

RIFLESSIONI SUL RINNOVO DELLA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

^^^^^^

Si è dibattuto e si dibatte in ordine al noto arresto della **Suprema Corte (sentenza n. 4751/2016)** secondo cui la mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento comporta la caducazione dello stesso, restando preclusa la possibilità che il soggetto interessato possa fare luogo ad una rinnovazione tardiva.

L'orientamento citato non appare a nostro avviso condivisibile per più ragioni.

La soluzione prospettata dalla Cassazione è stata infatti oggetto di condivisibili e ragionevoli critiche sia da parte della giurisprudenza di merito, sia da parte della migliore dottrina, specie nel caso in cui non esistano atti pregiudizievoli, *medio tempore* compiuti, opponibili alla procedura.

Il punto centrale, rilevato da acuta dottrina, riguarda la definitiva perdita del diritto di credito vantato dal creditore procedente solo perché questi non ha rinnovato nei termini previsti la trascrizione del pignoramento, sebbene questa possa essere ancora effettuata per l'assenza di atti pregiudizievoli opponibili alla procedura.

Questa “sanzione” finirebbe per incidere non tanto sulla procedura intrapresa dal creditore, bensì proprio su un suo diritto sostanziale, il diritto di credito, il quale sarebbe eliminato per effetto di una tardiva o omessa attività processuale, sebbene l'art. 2668 ter c.c. non preveda

espressamente tale effetto e neanche quello dell' *"estinzione della procedura"*.

L'art. 2668 *ter* stabilisce, infatti, che *l'effetto della "trascrizione cessa"* e non già che il processo si "estingua".

La legge si limita, come rilevato dalla dottrina, a prevedere il venir meno della efficacia della trascrizione del pignoramento, ove la stessa non sia rinnovata nei termini di legge, non anche la definitiva perdita di efficacia del pignoramento (*cfr. Ernesto Fabiani, in inefficacia della trascrizione del pignoramento pubblicato su Judicium pag. 18*).

Nulla vieta, in altri termini, che l'avente diritto rinnovi oltre i termini (*rectius*, trascriva nuovamente) il pignoramento immobiliare e che, per l'effetto, il medesimo pignoramento originario produca nuovamente gli effetti che gli sono propri, salva, evidentemente, l'eventuale trascrizione, medio tempore, di atti di acquisto pregiudizievoli per la procedura (*cfr. Saletti in Saletti Sassani, Commentario alla riforma del codice di procedura civile*).

Di conseguenza - afferma la citata dottrina - la mancata o tardiva rinnovazione della trascrizione del pignoramento non potrebbe comportare, automaticamente, la caducazione definitiva dello stesso, tenuto conto che il legislatore non avrebbe previsto espressamente tale effetto.

L'opinione autorevole degli autori citati è certamente condivisibile.

Quel che assume rilievo, infatti, è la verifica se tale uova trascrizione possa essere utilmente eseguita (per mancanza di atti opponibili alla procedura) o meno, laddove vi siano invece atti opponibili: solo in

quest'ultimo caso la procedura si dovrebbe inevitabilmente arrestare, mentre nel primo caso la nuova trascrizione consentirebbe al creditore di proseguire il processo fino al raggiungimento del suo scopo tipico: la vendita dei beni staggiti ed il conseguente riparto.

Invero, per effetto della novella introdotta con la legge 69/2009, il legislatore ha previsto unicamente la perdita di efficacia della trascrizione originaria del pignoramento per effetto della mancata rinnovazione nei termini, e non anche, giova ribadirlo, la definitiva inefficacia del pignoramento nel suo complesso, stante la possibilità per la parte di procedere comunque ad una nuova trascrizione di esso.

Questa impostazione trova conferma sia nella lettera che nella *ratio* della norma di cui all'art. 2668 ter c.c.

Infatti, la norma afferma che “*la trascrizione cessa*” e non già che il “*pignoramento si estingue*”.

Lo scopo della trascrizione è infatti quello di dirimere i conflitti tra più aventi causa, come reso evidente dagli artt. 2914, 2915 e 2916 del cod. civ.

Invero, le alienazioni di beni immobili che siano state trascritte successivamente al pignoramento sono inefficaci nei confronti del creditore procedente.

Se la trascrizione “*cessa*”, perché il creditore non l'ha rinnovata o l'ha rinnovata tardi (oltre il ventennio) significa dunque che quella alienazione, trascritta dopo il pignoramento, diverrà opponibile al creditore procedente.

La mancata rinnovazione comporta dunque il venir meno dell'effetto dichiarativo della pubblicità immobiliare.

In questo caso nessuno dubita che il processo non possa proseguire, perché vi è un atto opponibile alla procedura e la trascrizione del pignoramento risulta "cessata".

A diverse conclusioni si deve giungere nel caso in cui il creditore rinnovi la trascrizione del suo pignoramento in ritardo (oltre il ventennio), in mancanza di qualsiasi atto ad esso opponibile.

In questo caso non vi sarebbe nessun impedimento per dare corso alla procedura e procedere con la vendita dei beni staggiti .

Per effetto della rinnovazione della trascrizione, sia pure tardiva, stante la mancanza di atti opponibili al creditore procedente, la trascrizione riprenderebbe il suo originario vigore, l'effetto della pubblicità dichiarativa sarebbe rispettato come quello della continuità delle trascrizioni, ed il pignoramento potrebbe proseguire il suo corso fino al suo naturale sbocco, consistente nella vendita dei beni pignorati e nella liquidazione del ricavato attraverso il riparto.

Invero il creditore ipotecario può procedere a nuova iscrizione, anche dopo il ventennio: in tal caso l'ipoteca prenderebbe grado dalla nuova iscrizione (art. 2848 c.c.). Allo stesso modo il creditore può procedere ad una nuova trascrizione del pignoramento, la quale, in assenza di atti opponibili, consentirebbe al creditore prima ed al giudice dopo di dar corso alla procedura e di realizzare il suo effetto tipico.

Invece, dichiarare l'estinzione del pignoramento, nel caso di assenza di atti opponibili alla procedura, risulterebbe contrario alla lettera della legge (secondo cui la “*trascrizione cessa*” e non il pignoramento si estingue) e perfino contrario allo scopo della trascrizione (non vi sono atti opponibili al creditore procedente) impedendo al processo esecutivo di raggiungere il suo scopo tipico che è quello della vendita dei beni pignorati e della loro liquidazione ai fini della soddisfazione del diritto di credito della parte creditrice, pur in assenza di impedimenti.

In questo caso, il GE non potrebbe dichiarare l'estinzione della procedura, poiché la trascrizione del pignoramento è stata rinnovata ed il suo effetto dichiarativo, prenotativo, è pienamente osservato.

In argomento si è espresso il Tribunale di Lamezia Terme, secondo cui: *“dalla disciplina della rinnovazione dell'iscrizione dell'ipoteca e della trascrizione delle domande giudiziali (disciplina sulla quale è modellata, attraverso un mero richiamo, quella della trascrizione del pignoramento) si evince sia che la mancata rinnovazione non fa venir meno la validità ed efficacia del titolo da cui nasce il credito (in caso di ipoteca) o della domanda giudiziale quale atto introduttivo del giudizio e della conseguente sentenza quale provvedimento giudiziale che ha deciso il contenzioso, sia che la rinnovazione può avvenire tardivamente, comportando, detta eventualità, esclusivamente che essa opererà quale nuova iscrizione o trascrizione, prendendo grado dalla data in cui è avvenuta, sicché l'effetto di detta nuova formalità non si aggancerà più a quello della formalità originaria, perdendosi, così, l'effetto prenotativo tipico della tempestiva rinnovazione;*

