

Tribunale di Roma

Sezione IV Civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'Esecuzione,

premessi che _____ promuoveva l'esecuzione immobiliare RGE n. 162/2017 sulla base di tre atti di mutuo stipulati ex art. 38 TUB nella medesima data del 28.12.2010 innanzi allo stesso notaio a favore di società

per il valore di euro 1,8 milioni, 1, 7 milioni e 1 milione e stipulazione di ipoteche iscritte in data 30.12.2010 fino al valore di 3,6; 3,4 e 2 milioni di euro sugli immobili oggetto del presente pignoramento:

. □ in Via Clitunno n. 2:

a) appartamento al piano 4, interno 9 e 10 (già interno 5), vani 9,5, censito al N.C.E.U. di Roma al foglio 576, particella 206, sub. 8, cat. A/2;

b) loca _____ a distinto con il numero interno 2/b, censito al N.C.E.U. di Roma 576, particella _____ cat. C/2, mq. 3;

c) piccolo alloggio con _____ della rampa al civico 2/a, censito al N.C.E.U. di Roma al foglio 576, particella _____ graffiata con la particella _____ cat. A/4, vani 2,5;

□ in Via Tiburtina nn. 1101, 1103 e 1105, porzione del complesso immobiliare a

destinazione industriale sviluppatasi sui piani terra e primo con annessa area cortilizia, censito al N.C.E.U. di Roma al foglio 290, particella _____ cat. D/8;

definitivo accertamento del credito e della sua natura fondiaria, da parte del Giudice Delegato (nell'ambito del procedimento di verifica dello stato passivo)"

che l'opposizione veniva rigettata nella fase sommaria con le medesime motivazione del rigetto dell'istanza di improcedibilità;

che il reclamo avverso l'ordinanza di rigetto veniva dichiarato inammissibile;

che in data 30.03.2021 veniva pubblicato avviso di vendita;

che in data 14.07.2021, prima dell'esperimento di vendita fissato per il 20.07.21, reiterava istanza di improcedibilità sostenendo che nelle more il G.D. al fallimento avrebbe escluso il privilegio del credito fondiario a favore di affermando - ancora una volta contrariamente al vero - che la stessa non avesse neppure chiesto il riconoscimento del grado fondiario;

che in data 20.07.21 il lotto 4 veniva aggiudicato al secondo esperimento di vendita al prezzo di euro 3.585.100,00 a favore di unica offerta pervenuta;

che il G.E., con decreto del 2.08.21, rilevava che non fosse stato escluso il credito fondiario dal G.D. facendosi menzione, quale causa di degradazione del credito da ipotecario a chirografario, alla "causa del mutuo e della garanzia reale" e convocava le parti all'udienza dell'1.10.21, poi rinviata per impedimento di un legale all'udienza del 6.10.21, chiedendo nelle more a di giustificare la qualità fondiaria del proprio credito ipotecario;

che, in data 20.09.21, depositava nota autorizzate;

che in data 30.09.2021 veniva acquisito provvedimento del G.D. che rilevava la natura non fondiaria del credito vantato da

che a seguito dell'udienza del 6.10.21, veniva assegnato termine all'aggiudicatario al fine di interloquire sulle istanze del fallimento che chiedeva, oltre alla dichiarazione di improcedibilità delle procedure esecutive riunite RGE nn. 162/2017 e 696/2017 stante l'intervenuto fallimento della società esecutata e l'assenza dei requisiti ex art.41 TUB in capo ai creditori procedenti, di revocare, l'aggiudicazione del Lotto n. 4 disposta dal professionista delegato in favore della all'esito dell'esperimento di vendita tenutosi in data 20.07.2021;

Intervenuto, successivamente all'esperimento di vendita, il provvedimento del G.D. che rilevava la natura non fondiaria del credito di _____ si deve dichiarare l'improseguibilità della procedura esecutiva.

La posizione dell'aggiudicatario.

Quanto alla posizione dell'aggiudicatario, centrale nel sistema è la previsione di cui al combinato disposto 2929 c.c. - 187 bis c.p.c.

Non è revocabile in dubbio che la decisione di non sospendere la procedura esecutiva ai sensi dell'art. 51 l. fall, in presenza di un creditore fondiario, sia censurabile nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi, come è avvenuto.

Nel caso di specie solo successivamente alla emissione dell'ordinanza di vendita, all'esperimento ed all'aggiudicazione provvisoria, il G.D. ha escluso la natura di credito fondiario con provvedimento del 30.09.21 (invero nel verbale di ammissione allo stato passivo dell'8.07.2021 residuava la posizione di _____ quale creditore ipotecario per €3.737.330,70 mutuo 21.07.2010 ipoteca iscritta il 23.07.2010, di tal ché non poteva ritenersi esclusa la qualità di creditore fondiario).

Pertanto, la causa di improseguibilità si è manifestata in data successiva all'espletamento della fase della vendita.

Ad ogni buon conto, l'eventuale erroneità, per ipotesi successivamente accertata nel giudizio di merito (ove introdotto), di tale decisione non è comunque in grado di travolgere l'aggiudicazione e l'emanando decreto di trasferimento.

L'art. 2929 c.c. dispone, infatti, che "la nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita o l'assegnazione non ha riguardo all'acquirente o all'assegnatario, salvo il caso di collusione". L'incidenza di tale norma va oltre il semplice meccanismo della mancata tempestiva proposizione dell'opposizione e attiene, invece, proprio al caso in cui la nullità dell'atto anteriore al subprocedimento di vendita non sia stata sanata ma l'opposizione agli atti esecutivi, tempestivamente proposta, non sia stata accolta prima del compimento della vendita forzata (Cass. n. 1929 del 25.02.94).

2) dispone che gli ausiliari depositino istanze di liquidazione;

3) dispone che il professionista delegato, all'esito del saldo prezzo, compia tutti gli adempimenti successivi all'aggiudicazione, predisponga decreto di trasferimento e piano di riparto relativo alle sole spese prededucibili, riservando il residuo al fallimento.

Si comunichi.

21/10/2021

Il Giudice dell'Esecuzione

Cristina Pigozzo