



TRIBUNALE DI FROSINONE
Esec. Imm. n. 230/2018 R.G.E. contro
G.E. dr.ssa Simona Di Nicola

Custode giudiziario e Professionista delegato Avv. Loredana Originale

Via M. Mastroianni n. 18 – 03100 Frosinone

Tel e fax 0775/87.24.73

avvocato@loredanaoriginale.com

l.originale@pec.it



TRIBUNALE DI FROSINONE

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione – istanza per la sospensione della vendita e/o per l'improcedibilità della esecuzione

sul lotto 5 per intervenuto decreto d'esproprio per pubblica utilità

Ill.ma dr.ssa Simona Di Nicola,

Giudice dell'esecuzione immobiliare n. 230/18 RGE contro ,

la sottoscritta avv. Loredana Originale, Custode Delegato e Professionista delegato nella suddetta esecuzione immobiliare n. 230/18 RGE, in cui è fissata al prossimo **5.11.2024, ore 16.30 la (1^) asta telematica dei lotti 5, 6 e 7** nell'ambito della tornata di vendite autorizzata con ordinanza di vendita delegata del 8.5.2024, con cui la procedura esecutiva è stata altresì rinviata all'**udienza del 8.10.2025, ore 10,20**, per la verifica dell'esito delle vendite ed eventuale discussione e approvazione del piano di riparto finale,

ESPONE

In data 4.10.2024 è pervenuta per pec dalla Provincia di Frosinone una richiesta, assunta al prot. n.33181/2024 dell'Ente, rivolta all'ill.mo G.E. per il tramite del sottoscritto Custode Delegato, volta a far *“escludere dalla procedura esecutiva il lotto 5 essendo lo stesso stato acquisito al patrimonio della Provincia di Frosinone, ai sensi e per gli effetti del DPR n.327/2001”* (cfr. nota prot. n.33181/2024 della Provincia di Frosinone con allegato decreto d'esproprio del 29.1.2024 della stessa provincia di Frosinone – **docc. 1-2** all.).

In sintesi, la Provincia di Frosinone ha portato a conoscenza dell'Ufficio che tutti i diritti dell'esecutatasui terreni costituenti il lotto 5 della procedura, in vendita per il prossimo 5.11.2024, sono stati fatti oggetto di decreto d'esproprio (riguardante anche altri immobili estranei alla procedura esecutiva) emesso dalla stessa Provincia il 28.12.2023 - 29.1.2024 per pubblica utilità, dovendo sorgere su di essi (e altri terreni circostanti) un edificio scolastico finanziato con i fondi del PNRR.

Per i dettagli relativi alla procedura espropriativa, che risulterebbe aver avuto inizio con la pubblicazione in data 11-14.3.2022 dell'avviso di avvio del procedimento finalizzato alla dichiarazione di pubblica utilità, si rinvia agli atti pervenuti dalla Provincia di Frosinone, qui allegati. Salvo precisare che, a seguito di richiesta di chiarimenti fatta dal sottoscritto Custode

delegato, è pervenuta una nota integrativa del 7.10.2024 dalla Provincia di Frosinone, con cui si è precisato che il suddetto decreto d'esproprio non è stato ancora trascritto; ed inoltre che la sua (tentata) notifica in data 20.2.2024 alla esecutata non ha avuto esito positivo, in quanto era già deceduta e che non è stata ancora ripetuta agli eredi.

Nondimeno, nella stessa nota integrativa del 7.10.2024, qui allegata, la Provincia di Frosinone ha chiarito che si sta accingendo sia a trascrivere, che a notificare il decreto d'esproprio; facendo notare, peraltro, che le sarebbe pervenuta la notifica di una cessione di credito (per l'indennità d'esproprio) da pretesi eredi della esecutata .

Ebbene, i beni immobili e diritti ricompresi nel lotto 5 sono tutti oggetto del decreto d'esproprio; e precisamente si tratta di:

- ½ enfiteusi dei terreni siti in Frosinone – Località Casaleno, distinti nel NCT al fg. 28 mapp. 504 e 505;
- ½ piena proprietà dei terreni siti in Frosinone – Località Casaleno, distinti nel NCT al fg. 28 mapp. 506, 109 e 110.

Detti diritti, stimati in perizia in € 79.500,00, andrebbero in vendita il prossimo 5.11.2024 al prezzo base di € 14.149,69, con offerta minima di € 10.612,27.

A parere della sottoscritta, secondo quanto insegna la Suprema Corte, il decreto d'esproprio, purché trascritto, dovrebbe comportare l'estinzione/ improcedibilità dell'esecuzione sui beni e diritti espropriati per pubblica utilità. Nè dovrebbe verificarsi una surrogazione reale dell'indennità d'esproprio all'immobile espropriato; sicché il GE dovrebbe limitarsi a dichiarare estinta o improcedibile – limitatamente ai diritti oggetto del decreto d'esproprio – l'esecuzione forzata.

