

N. R.G125/2019



**Tribunale di Verona**

*Seconda Sezione Civile, Fallimentare e delle Esecuzioni Forzate*

**ORDINANZA**

Nell'opposizione di terzo iscritta al n. r.g. 125-6/2019 nell'ambito della  
procedura esecutiva

Promossa da

[REDACTED]

- TERZI OPPONENTI -

Contro

[REDACTED] e, per essa, quale mandataria con rappresen-  
tanza, di [REDACTED]

- OPPOSTA -

Nonché contro

[REDACTED]

- DEBITRICE ESECUTATA -

Il Giudice dell'esecuzione,  
a scioglimento della riserva assunta sull'istanza sospensiva nell'ambito  
dell'opposizione di terzo  
pronuncia la seguente

**ORDINANZA**

**§.- Ricostruzione della vicenda processuale e del fatto**

Il [REDACTED], originario creditore procedente prima della sopravve-  
nuta cessione del credito e del susseguente intervento ex art. 111 cod.  
proc. civ. del creditore cessionario, ha sottoposto all'azione espropriativa  
gli immobili che il defunto [REDACTED] aveva concesso in ipoteca per  
garantire il debito contratto dai figlioli [REDACTED], [REDACTED] e



██████████ con atto di mutuo del 10.5.2007 (mutuo che, in questa sede, viene fatto valere come titolo esecutivo).

A cagione della morte del terzo datore d'ipoteca, avvenuta il 3.4.14, i beni oggetto della garanzia ipotecaria di cui sopra erano stati acquistati, *iure successionis*, dall'odierna esecutata ██████████ (moglie del *de cuius* ██████████) la quale era stata nominata dal marito propria unica erede universale.

L'azione espropriativa si era, dunque, diretta nel 2019 nei confronti di Giuliana Pietropoli in veste di terza espropriata ex artt. 602-604 c.p.c. e garante del debito contratto dai figli ██████████, ██████████ e ██████████

Per quanto qui rileva in questa sede ██████████ – nell'anno 2021 e, dunque, quando l'odierna azione esecutiva era già stata intrapresa da due anni – hanno evocato in giudizio la mamma ██████████ per sentire dichiarare che il testamento fatto dal papà ██████████ aveva leso la loro quota di riserva sull'asse ereditario e sentire ridurre la disposizione testamentaria per la quota corrispondente alla legittima che essi figli hanno sul patrimonio ereditario del papà.

Il Tribunale di Verona – con sentenza del 27.4.23 pronunciata in un processo contumaciale – ha accolto la domanda di riduzione di legittima dell'istituzione d'erede dichiarando parzialmente inefficace l'attribuzione *mortis causa* dell'intero patrimonio ereditario (nel quale, evidentemente, sono ricompresi anche i beni immobili oggetto di questa azione espropriativa) nei limiti della quota di 1/12 per ██████████ ed 1/12 per ██████████: la quota di riserva dei figlioli, pari complessivamente ad  $\frac{1}{2}$  dell'asse disponibile (cfr. art. 542, comma secondo, cod. civ.), deve essere, di fatti, suddivisa tra i sei fratelli ██████████.

Tosto gli eredi pretermessi – e, segnatamente con ricorso in opposizione ex art. 619 cod. proc. civ. depositato in data 4 maggio 23 e, cioè, appena una settimana dopo il deposito della sentenza – hanno domandato la sospensione dell'azione esecutiva immobiliare e l'assegnazione del termine per l'introduzione del giudizio di merito, in ragione del fatto che essi, in forza della succitata sentenza, sarebbero comproprietari dei beni oggetto dell'azione esecutiva e, dunque, vanterebbero un diritto incompatibile e preminente rispetto a quello del creditore precedente.



