

proc. n. 3605/2021 R.G.



TRIBUNALE DI BRINDISI

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Brindisi, in persona del Giudice dott. Antonio Ivan NATALI, ha emesso la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. 3605/2021 del Ruolo Generale promossa

DA

S. M. F. *;

-OPPONENTE-

CONTRO

M. R.*;

-OPPOSTI-

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con ricorso depositato in data 09.10.2021, S. M. F. proponeva opposizione all'esecuzione ex art. 615 comma 2 c.p.c. avverso il precetto di rilascio notificato in data 21.05.2021 e il preavviso di rilascio notificato il 29.07.2021, aventi ad oggetto l'immobile sito in San * (BR) alla Via Amendola n. 5 (censito in catasto al Foglio 30, Part. 472, sub. 1 e sub. 2).

Rilascio intimato da M. R., M. M. e M. A. (quali eredi di M. S.), in forza della sentenza della Corte d'Appello di Lecce n. 960/2015, pubblicata il 26/11/2015 e munita di formula esecutiva il 09/03/2021, con cui veniva dichiarata la risoluzione per inadempimento del venditore del rogito di compravendita del 06.11.2000, stipulato tra il *de cuius* M. S. quale venditore e S. M. F. quale acquirente, la condanna di detta acquirente al rilascio del suindicato immobile in favore degli eredi M. e la condanna di questi ultimi alla restituzione in favore della S. della complessiva somma di Euro 21.111,40, pagata a titolo di acconti sul corrispettivo pattuito per la suindicata compravendita.

Con l'atto di opposizione del 09.10.2021, S. M. F. chiedeva, in via cautelare, la sospensione dell'esecuzione per rilascio e, nel merito, la declaratoria di inammissibilità o improcedibilità o nullità della medesima procedura di rilascio, con condanna degli oppositi al pagamento delle spese e competenze di lite.

A sostegno dell'opposizione, la ricorrente adduceva, sotto il profilo formale, l'irregolarità del titolo esecutivo in quanto privo dei dati identificativi dell'immobile oggetto dell'intimazione di rilascio e, sotto il profilo sostanziale, la non opponibilità della suindicata sentenza della Corte d'Appello di Lecce n. 960/2015 del 26/11/2015 al creditore precedente e al creditore intervenuto della procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 57/2020 pendente innanzi a questo

Tribunale a carico della medesima S. ed avente ad oggetto sempre il suindicato immobile.

Con comparsa in fase cautelare del 07.11.2021 e con successiva comparsa in fase di merito del 03.05.2022, si costituivano in giudizio M. R., M. M. e M. A. per ivi dedurre l'efficacia *ex tunc* della risoluzione del rogito di compravendita disposta con la suindicata sentenza della Corte d'Appello di Lecce del 26/11/2015 e l'opponibilità della stessa ai creditori della procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 57/2020 e per ivi richiedere il rigetto dell'istanza di sospensione nonché il rigetto dell'opposizione all'esecuzione per rilascio, con condanna dell'opponente al risarcimento danni per lite temeraria ex art. 96 c.p.c. nonché al pagamento delle spese e competenze di lite.

Con ordinanza del 08.11.2021 questo Giudice, ravvisata la sussistenza dei presupposti del *fumus bon iuris* e del *periculum in mora*, sospendeva l'esecuzione forzata per rilascio.

Istruita la causa in via documentale, all'udienza cartolare del 12.09.2024, preso atto delle comparse conclusionali e delle memorie di replica ritualmente depositate dalle parti e lette le rispettive note di trattazione scritta, veniva incamerata per la decisione.

MOTIVI DELLA DECISIONE

L'opposizione all'esecuzione per rilascio come proposta dalla ricorrente è meritevole di accoglimento, per le ragioni e nei limiti che quivi di seguito si espongono.

1. Sulla legittimazione e sull'interesse ad agire dell'opponente.

1.1. *In primis*, appare infondato l'assunto degli opposti secondo cui, in capo all'opponente, difetterebbe alla legittimazione ad agire.

