

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Lette le note di udienza;
letta l'opposizione ex art.619 cpc formulata da XXXX;
letta l'istanza di sospensione ex art.624 cpc, ivi spiegata;

IN FATTO

rilevato come la parte deduca di essere terza proprietaria degli immobili oggetto della procedura esecutiva, in forza di sentenza n. 1342/2024 pronunciata dal Tribunale di Tivoli in data 25/11/2024, passata in giudicato in data 24/04/2025, con decreto di correzione del 28/05/2025, con la quale il Tribunale di Tivoli ha accolto la domanda ex art. 2932 cc, trascritta in data 19/09/2023, trasferendo alla XXXXX, tra gli altri, la piena proprietà degli immobili pignorati dalla Brenta SPV srl, siti in Guidonia Montecelio, Via xxx censiti al N.C.E.U. al foglio xx particella xx sub xx e foglio xx particella xx sub xx.;

rilevato come la parte deduca altresì come risulti che la trascrizione del pignoramento immobiliare sia avvenuto in data 22/04/2024 ai danni della YYY.;

rilevato come l'opponente lamenti dunque la violazione dell'art.602 cpc, per avere l'opposto agito in executivis contro il proprio dante causa, ex art.555 cpc;

letta la memoria di costituzione della creditrice procedente ZZZZ;

rilevato come la parte osservi come gli effetti della sentenza ex art.2932 c.c. non siano opponibili al creditore pignorante;

rilevato come la parte osservi altresì come detti effetti non sarebbero opponibili all'opposta, agendo essa in virtù di un'ipoteca volontaria, iscritta in data 16/09/2009 (reg. gen. 57573, reg. part. 16970), nonché una successiva ipoteca volontaria iscritta in data 09/04/2010 (reg. gen. 22335, reg. part. 4953), quindi in epoca antecedente alla trascrizione della domanda giudiziale avvenuta il 19/09/2023;

letta la memoria di costituzione del terzo intervenuto KKKK che aderisce alla difesa del creditore procedente;

IN DIRITTO

1. Sui rapporti tra la trascrizione del pignoramento e la trascrizione della domanda ex art.2932 c.c.

Tanto premesso, deve in primo luogo ritenersi che, contrariamente a quanto osservato da parte opposta, la sentenza ex art.2932 c.c., la cui domanda risulta trascritta in epoca anteriore alla trascrizione del pignoramento, sia per tale ragione opponibile al creditore pignorante.

Tale principio è stata recentemente ribadito dalla Suprema Corte proprio con riguardo ad una fattispecie identica a quella in esame "posto che il creditore pignorante è equiparato al terzo acquirente, in quanto il pignoramento prevale sulla sentenza che riconosca ai terzi diritti incompatibili o comunque contrastanti con la destinazione del bene al soddisfacimento dei creditori, partecipanti all'esecuzione, e che **la domanda, in base alla quale viene iniziato il processo, trascritta, agli effetti previsti negli artt. 2652 e 2653 cod. civ.**, dopo il pignoramento stesso (Cass., Sez. 2, 2/9/2022, n. 25926), flette davanti a quest'ultimo, correttamente i giudici di merito hanno accolto l'appello proposto dall'aggiudicatario COGNOME Giuseppe, ritenendo, anche alla stregua del disposto di cui all'art. 2919 cod. civ., che la sentenza costitutiva di cui all'art. 2932 cod. civ. del 28/11/2005 non potesse essergli opposta, 'atteso che il pignoramento immobiliare, da cui aveva origine la procedura esecutiva immobiliare definita con il decreto di trasferimento del 6/12/2005, era stato trascritto il 24/11/1999 e, quindi, in epoca anteriore

alla trascrizione -avvenuta in data 6/3/2006 -della sentenza n. 417/2005 del 15/11/2005, pubblicata il 28/11/2005” (Ordinanza di Cassazione Civile Sez. 2 Num. 4801 Anno 2025).

Da detta pronunzia si ricava il principio, consolidato nella giurisprudenza di legittimità, secondo il quale i rapporti di prevalenza tra pignoramento e sentenza ex art.2932 c.c. sono regolati secondo il criterio dell’anteriorità/posteriorità della trascrizione della domanda rispetto alla trascrizione del pignoramento, essendo il creditore pignorante equiparato ad un avente causa ex art.111 cpc dell’esecutato-convenuto nel giudizio ex art.2932 c.c.;

Trova dunque applicazione la regola scandita dal testo di detta disposizione , che, quanto alle le domande dirette a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre, prevede “La trascrizione della sentenza che accoglie la domanda prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda”.

Non sfugge a questo GE la circostanza che, nelle more del giudizio ex art.2932 c.c. (e sino al passaggio in giudicato della relativa sentenza) la titolarità della res è sub iudice (litigiosa) e ciò, tuttavia, non muta le superiori considerazioni, dovendo piuttosto indurre prudenzialmente il creditore che non vanti un diritto reale di garanzia ad attendere gli esiti del suddetto giudizio di cognizione prima di agire in via esecutiva (salva la facoltà di intervenire in esso o di proporre opposizione ex art.404 cpc).

