



TRIBUNALE DI LECCE
Sezione Civile III

Il Tribunale di Lecce composto dai Signori Magistrati:

Presidente

Giudice

Giudice rel.

sciogliendo la riserva di cui al verbale di udienza del 23.10.2018,

letto il reclamo proposto avverso l'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione, che accoglieva la domanda di sospensione dell'esecuzione proposta con atto di opposizione all'esecuzione, con cui la parte istante chiedeva accertarsi la legittimità dell'azione espropriativa ai danni della fideiubente nonché terzo datore di ipoteca /

letta la memoria di costituzione depositata da Conversano Francesca,

OSSERVA

La vicenda sottoposta all'esame di questo Collegio può riassumersi nei termini che seguono.

1. In data 19.09.2017, _____ - nella qualità di fideiubente nonché terzo datore di ipoteca - spiegava formale opposizione ex art. 615 c.p.c. avverso l'esecuzione immobiliare avviata ad impulso della _____ S.p.A., la quale in virtù di contratto di mutuo fondiario concesso dall'istituto di credito in favore della “

_____ procedeva al pignoramento immobiliare del cespite di proprietà di Conversano Francesca posto a garanzia dell'obbligazione principale assunta dalla snc.

L'opponente contestava la legittimità dell'azione esecutiva muovendo diverse censure: 1) la nullità del contratto di mutuo per violazione dei doveri di correttezza e di buona fede; 2) la nullità del contratto per illiceità della causa; 3) l'inefficacia del pignoramento per violazione dell'art. 603, comma 1, c.p.c.; 4) violazione della disciplina dettata in favore di cliente “Consumatore”; 5) mancata certezza del credito rivendicato; 6) illegittima

n.

R.G.

determinazione del TAEG; 7) usurarietà degli interessi di mora; 8) usurarietà del TAEG in ipotesi di estinzione anticipata del mutuo.

1.1. L'istituto di credito si costituiva con relativa comparsa contraddicendo punto per punto la fondatezza delle pretese avversarie, ad eccezione dell'incontestata circostanza della mancata notifica dell'atto di precetto anche nei confronti del debitore principale.

1.2. Ciò posto, il Tribunale – stabilita la natura fondiaria del mutuo ed escludendo la fondatezza delle eccezioni di nullità dedotte dall'opponente – disponeva la sospensione della procedura esecutiva immobiliare n. _____ 17 R.G.E per violazione dell'art. 603 c.p.c., ritenendo assorbite le ulteriori questioni.

2. La _____ S.p.A. reclamava l'ordinanza assunta dal Giudice della fase precedente insistendo - con l'atto di impugnazione - nella legittimità dell'espropriazione immobiliare avviata a danno di _____, in ragione di quanto già argomentato in prima battuta dinanzi al Tribunale, in composizione monocratica.

In particolare, la reclamante ribadiva che il terzo datore di ipoteca aveva sottoscritto anche un autonomo contratto di garanzia che - a differenza della fideiussione - consentiva al procedente di pretendere l'adempimento dell'obbligazione assunta dalla _____ direttamente dalla garante.

Insisteva, nel resto, nelle deduzioni illustrate nella memoria di costituzione e risposta depositata nel giudizio di opposizione all'esecuzione e riproposte in questa sede, chiedendo la revoca dell'ordinanza di sospensione oggetto dell'odierno gravame.

Di contro, _____ contestava le tesi avversarie sottolineando la fondatezza delle motivazioni riportate nell'ordinanza cautelare avversata da controparte.

3. Il reclamo è infondato e va rigettato per quanto si dirà.

Ciò rende superfluo l'esame delle eccezioni preliminari formulate dall'opponente/reclamato in virtù del principio (dottrinario e ormai anche) giurisprudenziale della decisione secondo la c.d. "ragione più liquida", che consente al giudice di non rispettare rigorosamente l'ordine logico delle questioni da trattare (art. 276 c.p.c.), ove sia più rapido ed agevole risolvere la controversia in base ad una questione che - pur se logicamente subordinata ad altre - sia più evidente e più rapidamente risolvibile (Cass. SS.UU. n. 26242-3/2014).

Pertanto, l'incontestata circostanza della mancata notifica del precetto e del titolo esecutivo nei confronti di _____ (garante e terzo datore di ipoteca) consente di evitare la trattazione di tutte le questioni sottoposte dalle parti al Collegio giudicante.

Sul punto, infatti, quando oggetto dell'espropriazione immobiliare è un bene gravato da ipoteca per un debito altrui (art. 603 c.p.c.), il titolo esecutivo ed il precetto debbono essere notificati, ai sensi dell'art. 603 c.p.c., sia al terzo proprietario del bene sia al debitore, poiché il secondo è tenuto ad adempiere ed il primo risponde, col bene ipotecato, dell'eventuale inadempimento; tuttavia, una volta avvertito il debitore dell'imminente espropriazione del bene, il pignoramento e gli altri atti esecutivi debbono essere compiuti nei soli confronti del terzo proprietario, unico legittimato passivo all'espropriazione ed è solo a quest'ultimo che, ai sensi dell'art. 604 c.p.c., deve essere notificato l'atto di pignoramento (cfr. Cass. n.20580/2007).

Sulla vicenda che ci occupa, rimane neutra la circostanza – aderendo alla motivazione del primo Giudice - della natura di garanzia prestata da [redacted] a beneficio del creditore (se fideiussione ovvero contratto autonomo di garanzia) poiché presupposto per l'esercizio dell'azione espropriativa in atto nei confronti del terzo rimane l'inadempimento del debitore principale, da verificarsi mediante la notifica del titolo esecutivo e del precetto nei suoi confronti ex 603, comma 1, c.p.c. perché egli è tenuto ad adempiere, e non perché sarà assoggettato all'espropriazione, ma in quanto oggetto di questa sarà un bene non suo (cfr. Cass. n.535/2012, in motivazione punto 6.2. terzo capoverso).

Alla luce di quanto detto il reclamo va rigettato.

Le spese seguono la soccombenza.

P.Q.M.

- Rigetta il reclamo;
 - Condanna la reclamante alla refusione delle spese di lite in favore di [redacted] che si liquidano in €2.000,00 per compensi professionali, oltre accessori.
- Manda alla cancelleria per le comunicazioni di rito.

Lecce, 24.10.2018

Il Giudice [redacted]

Dott. [redacted]

Il Presidente

Dott. [redacted]



Depositato in Cancelleria

28 OTT. 2018

IL C. [redacted]