

TRIBUNALE DI MATERA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL G.E.

esaminati gli atti e le note di trattazione scritta depositate nell'interesse degli esecutati, della creditrice procedente e dell'intervenuto \*\*\*; sciolta la riserva di cui al verbale di udienza che precede;

premesso che, con ricorso del 5.12.2020, gli esecutati \*\*\*, \*\*\* ed \*\*\* proponevano opposizione avverso l'ordinanza resa all'udienza del 12.11.2020 (e comunicata in data 19.11.2020) con cui il giudice dell'esecuzione aveva disposto la vendita, a mezzo di un professionista delegato, dei beni immobili in Ferrandina (MT) rispettivamente ubicati alla c.da. Salandrello, identificati in catasto al fg.65, p.lle 218 -219-220-221-222-223-121-118-192-194-64-193-202-203-204-198-

197-199-195-196-13 ed alla c.da Sant'Angelo censiti al fg. 65, p.lle 20-79-190-191-188-189;

considerato, segnatamente, che le doglianze sviluppate dagli opposenti si articolavano nelle eccezioni di nullità della relazione di stima per omessa comunicazione del deposito della relativa bozza e della versione finale al procuratore ed al consulente tecnico di parte di \*\*\* ed \*\*\*, nonché di invalidità del pignoramento eseguito sugli immobili di cui al fg. 65, p.lle 13 e 64, siccome relativo a fondi *“invendibili, indivisibili e non assoggettabili all'espropriazione forzata”* nel termine dei 30 anni decorrenti dal 3.11.1975 ed in quanto effettuato in ragione delle rispettive quote di ½ a carico dei coniugi \*\*\* ed \*\*\*, benché avente ad oggetto, invece, cespiti di proprietà esclusiva del solo \*\*\* poiché destinati *“all'esercizio della sua attività di coltivatore diretto”*. Le censure dei ricorrenti si appuntavano altresì sulla pretesa invalidità del pignoramento eseguito nei confronti della datrice di ipoteca \*\*\* e del terzo acquirente \*\*\*, argomentata

sul presupposto dell'estinzione *ex art. 2847 c.c.* dell'ipoteca entro il termine quindicennale riportato *“nella nota di iscrizione dell'ipoteca e nella relazione notarile depositata dalla creditrice sia nella procedura REI 97/1998 sia nella procedura riunita REI 123/2017 ”*. Eccepivano, infine, gli opposenti l'illegittimità della relazione di stima e della conforme ordinanza di vendita in quanto aventi ad oggetto tutti i cespiti immobiliari di proprietà degli esecutati, in luogo dei soli immobili censiti in catasto al fg. 65, p.lle 20, 79, 13 e 64 , ai quali l'azione esecutiva era stata limitata per effetto della *“estinzione della procedura riunita n. 285/1995 REI, promossa dalla \*\*\* per mancato rinnovo nel ventennio della trascrizione del pignoramento, giusta provvedimento del GE in data 2/2/2017 (non impugnato) e successivo provvedimento di riduzione del pignoramento del GE del 9/11/2017 (non impugnato)”*;

rilevato, altresì, che si costituivano nel giudizio di opposizione esecutiva il creditore intervenuto \*\*\*, il quale nessuna argomentazione di contrario avviso sviluppava, rimettendosi alle determinazioni del giudice e \*\*\*, che invece eccepiva: l'inammissibilità dei motivi di opposizione all'esecuzione in forza del disposto dell'art. 615, co. 2 c.p.c.; l'insussistenza di alcuna effettiva violazione del contraddittorio nella predisposizione della relazione di stima, avendo \*\*\*, figlio degli altri coesecutati, partecipato personalmente alle operazioni peritali; l'inconfigurabilità di un vincolo di impignorabilità, ma soltanto di indivisibilità dei fondi staggiti; la legittimità del pignoramento dei beni, originariamente nel patrimonio personale di \*\*\* , eseguito sul diritto di proprietà per l'intero ai danni del figlio acquirente \*\*\* nell'ambito della procedura espropriativa riunita n. 123/2017 R.G.E.; la durata ventennale del termine di efficacia dell'ipoteca accesa sui cespiti, secondo il termine ordinario di cui all'art. 2847 c.c. ed in mancanza di diversa pattuizione nel contratto di mutuo garantito (esso sì e soltanto di durata quindicennale) e, comunque, l'irrelevanza, ai fini della proseguibilità dell'azione esecutiva, dell'eventuale estinzione dell'ipoteca, che, peraltro, nel caso del mutuo, non si verifica fintanto che non sia estinta l'obbligazione

