

**REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
TRIBUNALE DI PIACENZA
- SEZIONE CIVILE -**

in composizione monocratica nella persona del dott. Stefano Aldo Tiberti, in funzione di Giudice Unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile iscritta al numero di ruolo generale OMISSIS, promossa con atto di citazione notificato in data 16/07/2018

DA

TERZI ACQUIRENTI

PARTE ATTRICE

CONTRO

CESSIONARIA DEL CREDITO

PARTE CONVENUTA

OGGETTO: Opposizione all'esecuzione ex art. 615, comma 2, c.p.c.;

CONCLUSIONI: i procuratori delle parti precisavano le conclusioni nei seguenti termini:

per gli attori:

“Voglia l'Ill.mo Tribunale di Piacenza, contrariis reiectis, in via preliminare: accertare e dichiarare la perdita di efficacia del pignoramento immobiliare in data 9.5.2016 ovvero l'improcedibilità dell'azione esecutiva promossa da CESSIONARIA DEL CREDITO, per decorso del termine per l'iscrizione a ruolo e/o per l'omesso/tardivo deposito della nota di trascrizione del predetto pignoramento, conseguentemente dichiarando l'estinzione del processo esecutivo ed ordinando la cancellazione della trascrizione;

- nel merito: accertare e dichiarare l'insussistenza del diritto di CESSIONARIA DEL CREDITO di procedere ad esecuzione forzata in danno del proprietario dell'immobile oggetto del pignoramento in data 9.5.2016, nonché delle comproprietarie dell'immobile oggetto del pignoramento in data 9.5.2016 (TERZI ACQUIRENTI);

- dare ogni altra pronuncia e/o statuizione connessa e/o conseguente all'accoglimento delle domande che precedono;

in via subordinata istruttoria, al solo fine dell'accoglimento delle sopra precisate conclusioni di merito, si reitera la richiesta di emissione di ordine di esibizione ex art. 210 c.p.c. a carico del creditore precedente CESSIONARIA DEL CREDITO avente ad oggetto l'originale cartaceo dell'atto di pignoramento immobiliare restituito dagli Ufficiali Giudiziari presso il Tribunale di Piacenza, nonché che venga disposta Consulenza Tecnica d'Ufficio finalizzata a determinare l'effettiva quota di ipoteca gravante sui singoli beni di proprietà di ciascuno degli attori.

- in ogni caso, con vittoria di spese e competenze professionali del giudizio.

Per il convenuto:

Voglia l'Illustrissimo Giudice adito così provvedere:

In via principale:

Sentenza, Tribunale di Piacenza, Giudice Stefano Aldo Tiberti, n. 541 del 21 agosto 2019

respingere integralmente, per le causali di cui agli atti, tutte le domande formulate dalla controparte.

In via istruttoria:

Respingere la richiesta di controparte in ordine all'esibizione ai sensi dell'art.1 210 c.p.c., atteso in primo luogo che l'atto di pignoramento immobiliare risulta essere correttamente e tempestivamente depositato nella sua sede propria, ovvero la procedura esecutiva immobiliare;

Respingere la richiesta consulenza tecnica d'ufficio, in quanto inammissibile ed inconferente, oltre che palesemente esplorativa, non potendo la CtU supplire all'onere della prova che incombe sulla parte.

Il tutto con vittoria di spese, compensi, oltre rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge da liquidarsi ai sensi del D.M. n. 55/2014.

CONCISA ESPOSIZIONE DEI MOTIVI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE

TERZI ACQUIRENTI hanno adito questo Tribunale premettendo in fatto:

- In data 27 aprile 2016 la CESSIONARIA DEL CREDITO ha notificato agli odierni attori ex art. 603 c.p.c., nella loro veste di terzi acquirenti di immobili gravati da ipoteca, atto di precetto nei confronti della SOCIETÀ per il pagamento dell'importo di euro 986.639,66, sulla base di titolo esecutivo costituito da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 3/12/2004 tra la SOCIETÀ e la Banca (credito successivamente ceduto alla odierna opposta);

- La CESSIONARIA DEL CREDITO ha successivamente sottoposto a pignoramento immobiliare, in data 12/05/2016, i beni immobili di proprietà degli odierni opposenti, in quanto gravati dall'iscrizione ipotecaria n. OMISSIS del 07/12/2004 per il debito originario della SOCIETÀ;

- Gli immobili sottoposti a pignoramento erano divenuti di proprietà degli odierni attori in forza di due sentenze ex art. 2932 c.c. emesse dal Tribunale di Piacenza (sentenze n. 6/2010 e 7/2010, con domanda giudiziale trascritta nell'anno 2008), in virtù delle quali era stata data esecuzione coattiva di due contratti preliminari di compravendita immobiliare conclusi da TERZI ACQUIRENTI con la SOCIETÀ'; con i medesimi provvedimenti, oltre al trasferimento di proprietà, era stata ordinata alla soccombente SOCIETÀ' di estinguere il debito nei confronti di Banca ed alla conseguente cancellazione delle ipoteche iscritte sui beni così trasferiti, ordinando, in via subordinata, a quest'ultima di tenere comunque indenni le controparti per le spese necessarie a ottenere la cancellazione dei gravami;

- Hanno dunque contestato il diritto della CESSIONARIA DEL CREDITO di procedere ad esecuzione forzata sugli immobili di loro proprietà deducendo, in sintesi:

1. Che la garanzia ipotecaria della CESSIONARIA DEL CREDITO insiste non solo sugli immobili oggetto della procedura esecutiva opposta, ma anche su altri beni immobili di cui sono titolari soggetti terzi, per la somma globale dovuta originariamente dalla SOCIETÀ' in forza del mutuo fondiario stipulato: il mancato frazionamento dell'ipoteca, ovvero l'omessa indicazione della specifica quota di essa in forza della quale CESSIONARIA DEL CREDITO intende eseguire i beni di proprietà degli attori, costituirebbe un elemento di illegittimità ed un vizio dell'azione esecutiva;

2. Che il compimento dell'azione esecutiva promossa da CESSIONARIA DEL CREDITO porterebbe necessariamente con sé la conseguenza di elidere ogni residuo effetto delle sentenze ex art. 2932 c.c., giacché verrebbe meno il trasferimento della proprietà in capo agli attori, senza che si sia verificata alcuna altra forma di adempimento equipollente da tali pronunce posto a carico di SOCIETÀ' (società che, nelle more, è stata poi dichiarata fallita);

3. che il credito degli attori è tutt'ora assistito dal privilegio speciale previsto dall'art. 2775 bis c.c., da considerarsi prevalente sull'ipoteca a favore della creditrice opposta;

Sentenza, Tribunale di Piacenza, Giudice Stefano Aldo Tiberti, n. 541 del 21 agosto 2019

4. Che il pignoramento è divenuto inefficace ex art. 557, comma 3, c.p.c., per mancato rispetto del termine di quindici giorni dalla riconsegna dell'atto, nonché per omesso tempestivo deposito della nota di trascrizione del pignoramento;
 5. Che l'attuale procedura esecutiva viola il diritto fondamentale all'abitazione degli attori, sulla base del quadro costituzionale e delle fonti sovranazionali;
- Tutto ciò premesso, hanno chiesto che venisse dichiarata la illegittimità della procedura esecutiva RGE OMISSIS.

Si costituiva regolarmente l'opposta che contestava la fondatezza delle altrui deduzioni, eccependo, in sintesi:

- Che l'ipoteca è sorta in epoca anteriore alla trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. e che, conseguentemente, il creditore ipotecario ha diritto di sequela sul bene trasferito ex art. 2808 c.c.;
- Che il richiamo operato da controparte al privilegio sancito dall'art. 2748 c.c. in favore del promissario acquirente è inconferente rispetto alla fattispecie oggetto del presente giudizio;
- Che l'inadempimento da parte della SOCIETA' degli obblighi sanciti nelle sentenze del Tribunale di Piacenza non intacca il diritto del creditore ipotecario di soddisfarsi sui beni oggetto di garanzia reale;
- Che sono infondate le eccezioni di controparte sulla perdita di efficacia del pignoramento;
- Che non vi è stata alcuna rinuncia alla indivisibilità dell'ipoteca o, comunque, un frazionamento della stessa.

Ha concluso, quindi, chiedendo il rigetto dell'opposizione.

L'istruttoria avveniva esclusivamente mediante produzioni documentali, in quanto il Giudice rigettava, all'udienza del 26/02/2019, l'istanza di espletamento di CTU e l'istanza ex art. 210 c.p.c. avanzate dagli opposenti.

Successivamente il Giudice, all'udienza di precisazione delle conclusioni, assegnava alle parti i termini ex art. 190 c.p.c., trattenendo all'esito la causa in decisione.

L'opposizione è infondata e non merita accoglimento.

Preliminarmente si rileva come siano infondate le eccezioni di inefficacia del pignoramento spiegate dagli attori.

Quanto al mancato rispetto del termine di quindici giorni previsto dall'art. 557, comma 3, c.p.c., da parte del creditore pignorante (l'iscrizione al ruolo della procedura esecutiva è avvenuto in data 07/06/2016), parte attrice si limita ad allegare il mancato rispetto del suddetto termine basandosi sulla apodittica affermazione che l'atto di pignoramento sarebbe privo della attestazione di mancata consegna; non fornisce, a sostegno della propria tesi difensiva, alcun principio di prova, non avendo prodotto alcun tipo di documentazione relativa al fascicolo della esecuzione (fascicolo al quale deve presumersi abbia avuto accesso, avendo dispiegato opposizione alla esecuzione stessa, e nel quale è rinvenibile quantomeno la copia dell'atto di pignoramento originale).

Relativamente al mancato deposito da parte del creditore della nota di trascrizione del pignoramento entro il termine di quindici giorni, questo Tribunale ritiene che l'art. 557 c.p.c. **non commini esplicitamente la sanzione dell'inefficacia del pignoramento** nel caso in cui la nota di trascrizione sia depositata successivamente al decorso del termine di quindici giorni dalla riconsegna da parte del conservatore dei registri immobiliari.

Gli attori, a sostegno della loro tesi, citano la pronuncia della Corte di Cassazione n.4751/2016 che in un obiter dictum affermerebbe che il deposito della nota di trascrizione

Sentenza, Tribunale di Piacenza, Giudice Stefano Aldo Tiberti, n. 541 del 21 agosto 2019

del pignoramento dovrebbe avvenire nel termine di quindici giorni dalla riconsegna da parte del conservatore anche nel caso in cui alla trascrizione provveda il creditore.

Tuttavia, l'interpretazione proposta dalla pronuncia in esame non appare persuasiva proprio alla luce del dettato dell'ultimo comma dell'art. 557 c.p.c., laddove la sanzione dell'inefficacia è ricollegata unicamente all'omesso deposito della nota di iscrizione a ruolo, dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto. Difficilmente, infatti, può reputarsi attribuibile ad una "dimenticanza" del legislatore la mancata inclusione nell'elenco della nota di trascrizione del pignoramento.

Argomentando diversamente, del resto, si imporrebbe al creditore pignorante un'ulteriore ipotesi di decadenza non espressamente prevista dalla legge, in violazione del principio della tipicità e tassatività delle nullità nel processo esecutivo, introducendovi così un elemento di incertezza. In assenza di un'esplicita sanzione in tal senso, quindi, deve ritenersi, analogamente a quanto accadeva nel vigore della precedente disciplina, che il termine per il deposito della nota di trascrizione del pignoramento ("appena restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari") sia ordinatorio, con la conseguenza che al deposito tardivo non possa seguire la declaratoria di inefficacia del pignoramento.

Ciò posto, il nodo decisivo fondamentale è costituito dall'accertamento o meno del diritto del creditore ipotecario CESSIONARIA DEL CREDITO di procedere ad esecuzione forzata nei confronti dei beni immobili degli odierni attori.

Opina il Tribunale che a tale quesito debba darsi risposta affermativa.

