



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Emanuela Musi
sciogliendo la riserva assunta all'udienza dell'8.9.2022;
esaminati gli atti del procedimento iscritto al n. **150/2015 R.G.E.**;
considerato che occorre provvedere sulla istanza *ex artt. 508 – 585 c.p.c.*
depositata nell'interesse della [REDACTED], nonché sulla istanza a verbale
di udienza del procuratore della [REDACTED] già Unicredit, creditrice
intervenuta;
considerato che, in data 4.8.2022, la [REDACTED], aggiudicataria in sede
di esperimento di vendita del 5.7.2022 per il prezzo di Euro 4.035.000,00 del
cespite pignorato nella presente procedura in danno della [REDACTED]
s.r.l., formulava istanza finalizzata ad ottenere l'autorizzazione del G.E.
all'assunzione del debito della esecutata nei confronti della [REDACTED]
cessionaria del credito di [REDACTED] s.p.a. (ed odierna creditrice
precedente) nonché la determinazione del conguaglio a versarsi nel termine
di 120 giorni dall'esperimento di vendita;
considerato che la istanza di assunzione si riferisce ad un credito per capitale
ed interessi maturati sino alla vendita per complessivi € 2.004.787,28=
somma totale credito ipotecario (€ 1.988.222,76=) e spese in prededuzione
(euro di 16.564,52= *ex art. 2770 c.c.*) – come da conteggi depositati in atti il
20.7.2022 dalla [REDACTED], credito assistito da ipoteca volontaria di
primo grado (iscritta in data 4.5.2007 ai nn. 32960/11145);
considerato che la attuale creditrice precedente, ipotecaria di primo grado,
[REDACTED]. - si precisa che la cessione risulta, oltre che
manifestata debitamente al G.E. e alle altre parti del processo, anche
annotata - cfr. sul punto Cass. civ. 5508/2021 - ha formalizzato in atti il
proprio consenso all'assunzione da parte dell'aggiudicataria del predetto



debito nella misura sopra indicata o in quella maggiore o minore che sarà ritenuta corretta dal giudice;

considerato che, nella procedura esecutiva R.G.E. 150/2015, risultano interventi dei seguenti creditori: a) avv. ██████████, creditore titolato per un importo pari ad Euro 62.442,95; b) ██████████, la quale vanta un credito ipotecario pari ad euro 1.041.117 per ipoteche iscritte (n. 107010/2015 – n. 107363/2016 – n.107654/2017 – n. 108112/2018) e quindi successivamente all'ipoteca della creditrice procedente (iscritta in data 4.5.2007 ai nn. 32960/11145); c) Agenzia delle Entrate, la quale vanta un credito ipotecario di euro 329.809,26 in virtù di ipoteca del 24.5.2012 nn. 21614/2084 – per la ██████████, già Unicredit, creditore intervenuto senza titolo, valga quanto di seguito precisato;

considerato che la ██████████ si è dichiarata disponibile a versare a titolo di conguaglio rispetto al credito così come precisato dalla ██████████. l'importo di € 1.931.212,72 (come derivante dalla differenza tra il prezzo di aggiudicazione del bene pignorato ed il debito accollato) o la diversa somma maggiore o minore che si riterrà corretta entro il termine massimo di 120 giorni dalla vendita, come specificato nella domanda di partecipazione di vendita, coincidente con il 26.10.2022;

considerato che la fattispecie di cui all'art. 508 c.p.c. consta di due componenti: una, privatistica, rappresentata dall'accollo intercorso tra l'aggiudicatario ed il creditore ipotecario, l'altra di marca pubblicistica, ovvero l'autorizzazione del G.E.;

considerato che il giudice dell'esecuzione può consentire l'assunzione nei casi previsti dalla legge e per un importo non superiore al credito che il creditore pignoratizio o ipotecario ha diritto a vedere soddisfatto con preferenza rispetto agli altri creditori;

considerato che, secondo la dottrina, è ipotizzabile che l'assunzione sia consentita per un valore corrispondente, non all'intero credito assistito da pegno o ipoteca, ma solo per la quota parte di esso che può essere collocato



in fase distributiva prima di ogni altra pretesa creditoria e che l'aggiudicatario sia tenuto al versamento di una parte del prezzo per la differenza;

considerato, dunque, che il G.E., ai fini dell'emissione del provvedimento autorizzatorio richiesto, è chiamato a determinare l'ammontare del credito che viene assunto dall'aggiudicatario (vi è, addirittura, chi sostiene che sia inevitabile la predisposizione da parte del giudice di un progetto di graduazione dei crediti concorrenti al fine di valutare se l'assunzione possa essere autorizzata) ed il conseguenziale conguaglio a versarsi, e tanto a prescindere da specifiche contestazioni dei creditori concorrenti (proprio in ragione della su indicata componente pubblicistica della fattispecie in oggetto);

considerato che, ai fini della individuazione dell' *“importo del credito che la creditrice ipotecaria ha diritto di vedere soddisfatto con preferenza rispetto agli altri creditori”* non può non tenersi conto del disposto normativo dell'art. 2855 c.c. nella relativa interpretazione fornita dalla prevalente giurisprudenza di legittimità quanto alle modalità di computo degli interessi assistiti dal grado ipotecario [tra le molte cfr. Cass. civ. 4927/2018 secondo cui *“nei crediti per capitale assistiti da ipoteca deve essere tenuto distinto l'ambito operativo dei commi 2 e 3 dell'art. 2855 c.c., atteso che il comma 2 disciplina i limiti di estensione della garanzia ipotecaria agli "interessi corrispettivi", individuandoli nel triennio ivi considerato (biennio precedente ed anno in corso al momento del pignoramento) e sanzionando con la nullità gli accordi non conformi ai limiti legali, mentre il comma 3 ha per oggetto la disciplina dei limiti di estensione della garanzia ipotecaria agli "interessi moratori" (tali dovendo in ogni caso qualificarsi, ex art. 1219, comma 1, c.c. gli interessi maturati dopo la notifica del precetto), i quali, successivamente all'anno del pignoramento e fino alla data della vendita beneficiano dell'estensione del medesimo grado della originaria garanzia ipotecaria, ma solo nella misura ridotta "ex lege" al tasso legale”*];



considerato che la nota di precisazione del credito depositata in atti il 20.7.2022, e rispetto alla quale è parametrata la domanda di assunzione della [REDACTED], non pare redatta in osservanza di detti criteri (nella parte relativa alla misura di computo degli interessi dovuti dal pignoramento e fino alla vendita);

considerato che, per consentire al G.E. di verificare che l'importo del credito oggetto dell'assunzione da parte dell'aggiudicataria corrisponda a quello determinato avuto riguardo ai criteri di cui all'art. 2855 c.c., debba onerarsi la creditore precedente del deposito di nuova nota di precisazione del credito contenente analitica indicazione dei conteggi (specie avuto riguardo agli interessi) e da effettuarsi alla stregua dei su indicati criteri, con fissazione di altra udienza per l'adozione dei provvedimenti di cui al combinato disposto degli artt. 508 – 585 c.p.c.;

considerato, quanto all'istanza formulata in sede di udienza dell'8.9.2022 dalla difesa della [REDACTED], già Unicredit, creditrice intervenuta *sine titulo* in data 22.2.2017, che la stessa deve essere disattesa in quanto tardiva (ben vero, la riforma del 2005 ha introdotto un peculiare meccanismo di verifica dei crediti privi di titolo che prevede: 1) la notificazione del ricorso contenente la domanda di intervento al debitore esecutato entro 10 giorni dal deposito del medesimo; 2) la fissazione da parte del giudice dell'esecuzione, contestualmente all'ordinanza di vendita, di una nuova udienza entro il termine di 60 giorni per la verifica del credito);

considerato che, nel caso di specie, risulta depositata agli atti la notifica del ricorso per intervento al debitore, ma non vi è traccia della istanza volta ad ottenere la fissazione della udienza per la verifica (formulata per la prima volta all'udienza dell'8.9.2022);

considerato che, pur a voler ritenere implicita la detta istanza nella manifestata volontà da parte dell'interventore senza titolo di partecipare alla distribuzione del ricavato - rivelandosi il passaggio per la detta udienza di verifica essenziale ai fini del riconoscimento/disconoscimento per la



partecipazione alla distribuzione ovvero per il diritto all'accantonamento - la mancata impugnazione da parte del creditore intervenuto con il rimedio *ex art. 617 c.p.c.* della ordinanza con la quale il G.E. ha disposto la vendita omettendo di fissare la detta udienza importa, per il superamento della fase - essendo il processo esecutivo ormai approdato al culmine della fase liquidatoria - la consumazione del diritto della parte ad ottenere la fissazione della udienza e del corrispondente potere del G.E. di provvedere in tal senso; rimarcato, peraltro, che l'inerzia della creditrice intervenuta è, vieppiù, dimostrata dalla mancata formulazione, all'indomani della emanazione della ordinanza di vendita (datata 25.1.2022), di istanza tesa ad ottenere la integrazione del provvedimento con la fissazione della udienza di verifica; considerato che l'istanza formulata dalla ██████ in sede di udienza da ultimo celebrata non può essere accolta neanche se qualificata come richiesta di rimessione in termini, dovendosi in tale sede richiamare il principio, fondato su argomenti del tutto condivisibili, espresso da Cass. civ. 15966/2022 secondo cui *"il sub-procedimento di verifica dei crediti dei creditori intervenuti senza titolo esecutivo, previsto dall'art. 499, commi 5 e 6, c.p.c., costituisce requisito per l'accesso degli stessi alla distribuzione del ricavato e presidia un interesse pubblico processuale alla regolarità e celerità della ripartizione, sicché compete "ex officio" al giudice, con l'ordinanza con cui è disposta la vendita o l'assegnazione, fissare un'apposita udienza per la comparizione del debitore e dei suddetti creditori, disponendone la notifica a cura di una delle parti; in difetto, è onere dello stesso creditore interessato avanzare tempestiva istanza affinché l'udienza si svolga durante la fase liquidativa del processo esecutivo, con la conseguenza che, una volta iniziata la fase distributiva, non possono essere accolte né la richiesta volta alla fissazione dell'udienza di verifica del credito, né quella volta alla rimessione in termini del creditore rimasto inerte"*;



P.Q.M.

ASSEGNA termine di giorni 7 alla creditrice procedente dalla comunicazione del presente provvedimento per depositare nuova nota di precisazione del credito in ottemperanza alle indicazioni contenute in parte motiva; FISSA per la comparizione delle parti nuova udienza al **20.9.2022, ore 12,00**, riservando all'esito l'adozione del provvedimento *ex artt. 508 – 585 c.p.c.*; RIGETTA l'istanza della [REDACTED]

Si comunichi con urgenza alle parti costituite.

Torre Annunziata, 10.9.2022

Il Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Emanuela Musi