principale, ai sensi dell'art. 2878, n. 3 c.c.; la legittimità della relazione di stima e della successiva ordinanza di delega alla vendita in relazione a tutti i beni immobili pignorati nell'ambito della procedura esecutiva riunita n. 123/2017;

osservato, *in primis*, che le eccezioni relative all'impignorabilità dell'esecuto – per essere, alla stregua delle deduzioni dei ricorrenti fin qui sinteticamente riportate, gli immobili sottoposti a vincoli di indivisibilità e non assoggettabilità ad espropriazione forzata – ovvero alla insussistenza del diritto ad agire *in executivis* nei confronti della terza datrice di ipoteca e dell'acquirente degli immobili gravati da tale causa legittima di prelazione costituiscono incontrovertibilmente dei motivi di opposizione all'esecuzione, in quanto tali inammissibili, in forza del disposto dell'art. 615, co. 2 c.p.c., nella vigente formulazione applicabile *ratione temporis* alla procedura esecutiva *de qua*, il cui pignoramento riunito risale al 16.11.2017;

osservato, ad ogni modo e per quanto attiene ai poteri di verifica officiosa devoluti al giudice dell'esecuzione a cagione della sua funzione di direzione e controllo dell'azione esecutiva, che le doglianze inerenti alla pretesa estinzione dell'ipoteca si appalesano parimenti infondate, posto che, per costante giurisprudenza di legittimità (cfr., *ex plurimis*, rispettivamente Cass., III, n. 21752/19; Cass., III, n. 30625/18; Cass., I, 7570/11; Cass., III, n. 1333/70), “*la prescrizione dell'ipoteca riguardo ai beni acquistati da terzi, ai sensi dell'art. 2880 c.c., determina l'estinzione dell'effetto dell'iscrizione, indipendentemente dalla permanenza del credito, sicché il di ritto ad iscrivere ipoteca continua a sussistere e il titolare ben può procedere a nuova iscrizione. Ne consegue che, qualora il venditore dell'immobile conceda l'ipoteca in favore di un terzo, questi, nonostante l'estinzione dell'iscrizione ipotecaria per prescrizione, conservando il titolo, può sempre procedere ad una nuova iscrizione, in quanto l'estinzione dell'iscrizione dell'ipoteca non comporta automaticamente la relativa eliminazione, per la quale occorre anche la cancellazione dell'ipoteca, che determina, in caso di ipoteca volontaria, il venir meno del titolo*” ed, ancora, “*il mancato rinnovo dell'iscrizione ipotecaria alla scadenza del ventennio dal compimento della*

*prima formalità pubblicitaria attiene al solo profilo dell'efficacia e perciò non estingue nè il titolo ipotecario, nè il diritto di credito garantito". In altri e più specifici termini, "in tema di iscrizione ipotecaria, la previsione della sua durata ventennale - stabilita dall'art. 2847 cod. civ. a seguito della formalità adempiuta ai sensi dell'art.2808 cod. civ. con riguardo all'iscrizione nei registri immobiliari - attiene solo al profilo dell'efficacia, implicando che l'omesso rinnovo della predetta iscrizione nel ventennio non estingue nè il titolo ipotecario, nè il diritto di credito garantito, ben potendo infatti lo stesso creditore, ex art. 2848 cod. civ., procedere a nuova iscrizione, sulla base del medesimo titolo e sia pur con il solo limite della presa di grado dal successivo adempimento e senza pregiudizio delle ragioni dei terzi acquirenti di trascrizione anteriore" e "nell'ipotesi di mutuo garantito da ipoteca, la durata del mutuo costituisce un elemento del contratto ben diverso da quelli relativi alla durata delle obbligazioni da inadempimento, cui specificamente inerisce la garanzia ipotecaria. Tanto ciò è vero che, per norma generale, quale che sia la durata dell'obbligazione garantita, l'iscrizione ipotecaria conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data, e può essere rinnovata (art 2847 cod civ) mentre, solo con apposita manifestazione di volontà le parti possono limitare consensualmente tale effetto ad un termine minore (art 2878 n 6 cod civ), ovvero al verificarsi di una condizione risolutiva. Ma questa limitazione deve chiaramente risultare, o dal contratto costitutivo di ipoteca, o quanto meno (rispetto ai terzi) dalla nota di iscrizione della stessa";*

considerato, inoltre, che l'ulteriore eccezione di nullità della relazione di stima e, per comunicazione, dell'ordinanza di autorizzazione alla vendita dell'esecuto non coglie nel segno, atteso che la figura dell'esperto stimatore delineata dagli artt. 568 e 569 c.p.c. e 173 *bis* att. c.p.c. non è sovrapponibile né analogicamente assimilabile *in toto* a quella del consulente tecnico d'ufficio. Ed invero, pur condividendo con quest'ultimo ausiliario la funzione di eterointegrazione delle conoscenze del giudice, l'onere di prestare giuramento prima di espletare l'incarico e, quindi, di rispettare un dovere di imparzialità, l'esperto stimatore non impronta la propria attività, di natura esecutiva e precipuamente unilaterale, alla disciplina di cui agli artt. 191 ss.

