

TRIBUNALE DI TIVOLI**Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare**

Con istanza depositata nell'interesse dell'Azienda Sanitaria Locale Roma XX è stata chiesta la revoca ovvero la declaratoria di inefficacia, nei confronti della medesima Azienda, del provvedimento reso da questo Giudice in data 02/07/2026, nella parte in cui, revocata la nomina del Sindaco del Comune di XX, è stato ordinato alla USL di provvedere in relazione agli animali rinvenuti presso il compendio pignorato.

L'istante deduce, in sintesi, di essere soggetto estraneo alla procedura esecutiva, non essendo creditore procedente, creditore intervenuto, debitore esecutato, aggiudicatario o soggetto comunque portatore di un interesse patrimoniale all'esito della vendita. Deduce, inoltre, che il giudice dell'esecuzione non avrebbe il potere di imporre obblighi a soggetti pubblici terzi rispetto al rapporto processuale esecutivo, tanto più in assenza di preventiva instaurazione del contraddittorio. Deduce altresì che l'attività di osservazione sanitaria degli animali, prevista dalla normativa regionale, non potrebbe essere equiparata all'assunzione di un obbligo di custodia, ricovero e mantenimento economicamente gravante sulla ASL.

L'istanza non è fondata e va dunque rigettata.

1. Sul contenuto del provvedimento del 02/07/2026.

Occorre anzitutto precisare il contenuto del provvedimento oggetto di istanza.

Con il provvedimento del 02/07/2026, questo Giudice, lette l'istanza del Sindaco del Comune di Mentana e le relazioni del custode giudiziario, ha ritenuto fondata l'istanza del Sindaco con riferimento ai profili di competenza, ha richiamato la L.R. Lazio n. 34/1997, art. 3, comma 1, lett. i), nella parte in cui attribuisce ai servizi veterinari delle aziende USL il potere di disporre, in caso di maltrattamenti, che gli animali siano posti in osservazione per l'accertamento delle condizioni fisiche anche ai fini della tutela igienico-sanitaria, e ha rilevato che, secondo quanto risultante dalla relazione del custode, il proprietario aveva abbandonato i cani presso l'immobile oggetto di pignoramento.

Il provvedimento ha quindi revocato la nomina del Sindaco di XXX e ha ordinato alla USL di provvedere "come in parte motiva".

Tale provvedimento non ha imposto alla USL una specifica modalità operativa, non ha individuato una determinata struttura di ricovero, non ha predeterminato la durata dell'osservazione, non ha liquidato spese e non ha definito in via irrevocabile il riparto degli oneri economici tra ASL, Comune, procedura, creditore procedente, custode e debitore esecutato.

Esso si è limitato a ordinare l'attivazione della USL territorialmente competente rispetto a una situazione materiale insistente sull'immobile pignorato e interferente con la gestione del compendio, rimettendo alla stessa Azienda ogni valutazione tecnico-discrezionale sulle forme, sui luoghi e sulle modalità dell'intervento rientrante nelle proprie attribuzioni.

Ne consegue che la questione giuridica da risolvere non è se il giudice dell'esecuzione possa sostituirsi all'amministrazione sanitaria nelle valutazioni tecniche di competenza, ciò che il provvedimento non ha fatto, ma se il giudice dell'esecuzione immobiliare possa rivolgere ordini o prescrizioni anche a soggetti diversi dalle parti in senso stretto, quando ciò sia funzionale alla custodia, alla conservazione, alla liberazione, alla gestione o alla liquidazione del bene oggetto della procedura.

2. Sui poteri d'ordine del Giudice dell'Esecuzione Immobiliare nei confronti di soggetti diversi dalle parti in senso stretto nel processo esecutivo.

L'assunto secondo cui il giudice dell'esecuzione potrebbe rivolgere provvedimenti soltanto al creditore procedente, ai creditori intervenuti e al debitore esecutato non è condivisibile.

L'art. 485 c.p.c., rubricato "Audizione degli interessati", prevede che, quando la legge richiede o il giudice ritiene necessario che siano sentiti le parti ed eventualmente "altri interessati", il giudice fissa l'udienza alla quale devono comparire il creditore pignorante, i creditori intervenuti, il debitore ed eventualmente gli altri interessati.

La previsione normativa, pur dettata in tema di audizione e contraddittorio, esclude che il processo esecutivo sia un procedimento soggettivamente chiuso alle sole parti originarie. Essa contempla espressamente una categoria ulteriore, quella degli "altri interessati", nella quale possono rientrare i soggetti la cui posizione, pur esterna al rapporto obbligatorio posto a fondamento dell'esecuzione, interferisca con lo svolgimento della procedura o con il bene pignorato.

La qualità di terzo rispetto al rapporto esecutivo originario, pertanto, non costituisce, di per sé sola, ragione di inefficacia del provvedimento del giudice dell'esecuzione, ove il terzo sia destinatario di un ordine funzionale al corretto sviluppo della procedura e non di una statuizione definitiva su un rapporto sostanziale estraneo all'esecuzione.

La conclusione trova conferma nella disciplina dell'art. 560 c.p.c.

La norma prevede che il giudice dell'esecuzione ordini la liberazione dell'immobile non abitato dall'esecutato e dal suo nucleo familiare, ovvero occupato da un soggetto privo di titolo opponibile alla procedura, non oltre la pronuncia dell'ordinanza con cui è autorizzata la vendita o sono delegate le relative operazioni. La stessa disposizione prevede che l'ordine di liberazione sia attuato dal custode secondo le disposizioni del giudice dell'esecuzione, senza l'osservanza delle formalità di cui agli artt. 605 ss. c.p.c., e che il giudice possa autorizzare il custode ad avvalersi della forza pubblica e nominare ausiliari ai sensi dell'art. 68 c.p.c.

Si tratta di una previsione significativa, poiché l'ordine di liberazione può incidere anche su soggetti diversi dalle parti del processo esecutivo, quali occupanti o conduttori dell'immobile pignorato. Il presupposto dell'intervento del giudice dell'esecuzione non è la qualità formale di parte del destinatario, ma l'incidenza della sua posizione sulla disponibilità, custodia e liquidazione del bene staggito.

La Corte di cassazione ha chiarito che il provvedimento con cui il giudice dell'esecuzione ordina la liberazione dell'immobile pignorato non costituisce autonomo titolo esecutivo idoneo a fondare una separata esecuzione per rilascio, ma è atto del processo di espropriazione immobiliare, suscettibile di attuazione deformalizzata direttamente da parte degli ausiliari del giudice che lo ha emesso; i soggetti coinvolti o pregiudicati da tale provvedimento possono trovare tutela nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi (ex multis Cass. civ., sez. III, 10 aprile 2024, n. 9670).

La medesima impostazione è stata valorizzata dalla giurisprudenza di legittimità in tema di locazione a canone vile. La Cassazione ha invero affermato che la locazione a canone vile stipulata anteriormente al pignoramento non è opponibile non solo all'aggiudicatario, ma anche alla procedura e ai creditori che ad essa danno impulso, in ragione dell'interesse pubblicistico al rituale sviluppo del processo esecutivo. Ne consegue la legittimità dell'emanazione diretta dell'ordine di liberazione da parte del giudice dell'esecuzione, senza necessità di previo titolo giudiziale conseguito in sede cognitiva, ferma la tutela dei soggetti coinvolti o pregiudicati mediante opposizione ex art. 617 c.p.c. (ex multis Cass. civ., sez. III, 28 marzo 2022, n. 9877).

La Suprema Corte ha altresì precisato che l'ordine di liberazione dell'immobile pignorato costituisce regola generale nelle espropriazioni immobiliari ed è funzionale agli scopi del processo di espropriazione forzata, in particolare all'esigenza pubblicistica di garantire la liquidazione del bene alle migliori condizioni possibili, connesse alla piena e incondizionata disponibilità dell'immobile (ex multis Cass. civ., sez. III, 28 marzo 2022, n. 9877).

Il ragionamento sostenuto da questo Giudice è confortato altresì da Cass. civ., sez. III, 9 maggio 2023, n. 12473, che ha ritenuto manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale dell'art. 2923, comma 3, c.c., nella parte in cui, rendendo inopponibile alla procedura la locazione a canone vile, consente al giudice dell'esecuzione l'emanazione diretta dell'ordine di liberazione, rilevando che tale disciplina non impedisce al conduttore l'esercizio del diritto di difesa.

La Corte di cassazione ha poi chiarito che i soggetti che occupano di fatto o di diritto l'immobile pignorato, pur essendo estranei alle questioni attinenti al regolare svolgimento del processo esecutivo, possono impugnare ex art. 617 c.p.c. l'ordine di liberazione eventualmente emesso dal giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 560 c.p.c. (ex multis Cass. civ., sez. III, 10 febbraio 2023, n. 4236). Il principio è rilevante perché distingue la posizione del terzo rispetto agli atti generali della procedura dalla posizione del terzo inciso da un provvedimento endoesecutivo specificamente rivolto alla situazione materiale che lo riguarda. Il terzo non diviene per ciò solo parte piena della procedura, né acquista legittimazione generalizzata a contestarne ogni atto. Tuttavia, ove assuma di essere pregiudicato da un provvedimento del giudice dell'esecuzione, dispone dei rimedi propri del processo esecutivo.

Un'ulteriore conferma del fatto che i provvedimenti del giudice dell'esecuzione possano produrre effetti nei confronti di soggetti non parti originarie del processo esecutivo si trae dall'art. 587 c.p.c.

La norma prevede che, in caso di mancato deposito del prezzo da parte dell'aggiudicatario, il giudice dell'esecuzione dichiari la decadenza, pronunci la perdita della cauzione e disponga un nuovo incanto; se il prezzo ricavato dal nuovo incanto, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza. La Suprema Corte (ex multis Cass. civ., sez. III, 7 giugno 2024, n. 15985) ha affermato che, alla decadenza dell'aggiudicatario per mancato versamento del prezzo, consegue quale effetto automatico e indefettibile l'emissione del decreto, ex artt. 587, comma 2, c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c., di condanna dell'aggiudicatario inadempiente al pagamento della differenza tra il prezzo offerto e quello minore della successiva vendita, maggiorato della cauzione confiscata.

Anche tale disciplina conferma che la qualità di parte originaria del processo esecutivo non esaurisce la cerchia dei possibili destinatari dei provvedimenti del giudice dell'esecuzione, quando il soggetto abbia assunto o rivesta una posizione funzionalmente collegata alla vendita o alla gestione del compendio pignorato.

Da tali principi si ricava che il giudice dell'esecuzione può adottare provvedimenti incidenti anche su soggetti terzi rispetto alle parti originarie, quando la posizione del terzo sia direttamente correlata al bene pignorato e l'ordine sia finalizzato alla custodia, liberazione, gestione o proficua liquidazione del compendio.

3. Applicazione alla fattispecie in esame.

Preliminarmente va osservato come il citato art. 485 c.p.c. consente al giudice di sentire gli altri interessati quando la legge lo richiede o quando il giudice lo ritenga necessario. Non ne deriva, però, che ogni atto ordinatorio endoesecutivo incidente su soggetti terzi debba essere necessariamente preceduto, a pena di inefficacia, da una preventiva udienza di comparizione, ferma restando la possibilità di successiva tutela mediante gli strumenti propri del processo esecutivo.

Nel caso di specie, l'Azienda Sanitaria Locale Roma XX ha comunque già esercitato una forma di interlocuzione endoprocessuale mediante l'istanza ora esaminata, sicché non può ritenersi che il provvedimento del 02/07/2026 sia, per ciò solo, inefficace nei suoi confronti in ragione della mancata preventiva audizione.

Nel caso di specie, gli animali oggetto del precedente provvedimento risultano presenti nell'immobile pignorato e, secondo quanto riferito dal custode giudiziario, sarebbero stati abbandonati dal proprietario presso il compendio oggetto di espropriazione.

La loro presenza integra una situazione materiale direttamente incidente sulla custodia e gestione del bene pignorato. Essa è idonea a interferire con le attività del custode, con l'accesso al compendio, con la conservazione dell'immobile, con la sua liberazione e, in definitiva, con il regolare sviluppo della procedura esecutiva.

L'ordine impartito alla USL non è stato emesso per definire, in via generale e con efficacia di giudicato, il riparto di competenze amministrative tra ASL, Comune e altri enti pubblici, né per accertare in via definitiva l'obbligo economico di mantenimento degli animali. Esso è stato adottato

quale provvedimento ordinatorio endoesecutivo, funzionale alla gestione di una situazione materiale insistente sul bene pignorato, rispetto alla quale vengono in rilievo competenze veterinarie e igienico-sanitarie.

In questa prospettiva, la posizione della USL non è assimilabile a quella di un soggetto del tutto estraneo alla procedura, privo di qualsiasi collegamento con il bene o con la situazione materiale da governare. Essa è invece quella di un soggetto pubblico titolare di competenze istituzionali direttamente coinvolte dalla condizione degli animali presenti nel compendio pignorato.

Il provvedimento del 02/07/2026, inoltre, non ha imposto alla ASL di procedere secondo modalità determinate dal giudice dell'esecuzione. Ha rimesso alla USL la valutazione delle forme e dei luoghi ritenuti più idonei, nel rispetto delle competenze tecniche e amministrative della stessa Azienda.

Non vi è dunque alcuna indebita sostituzione del giudice dell'esecuzione all'autorità amministrativa nel compimento di valutazioni tecnico-sanitarie. Vi è, piuttosto, l'adozione di un ordine endoesecutivo volto ad attivare il soggetto pubblico competente rispetto a una situazione materiale che incide sulla gestione del bene pignorato.

Resta fermo allora che il provvedimento del giudice dell'esecuzione non può essere interpretato come accertamento definitivo del soggetto tenuto, in via finale, a sostenere gli oneri economici derivanti dalla custodia, dal ricovero o dal mantenimento degli animali.

Le eventuali questioni di rimborso, rivalsa o definitiva imputazione delle spese restano impregiudicate e potranno essere fatte valere nelle sedi competenti o nelle forme proprie, secondo la normativa sostanziale e amministrativa applicabile.

Ciò non incide, tuttavia, sulla legittimità dell'ordine di attivazione rivolto alla USL nell'ambito della procedura esecutiva, trattandosi di ordine funzionale alla gestione di una situazione materiale insistente sul compendio pignorato e non di statuizione definitiva su rapporti patrimoniali estranei all'esecuzione.

P.Q.M.

Rigetta l'istanza.

Si comunichi

Tivoli, 31.7.26

Il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare

Dott. Francesco Lupia