

**REPUBBLICA ITALIANA**  
**IN NOME DEL POPOLO ITALIANO**  
**Tribunale Ordinario di Brindisi**  
**Sezione civile**

Il Tribunale di Brindisi - sezione civile, in persona del Giudice Unico Dott. A.Ivan Natali, ha pronunciato la seguente

**S E N T E N Z A**

nella causa civile iscritta al n. 64/2019 del ruolo generale contenzioso civile, vertente

**TRA**

**P. A.\*;**

**ATTORE**

**CONTRO**

**A. ASSICURAZIONI SPA \*;**

**CONVENUTO**

**Conclusioni delle parti:**

L'attore: *"1) accertare e dichiarare inefficace, nullo e produttivo di effetti ex art. 2645 bis cod. civ. il pignoramento immobiliare eseguito in danno del C. S. e gravante sull'appartamento sito in Brindisi alla via Federico II di Svevia n. 47, piano primo, nel N.C.E.U. di Brindisi al foglio \*; con vittoria di spese e competenze professionali?"*

La convenuta A. Assicurazioni S.p.A.: *"1) rigettare le domande attrici perché infondate in fatto, diritto e non provate in quanto il contratto preliminare di vendita trascritto in data 21.4.2017 tra C. e P. sui beni oggetto di pignoramento autenticato in data 21.4.2017 con atto del Notaio \* con cui C. F., \* ha promesso di vendere a P. Antonio, \*, che ha promesso di acquistare, la piena proprietà di un appartamento di civile abitazione in Brindisi, alla \*, a piano primo, composto da quattro vani ed accessori e cantinola di pertinenza a piano seminterrato, confinante con detta via, con via Porta Lecce e con proprietà Maiellaro, salvo altri, distinto in NCEU\* è stato dichiarato inefficace nei confronti della A. Ass.ni s.p.a. con sentenza n. 40.2020 (R.G. 1728.2018) passata in giudicato.*

*2) con vittoria di spese e compensi, oltre al rimborso forfetario, CPA ed IVA come per legge.*

*3) condannare parte attrice ex art. 96 cpc. al pagamento di una somma equitativamente determinata."*

**MOTIVI DELLA DECISIONE**

Con atto di citazione del 21.12.2018 P. A. deduceva che, con pignoramento immobiliare del 21.06.2017, la A. Assicurazioni s.p.a. aveva pignorato l'immobile in Brindisi alla Via Federico II di Svevia (catasto fabbricati fg. \* di proprietà di C. S., in ragione di un credito pari ad € 68.618,74 come indicato nel precetto notificato al debitore il 13.04.2017.

Deduceva, altresì, che con contratto preliminare di vendita, sottoscritto innanzi al Notaio \* il C. S. si era impegnato a vendere al P. A. la piena proprietà dell'immobile di cui innanzi, per l'importo

di € 140.000. A fronte di tale importo l'odierno attore versava al promittente venditore la somma di € 14.000 a titolo di caparra confirmatoria.

Le parti convenivano che la stipula del successivo definitivo di vendita sarebbe avvenuta entro e non oltre il 15.04.2020. Seguiva la registrazione del preliminare in Brindisi con n. 3439/17 e scadenza effetti al 20.04.2020.

L'odierno attore, avuta conoscenza dell'intervenuto pignoramento dell'immobile che era sua intenzione acquistare, proponeva ricorso *ex art.* 619 c.p.c. nella procedura esecutiva n. 191/2017 chiedendo, previa sospensione dell'esecuzione, che venisse dichiarata l'inefficacia *ex art.* 2645 *bis* c.c. del pignoramento eseguito in danno di C. S. e gravante sull'immobile *de quo*.

Questo G.E. all'udienza del 24.10.2018 sospendeva la procedura esecutiva immobiliare e concedeva termine all'opponente sino al 25.12.2018 per introdurre il presente giudizio di merito.

Per tali motivi conveniva in giudizio innanzi a questo Tribunale gli odierni convenuti chiedendo l'inefficacia del pignoramento a causa dell'intervenuta antecedente trascrizione del preliminare di vendita, deducendo, a tal riguardo, che le trascrizioni di pignoramenti o sequestri, successive alla trascrizione del preliminare, dovevano considerarsi inopponibili al promissario acquirente.