Nel tempo necessario ai citati eredi per convenire in giudizio la loro mamma e sentir dichiarare, *in parte qua*, il loro co-acquisto a titolo ereditario dei beni che il padre aveva concesso in ipoteca e che, successivamente, erano stati aggrediti in sede esecutiva, l'azione esecutiva era proseguita speditamente.

I beni pignorati venivano divisi in cinque lotti (udienza del 13.2.20 con cui è stata delegata la vendita) e venivano venduti in sede esecutiva tutti con decreto di trasferimento pubblicato (ad eccezione che per il bene di cui al lotto 2 di perizia) prima del deposito del ricorso in opposizione all'esecuzione proposto dai terzi.

Quanto al lotto due, invece, alla data del deposito del ricorso in opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c., era già intervenuta l'aggiudicazione in favore dell'acquirente (vedi verbale di aggiudicazione del professionista delegato alle vendite in data 12.4.23, depositato in data 22.5.23), ma non ancora la pubblicazione del decreto di trasferimento.

**§.- La prima ragione del rigetto dell'istanza sospensiva: l'inammissibilità dell'opposizione tardiva di terzo nell'ambito dell'esecuzione forzata immobiliare.**

Sebbene l'art. 620 cod. proc. civ. ammetta che l'opposizione di terzo possa anche essere promossa dopo la vendita dei beni pignorati e che, in questo caso, i diritti del terzo opponente vittorioso si possano far valere sul ricavato della vendita medesima, occorre leggere l'art. 620 cod. proc. civ. all'interno del più complessivo ordito normativo e, in particolare, del combinato disposto degli artt. 2915 e 2919 cod. civ.

Dalla lettura combinata di queste due disposizioni – non operando nell'ambito dell'acquisto a titolo derivativo dei beni immobili il principio del possesso di buona fede sulla base di un titolo astrattamente idoneo al trasferimento (art. 1153 cod. civ.) – emerge che per il terzo che vanta sul bene immobile pignorato diritti di natura reale incompatibili con quelli fatti oggetto dell'espropriazione con l'atto di pignoramento si aprono due alternative:

- o tali diritti sono opponibili al creditore precedente ed ai creditori intervenuti (art. 2915 c.c.) e, allora, essi saranno opponibili anche al terzo acquirente (art. 2919 c.c.) con la conseguenza che l'opponente tardivo, in luogo di realizzare il proprio diritto soltanto per equivalen-



te sul ricavato della vendita esecutiva (posto che l'opposizione è stata proposta quando la vendita non può più essere sospesa), può ottenere la tutela in forma specifica agendo contro il terzo acquirente il quale sopporterà l'evizione (art. 2921 cod. civ.);

- oppure tali diritti non sono opponibili né al creditore precedente né, di riflesso, al terzo acquirente e, pertanto, così come non sussiste il diritto del terzo opponente ad agire contro l'acquirente in sede di cognizione ordinaria per la rivendica del bene non sussiste nemmeno il diritto a soddisfarsi sul ricavato della vendita coattiva.

Detto con maggiore forza esplicativa, nell'esecuzione forzata immobiliare non ha senso ammettere l'opposizione tardiva di terzo perché, una volta che il bene è fuoriuscito dal processo esecutivo a cagione del ritardo con cui il terzo ha adito l'autorità giurisdizionale, il terzo stesso, non potendo più agire in prevenzione domandando la sospensione dell'azione esecutiva in corso, deve agire direttamente contro il terzo acquirente facendo valere nei suoi confronti il proprio diritto domenicale di cui afferma l'opponibilità e la prevalenza.

L'inammissibilità dell'opposizione tardiva vale sia rispetto ai beni per cui è avvenuta la pubblicazione del decreto di trasferimento che per quelli in cui, essendo già intervenuta l'aggiudicazione (vedi lotto due) trova operatività il combinato disposto degli artt. 632 cod. proc. civ. e 187-bis disp. att. c.p.c. con la conseguenza che l'eventuale accoglimento dell'istanza sospensiva e, in caso di mancata instaurazione del giudizio di merito, l'estinzione della procedura espropriativa ai sensi dell'art. 624, comma terzo, cod. proc. civ., non potrebbe comportare la caducazione dell'acquisto dell'aggiudicatario che, si badi, non è nemmeno litisconsorte necessario dell'opposizione di terzo.

Ai sensi dell'art. 2929 cod. civ., infatti, sono solamente le nullità che affliggono gli atti del subprocedimento di vendita che possono comportare il travolgimento del decreto di trasferimento pronunciato a valle, mentre, ai sensi dell'art. 187-bis disp. att. c.p.c. ogni causa di estinzione o di chiusura anticipata dell'azione esecutiva intervenuta dopo l'aggiudicazione non intacca i suoi effetti nei confronti del terzo aggiudicatario che conserva lo *ius ad rem*, sospensivamente al pagamento del saldo prezzo, al trasferimento bene pignorato (cfr. Cass. Sez. Un. 28/11/22, n. 21110).



Va da sé, pertanto, che – anche rispetto al bene di cui al lotto due e, cioè, il solo per il quale non è stato pronunciato il decreto di trasferimento ma già pronunciata l’aggiudicazione – i terzi oppositori tardivi dovranno agire nei confronti dell’aggiudicatario ove intendano far valere la dedotta (parziale) prevalenza dei propri diritti reali (i diritti di proprietà sul lotto due) rispetto a quello oggetto della vendita esecutiva (l’alienazione dell’intera proprietà): l’estinzione della procedura esecutiva pronunciata successivamente all’aggiudicazione (anche ai sensi dell’art. 624, terzo comma, c.p.c.: mancata introduzione del merito oppositivo a seguito dell’accoglimento dell’istanza sospensiva) non è, di fatti, idonea a travolgere l’aggiudicazione stessa (quantomeno non nei rapporti tra le parti del processo esecutivo ed il terzo beneficiario degli effetti dell’aggiudicazione) per espressa scelta legislativa.

**§.- In ogni caso: l’apparente infondatezza nel merito dell’opposizione di terzo.**

L’azione di riduzione della legittima proposta dagli odierni oppositori tardivi nei confronti dell’acquisto *mortis causa* della mamma oggi sottoposta all’azione esecutiva (espropriazione condotta, curiosamente, proprio per il debito contratto anche da uno dei figli che ora rivendica la lesione della legittima) non è stata, comunque, trascritta e, quand’anche lo fosse stata, in ragione della collocazione cronologica degli eventi nel tempo, la trascrizione della domanda giudiziale sarebbe stata successiva alla trascrizione dell’atto di pignoramento.

Ebbene, l’art. 2915, comma secondo, cod. civ. prevede che “*non hanno del pari effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell’esecuzione gli atti e le domande per la cui efficacia rispetto ai terzi la legge richiede la trascrizione, se sono trascritti successivamente al pignoramento*”.

Ciò premesso, secondo un orientamento interpretativo, la disposizione in parola prevederebbe che rispetto a tutte le domande giudiziali per cui la legge onera l’attore della trascrizione ai fini della loro opponibilità (e tra queste rientra evidentemente anche la domanda di riduzione della legittima, cfr. art. 2652, n. 8) cod. civ.), l’omessa trascrizione della domanda o la trascrizione successiva alla trascrizione dell’atto di pignoramento avrebbero quale riflesso la soccombenza dell’acquisto dell’attore come riconosciuto in sentenza rispetto al diritto del creditore procedente



di far subastare il bene pignorato come libero da diritti reali *in re aliena* e come presente nel patrimonio della parte esecutata.

Un secondo orientamento ermeneutico, invece, ritiene che la norma operi un rinvio pieno ed incondizionato al regime di opponibilità della domanda giudiziale previsto dagli artt. 2652 e 2653 cod. civ. (e, d'altra parte, la vendita in sede esecutiva è pur sempre un acquisto a titolo derivativo e, quindi, sarebbe soggetto ai medesimi principi in ordine al regime dell'opponibilità degli atti e delle domande giudiziali trascrivibili).

A voler aderire a questo secondo indirizzo, quanto alla domanda di riduzione della disposizione testamentaria lesiva della legittima ed alla correlativa sentenza di accoglimento, solo *“se la trascrizione è seguita dopo dieci anni dall'apertura della successione, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi che hanno acquistato a titolo oneroso diritti in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda”*.

Nel caso che qui occupa, dunque, in cui non sono ancora decorsi i dieci anni dalla data di apertura della successione di [REDACTED] (vedi relazione notarile sostitutiva depositata nel fascicolo dell'esecuzione), sarebbe ancora possibile, trascrivendo la domanda di riduzione della disposizione lesiva della legittima e, indi, annotando la sentenza d'accoglimento della domanda di riduzione, per i germani [REDACTED] porre ai terzi acquirenti che la parte esecutata, da cui hanno acquistato il bene, non era l'unica proprietaria del bene in ragione dell'esistenza sul medesimo di una situazione di contitolarità dipendente dalla comunione ereditaria.

Non occorre, però, in questa sede, ai fini del rigetto della domanda sospensiva avanzata dai terzi oppositori prendere posizione rispetto all'adesione all'uno o all'altro orientamento sopra sinteticamente riassunti perché, a ben guardare, è assorbente una considerazione di carattere preliminare rispetto all'individuazione del momento della trascrizione della domanda giudiziale.

Occorre, infatti, rilevare come il creditore procedente abbia iniziato l'azione esecutiva ex artt. 602-604 cod. proc. civ. sulla base di un diritto di ipoteca concesso da [REDACTED] sui suoi beni allorché egli era in vita sull'intera proprietà.



Ora, come è noto, “*l’ipoteca attribuisce al creditore il diritto di espropriare, anche in confronto del terzo acquirente, i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatto sul prezzo ricavato dall’espropriazione*” (così l’art. 2808 cod. civ.).

Ciò significa che al creditore ipotecario non possono essere opposti mutamenti nella titolarità del diritto oggetto dell’ipoteca sopravvenuti rispetto alla costituzione del vincolo ipotecario.

Per il ██████████ – e, ovviamente, per i suoi aventi causa nel credito e nella garanzia ipotecaria – è, allora, del tutto irrilevante che il bene del terzo datore d’ipoteca sia passato *iure successionis* in capo alla Pietropolli (unica erede testamentaria) oppure anche in capo a quei figli che, dopo l’avvio dell’azione esecutiva nei confronti della Pietropolli, hanno vittoriosamente esperito, nei confronti della mamma contumace, l’azione di riduzione di legittima della disposizione testamentaria.

In entrambi i casi, invero, il ██████████ conserva il potere di fare espropriare il bene e di soddisfarsi sul ricavato della vendita in forza del diritto d’ipoteca che attribuisce il diritto di sequela del bene e tale potere processuale è certamente insensibile alle vicende successorie relative al patrimonio del *de cuius* che, *illo tempore*, aveva concesso ipoteca sui beni poi confluiti nell’asse ereditario in ragione della sua morte.

Quali che siano gli eredi del terzo datore d’ipoteca permangono, infatti, il potere del creditore ipotecario (o del suo successore) munito di titolo esecutivo di far espropriare il bene e di soddisfarsi sul ricavato della vendita nel rispetto delle altre cause legittime di prelazione di fonte consensuale, giudiziale o legale.

Né si può validamente affermare – e certamente non è l’opposizione di terzo la sede per farlo – che l’esecuzione sia stata intrapresa invalidamente perché promossa nei confronti di uno solo dei comproprietari del bene (la ██████████).

L’esecuzione forzata, di fatti, si intraprende nei confronti di chi, al momento della notifica dell’atto di pignoramento, appaia titolare del bene sulla base di una serie continua di trascrizioni che risale a ritroso sino al primo atto d’acquisto anteriore al ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento.



Le vicende successive al pignoramento che incidono sulla titolarità del bene – o sono opponibili al creditore procedente ex art. 2915 c.c. e, dunque, legittimano l’opposizione di terzo – oppure senz’altro non incidono sulla validità dell’atto di pignoramento e sulla sussistenza delle condizioni dell’azione esecutiva (ivi inclusa l’appartenenza sulla base di indici formali del bene alla parte esecutata).

Ciò detto, è evidente che ciò che è inopponibile al creditore procedente ipotecario ed ai suoi aventi causa (e, cioè, il mutamento nella titolarità soggettiva del bene garantito dall’ipoteca per un fatto successivo all’iscrizione ipotecaria) lo sarà pure agli acquirenti degli immobili all’asta secondo la regola della simmetrit  contemprata dall’art. 2919, secondo allinea, cod. civ.

È evidente, infatti, che dalla premessa che il creditore ipotecario, ove munito di titolo esecutivo, ha diritto a far subastare l’immobile e procedere nell’azione esecutiva sino alla pubblicazione del decreto di trasferimento e, quindi, alla distribuzione del ricavato della vendita, rimanendo insensibile a chiunque abbia trascritto domande o atti negoziali successivi all’iscrizione ipotecaria, discende che anche l’aggiudicatario possa far valere il regime di inopponibilit  proprio del creditore ipotecario.

Altrimenti, ove cos  non fosse, ove cio  la circolazione del bene *mortis causa* e le vicende collegate alla titolarit  del bene tra gli eredi fossero inopponibili al creditore ipotecario ma, per assurdo, lo fossero all’aggiudicatario, verrebbe evidentemente meno qualunque interesse all’acquisto della garanzia ipotecaria perch  essa di fatto rischierebbe di divenire irrealizzabile (o di esporre il creditore ipotecario che abbia escusso il patrimonio del garante all’azione di evizione da parte del terzo acquirente all’asta ex art. 2921 c.c.) per vicende future ed imponderabili al momento della sua costituzione, con manifesta frustrazione del principio di ragionevolezza e del sistema di tutela del credito ipotecario.

#### **§.- Sulle spese legali.**

Il rigetto dell’istanza sospensiva proposta dai terzi opposenti implica la necessit  di provvedere alla liquidazione delle spese legali, essendo la fase di merito del giudizio oppositivo nella logica del codice di rito eventuale ed avendo, di riflesso, la presente ordinanza attitudine a chiudere l’intero giudizio.





Le spese legali vanno liquidate sulla base del valore delle quote oggetto dell'espropriazione di terzo (2/12 dei beni staggiti) in considerazione del valore di vendita dei medesimi beni, in quanto, come è notorio, il valore effettivo dei beni non la fa il perito con le sue valutazioni, ma il mercato sollecitato dal bando di una gara pubblica, di cui è stata data pubblicità nelle forme previste dalla legge e dal giudice dell'esecuzione con la sua ordinanza.

Si liquidano i valori medi del dm 55/2014 limitatamente alla fase cautelare del giudizio con esclusione della fase istruttoria e di trattazione che è mancata.

### **P.Q.M.**

- a) rigetta l'istanza sospensiva;
- b) condanna gli oppositori a rifondere alla parte opposta costituita le spese di lite che si liquidano in euro 2641,00 oltre rimborso forfettario al 15% ed accessori di legge;
- c) assegna termine perentorio di giorni 30 per l'introduzione del merito oppositivo decorrenti dalla data di comunicazione della presente decisione o, in caso di reclamo, dalla data della comunicazione dell'ordinanza del Collegio.

Verona, 13 luglio 2023

Il Giudice dell'esecuzione

Attilio Burti

Si comunichi anche al professionista delegato alle vendite.

