

letta la memoria depositata nell'interesse del terzo aggiudicatario

letti i verbali di causa;

considerate le difese spiegate nell'interesse del creditore procedente;

lette le note di trattazione scritta depositate nell'interesse dei ricorrenti;

ritenuto che i ricorsi proposti da entrambi i debitori eseguiti possono essere qualificati quali reclami ex art. 591 *ter* c.p.c., avendone i requisiti di forma e sostanza (almeno con riferimento al rilievo dei vizi relativi alle operazioni del professionista delegato conclusesi con l'aggiudicazione del compendio pignorato in favore della () 15.12.2021);

ritenuto che il provvedimento decisorio del giudice, reso in sede di reclamo ex art. 591 *ter* c.p.c., non ha natura meramente cautelare o inibitoria, bensì natura di ordinanza con la quale si decide il merito dell'istanza, senza che debba fissarsi un separato giudizio di merito che segua la fase in questione;

considerato che, con ordinanza di delega delle operazioni di vendita del 24.05.2012 il Giudice dell'Esecuzione impartiva al professionista delegato di indicare in seno all'avviso di vendita "*il termine, non superiore a sessanta giorni dall'aggiudicazione, entro il quale il prezzo dovrà essere depositato [...]*", così prescrivendo al professionista delegato l'inserimento nell'avviso di vendita da redigere della previsione di un termine non superiore a sessanta giorni per il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario;

rilevato che in seno all'avviso di vendita del 20.09.2021 il professionista delegato indicava che "*[...] il termine di versamento del saldo prezzo [...] non potrà, comunque, essere superiore a 120 (centoventi) giorni dalla aggiudicazione. In caso di mancata indicazione del termine, si intende che esso è di 60 (sessanta giorni) dalla aggiudicazione;*

rilevato che all'udienza del 15.12.2021 la società () presentava offerta d'acquisto dei beni di cui al lotto unico, indicando quale termine di versamento del saldo prezzo quello di 120 (centoventi) giorni dall'aggiudicazione e risultava aggiudicataria del lotto unico;

rilevato che la società aggiudicataria provvedeva al versamento del saldo prezzo in data 22.02.2022 (decorsi sessanta giorni dall'aggiudicazione, ma prima della scadenza del termine di centoventi giorni indicato in seno all'avviso di vendita ed in seno all'offerta d'acquisto);

ritenuto, pertanto, che in seno all'avviso di vendita è stato previsto un termine di versamento del saldo prezzo di aggiudicazione (di centoventi giorni) diverso e superiore rispetto a quello (di sessanta giorni) indicato in seno all'ordinanza di delega delle operazioni di vendita;

ritenuto che l'ordinanza di delega delle operazioni di vendita è *lex specialis* e costituisce unico riferimento per la disciplina dei tempi e delle modalità della vendita;

ritenuto che l'avviso di vendita è atto del professionista delegato che contiene la notizia della vendita dell'immobile ed ha la funzione di informare gli interessati circa le modalità, i tempi e la partecipazione alla vendita;

ritenuto che, quanto ai tempi ed alle modalità della vendita, l'avviso di vendita deve contenere le prescrizioni e le indicazioni di cui all'ordinanza di delega a firma del Giudice dell'Esecuzione, essendo atto di recepimento dell'ordinanza;

ritenuto che il versamento del saldo prezzo deve avvenire esclusivamente con le modalità e secondo i termini indicati in seno all'ordinanza di vendita;

ritenuto che il termine di versamento del saldo prezzo, come indicato in seno all'ordinanza di vendita, è perentorio e non prorogabile, dovendosi garantire a tutti i potenziali interessati alla vendita, per l'intera durata del sub procedimento di vendita, l'uguaglianza e la parità delle condizioni inizialmente stabilite;

ritenuto che, per le ragioni sopra indicate, deve concludersi che l'indicazione, in seno all'avviso di vendita, di un termine di versamento del saldo prezzo diverso e (nel caso di specie) superiore rispetto a quello indicato in seno all'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, costituisce un vizio idoneo ad inficiare la regolarità delle operazioni di vendita delegate, a scapito dei principi di uguaglianza e parità delle condizioni da assicurare a tutti i potenziali interessati;

ritenuto che a fronte di un vizio di siffatta natura, idoneo a ledere la regolarità della procedura di vendita ed i principi di uguaglianza e parità sopra indicati, non può trovare tutela il principio di conservazione degli atti della procedura;

ritenuto, conseguentemente, che va dichiarata l'illegittimità dell'avviso di vendita del 20.09.2021 e, conseguentemente, l'inammissibilità dell'offerta di acquisto proposta dalla _____ e dell'aggiudicazione del compendio pignorato in suo favore;

ritenuto, tuttavia, che non trova applicazione nel caso di specie la prescrizione di cui all'art. 587 c.p.c., circa la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione nel caso di mancato versamento del saldo prezzo nel termine fissato dal giudice, avendo l'aggiudicatario fatto legittimo affidamento sulle indicazioni contenute in seno all'avviso di vendita a firma del professionista delegato;

ritenuto, invero, che gli atti della procedura esecutiva, in quanto provenienti da un ufficio giudiziario, ivi compreso l'avviso di vendita redatto dal professionista delegato, sono idonei a determinare in capo

ai destinatari il legittimo affidamento circa la veridicità e correttezza delle informazioni e delle prescrizioni in essi contenute;

ritenuto, pertanto, che dovranno essere immediatamente restituite alla società aggiudicataria tutte le somme versate per l'aggiudicazione dell'immobile (cauzione e saldo prezzo di aggiudicazione);

ritenuto che il professionista delegato dovrà provvedere alla fissazione di un nuovo esperimento di vendita del compendio pignorato, seguendo le prescrizioni dell'ordinanza di delega, con la previsione del medesimo prezzo base previsto da ultimo, e secondo le modalità che saranno fissate dal giudice con separato provvedimento;

ritenuto infine che, secondo l'insegnamento della Suprema Corte in tema di "giusto prezzo", da ultimo confermata da Cass. n. 18451/2015, la valutazione in ordine alla sproporzione tra il giusto prezzo ed il prezzo offerto nella vendita non può in alcun modo essere connessa all'originario prezzo di stima fissato dal perito, ma deve essere parametrato al prezzo di vendita in assenza di illecite interferenze o violazioni delle disposizioni codicistiche sull'andamento del processo esecutivo;

ritenuto che, nel caso di specie, non si ravvisa alcuna sproporzione del prezzo di vendita rispetto al presunto valore dell'immobile;

ritenuto che il professionista delegato si è attenuto alle prescrizioni impartite dalla legge e dal giudice in ordine alla riduzione del prezzo base da fissare per ciascun tentativo di vendita;

ritenuto, infine, che non trovi applicazione la disposizione di cui all'art. 41 bis L. 157/2019, atteso che il credito vantato dal creditore procedente deriva da un mutuo con garanzia ipotecaria di grado successivo al primo grado;

rilevato che parte ricorrente non ha provato l'avvenuta estinzione del debito di cui all'ipoteca di primo grado iscritta sui beni pignorati;

ritenuto, in ogni caso, che risultano intervenuti nella procedura esecutiva altri creditori;

ritenuto, pertanto, che vanno rigettate le domande di incameramento della cauzione versata dall'aggiudicatario e di sospensione della procedura esecutiva, come formulate dai ricorrenti;

ritenuto che in ragione del parziale accoglimento delle domande formulate dai ricorrenti, le spese vanno integralmente compensate tra le parti;

p.q.m.

in accoglimento parziale del ricorso proposto dai debitori eseguiti, dichiara l'illegittimità dell'avviso di vendita del 20.09.2021 e, conseguentemente, l'inammissibilità dell'offerta di acquisto presentata dalla [redacted] aggiudicazione del compendio pignorato in suo favore;

rigetta ogni altra istanza formulata dai debitori eseguiti;

autorizza il professionista delegato alla restituzione in favore della società aggiudicataria di tutte le somme versate per l'aggiudicazione dell'immobile (cauzione e saldo prezzo di aggiudicazione);

autorizza il professionista a proseguire le operazioni di vendita, seguendo le prescrizioni dell'ordinanza di delega, con la previsione del medesimo prezzo base previsto da ultimo, e secondo le modalità che saranno fissate dal giudice con separato provvedimento;

compensa integralmente le spese di lite tra le parti.

Si comunichi alle parti, al professionista delegato e al terzo

Caltanissetta, 07.09.2022

Il G.E.

dott.ssa Ester R. Difrancesco

