

N. [REDACTED] R.G.E.

TRIBUNALE DI VERBANIA

Esecuzioni immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa [REDACTED],

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 24.08.2026,

Osserva

Nell'ambito della presente esecuzione instaurata da [REDACTED] SPA, in cui è successivamente intervenuta Agenzia delle Entrate e Riscossione, i debitori-esecutati [REDACTED] e [REDACTED] hanno proposto, con ricorso depositato in data [REDACTED], opposizione agli atti esecutivi contro il verbale di aggiudicazione del [REDACTED] in favore di [REDACTED], chiedendo la sospensione dell'efficacia del predetto verbale di aggiudicazione e, conseguentemente, della prosecuzione della procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. [REDACTED], con ciò allegando:

- in via preliminare, l'ammissibilità della opposizione spiegata, in quanto il vizio contenuto nell'ordinanza di vendita (la quale, nella parte in cui ha descritto lo stato occupativo dell'immobile, ha indicato il bene come gravato da una locazione opponibile sino al 30 giugno 2030 allorquando, invece, nell'ambito del processo esecutivo, era stata accertata la viltà del canone corrisposto e, quindi, ritenuto non opponibile il contratto alla Procedura) costituisce un vizio procedurale permanente, che si trasmette agli atti successivi, sicché esso può essere fatto valere mediante opposizione agli atti esecutivi proposta contro il provvedimento conclusivo della fase nella quale il vizio si è verificato, purché nel termine previsto dall'art. 617 c.p.c.; inoltre, come da giurisprudenza citata, la *"mancata, incompleta o erronea identificazione del bene pignorato non sono suscettibili di sanatoria, sono rilevabili anche d'ufficio dal Giudice dell'Esecuzione, in quanto impediscono il raggiungimento dello scopo del processo esecutivo e, propagandosi agli atti successivi della procedura, possono essere fatte valere mediante opposizione agli atti esecutivi ai sensi dell'art. 617 c.p.c."*;
- il concreto pregiudizio subito da parte debitrice, in considerazione del fatto che l'erronea rappresentazione del bene ha certamente influito sulla appetibilità dello stesso e, quindi, sullo svolgimento della gara;
- impossibilità di ritenere definitivamente consolidata la posizione dell'aggiudicatario, ritenendo che le disposizioni di cui agli art. 2929 cc e 187 bis disp. att. cpc non riguardino il caso di specie;

Si sono costituite [REDACTED] e [REDACTED], che si sono opposte alla sospensione della procedura, chiedendo anzitutto di dichiarare l'inammissibilità dell'opposizione spiegata ex art. 617 cpc per tardività della stessa, in considerazione del fatto che la *"teoria del vizio permanente"*, cui ha fatto riferimento l'opponente nel proprio atto di ricorso, risulta invero inapplicabile alla fattispecie in esame; segnatamente, il creditore procedente – oltre ad aver contestato l'effettivo pregiudizio subito dagli esecutati – ha contestato che il vizio



permanente possa impugnarsi sempre e comunque, anche laddove sia avvenuto il passaggio a una fase procedimentale ulteriore e diversa (come ritiene che sia avvenuto nel caso *de quo*), mentre, entrambi i creditori opposti hanno eccepito che – come più volte la giurisprudenza ha affermato - la proposizione dell'opposizione agli atti esecutivi, anche dopo il primo atto successivo in cui il vizio si è verificato, opera esclusivamente per le situazioni invalidanti che impediscano che il processo consegua il risultato che ne costituisce lo scopo, e cioè l'espropriazione del bene pignorato come prezzo per la soddisfazione dei creditori.

Ader ha altresì contestato che, nel caso concreto, il vizio eccepito dai debitori costituisca una inesattezza tale da determinare una grave incertezza nell'oggettiva individuazione dell'immobile oggetto di espropriazione; inoltre, ha contestato il pregiudizio asseritamente lamentato dai debitori, che invece è rappresentato come ipotetico, congetturale e privo di dimostrazione, anzi sconfessato nei fatti dal momento che il primo tentativo di vendita, pur basato su un bando che indicava il bene come locato da contratto non opponibile alla Procedura, non aveva suscitato alcun interesse nel mercato; infine, la tutela dell'aggiudicatario, che ha partecipato alla gara in buona fede, osta in ogni caso all'accoglimento della sospensione dell'esecuzione.