Per quanto concerne tal ultima, da tenersi distinta dal difetto di titolarità passiva del rapporto, la prima rappresenta una questione meramente "cartolare", ovvero da esaminarsi sulla base della mera prospettazione delle parti, compiuta negli atti introduttivi.

A tal riguardo, sono richiamabili i principi espressi dalle SU (Cass. Civ. Sez. Unite, Sent, 16/02/2016, n. 2951) secondo cui:

- la legittimazione ad agire attiene al diritto di azione, che spetta a chiunque faccia valere in giudizio un diritto assumendo di esserne il titolare. La sua carenza può essere eccepita in ogni stato e grado del giudizio e può essere rilevata d'ufficio dal giudice;
- cosa diversa dalla titolarità del diritto ad agire è la titolarità della posizione soggettiva vantata in giudizio che attiene al merito della causa;
- la titolarità della posizione soggettiva è un elemento costitutivo del diritto fatto valere con la domanda, che l'attore ha l'onere di allegare e di provare;
- può essere provata in positivo dall'attore, ma può dirsi provata anche in forza del comportamento processuale del convenuto, qualora quest'ultimo riconosca espressamente detta titolarità oppure svolga difese che siano incompatibili con la negazione della titolarità;
- la difesa con la quale il convenuto si limiti a dedurre, ed eventualmente argomentare (senza contrapporre e chiedere di provare fatti impeditivi, estintivi o modificativi), che l'attore non è titolare del diritto azionato, è una mera difesa. Non è un'eccezione, con la quale si contrappone un fatto impeditivo, estintivo o modificativo, né quindi un'eccezione in senso stretto, a pena di decadenza, solo in sede di costituzione in giudizio e non rilevabile d'ufficio.

- essa pertanto può essere proposta in ogni fase del giudizio (in cassazione solo nei limiti del giudizio di legittimità e sempre che non si sia formato il giudicato). A sua volta il giudice può rilevare dagli atti la carenza di titolarità del diritto anche d'ufficio;
- la contumacia del convenuto non vale a rendere non contestati i fatti allegati dall'altra parte, né altera la ripartizione degli oneri probatori e non vale in particolare ad escludere che l'attore debba fornire la prova di tutti i fatti costitutivi del diritto dedotto in giudizio. Però il convenuto, costituendosi tardivamente accetta il giudizio nello stato in cui si trova, con le preclusioni maturate. Gli sarà preclusa la possibilità di basare la negazione della titolarità del diritto sull'allegazione e prova di fatti impeditivi, modificativi o estintivi non rilevabili dagli atti.

Peraltro, sulla scorta dell'arresto delle Sezioni Unite da ultimo e' stato ribadito che <<la dedotta questione della titolarità sostanziale del diritto di credito oggetto di cessione rappresenta una mera difesa e non già un'eccezione in senso stretto, come tale aperta al contraddittorio processuale (ed anche rilevabile d'ufficio) in ogni stato e grado del giudizio>> (Cass. civ. Ord. 39528/21).

Viene, dunque, un rilievo un potere di rilevazione *ex officio* che discende proprio dall'ascriversi lo stesso nel novero degli elementi costitutivi del diritto azionato.

1.2. Per quanto concerne, invece, il dedotto difetto di interesse ad agire, lo stesso deve essere riconosciuto quale corollario logico di un interesse sostanziale della stessa parte a che si pervenga ad un accertamento giudiziale del titolo da ritenersi prevalente, alla stregua delle regole conformative della trascrizione nei registri immobiliari.

