



Ordine dei  
Dottori Commercialisti e degli  
Esperti Contabili di  
Roma



## **CORSO DI FORMAZIONE IN AULA PER LA CONFERMA NEGLI ELENCHI ISTITUITI EX ART. 179 TER DISP.ATT. C.P.C.**

**16 gennaio 2025**

# **L'esame della documentazione ipo-catastale, le trascrizioni pregiudizievoli**

Elisa Puglielli

Notaio in Roma

## **DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE EX ART. 657 C.P.C.**

Spetta agli ausiliari del Giudice dell'Esecuzione verificare la completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c (che deve essere depositata a cura del creditore procedente entro 45 giorni dalla notifica del pignoramento) e che consiste in:

i. **visure catastali storiche e**

**CERTIFICATI delle iscrizioni e trascrizioni dei Registri Immobiliari** (che devono essere rilasciati dai Registri Immobiliari: non possono consistere in mere visure ipotecarie);

ii. in alternativa, nella **certificazione notarile** (sostitutiva delle certificazioni) attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari.

Se dalla documentazione ex art. 567 cpc emerge qualche contraddizione, lacuna o imprecisione il custode deve avvisare senza indugio il creditore procedente e deve fare un'istanza **al GE chiedendo che ne disponga l'integrazione per mezzo di una proroga del termine ex art. 567 cpc..**

## **VERIFICA DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE EX ART. 567 C.P.C.**

La documentazione si può considerare **COMPLETA** se:

- le visure catastali storiche attengono a tutti gli immobili pignorati;
  
- le visure ipotecarie riguardano:
  - **TUTTI GLI ESECUTATI E TUTTI I COMPROPRIETARI (anche non esegutati) di**
  - **TUTTI GLI IMMOBILI PIGNORATI;**

**e sono state eseguite AL VENTENNIO (cioè, come stabilito anche da *Cass. Civ., sez. III, 11 giugno 2019, n. 15597* risalgono ALL'ULTIMO ACQUISTO INTER VIVOS ANTERIORE AL VENTENNIO).**

Risalire all'ultimo acquisto, idoneamente trascritto, anteriore al ventennio, a favore dell'esecutato o dei suoi danti causa, è la necessaria premessa per conferire attendibilità alle risultanze infraventennali cui, per sintesi legislativa, si è riferito il legislatore.

## **NON COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567 C.P.C.**

Se dalla documentazione ex art. 567 cpc emerge qualche contraddizione, lacuna o imprecisione il custode deve avvisare senza indugio il creditore procedente e deve fare un'**ISTANZA al GE chiedendo che ne disponga l'integrazione per mezzo di una proroga del termine ex art. 567 cpc..**

# VERIFICHE DA EFFETTUARE SULLA BASE DELLA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE

Sulla base della documentazione ipo-catastale, il custode dovrà verificare:

- 1. EFFETTIVA TITOLARITÀ DEL DIRITTO PIGNORATO O DELLA QUOTA IN CAPO ALL'ESECUTATO:** il custode deve verificare che il DIRITTO O LA QUOTA pignorati siano quelli di cui l'esecutato è titolare: **NON È PIGNORABILE UN DIRITTO DIVERSO O UN DIRITTO MINORE; il pignoramento resta valido, invece, se è «per eccesso»** (ad esempio viene pignorata la piena proprietà ma l'esecutato è titolare solo della proprietà superficaria);
- 2. SUSSITENZA DELLA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI AL VENTENNIO** (risalendo fino all'ultimo acquisto *inter vivos* anteriore al ventennio); art. 2650 c.c. stabilisce che ogni trascrizione contro un soggetto, per poter essere efficace, deve essere preceduta da una trascrizione in suo favore avente ad oggetto il medesimo diritto.
- 3. L'ATTO DI PROVENIENZA, L'ATTO DI PIGNORAMENTO E LE RELATIVE NOTE DI TRASCRIZIONE**

