

Sede provinciale di Catania

L'efficacia del titolo esecutivo nei confronti dei terzi

L'ordine contenuto in una pronuncia di condanna al rilascio d'immobile spiega efficacia nei confronti, non solo del destinatario della relativa statuizione, ma anche di chiunque si trovi a disporre del bene nel momento in cui la pronuncia stessa venga coattivamente eseguita.

A questo principio il Tribunale di Catania, sezione esecuzione, si è uniformato a fronte dell'opposizione alla procedura di esecuzione mobiliare per rilascio, proposta da un soggetto terzo rispetto alla procedura incardinata e al provvedimento di convalida di sfratto.

In particolare durante le operazioni di immissione nel possesso dell'immobile, il soggetto terzo si assicurava la sospensione della procedura attivata avendo ottenuto inaudita altera parte un decreto di sospensione della stessa.

L'opposizione proposta trovava il suo fondamento sull'asserzione di essere il soggetto terzo "l'unico soggetto legittimamente proprietario e detentore degli immobili oggetto di controversia e pertanto di subire il forzoso rilascio di un compendio immobiliare del quale è proprietario nonché legittimo detentore reale, e nell'ambito del quale svolge la propria attività imprenditoriale impiegando diversi dipendenti che perderebbero la loro occupazione", evidenziando pertanto il grave pregiudizio che gli veniva arrecato.

Il tutto in forza di due sentenze con le quali il Tribunale di Catania prima (con la decisione n. 445/2014) e la Corte d'appello poi (con la decisione n. 933/2019) hanno dichiarato la simulazione degli atti di compravendita stipulati dallo stesso terzo e dall'esecutato. È opportuno precisare che le sentenze di cui sopra hanno natura meramente dichiarativa (e non condannatorio come la convalida di sfratto) e che avverso la sentenza della Corte di Appello è stato proposto ricorso in Cassazione.

Ai sensi dell'art. 2909 c.c. la sentenza che dichiara la simulazione produce effetti solo quando è passata in giudicato. Pertanto in pendenza del giudizio in Corte di Cassazione, non sussiste alcun accertamento definitivo circa il diritto di proprietà vantato dal terzo sull'immobile oggetto della procedura forzata per il rilascio.

In ogni caso, il terzo, all'insaputa dell'intimante e con la complicità dell'esecutato - ha iniziato - illegittimamente senza averne al titolo - a detenere l'immobile oggetto dell'esecuzione.

Difatti, solo durante le operazioni di esecuzione forzata l'intimante ha appreso che il terzo deteneva l'immobile sostenendo di esserne il proprietario. La detenzione vantata dal terzo non può che essere qualificata illegittima, anche perché il terzo non ha fornito, come più volte richiesto dal Giudice, un valido titolo di detenzione, né ha mai

chiarito come si sia di fatto trovato a detenere un immobile che dal locatore è stato ceduto ad altri in virtù di un valido contratto di locazione.

Il Tribunale di Catania, preso atto che l'ordinanza di convalida non è stata mai impugnata, si è espresso allineandosi al pacifico orientamento della giurisprudenza, "l'ordine contenuto in una sentenza di condanna al rilascio di immobile spiega efficacia nei confronti non solo del destinatario della relativa statuizione, ma anche di chiunque si trovi a detenere il bene nel momento in cui la sentenza stessa venga coattivamente eseguita, non potendo l'ordine "de quo" venir contrastato da un eventuale titolo giustificativo della disponibilità del bene in contestazione, diverso da quello preso in esame dalla pronuncia giurisdizionale..." (cfr. Cass. Civ. Sez. 3 - , Sentenza n. 24637 del 02/12/2016; Cass. Civ. Sez. 3, Sentenza n. 12895 del 24/07/2012). In conseguenza ha revocato il decreto di sospensione.

Avv. Claudia Carmen Caruso
Avv. Gaetano Fabio Fiamma