

- **Codice di Procedura Civile**
  - **Libro III** - Del processo di esecuzione
    - **Titolo II** - Dell'espropriazione forzata
      - **Capo IV** - Dell'espropriazione immobiliare
        - **Sezione I** - Del pignoramento

## *Art. 555 c.p.c. - Forma del pignoramento*

### *Autori*

**Codice di Procedura Civile commentato a cura di L.P. Comoglio e R. Vaccarella con la collaborazione di M.C. Giorgetti, G. Finocchiaro, A. Scala**

**Coordinatori, Autori ed Aggiornatori del Codice di Procedura Civile commentato on line**

Coordinatore Maria Carla Giorgetti

Autore Enrica Poli

Aggiornatore Piera Pellegrinelli

### *Bibliografia*

AARCELLA, *Decorrenza dell'efficacia del pignoramento immobiliare*, in *TNap*, 1966, I; BBONGIORNO, *Espropriazione immobiliare*, in *Digesto civ.*, VIII, Torino, 1992; BBONSIGNORI, *Gli effetti del pignoramento*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2000; IID., *L'esecuzione forzata*, 3<sup>a</sup> ed., Torino, 1996; IID., *Pignoramento*, in *NN.D.I.*, XIII, Torino, 1966; BBUCOLO, *Il processo esecutivo ordinario*, Padova, 1994; BBUSNELLI, in BBIGLIAZZI GERI, BBUSNELLI, FFERRUCCI, *Della tutela giurisdizionale dei diritti*, in *Comm. cod. civ.*, VI, 4, Torino, 1980; CCALVOSA, *Struttura del pignoramento e del sequestro conservativo*, Milano, 1953; CCAPPONI, *Lineamenti del processo esecutivo*, Bologna, 2008; IID., *Pignoramento*, in *EG*, XXIII, Roma, 1990; IID., *Il pignoramento immobiliare*, in BBOVE, CCAPPONI, MMARTINETTO, SSASSANI, *L'espropriazione forzata*, Torino, 1988; CCARNACINI, *Contributo alla teoria del pignoramento*, Padova, 1936; CCASTORO, *Il processo di esecuzione nel suo aspetto pratico*, 10<sup>a</sup> ed., Milano, 2006; CCOLESANTI, *Il terzo debitore nel pignoramento dei crediti*, II, Milano, 1967; CCORSARO, BBOZZI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, 3<sup>a</sup> ed., Milano, 1996; DDE PETRA, *Le procedure esecutive dopo la riforma*, Milano, 2008; FFABIANI, *La durata dell'efficacia della trascrizione della*

*domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, in *FI*, 2009, V; DDE LISE, *Trascrizione*, in *EG*, XXXI, Roma, 1994; FFERRI, *I procedimenti di espropriazione*, in CCOMOGLIO, FFERRI, TTARUFFO, *Lezioni sul processo civile*, II, 4<sup>a</sup> ed., Bologna, 2006; FFINOCCHIARO, *Viaggio "illustrato" nella riforma*, in *Gdir*, 2005, 31, 3, XVII; GGUALANDI, *Responsabilità per l'espropriazione e per il sequestro di beni di un terzo*, in *RTDPC*, 1960; LLA CHINA, *L'esecuzione forzata e le disposizioni generali del c.p.c.*, Milano, 1970; LLUIO, *Diritto processuale civile*, III, 3<sup>a</sup> ed., Milano, 2000; MMANDRIOLI, *Diritto processuale civile*, IV, 20<sup>a</sup> ed., Torino, 2009; MMARTINETTO, *Insequestrabilità e impignorabilità*, in *NDI*, VIII, Torino, 1962; MMICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, in *FI*, 2009, V; Ild., *Pignoramento, ricerca dei beni da pignorare, estensione del pignormanto*, in *AAA.VV.*, *Le modifiche al codice di procedura civile previste dalla l. n. 80 del 2005*, in *FI*, 2005, V; MMICHELI, *Sulla decorrenza degli effetti del pignoramento immobiliare*, in *Scritti giuridici in onore della Cedam nel cinquantenario della sua fondazione*, I, Padova, 1953; MMONTELEONE, *Diritto processuale civile*, 3<sup>a</sup> ed., Padova, 2004; MMONTESANO, AARIETA, *Diritto processuale civile*, III, 3<sup>a</sup> ed., Torino, 1999; PPELEGRINO, *Il processo di esecuzione immobiliare*, Milano, 2001; PPROTO P ISANI, *Lezioni di diritto processuale civile*, 4<sup>a</sup> ed., Napoli, 2002; RREDENTI, VVELLANI, *Diritto processuale civile*, III, 3<sup>a</sup> ed., Milano, 1999; RRICCI, *La connessione nel processo esecutivo*, Milano, 1986; Ild., «*Ingiunzione*» o «*forme particolari*»? *Un dubbio in tema di pignoramento*, in *RTDPC*, 1977; SSACCHETTINI, *Forza esecutiva anche alle scritture private*, in *Gdir*, 2005, 22; SSATTA, *Commentario al codice di procedura civile*, III, Milano, rist. 1966; SSATTA, PPUNZI, *Diritto processuale civile*, 13<sup>a</sup> ed., Padova, 2000; TTARZIA, *Esecuzione forzata e procedure concorsuali*, Padova, 1994; Ild., *Il bene immobile nel processo esecutivo*, in *RDPr*, 1989; Ild., *Sul termine di efficacia del pignoramento immobiliare*, in *RDPr*, 1966; Ild., *L'oggetto del processo di espropriazione*, Milano, 1961; TTRAVI, *Espropriazione immobiliare*, in *NDI*, VI, Torino, 1960; VVERDE, *Profili del processo civile*, III, *Processo di esecuzione*, Napoli, 2008; Ild., *Pignoramento in generale*, in *ED*, XXXIII, Milano, 1983; Ild., *Pignoramento mobiliare diretto e immobiliare*, in *ED*, XXXIII, Milano, 1983.

## Testo di legge

### Art. 555 Forma del pignoramento

Codice di procedura civile, approvato con Regio decreto 28 ottobre 1940, n. 1443

**Pubblicato nella G.U. n. 253 del 28-10-1940**

**ESECUZIONE FORZATA****Disciplina processuale****Codice di Procedura Civile****Libro III** - Del processo di esecuzione**Titolo II** - Dell'espropriazione forzata**Capo IV** - Dell'espropriazione immobiliare**Sezione I** - Del pignoramento*Art. 555 Forma del pignoramento<sup>[1]</sup>*

Il pignoramento immobiliare [c.c. 2912; c.p.c. 491, 492] si esegue mediante notificazione al debitore [c.p.c. 559] e successiva trascrizione [c.c. 2643, 2693; c.p.c. 586] di un atto nel quale gli si indicano esattamente, con gli estremi richiesti dal Codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato [c.c. 2826, 2841], i beni e i diritti immobiliari [c.c. 812, 813] che si intendono sottoporre a esecuzione, e gli si fa l'ingiunzione prevista nell'articolo 492.

Immediatamente dopo la notificazione l'ufficiale giudiziario consegna copia autentica dell'atto con le note di trascrizione [c.c. 2658, 2659, 2671, 2672] al competente conservatore dei registri immobiliari [c.c. 2663] <sup>[2]</sup>, che trascrive l'atto e gli restituisce una delle note [c.c. 2664].

Le attività previste nel comma precedente possono essere compiute anche dal creditore pignorante, al quale l'ufficiale giudiziario, se richiesto, deve consegnare gli atti di cui sopra [c.p.c. 492, 518, 543, 561].

**Note:**

<sup>[1]</sup> Per la sospensione di ogni procedura esecutiva immobiliare, di cui al presente articolo, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore, vedi l'art 54-ter, comma 1, D.L. 17 marzo 2020, n. 18, convertito, con modificazioni, dalla L. 24 aprile 2020, n. 27.

<sup>[2]</sup> Comma così modificato dall'articolo unico, R.D. 20 aprile 1942, n. 504.

**1. Il pignoramento immobiliare in genere**

Il creditore può conseguire la somma di denaro che gli è dovuta, attraverso l'espropriazione dei beni immobili del debitore secondo le norme del codice di rito (art. 2910 c.c.). L'espropriazione immobiliare è

disciplinata, oltre che dagli artt. 474- 482, sull'esecuzione coattiva in generale, e degli artt. 483- 512, sull'espropriazione forzata in generale, dagli artt. 555- 598, nonché dagli artt. 170-179 disp. att. Se concerne beni indivisi oppure ha luogo contro il terzo proprietario è inoltre regolata, secondo i casi, dagli artt. 599- 601 e dagli artt. 602- 604, in comune con le altre specie di espropriazione.

In particolare, la disciplina del **pignoramento immobiliare** è contenuta negli artt. 555- 559, e negli artt. 2914, n. 1, 2915, 2916, 2923 c.c. Il pignoramento immobiliare si compie con il realizzarsi delle seguenti attività: a) **iniziativa del creditore procedente**, che si concreta in un atto scritto (c.d. libello) contenente la descrizione dei beni e dei diritti immobiliari individuati che si intendono sottoporre ad esecuzione; b) sottoscrizione dell'atto; c) **ingiunzione** ex art. 492 da parte dell'ufficiale giudiziario; d) **notificazione** al debitore; e) **trascrizione** nei pubblici registri immobiliari; f) **deposito** nella cancelleria del tribunale competente ( art. 557), onde consentire la formazione del fascicolo dell'esecuzione (VVERDE, *Pignoramento mobiliare diretto e immobiliare*, in *ED*, XXXIII, Milano, 1983, 830; BBONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, 3ª ed., Torino, 1996, 201). Mentre nella disciplina del codice di rito del 1865 il pignoramento degli immobili si identificava con la semplice trascrizione dell'atto di precetto, opportunamente predisposto con la descrizione dei beni oggetto di espropriazione (CCARNACINI, *Contributo alla teoria del pignoramento*, Padova, 1936, 56; SSATTA, *Commentario al codice di procedura civile*, III, Milano, rist. 1966, 343; BBONGIORNO, *Espropriazione immobiliare*, in *Digesto civ.*, VIII, Torino, 1992, 34; SSATTA, PPUNZI, *Diritto processuale civile*, 13ª ed., Padova, 2000, 674), nell'attuale sistema il pignoramento immobiliare costituisce un **atto complesso** (CCALVOSA, *Struttura del pignoramento e del sequestro conservativo*, Milano, 1953, 90; BBONGIORNO, 34; BBONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, 201; MMANDRIOLI, *Diritto processuale civile*, IV, 20ª ed., Torino, 2009, 137; FFERRI, *I procedimenti di espropriazione*, in CCOMOGLIO, FFERRI, TTARUFFO, *Lezioni sul processo civile*, II, 4ª ed., Bologna, 2006, 396). Diversamente da quanto avviene per l'espropriazione mobiliare, il pignoramento immobiliare non si esegue *in loco*, bensì con un atto notificato personalmente nei luoghi e nei modi di cui agli artt. 137 ss. (RREDENTI, VVELLANI, *Diritto processuale civile*, III, 3ª ed., Milano, 1999, 340).

Il pignoramento, in quanto vincolo giuridico colpisce il diritto reale sul bene e non già l'immobile nella sua consistenza fisica. Consegua a quanto innanzi che ove il creditore abbia pignorato la nuda proprietà dell'immobile, di cui comunque il debitore non sia più titolare alla data del pignoramento, il vincolo non si trasferisce ipso iure sul diverso diritto di usufrutto del quale l'esecutato sia rimasto intestatario ( T. Palermo, Sez. IV, 23.5.2013).

In tema di espropriazione forzata immobiliare, la nullità della notifica dell'avviso di vendita al debitore

esecutato, in quanto posta a tutela del diritto al contraddittorio, si estende agli atti consequenziali della procedura e ai provvedimenti di trasferimento del bene pignorato, non operando la regola di protezione dell'acquisto dell'aggiudicatario dettata dall'art. 2929 c.c., che presuppone la validità dell'intero sub-procedimento di vendita; detto principio si applica anche all'espropriazione immobiliare esattoriale, nella quale, ai sensi dell'art. 78, D.P.R. 29.9.1973, n. 602, il pignoramento si esegue mediante la trascrizione di un avviso di vendita da notificare al debitore esecutato ( C. 26930/2014).

In caso di fallimento gli effetti anche sostanziali degli atti già compiuti che non siano incompatibili con il sistema dell'esecuzione fallimentare, tra i quali anche il vincolo d'indisponibilità dei beni derivante dal pignoramento, restano salvi in favore della massa dei creditori; ciò comporta che il curatore del fallimento del promittente venditore può esercitare la facoltà di scelta ex art. 72 l. fall. allorché, pur essendo stata la sentenza di fallimento trascritta dopo la trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c., quest'ultima sia stata preceduta dalla trascrizione del pignoramento sull'immobile, in quanto le azioni esecutive individuali pendenti al momento della sentenza dichiarativa di fallimento sono assorbite dalla procedura concorsuale ( C. 11365/2018).

## 2. *L'oggetto del pignoramento e l'estensione ex art. 2912 c.c.*

L'espropriazione immobiliare ha ad oggetto il diritto che il debitore esecutato ha sul bene immobile (LLUIO, *Diritto processuale civile*, III, 3ª ed., Milano, 2000, 64): il pignoramento investe, infatti, non la *res* vista nella sua materialità, ma il diritto reale patrimoniale **trasferibile** che grava sulla cosa (RREDENTI, VVELLANI, 297; LLUIO, 61). Deve trattarsi di **diritti reali su beni immobili** idonei a costituire oggetto autonomo di negozi traslativi: pertanto il relativo regime giuridico non deve contemplare alcun divieto legale di alienazione (PPELLEGRINO, *Il processo di esecuzione immobiliare*, Milano, 2001, 71). Infatti, poiché l'espropriazione comporta il trasferimento coattivo al creditore o a un terzo del diritto del debitore sul bene, la trasferibilità del diritto oggetto di pignoramento costituisce il presupposto della sua espropriabilità (MMARTINETTO, *Insequestrabilità e impignorabilità*, in *NDI*, VIII, Torino, 1962, 745). Segnatamente, sono assoggettabili a pignoramento i diritti di **proprietà**, di **usufrutto** (salvo i casi di inalienabilità: es. usufrutto legale dei genitori sui beni del figlio minore ex artt. 324 e 326 c.c.), di **superficie** e di **enfiteusi** (TTARZIA, *L'oggetto del processo di espropriazione*, Milano, 1961, 336; BBONGIORNO, 37; MMONTESANO, AARIETA, *Diritto processuale civile*, III, 3ª ed., Torino, 1999, 100; RREDENTI, VVELLANI, 339; LLUIO, 64; PPELLEGRINO, 71; CCASTORO, *Il processo di esecuzione nel suo aspetto pratico*, 10ª ed., Milano, 2006, 546).

Con riguardo al diritto di usufrutto, anche la giurisprudenza di legittimità ha ribadito che l'esecuzione forzata nei confronti del titolare di tale diritto reale, tutelato nei modi previsti dagli artt. 2643 ss. c.c., non può che essere eseguita secondo le forme del pignoramento immobiliare. Secondo una risalente pronuncia l'estinzione del diritto di usufrutto sopravvenuta nel corso del processo esecutivo avente per oggetto la **nuda proprietà** ha come conseguenza l'assoggettamento alla procedura espropriativa della piena proprietà ( C. 8166/1991). Più recentemente si è però precisato che nell'espropriazione immobiliare, oggetto del trasferimento è il bene descritto nell'ordinanza di vendita così che, ove risulti sottoposta a pignoramento la nuda proprietà di un immobile, il cui usufrutto appartiene ad un soggetto diverso, il consolidamento dell'usufrutto per sopravvenuta morte dell'usufruttuario, non indicato nell'ordinanza di vendita e nel decreto di trasferimento, consente l'aggiudicazione e, il trasferimento della sola nuda proprietà ( C. 18492/2006).

Sono invece **esclusi dall'espropriazione** i diritti reali di godimento che non si possono cedere e dare in locazione, come l'uso e l'abitazione (art. 1024 c.c.) (TTRAVI, *Espropriazione immobiliare*, in NDI, VI, Torino, 1960, 902; LLUIO, 64; CCASTORO, 546), e le servitù, le quali non sono trasferibili separatamente dal fondo a cui ineriscono (TTRAVI, 902; BBONGIORNO, 37; LLUIO, 65; MMONTELEONE, *Diritto processuale civile*, 3ª ed., Padova, 2004, 1007).

Sono **beni immobili** quelli come tali indicati dall'art. 812, 1° co., c.c.: il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni anche se unite al suolo in modo transitorio, ed in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo; dal 2° co. dello stesso articolo risulta che sono reputati immobili i mulini e gli altri edifici galleggianti saldamente e permanentemente assicurati alla riva o all'alveo, come le piattaforme per la trivellazione e lo sfruttamento dei giacimenti sottomarini gassosi o liquidi, purché ancorate al fondo (LLA CHINA, *L'esecuzione forzata e le disposizioni generali del c.p.c.*, Milano, 1970, 205). In ordine a queste ultime ipotesi, è possibile che un evento naturale o umano faccia cessare il collegamento stabile dell'oggetto all'immobile (opera portuale fissa, fondo del mare), restituendolo alla sua natura di bene mobile. Si è precisato, tuttavia, che tali eventi, qualora riguardassero un pontile o una piattaforma di trivellazione sottoposta a pignoramento, sarebbero irrilevanti in punto di competenza, la quale resterebbe attribuita al tribunale già investito *ab initio* della procedura espropriativa (LLA CHINA, 206).

I beni e i diritti immobiliari di cui agli artt. 812 e 813 c.c. costituiscono un *numerus clausus*, come tale non suscettibile di far luogo ad un'applicazione estensiva della disciplina a beni e diritti nuovi (TTARZIA, *Il bene immobile nel processo esecutivo*, in RDPr, 1989, 341).

A norma dell'art. 2912 c.c. il pignoramento immobiliare «comprende» gli **accessori**, le **pertinenze** e i **frutti** dell'immobile pignorato (FFERRI, 396; PPELLEGRINO, 73). Propriamente si individua l'ambito oggettivo del

vincolo di pignoramento, stabilendone l'estensione a tutti gli accessori della cosa pignorata, anche acquisiti successivamente all'inizio dell'espropriazione (BBUSNELLI, in BBIGLIAZZI GERI, BBUSNELLI, FFERRUCCI, *Della tutela giurisdizionale dei diritti*, in *Comm. Cod. civ.*, VI, 4, Torino, 1980, 266; VVERDE, *Pignoramento in generale*, ED, XXXIII, Milano, 1983, 796). La suddetta **estensione del pignoramento**, agli accessori avviene in modo automatico, non venendo meno l'unicità del pignoramento (RRICCI, *La connessione nel processo esecutivo*, Milano, 1986, 119; MMANDRIOLI, 136), anche ove sussista una specifica richiesta del creditore procedente (CCAPPONI, *Pignoramento*, in *EG*, XXIII, Roma, 1990, 17). L'estensione investe, invece, i beni mobili che arredano l'immobile (BBUSNELLI, 271; MMANDRIOLI, 136; FFERRI, 397): v. *sub art. 556*. Dall'unità del pignoramento discendono: a) l'unicità della custodia per la cosa principale e per i frutti, pertinenze e accessori (RRICCI, *La connessione*, 121); b) l'unicità degli effetti *ex artt. 2913 ss. c.c. e 388, 3° e 4° co., c.p.*, che prendono data dal pignoramento della cosa principale (RRICCI, *La connessione*, 121); c) l'esclusione della possibilità di separare le procedure; d) il carattere non necessario della indicazione nell'atto di pignoramento degli accessori, pertinenze e frutti (RRICCI, *La connessione*, 120, nt. 3; PPELLEGRINO, 73).

Nonostante l'imposizione del vincolo funzionale che lega la pertinenza alla cosa principale, la pertinenza non perde la propria individualità (BBONSIGNORI, *Gli effetti del pignoramento*, in *Comm. Schlesinger*, Milano, 2000, 31): la regola dell'estensione del pignoramento *ex art. 2912 c.c.* non esclude, pertanto, la possibilità di assoggettare ad esecuzione la pertinenza indipendentemente dalla cosa immobile principale. Naturalmente l'esecuzione separata sulle pertinenze presuppone che non vi sia stata un'antecedente aggressione *in executivis* del bene principale, che abbia comportato l'automatica estensione del vincolo anche alle pertinenze medesime (BBUSNELLI, 270).

In giurisprudenza è costante l'affermazione secondo cui l'art. 2912 c.c. non trova applicazione quando la descrizione del bene nell'atto di pignoramento contenga elementi tali da far ritenere che in sede di vendita si sia inteso escludere l'estensione del pignoramento ( C. 14863/2000; C. 5002/1993;

C. 7522/1987; C. 3453/1982). Ad ogni modo, poiché tra gli accessori rientrano le pertinenze improprie (v. *infra*) e le **accessioni in senso tecnico** caratterizzate dall'unione materiale con la cosa principale, come le **piantagioni** e le **costruzioni**, il pignoramento di un terreno si estende, in difetto di espressa previsione contraria, al **fabbricato** che insiste sul terreno medesimo, ove tale fabbricato manchi di autonomia economica (possibilità di separazione dal suolo) o di autonomia giuridica (titolarità della proprietà in capo a soggetto diverso dal proprietario del suolo), sì da costituire parte integrante di un'unica entità immobiliare ( C. 7522/1987; C. 3453/1982; C. 1766/1981). Inoltre, il **terreno antistante o circondante un edificio** pignorato può, secondo le circostanze del caso concreto, essere considerato un tutt'uno con il bene pignorato e quindi soggetto allo stesso pignoramento, al pari delle costruzioni che

siano in rapporto di accessorietà o pertinenzialità con il bene principale sottoposto ad esecuzione ( C. 14863/2000).

La dottrina in ordine all'accessione al suolo ex art. 934 c.c., distingue secondo che al terreno accedano piantagioni (per le quali l'estensione del pignoramento è automatica), ovvero costruzioni o altre opere fatte sopra o sotto il suolo (alle quali il pignoramento si estende in mancanza di autonomia economica e/o giuridica) (BBUSNELLI, 271). Le costruzioni e le opere in genere, unite al suolo o ad esso incorporate, pur costituendo, ai sensi dell'art. 812, 1° co., c.c., beni immobili idonei a costituire oggetto di proprietà separata, non possono essere pignorate separatamente dal suolo al quale ineriscono, se non in quanto siano assoggettate a pignoramento come oggetto di (una preesistente) proprietà superficiaria o di *iura in re aliena*, che insistano sulla proprietà superficiaria (PPELEGRINO, 73).

La dottrina ha altresì chiarito cosa debba intendersi per beni **accessori** ai fini dell'art. 2912 c.c.: secondo un primo orientamento i beni accessori si caratterizzerebbero in quanto, pur mantenendo la propria individualità, sarebbero avvinti alla cosa principale da un legame soggettivo (destinazione impressa dal proprietario della cosa principale) e oggettivo (funzione di servizio rispetto alla cosa principale) (BBUCOLO, *Il processo esecutivo ordinario*, Padova, 1994, 237); una differente ricostruzione individua la *differentia* specifica tra pertinenze e accessori, entrambi legati alla cosa principale, in ciò che le prime mantengono un proprio contenuto e una propria autonomia, mentre gli accessori, se astratti dalla cosa principale, perdono ogni significato: questa sarebbe la ragione per cui la legge sostanziale con contempla alcuna norma che autorizzi il pignoramento e la vendita separata degli accessori (RRICCI, *La connessione*, 132). Si è precisato che devono qualificarsi come accessori gli incrementi fluviali, cui si estende pertanto il pignoramento della cosa principale (BBUSNELLI, 272). Con particolare riferimento alle c.d. **pertinenze improprie**, intese come beni destinati a servizio od ornamento della cosa principale anche in modo non durevole, si è osservato che l'ampia formula legislativa secondo cui l'estensione del pignoramento ricomprende tutto quanto valga, per stretta connessione, a determinare il complessivo valore economico del bene staggito, rende affatto superflua qualsiasi speculazione terminologica: anche questi beni, si voglia ricondurli alle pertinenze in senso stretto ex art. 817 c.c. oppure alla più vasta categoria degli accessori, sono comunque assoggettati, ex art. 2912 c.c., unitamente al bene principale (BBONSIGNORI, *Gli effetti del pignoramento*, 32).

