

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

TRIBUNALE DI TRENTO

SEZIONE CIVILE

in composizione monocratica, nella persona del Giudice dott. Anna Mantovani, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

Nella causa iscritta al n. (OMISSIS) del Registro Generale Affari Contenziosi promossa

da

Ca.Ru. Coop. assistita e difesa dall'avv. At.Ca., elettivamente domiciliata lo stesso, via (omissis), Trento, con delega a margine ricorso in opposizione

Attore opponente

contro

Mo.Ho., Sa.Zo., Avv. En.Fr. e Un. S.p.A.

Convenuti - contumaci

Oggetto: Opposizione agli atti esecutivi.

FATTO E DIRITTO

La presente opposizione agli atti esecutivi è diretta a censurare l'ordinanza di vendita del bene pignorato, in quanto in essa è indicato che tale bene posto in vendita risulta gravato in favore della moglie dell'esecutato dal diritto di abitazione, con effetti fino all'aprile 2021, ad essa spettante in virtù di provvedimento di assegnazione emesso nell'ambito del procedimento di separazione. Sulla base di tale limitazione, è stato determinato un prezzo base di vendita inferiore rispetto al valore del bene in proprietà piena.

Da parte opponente si assume che tale diritto di abitazione, in quanto sorto e trascritto successivamente alla costituzione del diritto di ipoteca gravante sul bene in favore del creditore precedente, non sarebbe allo stesso opponibile e dunque il bene dovrebbe essere venduto libero da gravami a prezzo intero.

Sul punto deve ritenersi che l'opposizione meriti accoglimento.

Invero si rileva che, effettuando un inquadramento generale della questione, sulla questione dell'opponibilità dell'assegnazione della casa coniugale in sede di separazione è intervenuta la Corte Cost. con sentenza 27/7/1989 n. 454, che ha esteso al diritto di abitazione riconosciuto in sede di separazione la

disciplina prevista dall'art. 6 comma 6 legge 1/12/1970 n. 898 ("l'assegnazione, in quanto trascritta, è opponibile al terzo acquirente ai sensi dell'art. 1599 c.c."), di talché il diritto personale di godimento attribuito al coniuge separato prevale sui diritti dell'acquirente:

(a) per tutta la sua naturale durata (cioè fino al compimento della maggior età o al raggiungimento dell'autosufficienza economica da parte del figlio minore affidato) se il provvedimento di assegnazione o verbale di separazione consensuale è trascritto prima della trascrizione dell'acquisto del terzo;

(b) nei soli limiti di un novennio dall'assegnazione, se l'atto ha data certa anteriore all'acquisto del terzo (cfr. Cass. Sez. U, 26 luglio 2002, n. 11096).

In seguito la Corte di Cassazione, con la sentenza delle Sezioni Unite n. 13603 del 21 luglio 2004, dopo aver preliminarmente rilevato come la disciplina dell'assegnazione della casa familiare nella separazione e nel divorzio risulti carente di espresse previsioni dirette a disciplinare (oltre l'ipotesi della locazione, specificamente considerata dall'art. 6 della legge n. 392 del 1978 ed alla quale soltanto si riferisce il principio dettato dalla precedente Cass. Sez. U., 26 luglio 2002, n. 11096) tutte le situazioni giuridiche e tutti i titoli di detenzione con i quali il provvedimento di assegnazione può interferire, ha ribadito l'orientamento consolidato secondo il quale la disciplina della opponibilità dell'assegnazione nei confronti del terzo proprietario dell'immobile riguarda le sole ipotesi in cui detta titolarità sia stata acquisita successivamente alla vicenda attributiva dell'alloggio al coniuge separato o divorziato, e non quelle in cui l'acquisto della proprietà o di altro diritto reale sia anteriore, non potendo il provvedimento giudiziale incidere negativamente ed in modo diretto su una situazione preesistente facente capo ad un soggetto estraneo al giudizio nel quale è stata disposta l'assegnazione e non potendo altresì ipotizzarsi una funzionalizzazione assoluta del diritto di proprietà del terzo a tutela di diritti che hanno radice nella solidarietà coniugale o postconiugale.