Ove così non operi, invero, questi patirà gli effetti dell’eventuale accoglimento della domanda ex art.2932 c.c. e, per l’effetto, l’azione esecutiva dovrà stimarsi improcedibile al passaggio in giudicato della sentenza costitutiva, a cagione del venir meno della condizione dell’azione rappresentata dalla titolarità della res in capo all’esecutato.

2. Sui rapporti tra l’iscrizione di ipoteca e la trascrizione della domanda ex art.2932 c.c.

Nel caso in esame è tuttavia pacifica la circostanza che il creditore opposto vanti un’iscrizione ipotecaria anteriore alla trascrizione della domanda ex art.2932 c.c..

I rapporti tra queste due formalità sono stati indagati nella lente degli articoli 555 e 602 cpc dalla Suprema Corte.

La Cassazione si è invero interrogata in ordine a due profili:1) quale sia il tipo di espropriazione che il creditore ipotecario che vanti un’ipoteca iscritta in data anteriore alla trascrizione della domanda ex art.2932 c.c. deve seguire (art.555 cpc o art.602 cpc);2) quali siano gli effetti della sopravvenuta sentenza ex art.2932 c.c. sul giudizio esecutivo principiato dal creditore pignorante-ipotecario.

Pare opportuno riportare i passaggi del consolidato orientamento di legittimità formatosi su tali questioni: *“Con riferimento al primo aspetto si tratta di stabilire se la forma dell'esecuzione forzata è quella diretta contro il debitore art. 555 ss. cod. proc. civ.!, oppure quella contro il terzo artt. 602 ss. cod. proc. civ.! che ha promosso il giudizio per il riconoscimento del suo diritto di proprietà sul bene. La distinzione è rilevante in quanto nella seconda configurazione il creditore procedente deve notificare il titolo esecutivo ed il precetto anche al terzo art. 602 cod. proc. civ. per assicurargli la partecipazione al processo esecutivo: cosa questa che pacificamente nella specie non è avvenuta. Il Collegio, rifiutato l'inquadramento in concreto dell'opposizione agli atti esecutivi pure indicato, esemplificativamente, da Cass. n. 1587 del 1970, n. 2686 del 1971 e n. 1606 del 1973 "la prima e la terza citate anche dal ricorrente", perché affermato in fattispecie affatto particolari! ritiene che nel caso di cui si sta discutendo occorre procedere ad esecuzione diretta contro il debitore, in quanto il terzo che ha trascritto la domanda di riconoscimento della proprietà sul bene prima della trascrizione del pignoramento, ma dopo l'iscrizione ipotecaria, deve subire l'esecuzione, in quanto solo in futuro potrà essere riconosciuto proprietario del bene. L'art. 2858 cod. civ., infatti, conferisce al terzo acquirente di beni ipotecati soltanto i limitati poteri in esso indicati e solo se avrà già ottenuto nei confronti del debitore esecutato sentenza di accoglimento di una delle domande indicate negli artt. 2652 e 2653 cod. civ. Inoltre, per sostenere l'argomento del ricorso all'esecuzione contro il*

terzo proprietario, non è giuridicamente corretto richiamare la tesi della retroattività della sentenza di accertamento della proprietà in favore del terzo, in quanto questa vale nei confronti del terzo che ha acquistato il diritto, derivandolo dal debitore esecutato e non dal creditore ipotecario e non è logicamente accettabile la soluzione della scelta delle forme dell'esecuzione "secundum eventum litis". Il principio ora affermato è conforme alla prevalente giurisprudenza di questa Corte secondo la quale il creditore procedente deve seguire la forma dell'esecuzione diretta, salvo il diritto del successivo acquirente di proporre opposizione di terzo all'esecuzione.

Infatti:

- Cass. n. 564 del 1960 ha ritenuto che il creditore ipotecario può espropriare i beni vincolati a garanzia del suo credito nei confronti del terzo acquirente, ancorché pendano azioni dichiarative di simulazione assoluta dell'acquisto, azioni revocatorie per frode ed azioni di rescissione per lesioni instaurate dal creditore chirografario del debitore diretto, con citazione trascritta dopo l'iscrizione ipotecaria, ma prima dell'intimazione del precetto;

- Cass. n. 1036 del 1964, dopo avere precisato che il terzo acquirente dell'immobile oggetto dell'espropriazione forzata per un titolo trascritto anteriormente alla trascrizione del pignoramento in quanto può opporre al creditore procedente il suo titolo di acquisto ha interesse e legittimazione a proporre opposizione all'esecuzione a norma dell'art. 619 cod. proc. civ.... per sentir dichiarare che il bene staggito è di sua proprietà, ha stabilito che solo in "tale ipotesi il creditore ipotecario, qualora voglia agire contro il terzo, dovrà iniziare "ex novo" il procedimento di espropriazione facendolo precedere dall'intimazione ...";

- Cass. 2641 del 1970 ha dichiarato che "il creditore ipotecario non deve procedere esecutivamente ex art. 602 cod. proc. civ. nei confronti di colui che, dopo l'iscrizione dell'ipoteca ma prima del pignoramento, abbia trascritto la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo di trasferimento dell'immobile, dovendo il predetto creditore seguire le forme ordinarie per l'espropriazione contro il debitore. In questo caso, comunque, il terzo ha interesse a proporre opposizione sia per evitare il pregiudizio dei propri creditori chirografari, sia ai fini dell'azione di rilascio ai sensi dell'art. 2861, sia ai fini dell'art. 2899" cod. civ.

Stabilito che la forma dell'esecuzione è quella diretta contro il debitore, il Collegio ritiene nondimeno che non si deve trascurare che il creditore procedente non ha un diritto sulla cosa, ma solo quello di essere preferito in sede di distribuzione del ricavato art. 2916 cod. civ. e che, pertanto, non è contestabile l'interesse del terzo ad avere il bene e non solo il danaro ricavato dalla vendita.

Per comporre questo contrasto di interessi tra creditore ipotecario e terzo acquirente, allora, è ben concepibile la sospensione del processo esecutivo da parte del giudice dell'esecuzione o del processo di opposizione di terzo fino alla definizione del giudizio di cognizione sulla proprietà del bene, con la chiamata nel caso di esito favorevole del giudizio di cognizione del terzo nel processo di esecuzione" (così Cass. Sez. 3, Sentenza n. 1324 del 1995).

Nello stesso senso si è precisato come "L'art. 2858 cod. civ., infatti, conferisce al terzo acquirente di beni ipotecati soltanto i limitati poteri in esso indicati e solo se avrà già ottenuto nei confronti del debitore esecutato sentenza di accoglimento di una delle domande indicate negli artt. 2652 e 2653 cod. civ." (così Cass. Sez. 3, Sentenza n. 18235 del 26/08/2014).

Alla luce dei passaggi motivazionali summenzionati, possono essere estrapolati i seguenti principi di diritto:

1) Se il creditore ipotecario vanta un'iscrizione posteriore alla trascrizione della domanda ex art. 2932 c.c., la sua posizione è equiparata a quella del creditore pignorante che versi nella medesima condizione. Egli, dunque, patisce gli effetti del passaggio in giudicato della

sentenza di accoglimento ex art.2932 c.c., vedendo nullificato il proprio diritto di sequela. Ove l'azione esecutiva sia già stata esperita, pertanto, essa va dichiarata improcedibile a cagione del venir meno di una condizione dell'azione;

2) Se il creditore ipotecario vanta un'iscrizione anteriore alla trascrizione della domanda ex art.2932 c.c. e la relativa sentenza di accoglimento è già stata pronunciata ed è passata in giudicato, egli deve agire contro il terzo (attore vittorioso) ai sensi degli artt.602-603 cpc (essendosi verificato l'effetto traslativo della proprietà al momento della notifica del pignoramento);

3) Se il creditore ipotecario vanta un'iscrizione anteriore alla trascrizione della domanda ex art.2932 c.c. , ma la relativa sentenza di accoglimento non è già stata pronunciata o comunque non è passata in giudicato , egli deve agire contro il proprio debitore ai sensi degli art.555 e ss cpc (non essendosi ancora verificato l'effetto traslativo della proprietà al momento della notifica del pignoramento);

4) Nell'ipotesi sub 3), il terzo-attore ex art.2932 c.c. è legittimato a proporre opposizione ex art.619 cpc al fine di ottenere la sospensione ex art.624 cpc in attesa di definizione del giudizio di cognizione ex art.2932 c.c. (sospensione da disporsi sino al passaggio in giudicato della relativa sentenza);

5) Se tuttavia il giudizio di cognizione ex art.2932 c.c. risulta già definito con sentenza passata in giudicato, il terzo-attore vittorioso, dovrà solo essere evocato nel giudizio di esecuzione o, in alternativa, potrà solo intervenire in esso, al fine di partecipare alla distribuzione del ricavato che residui dal soddisfacimento del credito garantito da ipoteca o al fine di esercitare le facoltà di cui agli artt. 2858-2889 c.c. e 2861 c.c. o al fine di tutelare le ragioni dei propri creditori chirografari (facoltà che, tuttavia, ove esercitate, non postulano la sospensione ex art.624 cpc del giudizio esecutivo, ma al più un mero differimento dell'adozione dell'ordinanza di vendita o degli esperimenti di vendita).

Nel caso in esame si ricade nell'ultima delle fattispecie elencate, in quanto la sentenza ex art.2932 c.c. di accoglimento della domanda è passata in giudicato.

D'altra parte il terzo-vittorioso si è costituito nel presente giudizio, senza esercitare alcuna delle facoltà summenzionate.

Da ciò discende l'infondatezza dell'istanza di sospensione.

P.Q.M.

1) rigetta l'istanza di sospensione;

2) condanna XXXX a rifondere le spese di lite in favore di ZZZ e KKK , che liquida in favore di ciascuna in euro 2000,00 per compensi, oltre iva, cpa e spese generali;

3) Concede alle parti termine di giorni 40 per introdurre il giudizio di merito.

Si comunichi alle parti.

Tivoli, 02/10/2025

Il G.E.

Francesco Lupia