

Civile Ord. Sez. 3 Num. 25584 Anno 2024

Presidente: TRAVAGLINO GIACOMO

Relatore: FANTICINI GIOVANNI

Data pubblicazione: 24/09/2024



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 30498/2022 R.G.

proposto da

STEFANO ROCCO CAPPONI, rappresentato e difeso dall'avv. Lucia Dei Guidi,
con domicilio digitale luciadeguidi@ordineavvocatiroma.org

- ricorrente -

contro

FABRIZIO CARLESIMO, nella qualità di CUSTODE GIUDIZIARIO
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 592/2014 R.G. ESEC. DEL TRIBUNALE
DI LATINA, rappresentato e difeso dall'avv. Roberto Iucci, con domicilio
digitale robertoiucci@puntopec.it

- controricorrente -

contro

SABRINA CAPPONI

- intimati -

avverso la sentenza n. 6141 del 4/10/2022 della Corte d'appello di Roma;
letta la memoria del controricorrente;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'1/7/2024 dal Consigliere Dott. GIOVANNI FANTICINI;

FATTI DI CAUSA

1.L'avv. Fabrizio Carlesimo, nella qualità di custode giudiziario nell'esecuzione immobiliare n. 592/2014 R.G. Esec. del Tribunale di Latina, intimava a Stefano Rocco Capponi lo sfratto per morosità dagli immobili oggetto di espropriazione forzata, ubicati in San Felice al Circeo (LT), allo stesso concessi in locazione dalla sorella Sabrina Capponi (esecutata nella predetta procedura), con contratto ultranovennale, stipulato in data anteriore al pignoramento e trascritto nei Registri Immobiliari. Affermava il custode che il pagamento dei canoni locativi, asseritamente eseguito dal conduttore in favore della locatrice in via anticipata, non era opponibile alla procedura ai sensi degli art. 2918 e 2643, comma 1, n. 9), cod. civ.

2.Stefano Rocco Capponi si opponeva all'intimato sfratto sostenendo di avere pagato anticipatamente i canoni di locazione in favore dell'esecutata prima della sua sostituzione nella custodia giudiziaria (avvenuta quasi tre anni dopo l'inizio del processo esecutivo) e che i pagamenti erano opponibili alla procedura in quanto provati da quietanze rilasciate, anche a saldo, dalla debitrice-custode.

3.Interveniva nel processo, aderendo alle contestazioni dell'intimato, Sabrina Capponi, la quale confermava l'avvenuta integrale corresponsione, da parte del conduttore, di tutti i canoni dovuti per il rapporto locativo.

4.Respinta l'istanza di emissione di ordinanza ex art. 665 cod. proc. civ. e disposto il mutamento del rito, il Tribunale di Latina, con la sentenza n. 1974 del 9/11/2021, respingeva le domande del custode.

5.Adita dal custode avv. Carlesimo, la Corte d'appello di Roma, con la sentenza n. 6141 del 4/10/2022, in riforma della decisione di primo grado, dichiarava risolto il contratto di locazione, ordinava a Stefano Rocco Capponi il rilascio dell'immobile, condannava il predetto conduttore a pagare alla

custodia giudiziaria la somma di Euro 600,00 mensili, a titolo di canone di locazione, a decorrere dal marzo 2015 e fino all'effettivo rilascio (oltre a interessi legali) e poneva le spese del giudizio a carico dei fratelli Capponi in solido tra loro.

6. Per quanto qui ancora rileva, il giudice d'appello così argomentava la sua decisione: «... Ora, data per accertata l'opponibilità al pignoramento del contratto di locazione trascritto anteriormente, occorre esaminare se il pagamento anticipato del canone per l'intero periodo sia opponibile al creditore pignorante. Il legislatore, proprio al fine di evitare comportamenti fraudolenti, ha dettato una regola generale contenuta nell'art. 2643 n. 9 cc, che inserisce, tra gli atti soggetti a trascrizione, quelli "da cui risulta la liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni"; coerentemente sono state dettate specifiche norme, volte ad un contemperamento degli interessi (artt. 1605, in caso di vendita volontaria dell'immobile, 2812 co 4, in caso di pignoramento del creditore ipotecario, 2918, in caso di pignoramento del creditore chirografario, 2924 c.c. in caso di vendita forzata dell'immobile) che prevedono l'opponibilità ai terzi del pagamento anticipato del canone, intesa come forma di liberazione, solo a determinate condizioni; al caso concreto è applicabile l'art. 2918 cc ... Nella fattispecie, il Capponi avrebbe versato, tra il 2014 e il 2015 (la trascrizione del pignoramento è avvenuta a febbraio 2015), il totale di quanto dovuto per la durata novennale della locazione, estinguendo, così, il proprio debito nei confronti del proprietario dell'immobile, che non ha contestato la circostanza. Dalle quietanze in atti, emerge un pagamento del canone mensile fino al mese di novembre 2014 e, dal mese successivo (pochi giorni prima della notifica del pignoramento, in data 22.12.2014), somme decisamente più consistenti fino ad estinguere il credito nel mese di luglio 2015. È ormai pacifica la mancata trascrizione di un patto di anticipato pagamento e le quietanze in atti, che costituiscono attestazioni di versamento rateale

