

Esecuzione forzata

La tutela del terzo titolare di un diritto reale sul bene immobile oggetto di esecuzione forzata

di Maddalena De Leo, Avvocato



Cassazione civile, sez. II, 08/02/2022, sent. n. 4005, Pres. Di Virgilio, rel. Giannaccari.

Diritti reali – Ipoteca – Procedura esecutiva immobiliare – Pignoramento – Decreto di trasferimento – Opposizione agli atti esecutivi – Opposizione del terzo tempestiva – Opposizione di terzo tardiva – Azione di rivendica – Artt. 586, 615, 619, 620 c.p.c.; artt. 2643, 2644, 2914, 2919

Massima: *"Il terzo che vanta un diritto reale su bene immobile oggetto di esecuzione forzata, se ha partecipato al procedimento esecutivo, può proporre soltanto opposizione agli atti esecutivi mentre, se non vi ha partecipato, durante il giudizio di esecuzione può proporre opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c. e dopo la vendita e l'aggiudicazione può rivendicare il bene nei confronti dell'aggiudicatario".*

CASO

La Marelant s.r.l. aveva venduto $\frac{3}{4}$ di un immobile e di una autorimessa a M. e C.: successivamente aveva agito nei loro confronti per la risoluzione del contratto, con atto di citazione trascritto in data 8 marzo 1994. La sentenza di accoglimento della domanda di risoluzione non era stata trascritta.

Nelle more del giudizio di risoluzione, la quota di $\frac{3}{4}$ dell'immobile, sottoposto ad esecuzione, veniva assegnata a R.E. La Marelant proponeva pertanto domanda di rivendica nei confronti del proprietario per $\frac{3}{4}$ dell'immobile in forza del decreto di trasferimento.

R.E. si costituiva in giudizio eccependo l'inammissibilità della domanda di rivendica. Allegava in particolare che la Marelant aveva partecipato alla procedura esecutiva: l'attrice avrebbe

pertanto dovuto proporre opposizione agli atti esecutivi, non l'azione di rivendica.

Il Tribunale accoglieva la domanda di rivendica: essendo stato trascritto l'atto di citazione nei confronti di M. e C. in data antecedente al decreto di trasferimento in favore di R., il provvedimento con il quale nell'esecuzione forzata si trasferiva la proprietà di beni immobili, in applicazione dell'art. 2644 c.c., non poteva avere effetto nei confronti del terzo che aveva acquistato diritti sul medesimo bene immobile in forza in di un atto trascritto anteriormente.

Inoltre, rilevava il Tribunale che l'art. 586 c.p.c. consente la cancellazione della trascrizione di ipoteche e pignoramenti, ma non anche la cancellazione della domanda di risoluzione.

Avverso la sentenza di primo grado R.E. proponeva appello, che trovava accoglimento. La Corte d'appello di Genova in particolare evidenziava che l'ipoteca fondiaria era stata iscritta dalla banca creditrice procedente il 23 febbraio 1994, in data precedente alla trascrizione della domanda di risoluzione proposta dalla Marelant. Pertanto, secondo quanto dispone l'art. 2919 c.c., all'acquirente non potevano essere opposti i diritti acquistati da terzi sulla cosa, se i diritti stessi non avevano effetto in pregiudizio del creditore procedente e dei creditori intervenuti nell'esecuzione.

In aggiunta, la Corte di merito evidenziava che la Marelant, non essendo terza nel procedimento esecutivo, ma creditrice ipotecaria, avrebbe dovuto proporre opposizione agli atti esecutivi.

La società Emea, incorporante per fusione la Marelant, ricorreva in Cassazione sulla base di sette motivi.

Per quel che qui rileva, la ricorrente contestava, innanzitutto, l'assenza di prova dell'anteriorità dell'iscrizione ipotecaria in favore del creditore procedente; in secondo luogo, sosteneva che il proprietario del bene, intervenuto nella procedura esecutiva in qualità di creditore del debitore esecutato, potesse agire con l'azione di rivendica nei confronti dell'aggiudicatario del bene, attese le diverse finalità e natura delle due azioni. Infine, opponeva l'ammissibilità dell'azione di rivendica in relazione alla quota di $\frac{1}{4}$ dell'immobile, non essendo stata oggetto della procedura esecutiva.

SOLUZIONE

La Suprema Corte ha ritenuto infondati i motivi di ricorso.

In particolare, per quanto attiene alla prova dell'anteriorità dell'iscrizione ipotecaria, la Cassazione ha evidenziato che tale accertamento risulta dal decreto di trasferimento mai contestato nel suo contenuto dalla ricorrente né impugnato nell'ambito del procedimento esecutivo.

Con riferimento all'ammissibilità dell'azione di rivendica nei confronti dell'aggiudicatario del

bene, la Corte ha ritenuto di dare continuità al principio affermato dalla Cassazione, sez. III, 13/11/2012, n. 19761, secondo cui il terzo che abbia partecipato al procedimento esecutivo deve proporre opposizione agli atti esecutivi. Soltanto il terzo titolare di un diritto reale sul bene immobile oggetto di esecuzione forzata che non ha partecipato alla procedura esecutiva può proporre, durante il giudizio di esecuzione, l'opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c., ovvero, dopo la vendita e l'aggiudicazione, l'azione di rivendica nei confronti dell'aggiudicatario.

Infine, gli Ermellini, per quanto riguarda l'azione di rivendica limitata alla quota di $\frac{1}{4}$ dell'immobile, hanno ritenuto che la ricorrente, avendo partecipato al procedimento esecutivo, avrebbe dovuto proporre opposizione agli atti esecutivi avverso il decreto di trasferimento contenente l'ordine del giudice dell'esecuzione di cancellazione della trascrizione dell'atto di citazione su tutto l'immobile e non limitatamente alla quota di $\frac{3}{4}$.

QUESTIONI

La sentenza in commento offre l'occasione per approfondire i rapporti tra la procedura esecutiva immobiliare e la tutela dei terzi titolari di diritti reali sul bene immobile oggetto di esecuzione forzata.

Come noto, l'opposizione di terzo di cui all'art. 619 c.p.c. rappresenta il mezzo attraverso il quale il terzo, che vanta la proprietà o altro diritto reale sui beni pignorati, contesta la legittimità del pignoramento, in particolare per avere colpito beni non appartenenti al debitore.

Dottrina e giurisprudenza prevalenti ritengono che il giudice, al fine di decidere sull'assoggettabilità o meno dei beni pignorati all'azione esecutiva, proceda all'accertamento della sussistenza del diritto reale del terzo opponente sul bene oggetto della procedura esecutiva in via incidentale, non idonea al giudicato (Cass. civ., 15/12/1980, n. 6497; Corte d'appello di Napoli, 5/4/2019, n. 1912).

L'opposizione di terzo può essere proposta dal momento in cui il bene viene colpito dall'azione esecutiva, di regola con l'atto di pignoramento, fino al trasferimento del bene, se tempestiva; se l'opposizione è tardiva, in quanto proposta dopo la vendita, l'opposizione medesima si converte in opposizione sul prezzo ma pur sempre finché vi sia un prezzo da distribuire, secondo quanto previsto dall'art. 620 c.p.c. (in dottrina v. Tedoldi, *Esecuzione forzata*, Pisa, 2020, 395 ss.).

La Suprema Corte, nella richiamata pronuncia n. 19761/2012, non ha mancato di rilevare che l'istituto della opposizione tardiva ex art. 620 c.p.c. mal si attaglia al caso in cui i beni staggiti siano immobili ed il terzo vanta su di essi diritti reali.

Nello specifico, nel caso in cui la domanda del terzo sia proposta successivamente al tempo utile per impedire la vendita, deve essere riconosciuta al terzo la possibilità di conseguire una tutela maggiore rispetto a quella di fare valere i suoi diritti sul prezzo ricavato, ai sensi

dell'art. 620 c.p.c.

Al fine di porre nel nulla gli atti di disposizione del bene immobile operati nel corso della procedura esecutiva, il terzo opponente medesimo può rivendicare, nei confronti proprio dei soggetti della procedura, il proprio diritto reale immobiliare, con un accertamento in questo caso non meramente incidentale.

Invero, nessuna limitazione al diritto di agire a tutela del diritto reale immobiliare del terzo estraneo alla procedura può essere desunta dalla disciplina degli artt. 619 e 620 c.p.c.

Pertanto, il terzo titolare di un diritto reale sul bene immobile oggetto di esecuzione forzata che non ha partecipato alla procedura esecutiva può proporre, durante il giudizio di esecuzione, l'opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c., ovvero, dopo la vendita e l'aggiudicazione, l'azione di rivendica nei confronti dell'aggiudicatario.

Diverso è il caso in cui il terzo titolare di un diritto reale sul bene immobile partecipi alla procedura esecutiva, anche in qualità di creditore del debitore esecutato. In questa ipotesi, al fine di contestare l'invalidità degli atti posti in essere nel corso della procedura esecutiva, il terzo è tenuto ad agire ai sensi dell'art. 617 c.p.c., proponendo opposizione agli atti esecutivi considerati illegittimi.

Legittimati a proporre opposizione agli atti esecutivi sono infatti il debitore, il terzo proprietario assoggettato all'esecuzione, i terzi che si trovano coinvolti nel processo esecutivo, il creditore pignorante e gli intervenuti. È stata infatti riconosciuta la legittimazione ad agire anche del creditore esecutante che può avere interesse a reagire contro l'irregolarità formale degli atti esecutivi a lui pregiudizievoli.

A differenza dell'opposizione di terzo, l'opposizione agli atti esecutivi deve essere proposta nel termine perentorio di venti giorni decorrenti dal momento in cui è stato compiuto l'atto esecutivo oggetto di opposizione. Peraltro, deve essere evidenziato che la decadenza processuale conseguente all'inosservanza del termine perentorio di venti giorni previsto dall'art. 617 c.p.c. è rilevabile d'ufficio in ogni stato e grado del giudizio.

Pertanto, nell'espropriazione immobiliare, una volta decorso il termine perentorio per proporre opposizione agli atti esecutivi, è irreversibilmente preclusa al terzo coinvolto nel processo esecutivo la possibilità di far valere i vizi del decreto di trasferimento in via autonoma (Cassazione civile sez. III, 22/09/2021, n.25749).

Delineati in tali termini i rimedi posti a tutela del terzo, giova ora spendere qualche parola in ordine ai criteri di risoluzione dei conflitti tra il terzo titolare di un diritto reale sull'immobile oggetto di esecuzione forzata e i soggetti coinvolti nell'espropriazione.

In particolare, non può che rilevare il complessivo sistema generale di pubblicità previsto dagli artt. 2643 e ss. c.c., normativa applicata anche dal giudice di primo grado nel caso di specie.

Nello specifico, il giudice di prime cure aveva ritenuto che il decreto di trasferimento del bene immobile – previsto al n. 6 dell'art. 2643 c.c. tra gli atti soggetti a trascrizione – non potesse avere effetto nei confronti del terzo titolare di diritti sull'immobile in base ad un atto trascritto anteriormente alla trascrizione del decreto di trasferimento, secondo quanto previsto dall'art. 2644 c.c.

Occorre tuttavia evidenziare che per completare il quadro normativo di riferimento devono essere richiamate pure le fondamentali disposizioni contenute negli artt. 2910 e ss. c.c., che fissano le regole in tema di effetti del pignoramento ed effetti della vendita forzata.

Il carattere derivativo della vendita forzata, come si desume dall'art. 2919 c.c., comporta che sono trasferiti all'aggiudicatario gli stessi diritti del debitore esecutato; precisa inoltre l'art. 2919 c.c. che non sono opponibili all'acquirente i diritti acquistati da terzi sulla cosa, se gli stessi non sono opponibili ai creditori, sia procedente che intervenuti. Pertanto, secondo quanto dispone l'art. 2914 c.c., non sono opponibili al creditore procedente e ai creditori intervenuti – e, di conseguenza, neppure all'aggiudicatario – gli atti di disposizione successivi al pignoramento.

Peraltro, giova precisare che se il credito azionato è assistito da diritto reale di garanzia, non hanno effetto nei confronti del creditore procedente e dei creditori intervenuti gli atti di disposizione successivi all'iscrizione dell'ipoteca sul bene staggito. Ne consegue che non possono essere opposti all'aggiudicatario eventuali atti di disposizione del bene oggetto di espropriazione, qualora questo sia gravato da ipoteca, iscritta anteriormente alla trascrizione di tali atti, a garanzia di uno dei crediti poi comunque azionati o legittimamente azionabili nella procedura, anche a titolo di intervento.



Master di specializzazione
DIRITTO DELLE ESECUZIONI
Scopri di più >