Sulle sorti dell'aggiudicazione allorquando non sia stata rinnovata la trascrizione del pignoramento dopo il ventennio

Trib. Ord. Palermo 20/12/2017

TRIBUNALE DI PALERMO

- Sezione Esecuzioni Immobiliari -

Il Giudice dell'esecuzione

letti gli atti della procedura esecutiva n. 583/1995 R.G.Es., sentite le parti e sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 15 dicembre 2017;

vista la relazione del 3 luglio 2017 con cui il delegato-custode comunica di avere rilevato la mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento, originariamente avvenuta in data 10 maggio 1995 (ai nn. 13157-17577), come confermato dal creditore procedente in udienza e come risulta dalle ispezioni in atti;
vista la relazione del 20 luglio 2017 resa dal delegato-custode in merito allo stato delle operazioni di vendita già espletate nel corso della procedura;
rilevato che il creditore procedente ha chiesto di essere autorizzato a rinnovare tardivamente la trascrizione del pignoramento e, in subordine, di procedere alla distribuzione delle somme nella disponibilità della procedura, siccome provenienti a titolo di prezzo dei beni aggiudicati, di rendite e di multe comminate ai numerosi aggiudicatari decaduti ai sensi dell'art. 587 c.p.c., sul presupposto che la conseguenza della mancata rinnovazione della trascrizione debba essere rintracciata nella improseguibilità del processo esecutivo e non nella sua estinzione;
che coloro che sono risultati aggiudicatari all'esito della vendita senza incanto celebratasi in data 14 marzo 2017 insistono per l'emissione in loro favore dei decreti di trasferimento relativi ai lotti aggiudicati e per i quali sono state versate le somme richieste a titolo di saldo prezzo e spese di trasferimento;
che la debitrice esecutata Plescia Anna insiste perché sia dichiarata estinta la procedura esecutiva con la consegna delle somme ricavate ai debitori; rilevato che, a norma degli artt. 2668 bis e 2668 ter c.c., introdotti dall'art. 62 della legge n. 69/2009, l'effetto della trascrizione del pignoramento immobiliare cessa se la trascrizione non è rinnovata nel termine di venti anni dalla data in cui fu compiuta;
considerato che la corretta interpretazione delle predette disposizioni è stata da ultimo operata dalla Corte di Cassazione con la sentenza 11 marzo 2016, n. 4751;
che con tale pronuncia la Corte – muovendo dalla riconosciuta centralità della trascrizione del pignoramento per il conseguimento degli scopi propri dell'esecuzione immobiliare e per la concreta possibilità di svolgimento dello stesso processo esecutivo – ha affermato che la mancata rinnovazione della medesima trascrizione, determinandone la cessazione dell'efficacia, è fattispecie che realizza la caducazione del processo esecutivo nella sua interezza e, pertanto, anche dell'atto di pignoramento nel suo essenziale contenuto di ingiunzione al debitore di non disporre del bene assoggettato ad espropriazione;

che la rinnovazione tardiva della trascrizione, ancorata all'originario pignoramento – sia che vi proceda spontaneamente uno dei soggetti legittimati (creditore pignorante, creditore titolato o aggiudicatario nelle more del decreto di trasferimento) sia che ciò avvenga su invito del Giudice – sarebbe sostanzialmente una contraddizione in termini, poiché il legislatore del 2009, ispirandosi agli artt. 2847 ss. c.c. in tema di efficacia dell'iscrizione ipotecaria, col termine "rinnovazione" si è riferito ad un'attività destinata a svolgersi prima della scadenza del ventennio;
che tale vicenda estintiva è affidata al potere di rilevazione officiosa del Giudice dell'esecuzione e va inquadrata tra le ipotesi di chiusura anticipata del processo esecutivo, esulando dal paradigma dell'art. 630 c.p.c. in tema di estinzione tipica;
ritenuto che, per le ragioni appena esposte, non può essere condivisa la prospettazione difensiva del creditore procedente, né possono essere accolte le istanze proposte in via subordinata, dovendo piuttosto, in ossequio al disposto dell'art. 6322 c.p.c., consegnare a chi ha subito l'espropriazione le somme che formano oggetto del ricavato ai sensi dell'art. 509 c.p.c.;
che, per gli stessi motivi, non può essere accolta la domanda degli aggiudicatari di dare corso all'emanazione dei decreti di trasferimento relativi ai lotti aggiudicati in data 14 marzo 2017;
che, infatti, il Giudice dell'esecuzione, allorché rilevi la sopravvenuta inefficacia della trascrizione del pignoramento deve prendere (e dare) atto dell'avvenuta produzione dell'effetto estintivo e astenersi dal compimento di qualunque atto esecutivo, finanche l'emanazione del decreto di trasferimento del bene che fosse stato aggiudicato dopo la produzione dell'effetto estintivo, essendo venuto meno il potere di procedere esecutivamente;
che, sotto tale ultimo profilo, occorre precisare che le aggiudicazioni di cui si tratta sono state disposte dal delegato successivamente alla scadenza del termine ventennale (1995-2015) di efficacia della trascrizione del pignoramento e, precisamente, in data 14 marzo 2017; pertanto, è senza effetto l'attività esecutiva compiuta dopo il compimento del ventennio e coloro che sono risultati aggiudicatari in occasione del suddetto ultimo esperimento di vendita hanno diritto di vedersi restituite le somme versate a titolo di cauzione, saldo prezzo e spese;
che, infatti, la regola espressa dagli artt. 6322 c.p.c. e 187 bis disp. att. c.p.c. nel senso della salvezza degli effetti dell'aggiudicazione già disposta si riferisce chiaramente all'ipotesi in cui la vicenda estintiva si produca in epoca successiva all'aggiudicazione, circostanza che nel caso in esame non ricorre;
conclusivamente e riepilogando, deve essere dichiarata l'estinzione della procedura esecutiva e disposta la cancellazione della trascrizione del pignoramento (ancorché divenuta cartolare), con le seguenti precisazioni:
a) restano salvi gli acquisti degli aggiudicatari dei lotti 8 e 14 (già trasferiti nel 2008) e dei lotti 6 e 12 (già trasferiti nel 2014), poiché disposti in data anteriore alla scadenza del termine ventennale di efficacia della trascrizione del pignoramento, ma il relativo ricavato deve essere consegnato a chi ha subito l'espropriazione, nei limiti, si intende, delle somme non distribuite che siano ancora nella disponibilità della procedura poiché non già versate, ad esempio, a un eventuale creditore fondiario;
b) devono essere restituite ai soggetti dichiarati aggiudicatari dopo la scadenza del suddetto termine ventennale le somme da questi pagate per cauzione, saldo prezzo e spese di trasferimento;
c) devono essere consegnate a chi ha subito l'espropriazione (debitori esecutati o rispettivi eredi o aventi causa, in relazione ai beni pignorati) le somme ricavate durante il corso della procedura, provenienti a titolo di prezzo, di rendita e di multa, negli stessi limiti già indicati sub a); ritenuto che, prima di dichiarare l'estinzione, si deve invitare il professionista delegato, nonché custode, a presentare rendiconto e istanza di liquidazione delle spese e dei compensi per le attività svolte che dovranno essere posti a carico del creditore procedente;

P.Q.M.

rigetta le domande formulate dal creditore procedente e dagli aggiudicatari e riproposte all'udienza del 15 dicembre 2017 e invita il custode-delegato a provvedere agli adempimenti indicati in parte motiva, autorizzandolo all'effettuazione delle corrispondenti operazioni di cassa e a presentare, all'esito, rendiconto e istanza di liquidazione di spese e compensi per le attività svolte entro 30

giorni, riservando la dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva. Si comunichi alle parti, agli aggiudicatari istanti e al custode-delegato e si ritrasmetta il fascicolo alla scadenza del termine assegnato.

Palermo, 20/12/2017

Il Giudice dell'esecuzione Dott. Fabrizio Minutoli