

Tribunale di Vicenza, 23 marzo 2010 – 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 c.p.c. 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**

(omissis)

Rilevato:

La N. spa, con pignoramento notificato il 5.9.2008, e trascritto l'11.9.2008, iniziava l'esecuzione forzata nei confronti della debitrice, agendo nelle forme dell'esecuzione diretta contro di essa.

In data 9.5.2007, peraltro, A. P., S. B. e L. P. trascrivevano domanda diretta a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre, in relazione a un contratto preliminare che li vedeva promissari acquirenti degli immobili oggetto dell'esecuzione forzata.

Con atto depositato il 15.12.2009, A. P., S. B. e L. P. proponevano opposizione all'esecuzione, facendo valere il loro diritto di prenotazione sui beni eseguiti derivante dalla anteriore trascrizione della domanda giudiziale.

Se ne desume che la posizione degli oppositori è a tutt'oggi quella di terzi trascriventi la domanda non ancora vittoriosi (acquisteranno 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 la ditta debitrice (in quanto all'epoca e tuttora risultava proprietaria dell'immobile) e i terzi trascriventi non ancora vittoriosi.

Il creditore N. spa ha però iniziato correttamente l'esecuzione nelle forme dell'esecuzione diretta contro la debitrice, e correttamente l'esecuzione prosegue nei confronti di essa, fintantoché questa risulti la proprietaria 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 dei terzi vittoriosi, 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, come risulta da un esame sommario degli atti della causa. 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.

visti gli artt. 624, 619 e 616 c.p.c.;

sospende il processo esecutivo n. \*/08, per i soli lotti n. 1 e n. 2, fino alla definitiva individuazione del proprietario dei beni che ne sono oggetto (di cui al mappale 1333, sub 1, sub 2, sub 3 e sub 4);

assegna il termine di gg. 30 per l'introduzione del giudizio di merito;

in relazione all'intervento in data 16.3.2010 di A. P. + 2;

visto l'art. 499 c.p.c.;

fissa l'udienza del 18.5.2010, con termine fino al 18.4.2010, per la notificazione alla debitrice, a cura degli intervenuti, del ricorso, del verbale e del presente provvedimento, per la comparizione degli intervenuti e della esecutata;

Si comunichi.

Vicenza, 22.3.2010