All'udienza odierna, in assenza dell'aggiudicatario pur notiziato dell'opposizione, le parti si sono riportate ai rispettivi atti insistendo per l'accoglimento delle relative conclusioni. In particolare, parte opponente ha aggiunto che il vizio contenuto nell'ordinanza di vendita, che si è propagato nella successiva fase di aggiudicazione, sarebbe pregiudizievole anche per l'aggiudicatario stesso, il quale sarebbe esposto a fondate contestazioni da parte dell'odierno conduttore in virtù dell'erronea rappresentazione contenuta nell'ordinanza di vendita, domandando altresì, in via subordinata, l'esercizio del potere di revoca del giudicante.

Il Giudice si è riservato.

L'opposizione agli atti spiegata, nell'ambito della cognizione sommaria che necessariamente compete in tale sede, appare inammissibile.

Giova anzitutto premettere che - quantunque si ritenga che, nel caso di specie, si sia ancora nella medesima fase procedimentale (di vendita, iniziata con l'ordinanza emessa da questo giudice il 4.4.2026, come da prassi organizzativa in uso presso il Tribunale di Verbania) rispetto a quella in cui certamente si è verificato il vizio - alla luce di autorevole giurisprudenza di legittimità (e, segnatamente, Cass. civ. sez. 3 - , **Sentenza n. 35878 del 06/12/2022** - Rv. 666303 - 01) – da cui non si ritiene di discostarsi – e successiva peraltro a quella citata dal ricorrente, l'opposizione ex art. 617 cpc avverso gli atti successivi cui il vizio si è propagato (da far valere comunque “*entro gli sbarramenti preclusivi correlati alla conclusione delle singole fasi dell'espropriazione forzata*”) riguarda esclusivamente “*le gravi ed eccezionali invalidità degli atti che determinano nullità non sanabili o l'improseguibilità del processo*”; ancor prima, peraltro, le Sezioni Unite della Cassazione, con la sentenza n. 11178 del 27.10.1995, avevano precisato che tale



possibilità riguarda solo quelle situazioni invalidanti *“che impediscano che il processo consegua il risultato che ne costituisce lo scopo, e cioè l'espropriazione del bene pignorato come mezzo per la soddisfazione dei creditori, mentre ogni altra situazione invalidante, di per sé non preclusiva del conseguimento dello scopo del processo, deve essere eccepita con opposizione agli atti esecutivi nei termini di decadenza disposti dal menzionato art. 569 cod. proc. civ.”*.

Orbene, nel caso in esame, non può né ritenersi che il vizio, contenuto nell'ordinanza di vendita depositata il 4.4.2026, e comunicata alle parti il 7.4.2026, afferente al regime di opponibilità del contratto di locazione che grava sul bene, costituisca una grave ed eccezionale invalidità dell'atto (situazione invece afferente, ad esempio, alle nullità insanabili relative al difetto dello *"ius postulandi"* ovvero della rappresentanza o della capacità di agire: in questo senso, cfr. Cass. civ. sez. 3, sent. 14449 del 15.7.2016), né che tale vizio abbia impedito al processo di conseguire il risultato suo proprio, e cioè l'espropriazione mediante la vendita.

Anche il richiamo all'ulteriore giurisprudenza citata dai ricorrenti (e, segnatamente: Cass. civ., Sez. III, 7 ottobre 2024, n. 26164) appare peregrino: il vizio oggi dedotto afferisce – come detto – al regime di opponibilità del contratto di locazione del bene staggito e non è di per sé idoneo ad incidere sulla corretta e completa *“identificazione del bene”* che, per il resto, è esattamente descritto nell'ordinanza di vendita e nell'allegata perizia di stima, sicché tale situazione invalidante non può essere dedotta oltre il termine di giorni 20 in cui la parte ha avuto conoscenza (legale) dell'atto viziato.

