



TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Il Giudice dell'esecuzione

letti gli atti della procedura esecutiva immobiliare n. 17/2023 R.G.Es., sentite le parti e sciogliendo la riserva assunta per l'udienza del 25 novembre 2025, sostituita dal deposito di note *ex art. 127-ter c.p.c.*;

visto il ricorso in opposizione all'esecuzione proposto in data 9 aprile 2025 dal terzo [REDACTED], con richiesta di sospensione dell'esecuzione forzata;

visto il provvedimento di sospensione adottato dal precedente titolare del fascicolo *inaudita altera parte*;

visti i chiarimenti depositati dall'esperto il 10 luglio 2025;

accertata la regolarità delle notifiche;

esaminata la comparsa di costituzione e risposta depositata il 24 ottobre 2025 nell'interesse di Red Sea SPV s.r.l.;

osserva quanto segue.

1. – [REDACTED] ha proposto opposizione di terzo nella procedura esecutiva immobiliare n. 17/2023, avente ad oggetto il diritto di proprietà di un immobile sito in Milazzo (via Fulci, 12/a), appartenente agli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], allibrato nel catasto fabbricati del Comune di Milazzo al foglio di mappa 19, particella 18, subalterno 1.

Il ricorrente ha dedotto che parte del fabbricato pignorato insisterebbe su terreno (in catasto al foglio 19, particella 14, subalterno 5) di cui egli è comproprietario e che tale porzione non è stata pignorata né può essere assoggettata a pignoramento in

quanto nella fattispecie non trova applicazione l'istituto dell'accessione invertita, come da giurisprudenza di legittimità richiamata.

Ha chiesto pertanto, in via cautelare, di sospendere il processo esecutivo e, nel merito, di dichiarare nullo o inefficace il pignoramento limitatamente alla porzione ricadente sul terreno di sua proprietà, o in subordine circoscrivere l'espropriazione alla quota del debitore.

2. – L'istanza cautelare va rigettata per difetto del *fumus boni iuris*.

Allo stato degli atti non sussiste la prova dello sconfinamento. La perizia di parte, sia pur giurata, non ha valore di prova (per giurisprudenza pacifica e costante).

Al contempo, l'esame dei suoi allegati avrebbe consentito di escludere in radice l'esigenza di richiamare l'esperto per rendere chiarimenti sul punto controverso.

Infatti, dalla sovrapposizione del rilievo celerimetrico alla mappa catastale (allegato A alla consulenza tecnica dell'opponente) emerge che la sagoma dell'edificio oggetto di espropriazione, come rilevata dal consulente di parte, è contenuta interamente nella particella 18, senza invadere il subalterno 5 di cui l'opponente è comproprietario.

Posto che le stesse allegazioni del tecnico di parte opponente finiscono per smentire la tesi di quest'ultimo, a nulla rileva eccepire la nullità dell'elaborato depositato dall'esperto il 10 luglio 2025, data la superfluità dell'incarico demandato con il decreto di fissazione dell'udienza di discussione. Così come deve essere disattesa la richiesta di ulteriore richiamo del medesimo per provvedere in contraddittorio con le parti, tenuto conto che l'accertamento richiesto non appare comunque compatibile con la natura tipicamente sommaria della fase camerale delle opposizioni esecutive, compresa quella di terzo. Oltre al fatto che la perizia di parte è già di per sé probatoria dell'esclusione di quanto lamentato, per cui ulteriori indagini avrebbero – *rebus sic stantibus* – finalità esplorative.

3. – In esito alla pronuncia sulla sospensione occorre provvedere sulle spese della fase sommaria (cfr. Cass. Civ., sez. III, sent. 24 ottobre 2011 n. 22033; Cass. Civ. sez. III, 28 settembre 2012, n. 16525).



██████████ deve essere condannato, per il principio di soccombenza, al pagamento delle spese processuali in favore di Red Sea SPV s.r.l., unica controparte ritualmente costituita.

Le stesse sono liquidate come dispositivo, con applicazione dei valori minimi (data la non particolare complessità dell'attività difensiva svolta) previsti per le controversie in materia cautelare di valore ricompreso nello scaglione fino ad € 5.200,00 (dato il valore del diritto fatto valere in giudizio dal terzo, determinato a norma dell'art. 15 c.p.c.). Nella liquidazione deve includersi anche il compenso per la fase istruttoria, dato che – a prescindere dal merito – è stata comunque disposto il richiamo dell'esperto ai fini dell'istruzione di quanto lamentato dal ricorrente, con conseguente esame dell'elaborato da parte della difesa della creditrice costituita.

4. – Sussistono i presupposti di cui all'art. 96 c.p.c., con conseguente accoglimento della domanda formulata da Red Sea SPV s.r.l. con la comparsa di costituzione e risposta.

In ordine all'elemento soggettivo si osserva che il terzo non ha prodotto prove a sostegno di quanto dichiarato, se non una consulenza di parte che, invero, al di là delle conclusioni del proprio tecnico, sembra proprio negare quanto invece avrebbe dovuto illustrare.

In ordine al danno, la prospettazione dei fatti contenuta nel ricorso ha indotto il precedente titolare del fascicolo a sospendere il processo *inaudita altera parte*, richiamando l'esperto e fissando l'udienza di discussione per il 18 novembre 2025, a distanza di oltre 7 mesi (il sottoscritto ha dovuto ulteriormente rinviare quella udienza – sia pur di una settimana – per esigenze organizzative, dovendo ricalendarizzare la trattazione dei procedimenti pendenti sul ruolo 2 e affidati in regime di supplenza).

Questo ha comportato sicuramente un ritardo delle attività di vendita, con cancellazione del tentativo già fissato per l'8 maggio 2025. Anche laddove essa fosse andata deserta, vi sarebbero stati i tempi tecnici per la celebrazione di almeno un altro tentativo di vendita, assumendo come *dies ad quem* quello della presente decisione. Il creditore, del resto, non ha soltanto diritto ad agire *in executivis*, ma



anche al sollecito svolgimento della procedura esecutiva, che ha subito un apprezzabile rallentamento per effetto dell'opposizione.

Ai fini della liquidazione del danno possono trovare applicazione i medesimi criteri adottati per la determinazione dei compensi professionali.

5. – L'opposizione esecutiva costituisce un giudizio di cognizione a struttura bifasica, che ha una propria autonomia rispetto al processo esecutivo.

Il deposito del ricorso costituisce il momento che determina la pendenza della lite, con la conseguente applicabilità nella fattispecie della previsione di cui all'art. 96, comma 4, del codice di rito.

P.Q.M.

rigetta l'istanza di sospensione dell'esecuzione e **revoca** quella già disposta *inaudita altera parte* con decreto del 14 aprile 2025;

assegna termine perentorio di un mese per l'introduzione del giudizio di merito;

condanna [REDACTED] al pagamento, in favore di Red Sea SPV s.r.l., delle spese processuali della presente fase di opposizione che liquida nel complessivo importo di € 1.081,00 per compensi professionali, oltre spese generali nella misura del 15%, c.p.a. ed i.v.a., se dovuta, come per legge;

condanna [REDACTED] al pagamento, in favore di Red Sea SPV s.r.l., di € 1.081,00 a titolo di responsabilità aggravata;

condanna [REDACTED] al pagamento di € 500,00 in favore della cassa delle ammende;

manda al delegato per la prosecuzione delle attività di vendita;

si comunichi.

Barcellona Pozzo di Gotto, 26/11/2025.

Il Giudice dell'esecuzione

Dott. Giuseppe Lo Presti