Infatti, l'art. 2666 c.c. recita testualmente: <<La trascrizione, da chiunque si faccia, giova a tutti coloro che vi hanno interesse>>, norma quest'ultima che, come chiarito da autorevole dottrina, consente a chiunque vi abbia interesse, anche se non rivesta la qualità di parte contrattuale, di provvedere a richiedere la trascrizione di un contratto avente ad oggetto la costituzione, il trasferimento o l'estinzione di un diritto reale immobiliare. Ragion per cui, se il citato disposto normativo, legittima il terzo avente interesse anche indiretto a far richiesta di trascrizione di un contratto, in luogo dei contraenti, deve ritenersi che, *a fortiori*, il medesimo terzo sia legittimato ad opporre e far valere giudizialmente gli effetti della trascrizione ogni qualvolta sussista un suo interesse attuale e concreto a tal fine.

Ciò in piena conformità alla posizione, assunta in tema, dalla Suprema Corte che, pur chiarendo che l'omessa o tardiva trascrizione non è rilevabile d'ufficio da parte del Giudice in quanto i diritti derivanti dalla trascrizione restano pur sempre nell'ambito patrimoniale privatistico, ha, altresì, chiarito la rilevabilità di tali aspetti, non solo da parte del soggetto a cui favore o contro il quale la trascrizione è stata eseguita, ma da parte di chiunque abbia un interesse attuale e concreto al rispetto del principio di continuità ed anteriorità della trascrizione (cfr. Cass. Civile, sez. I, 23/07/2004, n. 13824; Cass. Civile sez. II, 26/10/1994, n. 8771).

Del resto, nel caso in esame, non può escludersi l'interesse dell'opponente a far valere, quale debitrice, nei confronti del venditore (e degli eredi di quest'ultimo), la circostanza della trascrizione dell'ipoteca giudiziale e dei pignoramenti immobiliari eseguiti contro di lei dai suoi

creditori e l'inopponibilità a questi ultimi della sentenza di risoluzione della C.d.A. di Lecce, al fine di preservare l'integrità della sua garanzia patrimoniale ex art. 2740 c.c. o anche solo di conservare, seppur contingentemente, la disponibilità materiale della *res*.

Interesse meritevole di tutela e idoneo ad integrare il presupposto dell'azione giudiziale contemplato dall'art. 100 c.p.c., anche alla luce dell'interpretazione costituzionalmente orientata del citato disposto del codice di rito in conformità a quanto sancito dall'art. 24 Cost., norma immediatamente precettiva che impone all'operatore del diritto, in sede di esegesi delle norme processuali, di ampliare quanto più possibile la tutela giudiziale garantita dalla Carta costituzionale quale valore e diritto inviolabile.

Ciò, *a fortiori*, in considerazione del fatto, pacifico e non contestato tra le parti, che gli opposti (quali eredi del venditore), pur avendo agito esecutivamente per il rilascio coattivo dell'immobile, non hanno adempiuto, né offerto immediatamente di adempiere all'obbligo statuito a loro carico dalla sentenza della C.d.A. di Lecce di restituire all'opponente (quale acquirente) la complessiva somma di Euro 21.111,40 da quest'ultima pagata a titolo di acconti sul prezzo in forza del rogito dichiarato risolto dalla predetta sentenza. Tale inadempimento degli opposti, infatti, rafforza l'interesse dell'opponente ad opporsi al rilascio, invocando l'omessa trascrizione della domanda giudiziale e la conseguente inopponibilità della sentenza di risoluzione ai creditori e agli altri aventi causa dal medesimo disponente, il cui titolo sia stato trascritto anteriormente.

D'altronde, alla luce di quell'approccio di tipo sostanziale, nell'applicazione delle norme sostanziali e processuali cui sollecita la stessa giurisprudenza comunitaria, e' indubbio che l'interesse ad agire, nell'attuale ordinamento multilivello, debba essere inteso, nella logica di un'interpretazione evolutiva, non solo in senso lato (con inclusione del interesse c.d. strumentale contrapposto a quello di tipo finalistico), ma in una chiave di tipo sostanziale, prescindendo dalla veste formale rivestita dalla parte e guardando alla concreta possibilità di utilità, traibile dalla vicenda processuale. Ciò, purchè la stessa, non rispondendo ad una valutazione puramente soggettiva, sia suscettibile di essere apprezzata oggettivamente.

