

l'annullamento di detta aggiudicazione e dell'emanando decreto di trasferimento, in quanto detta aggiudicazione è avvenuta sulla base di una perizia errata e di una conseguente errata pubblicità dei beni; e disporre, di conseguenza, un nuovo tentativo di vendita del Lotto 2 (mappali 55 e 60), in modo da preservare il Lotto 1 (Mappali 56 e 57 accorpato: strumentale all'attività di impresa) dalla vendita forzosa, impartendo corrette disposizioni affinché la pubblicità del Lotto 2 (Mappali 55 e 60) sia correttamente eseguita; e quindi indicando la strada ed il numero civico corretto, che non è Via [REDACTED] n. 19 (che corrisponde ad altro immobile dislocato in altro quartiere), ma Viale [REDACTED] (con ingresso pedonale), e con ingresso carraio da Via [REDACTED] [REDACTED] (precisamente quella diramazione di via T [REDACTED] confinante con la residenziale Via [REDACTED]; nonché disporre che il "Lotto2" venga messo in vendita in maniera corretta con l'indicazione di tutte le sue peculiarità nella pubblicità di vendita, a seguito della rinnovazione della perizia. Si chiede, inoltre, che il Tribunale di Reggio Emilia, in persona del Giudice designato, voglia incaricare il CTU al fine di individuare altre ulteriori possibilità di frazionamenti del Lotto 1 (valutazione che potrà essere presa in modo veramente ponderato solo attraverso un nuovo sopralluogo da parte di altro CTU ed attraverso un confronto con il Legale Rappresentante della società esecutata), onde separare una parte di esso ove possa concentrarsi fisicamente l'attività produttiva, senza che, pertanto, la procedura evidenziati nell'atto di citazione ed, in particolare, l'utilizzo effettivo del bene pignorato e la sua strumentalità.

Sempre in via principale, si chiede, di voler accertare l'erroneità con cui la pubblicizzazione della vendita del "Lotto 2" (Mappali 55 e 60) è stata eseguita negli otto tentativi di vendita del lotto in questione (e ciò per i motivi esposti nella parte narrativa del presente atto), e preso atto di come detto Lotto sia stato aggiudicato in data 18 maggio 2017 per il misero corrispettivo di aggiudicazione di € 70.000,00 si chiede di voler disporre l'annullamento di detta aggiudicazione e dell'emanando decreto di trasferimento, in quanto detta aggiudicazione è avvenuta sulla base di una perizia errata e di una conseguente errata pubblicità dei beni; e disporre, di conseguenza, un nuovo tentativo di vendita del Lotto 2 (mappali 55 e 60), in modo da preservare il Lotto 1 (Mappali 56 e 57 accorpato: strumentale all'attività di impresa) dalla vendita forzosa, impartendo corrette disposizioni affinché la pubblicità del Lotto 2 (Mappali 55 e 60) sia correttamente eseguita; e quindi indicando la strada ed il numero civico corretto, che non è Via [REDACTED] n. 19 (che corrisponde ad altro immobile dislocato in altro quartiere), ma Viale [REDACTED] (con ingresso pedonale), e con ingresso carraio da Via [REDACTED] [REDACTED] (precisamente quella diramazione di via [REDACTED] confinante con la residenziale Via [REDACTED]; nonché disporre che il "Lotto2" venga messo in vendita in maniera corretta con l'indicazione di tutte le sue peculiarità nella pubblicità di vendita, a seguito della rinnovazione della perizia.



Si chiede, inoltre, che il Tribunale di Reggio Emilia, in persona del Giudice designato, voglia incaricare il CTU al fine di individuare altre ulteriori possibilità di frazionamenti del Lotto 1 (valutazione che potrà essere presa in modo veramente ponderato solo attraverso un nuovo sopralluogo da parte di altro CTU ed attraverso un confronto con il Legale Rappresentante della società esecutata), onde separare una parte di esso ove possa concentrarsi fisicamente l'attività produttiva, senza che, pertanto, la procedura esecutiva immobiliare Numero 622/2011 di R.G.E. pendente innanzi al Tribunale di Reggio Emilia possa determinare un danno gravissimo ed irreparabile per l'attività di impresa della società esecutata, trovando - in tal modo - un giusto temperamento tra l'interesse dei creditori al soddisfacimento del proprio credito con l'interesse della società esecutata alla continuazione della propria attività per il futuro".

