

Un'ordinanza del tribunale di Treviso per garantire chi compra casa all'asta

Esecuzioni, visure lunghe

Ispezioni immobiliari oltre 20 anni dal pignoramento

DI ANTONIO CICCIA

Visure e ispezioni immobiliari anche oltre il ventennio precedente il pignoramento.

È l'unico modo per garantire a chi compra all'asta di non avere la sorpresa di un proprietario che spunta a rivendicare il proprio immobile.

A questo risultato è giunto il Tribunale di Treviso, con proprio provvedimento del 1° aprile 2008 (giudice dell'esecuzione dott. Alberto Valle). Il giudice ha autorizzato professionisti delegati e integrare le pratiche a loro affidate con documentazione che dimostra la proprietà dell'immobile in capo al debitore esecutato; e se per fare ciò bisogna risalire a un'epoca più risalente di un ventennio antecedente il pignoramento, allora occorre procedere in questi termini e non fermarsi alla data corrispondente a 20 anni prima.

Il problema, cui da soluzione il Tribunale di Treviso, è dare sicurezza alle procedure di esecuzione immobiliare inse-

rendo l'indicazione del titolo di acquisto dell'immobile a favore del debitore o dei suoi danti causa.

Nella prassi spesso i creditori procedenti si fermano a documentare cosa è successo nei 20 anni precedenti, senza arrivare al titolo di proprietà del debitore. Tutto ciò per attuare quanto previsto, a pena di inefficacia del pignoramento, dall'articolo 567 del codice di procedura civile, che impone al creditore procedente di depositare in allegato all'istanza di vendita del bene pignorato l'estratto del catasto e i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile effettuate nei 20 anni anteriori alla trascrizione del pignoramento. Tale documentazione, tra l'altro, può essere sostituita da un certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari.

Con il risultato che interpretando in maniera testuale il termine dei 20 anni si rischia di avere fascicoli incompleti e procedure incerte.

L'impasse può essere supe-

rato se l'ispezione dei registri immobiliari per l'individuazione delle note da depositare o per la stesura del certificato sostitutivo notarile venga eseguita estendendo la lettura dei registri ai 20 anni anteriori la data del pignoramento e in ogni caso fino a un titolo di acquisto a favore dell'esecutato o dei suoi danti causa, anche anteriore. Solo così si raggiunge l'obiettivo di verificare l'appartenenza dei beni all'esecutato, se il suo titolo di acquisto risale a oltre 20 anni prima della trascrizione del pignoramento. Se manca il titolo di acquisto (da reperirsi anche oltre il ventennio) possono essere dimenticati eventuali comproprietari o titolari di diritti di godimento su cosa altrui, che magari hanno acquistato prima del ventennio e i cui diritti valgono ugualmente a limitare la pienezza della proprietà in capo all'esecutato. E chi acquista rischia di un'azione degli aventi diritto (cosiddetta azione di evizione), che provino di essere proprietario o titolari di un diritto opponibile all'aggiudicatario.

Nel provvedimento in com-

mento il giudice delle esecuzioni di Treviso allegare o almeno indicare all'esito di ispezione dei registri immobiliari e, se occorre, degli estratti catastali, il titolo di acquisto dei beni a favore dell'esecutato o dei suoi danti causa (anche risalente oltre il ventennio). Altra cautela, sempre accolta indicare all'esito di ispezione dei registri immobiliari e, se occorre, degli estratti catastali, il titolo di acquisto dei beni a favore dell'esecutato o dei suoi danti causa (anche risalente oltre il ventennio). Altra cautela, sempre accolta nel provvedimento in commento, è la indicazione delle note di trascrizione e iscrizione, e relative annotazioni, interessanti i beni nel periodo dal reperito titolo a favore e fino alla data iniziale della ispezione già agli atti. Il tutto a spese del creditore procedente.

IO ONLINE Il testo dell'ordinanza sul sito www.italiaoggi.it

