

TRIBUNALE DI COMO

Sez. Esecuzioni Immobiliari

R.G. n.

RICORSO EX ART. 591 TER C.P.C.

PER LA REVOCA DELLA VENDITA DEL

Per il sig. _____ e rappresentato e difeso dal sottoscritto Avv. **Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli** (C.F. _____, posta elettronica certificata studioborselli@pec.it), ed elett.te domiciliato presso il suo studio in Napoli (Na), alla Via Posillipo n.56, giusta procura in atti,

PREMESSO

-**che** in data 14 dicembre 2023 è previsto l'esperienza di vendita del compendio pignorato (all.1);

-**che** nell'analisi della documentazione **sono state rivenute diverse e gravi criticità** che rendono indifferibile la revoca dell'esperienza di vendita.

Tanto premesso, il sig. _____ *ut supra* rapp.to, dom.to e difeso, propone ricorso ex art. 591 ter c.p.c. avverso gli atti del professionista delegato alla vendita per i seguenti

MOTIVI

**SULL'ARBITRARIA INDICAZIONE DEL PREZZO DA PARTE DEL
PROFESSIONISTA DELEGATO**

Nell'avviso di vendita allegato si legge che il prezzo base di vendita del bene è di € **102.000,00**.

Ne deriva che, ai sensi dell'articolo 571 c.p.c., **l'offerta minima dovrebbe essere di € 76.500,00** in quanto sottraendo il 25% dal prezzo base (102.000,00) il risultato è **76.500!!!**

Ebbene malgrado l'aritmetica sia chiara, **il professionista delegato ha indicato quale offerta minima l'importo di € 77.000!**

Così facendo il delegato ha inopinatamente:

A. Violato l'articolo 571 c.p.c.

Infatti ha disposto una riduzione inferiore a quella prevista dalla legge e, in particolare, dall'articolo 571 c.p.c. che al secondo comma dispone "*L'offerta non è efficace se perviene oltre il termine stabilito ai sensi dell'569, terzo comma, se è inferiore di oltre un quarto al prezzo stabilito dall'ordinanza o se l'offerente non presta cauzione*".

Tale aperta violazione della legge, secondo chi scrive, non può che condurre alla revoca dell'esperimento anzidetto per ovvie ragioni di giustizia.

B. Ha violato l'ordinanza di vendita

In particolare, la violazione è relativa alla parte dell'ordinanza in cui il GE ordinava al delegato di applicare la riduzione prevista dall'art. 571 c.p.c. **e null'altro!!**

Si veda pagina 16 dell'ordinanza nella parte in cui viene addirittura ordinato al delegato, per evitare confusione, quanto segue "*Al fine di rendere fruibile alla generalità dei possibili interessati alla vendita la possibilità di partecipare offrendo un corrispettivo inferiore di un quarto rispetto al prezzo base di asta, i delegati inseriranno nelle pubblicità la dicitura del tipo: "Il prezzo base è pari a; Offerta minima è pari a.....(prezzo base ridotto di un quarto)".*"

Trattasi, dunque, di **una chiara ed evidente difformità tra l'ordinanza di vendita e l'avviso di vendita** che non può che condurre alla revoca dell'esperimento.

Sulla difformità tra ordinanza di vendita e avviso di vendita depone pacifica giurisprudenza di legittimità e di merito per cui è indubbio che la medesima rappresenti 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”* (Cass. Civile Sent. Sez. 3 Num. 24570 Anno 2018).

Per far comprendere all’adito G.E. **la gravità del vizio denunciato, nel caso in cui dalla vendita viziata dovesse derivare un’aggiudicazione, questa sarebbe revocabile e annullabile** in considerazione del fatto che i vizi oggi denunciati si riverbererebbero sugli atti successivi – aggiudicazione e decreto di trasferimento - **con contestuale possibilità del debitore di farli valere per la loro nullità derivata!!!**

Si veda a tal proposito la pronuncia n. 6083 del 28 febbraio 2023 Cass. Civ. secondo cui:

“La persistenza di tale facoltà, unitamente a quella di proporre reclamo avverso gli atti successivi rispetto a quello reputato viziato (Cass. 18 aprile 2011, n. 8864, cit.), sussiste, infatti ed in base alla disciplina applicabile ratione temporis (significativamente novellata dal d.lgs. n.149 del 2022, ma solo per i processi esecutivi successivi al 28 febbraio 2023), solo allorché l’omessa impugnativa concerne gli atti del sub-procedimento per i quali è previsto il rimedio specifico contemplato dall’art. 591-ter cod. proc. civ., che presuppone la non impugnabilità dell’atto medesimo (decreto del giudice dell’esecuzione o atto del professionista delegato) con l’opposizione agli atti esecutivi (Cass. 15/05/2018, n. 11817)”

