

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. La s.r.l. Gea Immobiliare proponeva, davanti al Tribunale di Brescia, opposizione di terzo all'esecuzione immobiliare proposta dalla Banca popolare di Bergamo contro Costante Biasca. A sostegno dell'opposizione la Gea rilevava di essere titolare della nuda proprietà sull'immobile oggetto di espropriazione, specificando che il Biasca si era riservato l'usufrutto sul medesimo, usufrutto che sarebbe andato a scadere in data 31 dicembre 2005; pertanto, poiché il pignoramento eseguito dalla Banca aveva ad oggetto il diritto di usufrutto vitalizio spettante al Biasca, la società opponente lamentava che tale pignoramento fosse lesivo del suo diritto di piena proprietà sull'immobile, che sarebbe stato conseguito a partire dal 1° gennaio 2006. FMC

La Banca opposta, costituendosi in giudizio, rilevava che il diritto di nuda proprietà era stato acquisito dalla Gea a seguito di lodo arbitrale che, accogliendo la domanda di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di concludere un contratto, aveva emesso una pronuncia ai sensi dell'art. 2932 cod. civ. in relazione al contratto preliminare stipulato tra la Gea ed il Biasca. Nella nota di trascrizione della Gea, però, non c'era alcuna menzione del limite temporale del diritto di usufrutto che il Biasca si era riservato col preliminare, sicché la trascrizione della domanda giudiziale, sebbene precedente, non poteva pregiudicare l'atto di pignoramento successivo trascritto dalla Banca.

Il Tribunale respingeva la domanda.

2. Appellata tale pronuncia dalla s.r.l. Gea Immobiliare, la Corte d'appello di Brescia, con sentenza del 12 gennaio 2009, confermava la pronuncia di primo grado, condannando l'appellante al pagamento delle spese del grado nei confronti della Banca popolare di Bergamo e della Intesa gestione crediti s.p.a., quest'ultima nella qualità di mandataria della Deutsche Bank, cessionaria dei crediti della Banca popolare.

Osservava la Corte territoriale che non sussisteva la dedotta illegittimità del pignoramento immobiliare. La trascrizione della domanda di giudizio arbitrale compiuta dalla Gea Immobiliare - che aveva un effetto di prenotazione della successiva pronuncia di accoglimento - aveva ad oggetto la nuda proprietà sull'immobile poi pignorato; il pignoramento, infatti, riguardava il solo usufrutto sullo stesso immobile. Ora, pur potendosi astrattamente ammettere l'esistenza di un pregiudizio in danno della Gea - perché l'atto di pignoramento riguardava il diritto di usufrutto vitalizio e non limitato alla data del 31 dicembre 2005 - rimaneva ferma la circostanza che nella nota di trascrizione della domanda di giudizio arbitrale non risultava alcun riferimento al fatto che l'usufrutto in favore del Biasca fosse limitato nel tempo. FMC

Pertanto, in conformità alla previsione generale dell'art. 979, primo comma, cod. civ., il terzo pignorante era autorizzato a ritenere che l'usufrutto fosse vitalizio. D'altra parte - osservava la Corte di Brescia - è principio giurisprudenziale

consolidato che, per stabilire i limiti entro cui un determinato atto o una domanda giudiziale sono opponibili ai terzi, occorre aver riguardo esclusivo alla nota di trascrizione; e poiché, nella specie, essa era "laconica", «la limitazione al 31 dicembre 2005 del diritto di usufrutto di cui Biasca era titolare non poteva e non può essere opposta ai terzi e dunque al creditore pignorante Banca popolare di Bergamo».

3. Avverso la sentenza della Corte d'appello propone ricorso la s.r.l. Gea Immobiliare, con atto affidato a tre motivi.

Resiste la Unicredit Credit Management s.p.a., nella qualità di mandataria della Deutsche Bank, cessionaria dei crediti della Banca popolare di Bergamo, con controricorso affiancato da memoria.

*Fuc*

#### **MOTIVI DELLA DECISIONE**

1.1. Con il primo motivo di ricorso si lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 2910 e 2914 cod. civ., oltre a omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

Rileva la ricorrente che non è, nella specie, in contestazione che la trascrizione della domanda di giudizio arbitrale prevalga, quanto alla nuda proprietà, rispetto all'iscrizione ipotecaria ed alla successiva trascrizione del pignoramento da parte della Banca popolare. L'atto di pignoramento, però, aveva in origine ad oggetto la piena proprietà dell'immobile, ma successivamente la Banca, «con un artificio processuale del tutto abnorme», ha limitato la sua

pretesa espropriativa al solo diritto di usufrutto. La sentenza non avrebbe fornito adeguata motivazione sul perché il pignoramento abbia avuto ad oggetto l'usufrutto.

Il motivo è corredato dal seguente quesito di diritto:

«è nullo il pignoramento immobiliare eseguito su diritti reali immobiliari di proprietà di terzi (nuda proprietà) in violazione del contenuto disposto dagli artt. 2910 e 2914 cod. civ.»?

1.2. Il presente ricorso è soggetto, *ratione temporis*, all'applicazione dell'art. 366-bis cod. proc. civ., il quale esigeva che le censure formulate in base all'art. 360, primo comma, nn. 1), 2), 3) e 4) cod. proc. civ. fossero concluse, a pena di inammissibilità, da un quesito di diritto.

Alla luce della ormai consolidata giurisprudenza di questa Corte sull'argomento, il primo motivo di ricorso è inammissibile. Il quesito, infatti, si limita a formulare una domanda del tutto generica, priva di ogni collegamento con la concreta vicenda in esame e tale da contenere in sé la relativa risposta, peraltro di nessuna utilità ai fini della decisione. La presunta nullità del pignoramento trascritto dalla banca, ove anche riconosciuta da questa Corte, non andrebbe ad intaccare in alcun modo la *ratio decidendi* della pronuncia impugnata, la quale si fonda sulla opponibilità al creditore pignorante della trascrizione della domanda di giudizio arbitrale finalizzata all'acquisto della nuda proprietà.

2.1. Con il secondo motivo di ricorso si lamenta violazione e falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., degli artt. 2644, 2652, 2659 e 2665 cod. civ., oltre a omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

La ricorrente riporta e contesta, a questo proposito, la motivazione della sentenza d'appello nella parte in cui sostiene che è decisivo, ai fini dell'opponibilità ai terzi, il contenuto della nota di trascrizione. L'omessa indicazione, nella nota di trascrizione, del diritto di usufrutto riservato dal Biasca fino al 31 dicembre 2005, non rientrerebbe tra gli elementi richiesti dagli artt. 2659 e 2665 cod. civ.; la giurisprudenza di questa Corte - che la ricorrente richiama e commenta - si riferirebbe, in realtà, all'esistenza di un errato dato catastale, cosa che non è avvenuta nel caso di specie. La Corte d'appello, pertanto, avrebbe immotivatamente ritenuto prevalente la trascrizione successiva del pignoramento senza che si potesse ravvisare alcun errore nella trascrizione della domanda del giudizio arbitrale (precedente).

2.2. Il motivo è fondato.

2.2.1. È pacifico in causa che la s.r.l. Gea Immobiliare ha stipulato un contratto preliminare con Costante Biasca per l'acquisto della nuda proprietà di un immobile del medesimo, e che su tale immobile il promittente venditore si è riservato un diritto di usufrutto non vitalizio, destinato a scadere il 31 dicembre 2005. Non è in contestazione, poi, che la s.r.l. Gea

Immobiliare ha trascritto la domanda giudiziale con la quale aveva chiesto ad un collegio arbitrale di emettere una pronuncia che, ai sensi dell'art. 2932 cod. civ., tenesse luogo del contratto definitivo che il Biasca non aveva stipulato (pronuncia poi effettivamente emessa). Simile domanda è trascrivibile, in base all'espressa formulazione dell'art. 2652, ultimo comma, cod. civ., aggiunto dall'art. 26 della legge 5 gennaio 1994, n. 25, di riforma dell'arbitrato.

La Banca popolare di Bergamo ha provveduto, successivamente alla trascrizione della menzionata domanda giudiziale, all'iscrizione di ipoteca sul medesimo bene e, in un secondo tempo, alla trascrizione del pignoramento avente ad oggetto il solo diritto di usufrutto residuo in favore del debitore Biasca. Poiché nella nota di trascrizione della domanda giudiziale non era stato trascritto che l'usufrutto era *ad tempus*, la Corte territoriale ha ritenuto che tale mancanza rendesse non opponibile al creditore precedente tale circostanza, così pervenendo a respingere l'opposizione di terzo all'esecuzione avanzata dalla s.r.l. Gea Immobiliare. FMC

È appena il caso di rilevare - punto esattamente colto dalla Corte territoriale - che l'opponibilità della durata dell'usufrutto assume una valenza decisiva nella specie, perché il creditore precedente potrebbe in tal caso espropriare il solo usufrutto di durata limitata, dovendosi riconoscere al terzo opponente il diritto di piena proprietà sull'immobile a far data

dal momento della cessazione del diritto reale limitato (art. 1014, n. 2, cod. civ.).

2.3. Il punto sul quale questa Corte deve pronunciarsi - in conformità anche al quesito di diritto formulato alla p. 24 del ricorso - è se sia corretta la ricostruzione operata dalla Corte territoriale, soprattutto nella parte in cui si richiama a numerosi precedenti di questa Corte in tema di efficacia della nota di trascrizione.

La Corte bresciana, infatti, nel respingere la domanda avanzata dalla odierna ricorrente, si è conformata al pacifico orientamento giurisprudenziale secondo cui, per stabilire se e in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare, senza possibilità di equivoci e di incertezze, gli estremi essenziali del negozio e i beni ai quali esso si riferisce, nonché l'essenza e la natura del diritto che si è voluto trasferire e costituire, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo che, insieme con la nota, viene depositato presso la conservatoria dei registri immobiliari (così la risalente sentenza 10 aprile 1986, n. 2501, con un principio sostanzialmente ribadito, fra le altre, dalle sentenze 14 ottobre 1991, n. 10774, 27 giugno 1992, n. 8066, 28 gennaio 1995, n. 1048, 5 luglio 2000, n. 8964, e, più di recente, dalle ulteriori pronunce 11 gennaio 2005, n. 368, 1° giugno 2006, n. 13137, e 31 agosto 2009, n. 18892). Tale

costante affermazione trova il proprio sicuro fondamento nella natura stessa della pubblicità immobiliare, la quale costituisce uno strumento approntato dall'ordinamento per rendere opponibili ai terzi gli atti che vengono trascritti; quanto allo specifico caso odierno, la trascrizione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre determina il c.d. effetto di prenotazione, per cui la trascrizione della sentenza «che accoglie la domanda prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda» (art. 2652, primo comma, n. 2, cod. civ.).

Tuttavia, analizzando la casistica giurisprudenziale di cui alle citate pronunce, si vede che tale principio è stato affermato in relazione a fattispecie diverse da quella in esame. Nel caso di cui alla pronuncia n. 8066 del 1992, ad esempio, si trattava di un'inesatta indicazione di una delle parti; in quello di cui alla pronuncia n. 1048 del 1995, invece, il diritto reale limitato di usufrutto fatto valere dall'opponente, derivante da testamento, non era stato trascritto; e, più di recente, nel caso deciso dalla sentenza n. 368 del 2005 - relativo, come quello odierno, ad un'opposizione di terzo all'esecuzione - il bene compravenduto non era stato identificato con certezza nella nota di trascrizione. FINE

2.4. Il caso oggi in esame è, invece, diverso; non c'è stato, infatti, alcun errore da parte di chi ha trascritto la domanda giudiziale, né in ordine all'identificazione delle parti, né a

quella del bene, sicché non ha senso richiamare la previsione dell'art. 2665 cod. civ., relativo alle omissioni o inesattezze della nota di trascrizione.

L'odierna società ricorrente ha stipulato un preliminare di acquisto della nuda proprietà di un immobile, sul quale il venditore si era riservato un usufrutto limitato nel tempo. Ora, chi trascrive un atto - nella specie una domanda giudiziale - non può che trascrivere il contenuto del *proprio* diritto, ossia del diritto che andrà ad acquistare in caso di esito favorevole del giudizio promosso; non è logicamente e giuridicamente concepibile che egli trascriva anche il contenuto di un diritto *residuale* (nella specie) di usufrutto che permane in capo al venditore, perché il sistema della pubblicità immobiliare implica che vengano resi noti gli acquisti soltanto di chi trascrive, non quelli del soggetto contro il quale la trascrizione è effettuata. Tale sistema, in altre parole, è finalizzato non tanto ad una diffusione generalizzata di notizie, quanto alla tutela del soggetto acquirente in relazione allo specifico diritto acquistato.

La nota di trascrizione, quindi, identifica un titolo di acquisto che, nella specie (nuda proprietà), non ne esclude uno di contenuto minore (l'usufrutto).

Ben diverso sarebbe il caso in cui il diritto oggetto di acquisto fosse quello di usufrutto; in tale ipotesi è chiaro che l'acquirente sarebbe tenuto a trascrivere il contenuto di quel diritto, ivi compresa la sua durata, perché *quello* è il diritto

FULL

che egli va ad acquistare; nell'odierna vicenda, invece, il diritto di usufrutto limitato nel tempo risulta per deduzione dalla nuda proprietà.

In una fattispecie come quella in esame, pertanto, il creditore che va a trascrivere l'atto di pignoramento immobiliare è edotto dell'esistenza di un giudizio il cui esito potrebbe essere quello dell'acquisto della nuda proprietà da parte di un terzo, sicché sarà suo onere quello di verificare, tramite l'esame del titolo di acquisto ed indipendentemente dalla nota, l'entità dell'eventuale diritto reale minore residuo in capo al debitore; tanto più che l'usufrutto, diritto certamente espropriabile, può esserlo nei limiti del titolo esistente in capo all'espropriato.

FMC

Ne consegue, pertanto, che il secondo motivo di ricorso deve essere accolto.

3. Con il terzo motivo di ricorso si lamenta violazione e falsa applicazione, ai sensi dell'art. 360, primo comma, n. 3), cod. proc. civ., degli artt. 979 e 981 cod. civ., oltre a omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio.

Rileva la ricorrente che la nuda proprietà è un diritto reale correlato dalla presenza di un diritto di godimento altrui. Nella specie, il contratto preliminare fra la Gea e il Biasca prevedeva che la prima ottenesse la nuda proprietà dell'immobile, evento che è stato reso pubblico con la trascrizione della domanda giudiziale. Tuttavia, senza leggere

l'atto introduttivo del giudizio arbitrale non è possibile affermare che il pignoramento è legittimo quanto all'usufrutto e non rispetto ad un altro diritto reale di godimento; pertanto la Corte d'appello avrebbe errato nel ritenere legittimo il pignoramento dell'usufrutto vitalizio rispetto all'esistenza di un altro *ius in re aliena*.

L'esame di tale motivo rimane assorbito dall'accoglimento del secondo.

4. In conclusione, il primo motivo di ricorso è dichiarato inammissibile ed il secondo accolto, con assorbimento del terzo.

La sentenza impugnata è cassata nei limiti dell'accoglimento ed il giudizio rinviato alla Corte d'appello di Brescia in diversa composizione, la quale si atterrà al seguente principio di diritto: FMC

«In tema di pubblicità immobiliare, la trascrizione della domanda giudiziale ha la funzione di prenotare, nei confronti dei terzi, gli effetti della pronuncia che sarà successivamente emessa, realizzando una tutela anticipata del diritto che colui che trascrive andrà ad acquistare. Ne consegue che, in caso di trascrizione di domanda di giudizio arbitrale finalizzata all'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere un contratto di acquisto della nuda proprietà di un immobile, chi trascrive non è tenuto, ai fini dell'opponibilità ai terzi, a dare conto, nella relativa nota, anche dell'esistenza e della durata dell'usufrutto residuo gravante sull'immobile stesso,

trattandosi di diritto di cui è titolare un soggetto diverso da quello che trascrive la domanda giudiziale».

Il giudice di rinvio provvederà anche alla liquidazione delle spese del presente giudizio di cassazione.

**PER QUESTI MOTIVI**

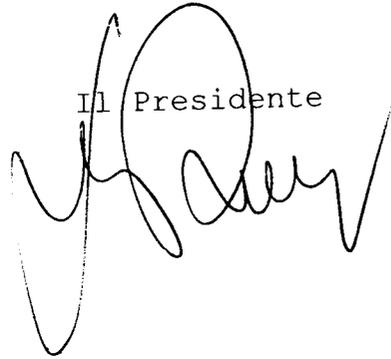
La Corte dichiara inammissibile il primo motivo di ricorso, accoglie il secondo, assorbito il terzo, cassa la sentenza impugnata e rinvia alla Corte d'appello di Brescia in diversa composizione, anche per la liquidazione delle spese del presente giudizio di legittimità.

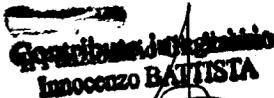
Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, il 5 febbraio 2013.

Il Consigliere estensore

Francesco M. Colli

Il Presidente



  
Innocenzo BATTISTA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA  
Oggi ..... - 5 MAR 2013  
Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

