

Tribunale di Napoli, 28 gennaio 2010 – Est. Pica.

Processo esecutivo – Bene gravato da patto di riservato dominio a favore del dante causa del debitore esecutato – Vendita forzata – Improcedibilità.

Nel caso in cui l'esecutato abbia acquistato la proprietà dei beni pignorati con patto di riservato dominio in favore dell'alienante e tale patto risulti regolarmente trascritto nei registri immobiliari (unitamente all'atto di acquisto), non può autorizzarsi la vendita forzata di tali beni se non sia stata previamente cancellata la trascrizione ex art. 2668, comma 3 codice civile del vincolo in favore dell'alienante. (Ip) (riproduzione riservata)

Proc. R.G.E. n. *****
Il giudice dell'esecuzione

IL CASO.it

sciogliendo la riserva di cui al verbale che precede;

esaminati gli atti della procedura esecutiva, promossa da ***** contro ***** e concernente la piena proprietà dell'appartamento sito in *****;

rilevato che dalla relazione notarile versata in atti emerge: che il cespite pignorato sarebbe pervenuto all'esecutato giusta atto per notar ***** del ***** stipulato con riserva della proprietà ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1523 e ss. c.c.; che il patto di riservato dominio in favore dell'alienante (*****) è stato trascritto unitamente alla vendita; che non risulta (alla data della trascrizione del pignoramento) annotata alcuna formalità che dia atto dell'avvenuto trasferimento della proprietà per effetto del completamento del pagamento del prezzo;

rilevato che, pur avendo il g.e. segnalato (nel fissare l'udienza ex art. 569 c.p.c., a seguito dell'istanza di vendita) la necessità di acquisire dal dante causa del debitore la dichiarazione occorrente ex art. 2668 c.c. per la cancellazione della trascrizione ex art. 2659 co. 2 c.c., il creditore pignorante si è limitato ad osservare, sostanzialmente, che, in caso di mancato pagamento del prezzo, l'alienante deve iniziare un giudizio di risoluzione per inadempimento (cfr. artt. 1525 e 1526 c.c.), che non risulta trascritta alcuna domanda giudiziale tendente ad ottenere la risoluzione del contratto, che nessuna azione di risoluzione è più ipotizzabile, essendo trascorsi oltre trent'anni dalla stipula, ed ha insistito per l'emissione dell'ordinanza di vendita;

considerato che, da parte di alcuni, la vendita con riserva di proprietà è addirittura configurata come contratto avente natura meramente obbligatoria, in quanto si ritiene che le parti, in forza della loro autonomia privata, possano porre in essere, anche al di fuori delle ipotesi di vendita obbligatoria disciplinate dal codice civile, altra situazione tecnicamente idonea a costituire tale fattispecie, allorché si accordino per differire l'effetto traslativo ad un momento successivo in previsione di un fatto o di un adempimento ulteriore (così Cass. 18.6.1983 n. 4196, nonché Cass. 13.6.1977 n. 2452, C. App. Genova 4.1.1984 e, più recentemente, C. App. Cagliari 15.9.2004), ragion per cui il diritto di proprietà sul bene alienato rimarrebbe in capo al venditore fino al pagamento dell'ultima rata e non potrebbe essere utilmente aggredito dai creditori del compratore (sempre che, ovviamente, come nella specie, il patto di riservato dominio risulti trascritto anteriormente al pignoramento, in applicazione analogica dell'art. 1524 ult. co. c.c.);

ritenuto che, per effetto della sopra esposta ricostruzione, il bene alienato con riserva della proprietà non potrebbe essere aggredito dai creditori del compratore, fino a quando il verificarsi dell'effetto traslativo non risulti documentato e non trovi riscontro nei registri immobiliari, in quanto, stante il principio della derivatività dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario in sede di esecuzione forzata (cfr. art. 2919 c.c.), non potrebbe autorizzarsi la vendita di quanto il medesimo debitore (avendo riguardo, ovviamente, al momento del pignoramento) non possa legittimamente (e/o lecitamente) alienare;

considerato, peraltro, che a non dissimili conseguenze conduce anche la qualificazione della vendita con riserva della proprietà come vendita condizionata (sospensivamente condizionata al pagamento del prezzo), in adesione a quanto ritenuto dalla prevalente giurisprudenza di legittimità, secondo cui, oltretutto, non operando – in considerazione della natura del rapporto – la retroattività dell'avveramento della condizione ai sensi dell'art. 1360 c.c., l'effetto traslativo si verifica comunque in coincidenza del pagamento dell'ultima rata (cfr. Cass. 15.4.1988 n. 2975; 8.4.1999 n. 3415; 27.3.2003 n. 4565), tant'è vero che si ritiene che la domanda di risoluzione del contratto sia volta non ad ottenere la cd. retrocessione del bene, ma solo a far valere il diritto al recupero del bene discendente dal diritto dominicale che il venditore ha conservato sullo stesso (cfr. Cass. 26.11.1991 n. 12654; 14.3.1997 n. 2265; 22.3.2006 n. 6322);

IL CASO.it

considerato, pertanto, che pur essendo la vendita con riservato dominio già vincolante tra le parti, nel senso che l'acquirente può giudicarsi titolare di un diritto soggettivo per la cui acquisizione definitiva, in termini di proprietà, non è richiesta una nuova manifestazione di volontà (a differenza di quanto accade in caso di contratto preliminare), sta di fatto che l'effetto traslativo è comunque rinviato nel tempo e subordinato all'integrale pagamento del prezzo (cfr. Cass. 22.12.2005 n. 28480), sicchè l'avveramento della condizione comporta la necessità di cancellare l'indicazione della condizione ex art. 2668 co. 3 c.c. (onde completare e, per così dire, perfezionare la trascrizione dell'atto di acquisto);

ritenuto, in altri termini, che in siffatta situazione non possa prescindersi da un previo accertamento a cognizione piena in ordine al verificarsi dell'effetto traslativo in favore dell'esecutato e dalla cancellazione della trascrizione eseguita ex art. 2659 co. 2 c.c. del vincolo in favore dell'alienante con riserva, posto che altrimenti, ove si desse corso alla vendita, l'aggiudicatario rischierebbe di soccombere in caso di conflitto con quest'ultimo, in quanto chi acquista nelle more da colui il cui titolo sia venuto meno (per effetto del mancato avveramento della condizione) acquista a non domino (ragion per cui neanche l'omessa annotazione, ai sensi dell'art. 2655 c.c., del mancato avveramento della condizione sospensiva, volta a far conoscere ai terzi la definitiva inefficacia del contratto, potrebbe valere nella sostanza a sanare il vizio del titolo del dante causa);

ritenuto, pertanto, che, anche per effetto della suddetta prospettazione, il bene alienato con riserva della proprietà non possa essere sottoposto ad esecuzione da parte dei creditori del compratore, fino a quando non venga cancellata l'indicazione della condizione ex art. 2668 co. 3 c.c., in quanto il mancato avveramento della condizione sospensiva (ossia il mancato pagamento del prezzo) potrebbe inficiare la stabilità della vendita forzata (fermo restando, in ogni caso, che il dubbio in ordine all'avveramento o meno dell'evento renderebbe irragionevolmente lunghi i tempi ed aleatori gli esiti della presente procedura);

ritenuto – per mera completezza, essendo assorbenti le suesposte considerazioni – che, nella specie, la vendita non potrebbe autorizzarsi neanche aderendo alle teorie minoritarie prospettate in dottrina, anche autorevolmente, in ordine alla ricostruzione della vendita con riservato dominio;

ritenuto, infatti, che, pur volendo ammettere che la suddetta vendita abbia un'efficacia reale immediata ed assolve ad una funzione di garanzia del venditore (a favore del quale si costituirebbe un diritto reale di garanzia), sta di fatto che nella specie la vendita forzata nemmeno potrebbe autorizzarsi, non essendo stato avvisato ex art. 498 c.p.c. il venditore (quale titolare del suddetto diritto di garanzia);

IL CASO.it

ritenuto, infine, che, anche a volere aderire alla tesi, secondo cui l'acquirente con riserva di proprietà diverrebbe titolare di un diritto reale atipico, caratterizzato dal fatto che solo la facoltà di godimento sarebbe conseguita dal compratore all'atto della stipula, nemmeno potrebbe autorizzarsi la vendita, essendo stato pignorato un diritto (la piena proprietà) diverso – per natura ed estensione – rispetto a quello di pertinenza del debitore;

P.Q.M.

rigetta l'istanza di vendita.

Si comunichi.

Napoli, 28.1.2010