



Articolo pubblicato su **“La Voce del Foro. Rivista dell’Ordine degli Avvocati di Benevento”**, numero 4/2007, pagine 79-88. (www.ordineavvocati.bn.it).

“ESSERE O NON ESSERE:

... UN CASO DI FORZATA ESTINZIONE DELL’ESECUZIONE IMMOBILIARE”
(nota minima a Corte di Appello Napoli, 23 luglio – 3 ottobre 2007, n. 3044)
di UGO CAMPESE



Uno dei principali problemi sollevati dalla sofferta modifica del processo esecutivo immobiliare è stato quello della riscrittura dell’articolo 567 c.p.c. (denominato *“Istanza di vendita”*).

Il testo vigente della norma stabilisce che il creditore che richiede la vendita deve allegare **“entro centoventi giorni dal deposito del ricorso”** *“l’estratto del catasto nonché i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all’immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento”*, o un certificato sostitutivo notarile, e che il suddetto termine *“può essere prorogato una sola volta su istanza dei creditori o dell’esecutato, per giusti motivi e per una durata non superiore ad ulteriore centoventi giorni”* ed allorquando il giudice dell’esecuzione ritiene che la documentazione debba essere completata.

“Se la proroga non è richiesta o non è concessa, oppure se la documentazione non è integrata nel termine assegnato ai sensi di quanto previsto nel periodo precedente, il giudice dell’esecuzione, anche d’ufficio, dichiara la inefficacia del pignoramento relativamente all’immobile per il quale non è stata depositata documentazione. L’inefficacia è dichiarata con ordinanza, sentite le parti. Il giudice, con l’ordinanza, dispone la cancellazione della trascrizione del pignoramento. Si applica l’articolo 562, secondo comma. Il giudice dichiara altresì l’estinzione del processo esecutivo se non vi sono altri beni pignorati”.



Per farla breve: il *nuovo* testo (introdotto dal Decreto Legge 14 marzo 2005, n. 35, convertito in Legge 14 maggio 2005, n. 80, come modificato dall'articolo 1, terzo comma, della Legge 28 dicembre 2005, n. 263) dell'articolo 567 c.p.c. ha sostanzialmente introdotto le sanzioni dell'inefficacia del pignoramento e dell'estinzione della procedura esecutiva alla perdurante inattività dei creditori circa il deposito della documentazione ipocatastale ventennale oltre i termini dallo stesso previsti.

In altri termini, si è sostituita alla vecchia norma, assolutamente inadeguata a superare la *pigrizia* di molti creditori nel produrre tempestivamente ed in modo completo la prescritta documentazione, una *bomba ... ad orologeria*, per la quale la protratta inattività determina ... l'*implosione* della procedura esecutiva.

Si può ben comprendere il *panico* che si è scatenato tra gli avvocati a partire dal 1° marzo 2006, faticosa data di entrata in vigore della norma *riformata*.



Paura non solo ingenerata dalla conoscenza dei propri ... peccati di omissione (mancata, totale o parziale, produzione della documentazione ipocatastale) bensì dal sinistro presentimento anche di un possibile *uso distorto* della norma, da parte di alcuni giudici dell'esecuzione, per (tentare di) *eliminare* la *mole* impressionante di procedure immobiliari esistenti nelle cancellerie dei tribunali italiani.

Una sorta di riassetto (*reset*) del settore dell'esecuzione immobiliare, o, per dirla alla Troisi, di ... *ricomincio da tre*.

Come al solito succede in Italia – Paese in cui si tende a moltiplicare i problemi anziché risolverli – si sono contese subito il campo due scuole di pensiero, e ciò anche per la mancanza di una chiara previsione di una disciplina transitoria e del sovrapporsi delle discipline modificative dell'articolo 567 c.p.c..



Parte della dottrina e della giurisprudenza si è schierata per una applicazione della norma *nuova* anche alle procedure esecutive immobiliari pendenti alla data di entrata in vigore della stessa; parte, invece, per la sua applicazione alle procedure esecutive immobiliare iniziate dal 1° marzo 2006.

La confusione è aumentata perché ogni Tribunale ha applicato la propria soluzione in totale distonia con gli altri e perché non si è tentato nemmeno di individuare una soluzione comune e condivisa nell'ambito della stessa Corte di Appello.

Risultato: alla *mole* delle procedure esecutive immobiliari si è aggiunta la *mole* del contenzioso sorto in seguito alla differente applicazione del nuovo articolo 567 c.p.c..

* * *

Delineato il quadro generale venutosi a creare in seguito alla rivoluzione copernichiana del processo esecutivo operata dal Legislatore, con riferimento al caso specifico si osserva che il giudice dell'esecuzione del Tribunale di Benevento ha pronunciato ***“l'estinzione della procedura esecutiva n. 13/91 per non essere stata prodotta la documentazione idonea ad attestare la continuità delle trascrizioni a partire dal primo atto di acquisto ante ventennio dei beni stessi”***.

L'ordinanza è stata successivamente confermata, in sede di reclamo, con sentenza dal Tribunale Sannita ed impugnata dall'Istituto di Credito innanzi alla Corte di Appello di Napoli.

Se si è ben compreso (secondo la ricostruzione in fatto svolta nella sentenza dell'impugnazione) nella fattispecie in esame all'argomento della improrogabilità del termine ex articolo 567 c.p.c. se ne è aggiunto l'altro della necessità di produzione della documentazione ipocatastale ***“a partire dal primo atto di acquisto ante ventennio dei beni stessi”***, pena l'estinzione del giudizio esecutivo.



Un pericolosissimo *mix esplosivo* capace di determinare la *strage* delle *innocenti* (e stagionate) procedure giacenti in cancelleria nella *speranza* di futuro esame della documentazione ipocatastale da parte del giudice dell'esecuzione.

La Corte di Appello di Napoli, con una sentenza sintetica ma abbastanza chiara, finisce per *disinnescare* il *detonatore* cercando di ricomporre tutte le tessere del mosaico.

In primo luogo delimita il campo di operatività della disciplina applicabile al caso concreto affermando che nella specie “***si applica ... l'art. 567 cpc nella sua precedente formulazione trattandosi di giudizio già pendente e definito (?; n.d.e.) in data precedente all'entrata in vigore della nuova normativa***”.

Ergo: secondo il Giudice Partenopeo alle procedure pendenti alla data del 1° marzo 2006 si applica l'articolo 567 c.p.c. nel testo all'epoca vigente (Legge 3 agosto 1998, n. 302 poiché trattasi di procedura promossa nel 1991).

Detta norma stabiliva che il creditore che chiede la vendita deve provvedere, entro sessanta giorni dall'istanza, al deposito della documentazione ipocatastale o di un certificato notarile sostitutivo della stessa.

In secondo luogo argomenta la Corte che “***Nel silenzio della norma in ordine al deposito del titolo di acquisto anteventennio (richiesto, invece, dal Tribunale di Benevento) la dottrina e la giurisprudenza dominanti hanno sempre sostenuto che la sola documentazione occorrente è quella richiamata dalla norma stessa e che i certificati di iscrizioni e trascrizioni devono riguardare i beni pignorati per il ventennio anteriore al pignoramento, giacché la documentazione ipotecaria e catastale è richiesta al solo fine di consentire sia l'individuazione esatta dell'immobile oggetto dell'azione esecutiva, sia l'individuazione dello stato giuridico del bene con riferimento all'effettiva titolarità in capo all'esecutato con correlata inesistenza di diritti di terzi o di creditori iscritti***”.



Ciò poiché in venti anni si perfeziona l'usucapione e si estingue l'efficacia dell'iscrizione ipotecaria.

In terzo luogo statuisce che ***“L’art. 567 cpc. ... nella sua formulazione ante-riforma, non prevedeva un termine per il deposito dei documenti, ritenendosi in dottrina ed in giurisprudenza che nessuna sanzione di nullità derivasse dalla mancata produzione di tali allegati (v. Cass. 2003/9394, 1990/1984 ed autorevoli Autori)”***.

In quarto luogo afferma che, in detto contesto, in difetto di deposito della documentazione richiesta entro il termine stabilito (trattandosi di semplice onere imposto al creditore e non di requisito costitutivo dell'istanza),: **(a)** la procedura veniva a trovarsi in uno stato di *“quiescenza”* riprendendo il suo solo corso al verificarsi dello stesso; **(b)** il debitore potesse richiedere al giudice dell'esecuzione il rigetto dell'istanza di vendita.

In quinto luogo rileva che allorquando, per effetto della Legge n. 302/1998, il Legislatore ha previsto l'estinzione della procedura esecutiva, rilevabile anche d'ufficio, come conseguenza dell'inerzia del creditore, la dottrina e la giurisprudenza, consapevoli della inadeguatezza del termine concesso in relazione ai tempi ed alle modalità di rilascio della documentazione da parte dei pubblici uffici competenti (sessanta giorni), hanno riconosciuto la possibilità di concedere all'incolpevole creditore una *“rimessione in termini di cui all’art. 184 cpc (v. Cass. 2000/372 ed Autorevoli Autori)”*.

Proprio in virtù di tale tesi il Giudice adito **ha ritenuto l'impugnazione proposta “fondata, per il caso di specie, sulla duplice osservazione sia della mancata produzione di un titolo non espressamente richiesto dalla legge sia dell'avvenuto deposito nei termini prescritti della restante certificazione richiesta dalla legge”**.

✱ ✱ ✱



Anche se non sembra essere correttamente utilizzata, sotto il profilo sistematico, la *norma eccezionale* della rimessione in termini (articolo 184 *bis* c.p.c.), dettata esclusivamente per il processo di cognizione, e ben contestualizzata la fattispecie riguardo alla disciplina all'epoca vigente, la decisione della Corte Partenopea è sicuramente corretta in ordine alle conclusioni raggiunte.

Infatti, da un lato, costituisce circostanza inequivoca quella secondo cui (all'epoca) non esisteva alcuna norma che imponesse il deposito di documentazione ipocatastale per il periodo precedente il ventennio anteriore al pignoramento; dall'altro, l'esigenza di circoscrivere in detto ambito di tempo la produzione della documentazione (poi confermata dalla *riscrizione* dell'articolo 567 c.p.c.) è dettata dal fatto che l'usucapione immobiliare ordinaria si prescrive nel ventennio e l'ipoteca diviene inefficace decorso tale termine.

Al di là delle specifiche ragioni giuridiche deve riconoscersi che la decisione della Corte di Appello di Napoli assume notevole importanza sotto l'aspetto pratico perché finalmente pone fine (o dovrebbe porre fine) all'*ecatombe* di procedure immobiliari che hanno avuto soltanto la sfortuna, dopo anni ed anni di attesa, di essere esaminate appena dopo l'introduzione delle modifiche processuali ed il formarsi di un oscillante, quanto opinabile, indirizzo giurisprudenziale, poi rilevatosi assolutamente minoritario e difettante di alcun valido *addentellato* giuridico.

La decisione fa anche applicazione di quel *buon senso* che molte volte non coincide con il diritto, ma anzi – parafrasando un Autorevole Autore – ne costituisce la faccia opposta, il suo *rovescio*.

Credo che la lettura della decisione in commento contribuirà, almeno in parte, a restituire *sonni tranquilli* agli Avvocati Sanniti – specie quelli fiduciari degli Istituti di Credito – che *mal digerirono* l'orientamento assunto dal Tribunale di



Benevento, il quale ha finito per aggiungere alla loro annuale legittima aspettativa di (un, fino ad allora, invocato) esame della documentazione ipocatastale, la *beffa* ed il *danno* della estinzione della procedura anche nell'ipotesi di parziale inesistenza della documentazione ipocatastale richiesta: **in sostanza, quasi tutte le procedure pendenti perché non documentate oltre il ventennio antecedente al pignoramento.**

Il tutto mentre nulla il Legislatore, né tanto meno la giurisprudenza, ha previsto o affermato nell'ipotesi di inattività del giudice dell'esecuzione; specie per quanto riguarda l'esame della documentazione ipocatastale (attività che, da sempre, costituisce uno dei *colli di bottiglia* della procedura di espropriazione immobiliare).

Credo che un plauso particolare vada al Collega del nostro Foro che, con caparbia e costanza (prerogative tipiche degli avvocati), ha dato adito alla pronunzia commentata, con la speranza che sull'altare della Giustizia non abbia dovuto ... *immolare* la procedura oggetto di causa.