Per [REDACTED]

"Voglia l'ill.mo Tribunale adito

- respingere l'istanza di sospensione;
- respingere le domande attrici con il favore delle spese e competenze difensive;
- condannare l'opponente al risarcimento del danno per temerarietà della lite ex art. 96 c.p.c."

Per le società [REDACTED]

"Voglia l'Onorevole Tribunale adito, contrariis reiectis, così provvedere:

in via preliminare:

rigettare la richiesta di sospensione della procedura esecutiva immobiliare sui mappali di relativa al Lotto 1 e 2;

nel merito:

rigettare tutte le domande attoree, in quanto infondate in fatto e in diritto;

condannare parte attrice al pagamento, in favore della creditrice opposta, di spese e di competenze di lite, oltre cpa ed iva come per legge oltre ad una somma equitativamente determinata ai sensi dell'art. 96 c.p.c. in considerazione della palese infondatezza e strumentalità della presente opposizione;

in via istruttoria:

ci si oppone all'ammissione delle istanze istruttorie avversarie ed alla richiesta di disporsi nuova CTU sui beni del compendio pignorato per i motivi in atti ;

si ribadisce la richiesta di acquisizione del fascicolo relativo alla procedura esecutiva RGE n. 622/2011 avanti a codesto Tribunale".



Per [REDACTED]

"Voglia l'Ill.mo Tribunale adito, contrariis reiectis e previe le declaratorie del caso, così giudicare.

1) Nel merito

a) in via preliminare: dichiarare inammissibile ovvero improcedibile l'opposizione avversaria ex art. 617 c.p.c per le ragioni esposte in atti;

b) in via principale: respingere l'opposizione così come ogni ulteriore domanda proposta da [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] perché inammissibile, improcedibile e comunque infondata in fatto ed in diritto per le ragioni dedotte dall'opposta [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] nelle proprie difese;

2) in ogni caso: vittoria di spese, compenso professionale, compreso rimborso forfettario del 15%, contributo previdenziale professionale ed iva come per legge e condanna degli opposenti ai sensi dell'art. 96 terzocomma c.p.c..

3) In via istruttoria: ci si oppone all'ammissione delle istanze istruttorie avversarie per i motivi in atti insistendo per l'acquisizione del fascicolo relativo alla procedura esecutiva n. 622/2011".



Esposizione delle ragioni di fatto e di diritto della decisione

Nel processo esecutivo immobiliare R.G. n. 622/2011, l'esecutata [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] ha proposto, ai sensi dell'art. 617/2 c.p.c., ricorso in opposizione agli atti esecutivi avverso l'ordinanza di vendita emessa il 27.5.15.

Con provvedimento del 23 settembre 2015 è stata rigettata l'istanza di sospensione della procedura, né sono stati emessi provvedimenti indilazionabili.

Parte opponente ha, quindi, instaurato il giudizio di merito ai sensi dell'art. 618 c.p.c., evocando in giudizio l'Avv. [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e chiedendo, in via preliminare, che si sospenda la procedura esecutiva per consentire una nuova stima del compendio immobiliare ad opera di altro stimatore; nel merito, che:

- si accertino gli errori e le omissioni presenti nella relazione di stima, nonché l'errore del G.E. rappresentato dal non avere rinnovato la perizia e dall'aver comunque posto in vendita l'immobile; conseguentemente, si disponga una seconda stima ad opera di altro consulente, preferibilmente non appartenente agli Ordini di Reggio Emilia;
- si accertino gli errori presenti nella pubblicità del lotto 2 e si disponga un nuovo tentativo di vendita del lotto;
- siano annullati sia le aggiudicazioni, sia i decreti di trasferimento emessi;
- si incarichi lo stimatore di individuare altre ipotesi di frazionamento del lotto 1, per permettere la concentrazione in una sua parte dell'attività produttiva dell'esecutata.