Invero, ha affermato la Suprema Corte che *“in tema di esecuzione forzata immobiliare, la sopravvenienza, nelle more del procedimento esecutivo, di un decreto di espropriazione per pubblica utilità sul bene che ne forma oggetto, determina, ai sensi dell'art. 25 del d.P.R. n. 327 del 2001, l'estinzione del processo, che va dichiarata anche d'ufficio da parte del giudice dell'esecuzione, in ragione della natura imperativa della richiamata disposizione e dell'interesse pubblicistico sotteso alla procedura espropriativa (Cassa con rinvio, CORTE D'APPELLO VENEZIA, 27/05/2015)”* (cfr. in termini, Cass. civ., Sez. III, Sentenza, 19/09/2017, n. 21591).

Ed inoltre: *“nella vigenza del D.P.R. n. 327/2001 (T.U. espropriazioni), il precetto per cui - sopravvenuta la trascrizione del decreto di esproprio per pubblica utilità - si estinguono tutti i diritti, reali o personali, riferibili o realizzabili sul bene espropriato si accompagna alla previsione per cui detti diritti "si trasferiscono" sull'indennità di esproprio. Ne segue che il procedimento esecutivo avente ad oggetto un bene espropriato in corso di procedura si deve arrestare per un fenomeno di estinzione della pretesa esecutiva, essendo venuto meno il diritto di*

azione esecutiva esercitato dal creditore dell'espropriato sul bene e, prima ancora, se quel creditore sia un creditore ipotecario, lo stesso diritto di ipoteca, in quanto insistente anch'esso sul bene su cui l'esecuzione ha luogo, senza che sia possibile una trasformazione del processo esecutivo quanto all'oggetto, con la sostituzione al bene dell'indennità e l'affidamento al giudice dell'esecuzione del potere di gestire le pretese sulla indennità; e la posizione degli aventi diritto sull'indennità potrà essere fatta valere unicamente con l'esercizio di un'azione di cognizione" (cfr. Cass. civ., Sez. III, 19/09/2017, n. 21591).

E ancor più chiaramente: *"se al momento della trascrizione del decreto di esproprio sul bene espropriato risulta pendente una procedura esecutiva immobiliare, l'evento espropriativo determina una situazione in cui deve ritenersi venuto meno sia il diritto oggetto dell'espropriazione forzata, ovvero la proprietà del bene in capo al debitore espropriato per pubblica utilità, sia il diritto di azione esecutiva esercitato dal creditore dell'espropriato sul bene. Il Giudice dell'Esecuzione, una volta avuta conoscenza dell'evento espropriativo (ovvero dell'avvenuta trascrizione del decreto di esproprio), deve d'ufficio prendere atto sia del venir meno dell'azione esecutiva, sia del venir meno del suo oggetto, cioè la proprietà del bene. La ricaduta sul processo esecutivo è quella della constatazione del verificarsi di un evento che assume carattere oggettivamente impeditivo della prosecuzione del processo esecutivo con conseguente estinzione della pretesa esecutiva"* (cfr. citata Cass. n. 21591 del 19.9.2017).

Nel caso trattato dalla citata sentenza della Cassazione n. 21591/2017, è stata negata espressamente la legittimazione del Custode giudiziario nominato dal GE nell'esecuzione immobiliare ad occuparsi della riscossione/ gestione dell'indennità d'esproprio dei beni pignorati.

Si ritiene dunque che, salva diversa valutazione della S.V. ill.ma, l'ill.mo G.E., acquisita la prova della avvenuta trascrizione del decreto d'esproprio, debba dichiarare l'improcedibilità o l'estinzione parziale dell'esecuzione immobiliare n. 230/18 rge limitatamente ai diritti sui beni immobili ricompresi nel lotto 5, frattanto però sospendendo urgentemente la vendita e incaricando il Custode delegato di richiedere ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. di effettuare i conseguenti adempimenti, affinché l'asta telematica del 5.11.2024 non si tenga su detti beni del lotto 5.

Tanto esposto e rappresentato, lo scrivente Custode giudiziario e professionista delegato

CHIEDE

all'ill.mo G.E., salva Sua diversa valutazione, di voler:

- *sospendere* urgentemente la vendita del **lotto 5**, nelle more dell'acquisizione della prova della avvenuta trascrizione del decreto d'esproprio da parte dell'Ente espropriante (Provincia di Frosinone);



- quindi, una volta constatata l'avvenuta trascrizione del decreto d'esproprio, dichiarare l'improcedibilità o l'estinzione parziale dell'esecuzione immobiliare n. 230/18 rge limitatamente ai beni e diritti del predetto lotto 5, per intervenuto decreto d'esproprio per pubblica utilità.

Si allegano: 1) nota della Provincia di Frosinone al Custode delegato del 4.10.2024; 2) decreto d'esproprio del 29.1.2024; 3) nota integrativa della Provincia di Frosinone del 7.10.2024.

Frosinone, 7 ottobre 2024

Il Custode giudiziario e Professionista delegato

(Avv. Loredana Originale)

