

Al Consiglio notarile dei distretti riuniti di Teramo e Pescara
Al Consiglio dell'ordine degli avvocati di Pescara
All'Ordine dei dottori commercialisti e degli esperti contabili di Pescara

TRIBUNALE DI PESCARA

Esecuzioni immobiliari

Oggetto: Omesso deposito della nota di trascrizione

A seguito di controllo sulle procedure esecutive di nuova iscrizione, è emerso in alcune di esse l'omesso deposito della nota di trascrizione.

Si ricorda che la trascrizione è elemento perfezionativo del pignoramento immobiliare, teleologicamente destinato, combinando i propri effetti con la trascrizione del successivo decreto di trasferimento, a preservare la fruttuosità dell'acquisto (a titolo derivativo) del diritto immobiliare staggito ad opera dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Il giudice dell'esecuzione, chiamato a delibare sull'istanza di vendita, è tenuto a verificare l'avvenuto compimento di tale trascrizione, quale integrazione dell'atto di esordio della procedura ma soprattutto quale condizione per l'utile proseguibilità della espropriazione verso un trasferimento ritualmente opponibile ai terzi: sicché la mancata trascrizione (o la mancata prova di essa) osta financo all'apertura della fase liquidativa, altrimenti minata nella stessa possibilità di realizzare un'efficace traslazione del bene staggito (Cass. Sez. III, n. 6873 del 14/03/2024). Pertanto, se la notificazione dell'ingiunzione al debitore rappresenta l'inizio del processo esecutivo e produce l'effetto della indisponibilità del bene pignorato, la trascrizione ha la funzione di completare il pignoramento, costituendo il presupposto indispensabile perché il giudice dia seguito all'istanza di vendita del bene.

Il mancato deposito della nota di trascrizione impedisce quindi al Giudice dell'esecuzione di disporre la vendita, e, dunque, al processo esecutivo di raggiungere il suo scopo.

La nota deve quindi essere presente quando il Giudice fissa l'udienza ex art. 569 c.p.c., udienza finalizzata a provvedere sulla istanza di vendita. Pertanto, si rappresenta che la nota di trascrizione va depositata nel fascicolo entro **il termine previsto per il deposito della istanza di vendita e della documentazione ex art. 567 c.p.c. (o nel termine della eventuale proroga di quest'ultimo, ove richiesta e concessa).**

1

Si richiede la divulgazione del presente avviso, per consentire ai difensori dei creditori di determinarsi correttamente nel deposito degli atti iniziali e ai custodi nominati di svolgere le verifiche agli stessi demandate.

Pescara, 13.5.2024

I Giudici delle esecuzioni

Dott.ssa Tiziana Luigina Marganella

Dott.ssa Daniela Angelozzi