Con comparsa del 01.03.2019 si costituiva in giudizio la A. Assicurazioni spa la quale, non contestando l'avvenuta trascrizione del preliminare, rappresentava la pendenza innanzi a questo Tribunale di altro giudizio, recante n. r.g. 1728/2018, volto a dichiarare la nullità e/o inefficacia per simulazione del contratto preliminare nonché ad accertare le condizioni giuridiche per la sua eventuale revocatoria ai sensi dell'art. 2901 c.c., in quanto posto in essere in pregiudizio dei diritti della A. Assicurazioni spa.

Alla luce di tanto deduceva il valore non vincolante nei suoi confronti del preliminare, perché terza estranea rispetto ai soggetti contraenti.

Pertanto, chiedeva in via pregiudiziale *ex art.* 295 c.p.c. la sospensione, per pregiudizialità, del presente procedimento RG. 64/2019 sino alla definizione, con il passaggio in giudicato, della causa RG. 1728/2018 – Giudice Unico dr. Marra.

In seguito alla riserva assunta all'udienza del 23.10.2019 questo procedimento veniva sospeso ai sensi dell'art. 295 c.p.c.

La causa veniva istruita documentalmente e precisate le conclusioni all'udienza del 24.11.2021, veniva rinviata per discussione all'udienza del 27.09.2023 con termine per il deposito di memorie conclusive.

\*\*\*

L'opposizione non è fondata e, pertanto, deve essere rigettata.

### **1.Il singolo (ed esclusivo) motivo di doglianza**

Con unico motivo di opposizione P. A. chiedeva dichiararsi l'inefficacia del pignoramento immobiliare eseguito sull'immobile di cui lo stesso si era impegnato ad acquistare la piena proprietà con contratto preliminare autentificato e registrato a Brindisi il 21.04.2017.

Deduceva, dunque, l'inefficacia del vincolo nei suoi confronti in virtù della disciplina prevista dall'art. 2645 *bis* c.c..

Nel caso di specie, viene in rilievo l'annosa questione relativa all'opponibilità della trascrizione del preliminare al creditore pignorante, con particolare riguardo all'individuazione della formalità, da considerarsi preminente, tra la trascrizione di un pignoramento e quella di un preliminare di compravendita precedentemente trascritto che ricadano sulla medesima *res*.

Profilo non meramente speculativo, ma dagli indubbi riflessi pratici.

Infatti, concludere per la prevalenza della trascrizione del preliminare di compravendita rispetto alla trascrizione del pignoramento, cronologicamente successiva, avrebbe quale ricaduta giuridica che:

- a) il promissario acquirente possa dirsi divenuto proprietario dell'immobile, sgravato dal vincolo che gli abbia voluto imprimere il creditore;
- b) il pignoramento rimanga *sine re* e, dunque, privo di un oggetto materiale, con conseguente vacuità della (eventuale e successiva) procedura esecutiva.

Si impone una più puntuale disamina della disciplina in materia proprio al fine di comprendere se il sistema offra, nel suo complesso, degli elementi di valutazione giuridica che possano orientare efficacemente l'interprete.

## **2. La trascrizione, in particolare, del preliminare**

Nel caso di specie, viene in rilievo, per entrambi i contendenti, la stessa modalità pubblicitaria ovvero la trascrizione, quale strumento esteso dal legislatore anche al preliminare, dando luogo ad una previsione eccentrica rispetto al sistema delle trascrizioni. E ciò non solo perché lo stesso produce effetti solo obbligatori e non reali.

D'altronde, la disciplina originaria del codice prevedeva, già, la trascrizione di un altro contratto meramente obbligatorio, ovvero la locazione ultranovennale.

Proprio la peculiarità degli effetti della trascrizione del preliminare, rende opportuno, ai fini della decisione della controversia, un breve inquadramento concettuale della fattispecie.

Il sistema codicistico originario della trascrizione riconosceva rilievo, infatti - ai fini della pubblicità con carattere dichiarativo cui è, solitamente, preordinata la trascrizione - al momento effettuale reale del contratto o della fattispecie di cui fosse prevista la trascrizione<sup>1</sup>.

Ad essere trascrivibili erano, cioè, tendenzialmente, solo atti, sia di formazione giurisdizionale, sia di natura negoziale, con effetti reali, ovvero traslativi del *dominium* o di un diritto reale minore.

### **2.1. Termine (finale) di efficacia della trascrizione**

Il 3° comma prevede che «*gli effetti della trascrizione del contratto preliminare 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 o di altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare o della domanda giudiziale di cui all'art. 2652, primo comma, numero 2)*».

---

<sup>1</sup> Un altro importante aspetto della nuova disciplina concerne la presunta obbligatorietà della trascrizione del preliminare. Infatti la norma si esprime dicendo che i contratti preliminari «devono» essere trascritti.

Invero - se si fa eccezione per qualche commento iniziale - l'opinione dei maggiori e più autorevoli commentatori è nel senso che la nuova legge non abbia inciso sulla natura giuridica della trascrizione, che continua a costituire, tecnicamente, un «onere» (cioè, un adempimento previsto per il conseguimento di un vantaggio) e non già un obbligo.

La legge ha voluto limitare nel tempo gli effetti della trascrizione stessa, per non imporre vincoli troppo prolungati alla libertà dei traffici giuridici<sup>2</sup>.

Ciò, avendo l'ordinamento giuridico in odio limitazioni temporali perpetue o, comunque, apprezzabili o sproporzionate alla circolazione della ricchezza, quale fine macroeconomico e di stampo liberale, cui, invece, sono preordinati istituti come l'efficacia traslativa del consenso legalmente espresso ex art. 1376 c.c..

E' chiaro, però, che, se – come nel caso di specie - nei termini di efficacia previsti dal comma 3°, il promissario acquirente decide di agire ex art. 2932 c.c., trascrivendo la relativa domanda, l'efficacia della trascrizione del preliminare resta in vigore fino alla sentenza che decida sulla domanda di esecuzione in forma specifica.

La previsione di un termine (finale) di efficacia della trascrizione del preliminare si può comunque ritenere <<eversiva>> rispetto ai canoni del sistema pubblicitario.

E ciò costituisce un altro elemento di differenziazione rispetto al regime ordinario della trascrizione, invocato da taluna dottrina per depotenziare la formalità quando effettuata in relazione al preliminare e tentare di considerarla subvalente rispetto alla medesima formalità, osservata, invece, per un pignoramento.

Mentre, infatti, normalmente l'esaurirsi degli effetti della trascrizione per il decorso del tempo costituisce effetto <<riflesso>> del fatto che l'atto trascritto sia a sua volta sottoposto a termine finale di efficacia (ad esempio lo spirare del termine finale di una locazione ultranovennale), per la trascrizione del preliminare si verifica esattamente l'inverso. Pur rimanendo, cioè, l'atto valido ed efficace *inter partes*, vengono meno gli effetti della connessa trascrizione<sup>3</sup>.

## **2.2. Esecuzione del preliminare con atto diverso dal definitivo**

La disciplina della trascrizione del preliminare presenta un altro elemento di differenziazione rispetto alla trascrizione del pignoramento che secondo taluna dottrina ne implicherebbe la *deminuta* dignità o, comunque, la sottrazione alle regole generali che presiedono la risoluzione fra vincoli antagonisti.

Da ciò l'opportunità della sua disamina al fine di risolvere la problematica di cui alla premessa.

Orbene, il 2° comma stabilisce che «la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante».

---

<sup>2</sup> Si è voluto impedire, in altri termini, che un soggetto fosse indotto a non acquistare un determinato bene, per la presenza di una trascrizione di un contratto preliminare, particolarmente risalente nel tempo.

<sup>3</sup> Si tratta di un termine di decadenza, e da tale natura discende: a) l'inapplicabilità del regime relativo alle cause di sospensione e di interruzione; b) la rilevabilità d'ufficio del relativo spirare e la necessità di disporre la cancellazione della trascrizione del preliminare in caso, ad esempio, di sentenze di annullamento, di nullità o di risoluzione del preliminare, in conformità al comma 4° dell'art. 2668 c.c. (introdotta dalla novella); c) la inderogabilità del termine: essendo, infatti, la materia della trascrizione degli atti giuridici certamente sottratta alla libera disponibilità dei privati, per essa trova applicazione l'art. 2968 c.c. che sancisce l'immodificabilità della disciplina legale della decadenza in tema di diritti indisponibili. Da qui l'*improrogabilità* del termine dettato dal 3° comma dell'art. 2645 bis, residuando semmai la possibilità di aggirarne il rigoroso regime rinnovando la trascrizione del preliminare.

