

TRIBUNALE DI NOLA

E.I. R.G. N. [REDACTED]

G.E. Dott.ssa Lorella Triglione

Ricorso in opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c.

avverso il decreto di trasferimento

Per: la sig.ra [REDACTED] nata a [REDACTED] - CF: [REDACTED]
e residente in [REDACTED] alla [REDACTED] n. [REDACTED] rappresentata e difesa
nell'esecuzione *de qua* dall'avvocato **Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli** (C.F.
DMBDRD71E22F839L fax 081.4206164, posta elettronica certificata
studioborselli@pec.it), ed elett.te domiciliata presso il suo studio in Napoli (Na) alla Via
Posillipo n.56, giusta procura in atti;

PREMESSO

-che [REDACTED] è debitrice esecutata nella procedura esecutiva immobiliare
recante [REDACTED] pendente presso il Tribunale di Nola;
-che, in data 17 maggio 2023, il compendio pignorato è stato aggiudicato all'unico
offerente sig. [REDACTED];
-che, in data 26 maggio 2023, veniva depositato ricorso *ex art. 591 ter c.p.c.* con cui la
debitrice lamentava l'illegittimità della vendita del 17 maggio 2023 per essere la stessa
avvenuta in aperta violazione delle disposizioni dell'ordinanza di vendita ed in frode ai
terzi potenziali interessati (all.1);
-che, con provvedimento emesso in data 2 luglio 2023 e comunicato in data 4 luglio 2023,
il G.E. dell'Es. Imm. R.G. n. 1 [REDACTED] pendente presso il Tribunale di Nola dott.ssa Lorella
Triglione ha rigettato il ricorso *ex art. 591 ter c.p.c.* ritualmente depositato con la seguente

motivazione “*considerato che a parere di questo g.e., piuttosto che dolersi, il debitore dovrebbe rilevare il vantaggio ricevuto dalla intervenuta aggiudicazione nonostante l’errore nella pubblicazione della perizia sul sito internet; rilevato, infine, che ciò che conta sono i dati relativi al compendio staggito come riportati nell’avviso di vendita e nella ordinanza di delega, e tali sono corretti; pqm rigetta il reclamo*” (all.2 – Ordinanza di rigetto del 2 luglio 2023);

-**che**, in data 12 luglio 2023, è stato emesso il decreto di trasferimento dell’immobile pignorato in danno della debitrice esecutata ed in favore del sig. [REDACTED] C.F. [REDACTED], nato a [REDACTED] e residente [REDACTED] [REDACTED] coniugato, in regime di comunione legale dei beni, con la signora [REDACTED] [REDACTED] nata a [REDACTED] (all.3).

-**che**, in data 19 luglio 2023, è stato proposto reclamo al collegio ex art. 669 *terdecies* c.p.c. avverso l’ordinanza di rigetto del 2 luglio 2023 per lamentare l’illegittimità della vendita e l’invalidità del decreto di trasferimento (all.4);

-**che** con la presente opposizione ex art. 617 c.p.c. la debitrice signora [REDACTED] intende opporre il decreto di trasferimento emesso in data 11 luglio 2023 e comunicato in data 12 luglio 2023.

Tanto premesso la sig.ra [REDACTED] *ut supra* rappresentata, difesa e domiciliata, propone opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento emesso in data 11 luglio 2023, comunicato in data 12 luglio 2023, dal Tribunale di Nola, in persona del Giudice dell’Esecuzione dott.ssa Lorella Triglione, nell’ambito della procedura esecutiva immobiliare recante R.G. n. [REDACTED] in danno della signora [REDACTED]

██████████ ed in favore del sig. ██████████ coniugato con la signora ██████████
per i seguenti

MOTIVI

SULL'INVALIDITA' DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO OPPOSTO

Il **decreto di trasferimento** emesso in data 11 luglio 2023 e comunicato in data 12 luglio 2023 dal Tribunale di Nola, in persona del Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Lorella Triglione, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare recante R.G. n. ██████████ è **invalido e va certamente annullato per una moltitudine di ragioni** che verranno appresso indicate, **tutte da sole sufficienti per la richiesta di revoca o annullamento.**

In particolare, il **trasferimento** è avvenuto in virtù di una **vendita totalmente illegittima** che è stata celebrata **in violazione dell'ordinanza di vendita (all.5)** e del **codice di rito**, vizi per cui non trova alcuno spazio la tutela prevista dall'articolo 2929 c.c., sostanziatosi tra gli altri **nell'errata pubblicazione della perizia di stima**, nell'ammissione di **un'offerta in realtà invalida e in una serie di imprecisioni riportate nell'avviso di vendita e nella stessa perizia di stima che hanno generato confusione sulla consistenza del bene.**

SULLA ERRATA PUBBLICAZIONE DELLA PERIZIA

Giova ricordare in primo luogo che nell'esecuzione immobiliare recante R.G. n. 1 ██████████ di cui si discute, si sono succedute due perizie estimative:

- Una risalente al 19 settembre 2019 (all.6)
- Una seconda redatta in data 11 luglio 2022 (all.7)

Solo successivamente alla prima perizia, infatti, **sono emerse circostanze** (*rilevantissime*), prima non rilevate, che rendevano necessaria non una semplice integrazione **ma una completa revisione della perizia di stima originariamente depositata** come ad esempio:

- **Emerge che il giardino relativo al compendio pignorato, oggetto di pignoramento, di ben 300 metri quadrati non poteva essere venduto all'asta in quanto già oggetto di esproprio nel settembre del 2009 dall'Area Metropolitana di Napoli (all'epoca Provincia di Napoli) e quindi addirittura 10 anni prima del pignoramento avvenuto solo nel 2019;**
- **Emerge che il secondo piano dell'unità abitativa è totalmente abusivo in quanto assente nell'originaria costruzione e non rispettoso delle altezze previste dalla legge.**

Come potrà notarsi le differenze tra la prima e la seconda perizia sono **ASSOLUTAMENTE RILEVANTI**, in quanto il primo elaborato peritale descriveva un **IMMOBILE TOTALMENTE DIVERSO da quello oggetto di pignoramento e vendita!**

Si è pervenuto, così, al deposito della “*nuova perizia*” effettivamente avvenuto in data 11 luglio 2022, nuova perizia che non solo rappresenta il bene nella sua “reale” consistenza materiale e giuridica (*con le dovute precisazioni che verranno fatte in seguito*) ma prende posizione su una serie di circostanze fondamentali per la valutazione del bene arrivando ad una valutazione di stima totalmente differente!!! (la prima perizia valutava il bene in **182.149,00** mentre la seconda in **89.329,00**).

Considerato manifesto e chiaro l'errore in cui era incorsa la procedura esecutiva immobiliare nella redazione della prima perizia (*poi sostanzialmente stravolta*) il G.E. con

l'ordinanza di vendita del 13 ottobre 2022 (all.5) **stabilisce e sottolinea** che per le successive vendite si sarebbe **dovuto fare esclusivo riferimento alla perizia di stima depositata in data 11 luglio 2022**, in quanto l'unica rispondente alla realtà!

IL G.E.

A scioglimento della riserva assunta alla udienza del 4.10.2022;

Vista la relazione ricognitiva (e unica da considerare) depositata in data 11.07.2022 dall'esperto arch. [REDACTED] caricato in data 27.05.2019;

Rilevato che la fissazione dell'udienza di autorizzazione della vendita è stata regolarmente comunicata alle parti del processo e che, a tale udienza, non sono state proposte opposizioni agli atti esecutivi;

Orbene:

malgrado tale **PRECISA ISTRUZIONE DEL GE**;

malgrado tale **DISPOSIZIONE SIA CONTENUTA NELL'ORDINANZA DI VENDITA**;

sebbene tale ordinanza al punto n. 6 disponga chiaramente che copia di questa perizia vada allegata alla pubblicazione dell'annuncio su www.astegiudiziarie.it;

Il professionista delegato alla vendita ha pubblicato sul sito www.astegiudiziarie.it la vecchia perizia in luogo di quella nuova (all.8 – Estratto di Aste Giudiziarie.it)!!!

Ma se ciò non bastasse, occorre sottolineare che, allo stesso momento, su altro portale telematico, ha pubblicato la nuova perizia!

Se si parte da tali basi, è chiaro che la vendita sia totalmente viziata sia per motivi **prettamente giuridici** (la violazione dell'ordinanza di vendita *cfr. infra*) che per motivi **sostanziali** ossia la pubblicità ingannevole effettuata in danno dei terzi!

Fatte queste necessarie e doverose premesse, sarà chiaro all'adito giudice che il decreto di trasferimento altro non è che il frutto di una vendita viziata!

SULLA VIOLAZIONE DELL'ORDINANZA DI VENDITA

Il professionista delegato **ha violato l'ordinanza di vendita** nella parte in cui dispone la pubblicazione della perizia di stima sul sito www.astegiudiziarie.it

Infatti, pubblicando la perizia precedente in luogo di quella nuova, il delegato ha disatteso **le istruzioni del Giudice dell'Esecuzione** che aveva, nella parte iniziale dell'ordinanza di vendita, affermato che la perizia successiva, datata 11 luglio 2022, era *“l'unica da considerare”*.

Tale violazione comporta di per sé la nullità degli atti successivi senza che sia necessaria alcuna considerazione aggiuntiva.

Infatti, l'ordinanza di vendita costituisce, per granitica e consolidata giurisprudenza di legittimità, la *“lex specialis dello specifico sub-procedimento in cui quella si concreta, e alla stessa deve quindi darsi piena e incondizionata ottemperanza, fino a parziale o totale sua modifica o revoca, se del caso a seguito d'impugnazione. In mancanza gli atti esecutivi consistenti **nell'aggiudicazione e nel conseguente decreto di trasferimento sono invalidi.***

(Cass. Civile Sent. Sez. 3 Num. 24570 Anno 2018, Cass., 07/05/2015, n. 9255, pagg. 7e seguenti, Cass., 29/09/2015, n. 11171, pagg. 6-7)

L'invalidità degli atti esecutivi successivi – consistenti nell'aggiudicazione e nel decreto di trasferimento – è **l'ovvia conseguenza della violazione dell'ordinanza di vendita.**

Ragionare **altrimenti significherebbe giustificare qualsiasi comportamento** con la semplice e intollerabile teoria del “raggiungimento dello scopo”, teoria che non può trovare spazio nel caso di specie, se non ammettendo l'irrelevanza di qualsiasi violazione dell'ordinanza di delega.

Si dica pure che nel caso di specie non è stata (nemmeno) violata una “*disposizione minore*” come, ad esempio, quella relativa al termine massimo per il pagamento del saldo prezzo di aggiudicazione (*che di per sé è stata ritenuta sufficiente per la revoca dell’aggiudicazione [si veda l’allegata ordinanza del Tribunale Di Caltanissetta dell’8 settembre 2022]*) (all.9) **ma una disposizione fondamentale e relativa ad un aspetto centrale della vendita: la pubblicità.**

In particolare, è stata violata **proprio l’unica disposizione sul quale il Giudice dell’Esecuzione** si era espresso: **la pubblicazione della nuova perizia (“l’unica da considerare” secondo il G.E.) in luogo di quella precedente.**

Il giudice dell’esecuzione in DUE occasioni aveva precisato che la nuova perizia era l’unica da considerare:

Nell’ordinanza di vendita del 13 ottobre 2022 ove veniva disposto che la nuova perizia “era l’unica da considerare”

Nel provvedimento emesso fuori udienza in data 21.06.2022 con cui il giudice disponeva che “considerato, pertanto, che a parere di questo giudice può senza dubbio continuarsi con le vendite, ma appare opportuno –al fine di agevolare i futuri offerenti nella lettura e nella comprensione degli atti della procedura –che l’esperto depositi un’unica perizia che dia conto finalmente del preciso bene posto in vendita e del suo reale valore (come se fosse la perizia originaria); P.Q.M.-assegna all’esperto stimatore termine di gg 30 per provvedere al deposito di un unico elaborato peritale che prenda il posto di tutto quanto depositato fino ad ora che sarà l’unica perizia da pubblicare e da richiamare nell’avviso di vendita;”

È palese che il Giudice dell'esecuzione, in ogni occasione in cui ne ha avuto l'opportunità, ha imposto al suo ausiliare di non fare confusione tra le due perizie estimative non solo a tutela della trasparenza della procedura di vendita ma soprattutto a tutela degli offerenti: cosa che non è avvenuta!

Se tanto non è sufficiente per ritenere viziata la vendita, non si vede per quale ragione una vendita possa dirsi viziata!!!

Se si esclude la rilevanza delle disposizioni dell'ordinanza di vendita non si vede quale limite incontri l'arbitrio del professionista delegato alla vendita, "libero" di disattendere qualsiasi disposizione del Giudice dell'Esecuzione a patto che "l'immobile si venda".

Insomma, non vi è chi non veda l'illegittimità della vendita avvenuta per la chiara e manifesta violazione dell'ordinanza di vendita!

SULL'ILLEGITTIMITÀ DELLA VENDITA PER LA CONFUSIONE

GENERATA DALLA PUBBLICAZIONE DI DUE DIVERSE PERIZIE DI STIMA

Il decreto di trasferimento deve essere revocato, oltre per i motivi già anzidetti, anche perché la pubblicazione – su due diversi portali – di due diverse perizie per la medesima asta è fattore già di per sé idoneo a falsare la vendita.

In buona sostanza ogni potenziale offerente che si è collegato al Portale delle Vendite Pubbliche ha potuto **effettivamente leggere la nuova perizia** mentre i "malcapitati" che si sono collegati ad www.astegiudiziarie.it (il più diffuso portale del Sud Italia) hanno potuto consultare **solo la "vecchia" perizia.**

La confusione generata dalla presenza di due diverse perizie per lo stesso bene (*pubblicate su siti comunque autorevoli*) **ha senz'altro allontanato potenziali offerenti.**

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 pertanto trovare tutela il principio di conservazione degli atti della procedura.

Infatti, il prezzo corretto non è quello che si determina in virtù di una vendita fruttuosa ma la conseguenza di una vendita trasparente e corretta!!

Vendita trasparente e corretta che non è avvenuta nel caso di specie essendo PALESE il vizio che ha riguardato la pubblicità dell'incanto!

A tal riguardo è stato chiarito dalla Corte di Legittimità che il prezzo risulta ingiusto anche quando vi sia *“stata un'anomalia che non lo ha reso o può non averlo reso "giusto" nella sequenza procedimentale...”* (Cassazione civile, sez. III, 21 settembre 2015, n. 18451. Est. Frasca).

Nel caso di specie è **evidentissimo che la pubblicazione di una perizia di stima SBAGLIATA** abbia inficiato e **falsato le operazioni di vendita tanto da rendere necessaria la revoca di ogni atto successivo quale l'aggiudicazione ed il successivo decreto di trasferimento!**

SULL'ILLEGITTIMITA DEL PROVVEDIMENTO DEL 2 LUGLIO 2023

L'illegittimità della vendita è stata già evidenziata al Giudice dell'Esecuzione con ricorso ex art. 591 ter c.p.c. ritualmente depositato che è stato rigettato dal G.E. con provvedimento del 2 luglio 2023, ad oggi oggetto di reclamo al collegio ex art. 669 terdecies c.p.c. pendente presso l'intestato Tribunale.

Il provvedimento del Giudice dell'Esecuzione, **pur riconoscendo l'errore nella pubblicazione della perizia**, lo ritiene **ingiustamente irrilevante** ai fini di cui si discute ritenendo:

- A) Che il debitore non avrebbe interesse ad eccepire l'irregolarità stante l'aggiudicazione del bene
- B) Che l'unica cosa *“che conta sono i dati relativi al compendio staggito come riportati nell'avviso di vendita [...] e tali sono corretti;”*

Le motivazioni esposte dal g.e. risultano prive di pregio giuridico per le ragioni che vengono qui brevemente esposte.

A) Circa l'interesse del debitore ad eccepire le irregolarità della procedura, il ragionamento del Giudice dell'Esecuzione fa da eco ad una giurisprudenza, oramai fortunatamente superata, che ancorava la legittimazione del debitore esecutato ad un interesse proprio escludendo che lo stesso possa *“semplicemente”* chiedere il rispetto della procedura che nei suoi confronti prosegue. A tale proposito si legga l'ordinanza n. 6083 del 28 febbraio 2023 (ottenuta peraltro dallo scrivente avvocato) emessa dalla III Sez. Civile secondo cui: *“Negli arresti prima richiamati si specifica che la tutela della trasparenza in parola costituisce uno dei principi generali portanti delle riforme del processo esecutivo a partire dal 2006, fino, in specie, a quelle del 2014 e del 2015, qui richiamate in parte narrativa, così come del 2016 (cfr., Cass. 2 aprile 2014, n. 7708; Cass. 28 novembre 2012, n. 21110; Cass. 6 dicembre 2011, n. 26202; Cass. 14 giugno 2011, n. 12960; Cass. Sez. Un., 12 gennaio 2010, n. 262), sicchè risulta progressivamente superato il contesto sotteso alla giurisprudenza di questa Corte (sopra pure richiamata in punto di legittimazione oppositiva del debitore) con cui veniva (poi) richiesta al debitore esecutato, che si opponesse (appunto) all'aggiudicazione, l'ulteriore dimostrazione che,*

dalla relativa illegittimità, fosse derivata una lesione al suo interesse a conseguire dalla vendita il maggior prezzo possibile nel senso di aver in concreto impedito ulteriori e più convenienti offerte di acquisto, da rendere oggetto di apposito supporto probatorio anche presuntivo (cfr., Cass., n. 14774 del 2014, cit.). [...] E tuttavia la ratio decidendi in esame, pur trovando fondamento in un principio reiteratamente affermato da questa Corte come principio generale dell'ordinamento processuale, non appare, nella fattispecie, conforme a diritto, poiché le peculiari e speciali esigenze della vendita giudiziaria sono state da tempo riconosciute idonee ad apportare al predetto principio generale una significativa deroga. Questa Corte ha, infatti, evidenziato, all'esito di diversi arresti e già da diversi anni (Cass. 07/05/2015, n. 9255; Cass. 29/05/2015, n. 11171; Cass. 05/10/2018, n. 24570), che la tutela della trasparenza delle operazioni di vendita costituisce uno dei principi generali portanti delle riforme del processo esecutivo a partire dal 2006, fino, in specie, a quelle del 2014 e del 2015, così come del 2016, sicché risulta necessariamente derogato il più risalente orientamento che pretendeva dal debitore esecutato, il quale si opponesse (appunto) all'aggiudicazione, la dimostrazione che l'illegittimità della procedura avesse impedito ulteriori e più convenienti offerte di acquisto con conseguente concreta lesione del suo interesse a conseguire dalla vendita il maggior prezzo possibile”.

In buona sostanza, indipendentemente dall'aggiudicazione e dalla dimostrazione di un danno, **il debitore è legittimato a dolersi dei vizi della fase della vendita, tra i quali sicuramente rientra quello relativo alla pubblicità disposta dall'ordinanza di vendita.**

Pertanto è assolutamente viziata la motivazione del giudice dell'esecuzione!

Giova in ultimo evidenziare che – escluso che il debitore debba dimostrare un interesse ai fini della revoca dell’aggiudicazione – la signora [REDACTED] è stata concretamente pregiudicata dalla pubblicazione di una diversa perizia di stima sul sito anzidetto.

La medesima, infatti, durante gli ultimi mesi, ha sempre cercato di porre rimedio alla posizione debitoria tramite una vendita a saldo e stralcio che le consentisse di vendere, a terzi, l’immobile pignorato tramite un accordo con il creditore procedente al fine di ottenere la liberazione per il debito residuo!

A tale proposito, mentre però la signora [REDACTED] non poteva che offrire privatamente in vendita l’immobile pignorato ad un prezzo congruo alla luce dell’attuale consistenza dello stesso (*parliamo di un appartamento quasi completamente abusivo, privo di giardino*), al contrario la procedura esecutiva ha venduto l’immobile ad un prezzo fuori mercato mentendo sulle qualità dello stesso e omettendo di informare i potenziali offerenti sull’assenza di un giardino di 300 metri quadrati e sull’illeceità urbanistica di un intero piano dell’appartamento!!!