2.Sotto il profilo pregiudiziale e preliminare

Ciò premesso, va dichiarata l'inammissibilità della doglianza dell'opponente relativa all'irregolarità del titolo esecutivo (sentenza della Corte d'Appello di Lecce n. 960/2015 pubblicata il 26/11/2015) in quanto privo dei dati identificativi dell'immobile oggetto dell'intimazione di rilascio.

Infatti, trattasi di doglianza relativa alla regolarità formale del titolo esecutivo che, prescindendo dal *nomen iuris* dato dalla ricorrente al libello introduttivo (dalla stessa qualificato come "*opposizione ex art. 615 comma 2 c.p.c.*"), doveva essere formulata nel rispetto del termine perentorio contemplato dall'art. 617 c.p.c. Nel caso in esame, invece, non è contestato che il titolo esecutivo e il precetto di rilascio venivano notificati all'opponente in data 21.05.2021 e il successivo preavviso di rilascio in data 29.07.2021, mentre il ricorso introduttivo risulta depositato in data 09.10.2021, in evidente violazione del suindicato termine perentorio prescritto *ex lege* con riguardo ai vizi formali del titolo.

3. Sulle conseguenze dell'omessa trascrizione della domanda giudiziale e sull'inopponibilità della sentenza ai terzi aventi titolo trascritto anteriormente.

Nel merito, e' meritevole di accoglimento la doglianza dell'opponente con riguardo alla non opponibilità alla procedura espropriativa immobiliare R.G. n. 57/2020 della sentenza della Corte d'Appello di Lecce n. 960/2015 del 26/11/2015 (passata in giudicato) statuente la risoluzione del rogito di compravendita del 06.11.2000 e la condanna della stessa (quale acquirente) al rilascio dell'immobile in favore degli eredi M. (quali eredi del venditore inadempiente).

Infatti, l'art. 2909 c.c., invocato dalla difesa degli opposti, che sancisce: <<l'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato fa stato a ogni effetto tra le parti, i loro eredi o aventi causa>>, deve coordinarsi con il disposto dell'art. 111 ult. comma c.p.c., che dispone che la sentenza pronunciata contro le parti originarie del processo spiega sempre i suoi effetti anche contro i loro successori a titolo particolare <<salve le norme sull'acquisto in buona fede dei beni mobili e sulla trascrizione>>.

Ne consegue che l'inciso dell'ultimo comma dell'art. 111 c.p.c. circoscrive l'ambito soggettivo di efficacia della sentenza ai sensi dell'art. 2909 c.c., come, peraltro, ribadito dal costante orientamento della giurisprudenza di legittimità in materia, secondo cui la suddetta norma, disciplinante la successione a titolo particolare nel processo, facendo salve le norme sulla trascrizione, enuncia una regola che attiene non all'integrità del contraddittorio ma all'opponibilità ai terzi della sentenza (cfr. ex multis: Cass. Civile, Sez. II, 15.05.2015, n. 10005; Cass. Civile, Sez. II, 3.01.2013, n. 78).

Sotto il profilo sostanziale, deve aggiungersi che l'art. 1458 c.c., pur prevedendo, al comma 1, che la risoluzione del contratto per inadempimento abbia effetto retroattivo tra le parti (salvo il caso di contratti ad esecuzione continuata o periodica, riguardo ai quali l'effetto della risoluzione non si estende alle prestazioni già eseguite), al successivo comma 2, recita testualmente: <<la risoluzione, anche se è stata espressamente pattuita, non pregiudica i diritti acquistati dai terzi, salvi gli effetti della trascrizione della domanda di risoluzione>>. Inciso quest'ultimo che, a sua volta, delimita il predetto effetto retroattivo della sentenza di risoluzione contrattuale che, pertanto, sulla base dell'interpretazione sistematica e coordinata del citato art. 111 c.p.c. e dei due commi dell'art. 1458 c.c., deve ritenersi che operi sempre "tra le parti", non invece, nei confronti dei terzi. Ciò, salvo che, trattandosi di beni immobili, la domanda giudiziale di risoluzione sia stata trascritta anteriormente alla trascrizione di eventuali diritti dei terzi.