In via interpretativa, si è posto il problema di cosa il legislatore abbia voluto intendere con riguardo all'espressione: «atto che costituisca comunque esecuzione» del contratto preliminare.

Invero, al riguardo, risulta articolato il panorama interpretativo.

Secondo un primo orientamento, il legislatore avrebbe fatto riferimento a quei contratti definitivi, che non riproducono pedissequamente il contenuto del preliminare, ma contengono talune varianti contenutistiche, relative, alle condizioni economiche e giuridiche pattuite, ad esempio, al prezzo, alle modalità di pagamento, o anche all'estensione o misura del bene, purché - in quest'ultimo caso - non vi sia mutamento dell'identità del bene oggetto di trascrizione. La funzione del richiamo ad "altro atto" sarebbe allora proprio quella di rendere irrilevanti, in sede di definitivo, variazioni - sia pure soltanto quantitative- dell'oggetto, quali ad esempio la vendita di un solo immobile a fronte della pluralità di quelli promessi.

E ciò a prescindere se tali varianti rinvengano il proprio fondamento in eventuali sopravvenienze oppure, semplicemente, in una diversa valutazione, ad opera delle parti, dell'originario assetto di interessi.

Secondo taluna altra dottrina costituiscono «atti diversi» quei contratti che, diversi dallo schema causale tipico della compravendita, costituiscono comunque attuazione del regolamento di interessi contenuto nel preliminare: ad esempio, la transazione che preveda il trasferimento del bene oggetto del preliminare, o la permuta, che venga conclusa al posto della compravendita.

In ogni caso, affinché un atto possa considerarsi «attuazione» del contratto preliminare, si ritiene che sia necessario che in esso si faccia espressamente menzione della circostanza che l'atto è compiuto *in adempimento* del preliminare, evidenziando ne il collegamento funzionale con il predetto negozio preparatorio.

In sostanza, se le parti vogliono beneficiare dell'effetto di prenotazione della trascrizione del preliminare, devono dichiarare che il successivo atto (diverso dal definitivo) costituisce adempimento del preliminare, operando *un'expressio causae* che consenta di ricondurre, anche formalmente, l'atto al preliminare.

Parzialmente divergente da quella appena esaminata è, poi, la tesi di un terzo formante dottrinale, il quale, non reputando necessaria l'espressa menzione, nel contratto traslativo e nella relativa nota di trascrizione, del collegamento con il preliminare, ritiene che, al di là di vuoti formalismi, retaggio di una impostazione teorica di tipo dogmatico, sia sufficiente un'identità sotto il profilo causale tra i due contratti. Pertanto, nell'atto esecutivo, potrebbero essere ammesse solo quelle clausole che, pur rendendo difforme il contratto esecutivo dal preliminare, non incidano sul versante causale.

E chiaro che il riferimento, in tal caso, non può non essere alla funzione in concreto svolta dal negozio attuativo che, al di là dello schema legale tipico prefigurato dal legislatore, deve risultare svolgere una funzione adempitiva del preliminare.

Diversa dalla linea interpretativa seguita dagli autori cui si è finora fatto cenno, che comunque identifica nell'"atto" un contratto, è l'esegesi suggerita da altra autorevole dottrina,

secondo cui, in sede interpretativa, andrebbe valorizzato il riferimento all'atto di adempimento, con conseguente rilievo del suo profilo funzionale piuttosto che di quello contenutistico.

Premesso che il legislatore quando parla di atto mostra in generale di richiamarsi ad un atto unilaterale (negoziale o no), non potrebbe individuarsi nell'atto di esecuzione del preliminare un'eccezione a questa regola ed esso – secondo questo autore – dovrebbe dunque essere qualificato come atto unilaterale, di carattere non negoziale in quanto (atto) dovuto; un *modus acquirendi* unilaterale, dunque, che attuerebbe l'effetto traslativo della proprietà, a fronte di un consenso già manifestato con il preliminare che verrebbe così a costituire "l'unico vero accordo a carattere contrattuale<sup>4</sup>".