c.p.c., essendo annoverabile non tra gli ausiliari c.d. “tipici” del giudice, ai sensi dell’art. 64 c.p.c., bensì nella categoria residuale degli “altri” prevista dal successivo art. 68 c.p.c. Inoltre, la nomina dell’esperto è un atto meramente preparatorio e organizzativo della vendita forzata che avviene fuori udienza (art. 569 c.p.c.), con un giuramento dal contenuto differente e rispetto a quello prestato dal consulente tecnico d’ufficio (come si evince dalla lettura degli artt. 161 disp. att. c.p.c. e 193 c.p.c.). Ancora, la distinzione tra “esperto” e “consulente” è, altresì, confermata dal dettato normativo del d.m. 30 maggio 2002 - in punto di "adeguamento dei compensi spettanti ai periti, consulenti tecnici, interpreti e traduttori per le operazioni eseguite su disposizione dell'autorità giudiziaria in materia civile e penale" - che distingue le due figure ed applica un trattamento differenziato tariffario alla perizia ed alla consulenza, sicché, in definitiva, non possono estendersi all’attività dell’esperto stimatore le conclusioni rassegnate dalla giurisprudenza di legittimità, come richiamata da parte opponente, con riferimento alla violazione del principio del contraddittorio, trattandosi - è bene ribadirlo - di un’attività unilaterale non tesa all’accertamento ed alla valutazione di fatti controversi ai fini della risoluzione delle liti in un processo di natura contenziosa, bensì a fornire un ausilio all’Autorità giudiziaria, con indicazione di parametri di massima non vincolanti (art. 568, co. 1 c.p.c.), al giudice dell’esecuzione per la stima del compendio da porre in vendita; ritenuto, infine, che non siano ravvisabili profili di erroneità in ordine all’oggetto della valutazione di stima e della conseguente ordinanza di delega, riguardando esse precipuamente gli immobili pignorati per l’intero (in quanto nelle more trasferiti al figlio degli originari esecutati) ai danni di \*\*\*, senza che vengano utilmente in rilievo né il provvedimento di estinzione della procedura esecutiva n. 285/95 R.G.E., né la successiva ordinanza di “riduzione del pignoramento” del 9.11.2017, alla quale aveva fatto seguito la riunione della procedura esecutiva n. 123/17 R.G.E. in cui la non correttezza degli identificativi catastali evidenziata dal giudice dell’esecuzione era stata emendata con il pignoramento di cespiti indicati ritualmente in base alle risultanze catastali;

applicato, quindi, il principio della soccombenza alla regolamentazione delle spese processuali della presente fase del giudizio di opposizione esecutiva tra gli opposenti e la creditrice \*\*\* in persona del legale rappresentante p.t. , nella misura liquidata in dispositivo (ricorrendo, invece, i presupposti per disporre l'integrale compensazione delle spese tra gli esecutati ed il creditore intervenuto \*\*\*, che non ha contrapposto argomentazioni di sorta, limitandosi a rimettersi alle determinazioni del giudice);

P.Q.M.

rigetta l'istanza di sospensione del processo esecutivo;

fissa termine perentorio di tre mesi per l'instaurazione del giudizio di merito sull'opposizione, previa iscrizione a ruolo, a cura della parte interessata, osservati i termini a comparire previsti dall'art. 163 -bis c.p.c., ovvero altri se previsti, ridotti alla metà;

condanna gli opposenti alla rifusione delle spese processuali in favore di \*\*\* in persona del legale rappresentante *pro tempore*, che liquida in complessivi € 2.000,00 (di cui € 1.200,00 per la fase introduttiva ed € 800,00 per quella di trattazione), oltre al rimborso forfettario nella misura del 15%, iva e c.p.a. come per legge;

compensa le spese processuali tra gli esecutati opposenti ed \*\*\*;

rimette gli atti al professionista delegato perché dia impulso alle operazioni di vendita, relazionando sollecitamente alla scrivente in caso di perdurante, omesso versamento del fondo- spese da parte della creditrice procedente.

Si comunichi.

Matera, 10.12.2021

IL G.E.

VALERIA LA BATTAGLIA