Il sopra citato disposto normativo, infatti, a sua volta, deve essere coordinato con l'art. 2652 c.c. che, al comma 1, recita: <<si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'articolo 2643, le domande giudiziali indicate dai numeri seguenti, agli effetti per ciascuna di esse previsti: 1) le domande di risoluzione dei contratti (1458 comma 2) e quelle indicate dal secondo comma dell'articolo 648 e dall'ultimo comma dell'articolo 793, le domande di rescissione, le domande di revocazione delle donazioni, nonché quelle indicate dall'articolo 524. Le sentenze che accolgono tali domande non pregiudicano i diritti acquistati

dai terzi in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda>>.

Ragion per cui, il quadro normativo regolatorio del regime di opponibilità ai terzi della risoluzione contrattuale ex art. 1458 c.c., con precipuo riguardo ai beni immobili, impone, ai fini della prevalenza della parte che agisca in risoluzione, la trascrizione della connessa domanda giudiziale. Tanto al precipuo fine di rendere la sentenza di risoluzione opponibile ai terzi che, in tutto il periodo intercorrente tra la proposizione della domanda giudiziale e la pronuncia della sentenza, abbiano acquistato diritti sul cespite trascritti in data successiva alla trascrizione della domanda. Deve, dunque, concludersi che, riguardo ai terzi, la retroattività della sentenza che statuisce la risoluzione ex art. 1458 c.c. di contratti aventi ad oggetto diritti reali su beni immobili, opera solo ed esclusivamente nell'ipotesi di avvenuta trascrizione della domanda e, a ritroso, sino a tale data, così travolgendo i diritti dei terzi trascritti medio tempore in tale arco temporale e lasciando salvi invece eventuali diritti dei terzi trascritti in data anteriore alla trascrizione della domanda giudiziale.

Tanto evidenziato, con riguardo al caso di specie, è documentalmente provato (*v. certificazione notarile avente ad oggetto l'immobile di cui è causa e note di trascrizione agli atti*) quanto segue:

- veniva regolarmente e tempestivamente trascritto il rogito di compravendita del 06.11.2000, stipulato tra il *de cuius* M. S. (venditore) e S. M. F. (acquirente) senza previsione ed iscrizione di ipoteca legale in favore del venditore;
- non veniva trascritta la domanda giudiziale riconvenzionale di risoluzione del suindicato rogito di compravendita, proposta nel giudizio di primo grado innanzi al Tribunale di Brindisi ex Sez. Dist. di Campi Salentina, a cui faceva seguito il giudizio d'appello R.G. n. 947/2010 innanzi alla Corte d'Appello di Lecce;
- soltanto in data 21.03.2022, veniva trascritta la sentenza della Corte d'Appello di Lecce n. 960/2015 del 26.11.2015 statuente la risoluzione contrattuale del predetto rogito di compravendita, con nota di trascrizione nn. 5253 R.g./352 R.p. del 21.03.2022;
- in data 16.12.2003, anteriore alla suindicata trascrizione della sentenza della Corte d'Appello di Lecce, sull'immobile oggetto di causa, contro l'acquirente S. M. F. veniva iscritta ipoteca giudiziale nn. 19168 R.g./ 3057 R.p. a favore della Tatarella Distribuzioni s.r.l. (creditore intervenuto nella procedura esecutiva R.G. n. 57/2020 pendente innanzi al G.E. di questo Tribunale);
- in data 18.12.2019 ed in data 16.03.2020, entrambe anteriori alla trascrizione della sentenza della Corte d'Appello di Lecce, sull'immobile oggetto di causa, contro l'acquirente S. M. F. venivano trascritti n. 2 (due) atti di pignoramento immobiliare, rispettivamente nn. 22592 R.g./18002 R.p. del 18.12.19 e nn. 4450 R.g./ 3469 R.p. del 16.03.2020, a favore di Adami Michele (creditore procedente nella procedura esecutiva R.G. n. 57/2020 pendente innanzi al G.E. di questo Tribunale).