In seguito l'art. 155 quater del codice civile, nel testo introdotto dalla l. 8 febbraio 2006, n. 54, ponendo rimedio alle carenze del quadro normativo evidenziate nella citata sentenza delle Sezioni Unite, stabilisce ora che il provvedimento di assegnazione della casa familiare è trascrivibile ed opponibile ai terzi ai sensi dell'art. 2643 dello stesso codice, con una disposizione che si inserisce armonicamente nell'alveo dei principi generali dell'ordinamento civilistico in tema di risoluzione dei conflitti fra titolari di situazioni giuridiche aventi ad oggetto gli stessi beni o diritti, accordando la prevalenza al titolo trascritto in epoca anteriore rispetto a quelli trascritti successivamente.

Peraltro si nota che relativamente alle assegnazioni disposte prima dell'entrata in vigore della suddetta normativa codicistica, ugualmente le stesse non potevano ritenersi opponibili al creditore ipotecario titolare di garanzia iscritta anteriormente all'assegnazione (ancorché essa stessa trascritta), poiché se da un lato la locazione (purché a canone adeguato rispetto ai valori di mercato) non è di per sé incompatibile con la tutela del creditore ipotecario, stante - per l'appunto - la possibilità di devoluzione del corrispettivo della locazione, cui quale l'ipoteca si estende ex art. 2811 c.c. (cfr. Cass. Sez. Prima, sentenza n. 2355 del 15/05/1978), dall'altro lato la legge esclude l'opponibilità al creditore ipotecario ed all'aggiudicatario di

tutte quelle situazioni (es. cessione anticipata dei canoni; remissione anticipata del debito) sorte posteriormente alla costituzione della garanzia, che comportino la privazione, oltre che del godimento diretto, anche di quello indiretto (che si sostanzia nell'incasso di corrispettivi), poiché in caso contrario verrebbe a determinarsi una situazione tale da comprimere il diritto di proprietà in forma assimilabile a quella di un usufrutto, ancorché quest'ultimo non opponibile ai sensi dell'art. 2812 c.c. al creditore ipotecario e, conseguentemente, al successivo acquirente dell'immobile. Da ultimo e di recente la Suprema Corte, ancora a Sezioni Unite (Cass. n. 21045/09), sempre in materia esecutiva ancorché nell'ambito dell'esecuzione collettiva fallimentare, ha affermato la prevalenza del diritto di ipoteca iscritto prima del contratto preliminare sul privilegio speciale che sorge in conseguenza della mancata esecuzione dello stesso, e ciò nella prospettiva di una tutela degli originari finanziatori dell'acquisto del bene, che vengono così posti al riparo da abusi od accordi fraudolenti ai loro danni.

Ed invero anche l'impostazione sopra esposta in relazione all'assegnazione della casa coniugale consente di contrastare manovre fraudolente messe in atto dal debitore in uno con il coniuge, allo scopo di ostacolare la vendita forzata con l'artificio di creare titoli di detenzione ad hoc e di scoraggiare, grazie all'occupazione dei beni pignorati, l'interesse dei potenziali offerenti all'asta.

Pertanto deve annullarsi l'ordinanza di vendita rimettendo gli atti al G.E. per nuova emissione di ordinanza di vendita a prezzo pieno.

Attesa la natura della controversia e la non opposizione delle parti convenute, non si dispone nulla sulla sulle spese del presente procedimento.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, così provvede:

- 1) Annulla l'ordinanza di vendita di data 17/06/2008 dichiarando che il diritto di abitazione trascritto in capo a Sa.Zh. sull'immobile esecutato non è opponibile al creditore ipotecario procedente Cassa Rurale di Pergine e per l'effetto rimette gli atti al G.E. per l'emissione di nuova ordinanza di vendita a prezzo pieno;
- 2) Nulla per le spese.

Così deciso in Trento l'11 gennaio 2010.

Depositata in Cancelleria il 3 febbraio 2010.