

SENT. Nr. 8293 / 2011
Rep 7010/11



IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
REPUBBLICA ITALIANA
IL TRIBUNALE ORDINARIO DI ROMA
SEZIONE IV bis MOBILIARE

in composizione monocratica in persona del giudice Ida Scalercio ha emesso la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile di 1° grado iscritta al numero 78219 del ruolo generale per gli affari contenziosi dell'anno 2007, trattenuta in decisione con termini ex art. 190

c.p.c., e vertente
tra
G. P. S. A., elettivamente domiciliata in R., P. M., presso lo studio dell'Avv. Francesco Mainetti che la rappresenta e difende con procura in atti.

R. B., elettivamente domiciliata in R., via P. E., presso lo studio dell'avv. P. L. che la rappresenta e difende giusta procura in atti.

- **CONVENUTA** -

- **CONVENUTO CONTUMACE** -

OGGETTO: giudizio di accertamento dell'obbligo del terzo

CONCLUSIONI: All'udienza del 3 Marzo 2010 i procuratori concludevano come da verbale.

Motivi della decisione

Deve essere dichiarata la contumacia del debitore G. D.
Relativamente all'esistenza del debito del terzo nei confronti del debitore esecutato merita di essere rilevato che dall'esame degli atti di causa emerge che la pretesa azionata dalla creditrice attrice non appare fondata.

E' incontestato che alla data di notifica del pignoramento al terzo quest'ultimo avesse già provveduto: (i) a stipulare il contratto definitivo di vendita innanzi al notaio, (ii) a pagare una parte del prezzo, nonché, (iii) a rilasciare mandato irrevocabile alla banca mutuataria per il pagamento del residuo del prezzo di vendita dell'immobile in R. [redacted], via [redacted] in favore del debitore esecutato.

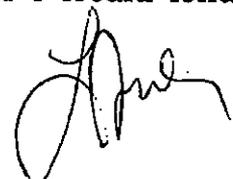
Deve pertanto essere valutato se esiste o meno la facoltà per il mandante di revocare il mandato *de quo* nell'ottica di una "giusta causa" di revoca del mandato medesimo.

Merita di essere sottolineato che la prassi del rilascio di un mandato irrevocabile di pagamento viene utilizzato - non nel precipuo interesse del soggetto beneficiario delle somme di cui al mandato che, in linea teorica, è in grado di riscuoterle il medesimo giorno in cui si procede alla contestuale stipula del contratto di vendita e di mutuo - ma nell'interesse esclusivo e prevalente della Banca mutuataria che eroga la somma solo allorché possa considerarsi consolidata l'ipoteca a favore della stessa, decorsi i dieci giorni dalla relativa iscrizione.

Sussistono, pertanto, fondati dubbi circa la sussistenza, in capo al mandante, della facoltà di revocare il mandato avendo quest'ultimo pienamente adempiuto al proprio obbligo di pagamento del prezzo dell'immobile proprio con il conferimento dell'incarico irrevocabile.

D'altro canto, significativa risulta essere la circostanza che il venditore, nell'ambito di una prassi ormai consolidata, rinunci all'iscrizione dell'ipoteca legale di cui all'art. 2817 c.c.; norma, quest'ultima, che comporta un inevitabile richiamo anche agli artt. 2834 e 2650 2° co.c.c.. Il venditore, pertanto, che sarebbe, in linea di principio, tutelato nel proprio diritto ad esigere il saldo del prezzo, rinunciando all'iscrizione dell'ipoteca legale vede certamente gravemente compromesso il proprio diritto ad esigere il corrispettivo pattuito, venendo praticamente meno il suo diritto ad essere assistito da una garanzia di tipo reale prevalente anche sulle altre iscrizioni ipotecarie anteriori.

Ne consegue che l'esistenza del mandato di pagamento *de quo* è sostanzialmente destinato a soddisfare esclusivamente l'interesse della banca mutuataria ai fini del c.d. consolidamento dell'ipoteca affinché l'iscrizione possa essere - così come previsto dal testo unico in materia bancaria e creditizia per i crediti fondiari - prima in grado e senza concorrenti.



E' logico presumere che il mandante resti pertanto privo non solo della facoltà di revoca ma resta anche escluso che qualunque evento sopravvenuto, quale la notifica di un pignoramento, possa integrare il requisito della "giusta causa" di revoca, perdendo definitivamente l'acquirente la disponibilità sia materiale che giuridica della somma di cui al mandato. E' opportuno, infine, rilevare che il pignoramento avrebbe potuto essere efficacemente eseguito solo presso la banca che deteneva le somme da destinare al debitore esecutato.

Tenuto conto della particolarità della materia e della complessità delle questioni trattate appare giusto dichiarare compensate tra le parti le spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma definitivamente pronunciando e disattesa ogni ulteriore istanza, così provvede:

- 1) Accerta l'inesistenza del diritto di G. P. S. A. di procedere ad esecuzione forzata nei confronti del terzo F. B. per il credito vantato verso C. D.
- 2) Dichiara compensate tra le parti le spese di lite.

Così deciso in Roma 15 Aprile 2011.

IL CANCELLIERE C1
Simonetta Giannmaria

Il Giudice
Ida Scalercio

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, il 21 APR. 2011
Il Cancelliere C1
Simonetta Giannmaria

PERVENUTO AL REPERTORIO
26 APR. 2011
IL _____