Alla luce del sopra illustrato quadro probatorio - in forza del combinato disposto degli artt. 111 ult. comma c.p.c. 1458 II comma c.c. e 2652 comma I c.c. ed in forza degli artt. 2643, 2644 e 2650 c.c. sancenti il principio della continuità delle trascrizioni e dei loro effetti - deve

concludersi che la sentenza della Corte d'Appello di Lecce n. 960/2015 del 26.11.2015 statuente la risoluzione contrattuale del rogito di compravendita del 06.11.2000 non è opponibile ai terzi aventi titolo trascritto in data anteriore alla trascrizione della sentenza.

Ciò vale con riferimento ai terzi creditori dell'acquirente S. M. F. (Adami Michele creditore precedente nella Proc. Es. Imm. R.G. n. 57/2020 e Tatarella Distribuzioni s.r.l. creditore ipotecario intervenore nella predetta procedura esecutiva), titolari di diritti sull'immobile oggetto di causa, in forza di titoli trascritti anteriormente alla trascrizione della suindicata sentenza.

Sul punto, del resto, deve ritenersi destituito di fondamento l'assunto degli opposti secondo cui, a prescindere dall'antiorità della trascrizione dei pignoramenti eseguiti da Adami Michele (creditore precedente nella Proc. Es. Imm. R.G. n. 57/2020), la sentenza di risoluzione contrattuale della C.d.A. di Lecce sarebbe a lui opponibile, essendo quest'ultimo costituito (quale terzo chiamato) nel giudizio conclusosi con detta sentenza.

Infatti, sull'argomento, l'orientamento prevalente in dottrina con specifico riferimento all'art. 2652 c.c., condiviso da questo Giudice, ritiene che il disposto normativo debba essere interpretato tenuto conto di quanto chiarito nella Relazione al codice civile n. 1075 del 04.04.1942. Nella medesima, infatti, con riguardo all'operatività degli effetti della trascrizione della domanda giudiziale di risoluzione contrattuale, si legge testualmente: *<< si deve tener presente infatti: che, secondo la disciplina dettata nel libro delle obbligazioni, la risoluzione per inadempimento non ha in nessun caso effetto retroattivo rispetto ai terzi (...), Nelle ipotesi previste dall'art. 2652 n. 1 c.c. la tutela dei terzi dipende solo dall'antiorità della trascrizione, indipendentemente dalla loro buona o male fede. Questo principio corrisponde a quello che, in limiti più ristretti di applicazione, era accolto dal codice del 1865 ed è la logica conseguenza del fatto che in quelle ipotesi la causa d'impugnativa è estrinseca e successiva all'atto impugnato e perciò sarebbe un non senso porre il problema della condizione soggettiva dei terzi acquirenti da colui il cui acquisto venga a cadere per risoluzione, rescissione o revocazione>> .*

Ciò in quanto, come affermato nella medesima Relazione, non può darsi rilievo alla situazione (di fatto) di colui contro il quale la domanda è proposta, ma alla situazione di tutti i terzi indistintamente, alla cui tutela è finalizzato l'adempimento dell'onere di trascrizione della domanda giudiziale contemplato dall'art. 2652 c.c., sicché all'inadempimento di quell'onere non può in alcun modo supplire la conoscenza di fatto della domanda stessa che il terzo possa avere avuto *aliunde*.

