



IL TRIBUNALE DI TORINO
SECONDA SEZIONE CIVILE

in composizione collegiale, nelle persone dei magistrati:

Dott.ssa Paola Demaria	Presidente
Dott.ssa Anna Castellino	Giudice
Dott.ssa Nicoletta Aloj	Giudice relatore

ORDINANZA

nella causa avente R.G. n. 20897/2024

TRA

(c.f. rappresentato e
difeso dall'avv.

RECLAMANTE

E

SIRIO NPL S.R.L. (c.f. rappresentata dalla mandataria
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.P.A. (C.F. rappresentata e
difesa dall'avv.

RECLAMATA

(c.f.

RECLAMATO NON COSTITUITO

NONCHÉ

AGENZIA DELLE ENTRATE – RISCOSSIONE (c.f.

RECLAMATA NON COSTITUITA

Letti gli atti, sciogliendo la riserva, il Collegio



OSSERVA

1. Con reclamo ai sensi dell'art. 669 *terdecies* c.p.c. l'acquirente del bene staggito di cui al Lotto 1 ha impugnato l'ordinanza del GE dell'11.11.2024 con la quale veniva negata la sospensione della procedura esecutiva R.G.E. n. 928/2021 a seguito di opposizione promossa a norma dell'art. 617 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento, chiedendo la revoca del provvedimento e la sospensione della procedura esecutiva, ed esponendo quanto segue:

- nella procedura esecutiva immobiliare R.G.E. n. 928/2021, con ordinanza del 12.10.2022, il G.E. nominava il dott. Alberto Fasciola quale delegato alla vendita dell'immobile pignorato, sito in Rivalta di Torino (TO), via Vincenzo Gioberti n. 43, e in data 05.04.2023 veniva predisposto l'avviso di vendita;
- nell'elaborato peritale, depositato in data 8.09.2022 dal consulente tecnico incaricato dal G.E., Geom. Marco Colombo, si dava atto
 - o della regolarità urbanistica dell'immobile,
 - o della circostanza che l'attuale destinazione d'uso fosse conforme alle prescrizioni del P.R.G.C. vigente,
 - o della circostanza che l'abitabilità era stata dichiarata il 10.07.1975 con provvedimento n. 281/67,
 - o della circostanza che la situazione edilizia accertata nel corso del sopralluogo non era conforme a quanto rappresentato nei progetti autorizzati, che le differenze consistevano in lievi modifiche alla distribuzione interna e nella presenza della tettoia esterna, per le quali non erano state presentate richieste di sanatoria, e della circostanza che tale situazione era regolarizzabile con la presentazione di una pratica edilizia ai sensi dell'art. 37 DPR 37/2001 al costo, prudenzialmente stimato, di € 5000,00, con la precisazione che si trattava di informazioni orientative siccome la



- pratica amministrativa sarebbe stata istruita dai competenti uffici comunali;
- della circostanza che l'immobile era dotato di attestato di prestazione energetica con scadenza al 27.02.2025;
 - i dati riportati in perizia non sono corretti, come accertato dai successivi rilievi tecnici di parte;
 - in data 9.06.2023 l'odierno reclamante si aggiudicava l'immobile e, in data 30.01.2024, veniva trascritto il decreto di trasferimento;
 - in data 27.05.2024, a seguito di sopralluogo, l'ing. Fabrizio Murroni e l'arch. Loredana Gal, tecnici incaricati da parte ricorrente, rilevavano un'altezza dell'immobile inferiore a quella riportata in perizia e potenzialmente in grado di comportare la revoca dell'abitabilità;
 - a seguito di dette risultanze, il reclamante proponeva opposizione agli atti esecutivi in data 27.05.2024;
 - all'esito della prima udienza di comparizione delle parti in data 26.06.2024, il G.E. convocava l'esperto nominato dal Tribunale, Geom. Colombo, per l'udienza del 17.07.2024 e autorizzava il delegato a richiedere la nomina di un curatore dell'eredità giacente del debitore per poter procedere alla liberazione dell'immobile;
 - a tale udienza il G.E. rinviava al 25.09.2024 per consentire all'opponente di depositare una perizia di parte e comunque di presentare la pratica edilizia e verificarne l'esito entro il termine del 18.09.2024;
 - nella medesima udienza si prendeva atto del deposito di memorie non autorizzate da parte del CTU geom. Colombo in data 29.05.2024;
 - al termine dell'udienza del 25.09.2024, il G.E. concedeva termine sino al 14.10.2024 per il deposito di note scritte, nonché per valutare ipotesi conciliative;
 - in data 11.11.2024 il G.E. rigettava l'istanza di sospensione della procedura esecutiva R.G.E. n. 928/2021, condannava parte opponente al pagamento



delle spese processuali, e fissava termine perentorio di giorni 90 dalla comunicazione dell'ordinanza per l'introduzione del giudizio di merito.

In punto di diritto il reclamante ha dedotto:

- quanto alla tempestività dell'opposizione, che in data 26.06.2024, nel corso della prima udienza del procedimento di opposizione, il G.E. prendeva atto della persistente ed attuale presenza di beni mobili dell'esecutato (deceduto in corso di causa) che non erano ancora stati rimossi e per i quali si rendeva necessaria la nomina del curatore dell'eredità giacente, che dalla relazione del delegato emergeva che solo in data 9.04.2024 l'immobile era stato rilasciato nella disponibilità della procedura da parte dell'occupante, che alla data del 25.09.2024 era ancora in corso in corso la liberazione dell'immobile, e che dunque l'aggiudicatario si era organizzato per compiere i primi sopralluoghi appena possibile, depositando l'atto di opposizione prima ancora di concludere l'istruttoria presso il Comune di Rivalta; che il *dies a quo* per la proposizione dell'opposizione non può ravvisarsi nelle visite sporadiche poste in essere prima della consegna effettiva dell'immobile; che l'aggiudicatario non è un tecnico e dunque anche usando l'ordinaria diligenza non aveva motivo per mettere in discussione le altezze che erano state verificate dal perito del Tribunale; che la misurazione si era resa necessaria unicamente per procedere con la regolarizzazione dell'immobile indicata dal perito del Tribunale;
- quanto all'esistenza del *fumus boni iuris* relativamente alla vendita di *aliud pro alio*, tra l'altro, che l'abitabilità concessa nel 1975 esclude espressamente la porzione di immobile acquistata come unità immobiliare dal reclamante, che le altezze effettive non corrispondono a quelle dichiarate al Comune nell'ambito delle varie pratiche succedutesi negli anni, che il condono edilizio era relativo alla sola metà dell'immobile acquistato e che la pratica del 2006 non era mai stata correttamente perfezionata; che la destinazione della cosa all'uso residenziale, che aveva



costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto, è del tutto compromessa; che è pacifico ed incontestato che non sussistano le altezze minime legali; che la legge 105/2024 è sopravvenuta in corso di causa e, pertanto, non può pretendersi che l'acquirente si faccia carico dei costi derivanti dalla sanatoria e costituenti un danno che risulta essere conseguenza immediata e diretta delle carenze della relazione peritale del CTU;

- quanto al *periculum in mora*, che consentire la distribuzione del ricavato vanificherebbe qualsiasi aspirazione risarcitoria del ricorrente.

2. In data 14.02.2025 si è costituita la Sirio NPL s.r.l., e per essa, nella sua qualità di mandataria, la Prelios Credit Solutions s.p.a., creditrice procedente nell'esecuzione immobiliare R.G.E. n. 928/2021, la quale, ripercorse le principali tappe del procedimento di opposizione svoltosi dinanzi al G.E., ha dedotto:

- che l'avversaria opposizione *ex art.* 617, co. 2, c.p.c. al decreto di trasferimento è tardiva e inammissibile, essendo il decreto di trasferimento stato emesso in data 27.12.2023, depositato il 28.12.2023 e trascritto il 30.01.2024, ed avendo l'opponente lasciato decorrere diversi mesi prima di svolgere gli accertamenti e le verifiche del caso;
- che il reclamo proposto è infondato anche nel merito, richiamando sul punto quanto accertato dall'esperto nominato nel procedimento esecutivo e quanto esposto dal G.E. nell'ordinanza impugnata;
- che lo stesso opponente nella propria memoria del 18.09.2024 aveva riferito di avere individuato un percorso per ottenere l'abitabilità dell'intero immobile vista la concomitante conversione del D.L. 69/2024;
- che dunque i riferiti vizi risultano sanabili;
- che non sussiste il *periculum in mora*, atteso che nessun danno deriverebbe in capo all'aggiudicatario dalla prosecuzione della procedura mediante distribuzione del ricavato.



