

MODERATORE

Io ricomincio perché altrimenti i tempi non si rispettano, mi hanno dato questo mandato che nemmeno il mio mandante sta rispettando, il dottor Vigorito, però io adempio. Finché non mi viene revocato e poi il mandato era in proprio, ma ho un interesse personale e quindi io vado avanti, anche se me lo revoca io proseguo.

Abbiamo deciso di fare una cernita degli argomenti, perché ci siamo resi conto che sono talmente specifici ed è tale il dibattito, perché in effetti sono problemi che tutti noi abbiamo avuto e ogni volta non sappiamo mai trovare una soluzione, che abbiamo pensato di fare questo tipo di selezione, sperando magari di recuperare un po' di tempo per trattarne altri, scegliendo quindi di dedicarci al problema degli immobili caduti in successione, ovvero sia della morte del debitore esecutato prima e dopo il pignoramento, invece del pignoramento che colpisce beni caduti in successione per un titolo chiamato all'eredità, ma che non ha accettato o ha accettato in diverse forme, e quindi occuparci di questi problemi, perché nella pratica credo ricorrano, e di affrontare il pignoramento di immobili abusivi, o comunque insomma non regolarizzati, sperando poi che ci resti il tempo anche di affrontare il problema delle esecuzioni che insistono su immobili vincolati o soggetti rientranti in un piano particolareggiato. Non ce la faremo mai, dice il notaio, comunque noi ci proviamo. Ricordo che le esecuzioni immobiliari stanno per essere trattate dal dottor Fontana nella stanza numero 8.

Non conoscendo le vostre ripartizioni interne chi vuole... il notaio, benissimo. Pregherei anche i coordinatori di essere proprio telegrafici, nel senso di indicare le questioni, magari poi dopo arrivano le domande e voi nel rispondere esponete la vostra opinione, così guadagniamo tempo. Quindi i problemi che possono accadere con riguardo all'intersezione fra esecuzione e successione, quali possono essere i problemi.

NOTAIO ALESSANDRO SCILABRA

I problemi sono ovviamente di due tipi diversi, le questioni sono di due ordini sostanzialmente, la prima area è quella in cui debitore era il de cuius, quindi se io ho un titolo esecutivo nei confronti di un soggetto, trascrizione del pignoramento sempre nei confronti di questo medesimo soggetto, e successivamente questo soggetto muore. Si tende a ritenere che in questo caso l'azione esecutiva sia instaurata correttamente, possa proseguire, salvo se ci sono degli eredi l'obbligo di notificare agli eredi gli atti successivi del processo esecutivo, il decreto di trasferimento verrà emesso contro il de cuius e parimenti trascritto contro di lui. Questo ha tra l'altro l'importante vantaggio di lasciare, anche formalmente sotto il profilo della continuità delle trascrizioni, l'esecuzione al riparo di tutte le vicende che possono variamente interessare la devoluzione dell'eredità. Se il titolo esecutivo invece è anteriore all'apertura della successione e non è ancora stato trascritto se, visto che comunque è efficace anche nei confronti degli eredi, si potrà comunque, se non risulta ancora trascritto il loro acquisto ereditario, trascrivere contro il de cuius, e quindi il pignoramento e quindi conseguentemente, perché ho il pignoramento che mi

incardina l'opponibilità di tutte le formalità successive, proseguire con il decreto contro il de cuius e parimenti la trascrizione eseguita allo stesso modo.

Un cenno velocissimo, se io ho titolo esecutivo contro un soggetto non ancora pignorato il bene, o comunque notificato il pignoramento e non ancora trascritto, poi il soggetto muore, c'è un testamento che lega questo bene a terzi, e il bene non è vincolato per un credito, quindi è un bene libero, non è un bene ipotecato perché altrimenti è chiaro che creditore ipotecario può proseguire o iniziare l'azione esecutiva perché ha questa ipoteca, allora in questo caso, magari perché è l'unico bene, o perché è un bene di interesse del creditore, l'unico modo che ha il creditore per apprendere questo bene che è stato legato è quello di esercitare la separazione, quindi l'iscrizione del suo credito sul bene, articoli 512 e seguenti del Codice, nel termine decadenziale di 3 mesi dall'apertura della successione. Perché altrimenti il bene viene attribuito a un soggetto che debitore non è, il Codice è chiaro, perché i principi di successione sono chiari nello stabilire che il legatario non risponde mai del debito ereditario, a meno che il bene non sia vincolato per quel determinato credito, quindi parliamo di ipoteca, può però appunto iscrivere in separazione il proprio credito, che è un'iscrizione. Il Codice non lo dice, ma interpretativamente si riconosce che l'efficacia dell'iscrizione in separazione retroagisca all'apertura della successione, ed ha l'effetto di tenere separato questo bene dal resto del patrimonio ereditario in modo che questo bene sia utilizzato prioritariamente per la soddisfazione delle ragioni dei creditori, anche se il bene forma oggetto delegato di specie, e questo me lo dice.

Il problema invece opposto, e che è quello che crea difficoltà maggiori, è quando invece io ho un titolo esecutivo nei confronti di un soggetto, comunque il mio debitore è un soggetto che risulta essere destinatario di una chiamata ereditaria ma il cui acquisto ereditario non risulti essere stato trascritto. Quindi a questo punto il debito non è più del de cuius chiaramente, ma di queste persone che io assumo essere chiamato all'eredità e quindi destinatario appunto di questa chiamata che può comprendere dei beni. Chiaro che se ho trascritto l'acquisto ereditario non ho nessun problema, ci saranno poi a vantaggio a favore dell'aggiudicatario la possibilità di avvalersi delle varie tutele in caso di diversa devoluzione dell'eredità prestata dalla tutela dell'erede apparente piuttosto che l'art. 2650. In caso diverso invece c'è stato e c'è ancora aperto un ampio dibattito sulla possibilità di poter comunque pignorare un bene in assenza della trascrizione dell'acquisto ereditario. Io credo che qui dovremmo biforcarci necessariamente tra ipotesi in cui manca l'aspetto formale della continuità e aspetto in cui invece c'è effettivamente qualche dubbio sul fatto che quella determinata devoluzione ereditaria si sia stabilizzata. Esistono casi in cui, perché la provenienza successoria non è quella immediata, oppure perché esistono altri atti di disposizione, quell'eredità è stata accettata, o addirittura espressamente quando è stata trascritta, quindi manca unicamente il ripristino della continuità delle trascrizioni. Allora in questo caso io ritengo che non ci siano ostacoli a procedere, anche se è stato autorevolmente messo in dubbio questo aspetto.

Questo perché? Brevemente, perché sappiamo che la trascrizione degli acquisti per causa di morte è prevista da altra norma rispetto al 2644, poiché il 2648 ha tutt'altro

effetto che non è mai quello di dirimere un conflitto tra titoli incompatibili, quindi tra acquisti dallo stesso dante causa, ma ha l'effetto di ripristinare la continuità e quindi di fare sì che l'efficacia delle successive iscrizioni e trascrizioni prese contro l'avente causa passi dall'effetto semplice di prenotazione a quello tipico dichiarativo e quindi di risoluzione di conflitti. Perché finché noi non ripristiniamo, in questo è l'art. 2650 è molto chiaro, se un atto è soggetto a trascrizione e non è stata eseguita questa trascrizione, tutte le successive iscrizioni e trascrizioni non producono effetto ma lo produrranno, secondo rispettivo ordine, se e quando sarà stata ripristinata la continuità delle trascrizioni. Su questo specifico aspetto qua quindi una dottrina ha ritenuto che non fosse comunque procedibile l'azione esecutiva in effetto di continuità delle trascrizioni, proprio per il fatto che, alcuni opinando sulla costitutività della trascrizione, che mi pare però sia minoritaria come tesi, altri comunque opinando sul difetto di continuità, non ci sarebbe la possibilità di fare valere l'effetto tipico del pignoramento che è quello quindi di rendere inopponibile al creditore pignorante agli intervenuti le vicende successive che riguardano il bene.

In realtà l'aspetto in generale della trascrizione per gli acquisti a causa di morte è un aspetto che si è posto abbastanza di recente all'attenzione, perché per quanto previsto fin dal primo impianto del Codice Civile in termini generali e rispetto agli acquisti inter vivos anche dal codice previgente, nelle prassi negoziali risale a poco più di un decennio il ripristino tendenziale della continuità delle trascrizioni, sulla spinta principalmente degli istituti di credito che richiedono una verifica della continuità e successivamente nelle prassi si tende a richiederlo, quindi a verificare che quanto meno nel ventennio sia osservata la continuità, proprio facendo leva su questa formulazione dell'art. 2650 che non consentirebbe l'effetto tipico della trascrizione, quindi quella della risoluzione dei conflitti, in assenza di una catena continua di trasferimenti.

Questo argomento però a mio modo di vedere è un po' formalistico, perché la continuità delle trascrizioni non si esaurisce nel ventennio, o c'è o non c'è. Cioè noi limitiamo l'ispezione ipotecaria al primo titolo anteriore al ventennio, sia nelle visure ipotecarie che effettuiamo quando stipuliamo un atto di vendita, sia nelle certificazioni ipotecarie l'art. 567, lì c'è una norma che lo dice. Nelle prassi e comunque nelle prassi operative ci si limita al titolo anteriore al ventennio, sappiamo benissimo perché, perché è il termine che compie il possesso di usucapione, ma è il termine di perenzione delle ipoteche eccetera eccetera. Però non mi dà neanche questo la certezza matematica che il mio venditore sia effettivamente proprietario, perché ipotesi, se volete teorica ma comunque esistente, è che abbia acquistato non domino e non abbia mai posseduto, da un lato. Dall'altro il ventennio è termine di perenzione di ipoteca eccetera, ma per esempio non distingue gli iura in re aliena, servitù non apparenti che potrebbero essere state trascritte precedentemente e potrei non conoscere, quindi non mi assicura la piena libertà. Io dovrei, quanto meno per verificare, non lo fa nessuno, la continuità, risalire alla prima trascrizione successiva all'entrata in vigore del Codice Civile, 21 aprile 1942, e questo me lo dice l'art. 225 delle disposizioni di attuazione, che mi dice che: "Le disposizioni che regolano gli effetti dell'omissione della trascrizione non si applicano agli atti anteriori all'entrata

in vigore del codice per i quali la trascrizione non era richiesta o richiesta a effetti diversi". Quindi visto che la trascrizione degli acquisti per causa di morte non era prevista dal codice previgente ma da leggi speciali a fini puramente fiscali, se io voglio sapere se c'è o non c'è la continuità dovrei risalire fino al 21 aprile 1942. Ovvio che nessuno lo fa, però è un argomento che secondo me è un po' sopravvalutato quello del rispetto della continuità, perché se volessimo osservarlo puntualmente dovremmo effettivamente risalire fino a quella data o secondo Cariota Ferrara anche prima, perché lui legge l'art. 228 delle disposizioni di attuazione in modo ancora più estensivo.

Sgombrato il campo da questo problema, il problema forse pratico, quindi quello che ci interessa di più, è quando la provenienza successoria è quella immediata, quindi quando il mio debitore è chiamato all'eredità e non risulta essere stato trascritto alcun atto di accettazione tacita o espressa. Accettazione espressa tra l'altro non è detto che io non la veda nei certificati ipotecari ma ci sia, perché l'accettazione espressa dell'eredità viene trascritta nella circoscrizione della conservatoria in cui ricade il tribunale competente il Giudice delle successioni quindi l'ultimo domicilio del defunto, e quella è una trascrizione che cura il tribunale, e non prevede indicazione di beni e non rileva ai fini della continuità delle trascrizioni, e potrei non vederla perché i beni che voglio pignorare sono a Roma, il de cuius era residente domiciliato a Torino, quindi quella accettazione è trascritta a Torino e io non la vedo nelle formalità della mia certificazione ipotecaria. Allo stesso modo potrebbe il de cuius avere compiuto atti dispositivi di beni in conservatorie differenti da quella in cui sono situati i beni che voglio pignorare, quindi anche lì la mia relazione ventennale o sostitutiva notarile non va a vedere quell'atto dispositivo. Quindi un suggerimento pratico potrebbe essere estendere l'indagine ipotecaria non ai fini della certificazione chiaramente, ma magari con apposito quesito al CTU, a tutte quanto meno le conservatorie in cui sono compresi i beni indicati nella denuncia di successione, nonché alla conservatoria competente in ragione dell'ultimo domicilio del defunto. Perché potrei trovare trascritti atti dispositivi di altri beni che valgono comunque come accettazione tacita e quindi a quel punto intanto questa eredità è accettata e quindi non potrà più revocare l'accettazione il mio debitore, e quindi posso tranquillamente pignorare il bene, e poi con un costo anche relativamente modesto posso integrare, quindi ripristinare la continuità delle successioni anche nella mia conservatoria. Però il problema è che in molti casi è solo trascritto il certificato di annunciata successione e non è trascritto alcun atto dispositivo, e questo mi espone al rischio che il mio debitore rinunci all'eredità successivamente al pignoramento, anche una rinuncia puramente strumentale per porre il bene al riparo dall'azione esecutiva. Che cosa posso fare? Allora, sappiamo che c'è un'azione, che se non sbaglio è l'art. 524 che stabilisce che i creditori possono impugnare la rinuncia dell'eredità fatta dal loro debitore al fine di soddisfarsi sui beni ereditari. Sugli effetti processuali poi so che il dottor Astuni, ne abbiamo parlato, però quanto meno dal punto di vista sostanziale io so che ho questa azione che mi permette di eliminare gli effetti della rinuncia, però corro anche il rischio che se non è stata trascritta la domanda e il chiamato in subordine è andato a vendersi questi beni prima che io abbia trascritto la

domanda, a quel punto il suo acquisto prevarrà sul pignoramento, quindi a quel punto già non posso più utilmente pignorare il bene perché quella vendita mi è opponibile. Altra possibilità che è di dubbia riuscita è l'actio interrogatoria, art. 481, perché io potrei aprire una parentesi nel processo esecutivo in cui il creditore, siccome chiunque vi abbia interesse può agire con l'actio interrogatoria, il creditore chieda al Giudice di fissare questo termine per accettare o meno. Ma è chiaro che se l'eredità si esaurisce nel bene che io voglio pignorare il mio debitore non avrà, anzi avrà tutto l'interesse a fare decorrere inutilmente il termine. Mentre la rinuncia può essere impugnata non è altrettanto pacifico invece che questa inerzia possa essere oggetto di impugnazione, cioè questa inerzia che fa decadere il debitore. La dottrina anzi tende a ritenere che non ci siano rimedi contro l'inerzia, che quindi l'inutile decorso del termine non consenta nessun tipo di impugnazione. Io ho trovato una sentenza di Cassazione, la 7735 del 2007 che obiter però, non nella ratio, parifica estende il 524 sia alla rinuncia che al decorso del termine, però attenzione che quella sentenza decide in un caso di rinuncia, e poi nella motivazione dice in caso di rinuncia e di decorso del termine, ma non decide nello specifico, quindi comunque non essendo nella stretta ratio della sentenza chiaramente ha anche un valore precedente, con tutti i limiti del discorso precedente che adesso non è il caso di ripetere qui, che vogliamo considerare. Anche perché l'unico diritto che ha il creditore è quello del 524, cioè a fronte della rinuncia. A fronte della rinuncia il creditore può impugnare la rinuncia.

MODERATORE

Di neutralizzarla.

NOTAIO ALESSANDRO SCILABRA

Che tra l'altro è un'azione di cui è discussa la natura, è discusso contro chi vada trascritta, perché poi c'è un problema ampio.

Tirando le fila, proprio cercando di chiudere in pochi minuti, se non ho tutte queste possibilità mi resta aperta la possibilità di una diversa devoluzione. Quindi che cosa posso fare? Se è stato trascritto il certificato di denunciata successione di per sé sappiamo che la giurisprudenza è univoca nel ritenere che la mera presentazione della denuncia successione come atto obbligato e atto con valore puramente fiscale e conservativo perché evita l'assoggettamento a sanzione, non comporti mai accettazione tacita, anche perché non dimentichiamo che è tenuto a presentare la dichiarazione di successione non l'erede ma il chiamato, dice così l'art. 28 del Testo Unico, quindi per il fatto che io sono chiamato a un'eredità entro un anno di tempo, uno spazio in deliberandi, in cui o rinuncio o presento la successione, altrimenti sono in mora, quindi un obbligo in quanto chiamato, lo dice testualmente la norma, non in quanto erede. Però ci sono tre sentenze di Cassazione, 1999, 2002 e 2009 che dicono: vero che la mera presentazione della denuncia di successione non vale mai accettazione tacita, altrettanto vero che la presentazione della domanda di voltura catastale varrebbe quale atto idoneo a configurare un'accettazione tacita di eredità. E

queste sono tre sentenze che sono in assenza di un orientamento contrario, va data chiaramente adeguata considerazione a queste tre sentenze. Dal punto di vista strettamente tecnico mi sento di obiettare, perché queste sentenze dicono che ha una valenza civilistica l'intestazione catastale del bene, mi sento solo di obiettare una piccola considerazione tecnica, che anche la presentazione della domanda di voltura è oggetto di un obbligo non diversamente dalla presentazione della successione. Nello specifico la disciplina in materia di voltura catastale che il DPR 650 del '72 mi dice all'art. 3 che l'obbligo di richiedere le volture incombe a coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione. Quindi se è atto obbligato del chiamato in quanto tale la presentazione della denuncia, altrettanto è la presentazione della voltura, prima cosa. Seconda cosa, la voltura catastale deve avere necessariamente ad oggetto tutti i beni compresi nella denuncia di successione, e questo lo dice sempre questo DPR 650, perché va presentata in conformità del titolo che è l'avvenuta denuncia di successione. La dichiarazione di successione deve comprendere tutti i beni e diritti compresi nell'asse, non posso presentarla solo per il bene che è stato devoluto a me, e lo dice l'art. 32 del Testo Unico delle successioni. Quindi cosa succede? La mera intestazione catastale del bene non ha un valore di prova perché io sono chiamato all'eredità insieme a 5 soggetti, io presento la successione, io la firmo, io chiedo la voltura, la voltura è fatta a nome di tutti e 5. Quindi il fatto che io trovi catastalmente intestato il bene, ammesso che io voglia dare valenza civilistica alla domanda di voltura, e lì si può discutere perché ho preparato un discorso un po' lungo sulle motivazioni, se andate a vedere i fatti, soprattutto della sentenza del 2002, andiamo a vedere che nello specifico è vero che è stato affermato questo principio, ma in relazione a ipotesi molto strutturate. In uno dei casi in quella del 1999 hanno anche pagato le imposte per due anni relative ai beni, in un altro caso era stata riconosciuta la qualità di erede del convenuto da parte dell'attore, quindi sono casi in cui la semplice domanda di voltura accede a una fattispecie più complessa e la Cassazione dice che bene ha interpretato i fatti la Corte d'Appello, quindi è chiaro che forse anche il principio di diritto va contestualizzato rispetto a quel fatto specifico.

Comunque, e con questo concludo, siccome io posso trovare il bene catastalmente intestato a un soggetto che non ha presentato la domanda, devo fare molta attenzione a riconoscere questo valore, ammesso che ce l'abbia e c'è l'azione tacita, e per scoprirlo non posso vederlo in catasto, perché in catasto c'è scritto denunciata successione e non mi dice chi, non posso vederlo in conservatoria perché la trascrizione del certificato la fa l'ufficio del registro, e non mi dice chi ha firmato. Quindi devo andare a vedere o in catasto chi ha firmato la domanda di voltura, oppure devo chiedere all'ufficio del registro la copia della successione, perché indiziariamente da chi ha firmato la successione ragionevolmente sarà chi ha firmato la domanda di voltura. Al limite rispetto a questo soggetto potrei ritenere compiuto un atto che comporta accettazione tacita. Avrei moltissimo da dire ancora, ma capisco che...

MODERATORE

Passiamo la parola al dottor Astuni che completerà le questioni sotto il profilo... Sì perché è difficile parlare di queste cose senza perdere il senso, bravissimo, nel senso che io mi sarei già tutta avvoltolata. Le questioni processuali più che giuridiche di questi aspetti.

DOTT. ENRICO ASTUNI

Alcune riflessioni ad uso dei giudici dell'esecuzione, la questione dei beni di provenienza mortis causa ha iniziato a porsi all'inizio del 2000 circa, 2002 forse, con un famoso precedente del Tribunale di Verbania, in cui si era detto il creditore non ha dimostrato la appartenenza dei beni all'esecutato perché c'è soltanto nei registri immobiliari il certificato di denunciata successione, che però non ha valore civilistico, perché è una trascrizione fatta dall'ufficio del registro, e dimostra soltanto l'avvenuto pagamento delle imposte sulla successione, c'è una visura catastale che parimenti non può avere valore, perché il catasto non è prova della proprietà, tutta giurisprudenza e via dicendo, la situazione di fatto ci interessa relativamente poco, perché la cognizione del GE è una cognizione di tipo documentale. Questo era il quadro, diciamo, delle successioni mortis causa nella maggioranza dei casi, perché raramente, come ricordava anche il notaio, l'erede si procura il titolo per trascrivere l'accettazione espressa o tacita dell'eredità, raramente viene richiesta la trascrizione dell'accettazione tacita, salvo per esempio da parte degli istituti di credito, per tutelarsi non in funzione della continuità delle trascrizioni, ma della apparenza di erede, quindi art. 534 2652 numero 7. Quello che c'è e che è ineliminabile è la voltura catastale con la presentazione annuncio di successione, pagamento delle imposte, richiesta di voltura, mutamento dell'intestazione a catasto. Allora qual era il problema normativo da cui siamo partiti e da cui è partito il Tribunale di Verbania, è la nota teoria per la quale il Giudice dell'esecuzione non può avere conoscenza diretta della proprietà del bene, ma perché l'esecuzione sia procedibile è per lo meno necessario che vi sia un indizio di appartenenza dei beni, e cioè come dice la Cassazione a sentenza del 1993 del Presidente Vittoria, deve esservi una trascrizione a favore dell'esecutato, non devono esservi trascrizioni contrarie che abbiano portato la disposizione dei diritti, con la conseguenza che questo controllo sulla esistenza del titolo a favore dell'esecutato e della sua trascrizione rientrerebbe nei controlli d'ufficio del GE ai fini della procedibilità dell'esecuzione. Questa è una teoria che è stata autorevolmente sostenuta all'inizio degli anni sessanta da Tarzia, però in questa materia secondo me mostra tutti i suoi limiti, perché se andiamo a vedere la normalità dei casi ci accorgiamo che raramente avremo un esecutato esecutabile che ha trascritto l'accettazione, quindi che ha completato il requisito per essere pignorato, secondo questa teoria. Allora di fronte a questa situazione di fatto e a questa segnalazione del Tribunale di Verbania ciascuno di noi ha iniziato a elaborare delle prassi intese a superare la mancanza del requisito formale dell'accettazione tacita o la accettazione espressa, o per lo meno ad acquisire un dato, ancorché non trascritto, che assicurasse circa la prova dell'avvenuto acquisto dell'eredità. Problema che si pone

tanto più quando il debito è un debito personale del nostro esecutato, cioè non è un debito a carico del defunto. Perché se il debito fosse a carico del defunto, il notaio lo ha accennato e io vorrei ribadirlo, è possibile pensare ad un pignoramento eseguito e trascritto nei confronti del defunto. A chi si deve notificare il pignoramento? Si deve notificare, come dice il 486 Codice Civile, al chiamato all'eredità che sia nel possesso dei beni, perché è lui che rappresenta l'eredità. E se non c'è nessun chiamato nel possesso dei beni si ottiene la nomina del curatore dell'eredità giacente...

Dicevo, 486 528 queste sono le chiavi di lettura. Se invece il debito è personale il problema si pone. Espedienti che abbiamo elaborato, alcuni sono stati accennati, si trascrive l'atto che equivale ad accettazione tacita, per esempio concessione di ipoteca sull'intero immobile, si esperisce l'actio interrogatoria, si provoca una verifica giudiziale di una scrittura privata in cui questo qui si è dichiarato erede, oppure si fa una causa d'accertamento e poi si trascrive la sentenza che accerta che quello ha la qualità di erede. Il Tribunale di Roma, mi diceva Francesco Cottone, forse è lui che è il pilastro del Tribunale, che viene fissato un termine di 120 giorni per dare inizio al giudizio di cognizione, termine di 120 giorni che viene ripreso implicitamente dal 567 ritenendo che vi sia una lacuna nella documentazione quindi un bisogno di integrazione. Dopodiché provato l'inizio del giudizio, la trascrizione della domanda di verifica, l'instaurazione della causa diretta a sanare quella lacuna, il Giudice sospende, arresta le operazioni di vendita finché il giudizio non è ultimato. Allora io devo dire che dopo aver seguito qui, faccio ammenda personalmente, dopo aver seguito il precedente del Tribunale di Verbania ho iniziato a ripensare criticamente la questione e a chiedermi se è veramente indispensabile che vi sia la trascrizione del titolo mortis causa oppure no ai fini della procedibilità dell'esecuzione. Perché, bene inteso, noi potremmo anche ritenere che il Giudice dell'esecuzione proceda senza verificare d'ufficio l'esistenza di questa trascrizione e riservi ogni valutazione all'eventuale opposizione del terzo all'esecuzione. Perché tipicamente le evenienze, i rischi della procedura esecutiva in caso di provenienza mortis causa sono 2, uno le rinunce strumentali, due una diversa distribuzione del patrimonio, per esempio c'è denuncia a catasto una successione intestata, in realtà c'è un testamento, è denunciato una successione in base al testamento ics, c'è un testamento successivo che distribuisce diversamente il patrimonio. Quindi evidentemente il Giudice quand'è che viene a conoscenza della diversa distribuzione o della rinuncia strumentale? Viene a conoscenza per il tramite di un'opposizione di terzi, cioè del vero legittimato, del vero erede, salvo poi ipotizzare che quel problema, quel conflitto di appartenenza si riproponga dopo l'aggiudicazione trasferimento come conflitto diretto tra aggiudicatario acquirente e vero erede.

Allora perché ho iniziato a nutrire qualche dubbio? Perché, salvo il caso della trascrizione dell'atto che equivale ad accettazione tacita che, come diceva il notaio Scilabra, è incombente di poco costo e senz'altro efficace, nessuno degli altri mi ha fornito dei risultati apprezzabili. Actio interrogatoria serve a qualcosa? Se il chiamato in subordine, se io sono il primo chiamato e il chiamato in subordine è mio figlio e subentra per rappresentazione, faccio per dire, è chiaro che io non mi pronuncio, perché in questo modo sottraggo i beni all'esecuzione. L'esistenza di una procedura

esecutiva in itinere è un elemento che falsa il gioco, perché sollecita il debitore a tenere un comportamento contrario a quello che altrimenti avrebbe tenuto. Giudizi di cognizione, allora abbiamo esecuzioni che già durano abbastanza, ipotizzare che il processo esecutivo venga sospeso da questo incidente cognitivo per una durata che può essere di 3 anni, 10 anni? Non lo so. fatto sta che io ho attivato qualche giudizio mandando al creditore di iniziare la causa di accertamento della qualità di erede, questo è successo diversi anni fa, non ho più avuto traccia di quelle procedure, perché non ho avuto la accortezza di Francesco di fissare un'udienza per verificare che almeno vi fosse stato un impulso alla procedura. Quindi è una situazione in cui io inizio a pensare che se stiamo ragionando di una norma di stretto diritto di cui non possiamo pensare la disapplicazione va bene, ma se stiamo ragionando di una best practice, e cioè di un tentativo di fornire una maggiore tutela all'aggiudicatario rispetto a quella che avrebbe in mancanza della trascrizione dell'accettazione tacita, allora bisogna ripensare ai risultati di quella pratica, perché, per lo meno nella mia esperienza, c'è un aumento dei costi e dei tempi dell'esecuzione senza che esista un apprezzabile riscontro in termini pratici.

Altra considerazione, quali sono gli inconvenienti i rischi a cui ci stiamo esponendo, sono due e li ho già detti, uno è il rischio della rinuncia strumentale, l'altro è il rischio della mancanza di tutela dell'apparenza ereditaria, 534, 2652 numero 7. Mancanza di tutela dell'apparenza ereditaria credo che il notaio Scilabra confermerà che difficilmente si può applicare anche negli atti tra vivi, proprio perché non è trascritto l'acquisto mortis causa, ma proprio la tutela dell'apparenza ereditaria mi dice il 534 ultimo comma che in materia immobiliare è necessaria la trascrizione dell'acquisto mortis causa perché io possa godere degli acquisti dall'erede apparente. Idem il 2652 numero 7, tutte le volte che mi manca questo elemento della trascrizione dell'acquisto mortis causa non sono tutelato. Vediamo il caso della rinuncia strumentale, collochiamoci nel contesto della opposizione di terzo all'esecuzione, secondo me in questo contesto il GE ha un potere, il GE e il Giudice della cognizione poi, ha un potere di verificare l'effettiva devoluzione dei beni, l'effettiva efficacia di quella rinuncia, che è molto più ampio rispetto a quello che avrebbe limitandosi a quel controllo formale e cartolare che può esercitare sulla base della sola documentazione ipotecaria catastale. Primo, perché ci dice il notaio Scilabra attenzione ci sono tre Cassazioni a zero che dicono che la richiesta di voltura catastale è un indizio di accettazione tacita, cioè la risultanza catastale vale come indizio di appartenenza, e si capisce anche perché, perché è vero che presentare la denuncia di successione è un obbligo a carico del chiamato, è vero che la presentazione della denuncia di successione obbliga altresì a presentare la richiesta di voltura, però è anche vero che raramente un soggetto si espone a pagare imposte sulla successione e pagare periodicamente annualmente le imposte sul reddito fondiario se a questo non corrisponde anche un effettivo interesse alla conservazione nel patrimonio. Quindi negare prima face sulla base della sola documentazione ipotecaria e catastale a quella intestazione a catasto del bene un valore di indizio di appartenenza equivale a seguire la ipotesi più inverosimile.

Vediamo quali altri elementi può estrarre il GE in sede di sospensione sull'opposizione di terzo o il Giudice della cognizione che decide con sentenza può estrarre dagli atti del processo, dall'istruttoria del processo. Primo, relazione del custode o relazione del perito, l'immobile risulta occupato, risulta nel possesso dell'esecutato, guarda caso, magari ha pure fatto un contratto di locazione non si è mai preoccupato di volturare di fare la trascrizione dell'accettazione, ma ci interessa poco, perché c'è stato detto non rientra nella nostra cultura giuridica, è un fenomeno nuovo degli ultimi 10 anni. Secondo, richiesta di informazioni alla pubblica amministrazione, guarda caso ha denunciato il reddito fondiario, abbiamo tutta una serie di elementi che in sede di opposizione ci consentono di ragionare meglio di quanto ragioneremmo in sede di verifica ufficiosa della legittimità formale. E questo, a parte ogni altra considerazione circa la portata normativa del 567, è un elemento che mi sta spingendo a riflettere sulla necessità di procurarci la trascrizione.

MODERATORE

Ci sono domande su questa questione che riguarda appunto l'esecuzione su beni caduti in successione?

DOTT. PAOLO FORTI

Buongiorno, sono il notaio Paolo Forti di Treviso, quindi delegato, io porrei un attimo all'attenzione del dibattito, riallacciandomi all'ultimo intervento, una ulteriore possibilità, cioè il campo in cui il vizio rileva è stato abbondantemente ristretto dalla successione di due interventi, cioè se il debito è del defunto il problema non esiste, la trascrizione del pignoramento va eseguita contro il defunto e così verrà trascritto il decreto di trasferimento. Se il debito è degli eredi il problema rimane, però è importante che la distinzione venga fatta perché molti casi vengono già risolti, quindi non dobbiamo dimenticarcelo, perché poi nella prassi quello che si è detto oggi non sempre ricade adeguatamente. L'altro problema va affrontato e risolto, ci stiamo tutti riflettendo, perché lo diceva il mio collega, il codice è del '42 ma la problematica è più recente per tanti motivi di prassi che qui non ricorderemo. Va risolto perché, al di là dell'aspetto processuale, c'è l'aspetto dell'acquisto dell'aggiudicatario che comunque a titolo derivativo gli vendiamo un bene che gli può essere tolto, perché i termini per l'opposizione sono santamente brevi, quello purtroppo per l'azione contro l'acquirente da un erede apparente ma non tutelato, quindi con una prassi che non fa scattare la fattispecie di tutela del 534 per difetto di trascrizione, sono molto più lunghi, molto più ampi. Quindi purtroppo è un problema che secondo me non possiamo non risolvere. Mi chiedevo, solo da un anno faccio esecuzioni quindi gli aspetti processuali di questa problematica che invece sotto l'aspetto sostanziale ho studiato un po' di più, li conosco un po' meno, questa cognizione, che il Giudice proponeva in fase eventualmente di opposizione, siamo proprio sicuri che non possa essere in qualche modo anticipata alla fase di valutazione della documentazione ordinaria preliminare entro un certo termine? Perché bene o male, da qual poco che

ho visto io cognizioni se ne fanno molte in quella fase, la perizia esiste già, e quindi dalla perizia gli elementi di prova indiziari proposti sono già presenti e già sottoposti all'attenzione del Giudice dell'esecuzione. Questo perché lo dico? Perché se spostiamo l'attenzione sulla fase antecedente il decreto di trasferimento in sé, basato su quei presupposti secondo me, e la butto là come elemento di dibattito anche notarile, potrebbe costituire elemento per la trascrizione mortis causa, cioè potrebbe in qualche modo sostituire l'accertamento. Se è un accertamento cognitorio entro un certo limite non opposto potrebbe costituire un accertamento della qualità di erede, quindi consentirmi col decreto la doppia trascrizione, quella mortis causa, però io la butto là.

C'è poi un altro aspetto, che non è mio, è sottolineato dal collega Bortoluzzi, che restringerebbe ancora un pochino il campo, cioè il debitore che nel corso del processo esecutivo abbia svolto attività processuali potrebbe aver compiuto atti di accettazione tacita, questo direi che c'è. In quel caso credo che senz'altro il decreto potrebbe essere titolo per la trascrizione mortis causa, perché nel corso del processo si è verificata un'attività che importa accettazione tacita ai sensi del 2648 terzo comma, e ho un titolo idoneo, cioè ho un titolo pubblico, un decreto, un titolo emanato da un'autorità pubblica. Secondo me rimane fuori il problema del debito dell'erede e immobile del defunto nel solo caso in cui il debitore sia stato passivo, perché se è stato attivo ha accettato tacitamente, risulta dagli atti processuali e il decreto ne costituisce prova. Quando è stato passivo mi chiedo se non sia possibile fare riferimento alla cognizione del Giudice che comunque una valutazione ha fatto sulle notifiche, sulla correttezza delle notifiche, tutti elementi indiziari che il magistrato ha evidenziato. Grazie.

MODERATORE

Ci sono altri interventi? Magari invitandovi a essere più circoscritti. Francesco Vigorito. Ecco, credo che già il dotto Astuni simultaneamente abbiamo sollevato delle perplessità su questo accertamento. Prego.

DOTT. FRANCESCO VIGORITO

Premetto che la ricostruzione che è stata fatta mi convince molto sia, come dire, riguardo ai limiti del problema, sia riguardo alla tematica dell'accertamento della proprietà che non è un onere a carico del Giudice dell'esecuzione, cioè il Giudice dell'esecuzione non è chiamato formalmente ad accertare che il debitore sia anche proprietario del bene dal punto di vista formale. Quindi, voglio dire, la costruzione mi convince. Ci sono dei problemi, uno direi che è un problema tra virgolette di politica giudiziaria, di scelta da parte dei giudici dell'esecuzione, un altro è un problema più pratico che nasce dal comportamento di alcuni conservatori che ad esempio non trascrivono il decreto di trasferimento se non c'è la continuità delle trascrizioni, cosa che a me pare del tutto illegittima ma che accade. E quindi in questo caso bisogna intervenire in qualche modo. invece il problema più grosso è quello invece di scelta

di campo in qualche misura del Giudice dell'esecuzione, ed è un po' il tema cui faceva riferimento Astuni. Credo che bisogna decidere se a noi interessa maggiormente tutelare, come dire, a portare avanti questo tipo di procedure, o fare in modo che l'aggiudicatario acquisti un immobile in una situazione sufficientemente garantita per lui. Ripeto dal punto di vista tecnico io non ho nessun problema a condividere l'impostazione che è stata data, dal punto di vista complessivo della funzionalità del sistema non con riferimento a queste specifiche procedure, ma in generale alle procedure esecutive, credo che dovremmo fare i conti con la necessità di garantire l'aggiudicatario un acquisto il più stabile possibile. Quindi solo sotto questo punto di vista mi sentirei di provare tutte le strade possibili per ottenere un accertamento. Tenendo conto anche di un altro fatto che in qualche misura l'erede che rinuncia, diciamo tra virgolette, fittiziamente all'eredità in favore di un altro parente, beh credo che faccia un'operazione profondamente ingiusta dal punto di vista sostanziale, ma rispetto alla quale non abbiamo granché da fare, nel senso che è il sistema che glielo consente, lui esercita in qualche misura quello che è un suo diritto, che è anche quello di sottrarre beni che gli sono pervenuti dalla responsabilità patrimoniale nell'ambito in cui legittimamente può farlo.

Quindi direi, ripeto totalmente d'accordo sulla ricostruzione teorica, tra l'altro diciamo che rimuove tutta una serie di problemi riguardo a questa fattispecie, perché spiega che è molto più limitata di quello che a prima vista può sembrare, però una riflessione, e qui invito tutti, su questo ambito di ragionamento credo sia utile farla.

MODERATORE

Anche il dottor Cottone voleva intervenire, solo mi permetto io un intervento su questa cosa, condivido l'opinione di Francesco nel senso che al di là del fondamento giuridico di questa tesi che probabilmente è bene stabile, dobbiamo tutti preoccuparci in realtà della funzione dell'esecuzione che è quella forse di fornire all'aggiudicatario uno strumento stabile. Nel momento in cui quello che noi forniamo diventa un prodotto incerto e foriero di contenzioso la nostra vendita non sarà più funzionale e il mercato non appetibile. Per cui dobbiamo purtroppo sempre porci in un'ottica che è questa, perché il nostro non è un giudizio di cognizione ma è un giudizio esecutivo. E con questo mi riallaccio solo per osservare una cosa sull'intervento del notaio Forti, il problema è che il giudizio di esecuzione non è un giudizio di cognizione, non è idoneo a produrre nessun tipo di accertamento che abbia nessuna efficacia di giudicato, non esiterà mai in una sentenza. La sentenza viene fuori dal giudizio di opposizione che è un altro giudizio, che nasce incidentalmente ma poi ha una sua vita rispetto al processo di esecuzione. Quindi francamente, malgrado ovviamente il buon intento che muove questo tipo di ricostruzione mi sembra veramente ardimentoso, benché io lo sia solitamente, riuscire a ricostruire l'ipotesi che il Giudice mentre conosce della documentazione e assieme al perito studia la documentazione, accerti, e non confondiamo il termine cognizione in senso ordinario dal termine strettamente giuridico di cognizione, quindi conosca, ma non nel senso della cognizione, conosce perché li legge ma non ne conosce in termini di giudizio di cognizione perché non lo

è, conosce i documenti e quindi da quelli trae l'indicazione che vi siano indizi più o meno del fatto che questo soggetto, benché non abbia trascritto l'atto di accettazione, possa essere in realtà nella condizione di avere accettato tacitamente. Può darsi, può darsi che quello lo rassicuri sulla tesi che diceva Enrico di andare comunque avanti esponendosi però al rischio di cui parlavamo prima, ma che poi alla fine il decreto di trasferimento sia un titolo, come dice poi il 2648 mi sembrava dicesse il notaio, io con il numero degli articoli, cioè che sia una sentenza idonea a essere trascritta, questo assolutamente credo che, malgrado tutti i buoni intenti... passo la parola al dottor Cottone.

DOTT. FRANCESCO COTTONE

Brevissimamente, d'accordissimo con questo che l'affidare al momento della patologia l'accertamento significa sostanzialmente tagliare le gambe a qualunque prudenziale acquisto in sede esecutiva, chi di noi lo farebbe sapendo di potersi potenzialmente esporre ad un procedimento di evizione, a un giudizio di accertamento. O anche subentrare poi, come eventualmente successione al diritto contro terzo, un giudizio magari incardinato in sede esecutiva e quindi può anche essere...

MODERATORE

Che non si applica il principio dell'erede apparente, per cui in realtà anche il terzo avente causa...

DOTT. FRANCESCO COTTONE

Sì, sarebbe assolutamente, consentitemi un pochino la forzatura, folle partecipare in questo contesto a una vendita giudiziaria. Volevo solo aggiungere sotto il profilo prammatico senza assolutamente scomodare nessuno, che peraltro nella mia esperienza personale, facendo, come è stato preannunciato, devo dire che nella maggior parte dei casi l'elaborato peritale che oggi peraltro il Giudice dell'esecuzione ha al momento della valutazione della documentazione ipotecaria e quindi conosce nel momento in cui eventualmente dà ordini di integrazione e disciplina, nella maggior parte dei casi è di per sé la prova dell'accertamento, perché nella stragrande maggioranza dei casi quell'immobile è occupato dall'erede, e questo è tracciato dall'accertamento dell'ufficiale. Questo consente nella maggior parte dei casi una abbreviazione notevole. Semmai sotto il profilo dell'organizzazione dell'ufficio, visto che siamo in ambito prammatico, forse bisognerebbe sollecitare l'ufficio giudiziario nel suo complesso ad organizzarsi in modo tale da cercare un canale preferenziale per la trattazione delle cause di accertamento. Fare un procedimento sommario, ecco visto che abbiamo il nuovo strumento.

DOTT. ENRICO ASTUNI

Vorrei chiarire il mio punto di vista, perché penso di averlo chiarito poco, allora io penso che possiamo distinguere tre casi sulla documentazione ipotecaria, il più semplice è c'è un atto trascritto prima del pignoramento che ha portato alla perdita del diritto, e lì non c'è santi che tenga, lì non c'è possibilità di vendere, perché non si può formare un titolo di preferenza a favore dell'aggiudicatario. Secondo, c'è il nulla assoluto, documentazione ipotecaria catastale, l'immobile è intestato a Tizio, a catasto risulta Sempronio e il pignorato è Caio, ma chi è Caio? Allora anche qui se non c'è un minimo indizio di appartenenza non ci può essere procedibilità dell'esecuzione. Io sono d'accordo su questa cosa, proprio per le ragioni pratiche che si dicevano, che non può il Giudice di esecuzione vendere la fontana di Trevi tipo Totò, no ma per capirci. Qui il problema è ci accontentiamo di un indizio di appartenenza e quale indizio vogliamo? Oppure vogliamo il dato formale della trascrizione dell'accettazione? il dato formale della trascrizione dell'accettazione ci toglie due problemi, quello della prova e quello della diversa distribuzione; io non sono sicuro che valga la pena di spendere anni di procedura di cognizione per avere il dato formale, cioè per avere la tutela contro la diversa distribuzione. Mentre sono molto convinto che si deve valutare la probabilità che la vendita abbia buon esito, proprio perché noi non possiamo non tutelare chi acquista. E quindi prendiamoci il dato della probabilità, cioè la voltura catastale, cioè il possesso dell'immobile, cioè il contratto di locazione firmato dall'esecutato e tutto questo ci risulta nel processo esecutivo, perché come diceva Francesco c'è la perizia, quindi le valutazioni si possono fare all'autorizzazione alla vendita 569. evitiamo forse quell'ulteriore incombenza che probabilmente ci darebbe una maggiore utilità ma è un costo maggiore. E stiamo attenti perché poi ci può anche essere, a me è capitato, io sono rimasto non scottato per fortuna, perché non avevo venduto, era l'autorizzazione alla vendita, succede questo: tizia viene pignorata per un debito suo personale, viene pignorato immobile ereditario da parte di una banca. il perito dice: questo non te lo perizio perché è stato venduto in corso di esecuzione, ho pensato: questo qui ha perso completamente la testa. Allora convocata a chiarimenti viene fuori che l'esecutata ha rinunciato all'eredità, che è stato nominato il curatore dell'eredità giacente, e che il curatore dell'eredità giacente ha venduto. A quel punto il pignoramento non può avere alcun oggetto, non può avere alcuna efficacia e bisogna chiudere la procedura. Però è un caso che mi è capitato in otto anni che ha fatto il Giudice dell'esecuzione. La regola per ora, poi magari mi sbaglierò, è che quella apparenza, quegli indizi di appartenenza hanno una certa base anche fattuale. Per cui diventa verosimile, facile, che un'opposizione di terzi, strumentale fatta dal figlio possa cadere, solo questo volevo dire.

MODERATORE

Credo che il notaio volesse fare un'ultima chiosa.

DOTT. GIOVANNI FANTICINI

Sono Giovanni Fanticini da Reggio Emilia. Mi convince molto quello che dice Enrico riguardo al fatto che appunto la prova matematica e diceva anche all'inizio il notaio, della titolarità, non la potremmo mai avere. Anche perché niente ci assicura anche andando all'atto del 1942, che non ci sia un'usucapione in corso da parte di un terzo soggetto che quindi cagionerà un'edizione a danni del nostro aggiudicatario. Per quanto riguarda questi indizi di accettazione tacita, in pratica io richiedo al creditore e allo stimatore di individuare eventuali atti che possono costituire accettazione tacita, il più evidente è il chiamato che è in possesso dei beni ereditari e che nei tre mesi non rinuncia e quindi non risulta dal registro delle successioni alcunché. La procedura prosegue e col decreto di trasferimento ripristiniamo anche la continuità delle trascrizioni dando atto nel decreto di trasferimento che risulta un'accettazione tacita da parte dell'esecutato e quindi qui ricostituiamo la continuità.

Per la notifica al chiamato per il debito del de cuius, tu citavi il 586, il 486 però ha una fattispecie piuttosto particolare, perché è quella del chiamato nel possesso dei beni ereditari nel termine dei tre mesi per l'accettazione beneficiata, quindi solamente in questo caso potrebbe essere notificato a lui il pignoramento, a mio avviso negli altri casi occorre ed è indispensabile la nomina di un curatore dell'eredità giacente con notifica a lui dell'atto di pignoramento. Sì per il debito del de cuius, perché prima si diceva notifico il pignoramento al chiamato nell'ipotesi del 486, ma nella pratica non è data in caso di scuola, perché qual è il creditore che procede nei tre mesi del termine. L'ultimo problema che pongo, poi vediamo se c'è il tempo, di controllo della titolarità e di continuità delle trascrizioni, mi è capitato, a Reggio capita frequentemente con un notaio, l'usucapione autocertificata, cioè io vado davanti al notaio, dichiaro di avere usucapito un terreno di Anna Ghedini in forza di possesso indisturbato pacifico protratto nel tempo e lo vendo a Enrico Astuni, il notaio arroga l'atto. Tra l'altro c'è una Cassazione anche recente che dice che il notaio non incorre in responsabilità disciplinari per questo perché l'atto non può ritenersi assolutamente nullo ma solamente inefficace. Bene, in questo caso secondo me non c'è solo un problema di continuità di trascrizione, qui c'è proprio un fortissimo dubbio sulla titolarità del bene in capo al non esecutato, che è quello che ha comprato dal presunto soggetto che ha acquisito per usucapione, in questi casi, un caso ce l'ha proprio l'avvocato Ciacci, mi è stato chiesto dal creditore la sospensione ex 124 bis perché il creditore in surrogatoria chiedesse l'accertamento dell'avvenuta usucapione a favore del proprio debitore.

INTERVENTO

Scusate solo per completare il discorso, per la cronaca quello stesso identico bene di cui si è autoattestata l'usucapione tre anni dopo lo stesso notaio ne fece attestare l'usucapione in capo ad altri soggetti.

MODERATORE

Scusate, perché il tempo è molto ristretto, sul fatto che non si possa autocertificare davanti al notaio, davanti a un qualsiasi soggetto l'usucapione mi sembra pacifico, nel senso che è un diritto che va accertato. L'altra cosa è che, mi sembra di avere capito che il collega Fanticini, fate attenzione, invece accede alla tesi diversa da quella che avevamo propugnato io e il dottor Cottone e il dottor Vigorito, cioè che non si potesse fare un accertamento dell'avvenuto acquisto del titolo di erede e quindi della accettazione con il decreto di trasferimento. Non è per criticare, però ci sono queste due diverse tesi, io su questo punto fare attenzione. C'è un altro intervento del notaio Forti.

DOTT. PAOLO FORTI

Chiedo solo una precisazione perché mi sono espresso male prima, cerco di chiuderla in trenta secondi un minuto massimo, ai fini della trascrizione mortis causa non è necessario, io mi sono espresso male perché sono abituato ad un altro tipo di platea, non è necessario un accertamento in termini di giudicato dell'accettazione; ricordiamoci la trascrizione mortis causa serve per la continuità d'accordo, ma serve per confermare l'apparenza di eredità. Quindi non è che il Giudice dà un giudicato per è davvero erede, questo sarebbe fuori da ogni mio pensiero. Mi riferivo alla possibilità a livello indiziario si formalizzi, perché anche a livello negoziale potrebbe quella trascrizione per causa di morte cadere perché non sussiste, cioè non c'è un giudicato, il 2648...

MODERATORE

Sì ma io acquisto un bene a un soggetto che non...

DOTT. PAOLO FORTI

Sì ma non è che lo attribuisce ad un giudicato Giudice, questo proprio non esiste, lei glielo attribuisce a livello indiziario comunque, sennò estingue il procedimento. Cioè a livello sostanziale se non è in nessun modo riconducibile al convenuto ho paura che comunque cada il processo.

MODERATORE

Sì, questo è un problema dell'oggetto del processo, nel senso che ogni processo a noi dà un potere, noi non possiamo esercitarlo...

DOTT. PAOLO FORTI

Sì, io volevo solo sottolineare che la trascrizione ex 2648 non richiede un giudicato specifico sul tema, basta.

MODERATORE

Ma il nostro problema non è la trascrizione, è un problema diverso, perché ci sono punti di vista un po' diversi. Io passerei, se non ci sono altri interventi, abbandonerei l'idea a questo punto, per essere sinceri, di affrontare ogni altro argomento, nel senso che possiamo essere onesti e dire che a questo punto piuttosto che affrontare un altro argomento 5 minuti siamo più onesti approfondiamo questo, per un altro quarto d'ora dedichiamoci a questo problema, perché sicuramente ci saranno altri interventi, e chiudiamo con questo, con estremo dolore per il resto. Non si può fare diversamente. Quindi c'era il notaio che voleva fare una precisazione, e anche il dottor astuti, con buona pace degli immobili abusivi.

NOTAIO ALESSANDRO SCILABRA

Sul discorso dell'usucapione chiaramente il bene si riduce, per fare un discorso leggermente più generale, a un problema di informazione. Il bene non è incommerciabile, non c'è un divieto di vendere l'immobile usucapito, rientra, l'ha chiarito anche la Cassazione in tema di responsabilità non disciplinare ma proprio risarcitoria del notaio, se una persona viene da me, dice di avere usucapito un bene e vuole cederlo, l'atto non solo non si può fare, ma si deve fare, perché il notaio ha una norma, che è l'art. 27, che lo obbliga a stipulare, a meno che l'atto non sia espressamente proibito eccetera eccetera. Il notaio però risponderà nei confronti dell'acquirente, a titolo chiaramente di negligenza professionale, se non l'ha adeguatamente informato. C'è una cassazione recente che, se non sbaglio poi ha cassato con rinvio perché ha fatto rivalutare la fattispecie concreta, perché c'erano delle clausole in atto che probabilmente erano indice di adeguata informazione. Ora è chiaro che se il notaio sa che quel bene, però non è che può saperlo, ha motivo perché magari è un piccolo centro, conosce i fatti che quella vendita effettivamente non era parte per certo per chi è usucapito ma che può intuire che ci sia dietro un disegno frodatario eccetera allora è un discorso. Ma altrimenti l'autodichiarazione anche se non è buona norma, io tendenzialmente non li faccio, anche perché se uno spiega al cliente che cosa vuol dire che questa persona non si sa se è proprietaria eccetera, difficilmente il cliente acquisterà, quanto meno in posti, io opero a Torino, in cui la prassi generalmente è di avere catene di trasferimento. In certi centri rurali dove magari per vecchissimi passaggi, la famosa stretta di mano negli anni cinquanta che passa il pezzettino di terreno di due aree e mezzo, alle volte questa dichiarazione viene utilizzata ma con adeguate e importanti informazioni dell'acquirente. Perché la vendita non è nulla, al limite è inefficace per difetto di legittimazione. Ma come io posso addirittura volutamente stipulare una vendita a rischio e pericolo, quindi a questo punto esco addirittura dalla corresponsività e voglio fare un contratto aleatorio, a maggior ragione posso, disciplinando l'edizione e dire: compro da questo soggetto, so benissimo che quella dichiarazione non vale niente, anzi io per una questione stilistica mia l'unica volta che l'ho fatto, che era un pezzo di cortile tra due case che non si capiva di chi era, non ho messo la provenienza, perché mi sono rifiutato di

scrivere che era possesso pacifico e incontestato nella sede stilistica. Però ho regolato comunque tra le parti tutto quanto rispetto all'edizione. Ma il bene non è incommerciabile, chiaramente poi rispetto a un'esecuzione il problema non si pone in termini così diversi, perché diventa poi un discorso di informazione. Cioè se il creditore capisce che c'è questo forte rischio di dover ripetere il prezzo ed è informato e vuole andare avanti lo stesso, e l'aggiudicatario a sua volta accetta questo rischio che si riflette su una valorizzazione del bene, da un punto di vista generale probabilmente è ammissibile, poi nel concreto è chiaro che non può diventare una pratica.

MODERATORE

Certamente, ecco questo ritorna vivo il discorso di Francesco Vigorito o di qualcun altro, non so chi lo faceva, queste circostanze, laddove si voglia procedere, come diceva Enrico, vanno adeguatamente pubblicizzate, nel senso che ovviamente se si vuole percorrere questa via, nonostante i rischi cui ci si espone, sarà certamente bene fare una pubblicità adeguata, nel senso di segnalare ai soggetti interessati che laddove volessero comprare questo immobile versa in questa potenziale situazione di incontrovertibilità oppure attuale controvertibilità. Questo certamente espone l'ufficio a minor critiche. Ci sono altre domande, questioni?

DOTT. ENRICO ASTUNI

Una annotazione su quello che diceva il notaio Forti a proposito della possibilità di rinvenire nel processo esecutivo atti di accettazione tacita da parte del debitore. Allora senz'altro escluso il decreto di trasferimento, uno perché come diceva Anna Ghedini le dichiarazioni che il GE fa e le enunciazioni non hanno efficacia giuridicamente, mettono tranquillo l'aggiudicatario ma altro valore giuridico non hanno. Il problema di fondo del decreto di trasferimento è non è un atto che proviene dall'esecutato, quindi non è atto che equivalga al 476-477 Codice Civile accettazione tacita o presunta. C'è però un'altra ipotesi che, ragionandoci sopra, mi ha segnalato fatto venire in mente il notaio Scilabra e su cui si potrebbe effettivamente riflettere, cioè approvazione del progetto di distribuzione. L'esecutato che non ha accettato prima si presenta all'udienza e approva il progetto di distribuzione, oppure il progetto si intende approvato perché non è contestato dall'esecutato. In questa ipotesi visto che il pignoramento, la vendita forzata e quindi in liquidazione, visto che il ricavato della liquidazione va a pagare un debito che è personale dell'esecutato, possiamo forse ragionare nell'ottica di una accettazione tacita? Oppure dobbiamo esigere un quid pluris, per esempio che l'esecutato essendoci un residuo attivo a suo favore vada e riscuota.

MODERATORE

Vuole rispondere il notaio?

NOTAIO ALESSANDRO SCILABRA

Se riscuote sicuramente nel momento in cui riscuote e supero si arricchisce volontariamente di un bene ereditario, nel momento in cui riscuote parte del ricavato se lo lascia lì e non lo riscuote è molto più problematica. Nel momento in cui prende la parte del prezzo che non ha coperto i crediti non possiamo negare che si è arricchito della vendita di un bene ereditario, e quindi questo atto secondo me comporta sicuramente un atto che comporta accettazione, il fatto che sia successivo al decreto tanto comunque l'accettazione è retroattiva, sempre, e poi a me quello che interessa è che non possa più rinunciare. Nel momento in cui riscuote io senza grossi dubbi sarei convinto che ha disposto di un bene ereditario perché si è arricchito dalla sua vendita.

INTERVENTO

Mi sia consentito aggiungere una cosa però, il nostro problema non è solo ed esclusivamente l'accettazione dell'eredità, il nostro problema è incardinare il meccanismo dell'eredità apparente, che è diverso. nel senso a me non interessa sapere se il debitore ha accettato o meno, perché il debitore può anche avere accettato, ma ciò non esclude la presenza di altri eredi. Quello che a me occorre per stabilizzare l'aggiudicazione è avere la trascrizione di un atto che mi rassicuri l'aggiudicatario sotto il profilo della stabilizzazione dell'acquisto in base ai meccanismi dell'eredità apparente. Se, e non mi interessa se, l'approvazione del piano di riparto è un atto di disposizione al patrimonio e quindi atto di accettazione dell'eredità non è certamente trascrivibile, non è un atto trascrivibile, io ho bisogno di un atto trascrivibile, di un qualunque atto di accettazione tacita, e quell'atto non è trascrivibile. A meno che non costituisca il presupposto di fatto per un accertamento giudiziale e quindi venga successivamente trascritto.

DOTT. ENRICO ASTUNI

Le faccio una domanda io proprio che non so se si può fare o no, e richiedere che la quietanza con cui riscuote la somma sia autentica, a quel punto se è fatta per atto autentico io ho un atto di accettazione tacita da trascrivere. Cioè mettere come condizione per la discussione della somma che la quietanza sia autenticata dal notaio. Non so questo le chiedo, cioè se il Giudice possa imporre che nel momento in cui riscuote la somma l'atto di quietanza debba essere autenticato, perché a quel punto avrei titolo, se si fa mettere a premessa che non so...

INTERVENTO

E' un ragionamento su due piani, perché sicuramente un piano è quello dell'assunzione di certezza del diritto dell'aggiudicatario successiva al decreto di

trasferimento. Nell'ottica in cui diceva Enrico Astuni, cioè quella di individuare una serie di elementi che sostanzialmente tranquillizzino l'ufficio e l'aggiudicatario in ordine alla proprietà dell'immobile questo è un elemento forte. Nella sua ottica mi venerdi IVA in mente che forse un elemento significativo potrebbe essere un'istanza di conversione del pignoramento non seguita poi dalla conversione stessa, perché anche in quel caso il creditore chiede di sostituire con il proprio denaro il bene pignorato di cui in qualche misura rivendica o riconosce la proprietà, soprattutto nella misura in cui si dice che la conversione al pignoramento non può essere richiesta da tutti. Però siamo appunto alla ricerca di ulteriori elementi diciamo indiziari nel senso sopra indicato. Quindi diciamo sono due piani diversi rispetto al problema, il problema forte è che noi dovremmo avere degli elementi significativi quanto meno indiziari della proprietà del bene al momento dell'emissione del decreto di trasferimento, e qui il problema resta credo. Stiamo limitando il più possibile e stiamo ampliando il più possibile la gamma delle soluzioni possibili, perseguibili, però il problema resta al momento dell'emissione del decreto, o meglio addirittura al momento dell'ordinanza di vendita.

INTERVENTO

Però, Francesco, consideriamo le opposizioni, già che sono state citate, se io faccio opposizione all'esecuzione e contesto l'esistenza del credito questo nulla ha a che vedere con l'immobile. Se io faccio opposizione agli atti posso farla, sono parte del processo, poi può essere che incidentalmente accidentalmente mi sfugga qualcosa, e quindi io crei un ulteriore indice di appartenenza che poi mi consente di chiudere la opposizione strumentale. Però di per sé faccio questione sull'esistenza del titolo, beh un titolo esecutivo che riguarda me non posso fare questioni, a prescindere dal fatto che mi pignorino un bene che io non ho accettato, mi fanno una questione sulla regolarità della istanza di conversione, potrò pure chiudere la procedura esecutiva che riguarda un mio debito, a parte il fatto che magari nella procedura esecutiva c'è quell'immobile e poi ce ne sono altri su cui non ci può essere questione. Qui stiamo sempre ragionando di indizio, e il luogo idoneo per valutare gli indizi nel loro insieme secondo me non può essere l'esecuzione, bisogna pensare ad accettare un rischio, un po' di thrilling e l'opposizione.

INTERVENTO

Comunque su questo guardiamo anche gli atti che accetterebbe il conservatore, perché poi io non so se l'istanza di conversione è equiparabile alla scrittura privata autenticata.

INTERVENTO

Assolutamente no.

INTERVENTO

No ma infatti si pensava a trovare una via breve per provocare poi alla fine quella trascrizione che stabilizza, perché il resto è il livello indiziario, quindi è proprio un contesto completamente diverso.

INTERVENTO

Però se già hai la scrittura privata fai una verifica giudiziale e la trascrivi, dopodiché prima udienza, quello lì non compare, si fa il 281, quello è molto semplice.

INTERVENTO

Ma infatti è da risolvere sotto il profilo sistematico e prammatico dell'ufficio giudiziario cioè bisogna sollecitare sotto questo profilo.

MODERATORE

Di aprire un giudizio di cognizione teso a questo accertamento al quale si è assicurato un binario scorrevole.

INTERVENTO

Anche che siano poi tabellarmente giudizi assegnati allo stesso Giudice dell'esecuzione.

MODERATORE

Certo, un po' com'era il giudizio di divisione prima della riforma, il discorso che si faceva di garantire un binario in modo che tu lo gestisci.

INTERVENTO

Che sia la stessa sezione a fare questi giudizi di accertamento in modo che il Giudice dell'esecuzione che ha maggior sensibilità rispetto ad altra sezione del Tribunale, non lo dirò mai a nessuno a Roma perché sennò rinunciano.

MODERATORE

Certo, in modo che si possa anche garantire il controllo di cosa sta accadendo nel giudizio di cognizione in modo da poter calibrare i rinvii o comunque la pendenza del giudizio di esecuzione perché sennò uno perde l'altro e dopo si creano questi fascicoli. Io chiedo scusa al dottor Orlando che praticamente ha visto amputata

completamente la sua parte e rinviando magari se riusciamo a fare una cosa scritta eventualmente su questi aspetti potrebbe essere molto utile a tutti noi.

INTERVENTO

Si potrebbe pensare che le relazioni vengano poi messe in rete.

MODERATORE

Loro non avevano una relazione, ma che si predisponga una relazione per punti.

INTERVENTO

Anche semplicemente per punti senza fare una relazione compiuta, perché tanto sappiamo...

MODERATORE

Possano essere messe sul sito in modo che ciascuno di noi possa attingere a queste informazioni. Dunque dichiarando chiusa la sessione io inviterei i professionisti a tornare oggi pomeriggio alle due e mezza e invece i magistrati a restare qua, cercando di verificare se chi si sta alzando non è un magistrato, possibilmente a restare qua o a tornare dentro laddove fossero usciti, perché diamo inizio ai lavori dell'assemblea.