



## COLLEGIO DI ROMA

composto dai signori:

(RM) MASSERA	Presidente
(RM) GRECO	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) SIRGIOVANNI	Membro designato dalla Banca d'Italia
(RM) RUPERTO	Membro designato da Associazione rappresentativa degli intermediari
(RM) PETRILLO	Membro designato da Associazione rappresentativa dei clienti

Relatore ESTERNI - SAVERIO RUPERTO

Nella seduta del 06/04/2017 dopo aver esaminato:

- il ricorso e la documentazione allegata
- le controdeduzioni dell'intermediario e la relativa documentazione
- la relazione della Segreteria tecnica

### FATTO

In data 22/10/94, la resistente, in virtù di un decreto ingiuntivo provvisoriamente esecutivo emesso nei confronti del fratello del ricorrente, iscriveva ipoteca giudiziale sui beni di proprietà del debitore e procedeva al pignoramento dei beni ipotecati, alcuni dei quali in comunione ereditaria col ricorrente stesso e con un altro fratello.

Nel 2003, l'odierno ricorrente si costituiva in giudizio chiedendo la divisione giudiziale dei beni caduti in comunione ereditaria, così l'esecuzione immobiliare veniva sospesa e veniva incardinato il procedimento di divisione, il quale si concludeva nel maggio del 2015 con sentenza della Cassazione.

Nelle more del giudizio per Cassazione l'iscrizione ipotecaria era stata frattanto rinnovata. In data 19/2/16, il debitore esecutato nel procedimento di esecuzione immobiliare (fratello dell'odierno ricorrente) proponeva nuova opposizione all'esecuzione contestando tra le altre cose la CTU redatta nel 1998 o nel giudizio divisionale 28/5/2004, con conseguenti, a suo dire, importanti variazioni nella situazione di fatto chiedendo altra CTU per accertare tutti i mutamenti intervenuti nella proprietà immobiliare dal 1998. Per questa ragione, l'intermediario, resosi dapprima disponibile alla cancellazione dell'ipoteca sui beni assegnati al ricorrente all'esito dell'anzidetto giudizio di divisione, ha successivamente



Arbitro Bancario Finanziario  
Risoluzione Stragiudiziale Controversie

mutato avviso, ritenendo di non potere dare corso alla cancellazione della garanzia reale stante la perdurante incertezza sull'entità del compendio immobiliare di cui si tratta. Stante quanto precede, il ricorrente chiede all'Arbitro di intervenire per "sbloccare" la richiesta di cancellazione delle ipoteche. L'intermediario resistente chiede, invece, che il ricorso sia rigettato.

## DIRITTO

La doglianza di parte ricorrente merita di essere positivamente apprezzata.

A norma dell'art. 2825, primo comma, cod. civ., "*La ipoteca costituita sulla propria quota da uno dei partecipanti alla comunione produce effetto rispetto a quei beni o a quella porzione di beni che a lui verranno assegnati nella divisione*", di talché, ove il bene indiviso, gravato da ipoteca costituita sulla propria quota da uno dei partecipanti alla comunione, sia stato assegnato ad un condividente diverso da quello che ha concesso l'ipoteca, lo stesso - al di fuori delle eccezioni previste dallo stesso art. 2825 cod. civ. - deve pervenire all'assegnatario libero dai pesi imposti da colui che, a posteriori, è risultato privo della facoltà di disporli, attesa la natura dichiarativa e l'effetto retroattivo della divisione (cfr. Cass. 17 febbraio 1979, n. 1062). Ne deriva, in altri termini, che il provvedimento giudiziale con cui viene disposta la divisione è titolo per la cancellazione della garanzia ipotecaria (Trib. Roma, 2 ottobre 2003).

Ciò premesso, osserva il Collegio che, nel caso di specie, la divisione dei beni ipotecati, con assegnazione di taluni di essi in favore del ricorrente (comunista diverso dal debitore esecutato), trova titolo in una sentenza definitiva in quanto resa dalla Corte di Cassazione. Non trova, quindi, giustificazione il rifiuto opposto dall'intermediario alla cancellazione dell'ipoteca in favore del ricorrente assegnatario.

## PER QUESTI MOTIVI

**Il Collegio, in accoglimento del ricorso, dispone che l'intermediario si adoperi per la cancellazione dell'ipoteca in favore del ricorrente.**

**Dispone, inoltre, ai sensi della vigente normativa, che l'intermediario corrisponda alla Banca d'Italia la somma di Euro 200,00 (duecento/00) quale contributo alle spese della procedura e alla parte ricorrente quella di Euro 20,00 (venti/00) quale rimborso della somma versata alla presentazione del ricorso.**

IL PRESIDENTE

Firmato digitalmente da  
MAURIZIO MASSERA