del canone, in misura diversa nel tempo, fino all'estinzione dell'intero credito – e, peraltro, solo in parte anteriori alla trascrizione del pignoramento – non hanno nemmeno data certa, perché il pagamento possa essere oposto nei limiti della normativa richiamata. ... L'elencazione [dell'art. 2704 cod. civ.] non è assolutamente tassativa ma può essere integrata con altre circostanze, del tutto mancanti nella fattispecie, che permettano, in modo altrettanto sicuro, di stabilire la data di formazione dell'atto. In conclusione, l'appellante correttamente deduce un valore meramente indiziario delle quietanze, trattandosi di "*res inter alios acta*", per il quale non vige la previsione contenuta nell'art. 2702 cc. In ogni caso, non vi è alcuna traccia dell'effettivo versamento degli importi indicati e tale circostanza, valutata unitamente allo stretto rapporto di parentela tra le parti, che hanno stipulato il contratto di locazione, induce ad escludere la buona fede del conduttore, in base alla disciplina di cui all'art 1189 cc; conduttore che, peraltro, avrebbe versato regolarmente i canoni mensili fino a novembre 2014 e dal mese successivo, solo pochi giorni prima della notifica del pignoramento, somme decisamente più consistenti, con l'effetto di estinguere l'intero debito nel luglio 2015, appena 5 mesi dopo la trascrizione del pignoramento. In questo ambito, è escluso in radice il problema della mancanza di un sistema legale di conoscenza del procedimento esecutivo da parte di terzi, su cui poggia il più recente orientamento Suprema Corte, richiamato nella sentenza impugnata, che ammette una presunzione di buona fede del terzo - conduttore che paga nelle mani del debitore-locatore anche dopo la trascrizione del pignoramento; né può essere rilevante il tempo impiegato dalla custodia appellante per la messa in mora del conduttore.».

7. Avverso la predetta sentenza Stefano Rocco Capponi proponeva ricorso per cassazione, fondato su tre motivi.

8. Resisteva con controricorso l'avv. Fabrizio Carlesimo, nella sua qualità di custode giudiziario nell'esecuzione immobiliare n. 592/2014 R.G. Esec.

del Tribunale di Latina, il quale depositava memoria ex art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ.

9. Non svolgeva difese in questa sede l'intimata Sabrina Capponi.

10. All'esito della camera di consiglio dell'1/7/2024, il Collegio si riservava il deposito dell'ordinanza nei successivi sessanta giorni, a norma dell'art. 380-*bis*.1, comma 2, cod. proc. civ.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Col primo motivo il ricorrente deduce la «Violazione e/o falsa applicazione degli artt. 2643, n°9, e 2918 c.c., in combinato disposto con l'art. 12 delle Preleggi, in relazione all'art. 360, co. I, n° 3. In palese violazione delle disposizioni di legge sopra richiamate, la Corte d'Appello adita, riformando integralmente la pronuncia di prime cure, ha erroneamente ritenuto non opponibili alla Custodia Giudiziaria le anticipazioni dei canoni di locazione effettuate dal deducente alla sig.ra Capponi Sabrina, benché gli artt. 2643 n°9 e 2918 c.c. prescrivano le formalità della trascrizione e della data certa per le sole fattispecie della cessione e della liberazione.».

2. La censura è infondata.

3.

4.

5.

6.

7.

8. Col terzo motivo il ricorrente deduce l'

9. Le censure possono essere esaminate congiuntamente perché prospettano, nella sostanza, le medesime doglianze e, cioè, che – in relazione ai canoni locativi maturati dopo il pignoramento – era da ritenersi liberatorio il pagamento eseguito dal conduttore alla locatrice-esecutata (custode *ex lege* sino alla sua sostituzione), provato dalle quietanze e da dichiarazioni giudiziali dotate di fede privilegiata.

10. I profili dei motivi dedotti ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ. sono inammissibili, perché, contrariamente a quanto affermato dal ricorrente, il giudice d'appello non ha affatto mancato di esaminare le circostanze riguardanti l'esecuzione del pagamento dei canoni in favore dell'esecutata e la successiva nomina del custode giudiziario e, anzi, tali eventi ha esplicitamente considerato per valutare l'infondatezza della tesi del locatario.

11. Quanto alle argomentazioni logico-giuridiche poste a fondamento della decisione e alla dedotta violazione delle succitate norme, i motivi sono infondati.

12. Infatti, per attribuire efficacia liberatoria al pagamento di canoni effettuato nelle mani dell'esecutato – o perché custode *ex art.* 559, comma

1, cod. proc. civ. prima della designazione del custode professionale o perché intervenuto anteriormente alla conoscenza della surroga nella custodia – il locatario è tenuto, innanzitutto, a fornire supporto dimostrativo dell'avvenuto pagamento, la cui valenza probatoria non può prescindere dalla riconosciuta terzietà del custode giudiziario nominato dal giudice rispetto alle parti (in dottrina e in giurisprudenza – *ex multis*, Cass., 11 maggio 1957, n. 1661, Cass., 19 marzo 1984, n. 1877, Cass., 4 luglio 1991, n. 7354, Cass., 30 maggio 2000, n. 7147, Cass., 15 luglio 2002, n. 10252, Cass., 8

relativo onere probatorio e vincola il giudice circa la verità del fatto stesso, a condizione, però, che sia fatta valere nella controversia in cui siano parti, anche in senso processuale, gli stessi soggetti che sono, rispettivamente, attore e destinatario di quella dichiarazione di scienza; al contrario, nel giudizio promosso dal custode giudiziario della procedura esecutiva deve negarsi che il locatario possa opporre la suddetta quietanza, quale confessione stragiudiziale del pagamento, atteso che il custode professionale è una parte processuale diversa dall'esecutato (locatore) e, per le funzioni svolte, caratterizzata da terzietà: da tanto consegue che, nel predetto giudizio, l'indicata quietanza è priva d'effetti vincolanti ed assume soltanto il valore di un documento probatorio dell'avvenuto pagamento, liberamente apprezzabile al pari di qualsiasi altra prova del processo (parimenti, a norma dell'art. 2733, comma 3, cod. civ., è liberamente apprezzata la confessione giudiziale resa dall'esecutato in litisconsorzio col locatario e il custode).

16. Una volta provato, il pagamento eseguito nelle mani del debitore-locatore, anche successivamente alla sostituzione disposta ex art. 559 c.p.c., può avere effetto liberatorio, purché sussistano i presupposti per integrare la fattispecie del pagamento al creditore apparente ex art. 1189 cod. civ.; in altri termini, l'aver corrisposto i canoni al soggetto che li aveva sempre riscossi in precedenza, in assenza di comunicazione da parte del nuovo custode e di avvisi prescritti dal codice di rito circa la pendenza della procedura (la trascrizione del pignoramento non costituisce, per il conduttore, mezzo di pubblicità idoneo ai fini della conoscenza della esecuzione sull'immobile) o il provvedimento di surroga, costituisce circostanza idonea ad integrare i requisiti di apparenza e di buona fede richiesti dalla menzionata disposizione (in proposito, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 17044 dell'11/07/2017).

17. Nella controversia *de qua*, con accertamento insuscettibile di sindacato nel giudizio di legittimità e con motivazione congrua e coerente

con la ricostruzione giurisprudenziale degli istituti richiamati, la Corte d'appello ha negato l'efficacia probatoria delle quietanze, prive di data certa, rilasciate dall'esecutata, alle cui dichiarazioni, rese nel giudizio promosso dal custode giudiziario, non può attribuirsi valenza di confessione giudiziale.

18. La conclusione tratta dalla Corte territoriale – «non vi è alcuna traccia dell'effettivo versamento degli importi indicati» – è di per sé sufficiente ad escludere la fattispecie delineata dall'art. 1189 cod. civ.; ad ogni buon conto, il giudice d'appello ha pure affermato esplicitamente che, per le circostanze del caso (puntualmente indicate nella sentenza impugnata), non può ravvisarsi nemmeno la buona fede del debitore.

19. In conclusione, in base ai seguenti principî di diritto

«Nell'ipotesi di espropriazione forzata di immobile locato con contratto opponibile alla procedura, il custode giudiziario – quale titolare di un ufficio di diritto pubblico sottoposto al controllo dell'autorità giudiziaria e destinato a sostituirsi al titolare nella gestione e amministrazione del compendio in custodia, che costituisce un patrimonio autonomo o separato e, cioè, un distinto centro di imputazione di rapporti patrimoniali – è legittimato alla riscossione dei canoni di locazione

«Nel corso del processo esecutivo, il pagamento di canoni locativi eseguito dal locatario all'esecutato-locatore, prima della designazione del custode professionale o della conoscenza della surroga nella custodia, ha efficacia liberatoria nei confronti della procedura a condizione che sussistano i requisiti della fattispecie di cui all'art. 1189 cod. civ. e, cioè, se il pagamento a favore del creditore apparente è dimostrato con prova documentale munita di data certa ex art. 2704 cod. civ. – senza che possa attribuirsi valore confessorio, nei confronti del custode giudiziario, a quietanze rilasciate dall'esecutato o a dichiarazioni giudiziali rese da quest'ultimo – ed è stata provata la buona fede del conduttore.»,

il ricorso va respinto.

20. Al rigetto dell'impugnazione consegue la condanna del ricorrente a rifondere al controricorrente le spese del giudizio di legittimità, liquidate, secondo i parametri normativi, nella misura indicata nel dispositivo.

21. Va dato atto, infine, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente ed al competente ufficio di merito, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 115 del 2002, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13.

p. q. m.

la Corte

rigetta il ricorso;

condanna il ricorrente a rifondere al controricorrente, nella sua qualità di custode giudiziario, le spese di questo giudizio, liquidate in Euro 5.300,00 per compensi ed Euro 200,00 per esborsi, oltre ad accessori di legge;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente ed al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di

contributo unificato pari a quello versato per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, qualora dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile,