

LA FASE PRELIMINARE ALLA VENDITA



Attività e controlli



**VERIFICHE DEL
GIUDICE CHE
PRECEDONO
L'EMISSIONE DEL
DECRETO EX ART.
596 C.P.C.**



- Regolarità delle notifiche dell'atto di pignoramento immobiliare;
- Iscrizione a ruolo e deposito delle copie conformi dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto nel termine di quindici giorni dalla consegna dell'atto al creditore da parte dell'ufficiale giudiziario (cfr. art. 557, co. 2, secondo periodo, c.p.c.);
- Deposito della nota di trascrizione del pignoramento (cfr. pignoramento quale fattispecie a formazione progressiva);
- Deposito del titolo esecutivo su cui si basa il pignoramento e se il documento-titolo depositato abbia valenza esecutiva ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 474 c.p.c.: 1) titoli di formazione giudiziale (cfr. *Cass., Sezioni Unite n. 4059/2010* con riguardo alla sentenza costitutiva ex art. 2932 c.c.; *Cass. civ. n. 1758 del 2008*, *Cass. civ. n. 4543 del 2011* e *Cass. civ. n. 1161 del 2017* con riguardo ai provvedimenti assunti in materia di separazione e divorzio quanto alle spese straordinarie); 2) titoli di formazione stragiudiziale (cfr. *Cass. civ. n. 14270/2011*, *Cass. civ. n. 25632/2017* in tema di mutuo condizionato; *Cass. civ. n. 18182/2004* in tema di apertura di credito). **Potere di rilevazione officiosa del G.E. della carenza originaria o sopravvenuta di titolo esecutivo (cfr. Cass. civ. n. 2043/2017);**
- Deposito del titolo esecutivo anche da parte del creditore intervenuto. Se l'atto di intervento è avvenuto senza titolo, occorrerà fissare, con l'ordinanza *ex art. 569 c.p.c.*, l'udienza per il riconoscimento del credito non titolato da parte del debitore esecutato (cfr. art. 499, co. 5, c.p.c.), previa osservanza dei presupposti di cui all'art. 499, co. I, c.p.c.;

GLI ULTERIORI CONTROLLI



- oggetto del pignoramento:
 - 1) il bene pignorato in regime di comunione legale (cfr. *Cass. civ. n. 6575/2013*; conf. *Cass. civ. n. 6230/2016*);
 - 2) il pignoramento c.d. «per eccesso» (cfr. *Cass. civ. n. 6833/2015*; *Cass. civ. n. 6576/2013*);
 - 3) il pignoramento recante un'erronea descrizione dei beni pignorati:
 - 3.1) erronea indicazione dei dati catastali sia nell'atto che nella nota: il pignoramento e la nota sono da ritenersi entrambi invalidi (cfr. *Cass. civ. n. 5002/2015*);
 - 3.2) erronea indicazione dei dati catastali nella sola nota di trascrizione: la nota è nulla e il creditore dovrà redigere una nuova nota che verrà inserita nel fascicolo dell'esecuzione; nei confronti dei terzi il pignoramento produrrà i suoi effetti a partire da tale seconda trascrizione;
 - 3.3) riferimento a dati catastali non più attuali (irrilevanza dell'aggiornamento catastale successivo al pignoramento): il pignoramento è nullo ogniqualvolta non vi sia continuità tra i dati indicati e quelli corretti al momento del pignoramento, generando incertezza sull'identificazione fisica del bene;
 - 4) il pignoramento recante un'inesatta identificazione dei soggetti creditori e debitori: il pignoramento è invalido in quanto genera incertezza nell'individuazione delle parti;
 - la notifica degli avvisi ai comproprietari (art. 599 c.p.c.) e ai creditori iscritti non intervenuti (art. 498 c.p.c.);
 - il deposito dell'istanza di vendita e della documentazione ipocatastale nei termini di legge (cfr. artt. 497, 567, c.p.c.);
 - verifica della completezza della documentazione ipocatastale: la possibilità di integrazione della documentazione ipocatastale: 1) se il titolo di provenienza del debitore è *morti causa* (cfr. *Cass. civ. n. 11638/2014*); 2) se il bene ricade in comunione legale.

IL DECRETO EX ART. 569 C.P.C.

Profili contenutistici



A) Il MODELLO CODICISTICO (art. 569, comma I, c.p.c.):

- 1) La nomina dell'esperto per la stima del compendio pignorato (cfr. art. 173 *bis* disp. att. c.p.c.).
- 2) La fissazione dell'udienza di autorizzazione alla vendita.

B) IL MODELLO INVALSO NELLA PRASSI DEI TRIBUNALI:

- 3) La nomina dell'esperto per la stima del compendio pignorato.
- 2) La nomina del custode professionale (art. 559, commi 2 e 3, c.p.c.).
- 3) La fissazione dell'udienza di autorizzazione alla vendita.

Quali sono i risvolti positivi di questa prassi?

-) Il custode potrà assistere il perito nelle operazioni di accesso al bene, di modo che l'accesso eventualmente forzoso all'immobile avvenga una volta sola.
-) Verificare tempestivamente le condizioni di occupazione del bene anche ai fini del novellato art. 560 c.p.c..
-) Far acquisire non solo al debitore ma anche agli eventuali comproprietari tutte le informazioni utili circa la procedura ed il suo eventuale componimento bonario.

La prassi del Tribunale di Modena



- 1) La nomina dell'esperto stimatore.
- 2) La nomina del custode professionale ai sensi dell'art. 559, comma 3, c.p.c., identificato nell'Istituto Vendite Giudiziarie.
- 3) La nomina del Notaio pre-delegato, incaricato di svolgere i controlli preliminari alla vendita, in ausilio al G.E. e in collaborazione con l'esperto stimatore (cfr. scheda di *due diligence* reperibile in Cancelleria).
- 4) La fissazione dell'udienza per l'autorizzazione alla vendita.
- 5) L'assegnazione al creditore procedente di un termine per il versamento delle anticipazioni (art. 631 bis c.p.c.), da corrispondersi sul conto corrente comunicatogli dall'IVG.
- 6) Avvisi al debitore esecutato (cfr. conversione) e alle parti (sospensione ex art. 624 bis c.p.c.).
- 7) Assegnazione, all'esperto stimatore e al custode professionale, di fondi spesa, da corrispondersi a cura del creditore procedente.

Qual è il risvolto positivo di questa prassi?

Implementare il livello dei controlli preliminari al fine di evitare arresti della procedura una volta emessa l'ordinanza di autorizzazione alla vendita.