

Tribunale Ordinario di Tivoli
Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari

Letta la relazione del delegato;

lette le contestazioni sollevate da X;

ritenute infondate le contestazioni sollevate in ordine all'entità compensi degli ausiliari come indicati nella bozza del progetto di distribuzione, in quanto correttamente calcolati dal professionista delegato secondo i criteri fissati da questo G.E. con provvedimento del 7.10.24 (depositato telematicamente in data 10.10.24), non oggetto di opposizione ex art. 617, comma 2, cpc;

ritenuta parimenti infondata la doglianza relativa all'efficacia dell'atto di concessione di ipoteca effettuato da Y in favore della Banca Monte dei Paschi di Siena spa nei confronti di X;

rilevato come in particolare la parte eccepisca come l'ipoteca volontaria iscritta in data 26.09.2003 fu concessa da parte del proprio coniuge Y, il quale all'atto di acquisto del pro quota del bene avvenuto nel 1999 dichiarava di essere coniugato in regime di separazione dei beni, sebbene si trovasse in regime di comunione dei beni ,avendo contratto il matrimonio con X in data 18.01.1961 (L. 151/1975) e non essendo presente alcuna annotazione a margine nell'atto di matrimonio in ordine alla scelta del regime di separazione;

rilevato come, ancora, la parte osservi che, conseguentemente, tutte le iscrizioni ipotecarie del 2003, 2010 e 2018 (intervenute successivamente all'acquisto del compendio da parte di Y del 1999), gravanti sul compendio immobiliare pignorato furono iscritte contro Y; A e B per i rispettivi diritti di proprietà in quanto si sono erroneamente basate sulle emergenze dei pubblici registri alle date delle singole iscrizioni ipotecarie;

ritenuto come con riguardo a tale contestazione questo Giudice ritenga opportuno svolgere le seguenti

OSSERVAZIONI DI DIRITTO

La parte X , coniuge di Y, contesta l'efficacia nei suoi confronti dell'ipoteca concessa dal solo Y sul bene immobile pignorato in quanto esso, pur risultando nella titolarità esclusiva del coniuge alla luce delle emergenze dei Registri Immobiliari, era in realtà caduto in regime di comunione legale, nella quale si trovavano in effetti i coniugi al momento dell'acquisto della res con atto stipulato dal solo Y.

La contestazione è infondata.

A tal riguardo giova rammentare come i beni in comunione legale dei coniugi sono capaci di ipoteca. Essi però pongono alcuni problemi specifici per l'ipoteca volontaria, qual è quella in esame. Tra di essi rientra anche quello oggetto del presente giudizio, sul quale la dottrina si è lungamente interrogata, in assenza di arresti di legittimità sul punto.

La tematica è appunto quella dell' ipoteca concessa dal solo coniuge, che risulti nei registri immobiliari intestatario esclusivo del bene, in realtà caduto nella comunione legale, ad esempio perché (come nel caso in esame) oggetto di acquisto separato da parte di quel coniuge soltanto, anche se rientrante nel perimetro della comunione a sensi dell'art. 177, comma 1, lett. a), c.c.

Ebbene, secondo un primo orientamento espresso in dottrina la tutela del credito ipotecario deve indurre considerare comunque efficace e non annullabile la concessione dell'ipoteca, rendendo ininfluente la situazione sostanziale.

Per altra parte della dottrina, invece, va ritenuto che le risultanze degli atti dello stato civile, uniche rilevanti verso i terzi per l'opponibilità dei regimi patrimoniali dei coniugi, prevalgano sull'apparenza ingenerata dalla pubblicità immobiliare e che il creditore sia tenuto, per l'ordinaria diligenza, ad accertarsi del regime patrimoniale del soggetto che gli concede ipoteca.

La prima soluzione non appare condivisibile.

Ed invero l'isolata dottrina che la sostiene parte dall'erroneo assunto secondo il quale l'altro coniuge non contraente non meriti protezione, avendo omesso di trascrivere anche a proprio favore l'acquisto con "valenza di implicita preventiva generalizzata manifestazione di disinteresse".

Tuttavia la trascrizione a favore del solo coniuge acquirente avviene quando l'altro coniuge non partecipa all'atto e potrebbe dunque ignorarne persino l'esistenza.

La tesi allora conduce troppo lontano, perché per la stessa ragione qualunque atto di disposizione di beni immobili o mobili registrati sfuggirebbe alla regola dell'annullabilità, svuotando così il contenuto della norma e creando un nuovo regime di atti non previsto dalla legge.

Alla luce di tale osservazione deve ritenersi che il bene acquistato dal solo coniuge rientri ex lege in regime di comunione.

Di questo avviso appare la Cassazione quando afferma "L'acquisto di un immobile effettuato da uno solo dei coniugi può cadere in comunione legale, anche in presenza della dichiarazione di esclusione effettuata dall'altro, se non è indicato l'atto da cui proviene il denaro" (Cass. ordinanza n. 35086/22).

Sebbene si tratti di fattispecie diversa da quella in esame, essa risponde alla medesima ratio, che è quella della tassatività delle cause di esclusione dell'operatività del principio di acquisto automatico dei beni immobili alla comunione legale, tra le quali non figura l'*apparentia iuris* (nel caso in esame l'affidamento dei terzi sulle emergenze dei registri immobiliari e sul contenuto dichiarativo del titolo di acquisto).

Ciò ovviamente non rende nulla l'ipoteca concessa solo da uno solo dei coniugi.

Invero la concessione di ipoteca integra un atto di straordinaria amministrazione e pertanto il consenso deve provenire ex art. 180 c.c. da entrambi i coniugi. In difetto l'atto di concessione proveniente da uno solo dei coniugi è pur efficace, ma annullabile secondo lo speciale regime introdotto dall'art. 184 c.c., ove appunto abbia a oggetto beni immobili o mobili registrati.

Nel caso di specie l'azione non è stata proposta e dunque l'ipoteca deve stimarsi valida.

Quest'ultima, inoltre, risulta essere stata concessa non per garantire debiti personali (non cioè della comunione), ma nell'interesse del nucleo familiare.

Non opera dunque il principio secondo il quale il bene viene espropriato per intero, ma con soddisfacimento del creditore sino al limite del valore della quota e versamento all'altro coniuge della

restante metà del ricavato, scandito dalla Cassazione (Cass. 24.2.1994, n. 1875) solo nell'ipotesi in cui l'ipoteca sia concessa a garanzia di un debito personale.

Per tali ragioni le contestazioni sollevate da Z debbono stimarsi infondate.

Il Giudice provvede al deposito del progetto di distribuzione come da separata ordinanza.

Si comunichi alle parti.

Tivoli, 19/12/2025

Il Giudice delle Esecuzioni Immobiliari
Dott.Francesco Lupia