La giurisprudenza ha affermato che il pignoramento di un fabbricato si estende automaticamente alle **autorimesse** pertinenti, in quanto beni destinati durevolmente al servizio del bene principale ( C. 13487/1999). Si è altresì sostenuto che sono pertinenze alle quali si estende il pignoramento dell'immobile le **scorte di un fondo agricolo**, anche vive, in quanto beni appartenenti al proprietario e destinate a servizio del fondo; ne consegue che dette scorte devono essere comprese nella valutazione del bene al

fine della determinazione del prezzo di vendita in sede di espropriazione coattiva, e che l'omissione di tale valutazione, ove ascrivibile a fatto illecito del terzo, può implicare responsabilità risarcitoria dell'autore del fatto (nella specie, il custode che aveva occultato le scorte) per il danno derivante dalla realizzazione di un minor prezzo di vendita ( C. 3242/1986). Invece i **canoni di locazione** rimasti in tutto o in parte non pagati fino alla data del pignoramento, ancorché afferenti al bene immobile sottoposto a esecuzione, non costituiscono frutti civili del bene, bensì crediti del proprietario-locatore pignorato, dovendosi escludere, pertanto, l'estensione del pignoramento ex art. 2912 c.c. ( C. 1193/1996, secondo cui il creditore del locatore, relativamente a tali crediti, dispone di altri mezzi di tutela, quale l'azione surrogatoria ex art. 2900 c.c.). È stato affermato che non possono essere assoggettati ad esecuzione forzata solo alcuni vani o **porzioni di un appartamento**, dato che l'appartamento costituisce funzionalmente e giuridicamente un'unità indivisibile, la quale è suscettibile di frazionamento in più beni distinti solo con modifiche strutturali affidate all'iniziativa del proprietario; ne consegue che in tal caso l'atto di pignoramento è nullo ( C. 4612/1985). Parimenti le **porte interne** ( P. Brindisi 22.4.1985), l'**impianto di riscaldamento** e l'**ascensore** di un appartamento ( C. 655/1976), facendo parte integrante di esso e costituendone elemento necessario, **non possono essere pignorati separatamente dall'immobile**.

La parte integrante (*pars rei*) è infatti completamente compenetrata nella cosa principale, ragion per cui ad essa si applica il regime giuridico della prima, a differenza della pertinenza che può essere oggetto di rapporti giuridici diversi da quelli che gravano sulla cosa principale (RRICCI, *La connessione*, 129, nt. 36).

Non possono costituire oggetto di pignoramento i beni del **demanio pubblico** indicati negli artt. 822 e 824 c.c., salvo che l'Autorità amministrativa dichiari il loro passaggio al patrimonio dello Stato a norma dell'art. 829 c.c. Ai sensi dell'art. 823 c.c. i beni che fanno parte del demanio pubblico sono inalienabili (e perciò anche inespropriabili) e non possono formare oggetto di diritti a favore di terzi se non nei modi e nei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano (CCASTORO, 152).

Sono, inoltre, impignorabili i beni facenti parte del **patrimonio indisponibile** dello Stato, delle Province e dei Comuni indicati nell'art. 826, 2° e 3° co., c.c., in forza del vincolo di destinazione richiamato dall'art. 828, 2° co., c.c. Possono, invece, essere assoggettati a pignoramento gli immobili e i diritti immobiliari compresi nel patrimonio disponibile dello Stato e delle altre persone giuridiche pubbliche (TTRAVI, 902). L'art. 828, 2° co., c.c., per rinvio formale dell'art. 830, 2° co., c.c., si applica anche ai **beni degli enti pubblici non territoriali** da questi destinati ad un pubblico servizio (CCASTORO, 153).

Si è ritenuto, ad esempio, che debba essere incluso tra i beni patrimoniali indisponibili e, quindi, non

possa essere pignorato in danno dell'assegnatario, l'**alloggio di edilizia popolare** ed economica per il quale non sia stato corrisposto integralmente il prezzo ( C. 9912/1990; C. 6748/1987; C. 6517/1980). Prima del pagamento, infatti, l'alloggio non si trasferisce in proprietà dell'assegnatario, ma rimane nella disponibilità dell'ente concedente ed è vincolato, nella sua destinazione, alle finalità perseguite dalla legge per assicurare la disponibilità di un alloggio a determinate categorie di beneficiari. Secondo una consolidata giurisprudenza di legittimità, affinché il bene possa considerarsi appartenente al patrimonio indisponibile dell'ente, la **sua destinazione allo svolgimento di un servizio pubblico deve essere effettiva**, non essendo sufficiente la determinazione dell'ente pubblico di imprimere al bene il carattere di patrimonio indisponibile ( C., S.U., 391/1999; C., S.U., 10733/1996; C., S.U., 6950/1993). Si è precisato, inoltre, che l'inespropriabilità sussiste anche quando il carattere dell'indisponibilità sia stato acquistato dal bene dopo il suo pignoramento, in pendenza del processo esecutivo ( C. 6755/1987, nella specie si trattava della realizzazione di attrezzature sportive da parte di un comune su terreno di sua proprietà, in precedenza pignorato, che ne ha determinato l'acquisizione al patrimonio indisponibile comunale, facendo cessare gli effetti del pignoramento eseguito ed imponendone la dichiarazione di nullità). Costituiscono patrimonio indisponibile della Stato i beni **immobili confiscati** ai sensi della L. 31.5.1965, n. 575, l'esecuzione sui quali è possibile soltanto quando il giudice dell'esecuzione penale, competente a decidere sui diritti che i terzi rimasti estranei al procedimento penale dichiarano di vantare sul bene ( art. 676), abbia accertato, su richiesta del creditore ipotecario, l'esistenza della garanzia reale sul bene confiscato ( C. 12535/1999).

Ulteriori ipotesi di inespropriabilità riguardano i seguenti cespiti (TTRAVI, 902): a) immobili di cui agli artt. 14 e 16 Trattato del Laterano, protetti dall'**immunità territoriale**; b) beni di Stati e sovrani stranieri che abbiano una pubblica destinazione, come i **palazzi di rappresentanze diplomatiche**; c) **edifici** e i **luoghi sacri**, ancorché appartenenti a privati, destinati all'esercizio pubblico del culto cattolico, che, a norma dell'art. 831, 2° co., c.c., non possono essere sottratti alla loro destinazione fino a che la destinazione stessa non sia cessata in conformità delle leggi che li riguardano (mentre sono espropriabili gli edifici destinati all'esercizio di altri culti). Può invece costituire oggetto di pignoramento immobiliare il diritto del concessionario di **miniera**, ma solo ad opera dei creditori ipotecari (TTRAVI, 902): l'aggiudicatario subentra in tutti i diritti e obblighi del concessionario, purché abbia l'idoneità tecnica ed economica a condurre l'impresa (art. 30, R.D. 29.7.1927, n. 1443).

È suscettibile di esecuzione forzata il diritto sulla costruzione di **cappelle** gentilizie o familiari in aree cimiteriali, il quale è di natura reale e, specificamente, assimilabile al diritto di superficie ( C. 9190/1997); così come è pignorabile l'immobile di proprietà privata al quale sia stato riconosciuto un

particolare **interesse storico e artistico** (art. 839 c.c.), purché vengano rispettate le prescrizioni volte ad assicurare l'esercizio del diritto di prelazione da parte dello Stato ( C., S.U., 4282/1986).

Dubbi sorgono in ordine alla pignorabilità degli immobili in **multiproprietà**, la quale non sembra assumibile al catalogo dei diritti reali (TTARZIA, *Il bene immobile*, 341, nt. 1).

Sull'impossibilità di pignorare unitariamente l'**azienda**, v. *sub* art. 513, par. 3.

In giurisprudenza si avverte che quando il diritto sull'immobile sia fatto oggetto di provvedimenti amministrativi che, senza incidere sull'appartenenza del bene al debitore esecutato, determinano tuttavia come effetto che l'immobile resti vincolato temporaneamente o permanentemente ad una determinata situazione, il diritto in questione non è sottratto all'esecuzione ( C. 11776/1992).

### 3. La competenza

A norma degli artt. 9, 2° co., 26, 1° co., la **competenza** per l'espropriazione immobiliare spetta al tribunale in composizione monocratica del luogo in cui si trova l'immobile (c.d. *forum rei sitae*), esclusa pertanto ogni competenza esecutiva del G.d.P.

Trattandosi di competenza territoriale inderogabile ( art. 28), il **difetto di competenza** è rilevabile d'ufficio non oltre l'udienza di autorizzazione alla vendita; l' art. 38, che prescrive un principio di portata generale, si ritiene applicabile anche ai procedimenti di esecuzione forzata ( C. 1638/2002), con la particolarità che in questa sede l'udienza di cui all' art. 38 si identifica con l'udienza ex art. 569.

Se le cose immobili non sono interamente comprese nella circoscrizione di un solo tribunale, la competenza per territorio si determina ai sensi dell' art. 21, 1° co., con riferimento al luogo ove si trova l'immobile soggetto al maggior tributo verso lo Stato; ma si è stabilito che se gli immobili non sono soggetti a tributo, è competente il giudice del luogo in cui si trova l'immobile o la parte di immobile di maggior valore ( C. 1491/1989, ove anche si afferma che l' art. 21, 1° co., si applica non solo all'ipotesi di un unico immobile situato in diverse circoscrizioni, ma anche a quella di più immobili pignorati contestualmente e situati in luoghi diversi). Una recente pronuncia si è espressa, invece, nel senso che la competenza per l'espropriazione di più immobili siti in circoscrizioni giudiziarie diverse spetti ad ogni giudice nella cui circoscrizione si trova uno (o una parte) degli immobili pignorati e che, ove uno dei beni

immobili (o una parte del bene immobile) sia stato precedentemente pignorato, il procedimento debba svolgersi dinanzi al tribunale presso il quale pende il processo iniziato dal primo pignoramento ( C. 4213/2007).

A seguito dell'abolizione del tributo diretto verso lo Stato su terreni e fabbricati (art. 1, L. 9.10.1971, n. 825; art. 82, D.P.R. 29.9.1973, n. 597), l'art. 7, L. 30.7.1984, n. 399, che ha novellato l' art. 15 (al cui commento si rinvia), ha assunto a base di calcolo, in luogo del tributo reale, il reddito dominicale del terreno e la rendita catastale del fabbricato.

Dopo l'instaurazione del procedimento dinanzi all'ufficio giudiziario competente (giudice competente per l'esecuzione), ai sensi dell' art. 484 il presidente del tribunale, su presentazione del fascicolo a cura del cancelliere, provvede alla nomina del giudice dell'esecuzione (TTRAVI, 903).

#### *4. L'individuazione e la descrizione dell'immobile*

I beni e dei diritti immobiliari che s'intendono sottoporre ad esecuzione, con gli estremi richiesti dal codice civile (art. 2826 c.c.) devono essere esattamente indicati nell'atto di pignoramento. Devono, inoltre, precisarsi l'ammontare del credito per il quale si procede e gli estremi del titolo esecutivo e del precetto (TTRAVI, 904; BBONGIORNO, 37).

La **scelta dei beni da sottoporre a pignoramento**, diversamente da quanto accade nell'espropriazione mobiliare ( art. 513), non è compiuta dall'ufficiale giudiziario al momento del pignoramento, ma in un momento anteriore, dal **creditore procedente**, il quale si rifarà alle risultanze dei pubblici registri immobiliari, sia per individuare i beni appartenenti al debitore, sia per conoscere le eventuali ragioni di altrui prelazione che potrebbero vanificare la sua iniziativa, sia, infine, per conoscere l'esistenza di altri precedenti pignoramenti che potrebbero indurlo a preferire un intervento nei relativi processi (MMANDRIOLI, 135; MMONTESANO, AARIETA, 100). Il solo limite nella scelta riguarda il **creditore ipotecario**, il quale, a norma dell'art. 2911 c.c., non può pignorare altri beni del debitore se non sottopone a esecuzione anche gli immobili gravati da ipoteca (per il coordinamento della norma con le regole processuali, si rinvia al commento dell' art. 558). Questa disposizione mira a realizzare nel contempo la tutela dei creditori chirografari che altrimenti subirebbero il concorso dei creditori prelatizi su beni non vincolati, assicurando così indirettamente anche la *par condicio creditorum* ex art. 2741 c.c., e la riduzione allo stretto necessario dell'aggravio del debitore esecutato (BBUSNELLI, 265).

Gli organi esecutivi non ingerenza possono, pertanto, in alcun modo ingerirsi nell'attività di individuazione

e determinazione del bene. L'**ufficiale giudiziario** può solo sindacare l'atto (notificando) sotto il profilo dell'intelligibilità, senza poterne verificare la validità, né la completezza, non potendo, inoltre, controllare l'esistenza materiale del bene o la sua appartenenza al debitore; il **conservatore dei registri immobiliari** non può rifiutare la trascrizione del pignoramento o subordinarla all'accertamento dell'appartenenza del bene risultante dai registri al debitore, ma solo esaminare l'intelligibilità del titolo e della nota ex art. 2674 c.c. e la loro concordanza (TTARZIA, *L'oggetto*, 337). Del resto, la produzione dei documenti di cui all'art. 567, 2° co. (estratto del catasto e delle mappe censuarie e dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative al bene staggio), ha proprio la funzione di consentire al giudice dell'esecuzione la verifica della corrispondenza tra le affermazioni del creditore contenute nell'atto di pignoramento e la realtà giuridica emergente da quella documentazione (BBONGIORNO, 37).

Sul rifiuto dell'ufficiale giudiziario a compiere il pignoramento richiesto dal creditore e i rimedi in concreto esperibili, v. *sub* art. 513, par. 10.

Il creditore procedente è tenuto ad indicare esattamente, secondo gli elementi di individuazione prescritti dall'art. 2826 c.c. per l'atto di concessione ipotecaria, i beni e/o diritti immobiliari che intende sottoporre a pignoramento. Dovranno pertanto specificarsi la natura del bene, il comune in cui si trova, i dati di identificazione catastale (il numero del catasto e o delle mappe censuarie) (CCASTORO, 556; PPELLEGRINO, 74; BBUCOLO, 753). L'art. 13, L. 27.2.1985, n. 52, novellando l'art. 2826 c.c., ha ivi soppresso la necessità di indicare «tre almeno dei confini»; si tratta, peraltro, di una mera traslazione della disposizione, poiché l'art. 29, L. 27.2.1985, n. 52 prescrive detta indicazione per gli atti di cui si chiede la trascrizione nei registri immobiliari (TTARZIA, *Il bene immobile*, 342; BBONGIORNO, 36), il quale, però, a seguito della riforma operata dall'art. 19, co. 14, D.L. 31.5.2010, n. 78, prescrive anche l'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie.

Secondo la giurisprudenza la disposizione dell'art. 2826 c.c. ed il richiamo in tema di trascrizione di cui all'art. 2659 c.c., in virtù dei quali per l'individuazione dell'immobile oggetto dell'atto era necessaria la specificazione di almeno tre dei suoi confini, non esprimono un principio di ordine generale applicabile ogniqualvolta sia necessario procedere all'identificazione di un immobile, ma solo un criterio limitato a quelle fattispecie normative (C. 1508/1994). Si è ad es. precisato che l'indicazione dei confini dell'immobile compravenduto e del comune nel cui territorio in cui si trova, benché richiesta per la trascrizione, costituisce, relativamente alla compravendita, un semplice mezzo di identificazione del bene, che non è essenziale, anche se opportuno, quando tale bene sia in altro modo con certezza indicato (C. 7647/1994).

Per ciò che attiene all'inosservanza delle regole che sovrintendono l'individuazione e la descrizione dell'immobile, la giurisprudenza distingue secondo che si tratti di a) **mancata indicazione** (alla quale è equiparabile il caso di indicazione così incompleta da rendere assolutamente incerta l'individuazione del bene pignorato), ovvero b) **indicazione inesatta o incompleta**: nel primo caso si ha assoluta inidoneità dell'atto, rilevabile *ex officio* ed opponibile in qualsiasi momento (*i.e.* nullità assoluta inemendabile) ( C. 4612/1985; T. Cassino 11.3.1996); nel secondo, si ha una semplice nullità sanabile del pignoramento, da eccepirsi con opposizione agli atti esecutivi entro venti giorni dal pignoramento ( C. 660/1998; C. 4612/1985).

Tuttavia nessuno degli elementi richiesti dall'art. 555 e dall'art. 2826 c.c. è di per sé indispensabile alla funzione del pignoramento, a meno che la sua mancanza od indicazione erronea, non comporti incertezza assoluta sul bene pignorato ( T. Roma, 31.5.2010).

L'errore contenuto nell'atto di pignoramento sugli elementi identificativi del bene pignorato non è causa di nullità del pignoramento, tranne nel caso in cui comporti incertezza assoluta sul bene stesso. In tale senso, C. 2110/2014.

In dottrina si è anche sostenuto che l'ipotesi *sub b*), oltre ad essere denunciabile con l'opposizione formale ex art. 617, costituisce errore rettificabile dal creditore procedente con dichiarazione a verbale o con la procedura di cui all' art. 162 (BBUCOLO, 754 e 768).

Alcune difficoltà nella individuazione del bene possono sorgere quando l'immobile da pignorare non sia censito o l'intestazione catastale sia sotto nome diverso da quello del debitore, perché a questi il bene è pervenuto per scrittura privata non autenticata e quindi non trascritta o per usucapione, non risultando, pertanto, quale proprietario nei registri immobiliari. Si pensi anche al caso, diffuso nella pratica, dell'appartamento acquistato in fase di costruzione o addirittura sulla carta, cioè pagato al costruttore senza che sia avvenuta la notarile stipulazione. In queste circostanze, malgrado l'opinione contraria di un'insigne dottrina, secondo cui non vi sarebbe alcun ostacolo assoluto al pignoramento (SSATTA, 345), l'opinione prevalente esclude la possibilità di procedere concretamente al pignoramento immobiliare e alla sua trascrizione contro persona diversa dal debitore (TTARZIA, *L'oggetto*, 344; IID., *Il bene immobile*, 340; VVERDE, *Pignoramento mobiliare*, 830; BBONGIORNO, 38). Un'idonea soluzione potrebbe rinvenirsi nella proposizione di un'azione di accertamento tesa a provocare la trascrizione a favore del debitore il cui immobile si intende pignorare (SSATTA, PPUNZI, 375).

Nella scelta dei beni da sottoporre ad esecuzione, il creditore deve rispettare l'**individualità fisica** del bene (SSATTA, 346; TTARZIA, *Il bene immobile*, 345; MMANDRIOLI, 136, nt. 2). Qualora il pignoramento colpisca

solo una porzione del bene sarà esperibile opposizione all'esecuzione, sotto il profilo della impignorabilità (TTARZIA, *Il bene immobile*, 347); in ogni caso, il giudice dell'esecuzione dovrà, anche *ex officio*, verificare che il bene indicato nell'atto di pignoramento sia un bene fisicamente individuato come entità autonoma (TTARZIA, *Il bene immobile*, 347).

La conservazione dell'individualità fisica ed economica del bene preclude il pignoramento di alcune soltanto delle stanze di un appartamento o una porzione di un fondo più vasto ( C. 4612/1985). Pertanto, il creditore che intende procedere ad esecuzione forzata, è tenuto a pignorare l'intero appartamento, e non già una frazione di esso, così scindendolo in porzioni separate. Altrimenti detto, oggetto del pignoramento è il diritto di proprietà sull'appartamento nel suo complesso, il quale è strutturato in modo che interamente, in tutte le sue componenti, è destinato all'assolvimento della funzione che gli è propria, sicché oggetto di pignoramento dovrà essere l'unico diritto di proprietà sul bene nella sua interezza.

Si è affermato in giurisprudenza che l'individuazione del bene nel suo intero deve avvenire anche ove il pignoramento si svolga nei confronti di un debitore titolare di una quota soltanto di un bene indiviso, con l'ulteriore precisazione che la mancata specificazione nell'atto di pignoramento della quota spettante al debitore non implica l'inesistenza del pignoramento, dal momento che l'indicazione dell'esistenza di una pluralità di soggetti, non tutti debitori, titolari del diritto di proprietà sul bene attiene, non alla validità del pignoramento, bensì allo svolgimento ulteriore della procedura esecutiva ( C. 12315/1998; T. Trani 5.9.2008).

## 5. (Segue) Sottoscrizione e procura del difensore

Poiché l'individuazione del bene da espropriare costituisce attività del creditore procedente, l'art. 170 disp. att. prevede che l'atto di pignoramento immobiliare debba essere da lui **sottoscritto**, prima della relazione di notificazione, a norma dell' art. 125 (VVERDE, *Pignoramento mobiliare*, 830). Si è già rilevato che, diversamente dall'espropriazione mobiliare, in cui la scelta di beni da sottoporre ad esecuzione ricade sull'ufficiale giudiziario, nell'esecuzione immobiliare l'indicazione dei beni è demandata al creditore, così che si rende necessaria una non equivoca assunzione di responsabilità mediante la sottoscrizione dell'atto scritto (SSATTA, 347; TTRAVI, 904; TTARZIA, *L'oggetto*, 335; VVERDE, *Pignoramento mobiliare*, 831; BBONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, 202). Al riguardo, peraltro, si pone il problema del significato del richiamo dell'art. 170 disp. att. all' art. 125: parte della dottrina reputa che ciò stia ad indicare la necessità della sottoscrizione da parte di un **difensore munito di procura** sottoscritta dal

creditore pignorante (CCALVOSA, 93; TTRAVI, 904; SSATTA, 346; LLA CHINA, 232 e 276; VVERDE, *Pignoramento mobiliare*, 831; BBONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, 202; CCORSARO, BBOZZI, *Manuale dell'esecuzione forzata*, 3<sup>a</sup> ed., Milano, 1996, 320). Secondo un'altra opinione l'atto di pignoramento non deve necessariamente riportare la sottoscrizione del difensore, giacché il pignoramento immobiliare non è un atto occorrente per «stare in giudizio»: esso, a differenza dell'atto introduttivo del giudizio di cognizione, non attua una *vocatio in ius* non postula una *litis contestatio* (BBUCOLO, 751).

Il carattere necessario della sottoscrizione del difensore è ribadito dalla giurisprudenza di legittimità, salva l'ipotesi in cui il creditore, in applicazione dell' art. 86, abbia la qualità richiesta per esercitare l'ufficio di difensore presso il giudice adito, nel qual caso è sufficiente la sua sottoscrizione ( C. 5368/2003; C. 134/1984; C. 2069/1982).

In tema di esecuzione forzata, l'atto di pignoramento immobiliare, a norma del combinato disposto degli artt. 170 disp. att. c.p.c. e 125, deve essere sottoscritto dal creditore pignorante, se esso sta in giudizio personalmente, o dal suo difensore munito di procura, la quale, una volta rilasciata, ha validità per tutto il procedimento esecutivo. Ne consegue che è valido l'atto di pignoramento immobiliare sottoscritto dal difensore, al quale il creditore abbia conferito procura alle liti nell'atto di precetto ( C. 1687/2012).

Il problema delle conseguenze giuridiche del **difetto di sottoscrizione** dell'atto di pignoramento immobiliare trova divisa la giurisprudenza che di esso si è occupata. Secondo un primo orientamento la fattispecie *de qua* determina la **nullità** del pignoramento e degli atti successivi a questo collegati, censurabile mediante opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 ( C. 1186/2003; C. 134/1984). Altre pronunce ritengono che, qualora l'atto manchi della sottoscrizione o sia firmato da soggetto non legittimato, esso sia invece affetto da **inesistenza**, che deve essere fatta valere con l'opposizione ex art. 617 nei venti giorni dal compimento di uno qualsiasi degli atti esecutivi e che può essere rilevata ex *ufficio* dal giudice dell'esecuzione nel corso del processo, non potendo essere rilevata con rimedi diversi dall'opposizione formale, né potrà essere rilevata d'ufficio dal giudice di cognizione chiamato a pronunciarsi su un'opposizione ex art. 615, né potrà essere denunciata per la prima volta in sede di legittimità ( C. 2069/1982; C. 4078/1968). La medesima disciplina, concernente la rilevabilità d'ufficio del vizio da parte del giudice dell'esecuzione, da un lato, nonché l'impugnabilità attraverso il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi, dall'altro, è peraltro dettata anche da alcune pronunce che definiscono il suddetto difetto quale vizio di nullità del pignoramento ( C. 4652/2008; C. 10497/2006). Del tutto isolata è una risalente giurisprudenza di merito secondo cui la mancanza di

sottoscrizione costituisce una semplice **irregolarità** ( T. Montepulciano 10.11.1962).