### **2.3. Efficacia «prenotativa» della trascrizione del preliminare**

Quale ulteriore profilo di differenziazione, diversamente da quel che avviene per il pignoramento la trascrizione del preliminare ha efficacia meramente prenotativa.

L'effetto prenotativo che la pubblicizzazione del preliminare viene a svolgere, con riguardo al definitivo o ad altro atto che vi di esecuzione, risulta preordinato a dirimere i conflitti tra più aventi causa dal promittente alienante.

Il problema consiste nel verificare se ciò valga anche per i conflitti tra promissario acquirente e creditori del promissario alienante.

Invero, proprio in relazione al profilo funzionale della trascrizione, il panorama interpretativo appare particolarmente articolato. A seconda che si aderisca o meno alla teoria per cui il contratto preliminare costituisce un negozio fondamentale, rispetto al quale il contratto definitivo si pone come mero atto attributivo-esecutivo dell'effetto obbligatorio sancito dal preliminare, muta la funzione che si attribuisce alla trascrizione del preliminare stesso.

Secondo la tesi prevalente, cui questo Giudice aderisce, la trascrizione del preliminare ha, come già evidenziato, funzione di *prenotazione* degli effetti tipici del contratto definitivo. Il 2° comma dell'art. 2645 bis dispone che "la trascrizione del contratto definitivo o di altro atto che costituisca comunque esecuzione dei contratti preliminari di cui al comma 1°, ovvero della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari predetti, prevale sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare".

Quanti sostengono la natura prenotativa della trascrizione del preliminare, rilevano il mancato rinvio da parte dell'art. 2645 bis all'art. 2644; norma che cristallizza l'effetto tipico della

---

<sup>4</sup> Questa qualificazione si connette alla concezione propria di questo Autore, secondo il quale, anche nel nostro ordinamento (come in quello tedesco), sussisterebbe la distinzione tra negozi *fondamentali* (o *causali*) e negozi *di attribuzione patrimoniale*.

I primi sarebbero quelli effettivamente finalizzati a realizzare gli interessi economici delle parti, rispetto ai quali deve porsi il problema dei vizi o dell'assenza della causa.

Al contrario, i negozi di attribuzione patrimoniale non avrebbero, invece, una autonoma giustificazione causale, ma troverebbero sempre il loro fondamento in un negozio causale esterno. La validità di un tale atto di attribuzione patrimoniale è correlata, dunque, ad un elemento soggettivo: lo *scopo* di dare attuazione ad un negozio fondamentale (c.d. *expressio causae*). La mancanza dello *scopo* comporta, quindi, la nullità dell'atto.

D'altra parte, l'assenza di causa esterna renderà *indebita* l'attribuzione, consentendo così al *solvens* di agire con l'azione di ripetizione dell'indebito (e non quella di rivendicazione). La conseguenza di questa diversa impostazione è notevole, perché l'azione di ripetizione è un'azione personale, come tale non esperibile contro i terzi, che comunque fanno salvo il proprio acquisto (salva – secondo taluni – l'applicazione dell'art. 2041 c.c., che sarebbe richiamato dall'art. 2038 c.c.).

c.d. pubblicità dichiarativa, individuato dalla dottrina nella risoluzione dei conflitti tra più aventi causa dallo stesso autore di diritti incompatibili fra loro, e non riferibile a tutti gli atti soggetti a trascrizione ma solo a quelli di cui agli artt. 2643 e 2645.

L'art. 2645**bis** rientra, quindi, tra le ipotesi in cui il legislatore prevede la trascrivibilità di atti di per sé non produttivi di alcun effetto opponibile a terzi ma destinati solo a preconstituire il dies a quo per una retroattività degli effetti della successiva trascrizione di un atto opponibile.

Da questo punto di vista, la trascrizione del preliminare appare assimilabile, nella sua natura e nella sua funzione, alla trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica (art. 2652 n. 2).

Lo scopo di questa previsione è quello di, anticipare, rendendoli opponibili, ai terzi che abbiano trascritto o iscritto un loro diritto dopo la trascrizione della domanda, gli effetti dell'eventuale sentenza di accoglimento della domanda (e con valenza costitutiva perché sostitutiva del consenso mancato).

Al riguardo, la Suprema Corte ha, peraltro, statuito che, allorché sia stata trascritta la domanda di esecuzione in forma specifica, gli effetti della sentenza di accoglimento sono opponibili al convenuto anche se non sia poi stata trascritta la sentenza di accoglimento (Cass. 5 aprile 1994 n. 3229, 1995, I, 582). In ogni caso, l'opponibilità è subordinata quanto meno all'*emanazione* della sentenza costitutiva: viceversa, ove le parti, in corso di giudizio, stipulino amichevolmente un contratto definitivo e rinuncino conseguentemente alla lite, la trascrizione della domanda resta priva di effetti (Cass., sez. II, 11 febbraio 1999 n. 1163)<sup>5</sup>.

Coerentemente con le suddette premesse interpretative, la giurisprudenza è ferma, inoltre, nell'attribuire alla trascrizione della domanda un valore esclusivamente processuale in termini di opponibilità ai terzi, per cui esclude che le formalità di trascrizione della domanda e degli atti di acquisto possano incidere sulla titolarità sostanziale dei diritti stessi o, in genere, svolgere una funzione costitutiva o sanante come nell'ipotesi della trascrizione del negozio nullo<sup>6</sup>.

Dunque, in sintesi, la disciplina della trascrizione del preliminare è anomala rispetto ai principi regolativi della trascrizione e, dunque, rispetto a quella del pignoramento perché soggetta a termine e, soprattutto, perché svolgente una funzione meramente prenotativa di un effetto dichiarativo che si limita ad anticipare.

La "debolezza" di tale forma pubblicitaria, unitamente ad una ricostruzione del preliminare come mero vincolo programmatico, privo di un reale effetto costitutivo, hanno indotto un primo formante dottrinale a ritenere la prevalenza del pignoramento anche sul vincolo preliminare trascritto anteriormente. Ciò, anche in virtù dell'art. 2914 cod. civ. n. 1, in virtù del quale sono

---

<sup>5</sup> A tal riguardo, la S.C. ha coerentemente affermato che, se durante il giudizio instaurato dal promissario acquirente di un bene immobile per l'adempimento in forma specifica, il promittente venditore lo aliena ad un terzo, è giuridicamente impossibile accogliere la domanda attorea, a meno che il promissario compratore non provi di aver anteriormente trascritto la sua domanda (art.2652, n.2, c.c.) (Cass., sez. II, 5 gennaio 1998, n.42).

<sup>6</sup> V. Cass. 25 agosto 1994 n. 7512, 1995, I, 3113, secondo cui "il proprietario può promettere in vendita il suo bene anche se il proprio titolo di acquisto non sia stato trascritto, perché la trascrizione non ha effetti costitutivi; ed anche in tal caso, la domanda di esecuzione coattiva, proposta dal promissario acquirente, prevale sull'acquisto del terzo, che abbia acquistato il bene da un soggetto che non ne era proprietario, anche se questi abbia trascritto il suo acquisto prima della trascrizione della domanda".

prive di effetto, rispetto al creditore pignorante, le alienazioni di immobili trascritte successivamente al pignoramento.

Infatti, muovendo da una ricostruzione rigorosa del dato testuale, che si esprime in termini di “alienazioni”, si perviene a ritenere tale solo il definitivo e non il preliminare sia stato contemplato dalla norma codicistica. Il preliminare – si afferma - ha soli effetti obbligatori e non produce l'effetto traslativo che si limita a programmare.

Ragione per cui prevarrebbero sul pignoramento solo le alienazioni definitive trascritte prima, e non anche il preliminare.

#### **2.4. La ricostruzione della reale natura giuridica del preliminare**

La tesi sfavorevole alla prevalenza del preliminare, se anteriormente trascritto, muove da una non condivisibile ricostruzione della natura giuridica dello stesso, in termini di atto, non solo a valenza obbligatoria ma meramente programmatico, privo di una valenza immediata di regolamentare del rapporto giuridico.

Tale assunto non può essere condiviso.

