

II TRIBUNALE DI TERNI

riunito in camera di consiglio e composto dai sigg. Magistrati:

dott. Mario MONTANARO	Presidente rel. est.
dott. Angelica CAPOTOSTO	Giudice
dott. Alessandro NASTRI	Giudice

ha emesso la seguente

ORDINANZA

nel procedimento di reclamo ai sensi degli artt. 624, co. 2, e 669-terdecies c.p.c. avverso l'ordinanza del g.e. pronunciata nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 54/2009 del R.G.E. dell'ex Tribunale di Orvieto, a scioglimento della riserva di cui al verbale dell'odierna udienza del 24.11.2014

OSSERVATO

Preliminarmente, è priva di ogni pregio l'eccezione di inammissibilità del presente reclamo per avere la creditrice procedente già introdotto il giudizio di merito relativo all'opposizione *ex art. 619 c.p.c.* proposta da *SEIPRONIA* con ricorso al g.e. depositato in data 11.4.2014, e quindi *"lo stesso deve implicitamente intendersi rinunziato dalla parte ricorrente"*. E ciò in quanto – secondo parte reclamata – in pendenza del reclamo il termine per l'introduzione della fase di merito dell'opposizione resterebbe sospesa in attesa della decisione da parte del collegio, poiché la conferma dell'ordinanza sarebbe *"condizione per l'introduzione del giudizio di merito"*.

L'eccezione è priva di ogni pregio.

L'art. 624, co. 3, c.p.c., che parte reclamata riporta (facendo erroneamente riferimento al co. 2, peraltro) senza la virgola tra *"reclamo"* ed *"e il giudizio di merito"*, non condiziona affatto l'introduzione del giudizio di merito alla conferma della sospensione da parte del collegio nel caso di proposizione di reclamo ai sensi dell'art. 669-terdecies c.p.c.; piuttosto, prevede che, in caso di conferma da parte del collegio della sospensione disposta dal g.e. e di mancata introduzione del giudizio di merito nel termine perentorio assegnato ai sensi

Ue
✓

dell'art. 616 c.p.c., il processo di esecuzione si estingue. In altri termini, l'introduzione del giudizio di merito deve senz'altro avvenire nel termine perentorio assegnato dal g.e. con la propria ordinanza con cui provvede sull'istanza di sospensione *ex art. 624, co. 1, c.p.c.* proposta unitamente all'opposizione endoesecutiva, e il termine in questione non resta affatto sospeso nel termine per la proposizione del reclamo o in caso di proposizione dello stesso.

In ogni caso, l'introduzione del giudizio di opposizione non può logicamente – ancora prima che giuridicamente – essere inteso come atto di rinuncia alla statuizione in ordine alla sospensione della procedura esecutiva, poiché non è questo l'oggetto del giudizio di merito, volto ad accertare la sussistenza o l'ampiezza del diritto di credito azionato in sede esecutiva.

SEMPRONIA propone opposizione avverso l'ordinanza del g.e. con cui è stata disposta la sospensione della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 54/2009 del R.G.E. dell'ex Tribunale di Orvieto, a fronte della proposizione da parte del terzo TIZIO

di opposizione ai sensi dell'art. 619, co. 2, c.p.c., sulla base dell'affermazione che, in applicazione della disciplina dettata dall'art. 2645-bis, co. 3, c.c., il contratto preliminare stipulato da detto terzo con il debitore esecutato,

CAIO in data 7.2.2008, e trascritto in data 11.2.2008, prevarrebbe sul pignoramento trascritto in data 14.9.2009 dalla creditrice procedente (odierna reclamante). In particolare, si censura l'ordinanza suddetta per avere ritenuto che *"l'inefficacia del contratto preliminare consegue al mancato verificarsi di tutti e tre gli eventi enunciati in alternativa, e cioè se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta (del preliminare), non sia eseguita la trascrizione: a) del contratto definitivo; b) di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare; c) della domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. in data 8.1.2010 (quando non erano ancora trascorsi due anni dalla trascrizione del preliminare, avvenuta in data 11.2.2008)"*.

Il reclamo deve essere accolto.

L'art. 2645-bis, co. 3, c.c. dispone: *"Gli effetti della trascrizione del contratto preliminare cessano e si considerano come mai prodotti se entro un anno dalla data convenuta tra le parti per la conclusione del contratto definitivo, e in ogni caso entro tre anni dalla trascrizione predetta, non sia eseguita la trascrizione del contratto definitivo [...]"*.

Con l'introduzione di questa norma, il legislatore (con l'art. 3, co. 1, del d.l. 31.12.1996, n. 669, convertito, con modificazioni, nella legge 28.2.1997; n.

2
Ue

30) ha inteso sancire un limite all'efficacia della trascrizione del contratto preliminare, e dunque all'effetto prenotativo che allo stesso consegue una volta congiunto con la trascrizione del contratto definitivo. In particolare, la disposizione in parola prevede un termine annuale nel caso di previsione nel contratto preliminare della data per la stipula del contratto preliminare, mentre il termine triennale è residuale e trova applicazione nel caso di mancata previsione di un termine per la stipula del contratto definitivo ovvero ancora nel caso in cui tale termine sia superiore a quello di tre anni dalla trascrizione del contratto per la stipula del contratto definitivo (in altri termini, fermo restando che il termine annuale e quello triennale dettati dalla disposizione suddetta sono senz'altro alternativi, anche in caso di previsione di un termine per la stipula del contratto definitivo superiore al triennio dalla trascrizione del preliminare, trova applicazione il termine più breve, come si evince dall'utilizzo della locuzione "e in ogni caso" da parte del legislatore).

Nel caso in esame l'art. 3 del contratto preliminare stipulato dalle parti in data 7.2.2008 prevede il termine del 31.12.2008 per la stipula del contratto definitivo. Ne consegue che l'effetto prenotativo, in favore del promissario acquirente (odierno opponente), e conseguente alla trascrizione del contratto definitivo (ovvero – nel caso in esame – della domanda giudiziale ai sensi dell'art. 2932 c.c.), era efficace fino al 31.12.2009, vale a dire un anno dal termine previsto dalle parti per la stipula del contratto definitivo (termine inferiore a quello triennale dalla trascrizione del contratto preliminare in questione, avvenuta in data 11.2.2008).

La domanda giudiziale di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere il contratto, ai sensi dell'art. 2932 c.c., è stata trascritta in data 8.1.2010, quindi successivamente al termine di efficacia dell'effetto prenotativo della trascrizione del preliminare tra il debitore esecutato, CAIO e il terzo opponente, TIZIO, che – come si è detto sopra – era quello del 31.12.2009. Ne consegue che, in applicazione della regola sancita dall'art. 2915 c.c., l'atto di pignoramento trascritto in data 14.9.2009 sarà opponibile al promittente acquirente anche in caso di esito favorevole del giudizio *ex art.* 2932 c.c. promosso da TIZIO nei confronti di CAIO in quanto prevale sulla trascrizione della domanda giudiziale, ai sensi dell'art. 2652 c.c., avvenuta successivamente (in data 8.1.2010).

Del tutto inconferente, dunque, è il richiamo, nel caso in esame, del termine triennale operato dal g.e. con il provvedimento reclamato.

3
4

In conclusione, la sospensione della procedura esecutiva n. 54/2009 del R.G.E. dell'ex Tribunale di Orvieto, nonché la condanna della

SEMPRONIA alla refusione delle spese della fase innanzi al g.e. della proposta opposizione di terzo, disposte con l'ordinanza in data 14.8.2014 (oggetto del presente reclamo), devono essere riformate. E, con la presente ordinanza, deve essere rigettata la sospensione *ex art.* 624, co. 1, c.p.c. dell'esecuzione immobiliare suddetta e l'opponente **TIZIO** alla refusione alla creditrice procedente opposta delle spese della fase innanzi al g.e., liquidate nella misura indicata in dispositivo.

Le spese del presente giudizio di reclamo seguono la soccombenza e si liquidano nella misura indicata in dispositivo.

P.Q.M.

in accoglimento del reclamo proposto dalla **SEMPRONIA**
e in integrale riforma dell'ordinanza emessa dal g.e.
in data 14.8.2014:

- **rigetta** la sospensione della procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 54/2009 del R.G.E. dell'ex Tribunale di Orvieto;
- **condanna** **TIZIO** a rimborsare alla **SEMPRONIA** le spese della fase innanzi al g.e., che liquida in € 700,00 per compenso, oltre rimborso spese forfetarie (art. 2, co. 2, d.m. 10.3.2014, n. 55), I.V.A. e C.A.P. nella misura di legge, nonché le spese del presente giudizio di reclamo, che liquida in € 212,70 per rimborso spese esenti ed € 2.500,00 per compenso, oltre rimborso spese forfetarie (art. 2, co. 2, d.m. 10.3.2014, n. 55), I.V.A. e C.A.P. nella misura di legge.

SI COMUNICHI.

Terni, 24.11.2014

IL CANCELLIERE
Dir. Amm.vo
Dr. ANNA LELLI



TRIBUNALE DI TERNI
Depositato in cancelleria
Il 30 011 2015
IL CANCELLIERE
Dir. Amm.vo
Dr. ANNA LELLI

IL PRESIDENTE EST.

(Mario Montanaro)