

Verona, 31 Maggio 2016

NOTA A SENTENZA

Trascrizione e inefficacia del pignoramento immobiliare

(Corte di Cassazione Sez.III Civile n. 4751 dell'11/03/2016)

A cura di Paolo Cagliari

DISCLAIMER: La presente nota ha il solo scopo di fornire informazioni di carattere generale e non costituisce un parere professionale né può considerarsi come sostitutivo di una consulenza specifica.

In un caso in cui era stata chiamata a esprimersi in merito alle conseguenze derivanti dalla mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento ultraventennale ai sensi dell'art. 2668-ter c.c., la Corte di cassazione, con la sentenza n. 4751 dell'11 marzo 2016, individua, in un *obiter dictum*, una ulteriore ipotesi di inefficacia del pignoramento, pure non espressamente prevista dal legislatore e in sostanziale controtendenza rispetto al proprio precedente orientamento.

I giudici di legittimità, infatti, hanno affermato che, alla luce della nuova formulazione dell'art. 557 c.p.c., il mancato deposito, da parte del creditore procedente, della nota di trascrizione del pignoramento entro quindici giorni dalla sua restituzione da parte dell'ufficiale giudiziario ovvero del conservatore dei pubblici registri immobiliari (a seconda che all'espletamento della formalità abbia provveduto, rispettivamente, il primo ovvero il medesimo creditore procedente), determina la perdita di efficacia del pignoramento.

Per quanto tale affermazione, almeno in apparenza, sia animata dall'intenzione di attribuire al creditore procedente un termine adeguato per l'adempimento dell'onere processuale, a fronte dell'incertezza del momento in cui, eseguita la trascrizione, la relativa nota sarà nella sua effettiva disponibilità, essa non pare consentita dal dettato normativo e, in ogni caso, risulta gravida di conseguenze eccessivamente rigorose.

Il ragionamento della Corte di cassazione, infatti, è il seguente:

- (i) *“Nel nuovo testo dell'art. 557, comma 2, come sostituito dalla riforma del 2014, è ora previsto che l'adempimento dell'obbligo di deposito della nota di trascrizione debba avvenire entro un termine di quindici giorni dalla consegna al creditore dell'atto di pignoramento e ciò a pena di perdita di efficacia del pignoramento”;*
- (ii) *“per il caso che alla trascrizione abbia provveduto il creditore procedente, a norma dell'art. 555, comma 3, è rimasta ferma, forse per dimenticanza del legislatore, la previsione contenuta nel testo precedente del comma, che continua ad imporre il deposito appena restituita la nota dal conservatore”;*
- (iii) *“un'evidente esigenza di coerenza impone di applicare anche al creditore sempre il termine di quindici giorni, così interpretando il perdurante riferimento ad un deposito “appena restituitagli” anche per evitare un sospetto di incoerenza per irragionevolezza della diversità di disciplina”;*
- (iv) *“E' vero, poi, che il comma 3 della norma - dopo che il secondo ha prescritto che “il creditore deve depositare nella cancelleria del tribunale competente per l'esecuzione la nota di iscrizione a ruolo, con copie conformi del titolo esecutivo, del precetto, dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione entro quindici giorni dalla consegna dell'atto di pignoramento” e dopo che nell'ultimo inciso ha prescritto che, quando ricorra l'ipotesi dell'art. 555 c.p.c., comma 3 (cioè sia stato il creditore a curare la trascrizione), il deposito della nota di trascrizione deve avvenire appena restituita la stessa dal conservatore - non allude, nel prevedere che “il pignoramento perde efficacia quando la nota di iscrizione a ruolo e le copie dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto sono depositati oltre il termine di quindici giorni dalla consegna al creditore”, anche al mancato deposito della nota di trascrizione. Ma parrebbe palese che, per evitare una manifesta contraddizione con il disposto del comma 2, che accomuna al deposito di quanto previsto nel terzo anche quello della nota di trascrizione, anche il suo deposito, nonostante il silenzio del comma 3 debba avvenire e sia di norma sanzionato allo stesso modo. Si deve, infatti, pensare che tale silenzio sul deposito della nota di trascrizione concerna solo l'ipotesi eccezionale che, avendo proceduto l'ufficiale giudiziario alla trascrizione a norma dell'art. 555, comma 2, egli, a differenza di quanto prevede dell'art. 557 c.p.c., comma 1, abbia consegnato l'atto di pignoramento senza la nota di trascrizione perché ancora non restituitagli ed essa sia stata da lui consegnata successivamente”.*

Pare difficile, tuttavia, condividere l'assunto per cui la mancata indicazione, al comma 3 dell'art. 557 c.p.c., della nota di trascrizione, quale atto da depositare entro il termine perentorio di quindici giorni dalla sua restituzione, a pena di inefficacia del pignoramento, debba essere ritenuta una “dimenticanza” del legislatore, piuttosto che una presa d'atto, da parte di quest'ultimo, delle prassi che connotano le procedure esecutive, in considerazione delle tempistiche dettate dai vari uffici che ne sono coinvolti.