3. All'udienza del 20.02.2025 il Collegio ha disposto la notifica del ricorso e del decreto di fissazione di udienza all'avv. Marco Colla quale procuratore costituito dell'esecutato. Effettuata la richiesta notifica, alla successiva udienza del 13.03.2025 le parti hanno esposto oralmente le proprie difese e il Collegio ha riservato la decisione.

4. L'opposizione agli atti esecutivi può ritenersi tempestivamente proposta.

Va premesso che, come afferma la consolidata giurisprudenza, l'ipotesi di *aliud pro alio* può essere fatta valere dall'aggiudicatario con il solo rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi, *“che va esperita - nel limite temporale massimo dell'esaurimento della fase satisfattiva dell'espropriazione, costituito dalla definitiva approvazione del progetto di distribuzione - comunque entro il termine perentorio di venti giorni dalla legale conoscenza dell'atto viziato, ovvero dal momento in cui la conoscenza del vizio si è conseguita o sarebbe stata conseguibile secondo una diligenza ordinaria”* (Cass. Sez. 3 n. 7708/2014).

Sebbene il decreto di trasferimento sia stato emesso in data 27.12.2023, pubblicato in data 28.12.2023, e trascritto in data 30.01.2024, risulta dagli atti del processo esecutivo che solo in data 9.04.2024 l'immobile venne rilasciato dall'occupante e posto nella disponibilità dell'aggiudicatario con l'obbligo di custodire i beni mobili ivi presenti, che erano stati oggetto di inventario, appartenenti all'eredità dell'esecutato, deceduto nel corso del procedimento, alla cui eredità i chiamati avevano rinunciato con atto ricevuto dal Notaio Enrico Maselli di Ivrea in data 25.05.2023 (si vedano la relazione del custode del 22.05.2024 e i documenti allegati).

Il ha esposto nel reclamo che non aveva ragione di mettere in discussione gli accertamenti risultanti dalla perizia del Tribunale, di aver dato incarico a tecnici di propria fiducia al fine di procedere con la regolarizzazione indicata dal perito del Tribunale nella relazione di stima, e che solo allora, a seguito del sopralluogo posto in essere dai tecnici incaricati ing. Fabrizio Murrone e arch. Loredana Gal in



data 27.05.2024, venne a conoscenza della circostanza che l'altezza dell'immobile era inferiore a quella indicata in perizia ed era potenzialmente in grado di determinare la revoca dell'abitabilità.

In considerazione del quadro complessivo come sopra ricostruito, può ritenersi che l'opposizione *ex art. 617 c.p.c.* avverso il decreto di trasferimento sia stata tempestivamente proposta nel termine di venti giorni dal momento della conoscenza del vizio dal quale il bene è affetto, che può identificarsi nel momento in cui avvenne il sopralluogo dei tecnici di parte in data 27.05.2024.

Non può invero affermarsi che l'acquirente avrebbe dovuto attivarsi diligentemente prima di tale data al fine di verificare l'esistenza del vizio, atteso che il vizio non era stato evidenziato dalla perizia del Tribunale, sulla quale il ricorrente poteva ragionevolmente fare affidamento, e che pertanto pare ragionevole che egli abbia incaricato tecnici di propria fiducia solo al fine di predisporre le pratiche in sanatoria la cui necessità era stata evidenziata con la citata perizia.

Ciò tanto più ove si consideri che la circostanza che le altezze fossero di poco inferiori all'altezza minima di 2,70 metri non era certamente rilevabile ad occhio nudo, per di più da un soggetto non dotato di competenze tecniche, e che l'immobile venne consegnato all'acquirente solo in data 9.04.2024 pieno di beni mobili appartenenti all'eredità dell'esecutato con l'onere di custodia degli stessi, dunque senza possibilità per l'acquirente di dare corso agevolmente e rapidamente a sopralluoghi tecnici approfonditi e/o lavori di sorta.

Può dunque ritenersi che il ricorso in opposizione agli atti esecutivi sia stato tempestivamente proposto nei venti giorni dalla scoperta del vizio da parte dell'acquirente.

5. Il reclamo proposto è infondato, non sussistendo il *fumus boni iuris* della proposta opposizione *ex art. 617 c.p.c.*, con la quale il ricorrente aveva concluso, previa sospensione della procedura esecutiva, nel merito in via principale per la



riduzione del prezzo di vendita e in via subordinata per la revoca del decreto di trasferimento e la restituzione del prezzo di vendita, oltre al risarcimento dei danni. Dalle stesse allegazioni del ricorrente (si vedano in particolare la memoria autorizzata depositata nel procedimento di opposizione dinanzi al GE in data 18.09.2024, le dichiarazioni rese dal ricorrente all'udienza dinanzi al GE del 25.09.2024, la relazione di parte prodotta dal ricorrente a firma dell'ing. Fabrizio Murroni in data 18.09.2024) emerge che, grazie alle nuove previsioni introdotte dal D.L. n. 69 del 29.05.2024, convertito con L. 105/2024, è possibile avviare una pratica in sanatoria per il vizio riscontrato che garantisca l'abitabilità dell'immobile a fronte del pagamento di una sanzione, di ammontare allo stato non precisato, in ogni caso non superiore a € 10.429,00, oltre agli oneri di presentazione della pratica edilizia (SCIA), quantificati in € 4.368,00, e alle spese di presentazione della richiesta di abitabilità, quantificate in € 7.800,00 (pag. 7 della memoria di parte ricorrente in data 18.09.2024).

In particolare, dalla perizia di parte a firma dell'ing. Fabrizio Murroni in data 18.09.2024 emerge che *“A seguito di colloquio con l'ufficio tecnico di Rivalta di Torino si è constatato che per regolarizzare le difformità è necessario presentare una SCIA ai sensi dell'art. 36-bis del Testo Unico sull'edilizia. Va sottolineato che in base alla normativa vigente prima dell'entrata in vigore della Legge n. 105 del 24 Luglio 2024, tale intervento non sarebbe stato consentito, poiché le difformità in questione avrebbero superato le tolleranze ammissibili. Pertanto, dopo una analisi della nuova normativa in contraddittorio con i funzionari del Comune di Rivalta di Torino, si è determinato che l'Iter procedurale per regolarizzare le difformità esistenti è il seguente:*

- __Sopralluogo e restituzione grafica e inquadramento urbanistico;*
- __Elaborati grafici relativi allo stato autorizzato, progetto e comparativo. Eventuali prospetti e sezioni.*
- __Ex legge 10;*
- __Asseverazione su tolleranze e su conformità;*



_Aggiornamento catastale;

_Presentazione istanza telematica e risposte alle possibili integrazioni da parte della PA

Per quanto riguarda l'agibilità rilasciata nel 1975, essa risulta superata, in quanto ogni cambio di destinazione d'uso successivo avrebbe richiesto l'ottenimento di una nuova certificazione di agibilità, in base alle normative vigenti. Ad oggi, una volta conclusa la procedura di sanatoria descritta precedentemente, è possibile richiederla con il seguente iter procedurale/documentazione:

DIRI dichiarazione di rispondenza impianto elettrico, idrosanitario, termico, adduzione gas;

APE Attestato di prestazione energetica;

Presentazione pratica telematica;

(più eventuali adeguamenti impiantistici nel caso in cui gli impianti non soddisfino i parametri riguardanti la sicurezza)".

Per effetto della normativa sopravvenuta è dunque possibile ottenere l'abitabilità dell'immobile nonostante l'altezza interna dello stesso sia inferiore a 2,70 metri.

*Ne deriva che il vizio prospettato dal ricorrente risulta sanabile, seppure in virtù di una normativa sopravvenuta rispetto al momento della emissione del decreto di trasferimento, con la conseguenza che non può ravvisarsi nella specie un'ipotesi di *aliud pro alio*.*

In tal senso si è espressa anche la Suprema Corte proprio con riferimento al certificato di abitabilità, affermando che "Nella vendita di immobili destinati ad abitazione, pur costituendo il certificato di abitabilità un requisito giuridico essenziale ai fini del legittimo godimento e della normale commerciabilità del bene, la mancata consegna di detto certificato costituisce un inadempimento del venditore che non incide necessariamente in modo dirimente sull'equilibrio delle reciproche prestazioni, sicché il successivo rilascio del certificato di abitabilità esclude la possibilità stessa di configurare l'ipotesi di vendita di "aliud pro alio" (Cass. Sez. 2 n. 17123/2020).



Più in generale, la nozione di *aliud pro alio* non può essere interpretata in modo estensivo, atteso che, come afferma la Suprema Corte, *“La differenza strutturale tra la vendita forzata e quella negoziale è ostativa all'adozione, per la prima, di una nozione lata di "aliud pro alio", con la conseguenza che la nullità del decreto di trasferimento è ravvisabile solo in caso di radicale diversità del bene oggetto di vendita forzata ovvero se ontologicamente diverso da quello sul quale è incolpevolmente caduta l'offerta dell'aggiudicatario, oppure perché, in una prospettiva funzionale, dopo il trasferimento risulti definitivamente inidoneo all'assolvimento della destinazione d'uso che, presa in considerazione nell'ordinanza di vendita, ha costituito elemento determinante per l'offerta dell'aggiudicatario. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha escluso "l'aliud pro alio" relativamente alla vendita forzata di una unità abitativa la cui inagibilità, dichiarata dal Comune per la presenza di elementi inquinanti, ed emersa solo a seguito di una integrazione della perizia di stima depositata dopo il versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario, era solo temporanea per la piena recuperabilità della salubrità dell'immobile)”* (Cass. Sez. 3 n. 1669/2016).

Dunque, va escluso che si sia in presenza di un'ipotesi di *aliud pro alio* quando il vizio può essere rimosso, traducendosi in un difetto solo temporaneo del bene suscettibile di essere sanato, anche qualora tale sanatoria sia possibile solo in virtù di una normativa sopravvenuta, atteso che la valutazione del *fumus boni iuris* non può che essere operata con riferimento all'attualità.

Considerata la possibilità di sanare il vizio, lo stesso può essere declassato a semplice vizio redibitorio, che non può in alcun modo essere fatto valere dall'acquirente nella vendita forzata, stante l'espressa esclusione derivante dal disposto dell'art. 2922 c.c. secondo il quale *“nella vendita forzata non ha luogo la garanzia per i vizi della cosa”*.

Tale esclusione è relativa ai casi in cui la cosa presenti imperfezioni che la rendano inidonea all'uso cui dovrebbe essere destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, ovvero appartenga per caratteristiche strutturali ad un tipo



o ad una specie diversa da quella pattuita, mentre come si è detto non riguarda l'ipotesi di *aliud pro alio*, che sussiste “quando la cosa appartenga ad un genere del tutto diverso da quello indicato nella ordinanza di vendita, ovvero manchi delle particolari qualità necessarie per assolvere alla sua naturale funzione economico-sociale”, ovvero “quando risulti del tutto compromessa la destinazione della cosa all'uso che, preso in considerazione nell'ordinanza di vendita, abbia costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto” (Cass. Sez. 3 n. 2064/2023).

L'esclusione della garanzia per vizi della cosa normativamente prevista discende dalla particolare natura della vendita forzata, i cui effetti sono regolati da una disciplina speciale, nella quale si ravvisano soltanto alcuni dei principi generali della vendita volontaria, assorbiti e coordinati in vista delle esigenze pubblicistiche del procedimento esecutivo in cui essa si inserisce (così Cass. Sez. 3 n. 7708/2014). Correlativamente, secondo l'art. 568 c.p.c. l'assenza di garanzia per vizi della cosa viene tenuta in considerazione al fine di determinare il valore di stima del bene nell'ambito del procedimento espropriativo, ciò che è avvenuto anche nel caso di specie, nel quale è stata applicata una riduzione del valore di stima del 10%, ossia di € 17.400,00, in considerazione della mancanza della garanzia per vizi della cosa oltre a una riduzione di € 5.000,00 per oneri di regolarizzazione urbanistica ed edilizia (cfr. la relazione dell'esperto, pag. 14), riduzioni che hanno condotto l'esperto a determinare il valore di stima del bene in € 153.000,00 (valore considerevolmente superiore a quello per il quale il bene è stato poi effettivamente venduto, pari a € 99.500,00).

6. Neppure può ritenersi sussistente il *fumus boni iuris* con riferimento all'azione di riduzione del prezzo di vendita, atteso che, come si è detto, da un lato il vizio lamentato non integra un'ipotesi di *aliud pro alio* e la disposizione di cui all'art. 2922 c.c. esclude l'applicabilità alla vendita forzata della garanzia per vizi e per mancanza di qualità del bene compravenduto, dall'altro non può ritenersi applicabile alla fattispecie in oggetto l'ipotesi di riduzione del prezzo



espressamente prevista per la vendita forzata dall'art. 2921 c.c., posto che la stessa si riferisce unicamente all'evizione totale o parziale.

Trattasi di una nozione quantitativa e non qualitativa, che si verifica quando il godimento del bene da parte dell'aggiudicatario viene meno del tutto, ad esempio per l'esistenza di diritti di terzi opponibili alla procedura esecutiva, o in parte, ad esempio perché l'acquirente non riesca a conseguire il godimento di una parte del bene (Cass. Sez. 1 n. 10015/1998).

Stante la previsione di cui all'art. 2922 c.c., la riduzione del prezzo in caso di evizione totale o parziale non può essere estesa in via interpretativa all'ipotesi del bene affetto da vizi che la rendano inidonea all'uso a cui è destinata o ne diminuiscano in modo apprezzabile il valore, atteso che in tal modo si riconoscerebbe a favore dell'acquirente un rimedio analogo a quello previsto dalla garanzia per vizi della cosa nella vendita a mente degli artt. 1490 e 1497 c.c., che è invece espressamente escluso in forza della citata previsione di cui all'art. 2922 c.c.

7. In ordine alle spese di lite occorre tenere in considerazione la circostanza, emersa dalla relazione di parte depositata dal ricorrente, che nel momento in cui è stato emesso il decreto di trasferimento impugnato sussisteva un vizio, l'altezza interna inferiore a 2,70 metri, che secondo le regole allora vigenti impediva di attribuire all'immobile la destinazione abitativa, e che non era stato segnalato dall'esperto nella relazione in atti, mentre la possibilità di sanare tale vizio è stata riconosciuta solo in forza di una normativa sopravvenuta rispetto alla emissione del decreto di trasferimento.

Anche considerata la scarsità di precedenti giurisprudenziali aventi ad oggetto ipotesi analoghe in cui un vizio suscettibile di determinare l'ipotesi dell'*aliud pro alio* divenga sanabile in virtù di una normativa sopravvenuta al trasferimento immobiliare, la questione oggetto di esame può ritenersi caratterizzata da determinanti elementi di novità che giustificano l'integrale compensazione delle spese del presente grado di giudizio a norma dell'art. 92 c.p.c.



8. A norma dell'art. 13, comma 1 *quater*, D.P.R. 115/2002, la parte soccombente è tenuta a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il presente giudizio di reclamo.

Tale obbligo non può essere escluso in considerazione della circostanza che le spese del giudizio sono state compensate, atteso che l'insorgenza dello stesso non è collegata alla condanna alle spese, ma al fatto oggettivo del rigetto integrale o della definizione in rito, negativa per l'impugnante, del gravame (così Cass. Sez. 6-3 n. 10306/2014, Cass. Sez. 3 n. 26981/2023, Cass. Sez. 6-3 n. 8170/2018).

P.Q.M.

il Tribunale

- 1) rigetta il reclamo;
- 2) compensa integralmente tra le parti le spese del procedimento di reclamo;
- 3) dà atto che _____ è tenuto a versare un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il presente giudizio di reclamo.

Si comunichi.

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del 13.03.2025

Il Giudice estensore

Dott.ssa Nicoletta Aloj

Il Presidente

Dott.ssa Paola Demaria

