da un punto di vista della leggibilità degli atti e della pubblicità sarebbe ottima, resta il fatto che non è necessaria, secondo me, cioè se il vincolo c'è e colpisce quell'immobile perché c'è un nesso di univocità, non esistono incertezze radicali, non ci può neanche essere spazio per una possibile contestazione del tema.

## **ANNA GHEDINI**

Diciamo che è un problema che spesso ci poniamo anche per una tutela del terzo acquirente o aggiudicatario, cioè di fornirgli un bene e un titolo che siano il più possibile regolari, inattaccabili, ma che non lo sottopongano a una serie di necessari adempimenti di regolarizzazione, quindi a ulteriori spese e a contestazioni magari infondate ma comunque fastidiose.

Massimo Orlando voleva fare due precisazioni. Volevo solo chiedere una cosa al notaio, così diciamo tutto: un'altra cosa su cui ho dei dubbi è l'effettività del principio che c'è per cui il pignoramento accede d'ufficio alle pertinenze dell'immobile, ma con questa nuova rigidità di identificazione catastale fino a che punto opera, cioè fino a che punto possiamo ritenere pacifico che se anche il pignoramento non ha colpito formalmente il garage, che sarebbe la pertinenza, o l'area di parcheggio comune, il posto auto, o lo stradello di passaggio comune, cioè le parti accessorie e indispensabili alla funzionalità del bene. A me è capitato che

pignorassero la casa ma non la parte di strada privata che conduceva alla strada pubblica, per cui era pignorato l'immobile ma nessuno avrebbe mai potuto.. Volevo capire in che limiti opera il principio di estensione d'ufficio e quando invece sia necessario rilevare questa circostanza e chiedere al creditore che si adoperi per fare un altro pignoramento e poi riunire le procedure, perché alla fine si rischia di vendere un bene non utilizzabile o monco, perché ovviamente la presenza del parcheggio dell'area cortiliva, del garage o della strada per accedere alla strada pubblica è di rilievo per l'appetibilità dell'immobile. Io mi pongo sempre il problema della funzionalità della vendita e di come questa funziona per i terzi, nel senso che dobbiamo vendere un bene che poi la gente non si trovi a dover gestire faticosamente, cioè un bene che sia utilizzazione pienamente.

Massimo aveva altre questioni da sottoporre in merito all'argomento.

### **MASSIMO ORLANDO**

Volevo solo dire due cose.

Questo discorso del principio di autosufficienza della trascrizione, alla fine, dopo una serie di problemi di cui mi sono dovuto occupare, sono arrivato a questa conclusione: il principio di autosufficienza della nota di trascrizione è stato affermato quando appunto la nota conteneva anche la descrizione dell'immobile ed era un estratto dell'atto di provenienza, dell'atto di acquisto. Per cui se nell'attività materiale di trascrizione si ometteva un dato rilevante, non poteva essere opposto questo dato omesso, perché quello che era rilevante era la nota di trascrizione. La norma è rimasta uguale, per la verità, del codice civile, cioè richiede sempre la descrizione della natura dei beni, però poi con la meccanizzazione e soprattutto con i decreti ministeriali che hanno approvato il modello di nota informatica la descrizione, ovviamente, per esigenze insopprimibili di standardizzazione del sistema, è stata omessa e non prevede più la descrizione. Ormai il dato indispensabile per poter individuare il bene è quello catastale. Quindi vorrei dire che l'unico dato rilevante e il dato catastale è indispensabile effettuare la visura storica. Io come Giudice delegato sono un fruitore molto frequente di queste visure per verificare l'assolvibilità dei debitori e il visurista la prima cosa che fa è consultare sia la Conservatoria che il Catasto, proprio perché per il visurista è automatico fare la visura storica del Catasto per verificare se, come nell'esempio fatto da Roberto Fontana, se nei confronti di un soggetto c'è un'ipoteca o un pignoramento su mappale 100 il fatto che poi questo mappale 100 non si trovi più nelle successive trascrizioni e iscrizioni non significa affatto che il bene sia ancora nel patrimonio, o meglio, se c'è un acquisto del mappale 100 il fatto che poi non ci sia più un atto di vendita, un atto di ipoteca, non significa affatto, perché nel frattempo potrebbe essere intervenuta.. Quindi il principio di autosufficienza della trascrizione va comunque contemperato col fatto che bisogna consultare o compulsare il Catasto, è indispensabile.

