

SENT. 21155/11
CRON. 5210/11
REP. 17779/11



REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Roma

in persona del giudice unico Dott. Francesco Cottone, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado iscritta al numero 63000/2008 del ruolo generale degli affari contenziosi pendente

TRA

, in persona del suo legale rappresentante pro tempore elettivamente domiciliata in , - ROMA presso lo studio dell'avv.

che la rappresenta e difende in forza di procura a margine dell'atto di citazione in riassunzione;

Opposta – Attrice in riassunzione

E

, elettivamente domiciliato in VIA CIPRO, 77 - ROMA presso lo studio dell'avv.to RUSSILLO GERARDO che lo rappresenta e difende in forza di procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

Opponente - Convenuto in riassunzione

, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, elettivamente domiciliato in .

ROMA presso lo studio dell'avv.to che la rappresenta e difende in forza di procura a rogito Notaio 30 giugno

2008 – Rep.64648;

Opposta

Opposto contumace

NONCHE'

, elettivamente domiciliata in VIALE , 22 - ROMA
presso lo studio dell'avv.to che la rappresenta e difende in forza di procura
a margine della comparsa di costituzione;

Terza chiamata in causa

, in persona del suo legale rappresentante pro tempore, elettivamente
domiciliata in VIALE - ROMA, presso lo studio dell'avv.to
che la rappresenta e difende, unitamente all'avv.to
in forza di procura in calce alla citazione per chiamata in causa;

Terzo chiamato in causa

, in persona del suo legale rappresentante pro
tempore, elettivamente domiciliata in , presso lo studio degli
avv.ti che lo rappresentano e difendono in forza di
procura in calce alla citazione per chiamata in causa;

Terzo chiamato in causa

, elettivamente domiciliata in VIA (ROMA, presso lo
studio dell'avv.to che la rappresenta e difende in forza di procura in
calce alla citazione per chiamata in causa;

Terzo chiamato in causa

Nella quale le parti hanno precisato le conclusioni come da verbale dell'udienza del 23/05/2011;

FATTO

Con atto notificato in data 27 dicembre 2006, la Banca sottoponeva a pignoramento
taluni beni identificati al catasto urbano del comune di Roma al foglio 211, particella 207,
subalterni 110 e 155 asseritamente di proprietà di , nato a Roma il 21 gennaio 1973.

Detto pignoramento veniva trascritto sui registri immobiliari in data 21 dicembre 2006 al numero di
registro particolare

La procedura esecutiva assumeva il numero di ruolo generale 14 80/2006.



Con ricorso depositato in data 17 gennaio 2008, _____ proponeva opposizione di terzo all'esecuzione allegando di essere l'unico titolare del diritto di proprietà sui beni pignorati.

A fondamento della spiegata domanda egli in particolare evidenziava di aver acquistato i beni contestazione con atto del 25 giugno 2004 dalla signora _____, la quale a sua volta ne era divenuta titolare in forza del verbale di omologazione delle condizioni di separazione consensuale dall'ex coniuge _____. Rilevava, inoltre, che entrambi gli atti di provenienza erano stati regolarmente trascritti in data anteriore alla trascrizione del pignoramento e che, peraltro, detto atto era stato trascritto sul diritto (inesistente) di nuda proprietà in capo al _____.

All'udienza del 23 giugno 2008, il giudice dell'esecuzione sospendeva il processo esecutivo ed assegnava termine sino al 30 settembre 2008 per l'introduzione del giudizio di merito.

Con atto di citazione presentato per la notifica il 15 settembre 2008 e notificato unicamente all'opponente di terzo ed al _____, la Banca _____ introduceva il giudizio di merito contestando l'assunto difensivo dell'opponente di terzo e chiedendo, pertanto, che, accertata la titolarità dei beni pignorati in capo al debitore esecutato, fosse dichiarata la regolarità del procedimento esecutivo e l'infondatezza della spiegata opposizione.

Banca _____, in particolare, sosteneva che il titolo in forza del quale la _____ sosteneva di essere divenuta titolare del diritto di proprietà costituita, in realtà, un semplice atto a fronte del quale il debitore aveva concesso all'ex coniuge il diritto di abitazione sull'immobile pignorato e che, rispetto alle trascrizioni doveva darsi prevalenza al titolo di provenienza.

Evidenziava, inoltre, la non decorrenza del termine per l'usucapione abbreviata.

Si costituiva in giudizio il _____ ribadendo quanto già evidenziato nel ricorso in opposizione di terzo all'esecuzione chiedendo di essere autorizzato alla chiamata in garanzia della sig.ra _____ e del notaio rogante l'atto di compravendita _____.

Autorizzata la chiamata in causa, si costituivano in giudizio sia la _____, sia il Notaio _____, sostanzialmente aderendo alle considerazioni svolte del _____ ed enunciando la piena regolarità del trasferimento del bene.

Il Notaio _____, in particolare:

- a) Eccepiva la genericità della citazione per chiamata di terzo non essendo il Notaio rogante tenuto ad alcuna garanzia per evizione;



Ne consegue, quindi, almeno in astratto l'idoneità del mezzo scelto dal [redacted] e dalla [redacted] al trasferimento del bene oggetto del pignoramento.

Si tratta ora, secondo le regole dell'ermeneutica contrattuale, di stabilire se obiettivamente i coniugi [redacted] abbiano inteso addivenire al trasferimento della piena proprietà del bene in contestazione ovvero abbiano inteso costituire un diverso diritto.

Tale interpretazione deve essere svolta a partire dalla lettura del ricorso per separazione consensuale, del verbale relativo all'udienza di comparizione tra i coniugi, dei provvedimenti resi in tale sede dal Tribunale e dal successivo provvedimento di omologazione.

Orbene, nel ricorso per separazione consensuale depositato dai sig.ri [redacted] e [redacted], si legge testualmente:

“La casa coniugale sita in Roma alla Via [redacted] n.791, di proprietà del signor [redacted], è affidata alla moglie con quanto in essa contenuto.”

“Il sig. [redacted] dichiara di essere proprietario della casa coniugale e precisamente dell'appartamento in Roma alla via [redacted] n.791, al piano quinto e sesto, uniti da scala interna, interno 511, composto di soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno, posto auto al piano interrato numero 43. Il marito signor [redacted] a titolo di liquidazione forfettaria dell'assegno di mantenimento cede e trasferisce alla moglie la piena proprietà sull'immobile suddetto.”

“ Il signor [redacted] s'impegna, inoltre, a rilasciare la casa coniugale entro il 30 settembre 2003 asportando indumenti ed effetti personali.”

Nel verbale dell'udienza tenutasi il 21 luglio 2003 costituente, in effetti, il titolo del trasferimento dell'immobile, si legge che il Presidente, nel corso dell'esperimento del tentativo di conciliazione ha invitato i coniugi “a riflettere sulle disposizioni relative al trasferimento degli immobili” e, quindi, successivamente che essi hanno dichiarato di volersi separare alle seguenti condizioni:

[...] 2) La casa familiare di Roma alla via [redacted] numero 791 è assegnata alla moglie con quanto in essa contenuto e l'altro coniuge se ne allontanerà, asportando indumenti ed effetti di uso personale entro il 30 settembre 2003; 3) i coniugi provvederanno ciascuno al proprio mantenimento; 4) il signor [redacted] è esclusivo proprietario di porzione del complesso immobiliare in Roma alla via [redacted] numero 791 e precisamente [segue la puntuale indicazione dei confini e dei dati catastali]. Ai sensi e per gli effetti della legge numero 47 del 1985 e successive modifiche, il signor [redacted] dichiara sotto la propria personale responsabilità che il complesso di cui formano parte le porzioni



immobiliari in oggetto è stato costruito con licenza [...] Che addette porzioni non sono state apportate modifiche suscettibili di sanatoria; che il reddito fondiario delle porzione in argomento, ex lege 165/90, è stato dichiarato nell'ultima dichiarazione dei redditi. 5) Il sig. _____ si obbliga e si impegna a pagare le rate del mutuo fondiario gravante suddetto immobile [...] e per la durata residua di anni otto.”

Il verbale così redatto è stato omologato in data 1° agosto 2003.

Orbene, a fronte del complesso delle disposizioni contenute nel verbale di separazione consensuale, non v'è dubbio che in quella sede il _____ abbia inteso trasferire alla sig.ra _____ il diritto di piena proprietà dell'immobile in contestazione.

Se è vero che nel verbale, peraltro redatto su di un modulo prestampato, è scritto che “la casa familiare è “assegnata” alla moglie è pur vero, in effetti, che detto termine è stato palesemente utilizzato in senso “atecnico”.

Si osserva, infatti:

- a) che l'espressione “la casa familiare di Roma [...] è assegnata alla moglie” è riprodotta in modo del tutto analogo al punto 2) del ricorso per separazione ove al successivo punto tre è scritto chiaramente che il _____ “a titolo di liquidazione forfettaria dell'assegno di mantenimento cede e trasferisce alla moglie la piena proprietà [...]”
- b) che nel verbale di separazione consensuale è stato effettivamente escluso ogni altro obbligo di mantenimento della moglie da parte del _____ ;
- c) che, in assenza di specifiche necessità di trasferimento del bene non assumo senso le dichiarazioni del _____ relative alla regolarità urbanistica del bene (Legge 47/85) e dell'avvenuta denuncia ex lege 156/90;
- d) che, non essendo in alcun modo connesso all'assegnazione del bene, ovvero alla costituzione del diritto di abitazione, l'obbligo di corrispondere le rate di mutuo gravanti sull'immobile in contestazione, l'espresso impegno descritto al punto 5 del verbale assume senso solo nel contesto del trasferimento a titolo onero della proprietà;
- e) che, infine, la circostanze che le parti abbiano inteso addivenire al trasferimento dell'immobile è suffragato dall'ammonimento del Presidente a “riflettere sulle disposizioni relative al trasferimento degli immobili” e sulla circostanza che nel verbale non si da' in alcun modo conto della circostanza che le parti abbiano inteso discostarsi dal contenuto del ricorso.



In conclusione, quindi, deve ritenersi accertato che il abbia trasferito in data anteriore alla trascrizione del pignoramento l'immobile oggetto del presente procedimento alla e che, quindi, questa abbia legittimamente trasferito al la titolarità della piena proprietà dello stesso.

Si deve comunque rilevare che l'opposizione appare legittima anche sotto il diverso profilo dell'omessa regolare trascrizione del pignoramento, che, traducendosi in un vizio relativo all'esistenza del pignoramento stesso ed alla sua opponibilità ai terzi è certamente deducibile anche dal terzo opponente che si vanti proprietario in forza di atti successive alla trascrizione del pignoramento e, quindi, a maggior ragione da chi asserisca di vantare tale diritto per atto anteriore.

La Banca , in effetti, ha proceduto ha pignorare in danno del sig. *“la piena proprietà degli immobili siti in Comune di Roma [...]”*.

Detto atto è stato trascritto con corretta indicazione dei beni (quadro B della nota) ma con indicazione del diritto di **nuda proprietà** (quadro C della nota).

Orbene, come recentemente evidenziato dalla Suprema Corte (Sez. 3, *Sentenza n. 12429 del 16/05/2008*) l'esecuzione del pignoramento immobiliare delineata dall'art. 555 cod. proc. civ. ha natura unitaria, benché a formazione progressiva, e si attua attraverso la fase della notifica dell'atto e quella della sua trascrizione.

Con la conseguenza che la trascrizione assume necessariamente carattere costitutivo è può essere sanata nella sola ipotesi in cui non sia ancora decorso il termine di efficacia del pignoramento.

A tale conclusione si deve necessariamente pervenire in ragione della natura e della funzione dell'atto di pignoramento.

Esso, costituisce il presupposto dell'esecuzione forzata ovvero l'atto in forza del quale il creditore individua specificatamente il cespite patrimoniale del debitore attraverso la cui liquidazione vuole trovare soddisfazione ed assolve alla duplice funzione di obbligare il debitore a non sottrarre alla garanzia patrimoniale il bene pignorato ed a quella di rendere efficaci verso i terzi gli effetti della vendita forzata.

Con la conseguenza che, ove il pignoramento non sia idoneo a rispondere ad una delle sue due esigenze, esso deve ritenersi inidoneo al raggiungimento del suo scopo e, pertanto, illegittimo.

Quanto alle spese, si ritiene che esse debbano seguire il principio della soccombenza con riferimento a quelle sostenute dal e che, quindi, esse debbano essere poste a carico dei

due creditori costituitisi nel presente giudizio, mentre ricorrano giustificati motivi per compensare integralmente quelle sostenute dalle altre parti chiamate unicamente in garanzia.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza disattesa o assorbita,

1. in accoglimento dell'opposizione di terzo spiegata da _____ dichiara illegittimo il pignoramento eseguito dalla Banca _____ nei confronti di _____ e relativo alla procedura esecutiva immobiliare iscritta al n.1408 del ruolo generale degli affari contenziosi dell'anno 2006;
2. condanna, la Banca _____ e la _____, in persona dei rispettivi rappresentante legali, in solido tra loro, a pagare a _____ le spese del presente giudizio che si liquidano in €5.200,00 per onorari, € 2.300,00 per diritti, oltre il rimborso delle spese generali, dell' i.v.a. e degli oneri previdenziali come per legge;
3. compensa, quanto al resto, le spese di lite;

Così deciso in Roma, il 23 ottobre 2011


IL CANCELLIERE CI
M. Grazia Corigliano
Corigliano



[Signature]
Il Giudice
Don. Francesco Cottone

DEPOSITATO IN CANCELLERIA
Roma, li. 31 OTT. 2011
Corigliano