

TRIBUNALE DI SALERNO

Reclamo al Collegio ex art. 630, co. III cpc

Rif.: Procedura esecutiva Immobiliare R.G. n. 14/2018 promossa da:

[REDACTED]

- Creditore procedente

CONTRO

[REDACTED] con l'avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli;

- Debitrice eseguita

* * * * *

I [REDACTED]

[REDACTED] rappresentata e difesa in giudizio dall'avv. **Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli** (C.F. DMBDRD71E22F839L fax 081.4206164, posta elettronica certificata studioborselli@pec.it) [REDACTED]

[REDACTED] giusta procura allegata al presente atto,

PREMESSO

- **che** innanzi al codesto Ill.mo Tribunale pende, nei confronti dell'odierna reclamante, la procedura esecutiva immobiliare recante R.G. n. 14/2018, avente ad oggetto l'immobile di sua proprietà;

- **che**, in particolare, ad istanza della Banca [REDACTED] veniva notificato alla deducente un atto di pignoramento immobiliare in data 18.12.17, ricevuto a mani [REDACTED]

[REDACTED]

- **che** successivamente il pignoramento veniva iscritto a ruolo in data 16.01.18, nei successivi 15 giorni dalla restituzione dell'atto al predetto creditore da parte dell'ufficiale giudiziario, avvenuta in data 03.01.18, così come previsto dall'art. 557 cpc;

- **che** con la predetta iscrizione a ruolo venivano allegati all'atto di pignoramento il titolo esecutivo, il precetto, la nota di iscrizione a ruolo, la nota di iscrizione ipotecaria, la procura, il modello di pagamento f23 e l'attestazione di conformità;

- **che**, dunque, oltre alla suindicata documentazione, non è stata depositata la nota di trascrizione del suindicato pignoramento immobiliare, la cui allegazione è prevista, a pena di inefficacia del pignoramento, dall'art. 557 cpc;



- **che** con provvedimento del 16.02.18 (*all. 1*), il Giudice dell'esecuzione provvedeva sull'istanza di vendita fissando l'udienza di comparizione parti ex art. 569 cpc per il giorno 19.06.18, nonostante fino a quel momento non risultasse ancora depositata la nota di trascrizione del pignoramento immobiliare;
- **che** in data 23.03.18 la deducente depositava, nella predetta procedura esecutiva immobiliare, un'istanza ex art. 630 cpc con la quale contestava, tra l'altro, l'*Omesso deposito della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare e conseguente cessazione dell'efficacia del pignoramento ex art. 557 c.p.c.*, e veniva richiesta, quindi, l'estinzione della predetta procedura esecutiva (*all. 2*);
- **che** nonostante il deposito della predetta istanza, alcun provvedimento di fissazione udienza ad essa relativo è stato emesso dal GE;
- **che** pertanto, in data 19.06.18, all'udienza di comparizione parti ex art. 569 cpc, tra l'altro, si è provveduto, a verbale, a reiterare la richiesta di estinzione della procedura, essendo la prima udienza successiva alla causa di estinzione (*all. 3*) ed in quella sede il creditore procedente si riservava di depositare la nota di trascrizione telematicamente;
- **che** all'esito dell'udienza del 19.06.18, dopo la discussione, il GE tratteneva il fascicolo al fine di provvedere con separato provvedimento a fine udienza;
- **che** in data 21.06.18 venivano notificati allo scrivente, a mezzo pec (*all. 4*), l'ordinanza di vendita dell'immobile pignorato (*all. 5*) ed il provvedimento di nomina del custode giudiziario (*all. 6*), emessi in data 19.06.18, ma, ancora una volta, alcun provvedimento è stato reso in merito all'istanza ex art. 630 cpc depositata in data 23.03.18;
- **che** dalla consultazione del fascicolo telematico risultava depositata da parte del creditore procedente in data 19.06.18, ore 19:03 (*all. 7*), e quindi dopo l'udienza ex art. 569 cpc tenutasi in pari data, nonché dopo l'emissione del provvedimento del GE di autorizzazione alla vendita, solo una ispezione ipotecaria afferente l'immobile pignorato (*all. 8*), dalla quale risulta che la trascrizione del pignoramento è avvenuta in data "05.02.18" da parte dello stesso creditore procedente a norma dell'art. 555 cpc;
- **che** questa difesa, ritenendo come un implicito rigetto l'assoluto silenzio del GE in merito alla predetta istanza ex art. 630 cpc (stante comunque l'emissione dell'ordinanza di vendita e del provvedimento di nomina del custode giudiziario), è stato proposto nei termini di legge un Reclamo al Collegio ex art. 630, co. III cpc, introducendo, quindi, il giudizio Proc. n. 6071/2018 R.G., con udienza fissata per il giorno 23.08.18, all'esito della quale, dopo una sommaria discussione, il collegio si riservava di decidere;
- **che** a scioglimento della predetta riserva, con provvedimento del 23.08.18 (*all. 9*), il collegio ha dichiarato inammissibile il reclamo;



- **che**, in particolare, mancando un espresso provvedimento di rigetto del GE dell'istanza ex art. 630 cpc del 23.03.18, il Collegio ha ritenuto (al quartultimo rigo di pagina 3 del provvedimento del 23.08.18) *che "Ne può sottacersi che la debitrice eseguita, attesa l'assenza di pronuncia sul punto, potrebbe nuovamente riproporre al G.E. l'istanza ex art. 630 c.p.c."*;
- **che**, quindi, è stata depositata una "Istanza ex art. 630 c.p.c. e contestuale Istanza di rimessione alla Corte Costituzionale" (*all. 10*), in conseguenza della quale, questa volta veniva fissata l'udienza di comparizione parti per il giorno 27.09.18, all'esito della quale, dopo discussione, il GE provvedeva a riservarsi;
- **che** a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 27.09.18, il GE, con provvedimento del 28.09.18 (*all. 11*), notificato in data 01.10.18 (*all. 12*), rigettava l'istanza.