# VERIFICA DELLA TITOLARITÀ DELLA QUOTA PIGNORATA IN CAPO ALL'ESECUTATO:

## PIGNORAMENTO SU IMMOBILE CADUTO IN COMUNIONE LEGALE

- IL REGIME PATRIMONIALE VA **VERIFICATO AL MOMENTO DELL'ACQUISTO E AL MOMENTO DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**: tra i due momenti potrebbe essersi verificata una causa di scioglimento della comunione legale (entrata in vigore dal 20 settembre 1975): separazione personale, scelta del regime della separazione personale...
- nella comunione legale **NON ESISTONO QUOTE**: è un «comunione solidale» o «comunione a mani riunite» Corte Costituzionale Sent. n. 311 del 17.03.1988 e giurisprudenza consolidata della Cassazione, da ultimo Cass. Sez. 3, Ord. N. 1647 del 19 gennaio 2023: i coniugi sono titolari di un diritto che ha per oggetto beni della comunione nella loro integrità (al 100%); si parla di quote solo «figurative» per ragioni fiscali o per determinare i limiti di valore su cui possono soddisfarsi i creditori personali di ciascun coniuge;
- **se i CONIUGI SONO ENTRAMBI DEBITORI ESECUTATI** il pignoramento deve essere trascritto contro entrambi, per  $\frac{1}{2}$  ciascuno in comunione legale;
- **se solo un coniuge è debitore (per debiti personali)** e l'esecuzione riguarda un bene di cui è proprietario in regime di comunione legale, il BENE DEVE ESSERE NECESSARIAMENTE ESPROPRIATO NELLA SUA INTEREZZA E MAI PER LA META', stante l'indivisibilità in quote dei beni della comunione legale: **IL PIGNORAMENTO DEVE ESSERE TRASCritto CONTRO IL DEBITORE ESECUTATO PER 1/1 DELLA PIENA PROPRIETÀ' IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE.** (Cass. Sez. 3, sentenza n. 9536 del 7.04.2023);
- **LA DOCUMENTAZIONE IPO-CATASTALE DEVE AVERE AD OGGETTO ANCHE IL CONIUGE NON DEBITORE**;
- **AL CONIUGE NON DEBITORE DEVE ESSERE NOTIFICATO IL PIGNORAMENTO COME SOGGETTO PASSIVO DELL'ESPROPRIAZIONE ED AVRA' DIRITTO AD  $\frac{1}{2}$  DEL RICAVATO DELLA VENDITA**;
- **GLI AVVISI EX ART. 498 C.P.C. DOVRANNO ESSERE EFFETTUATI ANCHE NEI CONFRONTI DEI CREDITORI ISCRITTI DEL CONIUGE NON DEBITORE**

## **MANCANZA DELLA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI PER ACQUISTO MORTIS CAUSA NON TRASCRITTO**

Può succedere che **nonostante la completezza della documentazione ipo-catastale depositata, non sussista la continuità delle trascrizioni**, ad esempio perché la provenienza del diritto dell'esecutato è successoria e non risulta trascritta l'accettazione (né espressa, né tacita) dell'eredità in suo favore. La **Suprema Corte**, con **sentenza n. 11638/2014**, ha espressamente affermato che **la trascrizione dell'atto di acquisto *mortis causa* non è un presupposto processuale che deve esistere nel momento di avvio dell'azione esecutiva, potendo anche sopravvenire, purché si verifichi prima della vendita coattiva.**

E' prassi quindi che il **GE**, se richiesto dal creditore procedente, **DIA UN TERMINE** a quest'ultimo perché proceda a **RIPRISTINARE LA CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI.**

### **PRIMA IPOTESI che può verificarsi:**

- **Tizio, debitore di Alfa, ha ereditato un appartamento e una cantina dal padre Tizione;**
- **Tizio vende a Caio la cantina con atto di compravendita trascritto, ma non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità derivante da tale atto;**
- **Alfa trascrive un pignoramento contro Tizio sull'appartamento;**
- **Alfa potrà, a sua cura e spese, chiedere direttamente ai Registri Immobiliari la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità derivante dalla vendita da parte di Tizio della cantina e ripristinare così la continuità delle trascrizioni.**

### **SECONDA IPOTESI che può verificarsi:**

- **Tizio ha ereditato un appartamento dal padre Tizione;**
- **Tizio vende a Caio l'appartamento con atto di compravendita trascritto, ma non risulta trascritta l'accettazione tacita di eredità derivante da tale atto;**
- **Caio è debitore di Alfa;**
- **Alfa trascrive un pignoramento contro Caio sull'appartamento;**
- **Alfa potrà, a sua cura e spese, chiedere direttamente ai Registri Immobiliari la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità derivante dalla vendita da parte di Tizio dell'appartamento e ripristinare così la continuità delle trascrizioni**

## TERZA IPOTESI che può verificarsi:

- Tizio, debitore di Alfa, ha ereditato un appartamento dal padre Tizione;
- Alfa trascrive un pignoramento contro Tizio sull'appartamento.
- **MANCA LA TRASCRIZIONE DELL'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' DI TIZIONE DA PARTE DI TIZIO**

Il creditore ipotecario **DOVRA' OTTENERE UNA SENTENZA TRASCRIVIBILE** DA CUI RISULTI LA QUALITA' DI EREDE DI TIZIO AL FINE DI RIPRISTINARE LA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI. Potrà incardinare:

- un'**ACTIO INTERROGATORIA** (ex art. 481 c.c.): fissazione di un termine per accettare l'eredità: spesso infruttuosa
- oppure un **GIUDIZIO DI ACCERTAMENTO DELLA QUALITÀ DI EREDE** (un PROCEDIMENTO SOMMARIO DI COGNIZIONE EX ART. 702 *BIS* C.P.C. OVVERO UN GIUDIZIO ORDINARIO DI MERITO) ponendo a fondamento della propria domanda taluni **elementi probatori idonei a far ritenere che il chiamato all'eredità abbia compiuto determinati atti incompatibili con la volontà di rinunciare o che siano concludenti e significativi della volontà di accettare l'eredità**: ad esempio se dal verbale di accesso del custode risulta che Tizio risiede nell'appartamento ereditato potrebbe essere considerato un **chiamato nel possesso dei beni ereditari** (e quindi se non ha fatto l'inventario entro tre mesi dall'apertura della successione si considera erede puro e semplice **ex art. 485 c.c.**); oppure, se **l'appartamento risulta catastalmente intestato a Tizio** in quanto è stato volturato a suo nome a seguito della registrazione della dichiarazione di successione di Tizione, *«la voltura catastale rappresenta in modo univoco un atto comprovante l'avvenuta accettazione tacita di eredità (Cass. sentenza n. 11638/2014)»*; oppure se Tizio ha riscosso i canoni di locazione dell'appartamento ereditato, si considera atto dispositivo (Cass. n. 2743/2014).
- **Si ricorda che LA TRASCRIZIONE DELLA DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE** (che è un mero adempimento fiscale: *tra le altre*, Cass. n. 10796/2009) **O DI UN «VERBALE DI PUBBLICAZIONE DEL TESTAMENTO»** hanno mero valore di pubblicità notizia e quindi non rilevano come trascrizioni di acquisti mortis causa.



## **Verifica dell'ATTO DI PROVENIENZA, dell'ATTO DI PIGNORAMENTO e delle RELATIVE NOTE DI TRASCRIZIONE**

Oltre alla verifica della documentazione ipo-catastale il custode, d'intesa con l'esperto estimatore, dovrà anche **RECUPERARE COPIA DELL'ATTO DI PROVENIENZA ED ANALIZZARNE IL CONTENUTO.**

Si ricorda al riguardo che la **Corte di Cassazione, Sez. 3 con Ordinanza n. 7342 del 07/03/2022** ha stabilito che *in tema di pignoramento immobiliare:*

*.. **gli errori o le imprecisioni di identificazione del bene negli atti di provenienza sono di per sé irrilevanti rispetto ai terzi di buon fede che abbiano eseguito il pignoramento dopo aver diligentemente verificato i registri immobiliari;***

*.. **l'indicazione nel pignoramento o nella sua nota di trascrizione di dati catastali non aggiornati non ha alcun effetto invalidante, ove non vi sia comunque incertezza sulla fisica identificazione dei beni ed ove sussista continuità tra i dati catastali precedenti e quelli corretti al momento dell'imposizione del vincolo, sì che l'erroneità di per sé considerata non comporti alcuna confusione sui beni che si intendono pignorare.***

Il creditore pertanto deve **aver pignorato con DILIGENZA:** non deve per esempio aver indicato nel pignoramento e nella sua nota di trascrizione i dati catastali **non attuali** (in quanto ormai soppressi o variati) perché non ha fatto prima visure storiche catastali aggiornate. Se tuttavia i dati catastali, al momento della trascrizione del pignoramento non erano stati ancora aggiornati a causa di un ritardo nel recepimento della variazione catastale da parte del Catasto, il pignoramento effettuato sui dati precedenti alla variazione resta valido, ferme rimanendo le condizioni di cui sopra: **PERTANTO E' IMPORTANTE CHE GLI AUSILIARI SEGNALINO AL GE GLI ELEMENTI DI DISCORDANZA TRA DATI CATASTALI ATTUALI E QUELLI NON ATTUALI E LE MOTIVAZIONI CHE FANNO RITENERE CHE TALE DISCORDANZA NON CREI CONFUSIONE IN MERITO ALL'INDIVIDUAZIONE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE.**

## **TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI PRECEDENTI ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO**

Andiamo ad analizzare la rilevanza rispetto alla procedura esecutiva di alcune tipologie di formalità che possono emergere dalla documentazione ex art. 567 c.p.c..

Si tratta nella maggior parte dei casi di **DOMANDE VOLTE AD INCIDERE SULLA VALIDITÀ O SULL'EFFICACIA DEL TITOLO DI PROVENIENZA** del bene pignorato (ad esempio revocatoria, risoluzione, nullità, simulazione o annullamento dell'atto) o di contratti preliminari di vendita di tale bene ad un terzo da parte dell'esecutato.

Tali formalità dovranno essere **INDICATE NELLA RELAZIONE DEL CUSTODE, NELL'ORDINANZA DI DELEGA E NELL'AVVISO DI VENDITA** per rendere edotti il GE e gli offerenti dei rischi che ne derivano, con particolare riferimento al **RISCHIO DI EVIZIONE**.

Chi abbia trascritto una domanda giudiziale prima della trascrizione del pignoramento, secondo l'opinione prevalente, deve essere **destinatario dell'avviso ex art. 498 c.p.c..**

Ricordiamo che le trascrizioni delle domande giudiziali **perdono efficacia trascorsi VENTI ANNI** se non vengono rinnovate prima della scadenza (2668 bis c.c.).

## **TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA**

Se risulta una **trascrizione del contratto preliminare di compravendita precedente alla trascrizione del pignoramento**, l'efficacia di tale trascrizione, ai sensi dell'art. 2645 bis c.c., persiste solo se non sia decorso **un anno dalla scadenza del termine** previsto nel preliminare per la stipula del contratto definitivo di compravendita e (se il termine previsto è superiore ai tre anni), tale efficacia, comunque non può superare **tre anni**.

Analizziamo due ipotesi che possono verificarsi

## TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA - ESEMPIO 1

CAIO è proprietario dell'immobile A:

### 1. TRASCRIZIONE DELLA COMPRAVENDITA A FAVORE DI CAIO

CAIO diventa debitore di ALFA (creditore non ipotecario)

CAIO promette di vendere a Tizio l'immobile A:

### 2. TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE contro CAIO e a favore di TIZIO sull'immobile A

ALFA SI MUNISCE DI TITOLO ESECUTIVO e inizia una procedura esecutiva:

### 3. TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CONTRO CAIO E A FAVORE DI ALFA sull'immobile A

CAIO e TIZIO stipulano il contratto definitivo di compravendita:

### 4. TRASCRIZIONE DELLA COMPRAVENDITA contro CAIO e a favore di TIZIO sull'immobile A

Per effetto dell'efficacia prenotativa del preliminare ex art. 2645 bis, secondo comma, c.c., la trascrizione del contratto definitivo di compravendita o della domanda di esecuzione in forma specifica (se seguita dalla sentenza di accoglimento) prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente venditore dopo la trascrizione del preliminare: Cass. Civ. Sez. III, 19/1272016 n. 26102, comprese le trascrizioni di pignoramenti, sequestri conservativi e ipoteche.

Se entro il termine di efficacia della trascrizione del preliminare viene stipulato l'atto definitivo di compravendita, la procedura sarà dichiarata estinta.

Se la compravendita che dà esecuzione al preliminare trascritto prima del pignoramento, non sia ancora intervenuta, la procedura procede, ma si deve rendere edotto l'aggiudicatario del RISCHIO DI EVIZIONE.

IL PROMISSARIO ACQUIRENTE HA PRIVILEGIO SULL'IMMOBILE SE NON VIENE DATA ESECUZIONE AL PRELIMINARE ART. 2775 BIS C.C.(AD ESEMPIO PER IL CREDITO RELATIVO ALLA RESTITUZIONE DELLA CAPARRA) SE INTERVIENE NELL'ESECUZIONE ENTRO IL TERMINE DI EFFICACIA DELLA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE O SE HA OTTENUTO SENTENZA DI RISOLUZIONE O SE HA RISOLTO IL CONTRATTO CON ATTO AVENTE DATA CERTA, O SE HA EGLI STESSO ESEGUITO IL PIGNORAMENTO, AVENDO OTTENUTO IL TITOLO

## TRASCRIZIONE DEL CONTRATTO PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA - ESEMPIO 2

CAIO è proprietario dell'immobile A:

### 1. TRASCRIZIONE DELLA COMPRAVENDITA A FAVORE DI CAIO

CAIO diventa debitore di ALFA in virtù di mutuo fondiario garantito da ipoteca sull'immobile A

### 2. ISCRIZIONE DI IPOTECA A FAVORE DI ALFA E CONTRO CAIO

CAIO promette di vendere a Tizio l'immobile A:

### 3. TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE contro CAIO e a favore di TIZIO sull'immobile A

ALFA SI MUNISCE DI TITOLO ESECUTIVO e inizia una procedura esecutiva:

### 4. TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CONTRO CAIO E A FAVORE DI ALFA sull'immobile A

CAIO e TIZIO stipulano il contratto definitivo di compravendita:

### 5. TRASCRIZIONE DELLA COMPRAVENDITA contro CAIO e a favore di TIZIO sull'immobile A

In questo caso, **L'ISCRIZIONE DELL'IPOTECA AVVENUTA PRIMA DELLA TRASCRIZIONE DEL PRELIMINARE PREVALE.**

Pertanto, la procedura proseguirà ed il promissario acquirente **AVRÀ SOLO DIRITTO DI PARTECIPARE ALLA RIPARTIZIONE DEL RICAVATO DELLA VENDITA PER RECUPERARE LE SOMME VERSATE IN RELAZIONE AL PRELIMINARE, COME CREDITORE PRIVILEGIATO, MA NON CON PREFERENZA RISPETTO AL CREDITORE IPOTECARIO** (in virtù di ipoteca iscritta prima della trascrizione del preliminare): Cass. Civ. Ord. n. 7342/2022 del 7 marzo 2022:

La compravendita stipulata tra Tizio e Caio e trascritta successivamente al pignoramento sarà considerata inefficace ed inopponibile nei confronti del creditore precedente e degli eventuali creditori intervenuti (ex art. 2914 c.c.) e dell'aggiudicatario (ex art. 2919 c.c.) e pertanto non ne verrà neanche ordinata la cancellazione.

## **DIRITTI DI SERVITU', USUFRUTTO E ABITAZIONE**

Ai sensi dell'art. 2812 c.c. **non sono opponibili al creditore ipotecario** i diritti di servitù, usufrutto e abitazione **TRASCRITTI DOPO L'ISCRIZIONE DI IPOTECA MA PRIMA DEL PIGNORAMENTO**, il quale può far subastare l'immobile come libero.

Tali diritti si estinguono con l'emissione del Decreto di Trasferimento (art. 2812, secondo comma, c.c.).

I titolari di tali diritti trovano la propria soddisfazione in sede di distribuzione del ricavato con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei loro atti costitutivi.

Andiamo ad analizzare un'ipotesi particolare in cui viene in rilievo il diritto di abitazione ex art. 540, secondo comma, c.c..

## FATTISPECIE: DIRITTO DI ABITAZIONE EX ART. 540, 2 comma, c.c.

TIZIA è proprietaria con il coniuge TIZIO, IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE, dell'immobile A:

1. TRASCRIZIONE DELLA COMPRAVENDITA A FAVORE DI TIZIO E TIZIA per  $\frac{1}{2}$  in c.l. di A

ALFA diventa creditrice munita di titolo esecutivo solo di Tizia:

2. ISCRIZIONE DI IPOTECA GIUDIZIALE A FAVORE DI ALFA E CONTRO TIZIA su  $\frac{1}{2}$  della p.p. di A

ALFA promuove una procedura esecutiva contro TIZIA:

3. TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO A FAVORE DI ALFA E CONTRO TIZIA IN C.L. SU 1/1 P.P. SU A (Cass. N. 9536/2023)

4. TIZIA MUORE. Unico erede di Tizia è il coniuge Tizio che accetta l'eredità con B.d.I.

In conseguenza della morte di Tizia, sull'immobile A sussiste ormai una comunione ordinaria per cui si devono considerare le due quote di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà, una delle quali di titolarità di TIZIO, comproprietario non esecutato: il pignoramento, originariamente esteso all'intera piena proprietà in virtù della natura della comunione legale, si è concentrato sulla sola quota di  $\frac{1}{2}$  della piena proprietà caduta nella successione di Tizia.

5. Viene introdotto il giudizio di divisione endoesecutiva

6. TIZIO chiede l'assegnazione a sé della quota di  $\frac{1}{2}$  dell'immobile A che si appura essere la CASA CONIUGALE.

7. TIZIO sostiene che, spettandogli il diritto di abitazione sull'immobile A ai sensi dell'art. 540, secondo comma, c.c., IL CONGUAGLIO da lui DOVUTO A FRONTE DELLA SUDETTA ASSEGNAZIONE DEBBA ESSERE PARI AL VALORE DELLA QUOTA DI UN MEZZO DELLA PROPRIETÀ GRAVATA DAL DIRITTO DI ABITAZIONE a lui spettante e non pari al valore della piena proprietà come stimato nell'elaborato peritale in sede di procedura esecutiva.

## ANALISI DELLA FATTISPECIE: DIRITTO DI ABITAZIONE EX ART. 540, 2 comma, c.c.

Il diritto di abitazione ex art. 540, secondo comma, c.c. è qualificato come **legato ex lege (e quindi NON TRASCRIVIBILE)**.

Secondo **Cass. 29162/2021** il legato SPETTA AL CONIUGE SUPERSTITE SOLO SE L'ALTRO CONIUGE DEFUNTO AL MOMENTO DELL'APERTURA DELLA SUCCESSIONE ERA PROPRIETARIO ESCLUSIVO DELLA CASA FAMILIARE O COMPROPRIETARIO INSIEME AL CONIUGE, non se era comproprietario insieme ad un terzo.

LA QUOTA IMMOBILIARE DI TIZIA OGGETTO DI ESECUZIONE È ENTRATA NELL'EREDITÀ GIÀ GRAVATA DA IPOTECA A FAVORE DI UN CREDITORE DELL'EREDITÀ, pertanto il diritto di abitazione spettante a Tizio sull'immobile, venuto in essere dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non può impedire che l'esecuzione abbia ad oggetto la piena proprietà (Cass. Civ. n. 463/2009).

**IL CONIUGE SUPERSTITE AVRÀ SOLO DIRITTO DI PARTECIPARE ALLA DISTRIBUZIONE DEL RICAVATO DELLA VENDITA DELLA PIENA PROPRIETÀ DELL'IMMOBILE PER L'IMPORTO EQUIVALENTE AL VALORE DEL DIRITTO DI ABITAZIONE, DOPO CHE SIA STATO SODDISFATTO IL CREDITORE IPOTECARIO.**

**Nel caso di specie**, tuttavia, a seguito dell'ottenimento dell'assegnazione in suo favore della quota immobiliare che era di titolarità di Tizia, TIZIO diventerà pieno ed esclusivo proprietario dell'immobile: il suo diritto di abitazione si estinguerà relativamente all'intero per confusione ai sensi dell'art. 1014, n. 2, c.c.. **NON VI È PERTANTO MOTIVO PER RITENERE CHE IL DIRITTO DI ABITAZIONE POSSA AVERE UN'INCIDENZA SULLA VALUTAZIONE ECONOMICA DEL BENE IN COMUNIONE AI FINI DIVISORI O SULLA DETERMINAZIONE DEL CONGUAGLIO DOVUTO.**



## **TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI RICONOSCIMENTO DELL'USUCAPIONE**

Analizziamo al riguardo la seguente fattispecie oggetto di un'ordinanza della Sez. IV del Tribunale di Roma:

1. 1990 TRASCRIZIONE DELLA COMPRAVENDITA A FAVORE DI TIZIO dell'immobile A
2. 2018 CAIO INIZIA UN GIUDIZIO DI ACCERTAMENTO DELL'USUCAPIONE in suo favore dell'immobile A
3. 2020 ISCRIZIONE DI IPOTECA A FAVORE DI ALFA E CONTRO TIZIO
4. 2022 TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI RICONOSCIMENTO DELL'USUCAPIONE (SIN DAL 2017) dell'immobile A in FAVORE di CAIO
5. 2024 TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO A FAVORE DI ALFA E CONTRO CAIO, quale terzo proprietario dell'immobile A ex art. 602 c.p.c.

## **FATTISPECIE: TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI RICONOSCIMENTO DELL'USUCAPIONE**

CAIO fa opposizione all'esecuzione in quanto sostiene che:

- è stato accertato con sentenza passata in giudicato che il suo acquisto per usucapione è avvenuto nel 2018 e quindi in data anteriore all'iscrizione dell'ipoteca a favore di Alfa (2020);
- il suo acquisto per usucapione è a titolo originario e pertanto non si applica alla fattispecie in oggetto il principio generale dell'ordine temporale della prevalenza delle trascrizioni/iscrizioni.

ALFA sostiene invece che:

- non essendo stata trascritta la domanda introduttiva del giudizio di riconoscimento dell'usucapione prima dell'iscrizione dell'ipoteca (AMMESSO CHE SI RITENDA POSSIBILE AI SENSI DELL'ART. 2653, COMMA 1, C.C.), non è a lei opponibile la sentenza di riconoscimento dell'usucapione trascritta successivamente;
- non essendo Alfa intervenuta nel giudizio di riconoscimento dell'usucapione, in cui era litisconsorte necessaria, in quanto creditore iscritto, la sentenza di riconoscimento dell'usucapione non è a lei opponibile.

## **RICOSTRUZIONE DELLA FATTISPECIE: TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI RICONOSCIMENTO DELL'USUCAPIONE**

Il Tribunale ha ricostruito la fattispecie come segue.

- Alfa ha promosso l'esecuzione contro Caio ai sensi dell'art. 602 c.p.c.;
- Alfa ha quindi considerato Caio legittimato passivo dell'esecuzione sul presupposto che fosse lui il proprietario dell'immobile al momento dell'instaurazione della procedura;
- Alfa non può quindi utilizzare la sentenza di riconoscimento dell'usucapione in capo a Caio per individuare il soggetto legittimario passivo dell'esecuzione e poi non volerne subire le conseguenze derivanti dagli effetti tipici degli acquisti a titolo originario.

# CONSEGUENZE DELLA RICOSTRUZIONE DELLA FATTISPECIE: TRASCRIZIONE DELLA SENTENZA DI RICONOSCIMENTO DELL'USUCAPIONE

Da siffatta ricostruzione consegue che:

- **ALFA NON AVEVA TITOLO PER PIGNORARE L'IMMOBILE CONTRO CAIO: IL CREDITORE IPOTECARIO NON PUÒ AGGREDIRE DIRETTAMENTE L'USUCAPIENTE COME SE FOSSE TENUTO PER DEBITO ALTRUI, perché:**
  - **Caio non è debitore di Alfa;**
  - **Caio non rientra tra i soggetti contro i quali si può promuovere un'esecuzione per debito altrui in quanto l'ipoteca iscritta sull'immobile non è opponibile a chi ha acquistato a titolo originario:** non si può equiparare agli acquisti a titolo originario il meccanismo previsto dall'art. 602 c.p.c. applicabile agli acquisti a titolo derivativo;
- **ALFA AVREBBE DOVUTO PROMUOVERE L'ESECUZIONE CONTRO TIZIO** e non contro Caio facendo valere l'INOPPONIBILITA' e quindi l'inutilizzabilità nei suoi confronti della sentenza dell'accertamento dell'usucapione a favore di Caio in quanto creditore iscritto, litisconsorte necessario pretermesso nel relativo giudizio (**Cass. 29325/2019: "il creditore ipotecario è litisconsorte necessario nel giudizio di accertamento dell'usucapione dell'immobile pignorato; la sentenza di usucapione non è opponibile al suddetto creditore, se pretermesso, né vincola la decisione del giudice dell'opposizione ex art. 619 c.p.c. che può prudentemente apprezzarla come mero elemento di prova".** L'usucapiente, in tale fattispecie, può fare opposizione alla procedura esecutiva (**COME OPPOSIZIONE DI TERZO AI SENSI DELL'ART. 619 C.P.C.**) chiedendo al Giudice dell'opposizione l'accertamento dell'usucapione in suo favore; solo così si sospende la procedura esecutiva in attesa della definizione dell'opposizione.

Un'eccezione è costituita DALL'IPOTESI IN CUI L'ACQUISTO PER USUCAPIONE SI PERFEZIONA IN VIRTÙ DI UN VERBALE DI MEDIAZIONE (che si trascrive ai sensi dell'art. 2643 n. 12 bis c.c.) con il quale il debitore riconosce al terzo l'intervenuta usucapione. Il verbale è un ATTO NEGOZIALE CHE COSTITUISCE UN TITOLO DI ACQUISTO A TITOLO DERIVATIVO E NON ORIGINARIO e pertanto è inopponibile alla procedura se trascritto dopo l'iscrizione di ipoteca o la trascrizione del pignoramento.

## **TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA REVOCATORIA**

**L'AZIONE REVOCATORIA ORDINARIA EX ART. 2901 e segg. c.c. è volta a far dichiarare nei confronti del creditore che l'ha instaurata l'inefficacia dell'atto di provenienza.**

Analizziamo alcune fattispecie.

## **TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA REVOCATORIA - ESEMPIO 1**

CAIO è debitore di ALFA (creditore non ipotecario) e vende a TIZIO l'immobile A:

### **1. TRASCRIZIONE DELLA COMPRAVENDITA a favore di TIZIO e contro CAIO sull'immobile A**

ALFA promuove AZIONE REVOCATORIA contro la compravendita stipulata tra Caio e Tizio:

### **2. TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA REVOCATORIA A FAVORE DI ALFA E CONTRO CAIO**

### **3. ANNOTAZIONE DELLA DOMANDA REVOCATORIA A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE 1**

INTERVIENE SENTENZA DI ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA REVOCATORIA DI ALFA:

### **4. ANNOTAZIONE A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE 1 DELLA SENTENZA**

ALFA, ex art. 2902 c.c., può promuovere l'esecuzione contro TIZIO, terzo proprietario ai sensi dell'art. 602 c.p.c.:

### **5. TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CONTRO TIZIO E A FAVORE DI ALFA sull'immobile A**

## TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA REVOCATORIA - ESEMPIO 2

CAIO è debitore di ALFA (creditore non ipotecario) e vende a TIZIO l'immobile A:

1. TRASCRIZIONE DELLA COMPRAVENDITA a favore di TIZIO e contro CAIO sull'immobile A

ALFA promuove AZIONE REVOCATORIA contro la compravendita stipulata tra Caio e Tizio:

2. TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA REVOCATORIA A FAVORE DI ALFA E CONTRO CAIO

3. ANNOTAZIONE DELLA DOMANDA REVOCATORIA A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE 1

TIZIO è debitore di BETA (CREDITORE NON IPOTECARIO ma munito di titolo esecutivo)

4. TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CONTRO TIZIO E A FAVORE DI BETA sull'immobile A

- SE LA SENTENZA DI ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA REVOCATORIA DI ALFA INTERVIENE PRIMA DELL'EMISSIONE DEL DT: Alfa interviene nella procedura promossa da Beta contro Tizio ed è preferita rispetto a Beta nel riparto;
- SE LA SENTENZA DI ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA REVOCATORIA DI ALFA INTERVIENE DOPO L'EMISSIONE DEL DT: Alfa può solo iniziare una nuova esecuzione agendo contro l'aggiudicatario ai sensi dell'art. 2902 c.c. e 602 c.p.c..

## TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA REVOCATORIA - ESEMPIO 3

CAIO concede ad ALFA, SULL'IMMOBILE A, ipoteca A GARANZIA DI UN MUTUO FONDIARIO

### 1. ISCRIZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA CONTRO CAIO E A FAVORE DI ALFA sull'immobile A

CAIO vende a TIZIO l'immobile A senza prevedere né acollo né estinzione del mutuo ipotecario:

### 2. TRASCRIZIONE DELLA COMPRAVENDITA a favore di TIZIO e contro CAIO sull'immobile A

GAMMA, altro creditore (non ipotecario) di Caio promuove AZIONE REVOCATORIA contro la compravendita stipulata tra Caio e Tizio:

### 3. TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA REVOCATORIA A FAVORE DI GAMMA E CONTRO CAIO

### 4. ANNOTAZIONE DELLA DOMANDA REVOCATORIA A MARGINE DELLA TRASCRIZIONE 1

ALFA promuove azione esecutiva contro Caio ex art. 602 c.p.c.

### 5. TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CONTRO CAIO E A FAVORE DI ALFA sull'immobile A

- SE LA SENTENZA DI ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA REVOCATORIA DI GAMMA INTERVIENE PRIMA DELL'EMISSIONE DEL DT: GAMMA interviene nella procedura promossa da ALFA, ma quest'ultima è preferita rispetto a Gamma nel riparto (artt. 2652, 2653, 2919 e 2808 c.c.);
- SE LA SENTENZA DI ACCOGLIMENTO DELLA DOMANDA REVOCATORIA DI GAMMA INTERVIENE DOPO L'EMISSIONE DEL DT: Alfa non può opporre la revocatoria all'aggiudicatario.



## TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA REVOCATORIA - ESEMPIO 4

CAIO è debitore di ALFA (creditore non ipotecario)

CAIO **DONA** a TIZIO l'immobile A:

### 1. TRASCRIZIONE DELLA DONAZIONE a favore di TIZIO e contro CAIO sull'immobile A

**AI SENSI DELL'ART. 2929 BIS C.C., ENTRO UN ANNO DALLA TRASCRIZIONE DELLA DONAZIONE, ALFA può promuovere AZIONE ESECUTIVA CONTRO TIZIO E TRASCRIVERE IL PIGNORAMENTO DIRETTAMENTE CONTRO DI LUI** (senza necessità di ottenere preventivamente una sentenza di riconoscimento di REVOCATORIA della donazione stipulata tra Caio e Tizio, purchè ricorrano i requisiti di cui alla citata norma:

### 2. TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO CONTRO TIZIO E A FAVORE DI ALFA sull'immobile A

## TRASCRIZIONE DELLA DOMANDA REVOCATORIA - ESEMPIO 5

CAIO è debitore di ALFA (creditore non ipotecario)

CAIO **DONA** a TIZIO l'immobile A:

**1. TRASCRIZIONE DELLA DONAZIONE a favore di TIZIO e contro CAIO sull'immobile A**

TIZIO è debitore di BETA, CREDITORE NON IPOTECARIO MUNITO DI TITOLO ESECUTIVO

**2. TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO A FAVORE DI BETA E CONTRO TIZIO**

**AI SENSI DELL'ART. 2929 BIS C.C., ENTRO UN ANNO DALLA TRASCRIZIONE DELLA DONAZIONE ALFA può INTERVENIRE NELLA PROCEDURA ESECUTIVA PROMOSSA DA BETA CONTRO TIZIO** (senza necessità di ottenere preventivamente una sentenza di riconoscimento di REVOCATORIA della donazione stipulata tra Caio e Tizio, purchè ricorrano i requisiti di cui alla citata norma E SARA' PREFERITA A BETA NELLA DISTRIBUZIONE DEL RICAVATO DELLA VENDITA (ART. 2929 BIS C.C.).

## **TRASCRIZIONE DELLA LOCAZIONE ULTRANOVENNALE E CANONE VILE**

I contratti di locazione ultranovennali trascritti sono **OPPONIBILI ALLA PROCEDURA SE LA TRASCRIZIONE È PRECEDENTE ALLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.**

Sono opponibili **anche al creditore ipotecario garantito da ipoteca iscritta prima** della trascrizione della locazione. Cass. *n.7776/2016*: il contratto di locazione non pregiudica il creditore ipotecario che in caso di locazione dei beni oggetto dell'esecuzione vedrà estendere i propri diritti anche sui canoni di locazione relativi all'immobile colpito da pignoramento.

L'art. 2923, comma 2, c.c. prevede che le locazioni immobiliari eccedenti il novennio che non siano state trascritte prima del pignoramento sono opponibili all'acquirente nei limiti di nove anni dall'inizio della locazione.

L'art. 2923, comma 3, c.c. prevede l'**INOPPONIBILITÀ** di tutte le locazioni, ivi comprese quelle trascritte prima della trascrizione del pignoramento, qualora il canone sia «**vile**», ovvero **INFERIORE DI ALMENO UN TERZO rispetto a quello di mercato.**

## VILTA' DEL CANONE

La viltà del canone **deve essere rilevata dall'esperto estimatore** Cass. civ., sez. nella relazione peritale sulla base dei valori OMI, o tenendo conto dei canoni convenuti in altri contratti di locazione stipulati dall'esecutato per il medesimo bene o stipulati per immobili simili a quello staggito.

Cass. Civ. Sez. III, 23 marzo 2024, n. 7909: “in caso di locazione avente per oggetto il bene pignorato e conclusa prima del pignoramento, l'adeguatezza del corrispettivo che l'art. 2923 c.c. pone, insieme ad altre, quale condizione per la sua opponibilità **«VA CONSIDERATA AVENDO RIGUARDO AL CANONE DOVUTO ALLA DATA DEL PIGNORAMENTO E NON A QUELLO PREVISTO DAL CONTRATTO ORIGINARIAMENTE CONCLUSO»** in quanto essendo il pignoramento a determinare l'insorgenza del vincolo di indisponibilità del bene, finalizzato a destinarlo alla soddisfazione delle ragioni dei creditori, è in tale **momento che si cristallizza la situazione giuridica opponibile al ceto creditorio e ai terzi che dall'esecuzione forzata acquisiscano diritti.**

La ratio della disposizione è quella di assicurare all'acquirente una rendita adeguata al valore che, dal bene concesso in godimento a terzi, è consentito ricavare, accordando quindi **prevalenza alle esigenze di tutela dell'aggiudicatario e, prima ancora, all'effettività del processo esecutivo** che, a sua volta, tutela le ragioni dei creditori e del debitore esecutato, rispetto ai diritti del locatario, anche al fine di rendere il bene pignorato maggiormente appetibile per gli interessati.

Dovrebbe considerarsi irrilevante la questione relativa all'effettivo stato dell'immobile all'inizio della locazione rispetto a quello attuale e dei **costi sostenuti dal ricorrente per la ristrutturazione** in quanto si tratta di questione che può essere oggetto di pretese creditorie limitate ai rapporti interprivati tra locatore (debitore esecutato ) e conduttore, inopponibile però alla procedura esecutiva ed all'aggiudicatario.

Il Giudice dell'esecuzione, **nel rispetto del contraddittorio e quindi sentite tutte le parti, compreso il conduttore, È COMPETENTE A PRONUNCIARSI IN MERITO ALLA VILTÀ DEL CANONE, SENZA CHE SI NECESSARIO ESPERIRE UN GIUDIZIO DI COGNIZIONE:** Cassazione civile sez. III, 28/03/2022, n. 9877 *“La locazione "a canone vile" stipulata in data anteriore al pignoramento non è opponibile all'aggiudicatario sensi dell'art. 2923, comma 3, c.c. ed è inopponibile anche alla procedura o ai creditori che ad essa danno impulso, stante l'interesse pubblicistico al rituale sviluppo del processo esecutivo e, quindi, per un motivo di ordine pubblico processuale, il quale impone l'anticipazione degli effetti favorevoli dell'aggiudicazione e del Decreto di trasferimento, col peculiare regime di efficacia "ultra partes" di quest'ultimo: ne consegue che è pienamente legittima l'emaneazione diretta, da parte del Giudice dell'esecuzione, dell'ordine di liberazione - con la successiva attuazione da parte del custode e **senza che sia necessario munirsi preventivamente di un titolo giudiziale conseguito in sede cognitiva** - avvalendosi delle stesse inopponibilità previste per l'aggiudicatario, potendo i vari soggetti coinvolti o pregiudicati da tale provvedimento trovare tutela delle loro ragioni nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi”.*

Contro l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato disposto dal Giudice dell'esecuzione, è proponibile l'opposizione agli atti esecutivi ai sensi dell'art. 617 c.p.c.