Il dato di partenza, da aversi per pacifico, è che, anche procedendo con la massima sollecitudine, dalla data di perfezionamento della notifica del pignoramento occorrono (nella migliore delle ipo-

tesi) alcune settimane per disporre del duplo attestante la sua intervenuta trascrizione¹, che andrà inserito nel fascicolo del processo esecutivo. Ecco, allora, che la dimidiazione del termine entro cui il creditore deve depositare l'istanza di vendita (quarantacinque giorni dal pignoramento) rende obiettivamente implausibile ritenere eccezionale (come ha fatto la Corte di cassazione per giustificare il "silenzio" serbato dal legislatore nell'art. 557, comma 3, c.p.c.) la consegna, da parte dell'ufficiale giudiziario, del pignoramento senza la nota, quando abbia provveduto anche alla sua trascrizione e, di converso, normale la loro restituzione congiunta al creditore precedente. Basta osservare, infatti, che, indipendentemente dal fatto che il termine di quindici giorni per iscrivere a ruolo il pignoramento non decorre fintantoché il creditore non è entrato nella disponibilità degli originali del titolo esecutivo, dell'atto di precetto e dell'atto di pignoramento, nondimeno la rapida evasione di tale adempimento è essenziale per essere nelle condizioni di depositare, successivamente, l'istanza di vendita entro il termine dettato dall'art. 497 c.p.c.; se, infatti, il cancelliere non riceve la busta telematica contenente la nota di iscrizione a ruolo e le copie conformi agli originali dei predetti atti, non potrà formare il fascicolo del processo esecutivo, con la conseguenza che al creditore precedente sarà sostanzialmente inibito depositare l'istanza di vendita, che presuppone l'esistenza del fascicolo nel quale inserirla. L'esigenza che l'ufficiale giudiziario consegni al più presto l'atto di pignoramento al creditore precedente, per consentirgli di curare quanto prima l'iscrizione a ruolo della procedura esecutiva, è, quindi, oggettivamente incompatibile con la possibilità che a tale restituzione si accompagni quella della nota di trascrizione (laddove, beninteso, la formalità fosse stata curata dall'ufficiale giudiziario, ipotese, per usare un eufemismo, assai remota), visti i tempi necessari ordinariamente impiegati dalla conservatoria per renderla disponibile, quand'anche, come detto, si sia proceduto con la massima sollecitudine.

Ne discende che, diversamente da quanto argomentato dalla Corte di cassazione, la situazione che si verifica normalmente (e che, dunque, deve essere stata auspicabilmente tenuta presente da un accorto legislatore, nel momento in cui ha contratto in modo considerevole le scadenze del processo esecutivo) è quella in cui alla restituzione dell'atto di pignoramento non si accompagna la consegna della nota di trascrizione. Di conseguenza, l'esclusione di quest'ultima dal novero degli atti da depositare con la nota di iscrizione a ruolo del processo esecutivo, a pena di inefficacia del pignoramento, nel termine di quindici giorni dalla loro restituzione, non sembra potersi ricondurre a una dimenticanza, ma, piuttosto, a una presa d'atto della materiale impossibilità di provvedere a tale incombenza senza correre il rischio di non essere in grado di rispettare i termini prescritti per dare impulso alla procedura esecutiva (e, in particolare, di depositare tempestivamente l'istanza di vendita).

Venuto meno l'argomento su cui fa leva la lettura del dettato normativo proposta dai giudici di legittimità, appare privo di base giuridica l'assunto per cui in tutti i casi il deposito della nota di trascrizione deve avvenire, a pena di inefficacia del pignoramento, entro quindici giorni dalla sua restituzione.

Tale conclusione risulta confortata:

- in primo luogo, dalla ricostruzione dogmatica del pignoramento immobiliare che la stessa giurisprudenza di legittimità ha confermato anche in tempi recentissimi (il riferimento è alla pronuncia di *Cass. civ., Sez. III*, 20 aprile 2015, n. 7998, alla quale la sentenza in esame dichiara

¹ Dato per scontato che rimane un'ipotesi di scuola quella per cui alla trascrizione provveda l'ufficiale giudiziario, il creditore, una volta perfezionata la notifica del pignoramento (e, dunque, nel caso in cui la stessa sia avvenuta per mezzo del servizio postale, solamente dopo la restituzione dell'avviso di ricevimento e della comunicazione di avvenuto deposito ai sensi dell'art. 8 l. 890/1982), deve attendere il rilascio della copia uso trascrizione dell'atto di pignoramento, che andrà consegnata alla conservatoria competente; quest'ultima, prima di rilasciare la nota, non solo deve, ovviamente, procedere alla formalità, ma, non infrequentemente, impiega alcune settimane per apporre, in calce alla stessa, l'attestazione di assenza di pignoramenti precedenti, ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 561 c.p.c.

espressamente di aderire²), rilevando che la trascrizione assume sì valenza costitutiva (ovvero integrativa) dello stesso, ma non al punto da ritenere che essa debba avvenire entro il termine di efficacia del precetto (a differenza della notificazione dell'atto di pignoramento), piuttosto che entro quello previsto per la presentazione dell'istanza di vendita, in funzione della quale la trascrizione del pignoramento si pone come requisito affinché il giudice dell'esecuzione possa accoglierla;

