



TRIBUNALE DI VERCELLI
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 17.7.2025;

considerato che

la richiesta avanzata dal creditore procedente con le note depositate il 14.7.2025 non può trovare accoglimento.

In particolare, Knicks SPV srl ha chiesto di *“Procedere alle vendita del lotto n. 1”* e di *“Sospendere la procedura limitatamente al lotto n. 2”* in considerazione del fatto che *“l'importo relativo alle spese necessarie per il rifacimento dell'autorimessa risulta notevolmente aumentato rispetto a quello ipotizzato inizialmente, si rileva a questo punto l'opportunità – ove possibile - di sospendere momentaneamente la procedura in relazione al lotto n. 2, cui è appunto annessa l'autorimessa, procedendo invece alla vendita del lotto n. 1, così da poter poi attingere alla somma ricavata dalla vendita di questo per far fronte alle spese in questione”*.

All'udienza 17.7.2025 [REDACTED], proprietari dei beni ricompresi nel lotto 1, si sono opposti all'istanza perché *“è inammissibile e illogico pretendere che con il ricavato dalla vendita di beni di proprietà di taluni soggetti si faccia fronte ai costi per mettere in sicurezza i beni di proprietà di altri soggetti”*.

Il rilievo dei debitori esegutati [REDACTED] è pertinente e giuridicamente corretto.

Poiché i beni ricompresi nel lotto 1 sono di proprietà di [REDACTED], mentre quelli ricompresi nel lotto 2 di [REDACTED], e dato che l'unico pignoramento ha dato avvio ad una procedura esecutiva sia contro i terzi datori di ipoteca, sia contro il debitore principale (così realizzando una connessione oggettiva in base al titolo), è inammissibile che la vendita dei beni pignorati di proprietà di un soggetto serva, anche solo in parte, a sostenere i costi per mettere in sicurezza e consentire la vendita di beni pignorati nella stessa procedura ma di proprietà di altro soggetto.



Questo perché è il creditore procedente – o comunque quello per primo destinato a soddisfarsi sul ricavato dalla vendita – a dover anticipare i costi necessari per la conservazione materiale e giuridica dei beni pignorati (Cass. 12877/2016¹).

Per converso, i proprietari di alcuni beni pignorati nella stessa procedura esecutiva non devono sopportare neppure in parte i costi inerenti a beni nella titolarità di altri soggetti e pignorati nella stessa procedura, specie se con il ricavato dalla vendita forzata dei propri beni.

La diversa soluzione proposta dal creditore procedente non è giustificabile neppure sulla base del fatto che la vendita di beni di proprietà di diversi soggetti, che potrebbe essere richiesta in distinte procedure esecutive, si svolge nel contesto di una stessa procedura esecutiva.

Ad avviso del giudice dell'esecuzione vi sono i presupposti per dichiarare improcedibile ex art. 164 bis disp. att. CPC la procedura esecutiva limitatamente all'autorimessa con annesso deposito (CF Comune di Borgosesia fg. 564, part. 115, subb. 1 e 2) per infruttuosità originaria e parziale dell'espropriazione forzata, perché:

- l'esperto stimatore ha stimato il deposito con autorimessa in € 12.000,00;
- il preventivo da ultimo acquisito e depositato dal Custode il 17.6.2025 per la messa in sicurezza del bene in questione, secondo le prescrizioni del Comune di Borgosesia (che altrimenti non darebbe assenso a svolgere i lavori) ammonta ad € 16.980,00, in linea con il preventivo depositato il 25.2.2025 da ██████████ per € 16.000,00;
- a questo costo deve aggiungersi l'onorario dovuto all'esperto stimatore per la redazione delle pratiche amministrative;
- è evidente che i costi già sostenuti e soprattutto quelli ancora da sostenere per la messa in vendita del deposito e dell'autorimessa, superiori al valore della stessa, danno certezza che sia impossibile conseguire alcun soddisfacimento delle pretese dei creditori dalla vendita di quel bene;

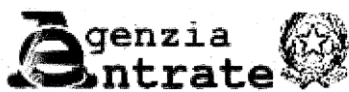
¹ “rientrano tra le spese da anticiparsi dal creditore procedente ex art. 8 d.p.r. n. 115 del 2002 non solo le spese giudiziarie vere e proprie, ma anche quelle spese, anch'esse immanenti alla realizzazione dello scopo proprio dell'espropriazione forzata, in quanto intese ad evitarne la chiusura anticipata, quali **le spese necessarie al mantenimento in esistenza del bene pignorato, come quelle che attengono alla sua struttura o sono intese ad evitarne il crollo o, in genere, il perimento**. Tali spese, se onorate dal custode con i fondi della procedura, risulteranno in senso lato "prededucibili", nel senso che l'importo relativo non entrerà a far parte dell'attivo; mentre dovranno essere rimborsate, come spese privilegiate ex art. 2770 cod. civ., al creditore che le abbia corrisposte, ottemperando al provvedimento del giudice dell'esecuzione che ne abbia posto l'onere dell'anticipazione a suo carico. Restano, invece, escluse dalle spese "necessarie", da onorarsi in via di anticipazione dal creditore procedente ai sensi della norma cit., quelle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa della stessa integrità del bene pignorato e, quindi, le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria dell'immobile, così come gli oneri di gestione condominiale, non essendo neppure postulabile l'applicazione dell'art. 30 della legge 11 dicembre 2012, n. 220, dettato espressamente solo per il fallimento (in relazione al quale il Condominio assume la posizione di creditore per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria, nonché per le innovazioni, che sono prededucibili se divenute esigibili ai sensi dell'articolo 63, primo comma, cod. proc. civ. att.).”



- il discorso non cambia neppure a voler dar credito alla tesi, espressa dal creditore precedente nelle note depositate il 14.7.2024, secondo cui l'autorimessa è *“un bene che assume una notevole rilevanza ai fini della commerciabilità dell'immobile cui è annesso”*;
- si consideri, infine, che il Comune di Borgosesia ha già emesso ordinanza sindacale n. [REDACTED] per la messa in sicurezza del bene in questione, con le conseguenti responsabilità che discendono dal non adempiervi;

PQM

- DICHIARA IMPROCEDIBILE ex art. 164 bis disp. att. CPC la procedura esecutiva limitatamente all'immobile censito al CF Comune di Borgosesia fg. 564, part. 115, subb. 1 e 2;
- ORDINA, limitatamente al suddetto immobile, la cancellazione della trascrizione del pignoramento



Direzione Provinciale di VERCELLI
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare

Nota di trascrizione

Registro generale n. 5044
Registro particolare n. 4131
Presentazione n. 21 del 14/06/2023

- REVOCA ex art. 487 CPC l'ordinanza emessa il 15.5.2025 con cui fu affidato *“all'Ing. Enrico Segatto, già nominato esperto stimatore, l'incarico di predisporre e depositare la CILA per la sostituzione del manto di copertura dell'autorimessa pignorata al compenso di € 1.500,00.”*;
- DISPONE che l'esperto stimatore depositi **entro il 31.7.2025** la perizia di stima stralciando ogni riferimento all'immobile censito al CF Comune di Borgosesia fg. 564, part. 115, subb. 1 e 2, modificando conseguentemente il valore di stima del lotto 2 in cui quell'immobile è ricompreso;
- DISPONE che la presente ordinanza sia comunicata al Comune di Borgosesia (VC) a cura del Custode (con onere di dimostrarlo con deposito nel fascicolo informatico), per avvertirlo del fatto che alcuna richiesta o provvedimento potranno d'ora in poi essere indirizzati alla procedura esecutiva, tramite il Custode, circa la messa in sicurezza dell'autorimessa e deposito, non più oggetto del processo esecutivo;
- RIMETTE gli atti al Professionista delegato perché prosegua nelle operazioni di vendita, dopo il deposito della perizia aggiornata.

Si comunichi.

Vercelli, 18 luglio 2025.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Edoardo Gaspari

Il sottoscritto Avv. AVV. FEDERICA LA SCALA, cod. fiscale LSCFRC84A59L750W

procuratore domiciliatario di CUSTODE GIUDIZIARIO

cod. fiscale/partita iva LSCFRC84A59L750W, attesta ai sensi di legge

che provvedimento GE estinzione pignoramento su autorimessa riprodotto nel presente documento informatico e' stato estratto dal fascicolo della causa 76/2023 iscritta presso l'autorita' TRIBUNALE ORDINARIO DI VERCELLI

ed e' conforme al corrispondente atto contenuto nel fascicolo informatico predetto.

Vercelli, li' 23/07/2025

