Il Giudice, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 9.6.2026, osserva quanto segue.

Successivamente alla emissione della ordinanza di vendita è stata formalizzata, da parte esecutata, una nuova opposizione all'esecuzione, deducendo diversi motivi: 1) la carenza di legittimazione attiva dell'istituto procedente; 2) la carenza di prova circa la cessione effettuata da ; 3) l'estinzione dell'iscrizione ipotecaria; 4) l'indeterminatezza del credito; 5) l'intervenuta rinuncia da parte del Condominio, originario procedente; 6) l'insussistenza dei presupposti per la prosecuzione dell'esecuzione da parte del procedente.

Parte opposta si è costituita, a mezzo della propria mandataria (la memoria depositata in data 3.6.2026 fa riferimento, nella intestazione, a quale mandataria di , ma, a ben vedere, tanto dal successivo contenuto della comparsa, quanto dalla documentazione versata in atti da tale parte, si evince che è ad agire quale mandataria di ) eccependo, in via preliminare, la inammissibilità della svolta opposizione, stante l'esistenza di un vizio della notifica del ricorso, evidenziando, per il resto, la sicura infondatezza della proposta opposizione.

Quanto alla opposizione, la stessa può ritenersi ammissibile.

Superabile appare il rilievo sollevato da parte opposta in merito al vizio di notifica della opposizione, sul presupposto che sarebbe stato notificato unicamente il ricorso e non anche il decreto di fissazione di udienza. A riguardo, può ritenersi che un tale vizio, sebbene sussistente e riconosciuto dalla stessa parte opponente, non sia tale da comportare la inammissibilità della opposizione, atteso che il ricorso risulta comunque notificato alla parte opposta, la quale è stata quindi messa in condizione di apprestare le proprie difese.

Neppure pare ravvisabile l'ipotesi di inammissibilità di cui all'ultimo periodo del secondo comma dell'art. 615 c.p.c.: se è vero, infatti, che l'opposizione veniva formalizzata allorché risultava già emessa l'ordinanza di vendita, è anche vero che la stessa trovava la sua giustificazione in una circostanza sopravvenuta, costituita dalla sopravvenuta rinuncia da parte dell'originario procedente (ossia, il Condominio ).

Ciò posto, l'istanza di sospensione non è suscettibile di accoglimento.

Parte opposta ha prodotto in atti il contratto di cessione di ramo di azienda intercorso fra la originaria mutuante, ed , all'interno del quale viene illustrato come tale cessione avesse ad oggetto tutti i rapporti contrattuali nascenti da mutuo già intercorsi fra la cedente e la propria clientela (si veda il deposito del 26.2.2026).

Inoltre, unitamente alla comparsa da ultimo dimessa in atti (in data 3.6.2026), ha depositato documentazione dalla quale risulta come il credito nei confronti del venisse dapprima ceduto da a si veda doc. 1 allegato a tale comparsa), salvo poi essere retrocesso ad nel corso del 2024 (si veda doc. 2 allegato alla memoria).

Se è vero, poi, che il solo estratto della avvenuta cessione pubblicato in Gazzetta Ufficiale non è ordinariamente sufficiente a fornire prova della inclusione del credito all'interno del contratto di cessione (in presenza di contestazione di parte), è altresì vero che parte opposta, nel presente caso, ha prodotto corrispondenza, intercorsa nel corso degli anni, fra il e la , nella quale la si dichiarava titolare del credito in questione e il riconosceva tale titolarità (a riguardo, occorre pure precisare come, sulla base dell'estratto pubblicato in G.U. prodotto in atti da parte opposta, risulta come anche a seguito della cessione del credito ad continuasse ad operare quale mandataria della cessionaria; circostanza, questa, che giustifica il fatto che la corrispondenza intercorsa tra le parti nel periodo nel quale titolare del credito era fosse redata su carta intestata dell'istituto .

Del resto, la stessa disponibilità del titolo esecutivo in capo alla società intervenuta integra un elemento che contribuisce a far ritenere documentata la titolarità del credito in capo alla società intervenuta.

Quanto, poi, alle scritture, intercorse nel corso degli anni, con le quali veniva accordata, di volta in volta, al una rimodulazione delle condizioni di restituzione del mutuo, deve osservarsi come le stesse recassero un chiaro riferimento al carattere non novativo delle medesime (si veda la scrittura del 5.12.2019, doc. 3 di parte opposta), o al venir meno della agevolazione concessa in caso di mancata osservanza della stessa (si veda la scrittura datata 20.4.2023, doc. 4 di parte opposta). Ne discende l'infondatezza delle censure di parte tanto in merito al venir meno dell'originario titolo esecutivo, quanto in ordine alla indeterminatezza del credito alla luce delle sopravvenute pattuizioni.

Venendo, poi, al rilievo concernente il preteso vizio della rinnovazione di ipoteca, è sufficiente qui osservare come, essendo il obbligato sulla base del contratto di mutuo, il vizio della rinnovazione al più potrebbe incidere sulla natura del credito e, segnatamente, sulle sue garanzie, ma non certo sulla esistenza dello stesso.

In ultimo, deve pure osservarsi, come già segnalato nel provvedimento del 16.1.2026, come la sola esistenza dell'intervento di appaia sufficiente a consentire la prosecuzione dell'esecuzione, dovendo ritenersi che le preclusioni di cui all'art. 76 del DPR n. 602/73 trovino applicazione, per espressa previsione normativa, unicamente con riferimento alla speciale forma di esecuzione tratteggiata da tale provvedimento normativo (oggi sostituito dal d.lgs. n. 33/25, che recepisce la previsioni già contenute nel D.P.R. n. 602/73) e non anche nel caso in cui l'agente della riscossione intervenga in una ordinaria procedura esecutiva.

Non resta, pertanto, che respingere l'istanza di sospensione, disponendo la prosecuzione dell'esecuzione, con ogni conseguente effetto in merito alla condanna di parte opponente alla rifusione delle spese di lite, sia pur ridotte in relazione alla particolare concentrazione della presente fase.

P.Q.M.

Respinge l'istanza di sospensione, assegnando termine di giorni 60 dalla comunicazione del presente provvedimento per l'eventuale inizio del giudizio di merito.

Condanna alla rifusione delle spese di lite in favore di per essa, di , che si quantificano in € 2.850,00, oltre spese generali, iva e cpa.

Si comunichi.

Roma, 12.6.2026.

Il G.E.

Ex Parte Creditoris Rivista di informazione giuridica