- in secondo luogo, dal fatto che, a ben vedere, ciò che conta, per fare salva l'efficacia del pignoramento, è che ne sia intervenuta la trascrizione, essendo, al contrario, ultroneo prevedere un limite temporale alla documentazione della formalità che non coincida con quello entro cui assume giuridica rilevanza la sua verifica (che, alla luce della ricostruzione del pignoramento come fattispecie a formazione progressiva, va individuato nel momento in cui il giudice dell'esecuzione deve provvedere sull'istanza di vendita);
- in terzo luogo, dal fatto che, nell'ottica acceleratoria del legislatore, ha senso imporre al creditore il deposito, entro un termine tassativo, (delle copie) dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto, senza i quali il cancelliere non può formare il fascicolo della procedura esecutiva, mentre non pare potersi sostenere altrettanto in relazione alla nota di trascrizione del pignoramento, che, per quanto innanzi osservato, assume rilevanza in un momento successivo, ossia quando il giudice dell'esecuzione è chiamato a provvedere sulla vendita dei beni pignorati;
- in quarto luogo, dal fatto che la sanzione dell'inefficacia del pignoramento, in assenza di una specifica previsione normativa, non viene ravvisata nemmeno in casi nei quali il legislatore ha espressamente fissato un termine entro cui dare corso agli adempimenti connessi al processo esecutivo. Il riferimento è, in particolare, all'avviso ai creditori iscritti, che, secondo quanto stabilito dall'art. 498 c.p.c., deve essere dato entro cinque giorni dal pignoramento ed è funzionale, al pari della trascrizione, a consentire al giudice dell'esecuzione di pronunciarsi sull'istanza di vendita (essendo diretto a provocare la partecipazione al processo esecutivo dei creditori che sarebbero pregiudicati dall'effetto purgativo del decreto che dispone il trasferimento del bene pignorato). Atteso che il predetto termine di cinque giorni è pacificamente qualificato come non perentorio e che si reputa, quindi, sufficiente documentare l'avvenuta notifica dell'avviso ai creditori iscritti entro l'udienza in occasione della quale il giudice dell'esecuzione deve assumere i provvedimenti relativi alla vendita, onde rendere procedibile quest'ultima, non si vede per quale motivo altrettanto non dovrebbe dirsi con riguardo alla trascrizione del pignoramento, che, al fine della progressione del processo esecutivo, partecipa della medesima finalità.

Considerato quanto sopra esposto, appare davvero ingiustificato il rigore con il quale la Corte di cassazione ha individuato un termine perentorio per il deposito della nota di trascrizione del pignoramento non previsto dalla disciplina processuale, laddove si condivida la ricostruzione secondo cui ciò deve ritenersi il frutto non già di una dimenticanza del legislatore, ma della presa d'atto del fisiologico dipanarsi degli adempimenti connessi all'espropriazione immobiliare.

D'altro canto, non potendosi affatto escludere che i giudici dell'esecuzione, *motu proprio* o perché compulsati dal debitore esecutato, applichino il principio posto (sia pure in un *obiter dictum*) dai

² La pronuncia citata, compiendo un'approfondita disamina degli orientamenti giurisprudenziali fronteggiatisi in tema di natura del pignoramento immobiliare, ha qualificato quest'ultimo in termini di fattispecie a formazione progressiva, in cui la notificazione produce l'indisponibilità del bene e l'insorgenza, in capo al debitore, dell'obbligo di custodia, segnando l'inizio del processo esecutivo (con la duplice conseguenza che, da un lato, perché sia rispettato il termine di efficacia del precetto di cui all'art. 481 c.p.c., è sufficiente che, entro novanta giorni dalla sua notificazione, venga notificato l'atto di pignoramento immobiliare e che, dall'altro lato, il *dies a quo* del termine entro cui deve essere depositata, ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 497 c.p.c., l'istanza di vendita coincide con la data di notificazione dell'atto di pignoramento), mentre la trascrizione nei registri immobiliari è necessaria per completare e perfezionare il pignoramento, dovendosi escludere che possa darsi seguito a un'istanza di vendita rispetto a un bene immobile per il quale non sia integrato il requisito della trascrizione, peraltro evidenziando che l'art. 555 c.p.c., che impone al creditore di trascrivere il pignoramento, non prevede alcun termine per il compimento della formalità.

giudici di legittimità e propendano, quindi, per la declaratoria di inefficacia del pignoramento, qualora la nota di trascrizione non sia stata depositata entro quindici giorni dalla sua consegna, pare opportuno cautelarsi facendo apporre, sul duplo, l'attestazione della data in cui lo stesso è stato reso al creditore, analogamente a quanto avviene ora in sede di restituzione, da parte dell'ufficiale giudiziario, dell'atto di pignoramento, al fine di essere in grado, in questo modo, di documentare la tempestività del deposito. Sempre che, ovviamente, un tale accorgimento trovi l'adesione e la cooperazione delle conservatorie, il che non è affatto scontato.