C. Ha arbitrariamente modificato il prezzo di vendita

Nel caso di specie è stato arbitrariamente modificata non una previsione “secondaria” – come, ad esempio, la misura della cauzione, la misura del rilancio minimo, il numero delle vendite previste dalla delega, il termine per il pagamento del saldo prezzo (*elementi la cui*

difformità già da sola è ritenuta sufficiente per ritenere invalida la vendita¹) – ma un **ELEMENTO FONDAMENTALE: il prezzo di vendita.**

Una condizione essenziale che viene determinata dal giudice dell'esecuzione successivamente al necessario contraddittorio tra le parti, a garanzia del giusto processo ex art. 111 Cost.

Una condizione essenziale che solo il giudice, abilitato ex art. 484 c.p.c. a dirigere e coordinare l'esecuzione forzata, può determinare.

L'arbitraria modifica del prezzo di vendita non può, dunque, che condurre alla revoca dell'esperimento di vendita stante l'illegittimità delle operazioni di vendita, non superabile da inconferenti valutazioni sul “raggiungimento dello scopo comunque raggiunto”, considerato che **il prezzo dell'offerta minima, è superiore a quello previsto dal Giudice dell'Esecuzione!**

In tal caso, l'illegittimità delle operazioni di vendita travalicherebbe la tutela dell'aggiudicatario ex art. 2929 c.c.. (come si avrà modo di approfondire in proseguo).

D. Ha ingenerato confusione nella platea di potenziali aggiudicatari

Ad abundantiam si dica che la previsione dell'offerta minima “errata” può sicuramente generare confusione nei potenziali offerenti che leggono disposizioni diverse sull'ordinanza di vendita e sull'avviso di vendita, confusione che il giudice ha cercato con specifiche disposizioni – disapplicate – nel suo provvedimento di evitare in ogni modo.

¹ La difformità tra il termine previsto dall'ordinanza di vendita e quello – superiore - previsto dall'avviso di vendita è stato ritenuto sufficiente per ritenere invalide le operazioni di vendita e revocare l'aggiudicazione medio tempore intervenuta – Si veda Ordinanza del Tribunale di Caltanissetta dell' 8 settembre 2022 (all.3).

SULLA VIOLAZIONE DELL'ARTICOLO 490 C.P.C. E DELLA PUBBLICITÀ OBBLIGATORIA

Premesso che quanto fin ora osservato è sufficiente per la richiesta revoca dell'esperimento di vendita del prossimo 14.12.2023, si vuole evidenziare al giudice dell'esecuzione che il delegato ha violato apertamente anche tutte (o quasi) le disposizioni concernenti la pubblicità prevista dall'articolo 490 c.p.c. al primo e secondo comma.

Sulla violazione dell'articolo 490 c.p.c. e dell'ordinanza di vendita – mancata pubblicazione dell'ordinanza di vendita

L'articolo 490 c.p.c. al comma secondo dispone:

“In caso di espropriazione di beni mobili registrati, per un valore superiore a 25.000 euro, e di beni immobili, lo stesso avviso, unitamente a copia dell'ordinanza del giudice e della relazione di stima redatta ai sensi dell'articolo 173-bis delle disposizioni di attuazione del presente codice, è altresì inserito in appositi siti internet almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto. Anche su istanza del creditore procedente o dei creditori intervenuti muniti di titolo esecutivo il giudice può disporre inoltre che l'avviso sia inserito almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte una o più volte sui quotidiani di informazione locali aventi maggiore diffusione nella zona interessata o, quando opportuno, sui quotidiani di informazione nazionali o che sia divulgato con le forme della pubblicità commerciale. Sono equiparati ai quotidiani, i giornali di informazione locale, multisettimanali o settimanali editi da soggetti iscritti al Registro operatori della comunicazione (ROC) e aventi caratteristiche editoriali analoghe a quelle dei quotidiani che garantiscono la maggior diffusione nella zona interessata. Nell'avviso è omessa l'indicazione del debitore.”.

L'ordinanza di vendita a pagina n. 15 prescrive:

“Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il Professionista Delegato provvederà ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita mediante i seguenti adempimenti:

*ai sensi dell'art. 490 c.p.c., **inserimento** - a cura del Gestore della vendita telematica, che viene qui all'uopo nominato anche quale Soggetto legittimato alla pubblicazione, e che verrà contattato a riguardo dal creditore diligente ovvero dal professionista delegato - **sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP** (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.como.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, www.fallcoaste.it e sulla rivista “Newspaper Aste Tribunale di Como”, di avviso da inserire unitamente all'ordinanza di delega, all'avviso di vendita e alla perizia di stima, previo pagamento dei costi da parte del creditore procedente”*

Come può notarsi sia l'articolo 490 c.p.c. sia l'ordinanza di vendita dispongono la pubblicazione sul PVP dell'ordinanza di vendita.

Contrariamente, sul Portale delle Vendite Pubbliche manca l'allegata ordinanza di vendita con conseguente violazione dell'articolo 490 c.p.c. e della stessa ordinanza di vendita (si veda fotografia in basso).

Tra l'altro l'ordinanza di delega non è stata allegata nemmeno sul sito <https://www.fallcoaste.it/>

Sulla violazione dei termini previsti dall'ordinanza di vendita per la pubblicità sul PVP e per la pubblicità ex art. 490 co. 2 c.p.c.

A pagina n. 15 dell'ordinanza di vendita si legge:

“Ai sensi e per gli effetti del 1° comma dell'art. 591-bis c.p.c., il Professionista Delegato provvederà ad effettuare un'unica pubblicità, almeno 60 giorni prima della data fissata per l'esame delle offerte per ciascuna vendita mediante i seguenti adempimenti:

ai sensi dell'art. 490 c.p.c., inserimento - a cura del Gestore della vendita telematica, che viene qui all'uopo nominato anche quale Soggetto legittimato alla pubblicazione, e che verrà contattato a riguardo dal creditore diligente ovvero dal professionista delegato - sul portale del Ministero della Giustizia, nell'area pubblica denominata Portale delle vendite pubbliche - PVP (<https://pvp.giustizia.it/pvp>), nonché sui siti www.tribunale.como.giustizia.it, www.astalegale.net e www.asteimmobili.it, www.fallcoaste.it e sulla rivista “Newspaper Aste Tribunale di Como”, di avviso da inserire unitamente all'ordinanza di delega, all'avviso di vendita e alla perizia di stima, previo pagamento dei costi da parte del creditore procedente. Il testo dell'inserzione dovrà essere redatto secondo le indicazioni disponibili presso la Cancelleria e dovrà contenere, in particolare, l'ubicazione e tipologia del bene, la superficie in mq, prezzo base, giorno e ora della vendita, con indicazione del giudice, n° della procedura, nonché del Custode Giudiziario e del Professionista Delegato con i loro recapiti telefonico e di posta elettronica. Saranno invece omessi i dati catastali e i confini del bene.”

L'ordinanza è chiara nello stabilire che la pubblicità sia sul PVP ex art. 490 co. 1 c.p.c. sia sugli altri siti ex art. 490 co. 2 c.p.c debba essere completata entro 60 giorni dal termine di presentazione delle offerte di acquisto.

Ebbene questa difesa può ben mostrare che – per assurdo – tale termine non è stato rispettato per alcuna delle pubblicità disposte!!!

Infatti, tenendo ben presente che il termine di presentazione coincide con il 13.12.2023 (un giorno prima della vendita) e che il sessantesimo giorno coincide con la data del 13.10.2023 (termine entro il quale tutta la pubblicità doveva essere stata già compiuta):

- Sul Portale Vendite Pubbliche l’annuncio è stato caricato solo in data 24 ottobre 2023
- Su Fallco Aste l’annuncio è stato caricato in data 23 ottobre 2023
- Su Tribunale di Como l’annuncio è stato caricato in data 23 ottobre 2023
- Sul Asta Legale l’annuncio è stato caricato in data 23 ottobre 2023
- Su Aste Immobili l’annuncio è stato caricato in data 23 ottobre 2023
- Sul Newspaper Tribunale di Como l’annuncio è stato caricato addirittura in data 21 novembre 2023.

Non vi è chi non veda, a questo punto, le plurime, gravissime violazioni dell’ordinanza di vendita che ben giustificano la richiesta revoca dell’esperimento di vendita del 14 dicembre 2023.

Sulla violazione della privacy - mancato oscuramento della perizia di stima

Premesso che quanto osservato è già di per sé sufficiente per la **richiesta revoca** si evidenzia al Giudice dell’Esecuzione che, per l’esecuzione in commento, è **stata altresì pubblicata la perizia di stima senza alcun dato correttamente oscurato.**

In particolare si consulti la documentazione allegata nel quale si comprende, come ancora alla data odierna, collegandosi al Portale delle Vendite Pubbliche sia possibile accedere al file “non” oscurato...

