REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, Terza Sezione Civile, in composizione monocratica, in persona del giudice dott. Valerio Colandrea, ha pronunziato la seguente

SENTENZA

ai sensi degli artt. 132 c.p.c. e 118 disp. att. c.p.c., riservata in decisione all'udienza del 16 febbraio 2015, con la concessione dei termini di cui all'art. 190 c.p.c., nella causa avente n. 5182/2011 R.G.;

causa pendente tra:

DE PIPPO FRANCESCO e MANNA MARIA, elettivamente domiciliati in Camigliano, alla via Rocco N. 33, presso lo studio dell'avv. Maria Grauso, dalla quale sono rappresentati e difesi – unitamente all'avv. Salvatore Cammuso – giusta procura in calce alla comparsa di costituzione depositata in atti;

OPPONENTI

E

BANCA DI ROMA S.P.A. (nella qualità di soggetto incorporante il Banco di Santo Spirito S.p.A.), in persona del legale rappresentante pro-tempore, elettivamente domiciliata in Caserta, alla piazza A. Gramsci n. 4, presso lo studio dell'avv. Antonio Gravina, dal quale è rappresentata e difesa giusta procura in atti;

OPPOSTO – CREDITORE PIGNORANTE

NONCHE'

SOCIETA' PER LA GESTIONE DI ATTIVITA' S.G.A. S.p.A. e per essa il procuratore INTESA SAN PAOLO GROUP SERVICES S.c.p.a., in persona del legale rappresentante pro-tempore, elettivamente domiciliata in Caserta, alla via Cesare Battisti n. 57, presso lo studio dell'avv. Luigi Caterino, dal quale è rappresentata e difesa giusta procura in calce alla comparsa di costituzione depositata in atti;

OPPOSTO – CREDITORE INTERVENUTO

E

CURATELA FALLIMENTO MANNA ANTONIO, in persona del curatore pro-tempore, elettivamente domiciliata in Caserta, alla piazza A. Gramsci n. 4, presso lo studio

dell'avv. Antonio Gravina, dal quale è rappresentata e difesa giusta procura a margine della comparsa di costituzione e risposta;

OPPOSTO – ESECUTATO – PROCEDENTE

E

FIANO ROSA;

ESECUTATA – CONTUMACE

OGGETTO: opposizione di terzo all'esecuzione ex art. 619 c.p.c.

CONCLUSIONI

Come da atti e verbali di causa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. In via del tutto preliminare ed al fine di precisare l'odierno *thema decidendum*, giova ricordare che il presente procedimento ha ad oggetto il giudizio di merito a cognizione piena dell'opposizione di terzo all'esecuzione spiegata ex art. 619 c.p.c. da De Pippo Francesco e Manna Maria con ricorso depositato in data 9/2/2011 nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare recante n. 318/85 R.G.E., procedura promossa ad istanza del Banco di Santo Spirito S.p.A. (soggetto poi incorporato dalla Banca di Roma S.p.A.) con atto di pignoramento notificato in data 8/10/1985 (trascritto il 7/11/1985) in danno di Manna Antonio (soggetto poi dichiarato fallito con sentenza del Tribunale di S. Maria Capua Vetere) e Fiano Rosa ed avente ad oggetto diversi beni in titolarità degli stessi, tra i quali – per quanto qui specificamente interessa – il seguente: zona di suolo in Pignataro Maggiore, località Iardina, di are 2.82, identificato in catasto al foglio 12, p.lla 100, pervenuto agli esecutati per atto per notar Borrelli del 7/11/1966, trascritto il 18/11/1966.

Segnatamente, con il ricorso in opposizione del 9/2/2011 De Pippo Francesco e Manna Maria hanno eccepito:

a) in primo luogo, l'erroneità dei dati contenuti nell'atto di pignoramento del 11/10/1985 e nella relativa nota di trascrizione in ragione dell'indicazione del bene con dati catastali già mutati alla data del pignoramento (foglio 12, p.lla 100, anziché foglio 12, p.lla 315), con conseguente inopponibilità della trascrizione del pignoramento ad essi opponenti (acquirenti dell'immobile in forza di atto di donazione del 19/6/1986 contenente l'esatta indicazione dei dati catastali), erroneità comunque rilevabile dal De Pippo in quanto litisconsorte pretermesso nel giudizio di opposizione di terzo già intentato per le medesime ragioni da Manna Maria e conclusosi con sentenza definitiva di rigetto;

b) in secondo luogo, la già intervenuta estinzione della procedura esecutiva, estinzione illegittimamente annullata dal Collegio adito sul reclamo ex art. 630 c.p.c. senza tuttavia la partecipazione a tale giudizio del comproprietario De Pippo Francesco;

c) in terzo luogo, l'erroneità della rinnovazione della trascrizione del pignoramento ex artt. 2668-bis e 2668-ter cod. civ., in quanto eseguita unicamente nei confronti degli esecutati e non anche degli aventi causa De Pippo Francesco e Manna Maria;

d) infine, la mancata rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria da parte del creditore pignorante e del creditore intervenuto.

Con atto di citazione notificato il 19-20/10/2011 ed a seguito della fase a cognizione sommaria innanzi al giudice dell'esecuzione (conclusasi con ordinanza del 21/6/2011 di sospensione dell'esecuzione) gli opponenti hanno quindi introdotto il giudizio di merito a cognizione piena sulla spiegata opposizione, concludendo testualmente affinché il Tribunale dichiari:

in primo luogo, l'estinzione della procedura espropriativa n. 318/85 R.G.E. con riguardo all'immobile in Pignataro Maggiore, alla via Latina, attualmente identificato in C.F. al foglio 12, p.lla 5371, sub 1 e 2;

in secondo luogo, la nullità della rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria per non essere stati correttamente indicati gli estremi catastali degli immobili e le parti contro cui era stata presa;

in terzo luogo, l'inesistenza del diritto dei creditori convenuti di procedura ad esecuzione forzata sull'immobile sopra indicato, stante la perenzione del pignoramento trascritto nel 1985 e della correlata ipoteca e stante comunque la già intervenuta declaratoria di estinzione della procedura alla data del 30/6/2001;

infine, il riconoscimento della comproprietà in favore di De Pippo Francesco dell'immobile in questione per effetto dell'atto di donazione del 19/6/1986 oppure, in via subordinata, per intervenuta usucapione.

2. Tanto opportunamente premesso, al fine di comprendere le vicende che hanno dato origine al presente giudizio (concernente per vero un'opposizione spiegata nell'ambito di un'annosa procedura espropriativa iniziata nel lontano 1985) ed il tenore delle contestazioni spiegate dagli odierni opponenti, giova altresì ricordare che:

la procedura espropriativa n. 318/85 R.G.E. trae origine da atto notificato in data 8/10/1985 (trascritto in data 7/11/1985), con il quale il creditore Banco di S. Spirito ha sottoposto a pignoramento diversi beni in titolarità di Manna Antonio e Fiano Rosa, tra cui – per quanto qui specificamente interessa – il seguente bene: zona di suolo in Pignataro Maggiore, loc. Iardina, di are 2.82, identificato in catasto al foglio 12 p.lla

100, pervenuto agli esecutati per atto per notar Borrelli del 7/11/1966, trascritto il 18/11/1966;

nelle more della procedura l'esecutato Manna Antonio è stato dichiarato fallito ed in data 11/2/1988 si è costituita la curatela, la quale ha chiesto di surrogarsi al creditore procedente Banco di S. Spirito ai fini del prosieguo delle operazioni;

con atto del 4/2/1994, sulla scorta dell'acquisto avvenuto giusta atto di donazione per notar Di Caprio del 19/6/1986, Manna Maria ha spiegato opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c., ciò sul presupposto della inopponibilità nei suoi confronti del pignoramento e della relativa nota di trascrizione (in quanto recanti dati catastali già mutati), opposizione tuttavia rigettata dal Tribunale di S. Maria Capua Vetere con sentenza n. 247 del 28/11/1995 depositata il 6/2/1996 (confermata altresì in sede di appello);

con ordinanza del 3/7/2007 il giudice dell'esecuzione ha dichiarato l'estinzione della procedura espropriativa n. 318/85 R.G.E. a cagione del mancato tempestivo deposito della documentazione ipocatastale nel termine perentorio del 30/6/2001;

con sentenza del 22/2/2008 il Collegio – adito sul reclamo ex art. 178 e 630 c.p.c. avverso l'ordinanza del 3/7/2007 – ha accolto il reclamo e per l'effetto ha annullato l'ordinanza dichiarativa dell'estinzione;

nel prosieguo, in data 28/6/2010 è stata eseguita la rinnovazione della trascrizione del pignoramento (originariamente eseguita il 7/11/1985), con indicazione – quanto ai soggetti contro i quali la formalità è stata presa (cfr. quadro C) – unicamente degli esecutati Manna Antonio e Fiano Rosa.

3. L'opposizione è fondata e deve essere accolta.

Al riguardo, in punto di rito deve essere anzitutto rigettata l'eccezione di nullità dell'atto di citazione in ragione dell'omissione delle indicazioni di cui all'art. 163, terzo comma, n. 7), c.p.c.

Invero, occorre considerare che:

da un lato, l'omissione delle indicazioni sopra richiamate è comunque suscettibile di sanatoria in caso di costituzione delle parti ai sensi dell'art. 164, terzo comma, c.p.c. (come avvenuto nel caso di specie);

dall'altro lato, il vizio lamentato è stato pacificamente superato per effetto della pressoché contestuale notificazione di nuovo atto di citazione contenente le indicazioni originariamente omesse (cfr. la citazione agli atti delle produzioni delle parti opposte).

4. Nel merito, ritiene questo giudice che sia fondata la doglianza concernente l'erroneità della rinnovazione della trascrizione del pignoramento ex artt. 2668-bis e 2668-ter cod. civ.

A questo proposito, devono preliminarmente rigettarsi le eccezioni di difetto di legittimazione ad agire degli odierni opponenti, eccezioni sollevate dalle convenute in virtù:

da un lato, della circostanza per cui l'acquisto del compendio avrebbe avuto luogo con atto trascritto in data successiva alla trascrizione del pignoramento in violazione dell'art. 2913 cod. civ.;

dall'altro lato, della circostanza per cui avrebbe avuto luogo un ulteriore trasferimento del compendio da parte degli odierni opponenti (segnatamente, con atto di donazione del 15/12/2010, trascritto in data 17/12/2010).

Invero, per quanto concerne il primo profilo sopra indicato, è appena il caso di evidenziare come la doglianza prospettata dagli odierni opponenti si risolva, a ben vedere, nella deduzione della nullità della rinnovazione della trascrizione del pignoramento originante la procedura n. 318/95 R.G.E.

Orbene, tenuto conto del fatto che la mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento nel termine di cui agli artt. 2668-bis e 2668-ter cod. civ. determina l'inefficacia della trascrizione medesima, la deduzione di parte opponente consentirebbe di rendere opponibile al creditore pignorante ed ai creditori intervenuti l'atto di alienazione in favore di terzi.

In altri termini, la doglianza spiegata si sostanzia nella verifica della perdurante vigenza di quel vincolo (la trascrizione del pignoramento) da cui discende l'effetto di opponibilità ex art. 2913 cod. civ.: deve conseguentemente riconoscersi la legittimazione ad eccepire il venir meno di quel vincolo da parte del soggetto che abbia acquistato con atto trascritto in data successiva alla trascrizione del vincolo, atteso l'effetto di liberazione del bene dal vincolo che ne può discendere.

Per quanto concerne il secondo profilo sopra indicato, occorre rilevare come l'atto di donazione del 17/12/2010 contenga comunque la riserva di usufrutto in favore dei soggetti donanti: ne discende, conseguentemente, che gli opponenti conservano un diritto reale di usufrutto sul compendio, ciò che giustifica la legittimazione dei medesimi all'opposizione ex art. 619 c.p.c. (disposizione che, infatti, si riferisce al "terzo che pretende avere la proprietà *o altro diritto reale* sui beni pignorati…").

5. Ciò posto, venendo a vagliare nel merito la doglianza spiegata, osserva questo giudice come in data 28/6/2010 (antecedente alla scadenza del termine fissato per la rinnovazione delle trascrizioni dei pignoramenti ante ventennali dall'art. 59, quarto comma, della legge n. 69 del 2009) sia stata sì rinnovata la trascrizione del pignoramento originante la presente procedura esecutiva, ma la rinnovazione in questione è stata comunque eseguita unicamente nei confronti degli esecutati Manna Antonio e Fiano Rosa e non già anche dell'avente causa Manna Maria (alla quale, come

sopra evidenziato, il bene è stato donato con atto del 19/6/1986, trascritto in data 26/6/1986).

Il problema che si pone nel caso di specie attiene, quindi, alla validità o meno della rinnovazione della trascrizione del pignoramento che non sia stata eseguita anche nei confronti del soggetto che abbia acquistato l'immobile (con atto regolarmente trascritto e quindi risultante dai pubblici registri) nelle more tra la originaria trascrizione del pignoramento e quella in rinnovazione, laddove – come noto – il combinato disposto degli artt. 2668-bis, quinto comma, e 2668-ter cod. civ. prescrive espressamente che la rinnovazione sia eseguita anche nei confronti dell'avente causa (analogamente a quanto disposto in materia ipotecaria: cfr. l'art. 2851 cod. civ.).

Al riguardo, ritiene questo giudice che a tale quesito debba darsi soluzione negativa e che quindi la rinnovazione non eseguita anche nei confronti dell'avente causa (purché, ovviamente, l'acquisto di quest'ultimo risulti dai pubblici registri immobiliari) sia da considerarsi invalida.

A sostegno di tale conclusione militano, infatti, considerazioni che attengono alla *ratio* sottesa alla riforma di cui alla legge n. 69 del 2009 ed al regime complessivo della pubblicità immobiliare.

Invero, nell'introdurre il limite di durata ventennale dell'efficacia della trascrizione del pignoramento ed il conseguente onere di tempestiva rinnovazione, il legislatore del 2009 (in coerenza peraltro con la finalità propria della riforma, inserita nel quadro di "Disposizioni per lo sviluppo economico, la semplificazione, la competitività nonché in materia di processo civile") ha inteso favorire la certezza delle situazioni giuridiche e la libera circolazione dei beni, semplificando – nell'ottica soprattutto di tutela dei terzi – le verifiche ordinariamente necessarie per il trasferimento degli immobili, limitando in sostanza la consultazione dei registri immobiliari al solo ventennio. Infatti, la prescrizione dell'onere di rinnovare la trascrizione del pignoramento prima del decorso del ventennio se da un lato mira a segnalare ai terzi potenziali acquirenti l'esistenza della formalità pregiudizievole, dall'altro lato assicura quegli stessi terzi della sufficienza di un controllo limitato al solo ventennio, nel senso cioè che ogni altra formalità pregiudizievole antecedente – ma non rinnovata – risulterà irrilevante in quanto loro inopponibile.

Soluzione che peraltro non è nuova in quanto, al di là del regime delle iscrizioni ipotecarie (che ha costituito il modello di riferimento utilizzato dalla legge n. 69 del 2009), altre ipotesi si rinvengono nella disciplina del codice che si ricollegano alla medesima *ratio*, come nel caso – *mutatis mutandis* – della normativa dettata in tema di azioni restitutorie intraprese contro gli aventi causa dai donatari soggetti a

riduzione (artt. 561 e 563 cod. civ., come modificati per effetto del D.L. n. 35 del 2005, convertito con legge n. 80 del 2005).

Orbene, se si tiene conto della natura personale e non reale del nostro sistema di pubblicità immobiliare (cioè del fatto che la formalità è presa con riguardo a persone e non a beni), risulta evidente come la prescrizione (di cui all'art. 2668-bis, quinto comma, cod. civ.) che la rinnovazione sia eseguita anche nei confronti dell'avente causa sia fondamentale per la corretta tenuta del sistema: diversamente potrebbe risultare impossibile per un eventuale terzo interessato venirne a conoscenza, posto che, da un lato, il terzo – in sede di consultazione dei registri immobiliari – non potrà che partire dal soggetto che allo stato attuale risulti titolare del bene (sicché dalla visura non emergerà la rinnovazione della formalità eseguita solo a carico del dante causa), nonché, dall'altro, neppure risulterà l'esistenza della originaria formalità presa nei confronti del dante causa (proprio perché gli artt. 2668-bis e 2668-ter cod. civ. consentono al terzo di limitare la verifica al solo ventennio).

In altri termini, posto che la rinnovazione eseguita nei confronti del solo dante causa falsa irrimediabilmente gli esiti della verifica dei registri immobiliari e quindi la funzione stessa del sistema di pubblicità, deve giocoforza concludersi per la invalidità di una simile (incompleta) rinnovazione.

Peraltro, si ricordi come tale conclusione (nel senso, cioè, della nullità/invalidità della rinnovazione) sia stata affermata dalla prevalente dottrina anche con riguardo all'onere di rinnovazione dell'iscrizione ipotecarie di cui all'art. 2851 cod. civ., ragion per cui la medesima soluzione può affermarsi – stante l'identità di *ratio* – anche con riguardo alla rinnovazione della trascrizione del pignoramento.

Né assume rilievo la circostanza che, nel caso di specie, la nota di trascrizione in rinnovazione del pignoramento sia stata poi rettificata in data 15/3/2011 con indicazione altresì dell'avente causa Manna Maria. Invero, stante l'invalidità della prima rinnovazione eseguita in data 28/6/2010 per le ragioni anzidette, l'asserita rettifica è da considerarsi a tutti gli effetti alla stregua di una nuova rinnovazione, sicché – essendo stata eseguita dopo la scadenza del termine di cui all'art. 59, quarto comma, della legge n. 69 del 2009 (fissato al 4/7/2010) – subisce le conseguenze del trasferimento nelle more trascritto ed è come tale inopponibile all'acquirente Manna Maria.

Peraltro, alcun rilievo assume il riferimento al soggetto Manna Maria contenuto nel Quadro D della nota in rinnovazione del 28/6/2010: al riguardo, è sufficiente evidenziare come – perché la rinnovazione sia effettivamente eseguita "contro" un determinato soggetto – occorra pur sempre che quel soggetto sia menzionato nel Quadro C della nota di trascrizione, solo in tal modo potendo risultare – attraverso la

visura dei pubblici registri immobiliari – l'esistenza della formalità in danno di quel soggetto.

Ugualmente irrilevante è la circostanza che il bene pignorato sia comunque oggetto di iscrizione ipotecaria in favore dei creditori Banco di S. Spirito e Banco di Napoli, atteso che l'esistenza dell'iscrizione ipotecaria potrebbe legittimare al più una nuova procedura esecutiva (nelle forme dell'espropriazione contro il terzo proprietario, ex artt. 602 e ss c.p.c.) nei confronti degli attuali proprietari.

6. L'accoglimento dell'opposizione per le considerazioni sopra elencate determina l'assorbimento delle ulteriori doglianze spiegate.

7. Per quanto concerne il governo delle spese di lite, la peculiarità e la novità delle questioni prospettate (anche in ragione dell'assenza di specifici precedenti sul punto) ed il fatto che la fase cautelare a cognizione sommaria innanzi al giudice dell'esecuzione si sia comunque conclusa con un provvedimento di sospensione (ciò che avrebbe consentito l'operatività del meccanismo della sospensione/estinzione di cui all'art. 624, terzo comma, c.p.c.) inducono questo giudice a disporne la compensazione integrale tra tutte le parti.

P.Q.M.

Il Tribunale di Santa Maria Capua Vetere, definitivamente pronunziando sulla causa come in narrativa, ogni altra domanda, istanza ed eccezione disattesa, così provvede:

- ACCOGLIE l'opposizione e per l'effetto:
- DICHIARA l'inesistenza del diritto di procedere esecutivamente – nell'ambito della procedura espropriativa n. 318/85 R.G.E. e per il diritto reale in titolarità degli odierni opponenti – in relazione agli immobili di seguito indicati:
  immobile in Pignataro Maggiore, alla via Latina, in precedenza identificato in C.T. al foglio 12, p.lla 100 ed attualmente identificato in C.F. al foglio 12, p.lla 5371, sub 1 e 2.
- COMPENSA integralmente tra le parti le spese di lite del presente giudizio.

S. Maria Capua Vetere, 30/07/2015

Il giudice
Dott. Valerio Colandrea