* * * * *

Tanto premesso, si ritiene che le motivazioni poste alla base del provvedimento del 28.09.18 sono errate e non condivisibili per cui, la sig.ra [REDACTED] *ut supra* rappresentata, difesa e domiciliata,

Propone reclamo ex art. 630, co. III cpc,

avverso il suddetto provvedimento del 19.06.18 per i seguenti

MOTIVI

1. Sulla necessità della trascrizione del pignoramento per ordinare la vendita

Innanzitutto si ritiene di fondamentale importanza riportare la seguente parte del provvedimento del GE: *"...la trascrizione del pignoramento, quale pubblicità-notizia, dà conoscenza ai terzi ed agli altri creditori della sussistenza del vincolo, e, dunque, ha lo scopo di pervenire al fruttuoso trasferimento del bene in sede coattiva. Stante la finalità della trascrizione, essa costituisce per il giudice dell'esecuzione il presupposto ineludibile per disporre la vendita richiesta dal creditore e pervenire al trasferimento del bene. Ne consegue che il momento in cui è necessario verificare che la trascrizione del pignoramento sia stata eseguita è quello in cui, ai sensi dell'art. 567 c.p.c., deve disporre la vendita del bene esaminando la documentazione ipocatastale, il cui mancato o incompleto deposito nel termine prescritto, è sanzionato - questa volta "a chiare lettere" - dal legislatore con la previsione dell'inefficacia del pignoramento e dell'estinzione del processo esecutivo (v. art. 567 c.p.c.)..."*

Orbene il creditore non ha in alcun modo depositato la nota di trascrizione (**presupposto ineludibile per disporre la vendita come dichiarato dallo stesso ge**) prima che il G.E. ordinasse la vendita!!!!



Infatti soltanto alle ore 19:03 del giorno dell'udienza stessa il creditore, resosi evidentemente conto della sua gravissima inadempienza nel corso dell'udienza tenutasi a mattino, ha provveduto a depositare l'unico documento in quel momento evidentemente in suo possesso ossia **una mera ipotecaria** attestante l'avvenuta trascrizione del pignoramento, documento che oltre ad essere totalmente fuori termine è assolutamente inidoneo a sostituire la nota di trascrizione!!!!

Ma ricapitoliamo gli eventi per come si sono susseguiti: al momento dell'iscrizione a ruolo del pignoramento immobiliare (16.1.18) il creditore precedente aveva ommesso di depositare la nota di trascrizione, in quanto non ancora eseguita la trascrizione stessa, (peraltro in aperta violazione dell'art. 557 c.p.c. come spiegheremo in seguito). Tale circostanza è stata dallo stesso confermata a verbale in occasione dell'udienza ex art. 569 cpc.

Si coglie l'occasione per ricordare che l'art. 557 c.p.c. è norma volta ad assicurare il ruolo funzionale che la trascrizione svolge nell'ambito del processo esecutivo per espropriazione immobiliare, ben riassunto dalla **Sentenza n. 4751/16 della III Sez. Civ. della Corte di Cassazione**: *“questo procedimento difatti, dovendo realizzare la responsabilità patrimoniale del debitore con riferimento al bene immobile pignorato, e comportando tale realizzazione di norma un trasferimento coattivo del bene per realizzarne il valore, soggiace alle regole di pubblicità della circolazione dei beni immobili, che impongono appunto la trascrizione del trasferimento”*.

Quindi, il tempestivo deposito della nota di trascrizione risponde inoltre alle esigenze di celerità ed efficacia del processo esecutivo cui si è ispirata la riforma.

Ne deriva che la trascrizione ha un rilievo particolare non solo a fini sostanziali - per come è desumibile dalla disciplina civilistica sugli effetti del pignoramento (artt. 2913 e 2918 c.c.), che individua nella trascrizione il momento in cui il pignoramento è compiuto al fine di regolare le alienazioni dei beni pignorati, le alienazioni anteriori e gli atti che ne limitano la disponibilità - ma anche a fini processuali.

Infatti, oltre agli argomenti desumibili dagli artt. 561 e 562 c.p.c., è comunque un dato ricavabile dal sistema quello per il quale **il giudice dell'esecuzione non può ordinare la vendita del bene immobile se il pignoramento non è stato trascritto**, come correttamente rilevato dallo stesso GE nel proprio provvedimento, nella parte su riportata.

Del resto la **Suprema Corte, Sez. III Civ., con Sentenza n. 17367/11** è chiara nel considerare la trascrizione *“...elemento necessario per consentire al pignoramento immobiliare di esplicare tutti i suoi effetti, per cui non si può dare seguito ad una istanza di vendita proposta rispetto ad un bene immobile per il quale non sia presente il requisito della trascrizione del pignoramento, (art. 497 c.p.c.)”*.

Su questa falsariga si inserisce anche **Cass. Civ. Sez. III n. 7998/15**, la quale dà continuità a questa statuizione. Nella parte motiva di questa pronuncia si legge testualmente che *“...Il pigno-*



*ramento immobiliare, pur componendosi di due momenti processuali, cui corrispondono due diversi adempimenti e, cioè, la notifica dell'atto al debitore esecutato e la sua trascrizione nei registri immobiliari, è strutturato come fattispecie a formazione progressiva. In questa la notificazione dell'ingiunzione al debitore segna l'inizio del processo esecutivo e produce, tra gli altri, l'effetto dell'indisponibilità del bene pignorato; la trascrizione dell'atto completa il pignoramento ed, oltre a consentire la produzione degli effetti sostanziali nei confronti dei terzi e di pubblicità notizia nei confronti dei creditori concorrenti, è indispensabile perché il giudice **dia seguito all'istanza di vendita del bene.**”.*

Fatta tale debita premessa, si ribadisce come **lo stesso GE abbia ritenuto, ovviamente, che il giudice dell'esecuzione non può ordinare la vendita del bene immobile se il pignoramento non è stato trascritto, ritenendo la sua trascrizione come un “PRESUPPOSTO INELUDIBILE” per poter procedere alla vendita del bene.**

La cosa che ci si chiede, alla luce di tutte queste considerazioni, e di quanto sostenuto dallo stesso GE, è come sia stato possibile ordinare la vendita in assenza del deposito della nota di trascrizione. Si ritiene, infatti, che il GE smentisce se stesso ordinando la vendita del bene, in quanto già non avrebbe dovuto dar seguito alle attività processuali, ovvero, nel caso di specie, alla fissazione dell'udienza per l'autorizzazione alla vendita ex art. 569 cpc attesa la mancanza tra gli atti del fascicolo della nota di trascrizione del pignoramento (depositata, peraltro cartacea, soltanto all'udienza del 27.9.18, tre giorni prima che l'immobile andasse all'asta!!!!), a nulla rilevando la sua menzione nella relazione notarile.

Ma a maggior ragione non poteva poi a quell'udienza provvedere ad ordinare la vendita come ha fatto!!!

Infatti si ribadisce che fino alla discussione all'udienza del 19.06.18 la nota di trascrizione non è stata depositata (anzi alla data odierna non è stata depositata affatto, visto che il tardivo deposito cartaceo dello scorso 27 settembre non ha alcun valore)!!!

Come indicato in premessa, il GE, all'udienza del 19.06.18, all'esito di discussione, ha provveduto a riservarsi, cristallizzando la situazione a tale momento. Di conseguenza, ogni provvedimento, compreso quello di autorizzazione alla vendita, deve essere adottato sulla base degli atti già presenti nel fascicolo al momento della riserva, a nulla rilevando il deposito avvenuto il 19.06.18, ore 19:03 della mera ispezione ipotecaria (il Ge potrebbe sciogliere la riserva anche dopo sei mesi, ma di certo tale periodo non potrebbe essere utilizzato dal creditore per compiere adempimenti che andavano compiuti prima della riserva del G.E.!!!).

Il deposito della nota di trascrizione non può essere, peraltro, sostituito dal deposito di una mera ispezione ipotecaria, sia perché il codice di procedura civile prevede esclusivamente il deposito della nota di trascrizione, sia in quanto solo nella nota di trascrizione è possibile rilevare quanto



dichiarato dal conservatore a norma dell'art. 561 cpc, ovvero se preesistono o meno altri pignoramenti immobiliari.

L'art. 561 cpc, infatti, recita quanto segue: *“il conservatore dei registri immobiliari, se nel trascrivere un atto di pignoramento trova che sugli stessi beni è stato eseguito un altro pignoramento, ne fa menzione nella nota di trascrizione”*.

Nel caso in cui non vi fosse alcun pignoramento antecedente, il conservatore effettua una menzione negativa.

E' essenziale, quindi, che nel fascicolo dell'esecuzione sia depositata espressamente la “nota di trascrizione del pignoramento”.

L'omesso deposito è avvenuto, si ritiene, volontariamente, in quanto nel verbale di udienza del 19.06.18, il legale del creditore procedente dichiara espressamente *“come si evince dalla relazione notarile”*, e quindi tale *modus operandi* va sanzionato con la dichiarazione di inefficacia del pignoramento, per tutte le considerazioni su richiamate.

E' palese, dunque, come l'omissione del creditore procedente non possa che generare l'inefficacia del pignoramento immobiliare, con conseguente estinzione della procedura esecutiva e cancellazione della trascrizione del pignoramento.

Ragion per cui, mancando il requisito fondamentale della trascrizione del pignoramento, (in quanto alla data del provvedimento del 16.02.18 di fissazione udienza ex art. 569 cpc, e di quello di autorizzazione alla vendita del 19.06.18, la nota di trascrizione non era stata ancora depositata) la richiesta di porre il bene in vendita doveva ed è da considerarsi “improcedibile”.

Inoltre, il GE nemmeno avrebbe potuto, con provvedimento del 19.06.18, porre in vendita il bene, in quanto lo stesso deposito dell'ispezione ipotecaria (che comunque non può considerarsi sanante dell'omissione in questione per le considerazioni su riportate) è avvenuto alle ore 19:03, quindi cronologicamente dopo il provvedimento del GE di autorizzazione alla vendita.

E', come abbiamo visto, lo stesso legale del creditore procedente che erroneamente crede che sia stato raggiunto implicitamente lo scopo (del deposito della nota), quando nel verbale di udienza del 19.06.18, dichiara *“come si evince dalla relazione notarile”* (riferendosi, ovviamente alla trascrizione del pignoramento come evincibile dal predetto documento).

Infatti, la certificazione notarile è un'attestazione eseguita da un soggetto terzo che, seppur pubblico ufficiale, non è comunque il giudice, unico ad avere il potere/dovere di verificare il rispetto di norme e termini previsti dalla legge.

Ciò perché, altrimenti, a ragionare secondo la medesima palese forzatura del principio del raggiungimento dello scopo, lo stesso notaio, attestando la trascrizione, finirebbe inevitabilmente per attestare anche l'esistenza stessa del pignoramento (che il conservatore non avrebbe potuto trascrivere se non fosse stato notificato e consegnato nelle sue mani), motivo per cui la stessa previ-



sione dell'art 557 cpc, che commina espressamente l'estinzione nel caso di mancato deposito del pignoramento, sarebbe superata attraverso il principio del raggiungimento dello scopo, in un processo che potrebbe andare avanti senza il rispetto dei termini perentori previsti dalla legge e col controllo delegato a soggetti terzi, come il conservatore o il notaio al posto del giudice dell'esecuzione !!!).

La tesi del raggiungimento dello scopo dell'atto non risulta razionalmente perseguibile. Innanzi tutto deve rilevarsi che la teorica relativa al raggiungimento dello scopo dell'atto attiene alla categoria della nullità e non dell'inefficacia dell'atto per il suo mancato tempestivo deposito. In secondo luogo, una volta che il legislatore abbia fissato un termine preclusivo per il deposito di un atto, non ha alcun senso affermare che lo stesso abbia raggiunto il suo scopo, se è stato depositato tardivamente. Il concetto è semplice, anche perché lo stesso legislatore prevede determinate cause di estinzione della procedura esecutiva in conseguenza del mancato deposito di documenti espressamente determinati, tra cui la nota di trascrizione del pignoramento.

Il processo esecutivo prevede termini perentori, a scopo acceleratorio, per evitare situazioni di incertezza sugli immobili, che danneggerebbero il debitore, oltre che i creditori, nonché l'interesse alla celerità dei processi.

E' irrilevante che il pignoramento sia stato effettuato e trascritto se non viene depositato nei termini previsti dalla legge, il che comporta inesorabilmente la sua estinzione.

2. Sulle ulteriori motivazioni del GE poste alla base del provvedimento reclamato

2.1 A partire già da pagina 1 del predetto provvedimento si legge che *"l'art. 557 c.p.c., terzo comma, sanziona esclusivamente con l'inefficacia del pignoramento il tardivo deposito (oltre il termine di quindici giorni dalla consegna al creditore) della nota di iscrizione a ruolo e delle copie dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto e non già della nota di trascrizione del pignoramento stesso..."*

Si precisa che proprio la **Corte di Cassazione, con sentenza n. 4751 del 2016 della III Sez. Civ.**, ha enunciato il principio dell'inefficacia del pignoramento in conseguenza dell'omesso deposito della nota di trascrizione del pignoramento immobiliare nel termine previsto dall'art. 557 cpc. Infatti, nella predetta sentenza, è possibile evidenziare i seguenti periodi:

"...Nel nuovo testo dell'art. 557, secondo comma, 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, mentre per il caso che alla trascrizione abbia provveduto il creditore procedente, a norma del terzo comma dell'art. 555, 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: ma 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 incostituzionalità per irragionevolezza della diversità di disciplina.

E' vero, poi, che il terzo comma della norma (art. 557 cpc) ... non allude... anche al mancato deposito della nota di trascrizione. Ma parrebbe palese che, per evitare una manifesta contraddizione con il disposto del secondo comma, che accomuna al deposito di quanto previsto nel terzo anche quello della nota di trascrizione, anche il suo deposito, nonostante il silenzio del terzo comma, 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 del secondo comma dell'art. 555, egli, a differenza di quanto prevede il primo comma dell'art. 557 c.p.c., abbia consegnato l'atto di pignoramento senza la nota di trascrizione perché ancora non restituitagli ed essa sia stata da lui consegnata successivamente ... si deve a fortiori ipotizzare che l'osservanza da parte del creditore del termine per il deposito della nota di trascrizione non scatti se non quando la nota gli viene restituita... Nel diverso caso in cui alla trascrizione provveda il creditore procedente, il problema del raccordo fra la previsione come doverosa del deposito della nota di trascrizione nei quindici giorni dalla restituzione, che si legge nel secondo comma, e la scomparsa del riferimento alla nota nel terzo, evidentemente non si pone, dato che il termine di quindici giorni di cui al secondo comma, come s'è detto, decorre dalla restituzione della nota di trascrizione, cui fa riferimento l'ultimo immutato inciso del secondo comma stesso...senza deposito della nota di trascrizione del pignoramento, il processo esecutivo non può avere corso come evidenza la sanzione della perdita di efficacia, che si riferisce...anche al mancato deposito della nota di trascrizione ... quale forma di tutela giurisdizionale esecutiva, a realizzare un processo che ponesse il creditore pignorante al riparo da atti di disposizione compiuti dal debitore dopo il pignoramento (art. 2913 c.c.)... Sicché, è notazione ovvia, ben poteva dirsi, come maggior ragione ora lo si deve dire, che l'esecuzione forzata immobiliare come forma di tutela si poteva come si può svolgere solo in presenza di dimostrazione della trascrizione del pignoramento...”.

E' chiaro, quindi, che la Suprema Corte, con la suindicata sentenza, abbia voluto chiarire e disciplinare una palese e grave mancanza del legislatore.

2.2 Ancora, il GE nel proprio provvedimento riporta che “...L'esclusione di quest'ultima (riferendosi alla nota di trascrizione) ... è all'evidenza una precisa "scelta" e non una "svista" del legislatore, il quale non poteva non prendere atto che nella pratica la consegna della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento non avviene contestualmente alla consegna dell'atto di pignoramen-



to. Infatti, una volta perfezionatasi la notifica del pignoramento il creditore (la trascrizione da parte dell'ufficiale giudiziario è rimasta infatti un'ipotesi di scuola) 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 procedere alla formalità, ma di solito impiega alcune settimane per apporre l'attestazione di assenza di pignoramenti precedenti, ai sensi e per gli effetti previsti dall'art. 561 c.p.c.. Stante questo dato empirico, sarebbe stato irragionevole ed illogico da parte del legislatore sanzionare il mancato deposito nel termine di legge della nota di trascrizione..."

Sul punto, si rileva che quanto sostenuto dal GE viene smentito dalla stessa Corte di Cassazione, nella sentenza su richiamata.

Inoltre, il rilascio della nota di trascrizione potrebbe anche avvenire contestualmente alla effettiva trascrizione.

Ma vi è di più!

Dalla consultazione dei documenti che si hanno a disposizione, è palese rilevare un voluto rallentamento nel portare a termine tale incombenza da parte del creditore procedente.

Infatti, il pignoramento veniva iscritto a ruolo in data 16.01.18, nei successivi 15 giorni dalla restituzione dell'atto al predetto creditore da parte dell'ufficiale giudiziario, avvenuta in data 03.01.18 (*all. 13*). La richiesta di trascrizione, come risulta dall'ispezione ipotecaria depositata, risulta richiesta in data 05.02.18 (ben 33 giorni dopo la restituzione dell'atto e 20 giorni dopo l'iscrizione a ruolo!!!). Praticamente, pur volendo, non avrebbe mai potuto ottenere una nota di trascrizione nei 15 giorni dalla consegna dell'atto di pignoramento.

La Suprema Corte, con la summenzionata sentenza, prevede anche la sanzione dell'inefficacia proprio per evitare che si verificano situazioni di questo genere.

Tra l'altro, nel caso di specie, la nota di trascrizione non è stata nemmeno depositata (!!!).

2.3 Ancora il GE precisa che "...Sarebbe illogico, inoltre, ritenere configurabile un'ipotesi di inefficacia del pignoramento per il decorso di un termine la cui decorrenza non può essere computata con certezza. Al riguardo si osserva che il secondo comma dell'art. 557 c.p.c. testualmente prevede che "Nell'ipotesi di cui all'articolo 555, ultimo comma, il creditore deve depositare la nota di trascrizione appena restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari"... La data della "restituzione" al creditore della nota di trascrizione da parte del Conservatore non viene attestata...sicché non sarebbe possibile calcolare la decorrenza di un termine se non da una data ufficiale..."

Quanto appena scritto dal GE, non è corretto.



Per quel che concerne il dettato dell'art. 555 cpc, in relazione alla locuzione “appena restituitagli”, si ritiene possa trovare spazio quanto già esposto al precedente punto, ovvero che il creditore ha ommesso di provvedere alla materiale richiesta della trascrizione del pignoramento in tempo utile.

Ma la cosa che preme a codesta difesa segnalare, è che non è affatto vero che il conservatore non attesta il rilascio della nota di trascrizione. In verità sulla predetta, regolarmente, viene apposto un timbro attestante la data dell'effettiva consegna.

A tal riguardo, il deposito, in forma anonima, di diverse note di trascrizione del pignoramento potrà mostrare la bontà di tale asserzione (*all 14*).

2.4 Ancora, nel provvedimento del GE si legge che “...*altra cosa, invece, è il deposito della relativa nota in un momento precedente alle determinazioni sull'istanza di vendita, la cui mancanza, tutt'al più, può configurare un'ipotesi di mera irregolarità, come tale, ipotesi che non assume alcuna rilevanza ai fini della tutela del debitore, del tutto privo di interesse a farne denuncia...*”.

Anche tale considerazione non è corretta.

Infatti è la stessa Corte di Cassazione che non parla di mera irregolarità, ma da peso e rilevanza all'omesso deposito della nota di trascrizione.

In più, contrariamente a quanto affermato dal GE, si precisa che la tutela del debitore viene garantita proprio dal rispetto dei termini procedurali, determinando, in caso contrario, conseguenze anche pesanti per il creditore, fino all'estinzione della procedura.

Nel caso di specie, tra l'altro, si rileva che nell'istanza presentata in data 23.03.18 (quindi depositata molto prima dell'udienza *ex art. 569 cpc*, già fissata con provvedimento del 16.02.18 per il giorno 19.06.18) era stata richiesta la fissazione di un'apposita udienza al fine di vedere chiarita ed accertata l'illegittimità del pignoramento, con la conseguente eventuale estinzione della procedura esecutiva.

Ovviamente veniva richiesta la fissazione di un'udienza relativa alla predetta istanza, da tenersi prima di quella prevista *ex art 569 cpc*, che costituisce il termine ultimo **per esercitare il proprio diritto alla conversione del pignoramento**. Ciò proprio per chiedere al Giudice di verificare ed accertare la causa di estinzione prima del termine ultimo per esercitare il proprio diritto alla conversione.

Con la mancata fissazione dell'udienza relativa all'istanza *ex art. 630 cpc*, il diritto alla conversione del pignoramento è stato di fatto negato al debitore. Infatti, l'udienza *ex art. 569 cpc* è stata la “la prima udienza successiva al verificarsi della causa di estinzione”, ed in essa, quindi, si è provveduto a sollevare la problematica relativa all'omesso deposito della nota di trascrizione del pignoramento, cosa del tutto incompatibile con la richiesta di conversione.



Tra l'altro, sarebbe stato antieconomico e gravoso procedere con un esborso di una ingente somma di denaro, dato il credito vantato nella procedura esecutiva.

Se il GE avesse regolarmente fissato un'udienza in conseguenza dell'istanza ex art. 630 cpc, e la avesse rigettata, il tutto, lo si ripete, prima dell'udienza ex art. 569 cpc, il debitore avrebbe comunque potuto esercitare successivamente il diritto alla conversione, ferma restando una valutazione della presenza di presupposti di un eventuale reclamo al Collegio ex art. 630, Co. III cpc.

Il diritto alla conversione, quindi, è stato di fatto negato dal GE, che ha ignorato l'istanza ledendo in tal modo un diritto sostanziale del debitore.

Tra l'altro è normale che il sollevare una causa di inefficacia del pignoramento rappresenta sia rappresentativo di un forte interesse per il debitore, e cioè quello di permanere nella propria abitazione quanto più tempo possibile, organizzarsi per una conversione, affrontare più serenamente lunghe trattative o addirittura avviare una procedura da sovraindebitamento prima che l'immobile venga posto in vendita.

2.5 Per tutti gli altri aspetti di natura giuridica, ci si riporta integralmente all'istanza ex art. 630 cpc rigettata col provvedimento reclamato.

3. Sospensione della procedura esecutiva inaudita altera parte

Relativamente al *fumus boni iuris*, ci si riporta integralmente a tutte le argomentazioni sopra esposte. In relazione al *periculum in mora*, sussistono nel caso *de quo* i gravi motivi che giustificano la sospensione dell'esecuzione avendo il G.E. ordinato la vendita, ed essendo stato aggiudicato l'immobile pignorato, per cui esiste il rischio che nelle more della decisione del presente reclamo, possa emettersi il decreto di trasferimento, con eventuale slogging della debitrice.

Ed inoltre è chiaro che nelle more delle determinazioni di questo Ill.mo Collegio è inopportuno procedere con una serie di attività espletate dai professionisti nominati dal GE, che determinerebbero un aggravio di costi per la procedura, in totale spregio dei basilari principi di economia processuale, oltre all'eventuale danno che ne deriverebbe per lo stesso debitore, il quale vedrebbe trasferito illegittimamente il suo immobile in pendenza del reclamo, considerato anche il carico di ruolo e la tempistica per la definizione del presente giudizio.

Si confida, quindi, nell'accoglimento dell'istanza di sospensione, al fine di evitare, per tutte le parti della procedura, incluso l'aggiudicatario, un inutile dispendio di risorse economiche.

4. Inapplicabilità dell'art. 2929 cc.

Per mero scrupolo difensivo si osserva che non è applicabile al caso *de quo* anche l'art. 2929 c.c..



Come ben chiarito dalla **Corte di Cassazione con la sentenza n. 26930 del 19 dicembre 2014** *“Invero la tutela del terzo aggiudicatario presuppone – anche in tal caso per consolidato orientamento di legittimità – la validità della vendita; intesa però non come singolo atto di aggiudicazione – trasferimento, ma come intera “fase” sub-procedimentale. Fase intercorrente dall’ordinanza di vendita al trasferimento, e concretantesi anche negli atti preparatori e funzionali all’espropriazione...La regola contenuta nell’art. 2929 c.c., secondo il quale la nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita e l’assegnazione non ha effetto riguardo all’acquirente o all’assegnatario, non trova applicazione quando la nullità riguardi proprio la vendita o l’assegnazione, sia che si tratti di vizi che direttamente la concernano, sia che si tratti di vizi che rappresentino il riflesso della tempestiva e fondata impugnazione di atti del procedimento esecutivo anteriori ma ad essi obbligatoriamente prodromici”* (Cass. n.13824 del 9.6.2010; in termini: Cass. 5826/1985, 193/2003, 3970/2004 ed altre).

L’ascrivibilità della nozione di “vendita” ex art. 2929 cit. alla più ampia fase sub-procedimentale di liquidazione è stata riaffermata anche da **SS.UU. n. 21110 del 28/11/2012**, il cui decisum – nel senso che *“il sopravvenuto accertamento dell’inesistenza di un titolo idoneo a giustificare l’esercizio dell’azione esecutiva non fa venir meno l’acquisto dell’immobile pignorato, che sia stato compiuto dal terzo nel corso della procedura espropriativa in conformità alle regole che disciplinano lo svolgimento di tale procedura, salvo che sia dimostrata la collusione del terzo col creditore procedente (...)”* – non confligge con quanto sin qui ritenuto, presupponendo infatti a sua volta che l’acquisto da parte del terzo tutelato sia avvenuto nell’osservanza delle regole procedurali di tale fase.”.

Nel caso di specie, l’irregolarità riguarda proprio l’emissione dell’ordinanza di vendita, esplicitamente contestata, per tutte le motivazioni su richiamate.

Come già osservato *supra* il subprocedimento di vendita è scandito da condizioni di forma, sostanza e tempo che devono essere rigorosamente osservate determinando, una qualsiasi inottemperanza, l’illegittimità dell’aggiudicazione e del successivo decreto di trasferimento per i vizi del subprocedimento di vendita.

5. Istanza di rimessione alla Corte Costituzionale

In subordine, nel caso in cui l’On.le Collegio adito non dovesse ritenere di aderire alla interpretazione costituzionalmente orientata dell’art. 557 c.p.c. fornita dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 4751/2016 si chiede:

A) la rimessione della presente istanza alla Corte Costituzionale attraverso ordinanza di trasmissione degli atti di causa;



B) La sospensione del presente giudizio, e dei provvedimenti oggetto di impugnazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 L. 11/3/1953 n. 87;

Per i seguenti motivi:

5.1 Sul secondo comma dell'art. 557 cpc

Il secondo comma del vigente art. 557 c.p.c. appare costituzionalmente viziato per difetto di ragionevolezza e disparità di trattamento, violando apertamente il combinato disposto degli artt. 3 e 111 della Costituzione.

L'**irragionevolezza** e disparità di trattamento di situazioni simili della disposizione si evince **in quanto** il legislatore, a seguito della riforma del 2014, ha previsto che l'adempimento dell'obbligo di deposito della nota di trascrizione debba avvenire entro il termine di quindici giorni dalla consegna al creditore da parte dell'ufficiale giudiziario dell'atto di pignoramento, mentre per il caso in cui alla trascrizione abbia provveduto il creditore procedente (ex terzo comma dell'art. 555 cpc), è rimasta ferma, per un evidente dimenticanza del legislatore, la previsione contenuta nel testo del precedente comma, che impone il deposito appena restituita la nota dal conservatore, senza indicazione di un termine perentorio per il deposito.

Leggendo la norma emerge quindi un'**evidente incoerenza** in quanto da un lato si impone un rigoroso termine per il deposito della nota di trascrizione quando la stessa sia stata eseguita dall'Ufficiale Giudiziario, mentre nessun termine è previsto nel caso in cui alla trascrizione abbia provveduto il creditore, e questo benché la norma risponda ad un disegno legislativo in cui la trascrizione è elemento essenziale imposto in via imperativa.

Infatti l'art. 557 c.p.c. è norma volta ad assicurare il ruolo funzionale che la trascrizione svolge nell'ambito del processo esecutivo per espropriazione immobiliare: questo procedimento difatti, dovendo realizzare la responsabilità patrimoniale del debitore con riferimento al bene immobile pignorato, e comportando tale realizzazione di norma un trasferimento coattivo del bene per realizzarne il valore, soggiace alle regole di pubblicità della circolazione dei beni immobili, che impongono appunto la trascrizione del trasferimento. Il tempestivo deposito della stessa risponde inoltre alle esigenze di celerità ed efficacia del processo esecutivo cui si è ispirata la riforma.

La Corte Costituzionale potrebbe superare le esposte censure attraverso una pronuncia additiva che estenda il termine di giorni 15 per il deposito della nota di trascrizione, per il caso in cui alla trascrizione abbia provveduto il creditore procedente, a norma dell'art. 555, comma 3; termine decorrente dalla restituzione della nota da parte del conservatore.



5.2 Sul terzo comma dell'art. 557 cpc

Anche il **comma 3 dell'art. 557 c.p.c.** appare **viziato costituzionalmente per difetto di ragionevolezza e disparità di trattamento, violando apertamente il combinato disposto degli artt. 3 e 111 della Costituzione.**

In tal caso l'**irragionevolezza** della norma emerge **in quanto**, dopo che il co. 2° dell'art. 557 cpc 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 15 giorni”*, il comma 3°, inspiegabilmente, non fa richiamo, 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 15 gg dalla consegna al creditore”*, anche al mancato deposito della nota di trascrizione.

Appare manifestamente **contraddittoria** la scelta del legislatore di prevedere al co. 2° come **doverosi una serie di adempimenti**, tra cui il deposito della nota di trascrizione, per poi al co. 3 considerare causa di inefficacia del pignoramento proprio la realizzazione di tutti questi adempimenti oltre il termine di quindici giorni, **ad eccezione del solo deposito della nota di trascrizione**, ivi non richiamato.

Anche in questo caso non si evince quale possa essere la *ratio* che abbia giustificato tale disparità di trattamento, specie tenuto conto della più volte rimarcata importanza della trascrizione in sede di pignoramento immobiliare da parte della giurisprudenza della Suprema Corte e della *ratio* della riforma volta a porre a carico del creditore agente una serie di adempimenti retti da termini perentori volti a rendere più celere ed efficiente il processo esecutivo.

Invero, prescrivere un comportamento come obbligatorio in una sequenza processuale non può che implicare inevitabilmente che la sequenza per la parte successiva possa avere corso solo se il comportamento è stato tenuto. Per cui il mancato deposito della nota di trascrizione in copia conforma nei termini imperativi fissati dalla norma al pari del mancato deposito degli altri atti non può che comportare la inefficacia del pignoramento.

La Corte Costituzionale potrebbe superare le esposte censure attraverso una pronuncia additiva che dichiari illegittima la disposizione nella parte in cui non preveda come causa di inefficacia del pignoramento anche il mancato deposito entro 15 gg della nota di trascrizione in copia autentica.

5.3 Sulla rilevanza e non manifesta infondatezza delle suesposte questioni di costituzionalità

Entrambe le questioni di costituzionalità ivi esposte appaiono **rilevanti** rispetto alla decisione del caso specifico. Difatti è oggettivo sia in astratto che in concreto come esse si pongano come



incidentali rispetto alla questione in esame, siccome dalla loro risoluzione deriva l'accoglimento del *petitum* indicato nell'istanza ex art. 630 cpc di cui al presente atto. Inoltre, come chiaramente esposto, trattasi di **questioni volte a preservare l'integrità costituzionale dell'ordinamento** (salvaguardia del ruolo della trascrizione nell'ambito del processo esecutivo), e non poste solo a tutela dell'interesse sostanziale/processuale della reclamante.

Inoltre, entrambe le questioni di costituzionalità ivi esposte appaiono come **non manifestamente infondate**, come emerge chiaramente dalle argomentazioni giuridiche sin a tal punto sviluppate, nonché dai motivi indicati nel corpo del presente atto, nonché dalla sentenza della Suprema Corte n. 4751/2016.

Si osserva infine che ove il Collegio non ritenga di aderire alla interpretazione fornita dalla surrichiamata sentenza della Corte di Cassazione non è in alcun modo esperibile alcun altro tentativo di interpretazione conforme alla Costituzione delle disposizioni richiamate, potendo esser sanato il vizio di incostituzionalità solo attraverso pronunce additive della Corte Costituzionale, del tenore simile a quelle in questa sede suggerite.

* * * * *

Tutto ciò premesso la sig.ra [REDACTED] *ut supra* rappresentata, difesa e domiciliata,

C H I E D E

che l'adito Collegio, previa sospensione della procedura esecutiva *inaudita altera parte* e fissazione dell'udienza per la comparizione delle parti, voglia accogliere il presente ricorso e per l'effetto:

A) Per le considerazioni suesposte, accertare e dichiarare l'inefficacia del pignoramento immobiliare ex art. 557 cpc e, per l'effetto, dichiarare l'estinzione della procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 14/2018 ex art. 630 cpc e disporre la cancellazione della trascrizione del pignoramento;

B) In subordine, nel caso in cui Ill.mo GE non dovesse ritenere di aderire alla interpretazione costituzionalmente orientata dell'art. 557 c.p.c. fornita dalla Corte di Cassazione con la sentenza n. 4751/2016 si chiede la rimessione della presente istanza alla Corte Costituzionale attraverso ordinanza di trasmissione degli atti di causa, oltre alla sospensione del presente giudizio e dei provvedimenti oggetto di impugnazione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 23 L. 11/3/1953 n. 87.

C) In ulteriore subordine, nella denegata ipotesi di rigetto del presente reclamo, revocare l'ordinanza di vendita ed ordinare al GE di fissare una nuova udienza ex art. 569 cpc, ove consentire al debitore di poter esercitare il proprio diritto alla conversione del pignoramento.

Con vittoria di spese e competenze di causa, oltre spese generali, IVA e CPA di tutte le fasi del presente procedimento, con attribuzione al comparente Procuratore che dichiara di aver anticipato i primi e non riscosso i secondi.



Ai fini della normativa sul contributo unificato si dichiara che la presente controversia rientra tra quelli a contributo fisso pari ad euro 147,00.

Salvo ogni altro diritto.

Napoli-Salerno, 10 ottobre 2018

Avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli

Si allegano i seguenti documenti:

- All. 1: provvedimento di fissazione udienza ex art. 569 cpc
- All. 2: istanza ex art. 630 cpc
- All. 3: verbale udienza del 19.06.18
- All. 4: pec notifica della cancelleria del 21.06.18
- All. 5: ordinanza di vendita del 19.06.18
- All. 6: provvedimento di nomina del custode giudiziario
- All. 7: screenshot deposito ispezione ipotecaria
- All. 8: ispezione ipotecaria depositata dal creditore
- All. 9: provvedimento di inammissibilità del Collegio
- All. 10: istanza ex art. 630 cpc e contestuale Istanza di rimessione alla Corte Costituzionale
- All. 11: provvedimento di rigetto
- All. 12: pec di notifica provvedimento di rigetto
- All. 13: pignoramento [REDACTED] con timbro restituzione
- All. 14: esempi di note di trascrizione rilasciate dalla conservatoria