Poi l'altra cosa, su questo discorso della rettifica della trascrizione. Poco tempo fa è capitato a Lecce una questione, c'era un atto di pignoramento corretto e la nota di trascrizione sbagliata, era un problema che la comunione legale era stata trascritta

solo nei confronti di un debitore e non anche del coniuge, che erano entrambi i debitori. Io dicevo alla professionista delegata che era sufficiente la rettifica della nota di trascrizione senza notifiche del pignoramento, invece dopo una serie di andirivieni con la Conservatoria il professionista ha detto che la Conservatoria pretende il nuovo pignoramento o la rettifica del pignoramento. Poi, alla fine, proprio in occasione di questo seminario, mi sono anche spiegato perché: perché c'è una sentenza recente, del 2008, della Cassazione che proprio ha confermato la sentenza del Tribunale di Nuoro che aveva respinto.. lì era una cosa particolare perché era stato fatto il pignoramento nei confronti di un'impresa individuale, cioè Hotel Ville di, e non nei confronti della persona fisica titolare della ditta; in questo caso la Cassazione ha detto che sarebbe stato necessario non soltanto rettificare la nota di trascrizione, ma anche notificare un atto di pignoramento, in pratica riprendendo un articolo di dottrina di pochi mesi prima che richiamava l'applicabilità del giusto processo al processo esecutivo. Praticamente, se si affermasse l'applicabilità del 111 al processo esecutivo verrebbe travolto tutto l'orientamento tradizionale sulla unilateralità del processo esecutivo e questo sia un problema che prima o poi bisognerà affrontare.

#### **INTERVENTO**

Secondo me in quel caso verrà fatta la rettifica dell'atto di pignoramento, non bastava la rettifica della nota, anche perché, se non ho capito male, c'era il pignoramento che colpiva solo uno dei due..

#### **MASSIMO ORLANDO**

No, no, il pignoramento era corretto, era la nota sbagliata.

#### **INTERVENTO**

Sì, però è la costitutività del (incomprensibile) o anche della trascrizione?

#### **ANNA GHEDINI**

Scusate, diventa difficoltoso se parlate tra di voi, perché purtroppo gli altri non capiscono. Se Massimo ha finito c'è il dottor Vigorito che voleva fare un'osservazione e dopo io chiuderei su questa parte del pignoramento, altrimenti tutti gli altri argomenti, che sono corposissimi, non riescono ad essere affrontati, ci vorrebbe una giornata intera per affrontarli tutti.

#### **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

In realtà era proprio questo discorso sulla sentenza del 2008 che ha ricostruito..

**ANNA GHEDINI**

Qualcuno ricorda il numero?

**DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

Comunque, sostanzialmente questa sentenza ricostruisce la fase introduttiva del giudizio in un modo nuovo rispetto all'orientamento tradizionale, perché ricostruisce il pignoramento come una fattispecie a formazione progressiva che si perfeziona al momento della trascrizione. Orientamento che fino a quel momento era largamente minoritario, sia nella dottrina che nella giurisprudenza. Questo tipo di interpretazione dell'istituto credo che apra una serie di problemi abbastanza delicati, nel senso che se costruiamo il pignoramento in questo modo ci sarebbe una serie di incidente grossissime, poi, sugli altri momenti della procedura esecutiva, che traggono origine dal pignoramento: mi viene in mente la scadenza dei termini per il deposito dell'istanza di vendita, etc.. Ricostruisce in maniera del tutto diversa anche la vicenda della rettifica della nota di trascrizione, sulla quale mi sentirei di essere totalmente d'accordo con quello che è stato detto.

**INTERVENTO**

Però in quel caso era sbagliato anche.. cioè dice: “Non puoi rettificare solo la nota, perché la nota”..

**DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

..Perché anche l'atto è sbagliato.

**INTERVENTO**

..Perché è sbagliato anche l'atto, perché io indico nell'atto Hotel..

**DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

Il problema è il principio che hanno affermato.

**INTERVENTO**

Ma lì si fa una questione: la trascrizione che valore ha? E' un elemento di efficacia oppure costitutiva? Secondo me, da un punto di vista della rettifica non stiamo parlando di una cosa che è rilevante, perché è vero che può anche essere che la Cassazione abbia cambiato opinione, che la trascrizione sia oggi elemento costitutivo di efficacia del pignoramento e non solo un requisito per l'opponibilità, però non c'è una norma del codice che dice: “Una volta fatto l'atto di pignoramento devi

trascrivere entro tot giorni altrimenti tutto perde efficacia”. Quindi, una volta che io ho sbagliato la prima nota, faccio una seconda nota e indico gli estremi del primo atto e prenderà efficacia ex nunc. Sono d’accordo con te, se a questo punto stabiliamo per esempio quando decorre il termine per la presentazione dell’istanza di vendita, 567, c’è tutta una serie di..

**ANNA GHEDINI**

Ho trovato il numero della sentenza che è la 12429/2008.

**DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

Esatto. Il problema è che se questo principio, affermato probabilmente con un controllo non del tutto completo degli strumenti tecnici a disposizione, lo poniamo al centro dell’interpretazione della fattispecie pignoramento, da questo derivano tutta una serie di conseguenze gravissime sull’intera procedura.

**ANNA GHEDINI**

Dobbiamo quindi augurarci che questo orientamento non..

**DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

Sì, vedremo in questi giorni, non è l’unico.

**INTERVENTO**

Volevo solo fare un’osservazione. Siccome siamo ancora in Italia e non c’è il vincolo del precedente, qualche volta possiamo pure mettere in discussione le sentenze della Cassazione, quindi volevo associarmi a quello che diceva Francesco, cioè leggiamoci innanzitutto le sentenze per esteso, perché delle volte, con il massimo rispetto dei nostri massimatori, pigliano anche delle cantonate sul contenuto stesso della sentenza, primo. Poi, secondo, anche la Cassazione delle volte qualche piccola scivolata sulla buccia di banana la prende. Quindi inviterei tutti, giovani e vecchi, a leggersi le sentenze e anche ad avere un po’ di criticità verso le stesse. Questo lo so che è fuori tema, ma non tanto.

**ANNA GHEDINI**

Vi pregherei però..

**DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

Volevo dire un'altra cosa su un'altra fattispecie delicata, che capita a Roma ma credo un po' in tutta Italia. Che cosa succede se un pignoramento fatto in un modo corretto dal punto di vista catastale, della descrizione del bene, cade su un bene che nel frattempo con un'operazione illecita è stato totalmente trasformato? Un esempio abbastanza palese che avevo sul mio ruolo era di un locale al centro di Roma dal relevantissimo valore commerciale che era stato poi accorpato materialmente ad altri locali vicini creando un grosso ristorante, uno dei più importanti della città, ristorante che sorgeva su beni catastalmente divisi, di cui un pezzo di questo era stato pignorato. Che cosa ne facciamo?

### **INTERVENTO**

Proprietà dello stesso?

### **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

No.

### **INTERVENTO**

Proprietà di soggetti diversi?

### **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

Sì, almeno nel momento del pignoramento, poi dopo hanno fatto di tutto.

### **INTERVENTO**

Mappale a Tizio, mappale a Caio, mappale a Sempronio.

### **DOTT. FRANCESCO VIGORITO**

Sì, poi, dopo il pignoramento, è stato venduto quel pezzo.

### **INTERVENTO**

Io titolo solo contro Tizio. Lì il problema è una questione che in realtà si collega a quella della Cassazione 4612/85, cioè che cosa faccio quando l'unico pezzo di immobile che appartiene all'esecutato non ha una sua autonoma individualità? Non posso pignorarlo? Oppure devo ritenere che quella Cassazione non si può applicare? Perché lì in realtà io posso pignorare e pensare che considererò la superficie e la destinerò diversamente, quindi, per esempio, con spese di allacciamenti e via dicendo. Secondo me questa seconda cosa, in questo caso.

## **ANNA GHEDINI**

So che questo ruolo che mi è stato affidato è particolarmente odioso, però siccome veramente le materie sono tantissime, se già solo questo primo punto dei quasi dieci che devono essere affrontati, e credo non verranno affrontati, fino alla fine della sessione ha suscitato questo dibattito mi corre l'obbligo, purtroppo, di chiudere un po' la discussione su questo punto e passare la parola a Massimo Orlando che, speriamo, nel giro di un quarto d'ora possa affrontare una delle prime tranches delle sue questioni, ponendoci le questioni di possibile interesse. Poi faremo la pausa, pregandovi di essere puntuali per le 11.

Le esecuzioni immobiliari si terranno dalle 11 in poi nell'ultima sala, quando voi uscite di qua andate dritto nel corridoio e ci sono una serie di stanze sulla destra, a sinistra ci sono le finestre, in fondo c'è una saletta dove il dottor Fontana tratterà insieme a voi le esecuzioni immobiliari, oggi e oggi pomeriggio, quando poi deciderete di organizzarvi.

La parola a Massimo Orlando.

## **MASSIMO ORLANDO**

Parlerò dell'usura e della sospensione del processo esecutivo, anche se poi vedremo che non è corretto parlare di sospensione del processo esecutivo.

La sospensione del processo esecutivo si applica alle esecuzioni che riguardano debitori che sono stati vittime dei reati di estorsione e di usura. C'è stato un progressivo avvicinamento tra le due norme che riguardavano rispettivamente l'estorsione e l'usura e tutta questa materia, può sembrare strano, ha un certo impatto politico, basta pensare che l'aiuto dato alle vittime dell'estorsione.. la prima volta che è stata introdotta questa forma di aiuto solidaristico da parte dello Stato è stato per le vittime del terrorismo e della criminalità organizzata, poi questa rilevanza politica del fenomeno si nota anche sotto quest'altro aspetto: la 108/96, che ha introdotto il tasso soglia, è stata l'unica legge approvata nella storia repubblicana a Camere sciolte, è stata approvata in sede deliberante con un'espressa autorizzazione del Presidente della Repubblica a Camere sciolte. Questo perché negli anni '90 prima l'estorsione e poi l'usura avevano acquisito una diffusività notevole e soprattutto c'è stata molta pressione delle associazioni criminali. Ancora, la sensibilità politica si nota dal fatto che mentre l'elargizione a favore delle vittime in un primo momento era praticamente affidata all'INA, l'Istituto Nazionale delle Assicurazioni, man mano poi si è notato un intervento sempre più incisivo del Ministero dell'Interno, perché è stato istituito il commissario straordinario per le vittime antiracket, è stato istituito un comitato di solidarietà di cui possono far parte, contrariamente a prima, anche soggetti estranei alla pubblica amministrazione e, in sostanza, soggetti esponenti di questa associazione antiusura.

Come saprete tutti, la legge sulla sospensione è stata interessata da una sentenza della Corte Costituzionale, che era stata investita dal Tribunale di Lecce. L'antecedente storico di questa sospensione era una legge del '93 applicabile soltanto all'estorsione.

Nella prima stesura, nella legge del '93, la sospensione del processo esecutivo, o meglio, dei termini era automatica, cioè uno proponeva l'istanza di elargizione, quindi a fondo perduto se era vittima del reato di estorsione o di mutuo senza interessi se era vittima del reato di usura, e si applicava automaticamente questa sospensione di 300 giorni. Nel '99 è stata modificata questa legge del '93, è stata resa applicabile anche al debitore vittima del reato di usura ed è stata però, sempre in questa ottica di aumento della competenza dei Ministeri più politici, quale quello dell'Interno, è stata ricollegata la sospensione alla necessaria esistenza di un parere favorevole del Prefetto. Nel 2005 è stata sollevata la questione di illegittimità costituzionale perché era stata ravvisata la violazione del principio di indipendenza della Magistratura e del fondamentale principio della separazione dei poteri, nell'ordinanza ci si esprimeva proprio così. La Corte intanto ha ritenuto rilevante la questione perché si trattava di una proroga del parere favorevole del Prefetto, cioè il Prefetto aveva già dato il parere favorevole una volta, poi, richiesto di una proroga del termine della sospensione di 300 giorni, il Presidente del Tribunale aveva dato parere negativo e il Prefetto invece aveva disatteso questo parere del Presidente del Tribunale e aveva espresso parere favorevole quindi ad una ulteriore sospensione. Quindi la Corte Costituzionale ha ritenuto rilevante la questione e ha dichiarato incostituzionale la norma elidendo il termine "favorevole" e ravvisando la violazione del principio di separazione dei poteri. Questa sentenza è stata abbastanza criticata, perché secondo alcuni, secondo anche una sentenza della Cassazione di qualche anno dopo, del 2007, non sarebbe stato necessario sollevare la questione di illegittimità costituzionale perché si sarebbe potuto disapplicare il parere del Prefetto, se ritenuto illegittimo. Anche la Corte di Cassazione in un passaggio sembra accedere a questa tesi, ma ormai la sentenza è intervenuta e però, secondo molti altri, siccome il parere del Prefetto non aveva natura provvedimento, ma era soltanto un parere che però incideva in modo esclusivo e definitivo sulla sorta del processo esecutivo, perché ne comportava la sospensione, quindi proprio dalla natura non provvedimento del parere non si sarebbe potuto disapplicare anche se illegittimo. Comunque intanto la sentenza della Corte Costituzionale c'è. Si tratta adesso di verificare quali sono gli effetti della sospensione, perché la sospensione è prevista per 300 giorni, sia per i termini di pagamento, tipo le rate dei mutui, se il debitore è vittima di un reato di usura o di estorsione ha il diritto a una parentesi, l'effetto tipico della sospensione e anche dei termini processuali, quindi a una dilatazione dei termini di pagamento di 300 giorni; invece per gli adempimenti fiscali, quindi le dichiarazioni dei redditi, versamento delle imposte, la sospensione è di tre anni e per tutti i termini di prescrizione, di decadenza sostanziale e processuale anche lì il termine è di 300 giorni.

Per quanto riguarda invece la sospensione dei termini processuali, la Cassazione proprio nel 2007 ha evidenziato che non si tratta di sospensione del processo esecutivo, perché la norma dice è una sospensione dei termini, quindi non sospende l'intero processo esecutivo, sospende soltanto i termini. Da questo consegue che non è necessaria la riassunzione del processo esecutivo, quindi se il creditore alla

scadenza dei 300 giorni non propone il ricorso per riassunzione non dovrebbe comportare l'estinzione del processo.

Per quanto riguarda la possibilità di individuare quali termini possono essere sospesi, escluso che il debitore abbia interesse a ottenere una sospensione dei termini, per esempio, della presentazione della documentazione di tipo catastale o del certificato notarile, perché non è un'attività che incombe su di lui e quindi è difficile che presenti l'istanza di sospensione per ottenere la sospensione di questi termini, ho cercato di individuare quali possano essere questi termini e probabilmente sono la conversione, per cui se il debitore ammessa la conversione ottiene la sospensione ex art. 20 della legge probabilmente alle 18 rate si sommano altri 300 giorni; poi l'altro termine a favore del debitore che potrebbe essere sospeso, quindi praticamente prorogato, è quello di cui al 624 bis, per cui se ottiene il consenso del creditore o dei creditori per la sospensione dell'intero processo fino a 24 mesi, forse questo termine di 24 mesi può subire una ulteriore dilatazione di altri 300 giorni. Invece, proprio perché non comporta la sospensione del processo esecutivo, dovrebbero essere possibili anche durante questa sospensione tutte le attività ordinarie del processo esecutivo, ad esempio la nomina dello stimatore e anche l'ordine di liberazione. Sull'ordine di liberazione si deve fare qualche osservazione, perché la norma dice che si sospendono i termini del processo esecutivo nonché l'attuazione della vendita, per cui per attuazione della vendita, che è anche un termine abbastanza eccentrico nel sistema, non si usa mai questo termine, la Cassazione lo ha individuato nel senso che la sospensione comporta anche, non solo l'attuazione della vendita e quindi probabilmente l'aggiudicazione, cioè c'è l'ordinanza di vendita e la fase attuativa dovrebbe comportare la pubblicità, l'aggiudicazione e il decreto di trasferimento, ma dice la Cassazione che in questo termine di attuazione della vendita si deve intendere anche la fissazione della vendita, per cui, in pratica, se c'è stata la sospensione probabilmente non si può neanche ordinare la vendita, il che corrisponde a un principio di economia, perché sarebbe un po' assurdo pronunciare un'ordinanza di vendita anche quando è già stata data la sospensione e poi sospendere per 300 giorni e quindi sostenere spese di pubblicità inutili perché poi la fase della vendita e l'eventuale gara non si potrebbero tenere perché l'attuazione della vendita è sospesa. Per quanto riguarda lo strumento a disposizione del debitore, la Cassazione esclude che si tratti di un'opposizione all'esecuzione, perché si dice che il debitore non contesta il diritto del creditore a procedere esecutivamente, ma contesta soltanto il quomodo, cioè i tempi dello ius distrahendi. Significa che, se non è un'opposizione all'esecuzione ma una semplice istanza, il rimedio non è il reclamo ma è l'opposizione agli atti esecutivi.

Un'altra questione su cui già prima ci si era interrogati sono degli spunti per una soluzione anche nel disegno di legge Centaro sul sovraindebitamento e la proroga, cioè se questo termine di 300 giorni può essere irrogato o meno. In pratica, siccome la norma parla di 300 giorni, le soluzioni possibili sono tre: o si dice che la sospensione può essere concessa una sola volta per 300 giorni, oppure si può dire che il limite massimo rimane sempre di 300 giorni ma può essere anche frazionato, quindi possono intervenire anche più provvedimenti, nel limite invalicabile di 300 giorni,

oppure si ammette la possibilità di più sospensioni, ciascuna di 300 giorni. Quest'ultima soluzione è quella, ovviamente, più contrastata, perché si dice che questa soluzione non consente un equo contemperamento dell'interesse del debitore ad avere la possibilità di ottenere l'elargizione a fondo perduto o il mutuo senza interessi per poter ripianare e per poter reinserire nell'economia legale le disposizioni pregresse, quindi questo è l'interesse del debitore; dall'altro, però, l'interesse del creditore è quello di realizzare tempestivamente il suo credito, per cui si dice che non è possibile rinnovare le sospensioni innumerevoli volte.

Il commissario antiracket in alcune delle sue circolari, invece, è per la tesi favorevole alla reiterazione delle proroghe, perché dice i tempi di istruttoria sono lunghi; a parte che, se così si facesse, si restituirebbe al potere esecutivo un diritto di interferenza nel processo, perché basterebbe dilatare i tempi di istruttoria per poi sospendere di nuovo il processo esecutivo, ma poi questo discorso della complessità eventuale dell'istruttoria si può risolvere diversamente, nel senso che, proprio in considerazione della necessità di fare un'istruttoria particolare, complessa, è stata introdotta la provvisoria del 70%, per cui questa provvisoria consentirebbe al debitore comunque di ottenere un aiuto in attesa della decisione definitiva. In sostanza, la proroga non credo si possa reiterare. D'altra parte, nel disegno di legge Centaro sulla crisi da sovraindebitamento, la cosiddetta insolvenza civile, è proprio prevista espressamente la possibilità di dare la proroga una sola volta, quindi significa che non è una norma interpretativa. Tra l'altro, la norma che prevede la sospensione dei termini processuali è contenuta nel comma IV dell'art. 20, che richiama il comma I; questa norma del disegno di legge Centaro consente la proroga per una sola volta della durata di cui al comma I, quindi praticamente i termini di pagamento, le rate del mutuo. Addirittura si potrebbe sostenere che la proroga è prevista espressamente soltanto per quel termine, cioè i termini di pagamento delle rate di mutuo, ma non anche per i termini di prescrizione decadenziali, sostanziali o processuali, e neanche per i termini dei processi esecutivi. Da questo gioco di richiami credo che sfuggano questi altri due termini: il comma III per i termini di prescrizione decadenziali e il comma IV per i termini processuali.

L'altro problema è se l'imprenditore fallito può ottenere l'elargizione a fondo perduto o il mutuo senza interessi, a seconda che sia vittima di estorsione o di usura, sia se può ottenere la sospensione dei processi esecutivi. Tutte le pronunce del legislatore del disegno di legge Centaro sono negative. Il disegno di legge Centaro adotta una soluzione che secondo me creerà abbastanza problemi, perché prevede espressamente la possibilità di concedere al fallito vittima del reato di usura, ma soltanto se imprenditore individuale, il mutuo senza interessi, che poi tra l'altro non verrà mai concesso perché una delle cause ostative è quella che non deve essere indagato per i reati di cui al 216 e 217 della Legge Fallimentare, siccome con la relazione ex art. 33 sempre è indagato, allora praticamente non verranno mai dati, verrà sospeso finché si definirà il processo penale praticamente il curatore avrà venduto penso tutti i suoi beni. Quindi da questo punto di vista credo che non sarà mai erogata. Questa probabilmente è una delle valutazioni che il Giudice delegato nella decisione sulla sospensione dovrà fare, cioè se il soggetto versa in una di queste cause ostative, cioè

è indagato per uno dei reati fallimentari, non potrà accedere al mutuo, non potrà ottenere il mutuo, quindi la sospensione non si giustifica. Invece, per quanto riguarda sempre la sospensione, queste sono le condizioni previste dal disegno di legge Centaro per la concessione del mutuo senza interessi al fallito vittima di usura; non prevede nulla per la vittima di estorsione, in che è anche abbastanza strano perché generalmente usura e estorsione sono reati collegati, cioè normalmente l'usuraio poi per recuperare il credito ricorre spesso ad atti estorsivi, quindi è un po' discriminatoria questa mancata previsione dell'elargizione a fondo perduto per il fallito vittima di estorsione. Invece per la sospensione il disegno di legge Centaro prevede la sospensione dell'intera procedura concorsuale, quindi non soltanto per l'usura, ma anche per l'estorsione, il che è in contraddizione col fatto che il fallito vittima di estorsione non potrà accedere all'elargizione a fondo perduto, e poi, mentre la sospensione delle procedure esecutive, abbiamo detto, la Cassazione, ma penso che poi è proprio aderente al dato normativo, la sospensione.. non comporta la sospensione dell'intera procedura esecutiva, ma soltanto di alcuni termini, per le procedure concorsuali comporta la sospensione dell'intera procedura concorsuale, con una norma particolarissima, perché la sospensione della sentenza dichiarativa di fallimento non è mai stata prevista, è sempre stata esclusa, prima della riforma per la esecutività speciale della sentenza di fallimento, dopo la riforma perché è prevista espressamente soltanto la sospensione della liquidazione. La sospensione dell'intera procedura concorsuale potrà comportare una serie di quesiti, cioè se il curatore in pendenza di una procedura concorsuale sospesa può, per esempio, promuovere un'azione che si prescrive se non si inizia con un atto di citazione, tipo le revocatorie, che hanno valore costitutivo o dichiarativo, a seconda che siano fallimentari o dichiarativi. In questo senso penso che si potrà richiamare il 626, nato per l'esecuzione individuale, che prevede la possibilità che il Giudice dell'esecuzione autorizzi atti anche in pendenza di procedura sospesa, quindi atti urgenti, il Giudice delegato dovrebbe poter autorizzare atti urgenti anche se la procedura sarà sospesa.

## **ANNA GHEDINI**

Rimandiamo il dibattito su queste questioni a dopo la pausa, ci vediamo al massimo alle 11.10, vi pregherei la puntualità. Chi vuole fare le esecuzioni immobiliari, ripeto, la sala in questo corridoio che si apre di fronte a voi, l'ultima sulla destra.