Infine, quantunque il rilievo dell'inammissibilità dell'opposizione sia dirimente e assorbente rispetto alle altre questioni, giova in ogni caso evidenziare che la tutela dell'aggiudicatario, nel nostro sistema, non è limitata alle sole disposizioni, richiamate pure dai ricorrenti, di cui agli artt. 2929 cc e 187 bis disp. att. cpc., ma che, dalla complessiva interpretazione delle norme del codice di procedura, emerge un principio di tutela massima dello stesso, in quanto rientrante nel *«coordinato strumentario procedimentale, che è predisposto affinché il giudice dell'esecuzione porti a compimento il suo dovere istituzionale di garantire al creditore il soddisfacimento delle sue pretese riconosciute legittime da un titolo esecutivo [...] tale è il fine di queste previsioni e ad esso deve essere rivolta, quale criterio ermeneutico teleologico, la concreta estrinsecazione della potestà – e così di un potere che è al tempo stesso un dovere – del giudice dell'esecuzione nella conduzione del processo esecutivo»* (Cass. civ. 11116 del 10.06.2020), sicché – ne discende – che l'interesse dell'aggiudicatario è prevalente anche rispetto all'interesse del debitore a mantenere la proprietà del bene (cfr. Cass. civ. Sez. 1, 13/7/2004, n. 12969 : *«L'aggiudicatario ... acquista un vero e proprio diritto al trasferimento coattivo del bene sospensivamente condizionato al versamento del prezzo ... il legislatore, infatti, ha evidentemente ritenuto che il soddisfacimento dell'interesse pubblico all'efficienza del sistema delle vendite coattive debba comportare la prevalenza dell'interesse dell'aggiudicatario ad ottenere il trasferimento, dopo la partecipazione ad una valida procedura, rispetto all'interesse del debitore a mantenere la proprietà del bene aggiudicato, con il solo limite dell'aggiudicazione ad un prezzo che non sia notevolmente inferiore a quello giusto»*).



In particolare, «Una volta avvenuta l'aggiudicazione, l'esercizio del potere del giudice è non solo in grave contraddizione con il principio che lo svolgimento di un processo rappresenta anche un "costo" per la collettività in quanto impegna il "servizio giustizia", ma è anche in grave conflitto con la tutela della posizione dell'aggiudicatario, la cui posizione, se può risentire dell'incidenza di fatti sopravvenuti all'aggiudicazione o ignoti alle parti e al giudice o non conoscibili dalle une e dall'altro, **non deve risentire di fatti che potevano dalle parti essere rappresentati e dal giudice comunque essere rilevati prima**» (Cass. civ. sez. 3, n. 18451 del 21.9.2015), dovendo quindi rispettarsi la situazione acquisita dall'aggiudicatario, le cui ragioni non possono in nessun modo essere sacrificate (in questi termini, Cass. civ. sez. 3 n. 11116 del 10.6.2020).

Alla luce quindi delle suesposte coordinate ermeneutiche, l'opposizione appare infondata anche nel merito, né ricorrono i presupposti per l'esercizio – pur sollecitato – del potere d'ufficio di revoca dell'aggiudicazione.

Le spese di lite per la presente fase seguono la soccombenza e devono essere liquidate come in dispositivo, avuto riguardo ai valori medi delle fasi di studio, introduttiva e decisionale di cui ai dm 55/2014 e dm 147/2022, in relazione al valore di causa (scaglione da euro 52.001 a euro 260.000) per i procedimenti cautelari.

P.Q.M.

Non luogo a provvedere sull'istanza di sospensione dell'esecuzione immobiliare rge n. [REDACTED], per la ritenuta inammissibilità dell'opposizione.

Condanna parte opponente alla rifusione, in favore di ciascuna delle controparti costituite, delle spese processuali della presente fase di opposizione, che liquida in euro [REDACTED], oltre rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge;

Concede alle parti termine di giorni trenta - decorrente dalla definizione del giudizio di reclamo, se proposto, ovvero dalla scadenza del relativo termine per la sua proposizione - per l'introduzione del giudizio di merito.

Si comunichi.

Verbania, 24.8.2026

Il Giudice dell'esecuzione

[REDACTED]

MA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 3ccee58cbb0126327821e5071277e5