B) Il G.E. prosegue asserendo che ai fini della validità della vendita quello che *“contano sono i dati relativi al compendio staggito come riportati nell’avviso di vendita [...] e tali sono corretti”*. Premesso che nemmeno l’avviso di vendita (all.10) è immune da censure (*si veda infra*) anche tale ragionamento è fuorviante e non risponde all’armonia del sistema dell’esecuzione forzata. È ormai da tempo che la giurisprudenza di legittimità e merito conferisce una **particolare idoneità rappresentativa del bene alla perizia estimativa** resa dall’Esperto Estimatore, perizia che gli *“offerenti sono tenuti”* a leggere e consultare ai fini di una corretta identificazione del bene. E’ stato infatti osservato che *“E’ onere degli offerenti interessati all’acquisto esaminare, prima di*

formulare l'offerta, la relazione di stima e gli atti del processo, dai quali dovrebbe emergere chiaramente ogni circostanza rilevante ai fini della valutazione e della convenienza dell'acquisto (Cassazione civile, sez. III, 25 ottobre 2016, n. 21480. Est. Tatangelo)". I principi basilari del nostro ordinamento impongono, pertanto, **che tale documento racchiuda tutte le informazioni rilevanti sull'immobile staggito** tanto che, in caso di sostanziale difformità tra quanto esposto nella perizia e quanto trasferito, l'aggiudicatario è legittimato a chiedere la revoca della vendita o del trasferimento. Se si parte da tali basi, sarà chiarissimo ed evidentissimo che **l'avviso di vendita costituisce un ruolo marginale nell'esposizione della consistenza materiale e giuridica dell'immobile ed infatti il medesimo richiama, a questi fini, la perizia di stima dell'immobile pignorato**. Al contrario ritenere che "quello che conta" sia la sola descrizione dell'avviso di vendita, significherebbe **giustificare la validità di ogni vendita anche in presenza di una perizia totalmente sbagliata, legalizzando di fatto una truffa nei confronti dei terzi ed in violazione di ogni principio di trasparenza e correttezza!!!**

SUI VIZI DELL'AVVISO DI VENDITA E DELLA PERIZIA DI STIMA

AGGIORNATA

Come si anticipava, contrariamente a quanto ritenuto dal G.E. nel provvedimento di rigetto del 2 luglio 2023 (di rigetto del ricorso ex art. 591 ter c.p.c.) nemmeno l'avviso di vendita del bene pignorato è immune da censure ma anzi ha contribuito a creare confusione sul bene staggito.

Ad ulteriore riprova del fatto che la vendita sia avvenuta per mezzo di una pubblicità confusionaria si dica pure che sia l'avviso di vendita che la perizia di stima – ultima depositata – riportano indicazioni contrastanti che da sole sarebbero sufficienti a giustificare la richiesta di revoca del decreto di trasferimento opposto.

In particolare, leggendo l'avviso di vendita del 13 febbraio 2023 a pagina n.2 si rinviene la seguente (errata) indicazione:

- appartamento a nord con corte pertinenziale e proprietà aliena, a sud con proprietà aliena e corte comune, ad est con corte pertinenziale e via Rosselli e a ovest con proprietà aliena.

- locale deposito a nord con corte pertinenziale e proprietà aliena, a sud con proprietà aliena e corte comune, ad est con corte pertinenziale e proprietà aliena ed ad ovest con proprietà aliena.

In buona sostanza il professionista delegato ribadisce l'esistenza di una corte pertinenziale che è stato rilevato - nella seconda perizia - essere un giardino "espropriato" anni prima dall'allora Provincia Di Napoli!!!

Così facendo il p.d. ingenera **una confusione evidentissima** nei terzi potenziali offerenti che da un lato vedono l'immobile dotato di una corte pertinenziale, dall'altro leggono nella perizia del 2022 che tale corte pertinenziale è stata espropriata, dall'altro ancora (nella perizia del 2019 erroneamente pubblicata su www.astegiudiziarie.it) leggono che tale corte pertinenziale fa parte dei beni pignorati!!!

La confusione generata sul punto non è per niente minimizzata (nemmeno) dalla nuova perizia estimativa.

Nella perizia del 11 luglio 2023 infatti, pur rendendosi conto l'Esperto Estimatore del fatto **che tale area non può essere oggetto di pignoramento in quanto sostanzialmente espropriata dall' Ex provincia di Napoli, continua a riportare la corte pertinenziale!!!** Così, ad esempio, a pagina 48 nella tabella "*Servizi Immobile*" valuta – ai fini della stima – la corte pertinenziale (il giardino) in realtà espropriato anni prima!!!