Pertanto, così come avviene in ipotesi di ipoteche (cfr. art. 2848 c.c., alla cui disciplina si è ispirato il legislatore della riforma del 2009) e di domande giudiziali (la cui disciplina costituisce, per volontà legislativa espressa nell'art. 2668 ter c.c., il modello al quale è parametrata la disciplina della trascrizione del pignoramento), anche in caso di mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento, detto atto mantiene la propria efficacia, che consiste, principalmente, nell'imprimere il vincolo, nell'originare gli obblighi di custodia in capo al debitore e nel dare inizio all'esecuzione (con l'effetto che giammai l'esecuzione può essere dichiarata estinta se è efficace l'atto la regge), ma il giudice non potrà porre in vendita senza nuova trascrizione dell'originario pignoramento; ciò in quanto —come statuito anche da recente arresto di legittimità (Cass. 20.04.2015, n. 7998) — il pignoramento è una fattispecie a formazione progressiva, composta di due momenti, ciascuno dei quali, però, dotato di propria valenza ed autonomia, con l'effetto che la notifica del pignoramento non è circostanza neutra e improduttiva di effetti senza la trascrizione (come, invece, vorrebbe la tesi che i debitori sembrerebbero cripticamente sostenere), rilevando, al contrario, ai fini sopra esposti (imposizione del vincolo pignoratizio, inizio della procedura, genesi degli obblighi custodiali), mentre l'assenza della trascrizione importa l'impossibilità (che può anche essere temporanea) di disporre la vendita dei beni;

Ciò significa, come osservato da autorevole dottrina, che la trascrizione (e non la trascrizione originariamente posta in essere) è elemento costitutivo della fattispecie a formazione progressiva, sicché detto elemento costitutivo non viene definitivamente meno per effetto della mancata rinnovazione nei

termini di legge, posto che può, invece, comunque subentrare nuovamente in un momento successivo per integrare la medesima fattispecie a formazione progressiva originaria, dato che trattasi di trascrizione del medesimo pignoramento originario (la cui efficacia perdura) e non di nuovo pignoramento, con conseguente salvezza degli atti processuali compiuti (retti dall'atto di pignoramento efficace) e con efficacia ex nunc della nuova trascrizione, che, per così dire, prenderà grado dalla data in cui è compiuta; Ne consegue che, avvenuta la tardiva rinnovazione (che equivale a nuova trascrizione dell'originario pignoramento), non può arrestarsi la procedura, in quanto la fattispecie a formazione progressiva è completa e i beni possono essere messi in vendita (o, meglio, possono proseguirsi le operazioni di vendita già pendenti), con l'unica precisazione per cui, nella fattispecie, si dovrà accertare previamente che non siano divenuti opponibili atti pregiudizievoli (a tale accertamento potendosi pervenire esclusivamente attraverso il deposito di documentazione ipocatastale o certificazione notarile sostitutiva da parte del creditore Banca, che ha proceduto alla tardiva "rinnovazione" (Tribunale di Lamezia Terme, ordinanza 07.03.2006, dr.ssa Adele Foresta)

Tra l'altro la norma in questione non prevede, si ribadisce, che il giudice debba dichiarare "l'estinzione del pignoramento", bensì che la trascrizione cessi la sua efficacia tipica.

Se il legislatore, che ha introdotto la novella in discussione, avesse voluto prevedere tale effetto, ossia "l'estinzione della procedura", lo avrebbe imposto espressamente, cosa che ha fatto chiaramente in altre norme, come nella fattispecie di cui all'art. 497 c.p.c. o nell'ipotesi

contemplata dall'art. 557 c.p.c., i quali sanciscono chiaramente l'inefficacia del pignoramento a seguito di eventi tipizzati dalla norma. In conclusione, l'art. 2668 ter c.c. ricollega alla mancata rinnovazione della trascrizione dei pignoramenti "la perdita di efficacia della trascrizione" non già la definitiva perdita di efficacia del pignoramento, o, peggio ancora, l'estinzione della procedura: ciò a differenza, ad esempio, delle ipotesi previste negli artt. 497, 567, 624 co. 3 c.p.c., in cui è proprio il pignoramento che, per espressa scelta legislativa, perde efficacia (con l'effetto che, laddove il legislatore ha voluto comminare detta sanzione e condurre all'estinzione dell'esecuzione, lo ha fatto espressamente e non con locuzioni ibride o equivocate (così: il Tribunale di Lamezia Terme, nell'ordinanza sopra citata).

Tra l'altro, un conto è dichiarare l'inefficacia di un pignoramento c.d. "giovane" cioè appena notificato o da poco iscritto a ruolo, altro è invece dichiarare estinto un pignoramento, con ingiusta dispersione di tutte le attività processuali compiute, in un caso in cui il creditore abbia, sia pure tardivamente, comunque rinnovato la trascrizione ed abbia manifestato la volontà di darvi impulso per conseguire il suo effetto tipico. Senza contare che la norma, l'art. 2668 ter c.p.c., neppure prevede tale sanzione: "*perdita di efficacia del pignoramento*" .

A ciò va aggiunto che non solo il creditore vedrebbe il processo che ha coltivato per lungo tempo estinto, pur in mancanza di una espressa sanzione, ma finirebbe per perdere inevitabilmente il suo diritto di credito per effetto del perdurare irragionevole di un processo

esecutivo che si sarebbe dovuto concludere nel tempo ragionevole di sei anni, come previsto dalla legge Pinto.

Infatti l'art. 2945 comma terzo c.c. prevede che in caso di estinzione del processo la prescrizione comincia decorrere dalla data dell'atto interruttivo. Con la conseguenza che il processo che si è protratto irragionevolmente per un lungo periodo finirebbe per determinare la perdita anche del suo diritto di credito a causa dell'inerzia degli organi della procedura.

Infine, il precedente di legittimità sopra citato non appare pertinente rispetto alla fattispecie che ci occupa.

In quella fattispecie, esaminata dalla Suprema Corte, risulta che il creditore procedente non aveva per nulla rinnovato la trascrizione del pignoramento.

Non è infatti immaginabile che un processo esecutivo possa proseguire in assenza della trascrizione o in mancanza della sua rinnovazione, perché ciò renderebbe vano, inutile, il processo che non potrebbe raggiungere il suo effetto tipico.

In quel caso la Cassazione non poteva che dichiarare l'estinzione di quella procedura esecutiva per mancato rinnovo della trascrizione del pignoramento nel ventennio, poiché essa non avrebbe potuto conseguire il suo sbocco (ossia la vendita e la successiva emissione del decreto di trasferimento e svolgimento del riparto).

In altri termini, se il creditore non rinnova o sussistono atti opponibili al processo esecutivo è inevitabile, logico, che "quel" processo si debba arrestare.

Se il creditore invece rinnova, senza che vi siano atti opponibili al giudizio esecutivo, è naturale che “questo” processo possa e debba proseguire, poiché non vi sarebbe alcuna ragione per arrestarlo.

Tale soluzione è imposta dalla lettera della legge: “la trascrizione cessa” e non il pignoramento si estingue e dalla sua *ratio*, poiché la continuità e la certezza dei traffici giuridici sarebbe pienamente garantita, evitando così la dispersione di energie processuali.

Si deve tener presente, inoltre, che “trascrizione” e “pignoramento” sono comunque due atti diversi ed il processo esecutivo può conservare il suo effetto, anche in applicazione del principio *utile per inutile non vitiatur*, il quale consentirebbe al processo di conservare il suo effetto, senza la dispersione e la vanificazione di tutte le attività processuali realizzate.

Avv. Vincenzo Arcidiacono (foro di Catanzaro)