L'art. 2808 c.c. attribuisce al creditore ipotecario il diritto di espropriare, a soddisfazione del proprio credito, il bene su cui è stata iscritta ipoteca anche in ipotesi in cui lo stesso venga successivamente trasferito a soggetti terzi, garantendo il c.d. "diritto di sequela" o "diritto di seguito", in forza del quale il creditore munito di titolo esecutivo nei confronti del suo debitore può legittimamente intraprendere un'azione esecutiva nei confronti dei terzi divenuti titolari del bene. Come sancito dall'art. 2858 c.c., il terzo acquirente non può impedire l'esecuzione forzata nei suoi confronti se non pagando i creditori iscritti, rilasciando il bene, ovvero liberando il bene stesso dall'ipoteca.

Tale è l'ipotesi verificatasi nel caso di specie, ove il creditore CESSIONARIA DEL CREDITO agisce per espropriare un bene su cui ha iscritto ipoteca in epoca anteriore rispetto al trasferimento di proprietà successivamente occorso in favore degli odierni attori/opponenti.

È infondata l'eccezione attorea fondata sul frazionamento pro quota dell'ipoteca.

Non può infatti ritenersi che sia avvenuto alcun frazionamento della stessa, mancando qualsivoglia elemento da cui desumere che vi sia stato, da parte del creditore ipotecario, un atto unilaterale di rinuncia all'indivisibilità dell'ipoteca ex art. 2809, secondo comma, c.c., avente carattere dichiarativo (Cassazione civile sez. I, 20/03/2008, n.7453).

In mancanza di un valido negozio e di una limitazione dell'importo della iscrizione ipotecaria, l'ipoteca deve intendersi insistere per l'intero su tutti i beni immobili gravati da essa, senza alcun frazionamento pro quota, tenuto anche conto del fatto che la limitazione (cioè la modifica della somma per cui l'ipoteca è iscritta) deve essere annotata nei pubblici registri in quanto l'ipoteca (e le sue modifiche) sono soggette ad un regime di pubblicità costitutiva.

Sentenza, Tribunale di Piacenza, Giudice Stefano Aldo Tiberti, n. 541 del 21 agosto 2019

Del mancato frazionamento dell'ipoteca, tra l'altro, è dato conto anche nelle sentenze del Tribunale di Piacenza (pagina 2, doc. 7, fascicolo degli opposenti), ove è ricostruita la vicenda contrattuale tra gli odierni attori ed il loro promissario venditore SOCIETA'.

Si aggiunga, infatti, che nell'ipotesi, verificatosi nel caso di specie, in cui una o più delle unità immobiliari soggette all'ipoteca per l'intero importo del finanziamento vengano alienate senza alcun acollo di quota di esso da parte dell'acquirente (con l'impegno da parte del venditore, nei confronti dell'acquirente, a procurare l'integrale cancellazione dell'ipoteca stessa sull'unità in questione, mediante estinzione della relativa quota di mutuo) l'ipoteca, di regola, continuerà a gravare per l'intero sull'unità alienata finché l'originario debitore non ne otterrà la liberazione o comunque non agirà per ottenere il frazionamento della stessa e la conseguente annotazione della limitazione dell'importo della iscrizione ipotecaria (Cfr. Cass. civile sez. VI, 19/01/2017, n.1367).

Non risulta, giova ripetere, che un frazionamento sia stato riconosciuto dal creditore ipotecario o, comunque, ottenuto dagli acquirenti successivamente alla stipula preliminare, condizione necessaria per provvedere ad una limitazione dell'importo della iscrizione ipotecaria.

Non vi è, dunque, alcun ostacolo giuridico alla facoltà del creditore pignorante di procedere ad esecuzione forzata sui beni immobili degli attori per l'intero credito vantato, nel solo limite della somma complessiva per cui è iscritta ipoteca (pari a euro 2.848.464,84, Cfr doc. 1 delle memorie ex art. 183 c.p.c. di parte opposta).

Parimenti non fondato è il richiamo degli attori al privilegio ex art. 2775 bis c.c.

Sul punto, indipendentemente dalla questione se tale privilegio sia estendibile al "credito" dei promissari acquirenti (divenuti titolari del bene in forza di sentenza costitutiva) sancito nella sentenza ex art. 2932 che obbliga il promittente venditore a tenere gli stessi indenni dagli oneri di cancellazione dell'ipoteca, va richiamato il consolidato orientamento giurisprudenziale secondo cui, in ipotesi di concorrenza tra tale privilegio e ipoteca, il conflitto è regolato secondo gli ordinari principi in tema di pubblicità degli atti, per cui prevale l'ipoteca nelle ipotesi in cui si stata trascritta prima del preliminare (come nel caso di specie) (Cfr Cass. civile sez. I, 30/07/2014, n.17270, che richiama Cass. civile sez. un., 01/10/2009, n.21045).

Giova comunque ricordare, in astratto, che la sussistenza di un privilegio sul ricavato della vendita dei beni immobili non potrebbe comunque comprimere il diritto del creditore ipotecario a procedere con esecuzione forzata sugli stessi, bensì influenzerebbe l'ordine di soddisfazione sulle somme ricavate dalla vendita del bene.

Non sfugge certo a questo Tribunale la circostanza che gli odierni opposenti abbiano subito un grave pregiudizio a causa delle condotte del promissario venditore – inadempiente non solo ai preliminari di vendita conclusi ma anche agli obblighi sanciti dalle sentenze ex art. 2932 c.c. -, le quali hanno sostanzialmente compromesso il loro diritto di proprietà sugli immobili per cui hanno regolarmente pagato il prezzo (allo stato probabilmente irrecuperabile, stante l'intervenuto fallimento della SOCIETA'). Tuttavia, tale circostanza è estranea all'oggetto del presente giudizio, ove viene in gioco il diritto o meno del creditore ipotecario di aggredire suddetti beni immobili, diritto che rimane estraneo all'inadempimento della SOCIETA' all'obbligo sancito dalle sentenze di merito di tenere indenni gli attori a fronte delle spese necessarie a liberare gli immobili a loro trasferiti dal gravame ipotecario. Le doglianze degli attori in merito alla compromissione di un fondamentale "diritto all'abitazione" risultano generiche e non pertinenti al caso di specie, non individuando in modo puntuale uno specifico profilo di diritto che, anche solo ipoteticamente, sarebbe idoneo

Sentenza, Tribunale di Piacenza, Giudice Stefano Aldo Tiberti, n. 541 del 21 agosto 2019

paralizzare l'azione esecutiva del creditore ipotecario, limitandosi ad una sostanziale denuncia del pregiudizio patito in questa vicenda dagli attori tanto sotto il profilo patrimoniale quanto sotto il profilo personale (sicuramente gravoso, nonché addebitabile in modo preminente alla condotta della fallita società SOCIETA').

Tutto ciò premesso, devono essere disattese tutte le domande ed eccezioni degli attori volte a contestare la legittimità della procedura esecutiva RGE 101/2016 e, conseguentemente, l'opposizione va rigettata.

Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo sulla base dei criteri ex DM 55/2014, tenuto conto della attività difensiva effettivamente espletata e della complessità delle questioni di fatto e di diritto affrontate.

P.Q.M.

Il Tribunale di Piacenza, definitivamente pronunciando, ogni contraria domanda ed eccezione rigettata, così provvede:

- 1) Rigetta l'opposizione e le domande degli attori;
- 2) Condanna gli attori TERZI ACQUIRENTI, al pagamento in solido tra loro, in favore di CESSIONARIA DEL CREDITO delle spese processuali che liquida in € 17.230,00, oltre spese generali al 15%, I.V.A. (se ed in quanto non recuperabile in virtù del regime fiscale di cui gode la parte) e C.P.A.

Sentenza per legge esecutiva.

Piacenza, 21/08/2019.

Il Giudice
Dott. Stefano Aldo Tiberti

**Il presente provvedimento è stato modificato nell'aspetto grafico, con l'eliminazione di qualsivoglia riferimento a dati personali, nel rispetto della normativa sulla Privacy*