SERVIZI IMMOBILE			
Con cortile	1		
Con giardino	1,05	1,05	1075,20
Senza	0,95		

Ciò detto, non vi è chi non veda la necessità di ripristinare la legalità dell'esecuzione immobiliare recante R.G. n. [REDACTED] pendente presso il Tribunale di Nola, sia per i suesposti motivi di puro diritto, sia per la preminente necessità di evitare che la vendita coattiva si trasformi in un mezzo per eludere le più basilari norme di trasparenza e correttezza nei confronti dei terzi!!

ASSENZA DELLA DICHIARAZIONE DI PRESA VISIONE DELLA PERIZIA DI STIMA-SULL'IRREGOLARITÀ DELL'OFFERTA DELL'AGGIUDICATARIO

Il decreto di trasferimento è inoltre illegittimo in quanto, in occasione della vendita del 17 maggio 2023, il p.d. avrebbe dovuto dichiarare invalida l'offerta presentata dal signor [REDACTED] piuttosto che procedere all'aggiudicazione del bene (all.11).

Dalla consultazione degli allegati alla relazione del professionista delegato depositata in data 5.07.2023, si evince che l'offerta presentata dall'aggiudicatario è irregolare.

In particolare, l'offerta non contiene *“la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati e di accettare il regolamento di partecipazione”*, così come indicato nell'ordinanza di vendita, ove è espressamente previsto l'obbligo di rendere la predetta dichiarazione.

Anche nell'avviso di vendita, inizio pagina 5, è espressamente indicato che l'offerta **deve contenere**: *“e) la dichiarazione espressa di aver preso visione dei documenti di vendita pubblicati, della perizia e di accettare il regolamento di partecipazione”*.

L'aggiudicatario non ha reso nei termini la predetta dichiarazione.

Invero, **l'ordinanza di vendita costituisce la *lex specialis* del procedimento liquidatorio, sicché le relative prescrizioni sono vincolanti** (Cass., sez. III, 07 maggio 2015, n. 9255; Cass., sez. III, 29 settembre 2015, n. 11171, Cass. sez. III, 05 ottobre 2018, n. 24570);

Dunque, non essendo presente la predetta dichiarazione l'immobile non poteva essere aggiudicato in quanto può affermarsi che la violazione da parte dell'aggiudicatario delle disposizioni impartite dal G.E. con l'ordinanza di vendita (e nel caso *de quo* anche dell'avviso di vendita) è causa di esclusione dalla gara.

È pertanto illegittima la vendita avvenuta tenuto conto che il professionista delegato alla vendita, al momento dell'apertura delle buste, ed in sede di verifica dell'ammissibilità delle stesse, avrebbe dovuto dichiarare inammissibile l'offerta presentata per l'assenza di un requisito prescritto dall'ordinanza di vendita.

Trattandosi di nullità suscettibile di essere rilevata ai sensi dell'art. 591 ter c.p.c. persiste la facoltà del debitore di impugnare l'atto successivo (nel caso il decreto di trasferimento) per l'invalidità riflessa dello stesso

SULLA REVOCA DELL'AGGIUDICAZIONE E DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO

Si evidenzia all'adito giudice che i **vizi denunciati sono idonei e sufficienti a travolgere l'aggiudicazione e il successivo decreto di trasferimento.**

Infatti, lo stesso articolo 2929 c.c. che regola l'insensibilità di ogni vizio anteriore alla vendita rispetto all'aggiudicatario **CEDE inesorabilmente dinnanzi ai VIZI PROPRI DELLA VENDITA**, tra i quali senza dubbio rientrano quelli relativi **alla pubblicità dell'incanto e alla validità dell'offerta di acquisto!**

Infatti, la regola contenuta nell'art. 2929 cod. civ., secondo cui la nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita e l'assegnazione non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, *“non è applicabile alle nullità che riguardino proprio la vendita o l'assegnazione, cioè quando si tratti di vizi che direttamente le concernino ovvero ad esse obbligatoriamente prodromici”*. (Cassazione civile, Sez. III, sentenza n. 27526 del 30 settembre 2014 – circa la revoca dell'aggiudicazione per vizi della pubblicità si legga Cassazione civile, Sez. III, sentenza n. 13824 del 9 giugno 2010).

In buona sostanza, quando la vendita è illegittima non si pone alcun problema di tutela dell'aggiudicatario in quanto è preminente l'interesse dell'ordinamento alla trasparenza ed alla correttezza della vendita coattiva rispetto alla singola posizione sostanziale.

Nel caso di specie, come è stato ampiamente dimostrato, i vizi hanno riguardato ESCLUSIVAMENTE il sub-procedimento di vendita avendo ad oggetto l'errata pubblicazione della perizia di stima e l'invalidità dell'offerta dell'aggiudicatario!

Insomma, nel caso in cui l'adito Giudice dell'Esecuzione ritenga meritevole di accoglimento la presente opposizione, di nessuno ostacolo sia l'articolo 2929 c.c. ai fini della revoca del trasferimento perché una vendita può essere tutelata dal nostro ordinamento nella misura in cui sia avvenuta secondo la legge, al contrario nessuna tutela può essere prestata nei confronti di una vendita palesemente illegittima di cui si è ampiamente detto.

SULLA SOSPENSIONE DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

Come più volte affermato dalla Suprema Corte *“la ratio della procedura esecutiva è quella di garantire sia la posizione dei creditori, sia quella dei debitori nel senso che essa è finalizzata ad ottenere il maggior prezzo possibile dalla vendita dei beni colpiti in modo di garantire il soddisfacimento dei primi e l'eliminazione della posizione di sofferenza dei secondi”*. (Cass. civ. Sez. III, 02-03-2006, n. 4650)

Ne consegue che **l'ingiusta vendita di un bene**, in quanto trae la sua origine da una procedura viziata ed illegittima **non può determinare la perdita di un bene essenziale quale è la prima casa**. Sul punto si è espressa anche la Corte di Giustizia Europea, che, con sentenza del 10 settembre 2014, III Sezione, Causa C-34/13, in ordine alle conseguenze che comporta una ingiusta vendita forzata - *id est* l'espulsione del consumatore e della sua famiglia dall'abitazione/loro residenza principale (che rappresenta un bene intangibile come autorevolmente affermato) - ha **evidenziato l'importanza per il giudice**

competente di emanare provvedimenti provvisori atti a sospendere un procedimento illegittimo di esecuzione ipotecaria o a bloccarlo, allorché la concessione di tali provvedimenti risulti necessaria per garantire l'effettività della tutela del diritto del consumatore di conservare la propria casa, considerato, da un lato, che la perdita dell'abitazione costituisce una delle più gravi violazioni al diritto al rispetto del domicilio e, dall'altro, che qualsiasi persona che rischi di esserne vittima deve poter far esaminare la liceità di tale misura prima che la perdita dell'abitazione diventi irreparabile.

Ebbene, nel caso di cui si discute è palese che sussistano gravissimi motivi ostativi alla prosecuzione della procedura esecutiva immobiliare, ragion per cui si chiede l'immediata sospensione della stessa.

Più nel dettaglio, infatti, ove la procedura de qua dovesse proseguire la debitrice ne riceverebbe un gravissimo danno, in quanto verrebbe consentito il trasferimento dell'unico cespite, oggetto dell'esecuzione, in conseguenza di una vendita assolutamente illegittima perché:

- a) Avvenuta in violazione dell'ordinanza di vendita
- b) Avvenuta in violazione dei principi propri dell'esecuzione forzata
- c) Avvenuta in violazione della tutela dei terzi nella parte in cui è stata pubblicata una perizia differente da quella relativa al compendio pignorato
- d) Avvenuta pur in assenza di un' offerta valida considerato che l'offerta dell'aggiudicatario - stante l'assenza della dichiarazione di presa visione della perizia di stima – andava dichiarata nulla e priva d'effetto!

Tanto premesso, la signora [REDACTED] *ut supra*, rapp.ta, dom.ta e difesa propone opposizione ex art. 617 c.p.c. al decreto di trasferimento, emesso in data 11 luglio 2023 e comunicato in data 12 luglio 2023 e quindi chiede all'Ill.mo G.E., previa sospensione della procedura esecutiva immobiliare *inaudita altera parte* e fissazione dell'udienza di comparizione parti, ogni contraria istanza ed eccezione reietta, l'accoglimento delle seguenti

CONCLUSIONI

Voglia l'Ill.mo G.E. adito, con qualsiasi statuizione, revocare il decreto di trasferimento del 12 luglio 2023.

Ai fini della normativa sul contributo unificato si dichiara che la presente fase incidentale è esente da contributo.

Salvo ogni diritto

Napoli, 28 luglio 2023

Avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli