

Tribunale di Vicenza, 23 marzo 2009 – Est. Limitone.

Esecuzione immobiliare – Pignoramento – Trascrizione di domanda giudiziale ex artt. 2652 n. 4 e 2932 c.c. – Espropriazione diretta contro il debitore – Opposizione all'esecuzione del terzo trascrivente – Sospensione dell'esecuzione.

Il terzo, che ha trascritto la domanda di accertamento del proprio diritto di acquisto della proprietà sull'immobile prima che il creditore trascrivesse il pignoramento, ha diritto di fare opposizione di terzo all'esecuzione ex art. 619, codice procedura civile, e di chiedere la sospensione del processo esecutivo (e di ottenerla, se sussiste il fumus boni iuris), fino alla definitiva attribuzione del diritto di proprietà all'esito del giudizio di cognizione per cui era stata trascritta la domanda. (gl) (riproduzione riservata)

IL CASO.it

Il Tribunale (omissis)

Rilevato:

E. srl, con atto pignoramento notificato il 28.1.2008, e trascritto il 7.2.2008, iniziava l'esecuzione forzata nei confronti dei debitori, agendo nelle forme dell'esecuzione diretta contro di loro.

In data 2.8.2002, peraltro, L. D. trascriveva domanda diretta a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, in relazione ad un contratto preliminare che la vedeva promissoria acquirente dell'immobile oggi oggetto di esecuzione forzata.

Con atto depositato il 2.2.2009, L. D. proponeva opposizione all'esecuzione, facendo valere il suo diritto di prenotazione sul bene esecutato derivante dalla anteriore trascrizione della domanda.

Se ne desume che la posizione dell'attrice è a tutt'oggi quella di terzo trascrivente la domanda, ma non ancora vittorioso (acquisterà tale posizione soltanto con la trascrizione nei RR.II. del proprio definitivo titolo di proprietà).

Si pone, dunque, il problema dei rapporti tra l'esecuzione in corso, correttamente iniziata nelle forme dell'espropriazione diretta contro i debitori, in quanto all'epoca (e tuttora) risultavano proprietari dell'immobile, ed il terzo trascrivente non ancora vittorioso.

Il creditore E. srl ha iniziato correttamente l'esecuzione nelle forme dell'esecuzione diretta contro i debitori, e correttamente l'esecuzione prosegue nei confronti di loro, fintantoché questi risultino i proprietari del bene.

Nel momento in cui il terzo trascrivente la domanda risulterà definitivamente vittorioso nel giudizio di merito diretto all'accertamento della sua proprietà e il suo titolo sarà trascritto presso i RR.II., l'esecuzione dovrà assumere le forme di cui agli artt. 602ss c.p.c.

Pertanto, il pignoramento dovrà essere ripetuto nei confronti del terzo vittorioso, eventualmente (per economia processuale, ad es. per utilizzare la perizia ed i certificati già in atti) mediante la sua chiamata nel processo di esecuzione (cfr. Cass. 3 febbraio 1995 n. 1324, Giust.civ. 1995, I, 1841), ponendo in essere le forme previste dagli artt. 602ss c.p.c.

Fino a tale momento, la tutela del terzo si attua (oltre che con l'avviso ex art. 498 c.p.c.) nelle forme dell'opposizione all'esecuzione (ex art. 619 c.p.c.) già intrapresa contro il debitore diretto e nella inerente possibilità di chiedere la sospensione dell'esecuzione stessa, in ragione della eventualità che venga accolta la sua domanda di accertamento della proprietà.

Va ora affrontato il problema dell'interesse del terzo che ha trascritto prima del pignoramento ad ottenere la sospensione dell'esecuzione.

Tenendo conto dell'ordine delle trascrizioni, e del significato che esso può avere nella presente fattispecie, l'antiorità della domanda del terzo rende incerta la soddisfazione del credito su quel bene oggetto della pretesa del terzo.

Sul diritto del creditore a soddisfarsi sul bene ipotecato tempestivamente deve prevalere il diritto del terzo (che diventerà eventualmente) proprietario a conservare il bene in natura,

essendo incontestabile l'interesse del terzo ad avere il bene e non solo il danaro ricavato dalla vendita.

Tale potenziale diritto del terzo, determina un giustificato spostamento dell'an e del quando della soddisfazione del creditore ipotecario, attesa la priorità della trascrizione della domanda rispetto alla trascrizione del pignoramento.

D'altro canto, rimane che la sospensione del processo esecutivo può essere disposta solo in presenza di gravi motivi, che non possono che coincidere con l'elevata probabilità che la domanda del terzo venga accolta.

E' pertanto legittimo che il terzo trascrivente non ancora vittorioso proponga opposizione di terzo all'esecuzione e ne chieda la sospensione in attesa della definizione del giudizio di cognizione di cui alla domanda trascritta prima del pignoramento (cfr. Cass. 3 febbraio 1995 n. 1324, cit.; Cass. 11 dicembre 1970 n. 2641, Foro it. 1971, I, 653, e Giust.civ. 1971, 1126; Cass. 29 aprile 1964 n. 1036, Foro it. 1964, I, 1137).

La situazione va riferita al caso di specie, in cui il titolo del terzo dipende da un accertamento giudiziale, che retroagisce alla data della domanda trascritta prima del pignoramento e, dunque, in qualche modo prevalente su di esso, nel senso che possa impedire in radice l'esecuzione.

IL CASO.it

Infatti, dopo che la sentenza di accertamento del diritto del terzo è passata in giudicato, ed è stata trascritta, essa produce effetto dalla domanda giudiziale, rendendo nullo il pignoramento fatto al debitore (dopo la trascrizione della domanda), in quanto non proprietario del bene.

Occorre individuare gli strumenti che, al di là dei possibili abusi (per i quali potrebbero essere indicati dei rimedi de iure condendo), possano consentire l'effettiva tutela del terzo in buona fede.

Viene, in primis, in considerazione l'avviso della pendenza dell'esecuzione diretta contro il debitore, che può essere esteso al terzo in via interpretativa dell'art. 498 c.p.c. e, inoltre, la successiva sua facoltà di proporre opposizione all'esecuzione, chiedendone la sospensione.

La nullità del processo di esecuzione (con riferimento al caso di specie: trascrizione di domanda diretta all'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre) si giustifica anche in base all'art. 2652 n. 4 c.c., per il quale i diritti acquistati in base ad atti trascritti dopo la trascrizione della domanda cedono ad essa a seguito dell'accoglimento con sentenza definitiva (qui si tratta proprio del diritto di procedere all'esecuzione tout court, che viene meno, in virtù della stessa norma, in quanto la domanda è stata trascritta prima del pignoramento).

Il possibile riconoscimento della proprietà dell'immobile in favore del terzo opponente costituisce, pertanto, giusto motivo di sospensione dell'esecuzione in corso.

P. Q. M.

visto l'art. 624 c.p.c.;

sospende il processo esecutivo n. 449/07, fino alla definitiva individuazione del proprietario del bene che ne è oggetto.

Si comunichi.

Vicenza, 23.3.2009.