

ESECUZIONE FORZATA E PROCEDURE CONCURSUALI

Nullità del pignoramento di una quota del diritto del debitore e limiti del principio di autosufficienza della nota di trascrizione

di Giancarlo Geraci

[Tribunale di Napoli Nord in Aversa; sentenza 3 maggio 2016 dott. Auletta](#)

[1] Esecuzione forzata - Pignoramento immobiliare - Pignoramento di una quota dei diritti del debitore - Nullità

(Cod. proc. civ. artt. 555, 567, 617, 618)

[2] Esecuzione forzata - Pignoramento immobiliare - Autosufficienza della nota di trascrizione - Divergenza tra titolo e nota di trascrizione - Fattispecie

(Cod. civ. artt. 2657, 2658, 2659, 2665, 2672, 2826, 2841; Cod. proc. civ. art. 555)

[1] *La vendita forzata è diretta a trasferire diritti già esistenti e non mira a costituire nuovi diritti: pertanto è nullo il pignoramento di un diritto "meno ampio" rispetto a quello del debitore.*

[2] *Il principio di autosufficienza della nota di trascrizione, in base al quale deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota per stabilire se e in quali limiti un determinato atto sia opponibile a terzi, non comporta la autonomia della nota di trascrizione rispetto al titolo.*

CASO

[1-2] Su istanza di un creditore, viene eseguito il pignoramento su un bene immobile di proprietà dei due debitori, per la quota di 1/2 ciascuno, sulla base di quanto risultava dalle note di trascrizione degli atti di acquisto.

L'esperto stimatore nominato dal Giudice dell'esecuzione esamina i titoli di provenienza ed accerta che, in forza dei titoli di acquisto, l'immobile pignorato è di proprietà di uno dei debitori per la quota di 9/10 e dell'altro per la quota di 1/10.

Il Giudice dell'esecuzione dichiara la nullità del pignoramento della quota di 1/2 di proprietà del primo debitore e dispone la prosecuzione dell'esecuzione sulla sola quota di 1/10, di proprietà del secondo debitore.

Il creditore precedente chiede la revoca dell'ordinanza ex art. 487 c.p.c. e propone, altresì,

opposizione agli atti esecutivi.

L'istanza di revoca viene rigettata e con la stessa ordinanza il Giudice dell'esecuzione assegna il termine per l'instaurazione del giudizio di merito di opposizione agli atti esecutivi.

Il creditore instaura il giudizio di merito di opposizione agli atti esecutivi.

Con la sentenza in esame, il Tribunale rigetta l'opposizione.

SOLUZIONE

[1-2] Il Tribunale di Napoli Nord, facendo proprio un consolidato orientamento della Corte di cassazione, conferma la decisione del Giudice dell'esecuzione, che ha dichiarato la nullità del pignoramento che ha ad oggetto una quota del diritto di proprietà minore rispetto alla quota di cui il debitore sia titolare (per tutte, Cass. 4 settembre 1985 n. 4612).

In particolare, secondo il Tribunale, la vendita forzata non può avere l'effetto di frazionare il diritto del debitore ma può, esclusivamente, trasferirlo nella sua interezza.

A nulla vale la difesa dell'opponente, secondo il quale il bene pignorato era stato individuato sulla base delle risultanze dei registri immobiliari e, pertanto, secondo il principio di autosufficienza della nota di trascrizione, le quote pignorate erano state determinate in modo corretto.

Il Tribunale conferma la correttezza del principio, ma precisa che lo stesso è applicabile esclusivamente nei casi in cui vi sia congruenza tra il contenuto del titolo e quello della relativa nota di trascrizione: congruenza che, nel caso di specie, non ricorre.

Sulla base dei superiori rilievi, il Tribunale rigetta l'opposizione agli atti esecutivi.

QUESTIONI

[1-2] La decisione del Tribunale di Napoli Nord si sofferma su due argomenti rilevanti.

In primo luogo, conferma l'orientamento risalente e consolidato della Suprema Corte, secondo cui oggetto del pignoramento è il diritto sulla cosa e non una parte del diritto (Cass. 4 settembre 1985 n. 4612, che ha dichiarato nullo il pignoramento effettuato dal creditore precedente su una parte di un unico appezzamento di terreno del debitore esecutato, sul quale insisteva, tra l'altro, anche un appartamento, sicché il pignoramento avrebbe colpito singole porzioni di esso).

Appare chiara la *ratio* sottesa a tale orientamento, ossia evitare che, in sede espropriativa, si possa frazionare o, comunque, alterare la fisionomia del diritto reale pignorato contro la volontà del suo titolare.

Nessun problema si pone nel caso inverso, cioè qualora il pignoramento colpisca un diritto di portata più ampia rispetto a quello di cui è effettivamente titolare il debitore. In tal caso, il pignoramento produce i suoi effetti nei limiti del diritto appartenente al debitore e non si verifica alcun frazionamento del diritto.

La seconda problematica affrontata concerne la portata del c.d. principio di autosufficienza della nota di trascrizione: secondo questo principio, per stabilire se ed in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione.

Si premette che la trascrizione di un atto ha lo scopo precipuo di risolvere i conflitti fra più acquirenti dello stesso bene: l'atto trascritto nei registri immobiliari è opponibile a coloro che ne siano rimasti estranei, nonché a coloro che abbiano acquistato diritti sul medesimo bene in virtù di un atto che non sia stato trascritto ovvero che sia stato trascritto solo successivamente al primo.

Dal punto di vista procedimentale, la trascrizione avviene materialmente tramite l'inserzione nei pubblici registri della c.d. nota di trascrizione, ossia un estratto sintetico del titolo, che deve essere presentato al conservatore e deve contenere le indicazioni di cui all'art 2659 c.c.

La nota costituisce fonte di informazione sul titolo e le indicazioni ivi riportate devono essere tali da consentire l'individuazione, senza possibilità di equivoci ed incertezze, degli estremi essenziali del negozio e dei beni ai quali esso si riferisce, senza necessità, per i terzi, di esaminare anche il contenuto del titolo.

La trascrizione non ha efficacia costitutiva ma solamente dichiarativa e gli effetti dell'atto si producono in virtù dell'atto stesso mentre la trascrizione consente di renderlo opponibile ai terzi. Pertanto, se la nota è difforme rispetto al titolo, la nota e la relativa trascrizione saranno improduttive di effetti.

Costituisce applicazione delle superiori premesse, il principio secondo cui la trascrizione non ha efficacia sanante di eventuali vizi dell'atto trascritto: non dà vita ad alcun diritto ove esso non esista, né attribuisce validità ed efficacia al negozio che ne sia privo (Cass. 16 gennaio 1987 n. 294).

Il principio di autosufficienza della trascrizione trova una ulteriore limitazione in ambito probatorio. La nota di trascrizione non costituisce prova del contenuto del titolo, nel caso di contestazione tra le parti; può, al più, costituire uno degli elementi sui quali il giudice può fondare il proprio convincimento (Cass. 17 giugno 2002 n. 8695; Cass. 24 luglio 2001 n. 10064).

In conclusione, se la nota di trascrizione menziona un diritto più ampio rispetto a quello risultante dal titolo, non trova applicazione la regola dell'autosufficienza della nota di trascrizione, che fissa i limiti entro i quali l'atto è opponibile ai terzi.

Seminario di specializzazione

L'ESECUZIONE FORZATA NEI CONFRONTI DELLA PUBBLICA AMMINISTRAZIONE

Scopri le sedi in programmazione >