Ragion per cui, sulla base dell'interpretazione del citato disposto normativo più conforme alla *ratio* perseguita dal legislatore ed esplicita nella predetta Relazione, la dottrina maggioritaria ritiene che la conoscenza diretta realizzata attraverso la partecipazione al giudizio del terzo (per effetto della sua chiamata in causa o del suo intervento) non valga a sovvertire la disciplina dettata dalle norme sulla trascrizione delle domande giudiziali aventi ad oggetto la costituzione il trasferimento e l'estinzione di diritti reali immobiliari e da quelle più generali sulla salvezza dei diritti dei terzi aventi causa e/o creditori. Ciò in quanto, ove si ritenesse che l'intervento del terzo o la sua chiamata in causa valessero a rendere opponibile

ed efficace la sentenza anche nei suoi confronti, a prescindere dalla mancata o tardiva trascrizione della domanda giudiziale, si verrebbe ad ammettere l'esistenza di taluni presupposti, estranei allo schema legale della trascrizione, i quali limiterebbero, sino a vanificarla, l'efficacia della pubblicità legale, condizionando l'applicabilità e l'operatività delle norme che la regolano.

Ciò, peraltro, sarebbe in manifesto contrasto con il nostro sistema pubblicitario, secondo il quale l'istituto della trascrizione ha carattere esclusivamente formale, in quanto il legislatore ha voluto che gli effetti, ricollegati dalla legge alla trascrizione di un atto ed in particolare alla trascrizione delle domande giudiziali, conseguano unicamente all'attuazione della pubblicità, senza che si possano *aliunde* produrre.

Del resto, ove così non fosse, da un lato, il terzo verrebbe ad essere soggetto alla sentenza pronunciata in un processo che gli è inopponibile in virtù di una precisa disposizione di legge (art. 2652 c.c.) per mancanza o tardività della trascrizione contro il suo dante causa e/o debitore, e, dall'altro si offrirebbe il modo all'attore di porre rimedio, attraverso la chiamata del terzo in causa (attività meramente processuale), alla sua negligenza per non avere trascritto la domanda giudiziale, quale solo adempimento rilevante sotto il profilo sostanziale.

Anche in giurisprudenza, con riferimento all'art. 2652 c.c., la Suprema Corte ha chiarito che: <<la trascrizione della domanda giudiziale di cui all'art. 2652 c.c., non può essere sostituita da alcun equipollente e l'omissione di tale trascrizione rende inattaccabile l'acquisto del terzo>> (v. Cass. Civile sez. III, 24/05/2007, n. 12074). La Suprema Corte, inoltre, con riguardo alla portata della locuzione «terzo» di cui alla norma in esame, ha altresì chiarito che chi è terzo nei confronti del rapporto controverso, anche se con la chiamata in causa assume la posizione di parte del processo, non perde per questo la posizione sostanziale di terzo. Ne consegue che a costui le vicende del rapporto saranno opponibili o meno, non in quanto sia stato parte o meno del giudizio, ma in quanto dell'opponibilità ricorrono i presupposti sul piano sostanziale, ossia l'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale in data anteriore alla trascrizione del diritto acquistato dal terzo medesimo. Afferma, inoltre, la Suprema Corte che la trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2652 c.c. ha appunto la funzione di regolare l'opponibilità ed efficacia delle vicende sul piano sostanziale, non sul piano processuale e che l'efficacia sostanziale non è e non può essere influenzata dalle modalità di svolgimento del processo.

Ne deriva che la regola della insostituibilità della trascrizione con equipollenti non potrebbe tollerare eccezioni e che essa si applica anche nelle ipotesi in cui dell'atto che avrebbe dovuto trascriversi sia reso partecipe, a livello conoscitivo, per esserne il formale destinatario, lo stesso soggetto nei confronti del quale la trascrizione avrebbe prodotto l'effetto dell'opponibilità della vicenda. La trascrizione, infatti, non è diretta a produrre soltanto una presunzione di conoscenza, al fine di togliere valore all'eventuale eccezione di buona fede, ma produce effetti sostanziali più ampi, concorrendo ad attribuire tutela piena ed immediata a posizioni giuridiche che di tale tutela non potrebbero godere, secondo le regole generali. Tutela che riguarda non soltanto il soggetto terzo la cui posizione viene pienamente e direttamente tutelata, ma anche e soprattutto tutti ed indistintamente gli altri terzi aventi causa dal primo.

4. Il caso di specie

Tornando al caso in esame, quanto sopra argomentato è sufficiente ad escludere che la sentenza di risoluzione contrattuale della Corte d'Appello di Lecce del 26.11.2015, trascritta soltanto in data 21.03.2022 e in difetto della trascrizione della domanda giudiziale - che avrebbe avuto efficacia prenotativa degli effetti dell'eventuale sentenza di accoglimento- possa ritenersi opponibile ad Adami Michele per il solo fatto che costui abbia rivestito la qualità di terzo chiamato in causa nel relativo giudizio.

Ne' può ritenersi che tale pronuncia possa travolgere i pignoramenti immobiliari eseguiti da costui e trascritti in data anteriore alla trascrizione della sentenza.

Ciò, a *fortiori* in considerazione del fatto che Adami Michele, con riferimento al rogito di compravendita del 06.11.2000 (oggetto della suindicata sentenza di risoluzione della C.d.A. di Lecce), non ha rivestito la qualità di contraente, bensì quella di notaio rogante e, dunque, di soggetto estraneo sia al rapporto sostanziale *inter partes* oggetto del rogito sia al rapporto sostanziale oggetto della contestuale scrittura privata intercorsa tra venditore ed acquirente.

Infine, oltre che per tutte le suesposte ragioni, l'assunto degli opposti appare infondato e privo di rilievo con riferimento al terzo Tanzarella Distribuzioni s.r.l., creditore intervenuto nella procedura esecutiva immobiliare R.G. n. 57/2020. Soggetto terzo, titolare di ipoteca giudiziale iscritta in data 16.12.2003 (anteriore alla trascrizione della suindicata sentenza di risoluzione), che non ha preso parte né al rapporto contrattuale né al giudizio di risoluzione del rogito notarile e che, in assenza di trascrizione della domanda giudiziale, non ha avuto, né avrebbe potuto avere conoscenza della pendenza di detto giudizio e della relativa sentenza.

Per tutte le su esposte ragioni, deve concludersi che l'opposizione come proposta dalla ricorrente, è meritevole di accoglimento.

5. Sulle spese del giudizio.

In considerazione dell'accoglimento parziale delle ragioni di doglianza dell'opponente e della peculiarità del caso in questione questo Giudice ritiene congruo, anche in conformità alla ratio logico giuridica della pronuncia della Corte Costituzione n. 77/2018 riguardo all'operatività dell'art. 92 c.p.c., compensare tra le parti per la quota di $\frac{1}{2}$ le spese e competenze di lite, con condanna degli opposti M. M. , M. A. e M. R., in solido tra loro, al pagamento, in favore dell'opponente S. M. F., delle residua metà, da liquidarsi al valore medio del tariffario forense vigente. Cio', anche al fine di favorire il più possibile l'auspicabile bonario componimento dell'intera vicenda nei terM. precedentemente delineati,

P.Q.M.

Il Tribunale, pronunciando sulla domanda come proposta in epigrafe, così provvede:

1) accoglie l'opposizione e, per l'effetto, dichiara la nullità ed inefficacia dell'atto di precetto per rilascio del 14.05.2021 notificato il 21.05.2021 e del preavviso di rilascio del 28.07.2021 notificato il 29.07.2021, aventi ad oggetto l'immobile sito in San * (BR) alla Via *;

2) compensando per 1/2 tra le parti le spese e competenze di lite del giudizio, condanna gli opposti M. M. , M. A. e M. R., in solido tra loro, al pagamento, in favore

dell'opponente S. M. F., della restante metà, che si liquida in Euro 3.500,00, oltre rimborso forfettario del 15% ed accessori di legge se dovuti.

Così deciso in Brindisi, in data 8 Ottobre 2024.

Il Giudice
dott. Antonio Ivan NATALI

Si attesta che il presente provvedimento è stato redatto con la collaborazione del Dott. Andrea Iacobbe nell'ambito dell'Ufficio per il processo.