

**N. R.G346/2020**



***Tribunale di Verona***

*Seconda Sezione Civile, Fallimentare e delle Esecuzioni Forzate*

**ORDINANZA**

Nella procedura esecutiva iscritta al n. r.g. 346/2020

Promossa da

[REDACTED]

PROCEDENTE

Contro

[REDACTED]

ESECUTATI

Il Giudice dell'Esecuzione,

constato che in data 15/11/2022 l'immobile oggetto dell'espropriazione forzata è stato aggiudicato;

preso atto della *sopravvenuta*, rispetto all'aggiudicazione, dichiarazione di apertura delle procedure di liquidazione controllata del patrimonio dei debitori esecutati [REDACTED] e [REDACTED] in data 14/12/22;



attesa la presenza nel processo esecutivo di un creditore precedente che, in sede di udienza ex art. 569 cod. proc. civ., ha fatto valere il privilegio processuale fondiario;

rilevato che, quanto ai rapporti tra esecuzione individuale e procedura di liquidazione controllata, l'art. 270, comma quinto, C.C.I. rinvia alla regola generale dettata dall'art. 150 C.C.I. che prevede l'improcedibilità dell'azione esecutiva "*salvo diversa disposizione di legge*";

osservato che l'art. 41 T.U.B. prevede il privilegio del creditore fondiario di proseguire l'azione esecutiva sui beni ipotecati "*anche dopo la dichiarazione di fallimento del debitore*";

osservato che detta disposizione debba trovare applicazione soltanto alla liquidazione giudiziale in quanto l'art. 41 T.U.B. disciplina l'operatività del privilegio fondiario soltanto limitatamente al "*fallimento*" (la sola procedura concorsuale menzionata dalla disposizione) oggi sostituito dalla "*liquidazione giudiziale*" (vedi art. 2 legge 19 ottobre 2017, n. 155) e non anche rispetto ad altre procedure concorsuali;

osservato, infatti, che l'art. 41 TUB, derogando al generale principio della concorsualità nella liquidazione dell'attivo, ha carattere eccezionale e, come tale, non è suscettibile di applicazione analogica (cfr. art. 14 disp. att. preleggi);

rilevato, pertanto, che il rinvio dell'art. 270, comma quinto, CCI all'art. 150 CCI che contiene l'inciso "*salvo diversa disposizione di legge*" non vale anche ad estendere le deroghe al principio della concorsualità al di fuori dei casi previsti dalle norme speciali e che la "*diversa disposizione di legge*" rispetto alla regola della concorsualità prevale soltanto limitatamente al caso da essa espressamente contemplato;

osservato, infatti, che ove il legislatore avesse voluto estendere il privilegio fondiario al di là dei suoi confini tradizionali sarebbe ragionevolmente intervenuto sulle norme del testo unico bancario (ossia sulla norma istitutiva del privilegio), mentre il rinvio dell'art. 270 all'art. 150 CCI deve intendersi riferito alla regola della concorsualità, piuttosto che anche al sistema di eccezioni alla medesima regola, la cui disciplina si rinviene nelle singole norme attributive del privilegio;



ritenuto, quindi, che un'interpretazione sistematica del dato normativo porta a dover dichiarare l'odierna esecuzione forzata improcedibile, pur in presenza di un creditore fondiario (salva ovviamente la competenza degli organi della procedura concorsuale di ammettere o non ammettere il credito e la relativa garanzia);

ritenuto, tuttavia, che allorché la dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione forzata sia intervenuta, come in questo caso, dopo l'aggiudicazione, restano salvi gli effetti dell'aggiudicazione in forza della regola generale espressa dall'art. 187-bis disp. att. c.p.c. (*"in ogni caso di estinzione o di chiusura anticipata del processo esecutivo avvenuta dopo l'aggiudicazione, anche provvisoria, o l'assegnazione, restano fermi nei confronti dei terzi aggiudicatari o assegnatari, in forza dell'art. 632, secondo comma, del codice, gli effetti di tali atti"*): tale principio generale<sup>1</sup>, in ragione della sua *ratio* protettiva, in via immediata, dello *ius ad rem* dell'aggiudicatario che provveda al pagamento saldo del prezzo al trasferimento dell'immobile e, in via mediata, dell'interesse di ordine pubblico economico e processuale alla competitività del sistema delle vendite esecutive, non soffre eccezioni allorché venga in gioco l'interesse della procedura concorsuale alla vendita unitaria della massa attiva;

---

<sup>1</sup> Cfr. Cass. 28/11/22, n. 21110: *"Che l'intento del legislatore, ispirato dalle ragioni cui s'è appena accennato, sia invece quello di garantire il più possibile la stabilità dell'acquisto conseguito dal terzo nell'ambito del processo esecutivo trova oggi una decisiva conferma anche nella previsione del già citato art. 187 bis delle disposizioni di attuazione del codice di rito - significativamente introdotto dalla L. 14 maggio 2005, n. 80, che ha convertito il D.L. 14 marzo 2005, n. 35 (art. 2, comma 4 novies), al dichiarato scopo di "ribadire la corretta interpretazione della 8 normativa in materia di esecuzione forzata": donde la riconosciuta valenza interpretativa, e dunque retroattiva, della disposizione (su cui vedi Cass., sez. un., 30 novembre 2006, n. 25507) - che già nella rubrica reca l'indicazione della "intangibilità nei confronti dei terzi degli effetti degli atti esecutivi compiuti". Il legislatore, precisando che gli effetti dell'aggiudicazione - anche provvisoria, ma a maggior ragione se definitiva - restano fermi nei confronti degli aggiudicatari "in ogni caso di estinzione o di chiusura anticipata del processo esecutivo", ha inteso evidentemente ben sottolineare l'autonomia di quegli effetti, e dunque del diritto acquisito dall'aggiudicatario o dall'assegnatario, rispetto agli eventi che possano successivamente incidere sul corso del processo esecutivo. E, se si conviene su fatto che l'accertata mancanza di un idoneo titolo esecutivo comporta l'improcedibilità del processo di esecuzione forzata, si dovrà necessariamente anche convenire sulla riconducibilità di tale evento nei novero delle cosiddette ipotesi di chiusura atipica di quel processo, cui la citata disposizione d'attuazione allude con l'espressione "chiusura anticipata"; ipotesi in presenza delle quali, però, come s'è detto, restano salvi gli effetti delle aggiudicazioni e delle assegnazioni frattanto intervenute"*.



ritenuto, pertanto, che la dichiarazione d'improcedibilità dell'esecuzione forzata per la sopravvenuta apertura della liquidazione controllata, pur in presenza di un creditore munito di privilegio fondiario, non fa venire meno il potere/dovere del Giudice dell'Esecuzione di pronunciare il decreto di trasferimento in caso di pagamento del saldo prezzo oppure, in caso di omesso versamento del saldo prezzo, il provvedimento di decadenza del medesimo aggiudicatario e di incameramento della cauzione a titolo di multa;

ritenuto, infine, che laddove l'aggiudicatario intenda conseguire la liberazione dell'immobile, in forza della previsione di cui all'art. 560, comma sesto, cod. proc. civ., verrà pronunciato l'ordine di liberazione contestualmente all'adozione del decreto di trasferimento, a ciò non ostando l'apertura della liquidazione controllata che ha, oramai, ad oggetto un bene fuoriuscito dal patrimonio dei debitori esecutati (con conseguente improduttività dell'effetto sospensivo previsto dal combinato disposto degli artt. 270 e 150 CCI rispetto a detto bene);

ritenuto, infine, che l'arresto della procedura espropriativa prima della fase distributiva implica l'obbligo di messa a disposizione a favore del liquidatore del ricavato lordo della vendita esecutiva, non conoscendo l'esecuzione forzata prededuzioni (qualità del rapporto obbligatorio connotata dal requisito della tassatività, vedi art. 6 CCI), ma soltanto spese assistite dal privilegio immobiliare ex art. 2770 cod. civ. che si soddisfano nella sede concorsuale sul ricavato della vendita del bene su cui insiste il privilegio;

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

- A) dichiara improcedibile l'esecuzione forzata;
- B) onera il professionista delegato di predisporre, dopo l'incasso del saldo prezzo, la minuta del decreto di trasferimento;
- C) onera il custode di informare l'aggiudicatario del diritto di presentare istanza per conseguire la liberazione del bene e, in caso affermativo, di informarne il Giudice dell'Esecuzione ed il Delegato prima della pronuncia del decreto di trasferimento;

Si comunichi.



Verona, 20 dicembre 2022

Il Giudice dell'esecuzione  
Attilio Burti