La tesi della mera irregolarità è però sostenuta da una parte della dottrina (SSATTA, 347; LLA CHINA, 485; VVERDE, *Pignoramento mobiliare*, 831). Si è, inoltre, suggerito di ritenere superabile la carenza di sottoscrizione ogni qual volta l'individuazione della paternità dell'atto possa essere conseguita altrimenti (BBUCOLO, 753), ma non mancano Autori che ravvedono nell'ipotesi *de qua* una causa di nullità insanabile del pignoramento (CCALVOSA, 91 e 96; CCASTORO, 557).

La **procura** può essere la stessa contenuta nel precetto, ovvero rilasciata in calce nelle forme ordinarie o conferita per atto pubblico; mentre non si ritiene sufficiente una procura generale alle liti (LLA CHINA, 261; BBONGIORNO, 38; RREDENTI, VVELLANI, 340; *contra* CCALVOSA, 99). Se il pignoramento avviene nel penultimo giorno del termine di efficacia del precetto, potendosi considerare atto urgente ex art. 77, esso può essere ritenuto valido anche in assenza di procura scritta (LLA CHINA, 273).

In giurisprudenza una risalente pronuncia di legittimità ha affermato che la nullità del pignoramento per mancanza di procura non può essere evitata nemmeno quando il pignoramento sia stato richiesto da difensore munito di procura rilasciata sull'atto di precetto ( C. 7017/1997). Più recentemente, tuttavia, si è sostenuta la validità dell'atto di pignoramento immobiliare sottoscritto dal difensore al quale il creditore abbia conferito procura alle liti nell'atto di precetto ( C. 5910/2006).

Prima dell'entrata in vigore della L. 24.2.1997, n. 27, che ha abrogato l'art. 5, R.D.L. 27.11.1933, n. 1578, il quale limitava l'esercizio del ministero del difensore all'ambito della circoscrizione della corte d'appello presso la quale il difensore risultava iscritto, si riteneva tradizionalmente nullo il pignoramento sottoscritto dal difensore esercente fuori il distretto (VVERDE, *Pignoramento mobiliare*, 831, nt. 55). Ora il ministero di difensore può essere conferito ad un avvocato iscritto in qualunque distretto, sicché non può più parlarsi di nullità del pignoramento sottoscritto dal difensore esercente *extra districtum*.

## 6. (Segue) *Ingiunzione e notificazione del c.d. libello*

L'**ingiunzione** ex art. 492 pertiene (non alla parte, ma) all'ufficiale giudiziario, e deve quindi essere sottoscritta da costui (MMONTELEONE, 1008), quantunque essa sia inserita in forma scritta nel medesimo atto (CCAPPONI, *Pignoramento*, 417; BBONGIORNO, 37). Secondo un'isolata opinione, autore dell'ingiunzione sarebbe sempre il creditore procedente, mentre l'ufficiale giudiziario si limiterebbe alla mera notificazione (BBONSIGNORI, *Pignoramento*, in *NN.D.I.*, XIII, Torino, 1966, 78). In senso contrario si è

nesso in evidenza che se l'ingiunzione fosse apposta dal creditore pignorante, essa non avrebbe alcuna efficacia, restando l'atto meramente privato svuotato di qualsiasi valore espropriativo (RRICCI, «Ingiunzione» o «forme particolari»? Un dubbio in tema di pignoramento, in RTDPC, 1977, 1647).

Un vivace dibattito è sorto in ordine al valore giuridico dell'ingiunzione ex art. 492, e, soprattutto, alle conseguenze della sua eventuale omissione. La dottrina prevalente, almeno in tema di pignoramento immobiliare, riconosce all'ingiunzione il valore di **elemento costitutivo e essenziale** del pignoramento immobiliare (MMICHELI, Sulla decorrenza degli effetti del pignoramento immobiliare, in Scritti giuridici in onore della Cedam nel cinquantenario della sua fondazione, I, Padova, 1953, 461; CCALVOSA, 268; LLACHINA, 481; VVERDE, Pignoramento in generale, 765; RRICCI, «Ingiunzione», 1646; BBONGIORNO, 37; CCORSARO, BBOZZI, 320; MMANDRIOLI, 136), con la conseguenza che la mancanza di ingiunzione comporta l'**inesistenza del pignoramento**, rilevabile in ogni stato e grado del procedimento esecutivo (CCALVOSA, 112; VVERDE, Pignoramento in generale, 775).

In alcune pronunce del giudice di legittimità risulta che l'obbligo di astenersi da ogni atto pregiudizievole sancito dall' art. 492 acquista univoca certezza e piena rilevanza solo attraverso la manifestazione dell'ingiunzione nell'atto di pignoramento ( C. 2082/1999; C. 669/1998; C. 6941/1988; C. 3168/1982), pertanto, avendo l'ingiunzione natura essenziale, la sua mancanza è rilevabile in ogni stato e grado del procedimento esecutivo (salvo il limite di cui all'art. 2929 c.c.) e la sua deducibilità sopravvive al termine di venti giorni indicato dall' art. 617 per l'opposizione formale. Più recentemente si è rilevato che, l'omissione dell'ingiunzione alla quale fa riferimento l'art. 555 causa la nullità del pignoramento immobiliare; la mancanza dell'avviso ad eleggere domicilio o a dichiarare la residenza e dell'avvertimento della facoltà e dei termini per proporre istanza di conversione determinano mere irregolarità ( C. 8408/2011).

Altra dottrina, che invece svaluta l'importanza dell'ingiunzione nel pignoramento in genere, ritiene che il difetto di ingiunzione **non provochi la nullità insanabile del pignoramento** (SSATTA, 154 e 347; BBONSIGNORI, Pignoramento, 77; BBUCOLO, 754; CCASTORO, 547), producendo piuttosto una nullità che, da un lato, non impedisce il raggiungimento dello scopo dell'atto ai sensi dell' art. 156, e d'altro lato può essere fatta valere solo mediante opposizione agli atti nel termine prescritto dall' art. 617 (SSATTA, PPUNZI, 676; MMONTELEONE, 931).

La recente **riforma del 2005** (art. 2, 3° co., lett. e), D.L. 14.3.2005, n. 35, convertito in L. 14.5.2005, n. 80, come modificato dall'art. 1, L. 24.2.2006, n. 52), che, tra le tante novità introdotte nel Libro III, ha

incisivamente modificato il testo dell' art. 492 (al cui commento si rinvia), ha opportunamente previsto che l'atto di pignoramento debba contenere l'**invito** rivolto al debitore ad **eleggere domicilio** o a **dichiarare residenza** in uno dei comuni del circondario in cui ha sede il giudice competente per l'esecuzione ( art. 492, 2° co.). Tale innovazione risponde a due esigenze: impedire, da un alto, che il creditore procedente e il cancelliere, nel corso del processo, siano costretti a inseguire il debitore nei suoi pretestuosi cambi di residenza, compiuti con l'intento di procurarsi un comodo motivo di opposizione agli atti esecutivi; e, dall'altro, favorire il coinvolgimento del debitore nella espropriazione (MMICCOLIS, *Pignoramento, ricerca dei beni da pignorare, estensione del pignoramento*, in AAA.VV., *Le modifiche al codice di procedura civile previste dalla l. n. 80 del 2005*, in *FI*, 2005, V, 112). Come si è osservato, la mancanza dell'invito alla dichiarazione di residenza o all'elezione di domicilio non importa la nullità dell'atto, ma semplicemente la sua irregolarità, che può essere fatta valere mediante opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 (FFINOCCHIARO, *Viaggio "illustrato" nella riforma*, in *Gdir*, 2005, 31, 3, XVII). Diverso è il caso di mancato accoglimento dell'invito da parte del debitore, al quale segue l'effetto per cui la notificazione degli atti e dei provvedimenti viene eseguita presso la cancelleria, con l'ovvio corollario che in assenza di costante vigilanza il debitore non potrà venire a conoscenza degli avvisi a lui diretti (SSACCHETTINI, *Forza esecutiva anche alle scritture private*, in *Gdir*, 2005, 22, 45). Poiché il pignoramento è atto dell'ufficio, in particolare nella prospettiva di cui all' art. 492, l'invito alla dichiarazione di residenza o all'elezione di domicilio dovrà essere inserito nella parte dell'atto riconducibile all'ufficiale giudiziario. Peraltro, sembra che ai fini e per gli effetti presi di mira dalla norma anche l'invito eventualmente effettuato dal creditore, nella parte dell'atto che gli è direttamente riferibile, debba ritenersi validamente formulato. Qualora l'invito non venga formulato (né dall'ufficiale procedente né dal creditore), non sorge il correlativo onere del debitore, giacché lo stesso presuppone un'informativa che nel caso è mancata. Per rilievi più approfonditi in argomento, anche per quanto riguarda le forme e le modalità di dichiarazione della residenza o di elezione del domicilio, v. *sub* art. 492. Il nuovo testo dell' art. 492, 3° co., riscritto prima dall'art. 1, 3° co., lett. b), L. 28.12.2005, n. 263, quindi confermato dall'art. 1, L. 24.2.2006, n. 52, prevede inoltre che il pignoramento debba contenere l'avvertimento che il debitore può proporre l'istanza di conversione di cui all' art. 495. Diversamente da quanto avviene nell'espropriazione mobiliare, nell'espropriazione *de qua* tale avvertimento sembra invece rientrare nella parte dell'atto di pignoramento riservata al creditore procedente.

L'atto di pignoramento, redatto e sottoscritto dal creditore procedente (e, per esso, dal suo difensore), viene consegnato all'ufficiale giudiziario, il quale, inserita l'ingiunzione, provvede alla **notificazione del libello** al debitore esecutato (MMANDRIOLI, 137, il quale fa notare che nella pratica l'ingiunzione al debitore rimane spesso incorporata nel contesto della relazione di notificazione predisposta dallo stesso creditore

precedente). L'ufficiale giudiziario, prima di procedere al compimento degli atti di sua spettanza, deve esigere l'esibizione, da parte del creditore istante, del titolo esecutivo e del precetto debitamente notificati (PPELLEGRINO, 74; CCASTORO, 557). Secondo l' art. 147 (novellato dall'art. 2, lett. d), L. 28.12.2005, n. 263), che regola il tempo delle notificazioni da un punto di vista generale, l'atto di pignoramento immobiliare, mentre può essere notificato nei giorni festivi, non può essere notificato fuori delle ore indicate nell' art. 147, salvo che ne sia data autorizzazione dal presidente del tribunale competente per l'esecuzione, in applicazione analogica dell' art. 519 (CCASTORO, 547).

Quanto alla **competenza dell'ufficiale giudiziario**, essa generalmente spetta all'ufficiale esecutivo appartenente al tribunale del luogo in cui si trova il bene a norma degli artt. 137 ss. (FFERRI, 396).

Tuttavia la notificazione può essere anche effettuata dall'ufficiale giudiziario addetto all'ufficio notifiche del luogo di residenza del debitore, se questo è diverso da quello in cui è ubicato l'immobile da pignorare: in tal caso, la notificazione può essere effettuata sia personalmente dall'ufficiale giudiziario, sia a mezzo del **servizio postale** dall'ufficiale giudiziario addetto al tribunale del luogo in cui si trova l'immobile e ha sede il giudice dell'esecuzione ( C. 5375/1991).

Si è messa in dubbio la possibilità di procedere alla notificazione a mezzo del servizio postale, giacché tale modalità di notifica impedirebbe al debitore esecutato (residente in luogo diverso da quello in cui è ubicato l'immobile) di evitare il pignoramento offrendo nelle mani dell'ufficiale giudiziario la somma per cui si procede e l'importo delle spese, giacché la facoltà ex art. 494 potrebbe essere esercitata solo quando l'ufficiale giudiziario procede personalmente alla notifica (VVERDE, *Pignoramento mobiliare*, 833); qualche autore, peraltro, ritiene che lo strumento regolato dall' art. 494 non sia adoperabile in sede immobiliare (CCASTORO, 194 e 557; BBUCOLO, 755, nt. 9). Ad ogni modo l'opinione largamente condivisa, confortata dalla giurisprudenza, ammette la notificazione del libello tramite servizio postale, purché eseguita in modo conforme agli artt. 3 ss., L. 20.11.1982, n. 890 e all' art. 149, 2° co. (BBONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, 203; RREDENTI, VVELLANI, 341; SSATTA, PPUNZI, 676; PPELLEGRINO, 74; CCASTORO, 557).

La nullità della notifica del pignoramento deve essere fatta valere mediante opposizione agli atti esecutivi, trattandosi di vizio attinente alla regolarità formale del pignoramento ( C. 12315/1998).

Quanto alla decorrenza del termine di venti giorni (*olim* cinque) di cui all' art. 617, 2° co. si ritiene che la conoscenza dell'atto, da cui detto termine comincia a decorrere, non può desumersi da quella di altri atti o

fatti, eventuali o estranei a quelli al processo esecutivo, quali l'accesso dell'esperto per la stima o la pubblicazione dell'asta sul giornale ( C. 3785/1997). Lo stesso rimedio trova applicazione nell'eventualità in cui il pignoramento sia stato eseguito da ufficiale giudiziario incompetente ( C. 5583/2003).

Sempre con l'opposizione formale ex art. 617 è denunciabile il mancato rispetto del termine di efficacia del pignoramento (SSATTA, PPUNZI, 676).

Recentemente la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che il pignoramento immobiliare, pur componendosi di due momenti processuali, cui corrispondono due diversi adempimenti, ovvero la notifica dell'atto al debitore esecutato e la sua trascrizione nei registri immobiliari, è strutturato come fattispecie a formazione progressiva. Orbene, 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. Ciò detto, si precisa che, in assenza della trascrizione, non potendo il giudice dell'esecuzione dare corso all'istanza di vendita, il processo esecutivo non può proseguire, determinandosi una situazione di improcedibilità o di estinzione c.d. atipica od anticipata del processo ( C. 7998/2015).

## **7. (Segue) *Trascrizione nei registri immobiliari***

Alla notificazione del libello segue la **trascrizione dell'atto di pignoramento** nei competenti registri immobiliari. Il 2° co. della norma in commento puntualmente prevede che «immediatamente dopo la notificazione l'ufficiale giudiziario consegna copia autentica dell'atto con le note di trascrizione al competente conservatore dei registri immobiliari, che trascrive l'atto e gli restituisce una delle note». La previsione si completa, da un lato, con le prescrizioni dell'art. 2658 c.c., il quale enumera ed indica la documentazione richiesta per la formalità pubblicitaria (BBUCOLO, 755), dall'altro, con il disposto ex art. 2668 c.c., secondo cui competente per la trascrizione è l'ufficio dei registri immobiliari nella cui circoscrizione è situato il bene immobile.

Nonostante difetti un'espressa previsione normativa in proposito, la giurisprudenza ritiene che la trascrizione effettuata in un ufficio territorialmente incompetente è priva di qualsiasi effetto ( C. 9060/1995), e che il conservatore dei registri immobiliari avrebbe l'obbligo di comunicare agli interessati

tale inefficacia ( C. 7802/1995).

Mentre la notificazione può essere eseguita anche da ufficiale giudiziario diverso da quello addetto all'ufficio giudiziario competente per l'esecuzione (quando il debitore abbia altrove la propria residenza), la trascrizione, secondo certa giurisprudenza, può essere richiesta solo dall'ufficiale giudiziario del luogo in cui si trovano gli immobili oggetto di pignoramento ( C. 5375/1991).

Per ciò che attiene all'ipotesi in cui l'ufficiale pignorante sia addetto a un ufficio sito in un mandamento diverso da quello in cui si trova la competente conservatoria dei registri immobiliari (dove si deve procedere alla trascrizione), sembra, tuttavia, preferibile ammettere che alla richiesta di iscrizione della formalità possa procedere quello stesso ufficiale esecutivo, dal momento che questi non esegue la trascrizione ma, appunto, si limita a richiederla (VVERDE, *Pignoramento mobiliare*, 833, secondo cui la richiesta può anche essere fatta in luogo diverso da quello dell'ufficio in cui deve procedersi alla trascrizione). La questione è peraltro superata nella prassi in quanto, ai sensi del 3° co. della disposizione in esame, la trascrizione può essere richiesta anche dal creditore procedente: in tal caso l'ufficiale giudiziario dovrà consegnare al creditore copia dell'atto di pignoramento notificata e la nota (VVERDE, *Pignoramento mobiliare*, 833; BBONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, 203). Poiché, in tal caso il creditore non esercita l'azione esecutiva, ma un'attività devoluta all'organo esecutivo, in sostituzione di questo, si ritiene che alla richiesta di trascrizione possano altresì procedere il creditore interveniente e il creditore pignorante successivo (TTRAVI, 904). La **nota di trascrizione** deve essere redatta in doppio originale e sottoscritta dal richiedente (PPELLEGRINO, 74; CCASTORO, 559) e deve contenere gli estremi essenziali del pignoramento e in particolare: a) il cognome, il nome e la residenza del creditore, il cognome, il nome e la residenza o il domicilio o la dimora del debitore, salve le disposizioni dell'art. 46 c.c.; b) il pignoramento di cui si chiede l'iscrizione, la sua data, il cognome e il nome dell'ufficiale giudiziario che lo ha notificato; c) l'importo del credito per cui si procede; d) la natura e la situazione dell'immobile pignorato con gli estremi richiesti dall'art. 2826 c.c. per l'individuazione dell'immobile (CCASTORO, 559). Dalla lettera dell'art. 2841 c.c. si evince che la mancanza o l'inesattezza di alcuna delle indicazioni nella nota non inficiano la validità della trascrizione (ma si può ordinare la rettificazione su istanza e a spese della parte interessata), salvo che induca incertezza sulla persona del creditore o del debitore, ovvero sull'ammontare del credito o sulla persona del proprietario dell'immobile, o infine sull'identità dell'immobile medesimo: in questi casi la trascrizione è nulla con conseguente nullità del pignoramento (CCASTORO, 559).

In applicazione del principio appena richiamato la giurisprudenza ha chiarito che l'atto di pignoramento è da ritenersi nullo qualora l'erronea indicazione, nella nota di trascrizione, dei dati di identificazione catastale renda oggettivamente incerta l'identità dell'immobile ( T. Cassino 11.3.1996). Peraltro, con

riferimento alla trascrizione in generale, si è precisato che l'omessa indicazione dei dati catastali degli immobili non determina l'invalidità della relativa nota di trascrizione, atteso che l'eventuale carenza di detti estremi non assume rilievo se non induce incertezza sui soggetti, sui beni o sul rapporto cui essa inerisce e sia, per contro, consentito di individuare senza possibilità di equivoci gli elementi essenziali del contratto ( C. 8460/2006).

Il **conservatore** riceve la copia del titolo e le note di trascrizione e procede senza ritardo alla registrazione della richiesta nel registro generale d'ordine, indicandovi il numero d'ordine, il giorno della richiesta ed il relativo numero di presentazione, la persona che ha esibito la documentazione e la persona per cui la richiesta è fatta, il titolo presentato con la nota, l'oggetto della richiesta e le persone riguardo alle quali la trascrizione deve eseguirsi. A tale annotazione segue la trascrizione dell'atto nel registro particolare delle trascrizioni. Secondo quanto si evince dall'art. 2664, 1° co., c.c., la pubblicità dell'atto di pignoramento immobiliare si realizza con la trascrizione del contenuto della nota nel registro particolare, mentre, una volta che questa sia compiuta, decisivi, per la determinazione del momento dal quale la trascrizione prende efficacia, sono il giorno di presentazione della richiesta ed il numero d'ordine ad essa assegnato (PPELLEGRINO, 75). Non va dimenticato che il conservatore, se al momento della trascrizione trova che sugli stessi beni è stato eseguito un altro pignoramento (ovvero un sequestro conservativo: art. 158 disp. att.), ne deve fare menzione nella nota di trascrizione che restituisce ( art. 561) (PPELLEGRINO, 75). La **notac**osì **restitu**ita, verrà poi **depositata** presso la cancelleria del giudice dell'esecuzione, e inserita nel fascicolo già formato all'atto de deposito del pignoramento ( art. 567).

Come già accennato (v. *supra*, par. 4), al conservatore non è consentita alcuna ingerenza quanto alla determinazione dell'oggetto del pignoramento e alla verifica della effettiva appartenenza dell'immobile al debitore - la quale è interamente rimessa al creditore procedente sotto la sua responsabilità (GGUALANDI, *Responsabilità per l'espropriazione e per il sequestro di beni di un terzo*, in *RTDPC*, 1960, 1473, secondo cui il creditore è vincolato da un obbligo di diligenza, contravvenendo al quale, in virtù della clausola ex art. 2043 c.c., dovrà rispondere dei danni cagionati dalla trascrizione colposa del pignoramento) - dovendo il conservatore operare un controllo meramente estrinseco sull'atto e sulla nota (BBONGIORNO, 37) Soltanto nelle ipotesi previste dall'art. 2674 c.c. egli può rifiutare di eseguire le formalità richieste: in particolare, il conservatore ha la facoltà di rifiutarsi di ricevere il titolo e la nota quando non sono di carattere intelligibile, mentre ha l'obbligo di non riceverli quando il titolo non abbia i requisiti prescritti dalle disposizioni del codice (DDE LISE, *Trascrizione*, in *EG*, XXXI, Roma, 1994, 13).

Nelle province in cui vige il c.d. **sistema tavolare**(R.D. 28.3.1929, n. 499, disposizioni relative ai libri fondiari delle nuove province), la trascrizione del pignoramento ad opera del conservatore è sostituita dall'annotazione dell'atto che deve essere richiesta dall'ufficiale giudiziario o dal creditore pignorante

all'ufficio tavolare, previo decreto del giudice tavolare del luogo nel quale è ubicato l'immobile (TTARZIA, *L'oggetto*, 338; DDE PETRA, *Le procedure esecutive dopo la riforma*, Milano, 2008, 10 ss.).

Da ultimo si segnala che, a seguito dell'introduzione degli artt. 2668 bis e 2668 ter c.c. ad opera dell'art. 62, L. 18.6.2009, n. 69, la trascrizione del pignoramento immobiliare (come anche quella della domanda giudiziale e del sequestro conservativo su beni immobili) perde efficacia con il decorso di un termine ventennale, salva la sua rinnovazione prima della scadenza del suddetto termine. Al riguardo non si è mancato di rilevare come la durata ventennale dell'efficacia della trascrizione sia destinata a ripercuotersi anche nei confronti di soggetti la cui legittimazione alla richiesta di rinnovazione è da ritenersi dubbia (MMICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, in *FI*, 2009, V, 341) ed è pertanto da chiedersi se la suddetta legittimazione debba essere riservata esclusivamente al soggetto che ha provveduto alla trascrizione oppure debba essere estesa anche ad altre parti che possano avervi interesse ed, in particolare, per l'ipotesi del pignoramento immobiliare agli altri creditori intervenuti, eventualmente solo se muniti di titolo (FFABIANI, *La durata dell'efficacia della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, in *FI*, 2009, V, 343); ma anche nei confronti dell'aggiudicatario, in quanto il termine ventennale potrebbe decorrere anche tra l'aggiudicazione o il versamento del prezzo e la trascrizione del decreto di trasferimento (MMICCOLIS, *La rinnovazione*, 341).

La costituzione del fondo patrimoniale è opponibile ai terzi esclusivamente a partire dalla data di annotazione a margine dell'atto di matrimonio negli appositi registri dello stato civile, non potendosi far retrodatare la produzione degli effetti alla data di proposizione della domanda di annotazione od anticiparli alla data della trascrizione effettuata ex art. 2647 c.c. ed avente la precipua funzione di pubblicità notizia. Ne discende che se il procedimento immobiliare è eseguito nelle forme di cui all'art. 555, prima della predetta annotazione, la costituzione del fondo de quo è inefficace nei confronti del creditore pignorante e di quelli che intervengono nell'esecuzione, stante quanto disposto dall'art. 2913 c.c. Ciò accade anche nell'ipotesi in cui il pignoramento sia successivo all'annotazione, ma l'ipoteca sia stata iscritta precedentemente, atteso che con l'iscrizione sorge immediatamente per il creditore, ex art. 2808 c.c., il potere di espropriare il bene con prevalenza rispetto ai vincoli successivi ( C. 933/2012).

La trascrizione del pignoramento immobiliare nei registri immobiliari è elemento necessario perché tale atto produca i suoi effetti, sicché la sua cancellazione, indipendentemente dalla validità o meno del titolo in base al quale essa è stata effettuata, impedisce di dare seguito all'istanza di vendita del bene immobile pignorato, giacché la cancellazione medesima opera come autonoma causa di estinzione della pubblicità, che ne fa venir meno gli effetti rispetto ad ogni interessato ( C. 17367/2011).

Deve ritenersi inespropriabile la quota del coniuge in comunione legale, con la conseguenza che il

creditore personale del coniuge deve pignorare l'intero cespite in comunione, con facoltà peraltro di soddisfarsi solo sul ricavato nei limiti della quota spettante al coniuge obbligato, mentre l'interesse del coniuge non obbligato è tutelato dal diritto di far propria la rimanente parte del 50% del ricavato ( T. Piacenza, 12.10.2011).

## 8. *Il momento di perfezionamento del pignoramento immobiliare*

Il pignoramento immobiliare presenta una struttura (anche) cronologicamente complessa, sviluppandosi in tre momenti tra loro distanziati: redazione, notificazione e trascrizione dell'atto. In particolare, la notificazione e la trascrizione, di regola, non possono aver luogo contestualmente ma solo, *ex necessitate* materiale, in tempi diversi, seppur brevi (BBUCOLO, 757).

Non vi è un'opinione unanime in ordine all'individuazione del **momento perfezionativo della fattispecie** di pignoramento immobiliare. In dottrina e in giurisprudenza emergono due differenti orientamenti: alcuni ritengono che il perfezionamento del pignoramento coincida con la notificazione del libello al debitore (sicché la trascrizione svolgerebbe una mera efficacia dichiarativa nei confronti dei terzi), altri ricollegano il pieno compimento del pignoramento al successivo momento della trascrizione (la quale costituirebbe pertanto un elemento integrante perfetto del pignoramento). La questione, oltre che teorica, ha un'indubbia **rilevanza pratica**: secondo che si aderisca all'una o all'altra tesi si avranno conseguenze diverse con riguardo alla a) decorrenza dei termini di perenzione del precetto ( art. 481) e del pignoramento ( art. 497) e b) del termine dilatorio previsto dagli artt. 501 e 567 per il deposito dell'istanza di vendita; inoltre c) alla determinazione della prevenzione fra più pignoramenti successivi sullo stesso bene ( art. 561).

Parte della dottrina, aderendo alla prima tesi sopra richiamata, ritiene però che si debbano distinguere gli effetti che il pignoramento produce nei confronti del debitore da quelli che invece realizza nei confronti dei terzi (ad es. rispetto al terzo acquirente del bene pignorato): i primi (c.d. effetti processuali) decorrerebbero dalla notificazione, i secondi (c.d. effetti sostanziali: artt. 2913 ss. c.c.), dalla trascrizione nei registri immobiliari (SSATTA, 344; TTRAVI, 904; CCORSARO, BBOZZI, 321; RREDENTI, VVELLANI, 341; SSATTA, PPUNZI, 674; MMONTELEONE, 1007; LLUIISO, 66). Si afferma pertanto che: a) il pignoramento, per quel che attiene ai doveri del debitore, deve considerarsi compiuto con la notifica; b) la notifica, se compiuta nel termine di novanta giorni ex art. 481, fa salva l'efficacia del precetto; c) dalla notifica decorre il termine di novanta giorni di efficacia del pignoramento ex art. 497 (VVERDE, *Profili del processo civile*, III,

*Processo di esecuzione*, Napoli, 2008, 51); d) alla notifica si deve riferire il termine di dieci giorni di cui all'

art. 501 (SSATTA, 344; TTRAVI, 905, secondo cui il termine di perenzione del precetto sarebbe osservato anche se la trascrizione avvenisse oltre il novantesimo giorno). Questa opzione interpretativa trova il proprio fondamento nella tradizionale tesi della **funzione dichiarativa della trascrizione**, secondo cui l'iscrizione della formalità serve solo a rendere opponibile l'atto di trasferimento del diritto al terzo che abbia trascritto il proprio titolo in epoca successiva (art. 2644 c.c.). Attribuendo questo stesso valore alla trascrizione del pignoramento immobiliare (VVERDE, *Pignoramento*, 769, spec. 771; BBUCOLO, 759), la dottrina che aderisce a questo primo orientamento conclude che la trascrizione, lungi dal perfezionare la fattispecie, serve unicamente per stabilire la prevalenza del pignoramento, ai sensi degli artt. 2913 ss. c.c., sull'eventuale atto di disposizione dell'immobile pignorato trascritto per secondo, con salvezza del diritto dell'aggiudicatario. Si osserva del resto che se l'immobile non si considerasse già pignorato dal momento in cui viene eseguita la notifica, ma solo da quello successivo della trascrizione, non potrebbe neppure trovare applicazione l'art. 2913 c.c. e il debitore potrebbe liberamente disporre del bene anche in

pregiudizio del creditore pignorante (MMONTELEONE, 1009). Altri, ritenendo che l'ingiunzione ex art. 492 sia l'elemento centrale e costitutivo del pignoramento, fanno notare che, poiché scopo del pignoramento è quello di imprimere sul bene staggito un vincolo di destinazione alle finalità esecutive, esso non può che dirsi compiuto nel momento in cui sono stati posti in essere gli atti necessari e sufficienti per perseguire tale funzione, ciò che avviene quando il debitore viene avvertito che la procedura è iniziata e che non può più liberamente disporre del bene (VVERDE, *Pignoramento*, 769). Nell'ambito di questa corrente di pensiero, vi è anche chi riconduce alla sola notificazione il momento in cui si producono tanto gli effetti processuali quanto quelli sostanziali, perché altrimenti si dovrebbe concludere che al debitore è consentito alienare efficacemente l'immobile pignorato fino al successivo momento in cui avviene la trascrizione del pignoramento (BBUCOLO, 759).

Si è peraltro messo in evidenza che la distinzione tra effetti verso il debitore o processuali (determinati dalla notifica del libello) ed effetti verso terzi o sostanziali (realizzati dalla trascrizione), seppure

ammissibile in linea generale, non torna utile riguardo al termine di efficacia ex art. 497, dato che la perenzione del pignoramento ne travolge tutti gli effetti, compresi quelli sostanziali, costituendo causa di estinzione del processo esecutivo, con la conseguenza che il decorso del termine *de quo* riguarda perciò i terzi non meno che il debitore (TTARZIA, *Sul termine di efficacia del pignoramento immobiliare*, in *RDPr*, 1966, 324, anche in *Esecuzione forzata e procedure concorsuali*, Padova, 1994, 147, il quale, inoltre, nota che la distinzione sopra richiamata non può essere intesa in senso assoluto, perché vi sono effetti processuali, come quello della prevenzione tra più pignoramenti successivi sullo stesso immobile, che sono certamente determinati dalla trascrizione e non dalla notificazione; così come, del resto, è alla

trascrizione che occorre aver riguardo per la verifica del rispetto del termine di cui all' art. 567, 2° co., ai

fini della presentazione della documentazione che deve, a pena di improcedibilità, corredare la proposizione dell'istanza di vendita; ritiene che il termine di cui all'art. 497 decorra dalla trascrizione anche CCAPPONI, *Lineamenti del processo esecutivo*, Bologna, 2008, 149). La critica alla distinzione tra effetti del pignoramento nei confronti del debitore e nei confronti dei terzi trova, in dottrina, illustri precedenti (CCALVOSA, 114) e più recenti adesioni (RRICCI, «*Ingiunzione*», 1641, nt. 69; BBONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, 202).

La seconda tesi interpretativa sopra indicata, accolta dalla dottrina prevalente, sostiene, invece, che per la perfezione del pignoramento, anche nei confronti del debitore, sia sempre necessaria la **trascrizione**, la quale, avendo **natura costitutiva**, non risulta tanto diretta a dirimere conflitti tra più pretendenti, ma a perfezionare il vincolo anche nei rapporti tra creditore e debitore (MMICHELI, 466, il quale osserva che la funzione della trascrizione del pignoramento è peculiare rispetto a quella tipica della trascrizione; CCALVOSA, 113; TTARZIA, *Sul termine di efficacia del pignoramento*, 329; AARCELLA, *Decorrenza dell'efficacia del pignoramento immobiliare*, in *TNap*, 1966, I, 32, il quale osserva che se la trascrizione avesse la consueta funzione pubblicitaria per gli effetti di cui all'art. 2644 c.c., essa sarebbe stata prevista dall'art. 2643 c.c., che invece contempla al n. 6 soltanto i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, ovvero in una norma simile a quella ex art. 2693 c.c. in tema di trascrizione del sequestro conservativo e del pignoramento di beni mobili registrati; CCOLESANTI, *Il terzo debitore nel pignoramento dei crediti*, II, Milano, 1967, 264; RRICCI, «*Ingiunzione*», 1638, spec. 1642; BBONSIGNORI, *L'esecuzione forzata*, 202; MMONTESANO, AARIETA, 103; FFERRI, 398; PPROTO PISANI, *Lezioni di diritto processuale civile*, 4<sup>a</sup> ed., Napoli, 2002, 729; CCASTORO, 560). Conseguentemente, si deduce che il pignoramento consiste di una **fattispecie a formazione progressiva**, nella quale, sebbene la notificazione dell'atto al debitore produca determinati effetti prodromici o preliminari, la fattispecie si completa soltanto con la successiva trascrizione, in questo momento producendosi altresì sia gli effetti processuali sia quelli sostanziali di cui agli artt. 2913 ss. c.c. (CCAPPONI, *Pignoramento*, 422; FFERRI, 398; MMONTESANO, AARIETA, 103). Alla regola generale, secondo cui l'efficacia del pignoramento si perfeziona solo con la trascrizione, la quale va intesa come un vero e proprio atto esecutivo (RRICCI, «*Ingiunzione*», 1642, nt. 74), fanno eccezione, in quanto decorrenti dalla notifica in vista di particolari esigenze, gli effetti relativi alla custodia dell'immobile e alla responsabilità penale ex artt. 334 e 335 c.p. per il caso di distrazione della *res* pignorata alle finalità esecutive (RRICCI, «*Ingiunzione*», 1644, il quale, inoltre, riconduce alla notifica anche il *dies ad quem* per la scadenza dell'efficacia del precetto di cui all' art. 481, poiché con tale attività si ha già quell'«inizio» di esecuzione di cui parla la norma; v. anche CCAPPONI, *Pignoramento*, 422, al quale pare scorretta la distinzione tra effetti processuali e effetti sostanziali o finali del pignoramento, giacché gli effetti preliminari connessi alla notifica non si identificano con gli effetti processuali).

La giurisprudenza di legittimità propende per la riconduzione del momento perfezionativo del pignoramento alla notificazione dell'atto al debitore esecutato ( C. 9231/1997, secondo cui, in particolare, dalla data della notificazione decorre anche il termine di efficacia di cui all' art. 497, dato che, in quest'ottica, la trascrizione servirebbe unicamente per rendere operante rispetto ai terzi il vincolo sui beni pignorati, al fine di evitare la pendenza di più procedure esecutive e di assicurare la prevalenza dell'aggiudicatario su chi abbia *medio tempore* acquistato dal debitore; C. 4409/1993, la quale sottolinea, con particolare riguardo agli effetti dell'insussistenza della legittimazione all'opposizione agli atti esecutivi, che rispetto ai terzi è determinante il momento della trascrizione); mentre nella giurisprudenza di merito sembra farsi strada l'orientamento opposto che fa leva sulla natura costitutiva della trascrizione ( T. Cassino 11.3.1996; T. Asti 25.10.1995).

Pur affermando espressamente di non volersi pronunciare circa la natura costitutiva o meramente dichiarativa della trascrizione, una recente giurisprudenza ha precisato che l'esecuzione del pignoramento immobiliare, sebbene a formazione progressiva, ha, tuttavia, carattere unitario, con la conseguenza che la successiva rettifica o rinnovazione della trascrizione carente o erronea non è da sola sufficiente ai fini della sanatoria dell'invalidità se non si accompagna alla rinnovazione anche della notificazione dell'atto di pignoramento ( C. 12429/2008).

A prescindere dalla questione inerente alla natura della trascrizione, si è ritenuto che quest'ultima non sia ad ogni modo sufficiente per l'opponibilità ai terzi della costituzione di un fondo patrimoniale ai sensi dell'art. 167 c.c., a tal fine essendo altresì necessaria l'annotazione del pignoramento a margine dell'atto di matrimonio nei registri dello stato civile, da questo momento soltanto realizzandosi l'effetto di opponibilità ai terzi ( C. 24332/2008).

Con riguardo alla previsione di cui al nuovo art. 2668 ter c.c., introdotto dalla L. 18.6.2009, n. 69, si è messo in evidenza come, ove si accolga la soluzione a favore dell'efficacia costitutiva della trascrizione, la sua mancata rinnovazione entro il termine ventennale di cui alla disposizione citata non potrebbe che ripercuotersi sul processo esecutivo, la sopravvenuta inefficacia del pignoramento dovendo determinarne l'estinzione (MMICCOLIS, *La rinnovazione*, 341).

Quando l'espropriazione immobiliare svoltasi nelle forme del procedimento esecutivo esattoriale - nel quale si è convertito il procedimento ordinario, a seguito della surroga del concessionario al creditore pignorante, ai sensi dell'art. 50, D.P.R. 29.9.1973, n. 602 - perviene al suo epilogo fisiologico (consistente nel garantire non solo al concessionario, ma a tutti i creditori che ne abbiano diritto, la partecipazione alla fase satisfattiva e alla distribuzione della somma ricavata ex art. 88, D.P.R. n. 602 del 1973) non è più

possibile riassumere o proseguire l'originaria procedura esecutiva ordinaria ( C. 9141/2013).

È importate inoltre rammentare che la rinnovazione dell'intero atto di pignoramento, completo delle attività di notifica e di trascrizione, a seguito della rilevata erronea indicazione, nel precedente atto di pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi dell'immobile pignorato, comporta la esecuzione di un nuovo pignoramento, avente rilievo del tutto autonomo rispetto al pregresso e, dunque, avente efficacia nei riguardi dei terzi dal momento della trascrizione del secondo atto notificato. Il successivo pignoramento non può, pertanto, saldare i suoi effetti con il precedente pignoramento, il quale, di conseguenza, non è opponibile al terzo acquirente del diritto in base ad un atto trascritto dopo il primo pignoramento ma in epoca anteriore alla trascrizione del secondo, con conseguente improcedibilità dell'espropriazione da questo originata ( C. 5780/2017).

## 9. L'emergenza Covid

**AGGIORNATO** L'emergenza Covid19, come noto, ha visto il susseguirsi di una convulsa e non sempre coordinata normazione d'urgenza che ha inciso sul processo civile e in particolare anche sui procedimenti di esecuzione forzata.

**AGGIORNATO** Senza pretese di completezza, ma solo per dare contezza dei passaggi fondamentali, va anzitutto ricordato il primo D.L. 8.3.2020, n. 11 ("Misure straordinarie ed urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID-19 e contenere gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria."), che ha introdotto un primo periodo, da lunedì 9 marzo a domenica 22 marzo 2020, in cui veniva applicato di fatto in via eccezionale il regime di sospensione feriale dei termini, con l'eccezione di alcuni procedimenti specificamente indicati.

**AGGIORNATO** In tale cornice temporale, tutte le udienze, escluse le menzionate eccezioni, sono state rinviate d'ufficio a data successiva al 22 marzo e sono stati sospesi i termini per il compimento di ogni atto dei procedimenti rinviati.

**AGGIORNATO** Il successivo D.L. 17.3.2020, n. 18 ("Misure di potenziamento del Servizio sanitario nazionale e di sostegno economico per famiglie, lavoratori e imprese connesse all'emergenza epidemiologica da COVID-19") noto come "Decreto Cura Italia", ha interessato di nuovo il mondo della giustizia civile con l'art. 83, denominato "Nuove misure urgenti per contrastare l'emergenza epidemiologica da COVID - 19 e contenerne gli effetti in materia di giustizia civile, penale, tributaria e militare".

**AGGIORNATO** Esso ha previsto che dal 9 marzo al 15 aprile 2020 le udienze dei procedimenti civili e penali pendenti presso tutti gli uffici giudiziari sarebbero state oggetto di rinvio d'ufficio a dopo il 15 aprile 2020 (in sostanza, prolungando quanto già previsto dal D.L. 8.3.2020, n. 11 e ampliando l'originaria *deadline* del 22 marzo).

**AGGIORNATO** In maniera del tutto analoga al D.L. 8.3.2020, n. 11, anche il D.L. 17.3.2020, n. 18 ha sospeso il decorso dei termini per il compimento di qualsiasi atto dei procedimenti civili e penali, questa volta dal 9 marzo 2020 al 15 aprile 2020.

**AGGIORNATO** Il nuovo d.l. ha modificato anche la finestra temporale in cui sarebbe spettato ai capi degli uffici giudiziari adottare le misure organizzative atte a contrastare l'emergenza epidemiologica e contenerne gli effetti negativi sullo svolgimento dell'attività giudiziaria, modificando tale termine dal 23 marzo al 31 maggio a quello del 16 aprile ed il 30 giugno 2020.

**AGGIORNATO** Il menzionato art. 83 reiterava poi le eccezioni relative ai procedimenti considerati urgenti e non soggetti alla sospensione.

**AGGIORNATO** In particolare, il settore dei processi di esecuzione forzata era però inciso dall'art. 103, 6° co., del menzionato D.L. 17.3.2020, n. 18, il quale disponeva che «l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili, anche ad uso non abitativo, è sospesa fino al 30 giugno 2020».

**AGGIORNATO** La scelta di introdurre tale comma in seno all'art. 103, che si occupa della «sospensione dei termini nei procedimenti amministrativi ed effetti degli atti amministrativi in scadenza» è quanto mai infelice, per lo meno dal punto di vista sistematico.

**AGGIORNATO** Ciò invero ha generato una serie cospicua di interrogativi, su cui subito si cercherà di fare chiarezza.

**AGGIORNATO** Nel frattempo, il D.L. 17.3.2020, n. 18 è stato convertito in legge, con effetti dal 30 aprile 2020.

**AGGIORNATO** La sospensione delle procedure esecutive immobiliari è stata protratta per sei mesi, grazie al maxiemendamento approvato al Senato e poi confermato alla Camera che ha introdotto l'art. 54 ter rispetto al testo originario del D.L. Cura Italia, il quale prevede che: «al fine di contenere gli effetti negativi dell'emergenza epidemiologica da COVID-19, in tutto il territorio nazionale è sospesa, per la durata di sei mesi a decorrere dalla data di entrata in vigore della legge di conversione del presente decreto, ogni procedura esecutiva per il pignoramento immobiliare, di cui all' art. 555, che abbia ad oggetto l'abitazione principale del debitore».

**AGGIORNATO** La norma in questione si riferisce in modo esplicito alle esecuzioni immobiliari, nulla prevedendo invece per quelle mobiliari, con la ratio di proteggere temporaneamente i debitori, ma con impatto decisamente significativo sui creditori; per come è scritta, inoltre, essa parrebbe di generale applicazione a tutte le procedure esecutive immobiliari in essere.

**AGGIORNATO** La sospensione dovrebbe applicarsi in modo automatico, senza necessità di istanze da parte del debitore; non parrebbe del pari preclusa neppure la possibilità di iscrivere a ruolo nuove esecuzioni immobiliari, ovviamente rimanendo ferma la sospensione.

**AGGIORNATO** Di certo la disposizione, come convertita in legge, sembra superare la prima lettura a caldo del decreto Cura Italia e dovuta alla particolare collocazione della norma in seno al generico art. 103, D.L. 17.3.2020, n. 18: è ora chiaro che la disposizione incide in modo specifico le esecuzioni immobiliari, mentre prima era stato paventato il dubbio che la sospensione fosse relativa ad ogni provvedimento giudiziario inerente il rilascio di immobili.

**AGGIORNATO** Prima della legge di conversione, si era addirittura dubitato che la sospensione operasse per quei casi in cui il titolo per il rilascio dell'immobile non fosse un provvedimento di natura giudiziaria ma, ad esempio, atti di natura convenzionale, verbali di conciliazione, conciliazioni da mediazione ex D.Lgs. 4.3.2010, n. 28, verbale di accordo redatto in esito a procedura di negoziazione assistita di cui al D.L. 12.9.2014, n. 132 convertito con modifiche dalla L. 10.11.2014, n. 162, ecc.

**AGGIORNATO** Oggi, invece, la disposizione parla di procedura esecutiva per pignoramento immobiliare di cui all'art. 555, con ciò chiarendo che ogni volta che sia richiamata tale ultima disposizione, la sospensione si applica.

**AGGIORNATO** Da non confondere con questa fattispecie il diverso caso della sospensione delle procedure di rilascio degli immobili soggetti a sfratto, in applicazione dell'emendamento inserito in sede di conversione in legge, del Decreto "Rilancio" (D.L. 19.5.2020, n. 34 convertito in L. 17.7.2020, n. 77), il quale all'art. 17 bis ha prorogato la sospensione degli sfratti fino al 31 dicembre 2020. La disposizione interviene sull'art. 103 del recente D.L. 17.3.2020, n. 18 (c.d. Cura Italia) che aveva sospeso in senso generale e senza specificazioni particolare, l'esecuzione dei provvedimenti di rilascio degli immobili fino al 1° settembre 2020. Solo per gli sfratti da eseguire su immobili, la proroga è ora sino al 31 dicembre 2020, sospendendo dunque per ulteriori 4 mesi le procedure di esecuzione degli sfratti, sia per morosità che per fine locazione.

**AGGIORNATO** La sospensione delle procedure esecutive immobiliari di cui all'art. 54 ter. D.L. 17.3.2020, n. 18, convertito, con modificazioni, nella L. 24.4.2020, n. 27, ha inizio il 30 aprile 2020 (data di entrata in vigore della legge di conversione) e termina il 30 ottobre 2020.

**AGGIORNATO** Nel frattempo la prassi ha dato alcune prime indicazioni operative (es. Protocollo del Tribunale di Bari, qui di seguito riassunto):

**AGGIORNATO** 1) la sospensione in parola discende direttamente dalla legge e quindi, in applicazione della regola di cui all' art. 623, non dipende da un provvedimento espresso del G.E;

**AGGIORNATO** 2) Essa può essere segnalata al G.E. con istanza di parte o segnalazione dell'Ausiliario;

**AGGIORNATO** 3) di conseguenza, il G.E., adotta i provvedimenti consequenziali, e fatti salvi gli esiti di eventuali reclami ex art. 591 ter, deve provvedere dando disposizioni per la riattivazione del processo esecutivo alla scadenza del periodo di sospensione previsto;

**AGGIORNATO** 4) In tal prospettiva, il G.E.: a) fissa la nuova udienza di comparizione delle parti per una data successiva al 30 ottobre 2020, laddove nel semestre di sospensione *ex lege* sia già fissata dinanzi a sé udienza; b) dispone che l'attività esecutiva extra udienza in corso alla data del 30 aprile 2020 (stima, conversione del pignoramento, vendita, trasferimento del bene aggiudicato) riprenda a partire dalla cessazione della sospensione *ex lege*, ossia dal 31 ottobre 2020.

**AGGIORNATO** 5) La sospensione ai sensi dell'art. 54 ter cit. non si cumula con l'eventuale sospensione dell'esecuzione per diversa causa (sospensione ex art. 624, sospensione concordata ex art. 624 bis, sospensione ex art. 600, salvo, in quest'ultimo caso, il propagarsi dell'effetto sospensivo dell'art. 54 ter sul collegato giudizio di divisione endoesecutiva, da farsi constare in tale giudizio, sempreché, ovviamente, il bene in comunione da liquidare costituisca abitazione principale dell'esecutato/condividente).

**AGGIORNATO** 6) se però la sospensione per altra causa venga meno prima del 30 ottobre 2020, opera comunque la sospensione ex art. 54 ter.

**AGGIORNATO** 7) è stato precisato in via di prassi che la sospensione ex art. 54 ter non trova applicazione nel caso in cui l'immobile sia stato al momento del pignoramento o sia successivamente divenuto la

dimora principale non del debitore esecutato, ma esclusivamente di persone diverse dallo stesso, ancorché a questi legate da rapporti di parentela o di coniugio;

**AGGIORNATO** 8) la sospensione in parola concerne riguarda le procedure in cui il compendio pignorato sia costituito, in tutto o in parte, dall'abitazione principale del debitore, ovvero l'immobile avente destinazione stabile, effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo.

**AGGIORNATO** 9) Ove siano pignorati anche beni diversi dall'abitazione principale del debitore (ma collegati all'abitazione, es. box-auto o locali deposito), idonei ad essere autonomamente venduti o già individuati come lotti separati), l'esecuzione resta sospesa soltanto in relazione all'abitazione principale del debitore e prosegue per gli altri beni.

**AGGIORNATO** 10) La sospensione ha ad oggetto qualunque attività o adempimento (di udienza o extra udienza) del processo esecutivo iniziato con il pignoramento dell'abitazione principale del debitore fino al decreto di trasferimento di tale immobile.