

TRIBUNALE DI ANCONA

R.G. Es. 102 / 2025

Il G.E.

A scioglimento della riserva assunta in data 27.01.2026,

letti gli atti e le memorie depositate dalle parti,

premesso che la tutela cautelare non può prescindere dall'allegazione e dalla prova del fumus boni iuris e del periculum in mora, che costituiscono elementi essenziali della presente fase;

che l'approfondimento delle questioni esposte è demandato per legge all'eventuale fase di merito a cognizione piena introdotta su iniziativa delle parti;

premesso che con ricorso ex art. 615, co. 2, c.p.c., il sig. ██████████ proponeva opposizione deducendo di non essere debitore principale della creditrice procedente, ma solo terzo datore di ipoteca in relazione al contratto di mutuo stipulato in data 27.06.2002 tra Banca Etruria e il fratello ██████████. Lo stesso, infatti, esponeva che, a garanzia del mutuo, egli aveva concesso ipoteca esclusivamente su una porzione del fabbricato sito in Cerreto d'Esi, via Chillemi n. 30, costituita da un appartamento al piano terra con accessori e da alcuni vani con balcone al primo piano, come puntualmente descritti nel titolo notarile e nella relativa nota di iscrizione ipotecaria, con confini, tra l'altro, verso *"altra proprietà della parte datrice di ipoteca"*.

L'opponente lamentava che, nonostante ciò, con atto di pignoramento immobiliare del 07.05.2025, notificato a seguito di precetto dell'11.02.2025, fosse stato assoggettato ad esecuzione l'intero fabbricato *"da cielo a terra"*, comprensivo anche dell'appartamento sito all'ultimo piano (odierno secondo piano), mai oggetto di ipoteca a suo carico e da lui da sempre occupato con la propria famiglia.

Il sig. ██████████ chiedeva, quindi, in via cautelare, la sospensione del processo esecutivo e, nel merito, la declaratoria di illegittimità dell'esecuzione nei suoi confronti, con annullamento o estinzione della procedura.

La creditrice PURPLE SPV S.r.l., costituitasi tramite la mandataria Cerved Credit Management S.p.A., contestava l'opposizione, sostenendo che il pignoramento dell'intero fabbricato fosse legittimo in quanto, successivamente all'iscrizione ipotecaria, il compendio immobiliare aveva subito frazionamenti e fusioni catastali con ampliamento dell'edificio e che, comunque, ai sensi dell'art.

2811 c.c., l'ipoteca si estendeva ai miglioramenti, alle costruzioni e alle altre accessioni dell'immobile ipotecato.

Con le note autorizzate, il ricorrente produceva relazione dell'Agenzia "██████████" con visure ipotecarie e catastali storiche, da cui risulta che già prima del 1995 l'edificio era articolato in tre appartamenti e un locale garage, e che negli anni 1996 e 1999 erano state iscritte e poi cancellate ipoteche anche sull'appartamento sito all'ultimo piano, dimostrando la preesistenza autonoma di tale unità rispetto all'iscrizione del 2002.

Lo stesso ribadiva, inoltre, che titolo e nota di iscrizione del 2002 descrivono solo la porzione al piano terra e parte del primo piano e che il riferimento, tra i confini, a "*altra proprietà della parte datrice di ipoteca*" conferma l'esclusione dell'ultimo piano dalla garanzia.

Segnalava, infine, che la stessa creditrice, in un distinto ricorso ex art. 281 decies c.p.c. nei confronti degli eredi del mutuatario (██████████), aveva indicato espressamente come oggetto dell'ipoteca i soli piani terra e primo, così ammettendo l'estraneità del secondo piano al vincolo ipotecario.

A sua volta, la resistente, con controdeduzioni autorizzate, pur ribadendo la legittimità del pignoramento, riconosceva che, allo stato, la posizione del sig. ██████████ quanto al secondo piano necessitasse di un approfondimento tecnico, chiedendo un supplemento di perizia limitatamente al cespite identificato al foglio 15, part. 298 sub 10, graffata alla part. 299 sub 9 (unità al secondo piano).

La creditrice precisava, in particolare, che:

– per i cespiti di piano terra e primo piano di proprietà di ██████████ il pignoramento è sicuramente legittimo;

– per la quota di $\frac{1}{2}$ del secondo piano intestata a ██████████ il pignoramento resta valido in quanto debitori principali;

– essendo la vendita già delegata, sarebbe opportuno procedere senza indugio alla vendita dei lotti n. 1 e n. 2 (piano terra e primo) e attendere il chiarimento tecnico-giuridico sul lotto n. 3 (secondo piano).

Tutto ciò premesso il Giudice, osserva quanto segue:

L'opposizione proposta dal sig. ██████████ è diretta a contestare, non l'esistenza del credito né la validità del titolo esecutivo, bensì il diritto della creditrice di procedere esecutivamente nei suoi confronti su una parte del bene pignorato, in quanto non gravata da ipoteca da lui concessa.

In quanto terzo datore di ipoteca, l'opponente risponde nei confronti del creditore procedente solo con i beni specificamente vincolati nel contratto di mutuo del 27.06.2002 e nella relativa nota di iscrizione, non sussistendo, a suo carico, un'obbligazione personale, ma una responsabilità reale circoscritta al compendio ipotecato.

Dalla documentazione prodotta in atti emerge, allo stato, quanto segue:

– il titolo ipotecario del 2002 descrive in modo puntuale un'unica porzione del fabbricato in Cerreto d'Esi, costituita da un appartamento al piano terra con accessori e da vani con balcone al primo piano, con confini, tra i quali è indicata *“altra proprietà della parte datrice di ipoteca”*;

– le visure storiche e la perizia del c.t.u. attestano che l'edificio era già da anni strutturato in tre appartamenti e un garage, e che sull'appartamento all'ultimo piano erano state iscritte, negli anni 1996 e 1999, distinte ipoteche poi cancellate;

– tale appartamento (oggi identificato catastalmente come unità al secondo piano) risulta, dunque, preesistente all'iscrizione dell'ipoteca del 2002 e costituente unità immobiliare distinta rispetto alla porzione descritta nel mutuo;

– la stessa creditrice, in un diverso procedimento (ricorso ex art. 281 decies c.p.c. prodotto in atti), ha individuato come oggetto dell'ipoteca i soli piani terra e primo, così confermando che il secondo piano non è ricompreso nel vincolo;

– nelle ultime controdeduzioni, la resistente, pur non rinunciando alle proprie difese, ammette la necessità di un supplemento di perizia specificamente sul secondo piano per chiarire i rapporti tra tale cespite e l'ipoteca del 2002.

In questo quadro, l'invocazione dell'art. 2811 c.c. da parte della creditrice non può, allo stato, ritenersi idonea a giustificare l'estensione dell'ipoteca all'unità del secondo piano.

La norma richiamata prevede che l'ipoteca si estende ai miglioramenti, alle costruzioni e alle altre accessioni dell'immobile ipotecato, ma presuppone che si tratti di opere sopravvenute che incrementano il valore del bene già vincolato, non di unità immobiliari autonome e preesistenti che il terzo datore abbia consapevolmente escluso dal vincolo al momento della costituzione della garanzia.

Nel caso in esame, le risultanze documentali e peritali indicano che l'appartamento al secondo piano era già esistente prima dell'iscrizione ipotecaria del 2002, che era stato in passato oggetto di distinte iscrizioni ipotecarie e che non è menzionato nella descrizione contenuta nel titolo e nella nota di iscrizione del 2002, anzi veniva collocato quale *“altra proprietà”* rispetto al compendio ipotecato.

Ne consegue che, allo stato degli atti, vi è un serio fumus circa l'estraneità dell'unità del secondo piano all'oggetto dell'ipoteca concessa dal sig. ██████████, sicché il pignoramento di tale porzione dell'immobile risulta privo di adeguata copertura ipotecaria nei suoi confronti.

Diversamente, non è in discussione – né in fatto né in diritto – la legittimità dell'esecuzione sui cespiti corrispondenti alla porzione effettivamente descritta nel titolo ipotecario (piano terra e parte del primo piano), né la legittimità del pignoramento della quota di proprietà di ██████████ ██████████ sul secondo piano, quali debitori principali del mutuo.

Ciò consente di modulare la tutela invocata dall'opponente, distinguendo, da un lato, la posizione del sig. ██████████ in relazione ai cespiti di piano terra e primo piano, per i quali il diritto della creditrice di procedere appare, allo stato, sussistente; e dall'altro la posizione del sig. ██████████ ██████████ in relazione all'unità del secondo piano, per la quale sussiste fumus di illegittimità dell'esecuzione nei suoi confronti e periculum in mora in considerazione della prossimità della