Invero, esiste, nell'arco delle posizioni dottrinali, anche la tesi di segno opposto che, esaltando la figura del vincolo preliminare, riduce il definitivo a atto dovuto, privo di un reale contenuto precettivo.

Secondo tale ricostruzione, il medesimo troverebbe la propria giustificazione causale nell'esecuzione dell'obbligo di contrarre, cioè in una causa esterna, con la conseguente sua qualificazione in termini non di fattispecie negoziale, bensì di atto con funzione estintiva dell'obbligazione e, dunque, contraddistinto sempre e solo da una *causa solvendi*.

Deve, invece, prediligersi, in armonia con la dottrina maggioritaria, la tesi dell'autonomia delle due vicende giuridiche, dotate ciascuna di una propria vocazione direttamente precettiva e di regolazione del rapporto *inter partes*.

In particolare, mutano le conseguenze da trarre nell'ipotesi di contratto preliminare viziato che sia seguito da un contratto definitivo valido.

Ovviamente, la scelta per l'una o l'altra opzione ricostruttiva dei rapporti fra le due figure, così come della qualificazione da riconoscere alle stesse, ne condiziona anche il regime delle invalidità.

Nondimeno, trattasi di profilo estraneo al *thema decidendum*.

La corretta ricostruzione del preliminare, quale fonte immediata di disciplina della relazione giuridica *inter partes*, costituisce, invece, argomento a fondamento della tesi, cui questo Giudice aderisce, secondo cui deve ritenersi prevalente la trascrizione del preliminare.

Ciò, per una pluralità di (ulteriori) ragioni sia testuali, sia logiche sia sistematiche. In primo luogo, la norma di cui all'art. 2645 bis cod.civ. contiene un generico riferimento a “*trascrizioni o iscrizioni successive*”, senza escludere l'ipotesi del pignoramento.

Viene, poi, in rilievo la ratio protettiva della norma introdotta dal legislatore speciale, destinata a regolare ogni ipotesi di conflitto con eventuali aventi causa ad altro titolo. Ratio che non può condurre a mutilazioni ingiustificate dell'ambito operativo della norma, con chiaro



depotenziamento della sua effettività e vanificazione, dunque, degli obiettivi di politica legislativa, storicamente perseguiti.

Peraltro, l'assolutezza dell'art. 2913 c.c. nel riferirsi alle sole alienazioni risente del contesto storico normativo in cui è nata la norma che era quello anteriore alla sopravvenuta introduzione della facoltà di trascrivere il preliminare per effetto della novella del 1997.

Alla luce di quest'ultima, si impone una interpretazione evolutiva della prima norma, volta a ricomprendere nel suo ambito applicativo anche le alienazioni meramente programmate, ma con efficacia vincolante per le parti.

#### **2.4. Gli ordinari criteri di risoluzione fra vincoli di natura diversa gravanti in relazione al medesimo bene**

Depone nel senso della scelta operata, anche una considerazione di carattere sistematico.

Come noto, al di là delle ipotesi in cui il legislatore sancisca con norma specifica la prevalenza di un vincolo giuridico rispetto ad un altro, sulla base di una valutazione discrezionale (e sindacabile solo per manifesta irragionevolezza) riprendono vigore gli ordinari criteri di risoluzione fra vincoli di natura diversa e tra loro logicamente incompatibili, non potendo l'uno trovare attuazione contestualmente all'altro per l'identità dell'oggetto materiale su cui vengono a gravare e per la comune finalità liquidatoria.

Tali criteri, in applicazione dei principi generali in materia di tutela dell'affidamento dei terzi, si fondano sull'antioriorità degli adempimenti pubblicitari dell'uno rispetto all'altro e, quindi, sul criterio di inveterata vigenza per cui *prior in tempore potior in iure*.

Ovviamente, le forme pubblicitarie prescritte sono diverse a seconda dell'atto che di volta venga in rilievo e della speciale materia interessata, oggetto di una propria evoluzione normativa, condizionata da variabili storiche e sociali (trascrizione, nel registro dei beni immobili, per il contratto preliminare o per il definitivo avente ad oggetto atti produttivi di effetti reali, così come per le sentenze che tengano luogo degli stessi, l'iscrizione per le ipoteche, la pubblicazione nel registro delle imprese per le sentenze dichiarative dell'apertura del fallimento (oggi, liquidazione giudiziale ecc.).

Nonostante la diversità delle forme pubblicitarie proprio l'antioriorità cronologica dell'una rispetto all'altra consente di individuare quale delle diverse vicende giuridiche debba prevalere rispetto alle altre.

Alla luce delle suddette coordinate concettuali, può, dunque, affermarsi che il pignoramento trascritto contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare non pregiudica il promissario acquirente che faccia seguire, nei termini di legge, la trascrizione del contratto definitivo o della domanda di esecuzione in forma specifica (quest'ultima, seguita dalla trascrizione della sentenza di accoglimento).

Ciò, in armonia con l'orientamento che si è andato consolidando davanti alla Suprema Corte<sup>7</sup>.

---

<sup>7</sup> V. Cass. civ. Sez. III, 19/12/2016, n. 26102, secondo cui "gli effetti della trascrizione del preliminare, ai sensi dell'art. 2645-bis, comma 1, c.c., si estendono anche alle trascrizioni di pignoramenti o sequestri ed alle iscrizioni di ipoteche giudiziali, con la conseguenza che queste, qualora siano successive alla trascrizione del preliminare, sono inopponibili al promissario acquirente, alle condizioni, per gli effetti e nei limiti di cui allo stesso art. 2645-bis, commi 2 e 3, c.c."

### **3. Il caso di specie**

Tuttavia, nel caso di specie, a fronte delle difese della A. deve ritenersi il carattere recessivo della posizione dell'opponente.

Ed invero, parte convenuta ha agito, in altro giudizio, per la dichiarazione di inefficacia del contratto preliminare, proponendo azione revocatoria e la stessa che e' stata accolta.

A tal riguardo, ha provveduto a depositare copia della sentenza n. 40/2020 pubblicata dal Tribunale di Brindisi il 10/01/2020, nell'ambito del procedimento n.r.g. 1728/2018, e passata in giudicato come da attestazione in atti del 09.09.2022, con la quale il suddetto preliminare è stato dichiarato inefficace nei confronti della A. Ass.ni s.p.a.

Orbene, come noto, per giurisprudenza consolidata della Suprema Corte, le sentenze di accertamento (così come quelle costitutive) non avrebbero l'idoneità, con riferimento all'art. 282 c.p.c., ad avere efficacia esecutiva se con il loro passaggio in giudicato (cfr. *ex multis*, sent. 7369/2009).

Stante l'avvenuta conseguita definitività giuridica, la pronuncia, per quanto di mero accertamento (e non di condanna), può considerarsi produttiva dell'effetto demolitorio o meglio della sterilizzazione degli effetti del contratto verso l'odierna opposta, secondo la logica dell'inefficacia relativa soggettiva.

Alla luce delle predette considerazioni, ed, in particolare, dell'effetto di anticipazione dell'opponibilità del preliminare, la trascrizione di tal ultimo deve ritenersi *tamquam non esset* e, pertanto, non opponibile al creditore.

Va quindi rigettata l'opposizione di terzo proposta ai sensi dell'art. 619 c.p.c., da P. A. con ricorso depositato, in sede di merito, il 08.01.2019 e, per l'effetto, va dichiarata l'efficacia del pignoramento immobiliare.

Per le considerazioni innanzi svolte, la domanda va rigettata.

Per quanto concerne le spese, in considerazione della sopravvenienza del giudicato revocatorio, devono essere compensate per la metà.

**P.Q.M.**

**Il Tribunale di Brindisi, sezione civile, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando nella causa così come proposta in epigrafe, così provvede:**

- 1. rigetta l'opposizione e, per l'effetto, conferma l'atto opposto;**
- 2. compensandole per la metà, condanna, altresì, P. A. alla rifusione in favore di A. Assicurazioni S.p.A. delle spese di lite, che liquida nell'importo residuo di € 1.000,00 oltre spese generali al 15%, I.V.A e C.P.A. come per legge.**

Brindisi, 12.12.2023

Il Giudice

*Dott. A.Ivan Natali*

*Provvedimento redatto con la collaborazione del Funzionario Addetto all'Ufficio per il Processo, Dott. AlesS. A.Murrieri.*