L'Avv. [REDACTED] [REDACTED] si è costituito, chiedendo che si respingano sia l'istanza di sospensione, sia le domande attoree.



██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ si è costituita, chiedendo, in via preliminare, che si dichiari inammissibile o improcedibile l'opposizione; in via principale, che si rigetti l'opposizione.

██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ ██████████ si sono costituite, chiedendo che si respingano sia l'istanza di sospensione, sia le domande attoree.

1.

L'eccezione di *ne bis in idem* formulata da parte convenuta non merita accoglimento.

Il precedente giudizio di merito R.G. n. 5319/14 è stato instaurato a seguito dell'opposizione agli atti esecutivi proposta avverso l'ordinanza del G.E. del 21.5.14 di rigetto dell'istanza di riduzione del pignoramento, mentre, in questo caso, è stata impugnata l'ordinanza di autorizzazione alla vendita del 27.5.15. Invero, con la sentenza depositata il 22.1.15 è stata rigettata l'istanza di riduzione del pignoramento.

Inoltre, in quel caso, l'opponente ha chiesto, in via principale, che si accertasse, da una parte, la sproporzione tra il valore del compendio e l'importo dei crediti e, dall'altra, che gli immobili del lotto 2 presentavano un valore sufficiente a soddisfare i creditori. La domanda non è stata formulata in questo secondo giudizio di opposizione.

Quanto alla domanda di accertamento che "la perizia ha sottostimato l'intero complesso aziendale pignorato, nonché non ha previsto la possibilità di ulteriori frazionamenti dei mappali pignorati", svolta nel precedente giudizio, si sottolinea che, nel presente procedimento la domanda è stata formulata in termini di accertamento degli errori e delle omissioni presenti nella relazione di stima, con conseguente richiesta di nuovo incarico peritale al fine di effettuare il frazionamento del lotto 1.

Quantunque la formulazione sia ambigua, si può concludere che si tratti di domande aventi *petitum* e *causa petendi* non coincidenti. Ciò non toglie che parte opponente abbia riproposto i medesimi argomenti



e le medesime doglianze già formulate nella prima istanza di sospensione e nella causa di merito R.G. n. 5319/14, profilo che sarà valorizzato nel prosieguo.

2.

Parte opponente ha dedotto che:

- il lotto 1 - costituito dagli immobili identificati al Catasto del Comune di Reggio Emilia al mapp. 56, sub. 6, e al mapp. 57 - sia strumentale all'attività imprenditoriale svolta dall'esecutata; in particolare, al suo interno sono presenti cinquanta cisterne in cemento armato da 250 ettolitri ciascuna, inamovibili ed aventi funzione statica di supporto del primo piano dell'edificio e comunque indispensabili alla produzione;
- il lotto 1, quindi, contrariamente all'opinione dello stimatore, dovrebbe essere frazionato, permettendo così all'esecutata di concentrare la propria attività in una parte del mapp. 56, sub. 6;
- nella valutazione del lotto 1 non è stato dato risalto all'area di mq 1500 antistante il fabbricato, ove sono presenti venti posti auto e piante secolari d'alto fusto;
- la relazione di stima ha deprezzato il lotto 2 - identificato negli immobili censiti al C.F. del Comune di Reggio Emilia al mapp. 55, sub. 2, e al mapp. 60, sub. 5 - non tenendo conto della qualifica di "tessuto produttivo polifunzionale" dell'area, né del fatto che il mapp. 55 ha una cubatura superiore all'effettiva capacità edificatoria, omettendo la superficie di mq 197 del terrazzo posto al primo piano dell'edificio censito al mapp. 60. L'errata indicazione dell'indirizzo in Via ██████ ██████ in luogo di Viale ██████ ██████ ██████ avrebbe lasciato intendere che l'immobile si trova nella zona più degradata di Via ██████

Ora, si rammenta che l'ordinanza che dispone la vendita è atto opponibile ex art. 617/2 c.p.c. (Cass. 7.8.13 n. 18761; 10.2.15 n. 2474), al contrario della relazione di stima, che s'intende quale atto preparatorio non opponibile. La relazione di stima, invero, non acquista un'autonoma rilevanza finchè non venga recepita, in tutto o



in parte, dal giudice in un suo provvedimento, quale è normalmente l'ordinanza di autorizzazione alla vendita (cfr. Cass. 27.6.72 n. 2210). Proprio in ragione della strumentalità della relazione di stima sono irrilevanti eventuali questioni di nullità della consulenza tecnica di ufficio per violazione delle norme che ne regolano lo svolgimento (Cass. 28.7.69 n. 2865).

L'ordinanza di vendita può, quindi, essere impugnata per far valere vizi relativi ad atti compiuti in precedenza quando non autonomamente impugnabili. Ciò nondimeno la Suprema Corte ha più volte affermato che l'ordinanza di vendita non può essere impugnata ex art. 617/2 c.p.c. per contestare il prezzo base di vendita fissato dal giudice sulla scorta dell'indicazione dell'esperto, atteso che la stima rappresenta un dato indicativo ed il giusto prezzo di vendita è quello che si realizza a seguito della gara tra gli offerenti (ex multis Cass. n. 2474/15; n. 8304/2008).

Già solo tali principi comporterebbero il rigetto dell'opposizione, quasi integralmente fondata proprio sulla contestazione del valore dei lotti individuato dallo stimatore e, quindi, del prezzo base di vendita, asseritamente troppo basso rispetto al valore commerciale del compendio. Sicuramente comunque non deve essere disposta una nuova perizia, la quale non potrebbe comunque incidere sul giusto prezzo di vendita, determinabile e di fatto determinato sulla base delle leggi di mercato, né migliorare, in ultima battuta, la posizione dell'esecutata.

Peraltro, l'asserito deprezzamento del compendio imputabile alla relazione di stima si rivela del tutto infondato se si considera che, allorchè è stata emessa l'ordinanza del 27.5.15, erano già stati esperiti tre (infruttuosi) tentativi di vendita del lotto 2, proprio al tanto contestato prezzo base di vendita, ridotto di volta in volta ex art. 591 c.p.c. In particolare, nella comparsa di risposta depositata il 19.11.15, la Banca convenuta ha dedotto che "gli stessi [n.d.r. lotto 2] sono rimasti invenduti, anche a seguito delle



progressive riduzioni del prezzo tali da determinare un attuale valore di vendita di euro 220.000".

Comunque, anche ad esaminare nel dettaglio le censure formulate, le stesse si rivelano infondate.

In primo luogo, si nega recisamente che il processo esecutivo abbia ad oggetto "uno stabilimento di tipo ██████████", da intendersi come azienda, e non invece un immobile; si rammenta, invero, che l'esecuzione individuale ha ad oggetto i beni immobili e non - come eventualmente nelle procedure concorsuali - le aziende.

Pertanto, che lo stimatore abbia descritto gli immobili come "edifici adibiti ad opificio" non comporta che nella stima rientri anche l'insieme di macchinari, attrezzature e comunque beni mobili di varia natura necessari all'attività produttiva, di proprietà dell'esecutata e da essa asportabili. Ciò trova indiretta conferma proprio nelle argomentazioni dell'opponente, la quale lamenta che le cisterne in cemento armato non possano essere rimosse dall'immobile e, per tale motivo, richiede che del valore delle stesse si tenga conto.

Da questo punto di vista, non vi è motivo, quindi, per discutere della correttezza metodologica della stima effettuata dal Geom. Benatti.

Ne consegue, poi, che non impingono sulla valutazione dei beni né la qualificazione, da parte del P.R.G. (doc. 3 opp.te), dell'area al cui interno si trovano i beni come "tessuto produttivo polifunzionale", né che il mapp. 55 abbia una cubatura superiore agli indici edificatori. Il prezzo di mercato del bene staggito deve essere determinato sulla base dello stato effettivo ed attuale dell'immobile, preso atto dei prezzi degli immobili in un determinato momento e in una certa area geografica, non in ragione di una ristrutturazione (futura eventuale) o, ancora meno, di un ampliamento sulla base di titoli edilizi neanche richiesti.

Il profilo relativo al "frazionamento" del lotto 1, poi, è frutto di travisamento da parte dell'opponente.



Secondo la relazione di stima (doc. 2^a opp.te), l'immobile identificato con il mapp. 56, sub. 6, è un edificio suddiviso in piano terra e in primo piano, questo a sua volta costituito, in parte, da uffici e, in parte, da unità abitativa (accatastata quale mapp. 56, sub. 4 e bene non pignorato). La consistenza è pacifica tra le parti.

Ciò detto, all'udienza del 27.5.15 davanti al G.E. lo stimatore ha evidenziato che "non è possibile frazionare il lotto 1 in due lotti, poiché non avrebbe senso frazionare la parte produttiva, che deve restare unitaria" (doc. 7 opp.te).

Ora, parte opponente ha chiesto e tuttora chiede che il lotto 1 sia frazionato in due lotti non in ragione di una maggiore appetibilità dei beni (profilo, questo, sottoposto dal G.E. allo stimatore all'udienza del 27.5.15), bensì perché l'impresa da essa gestita possa essere trasferita in uno dei lotti oggetto di frazionamento.

Parte opponente pare sorvolare sul fatto che i beni in esame sono stati pignorati nella loro interezza e che mai è intervenuta rinuncia dei creditori agli atti esecutivi quanto meno per alcuni di essi. Quindi, posto che neanche è stata dedotta un'ipotesi di impignorabilità (comunque insussistente), non vi è alcuna ragione di diritto che ammetta che parte dell'edificio di cui al mapp. 56, sub. 6 sia sottratta alla vendita forzata e destinata alla prosecuzione dell'attività produttiva da parte della società esecutata.

Parimenti che le cisterne siano necessarie all'attività produttiva di [REDACTED] - oltre a non essere dimostrato (v. nella relazione di stima lotto 1, pag. 6: "la parte dei locali al piano terra, un tempo adibiti alla produzione ed ora in disuso"; pag. 8: "da qualche tempo non vengono effettuate lavorazioni da parte dell'azienda esecutata") - è fatto del tutto irrilevante, atteso che evidentemente anche il piano terra, dove le cisterne sono collocate, fa parte dell'immobile staggito.

Il fatto, poi, che la vendita del lotto 2 non abbia avuto alcun esito conferma la correttezza della decisione del G.E. di porre in vendita



anche il lotto 1, proprio in ragione della tutela dell'interesse dei creditori a vedere soddisfatti i propri crediti. Invero, in sede esecutiva deve essere garantito il prevalente diritto del creditore di vedere soddisfatta la propria pretesa patrimoniale, quando, invece, il debitore rimane assoggettato alle azioni esecutive che il creditore esercita al fine di ottenere la piena soddisfazione del proprio credito.

Quanto al fatto che lo stimatore non avrebbe tenuto conto di area di mq 1500, antistante il fabbricato di cui al lotto 1, si rileva che nella relazione di stima si parla di "unico lotto corrispondente al fabbricato adibito ad opificio, con relativi uffici al primo piano, il piccolo fabbricato della pesa e l'area cortiliva di pertinenza" [ns. sott.]. Si evince, quindi, che di essa si sia tenuto conto nella valutazione dell'immobile, considerato specialmente che questa è effettuata, nella vendita forzata, "a corpo, non a misura".

Eguali considerazioni valgono quanto al terrazzo al primo piano dell'edificio censito al mapp. 60 (lotto 2). Non si può dire che lo stimatore non ne abbia riscontrato l'esistenza e la consistenza (v. nella relazione lotto 2, alla pag. 7, "...con portoncini avvolgibili in lamiera e ringhiera dell'ampio terrazzo in elementi in pvc").

Infine, quanto all'errata indicazione dell'indirizzo del lotto 2, si constata - come sottolineato dalle società █████ - che è la stessa opponente, nel primo ricorso in opposizione (doc. 3 █████, ad affermare che il lotto 2 ha accesso da Via █████ █████. Comunque, pare argomento capzioso - oltre che indimostrato - che proprio la collocazione dello stabilimento nella zona di Via █████ dove comunque effettivamente esso si trova, abbia ostacolato l'aggiudicazione dell'immobile, avvenuta, peraltro, solo il 18 maggio 2017 al prezzo di euro 70.000,00.

Per i motivi esposti, le domande attoree devono essere integralmente rigettate.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate - come in dispositivo - secondo i parametri prossimi ai minimi di cui al D.M.



55/14; il valore della causa è stato determinato sulla base del prezzo base di vendita degli immobili staggiti secondo i principi di cui alla sentenza della Suprema Corte n. 2858/15.

Dall'esame degli atti dei giudizi di opposizione agli atti esecutivi si evince - come anticipato - che entrambe le istanze di sospensione ed entrambe le cause di merito sono fondate sui medesimi argomenti, rigettati una prima volta dal G.E. con ordinanza non reclamata e, definitivamente, con la sentenza del 22.1.15 che ha definito il primo giudizio ex art. 618 c.p.c. Ciò nondimeno, l'opponente ha proposto un'ulteriore istanza di sospensione a seguito dell'ordinanza di vendita del 27.5.15, finalizzata sempre a censurare la relazione di stima, e, una volta rigettata anch'essa, ha incardinato questo procedimento.

Merita accoglimento, poi, la domanda di condanna ex art. 96/3 c.p.c., sussistendo una condotta di colpevole insistenza, da parte dell'odierna opponente, in ragioni di censura dell'azione esecutiva più volte proposte e più volte rigettate, anche da differenti giudici, a fronte, poi, di un atteggiamento di rifiuto ad adempiere alle obbligazioni di pagamento, esse stesse ad oggi mai revocate in dubbio dal giudice della cognizione, nonostante quanto affermato da Enocianina Fornaciari (cfr. Cass. n. 27534/2014).

La condotta processuale dell'opponente, tendenzialmente dilatoria, configura un'ipotesi sanzionabile di uso distorto dell'agire in giudizio. La norma di cui all'art. 96/3 c.p.c. deve essere letta, invero, non tanto come presidio di tutela del diritto della singola parte danneggiata - ratio ispiratrice del precetto ex art. 96/1 c.p.c. - bensì, in correlazione con i principi del giusto processo e della ragionevole durata del processo, quale strumento di portata applicativa generale di sanzione di ogni possibile abuso processuale o comunque di uso distorto dell'agire o resistere in giudizio, per ciò stessa dannosa per l'interesse al corretto ed efficiente esercizio della funzione giurisdizionale. Tenuto conto che l'iniziativa dell'opponente non ha comportato la sospensione del



processo esecutivo, il quantum è determinato equitativamente in somma pari all'incirca ad un decimo delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando, ogni diversa istanza ed eccezione disattesa o assorbita, così dispone:

- rigetta le domande proposte da [REDACTED]
[REDACTED]
- condanna l'opponente a rifondere alle opposte le spese di lite, che liquida, rispettivamente per [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e congiuntamente per le tre società [REDACTED] [REDACTED] in euro 16.500,00 per compensi, oltre rimborso 15% per spese forfettarie, I.v.a. e c.p.a. di legge;
- condanna l'opponente ex art. 96/3 c.p.c. a pagare rispettivamente a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e congiuntamente alle tre società [REDACTED] una somma pari ad euro 1.600,00.

Reggio Emilia, 3 gennaio 2018

Il Giudice
Camilla Sommariva

