



**TRIBUNALE DI NO LA**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

**IL G.E.**

Letti gli atti, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 29.08.2023, sentite le parti, ha emesso la seguente:

**ORDINANZA**

Nel giudizio di opposizione agli atti esecutivi ex art 617 comma 2 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento emesso in data 11.07.2023 nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare rge [REDACTED]

TRA

[REDACTED] rappresentata e difesa dall'avv.to Edgardo Diomede D'Ambrosio Borselli

OPPONENTE

DEBITRICE ESECUTATA

E

[REDACTED] in persona del l.r.p.t.,

OPPOSTA CONTUMACE

CREDITRICE

E

[REDACTED] rappresentato e difeso dagli avv.ti [REDACTED]

OPPOSTO

AGGIUDICATRIO

rilevato che la debitrice ha proposto opposizione agli atti esecutivi ai sensi dell'art 617 comma 2 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento del compendio pignorato (lotto unico) emesso in data 11 luglio 2013;

rilevato che la [REDACTED] lamenta l'invalidità derivata del decreto di trasferimento per vizi della procedimento di vendita, in particolare lamenta, che a fronte della disposizione del g.e. – dopo le diverse integrazioni della perizia di stima – di tener conto solo dell'elaborato da ultimo depositato dall'arch. [REDACTED] in data 12.07.2022-, sul sito internet del gestore della pubblicità è stata pubblicata la perizia originaria del 2019 riportante dati errati in relazione al bene in vendita e al suo valore; ancora assume la presenza di alcune imprecisioni sia nell'avviso di vendita che nella nuova perizia che avrebbero generato confusione nella determinazione della consistenza del bene allontanando potenziali acquirenti; l'invalidità della offerta stante la mancata indicazione da parte dell'offerente della presa visione della perizia di stima;

rilevato in fatto che nel corso della procedura esecutiva risultano emesse due perizie di stima, una risalente al 19 settembre 2019 ed una seconda redatta in data 11 luglio 2022 in quanto solo successivamente alla prima perizia, era emerso che il giardino relativo al compendio pignorato, oggetto





di pignoramento, di 300 metri quadrati non poteva essere venduto all'asta in quanto già oggetto di esproprio nel settembre del 2009 dall'Area Metropolitana di Napoli; nonché che il secondo piano dell'unità abitativa era totalmente abusivo in quanto assente nell'originaria costruzione e non rispettoso delle altezze previste dalla legge;

rilevato che dalla documentazione depositata dal delegato si evince che sul PVP è stata pubblicata la perizia corretta ovvero quella da ultimo redatta (con la corretta consistenza – anche nei confini- e il corretto valore, a prescindere dalla data in calce evidente frutto di errore materiale) mentre sul sito pubblicitario del gestore della vendita - Aste Giudiziarie - risulta pubblicata la vecchia perizia e relativi allegati ( cfr. dichiarazione resa da Aste Giudiziarie in data 3.08.2023 in ordine all'errore) riportante una diversa consistenza del compendio pignorato essendo ricompresa la corte comune qualificata giardino; rilevato ancora che dall'esame dell'ultimo avviso di vendita pubblicato datato 13 febbraio 2023 a pagina n.2 si rinviene un errore nella indicazione dei confini dei beni costituenti il lotto unico i quali sono così riportati “ 1) 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; 2) 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”, laddove nella perizia di stima corretta (ovvero quella pubblicata sul PVP) i confini sono così descritti per l'abitazione “ l'immobile oggetto di pignoramento confina a nord con area di proprietà della Città Metropolitana di Napoli e con altra proprietà, a sud con altra proprietà e corte comune, ad est con area di proprietà della Città Metropolitana di Napoli e via Rosselli ed ad ovest con altra proprietà “ e per il locale deposito “l'immobile oggetto di pignoramento confina a nord con area della città Metropolitana di Napoli e con altra proprietà, a sud con altra proprietà e corte comune, ad est con area della città Metropolitana di Napoli ed altra proprietà ed ad ovest con altra proprietà “;

rilevato, in altri termini, che nell'avviso di vendita vengono erroneamente riportati i confini del compendio pignorato in quanto vengono trascritti quelli indicati nella vecchia perizia di stima e nei precedenti avvisi di vendita facendo riferimento alla corte comune ( “ giardino “) oggetto di esproprio e pertanto esclusi dalla vendita e dalla nuova perizia di stima, né nel corpo dello stesso si dà atto della circostanza sopravvenuta della esclusione della corte comune dall'oggetto del compendio pignorato ;

osservato che nella ordinanza di vendita il g.e. nel descrivere il compendio pignorato, dopo aver indicato i dati catastali specifici dei singoli beni costituenti il lotto unico, per la più esatta identificazione del bene rimanda alla perizia di stima depositata agli atti della procedura, che stante l'incipit della medesima ordinanza di vendita ( “ vista la relazione ricognitiva (e unica da considerare) depositata in data 11.07.2022 dall'esperto arch. ██████████ incaricato in data 27.05.2019”) deve essere identificata unicamente con la nuova perizia di stima, ovvero quella depositata in data 11.07.2022 ;

ritenuto dunque che nella ordinanza di vendita il compendio staggito sia stato in parte individuato per *relationem* con rinvio alla nuova perizia di stima ed esclusione della corte comune;





osservato che l'avviso di vendita deve contenere una descrizione dell'immobile pignorato corredata dalle informazioni relative alla legittimità urbanistica dell'immobile, allo stato di occupazione, ed ogni altro dato giuridicamente rilevante;

in particolare, in ordine alla descrizione dell'immobile pignoratosi è affermato un indirizzo giurisprudenziale che, facendo leva sulla formulazione letterale dell'art. 570 c.p.c. , che richiama a sua volta l'indicazione degli estremi previsti dall'art. 555 c.p.c., ritiene sufficiente ai fini della validità dell'avviso di vendita che nello stesso siano correttamente riportati i dati catastali identificativi dell'immobile, sempre che i potenziali offerenti siano stati posti in condizione di visionare la perizia e la documentazione ipocatastale a corredo, di cui sia stata data rituale pubblicità unitamente all'avviso di vendita- cfr. Cass. 31.03.2006, n. 7610;

osservato in punto di diritto che *“ il debitore ha interesse a contestare, mediante opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 c.p.c., la regolarità del procedimento di vendita ed il conseguente decreto di trasferimento, qualora siano state violate le disposizioni di legge che lo disciplinano ovvero le condizioni fissate nell'avviso di vendita, a prescindere dalla dimostrazione della possibilità, o addirittura della probabilità, che da un nuovo esperimento di vendita si ricavi un prezzo più elevato, ovvero, comunque, dall'allegazione e prova di un altro particolare e specifico pregiudizio”* ( cfr. Cass. Civ. Sez III n.35867\2023) in quanto *“ in ogni caso, l'annullamento dell'aggiudicazione consente certamente al debitore di evitare l'immediata perdita della proprietà dell'immobile pignorato e, quindi, eventualmente di conservare la possibilità di pervenire alla definizione della propria situazione debitoria e/o della procedura esecutiva con modalità alternative alla liquidazione dei suoi beni, il che è sufficiente a fondare il suo interesse a denunciare mediante l'opposizione agli atti esecutivi gli eventuali vizi del procedimento che possano determinare tale annullamento”* ( cfr Cass. Civ. sez. III n.14542\2022);

rilevato, quanto all'interesse del debitore a proporre la presente opposizione che lo stesso ha dedotto un *vulnus* alla chiarezza e trasparenza del procedimento di vendita con potenziale pregiudizio consistente nella confusione che può essere stata ingenerata in potenziali acquirenti diversi dall'odierno aggiudicatario in relazione alla reale consistenza del compendio oggetto di trasferimento e tale dedotto pregiudizio non risulta superato dalla allegazione di elementi contrari che possano indurre a ritenere che quanto assunto dal debitore sia non plausibile;

rilevato, ancora, che il debitore ha dedotto, quale interesse concreto ed attuale, la possibilità di addivenire, nelle more dell'annullamento della vendita, ad un accordo con il creditore;

ritenuto, alla luce di una valutazione sommaria che caratterizza questa fase, che nel caso di specie la equivoca indicazione dei confini riportata nell'avviso di vendita abbia inficiato la validità della vendita generando confusione in ordine alla inclusione nel compendio pignorato ed oggetto di vendita della corte pertinenziale ( “ giardino” ) non superabile attraverso la visione della perizia di stima e relativi allegati attesa la difformità delle perizie pubblicate sul PVP e sul sito di Aste Giudiziarie , riportanti l'una l'esatta consistenza ( che esclude la corte pertinenziale) e l'altra una consistenza errata che include





la corte pertinenziale, con la conseguenza che non può essere escluso che potenziali e diversi soggetti interessati a partecipare alle vendite siano stati condizionati dalle informazioni contrastanti ed equivoche pubblicate;

ritenuto pertanto che ricorrono gravi ragioni per sospendere l'efficacia esecutiva del decreto di trasferimento apparendo verosimile la fondatezza della opposizione e l'invalidità derivata del decreto di trasferimento;

ritenuto infine che sussistano giustificate ragioni per compensare le spese della presente fase;

P.Q.M.

Letto l'art. 617 e 618 c.p.c.

SOSPENDE l'efficacia esecutiva del decreto di trasferimento emesso in data 11.07.2023;

COMPENSA le spese di lite della presente fase a cognizione sommaria;

ASSEGNA termine di giorni 60 per l'eventuale introduzione del giudizio di merito a cognizione piena sulla spiegata opposizione, secondo le modalità previste in ragione della materia e del rito;

Si comunichi a cura della cancelleria.

Nola 5.09.2023

Il giudice dell'esecuzione

Dr.ssa Roberta Guardasole