Come può ben notarsi, dalla perizia caricata le generalità dei debitori sono evincibili senza alcuna difficoltà, nonostante il “tentativo” (fallito) di coprirle.

I potenziali interessati, pertanto, accedendo al portale delle vendite pubbliche possono leggere le generalità dei debitori eseguiti!!!!

Insomma **chiunque** ha potuto leggere i dati dei coniugi e della loro famiglia con **incredibile lesione dei diritti costituzionalmente tutelati degli stessi e della regolarità della vendita.**

In relazione a quanto affermato, l’Autorità Garante della Privacy ha da sempre confermato che **costituiscono “dati personali” anche i dati relativi alla situazione economica di un soggetto.** Il Garante ha, del resto, in molteplici occasioni censurato le **amministrazioni condominiali affermando che il nominativo dei condomini morosi deve essere riservato.** Nella situazione specifica la pubblicazione dei dati personali è certamente avvenuta **in maniera illecita** e di tanto si riserva questa difesa di agire in separata sede.

Con provvedimento del 7.02.2008 recante “*Pubblicazione in appositi siti Internet degli atti attraverso cui viene data notizia delle vendite giudiziarie*” il Garante, ha osservato che l’oscuramento dei dati del debitore **deve riguardare anche la perizia di stima**, poiché altrimenti la tutela apprestata dall’art. 490, comma terzo c.p.c. (entrato in vigore prima delle riforme del 2005) sarebbe vanificata. Quindi, ha altresì prescritto che gli atti oggetto di pubblicità non possono contenere i dati personali del debitore, trattandosi di informazioni eccedenti e non pertinenti rispetto alle finalità cui è preordinato il procedimento espropriativo.

Venendo alla legittimità dell'esperimento di vendita, il danno ricevuto non è "semplicemente" relativo alla sua personale e tutelata riservatezza, **ma si estende alla regolarità e fruttuosità della vendita**. L'immobile pignorato è infatti sito in Villa Guardia un comune di appena 7000 abitanti dove, in buona sostanza, tutti si conoscono. In questo piccolo, piccolissimo, comune **la diffusione del nome e del cognome dei coniugi debitori ha certamente dissuasivo ed ancora dissuade moltissimi potenziali offerenti a partecipare**. È indubbio e notorio, infatti, **che c'è una certa resistenza a partecipare ad un'asta sapendo che a perdere la casa è un conoscente o un amico o un amico di un amico**. È anche per tale ragione che il Codice di rito impedisce la pubblicazione di tali informazioni per evitare che le persone si sentano "scoraggiate" dalla conoscenza del debitore esecutato.

Se tanto ordinariamente vale, **immaginiamo quale impatto possa aver avuto in un Comune di 7000 abitanti!!!**

È assolutamente verosimile che diverse persone, pur interessate al cespite, non parteciperanno perché, dalla perizia di stima, è **emerso che l'immobile è di proprietà del sig. _____ e della sua famiglia!**

Tale evento certamente interseca un **fattore potenzialmente deviante** che, avendo certamente **un impatto sulla regolarità della vendita**, rende doverosa la **revoca della stessa!**

SULL'IDONEITA' DEI VIZI A GIUSTIFICARE L'EVENTUALE REVOCA DEL TRASFERIMENTO

Si evidenzia al Giudice dell'Esecuzione che i vizi riscontrati sono tanto gravi da giustificare ex post la revoca dell'eventuale decreto di trasferimento e che è pertanto doverosa la immediata revoca dell'esperimento di vendita.

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 violazione del **prezzo di vendita e alla pubblicità dell'incanto!**

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!

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, i debitori ne riceverebbero un gravissimo danno, in quanto verrebbe consentito il trasferimento dell'unico cespite, oggetto dell'esecuzione, in conseguenza di una vendita assolutamente illegittima!!!

Tanto premesso, il sig. _____ *ut supra* rapp.to, dom.to e difeso

CHIEDE

All'Ill.mo G.E. adito, previa sospensione *inaudita altera parte* della presente procedura esecutiva immobiliare e fissazione dell'udienza di comparizione delle parti, possibilmente in modalità audiovisiva, in accoglimento del presente reclamo, per tutte le ragioni esposte, di:

- annullare e comunque revocare l'esperimento di vendita fissato al 14.12.2023 per tutte le ragioni esposte;
- onerare il professionista delegato di fissare un nuovo esperimento di vendita col medesimo prezzo base di quello precedente.

Salvo ogni altro diritto.

Napoli, 24 novembre 2023

Avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli