

TRIBUNALE DI [REDACTED]

Atto di citazione

Opposizione ex art. 617 c.p.c. al decreto di trasferimento

Rif.: Introduzione giudizio di merito in relazione all'opposizione ex art. 617 c.p.c. di natura cautelare, avverso il provvedimento del G.E. reso in data [REDACTED], depositato nella procedura esecutiva immobiliare R.G. n. [REDACTED] pendente innanzi al Tribunale di [REDACTED] vertente tra le seguenti parti:

- [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), n.q. di mandataria di [REDACTED] - [REDACTED] [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), creditore procedente;
- [REDACTED] - [REDACTED] ([REDACTED]), creditore intervenuto;
- [REDACTED] ([REDACTED] [REDACTED]), n.q. di aggiudicataria del compendio pignorato.

Contro

- [REDACTED], debitori esecutati;

* * * * *

Per il sig. [REDACTED], nato a [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], residente in [REDACTED], rappresentato e difeso dall'avvocato **Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli** (C.F. DMBDRD71E22F839L fax 081.4206164, posta elettronica certificata studioborselli@pec.it), ed elett.te domiciliato presso il suo studio in Napoli (Na) alla Via Posillipo n.56, giusta procura allegata al presente atto,

PREMESSO

- **che** il sig. [REDACTED] è debitore e parte esecutata, unitamente al coniuge sig.ra [REDACTED], nella procedura esecutiva immobiliare pendente innanzi Codesto Tribunale, recante n. R.G. [REDACTED], ed afferente all'immobile sito nel Comune di [REDACTED]; di loro esclusiva proprietà;
- **che**, con provvedimento del [REDACTED], veniva ordinata la vendita del bene pignorato (*doc. 1 - ordinanza di vendita*);
- **che** veniva pubblicato avviso di vendita per il giorno [REDACTED], con prezzo base pari ad euro [REDACTED] ed offerta minima pari ad euro [REDACTED], con termine per la presentazione delle offerte fissato al [REDACTED] (*doc. 2 - avviso di vendita [REDACTED]*);



- **che, tuttavia, a partire dal** [REDACTED] **si sono verificati dei problemi tecnici al Portale delle Vendite Pubbliche che hanno determinato una NON visibilità della vendita suddetta a partire da tale data;**

- **che** infatti la problematica su descritta si è protratta per diversi giorni, per cui il sottoscritto procuratore, con **p.e.c. del** [REDACTED], in un'ottica di leale collaborazione con gli organi della procedura esecutiva, è stato costretto a segnalare la problematica al professionista delegato, avv. [REDACTED] (*doc. 3 – p.e.c. del* [REDACTED]), **mancando ancora a tale data, dal** [REDACTED], **la pubblicità della vendita dell'** [REDACTED] **sul PVP;**

- **che** tempestivamente, con relazione del [REDACTED], il professionista delegato, compiuti i dovuti accertamenti, correttamente **segnalava al G.E.** il malfunzionamento del sistema del PVP che impediva la visibilità della pubblicità relativa alla vendita del giorno [REDACTED] del bene staggito (*doc. 4 – relazione prof. Delegato* [REDACTED]);

- **che**, di conseguenza, il professionista delegato chiedeva al G.E. di *“valutare se l'evento segnalato incida o meno negativamente sulla validità e regolarità delle formalità di pubblicità onde adottare i provvedimenti che saranno ritenuti opportuni circa l'eventuale annullamento della vendita dell'* [REDACTED] *”;*

- **che** il professionista delegato infatti constatava nella propria relazione che *“Eseguito l'accesso presso il PVP, tra le “news ed avvisi” del portale erano presenti segnalazioni di fermo del portale medesimo dalle ore 18 del 17 maggio alle ore 19 del 19 maggio nonché dalle ore 18 del 24 maggio alle ore 19 del 26 maggio. Sta di fatto che, effettuato ulteriore accesso al PVP in data 30 maggio nonché in data odierna (31 maggio), ho rilevato che persisteva lo stato di non visibilità della pubblicità relativa alla procedura in oggetto”;*

- **che**, con provvedimento del [REDACTED], nonostante tutto, il G.E. disponeva la prosecuzione delle operazioni di vendita (*doc. 5 – provv. G.E. del* [REDACTED]);

- **che**, in occasione della vendita avvenuta in data [REDACTED], l'immobile pignorato veniva aggiudicato **all'unico offerente** (!!), sig.ra [REDACTED] [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], nata a [REDACTED] [REDACTED] per la somma di euro [REDACTED] (*doc. 6 – verbale di aggiudicazione*);

- **che** con atto di opposizione ex art. 617 c.p.c. del [REDACTED] (*doc. 7 – opposizione ex art. 617 c.p.c. del* [REDACTED]), veniva opposto il menzionato provvedimento del [REDACTED] con il quale il G.E. aveva disposto la prosecuzione delle operazioni di vendita;

- **che**, in particolare, come sarà meglio precisato in seguito, veniva eccepita, relativamente alla vendita fissata per il giorno [REDACTED], la **violazione dell'art. 490 c.p.c. nonché dell'ordinanza di vendita**, stante il mancato rispetto dei termini e delle formalità ivi previste per la pubblicità sul portale delle vendite pubbliche (di seguito anche “PVP”), oltre che i basilari principi dettati per le vendite giudiziarie;

- **che** nelle more l'aggiudicatario ha provveduto al versamento del saldo prezzo di aggiudicazione (*doc. 8 – relazione prof. delegato* [redacted]);
- **che** il G.E., con ordinanza del [redacted], rigettava l'opposizione *ex art. 617 c.p.c.* **senza fissazione dell'udienza di comparizione parti, e quindi senza alcun contraddittorio** (*doc. 9 – ordinanza di rigetto del* [redacted]);
- **che** avverso il provvedimento di rigetto del G.E., trattandosi di rigetto di un'opposizione *ex art. 617 c.p.c.*, è stato introdotto un reclamo al Collegio *ex art. 669 terdecies c.p.c.*, introduttivo del giudizio recante R.G. n. [redacted] (*doc. 10 – Reclamo al Collegio*);
- **che**, in data [redacted], è stata introdotta la fase di merito della menzionata opposizione del [redacted], introduttiva del giudizio recante n. RG [redacted] (*doc. 11 – Atto di citazione opposizione 617 c.p.c. e doc. 11.1 – profilo giudizio*), nei termini assegnati dal G.E. con provvedimento del [redacted];
- **che**, nelle more dei menzionati giudizi, in data [redacted] è stato emesso il decreto di trasferimento (*doc. 12 – decreto di trasferimento*);
- **che** avverso il decreto di trasferimento veniva proposta opposizione *ex art. 617 c.p.c.* in data [redacted] (*doc. 13 – opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento*);
- **che**, nel frattempo, con provvedimento reso in data [redacted], il Collegio rigettava il reclamo *ex art. 669 terdecies c.p.c.* introduttivo del giudizio R.G. n. [redacted] (*doc. 14 - provv. del* [redacted] *di rigetto reclamo al collegio*);
- **che**, in relazione all'opposizione *ex art. 617 c.p.c.* avverso il decreto di trasferimento, veniva fissata dal G.E. l'udienza di comparizione parti per il giorno [redacted], in occasione della quale il G.E. provvedeva a riservarsi (*doc. 15 – verbale udienza del* [redacted]);
- **che** a scioglimento della riserva assunta in data [redacted], con provvedimento reso in data [redacted] (*doc. 16 – provv. rigetto opposizione al decreto di trasferimento*), comunicato in data [redacted] (*doc. 17 – p.e.c.* [redacted]), il G.E. dichiarava inammissibile l'opposizione *ex art. 617 c.p.c.* avverso il decreto di trasferimento;
- **che** avverso il predetto provvedimento veniva introdotto un Reclamo al Collegio *ex art. 669 terdecies c.p.c.*, introduttivo del giudizio civile pendente innanzi al Tribunale di [redacted] e recante R.G. n. [redacted] (*doc. 17.1 – profilo fascicolo CC R.G. n.* [redacted]), tutt'ora pendente.

Tanto premesso, il sig. [redacted], *ut supra* rappresentato, difeso e domiciliato, avendovi interesse, col presente atto introduce il giudizio di merito di opposizione al decreto di trasferimento, nonché contro il provvedimento reso in data [redacted] dal Giudice dell'Esecuzione dott. [redacted] nella procedura esecutiva immobiliare recante R.G. n.

██████, di rigetto dell'opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento, nei termini dal medesimo assegnati, per i seguenti motivi in

DIRITTO

1. Erroneità del provvedimento del G.E.

Questa difesa non può che rilevare la totale erroneità del provvedimento del G.E.: sia nella parte in cui dichiara inammissibile l'opposizione avverso il decreto di trasferimento, sulla scorta del fatto che non vengono indicate ragioni di fatto sopravvenute rispetto alla precedente opposizione ex art. 617 c.p.c., avente ad oggetto le medesime doglianze già rilevate; sia quando ritiene, invece, che non sia stato impugnato il provvedimento del ██████, il tutto creando una totale confusione.

Andiamo con ordine.

Sulla prima questione, è inverosimile come in G.E. non abbia considerato la circostanza che l'opposizione 617 c.p.c. è stata proposta avverso il decreto di trasferimento, quale atto conclusivo dell'intera fase del sub-procedimento di vendita, e quindi quale opposizione dovuta e necessaria al fine di non incorrere in alcuna decadenza, per costante giurisprudenza di legittimità e di merito.

A nulla rileva che trattasi delle medesime doglianze di cui alla precedente opposizione ex art. 617 c.p.c., in quanto quest'ultima è stata proposta avverso il provvedimento del G.E. del ██████ che autorizzava la prosecuzione delle attività di vendita (ci si riporta all'atto **doc. 7**), **in una fase antecedente alla stessa aggiudicazione del bene.**

Da allora, quindi, sono sopravvenuti una serie di nuovi eventi: l'aggiudicazione, il pagamento del saldo prezzo, l'emissione del decreto di trasferimento.

Si ricorda che il sub procedimento della vendita è composto da atti procedurali strettamente connessi l'uno all'altro con la conseguente propagazione della illegittimità di un atto a quello successivo per cui, considerato che il decreto di trasferimento è l'atto con cui viene chiusa la fase sub procedimentale della vendita, lo stesso è illegittimo per propagazione dei vizi della vendita ad esso precedenti.

Da una parte, quindi, per il G.E. bisognava opporre il provvedimento del ██████; dall'altra il medesimo ritiene inammissibile l'opposizione al decreto di trasferimento in quanto trattasi delle medesime doglianze.

Tra l'altro non corrisponde alla realtà dei fatti, come già visto, la circostanza che non è stato impugnato il provvedimento del ██████.

Il provvedimento del G.E. del ██████ (**doc. 9**) è stato reso in rigetto dell'opposizione ex art. 617 c.p.c. ██████, ed avverso tale provvedimento, quale unico rimedio, era previsto il

reclamo al Collegio ex art. 669 terdecies c.p.c., come in effetti proposto e che ha dato origine al giudizio R.G. n. [REDACTED] (doc. 10 e doc. 14). E' stato inoltre introdotto il giudizio di merito nei termini assegnati dal G.E. proprio con provvedimento del [REDACTED] 4, recante R.G. n. [REDACTED] (doc. 11 e 11.1), tutt'ora pendente.

A ben vedere, dunque, il G.E. ha completamente errato nella sua motivazione.

2. Illegittimità del decreto di trasferimento per violazione dell'art. 490 c.p.c. e dell'ordinanza di vendita

La vendita tenutasi in data [REDACTED] è avvenuta in chiara violazione dell'art. 490 c.p.c. e dell'ordinanza di vendita.

Infatti, NON sono stati rispettati i termini e le formalità della pubblicità ivi previsti.

In particolare, si ricorda che l'art. 490 c.p.c. prevede che la pubblicità afferente ai beni immobili va eseguita sul "portale del Ministero della giustizia in un'area pubblica denominata "portale delle vendite pubbliche" almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte o della data dell'incanto".

E, allo stesso modo, a pag. 5 dell'ordinanza di vendita, si legge che "Della vendita sarà data pubblica notizia a cura del professionista delegato mediante pubblicazione, almeno quarantacinque giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte ai sensi dell'art. 571 c.p.c. ovvero della data fissata per l'incanto [sul] portale delle vendite pubbliche.".

Ebbene, nel caso di specie, il termine suindicato non è stato rispettato!!

Come rilevato, dallo stesso professionista delegato con la propria relazione (doc. 4), il PVP aveva segnalato malfunzionamenti del sito a partire dal [REDACTED] (doc. 18 – avviso PVP del [REDACTED]), ma al [REDACTED] l'annuncio non era ancora visibile sul portale.

Oltre al precedente comunicato, il PVP infatti ha provveduto a pubblicare ulteriori avvisi di malfunzionamento, in data [REDACTED] (doc. 19 – comunicato [REDACTED]) ed altro comunicato del [REDACTED] (doc. 20 – comunicato PVP [REDACTED]).

L'annuncio non è stato visibile dal [REDACTED] al [REDACTED].

Dunque, la mancata visibilità dell'annuncio è stata confermata: a) dalla scrivente difesa, che ha subito provveduto ad allertare il professionista delegato; b) dal professionista delegato mediante relazione al G.E.; c) dai comunicato del PVP; d) dagli screenshot del portale delle vendite pubbliche allegati.

Ritenerne diversamente equivale a negare l'evidenza!

Di conseguenza, se dai 45 giorni previsti vengono sottratti i 18 giorni di malfunzionamento del PVP, la visibilità sul portale delle vendite pubbliche della vendita fissata per il giorno

██████████ si è avuta solo per 27 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte (██████████)!!

3. Sulla corretta interpretazione dell'art. 490 c.p.c.

Questa difesa, ad oggi, non è riuscita a ricevere una risposta da parte dell'adito Tribunale di ██████████ circa l'interpretazione dell'art. 490 c.p.c.

In particolare, la doglianza di cui al presente punto ha avuto origine dal provvedimento del G.E. del ██████████, di rigetto dell'opposizione ex art. 617 c.p.c. del ██████████, con cui ha statuito che *"...anche sottraendo i 6 giorni di disfunzioni indicati, l'avviso risulta comunque pubblicato per un numero di giorni superiore a quello indicato nell'ordinanza di vendita"*.

Non si comprende innanzi tutto perché siano stati calcolati solo 6 giorni dal GE!

Inoltre, tale assunto - che la presente difesa non condivide affatto - partirebbe dalla errata convinzione per cui, siccome la pubblicazione dell'avviso di vendita è stato eseguito in data ██████████ ossia 55 giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte di acquisto, la temporanea assenza della visibilità dello stesso non lederebbe le disposizioni di legge dettate sul punto.

Ebbene, fermo quanto si dirà in seguito circa l'errato calcolo dei giorni di non visibilità della pubblicità dell'avviso di vendita eseguito dal G.E., va da subito rilevato che questa difesa ritiene che l'art. 490 c.p.c. vada interpretato in modo RESTRITTIVO, e non potrebbe essere altrimenti!!!

Precisamente, ciò che conta non è la data di pubblicazione dell'avviso (che può essere anche precedente ai 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte), bensì che almeno nei 45 giorni precedenti al termine per la presentazione delle offerte (██████████) questa sia pubblicata e visibile alla platea dei potenziali offerenti.

E non potrebbe essere altrimenti.

Della vendita deve essere data pubblica notizia sul PVP almeno 45 giorni prima della data fissata per la presentazione delle offerte e, qualora manchi anche per solo un giorno, si concretizza una palese violazione dell'art. 490 c.p.c. e dell'ordinanza di vendita.

Argomentare diversamente equivarrebbe a ritenere che una vendita, anche se pubblicata sei mesi prima, qualora non fosse visibile negli ultimi 30 giorni sul PVP sarebbe comunque valida. Questo tipo di interpretazione dell'art. 490 c.p.c. è del tutto errato, in quanto vi sarebbe un alto rischio di falsare le vendite, non rendendole visibili proprio in prossimità della scadenza del termine per il deposito delle offerte, generando l'errata convinzione nei potenziali offerenti che la vendita potrebbe essere stata revocata o sospesa, o chissà!

Seguendo questo ragionamento, non potrà che essere annullata la vendita del ██████████ ed il successivo decreto di trasferimento.

Sull'interpretazione dell'art. 490 c.p.c., ad oggi, non vi è stata una risposta nemmeno in occasione del precedente reclamo al collegio di cui al giudizio R.G. n. ██████████, in quanto nel provvedimento

di rigetto (*doc. 14*), anche in tal caso, il collegio è caduto nella tentazione di cimentarsi in un "errato" calcolo dei giorni in cui la pubblicità non è stata visibile, come vedremo in seguito.

Inoltre, a pagina 3 di detto provvedimento, il collegio ha ritenuto che "*considerato, in secondo luogo, che [REDACTED] contesta la violazione dell'art. 490 c.p.c. e dell'ordinanza di vendita, sostenendo che non sarebbero stati rispettati i quarantacinque giorni tra la pubblicazione dell'avviso di vendita ([REDACTED]) e il termine per la presentazione delle offerte ([REDACTED]), a causa di un disservizio informatico che avrebbe colpito il portale delle vendite giudiziarie ed in presenza del quale l'annuncio di vendita non sarebbe risultato visibile nel lasso temporale minimo su citato*".

NONE' COSI'

Il sig. [REDACTED] contesta la mancanza dei 45 giorni di pubblicità sul PVP dal termine di presentazione delle offerte andando a ritroso, e non tra la pubblicazione della vendita e il termine per la presentazione delle offerte !!!

Il ragionamento diverso!

4. Sull'errato calcolo operato dal GE sulla mancata visibilità della vendita sul PVP

Questa difesa ritiene che l'unica interpretazione possibile per l'art. 490 c.p.c. sia quella restrittiva, come su specificata: i quarantacinque giorni di pubblicità vanno calcolati a ritroso dal termine di presentazione delle offerte.

Purtroppo, occorre comunque rilevare quanto segue.

In occasione dell'emissione del provvedimento del [REDACTED] di rigetto dell'opposizione ex art. 617 c.p.c. del [REDACTED] il G.E. pare aver effettuato un errato calcolo dei giorni (sei!) in cui la vendita in esame non è stata visibile sul PVP.

In particolare, il G.E. partendo dalla relazione del delegato, prende atto della mancata visibilità della vendita sul portale: [REDACTED].

Pur volendoci attenere alla relazione del delegato, il totale dei giorni sono 8 e non sei ([REDACTED]).

A ben vedere, il G.E. **senz'altro prende in esame esclusivamente la relazione del professionista delegato**, e non se ne comprende il motivo (il deducente a questo punto deve ritenersi fortunato che il delegato l'abbia depositata) nonostante la chiara ed evidente documentazione prodotta dalla presente difesa, il cui contenuto è stato confermato dal professionista delegato.

Invero sono stati prodotti, come anche in questa sede si producono, i seguenti documenti:

- doc. 18 – comunicato del PVP del [REDACTED]

- doc. 19 – comunicato del PVP del [REDACTED]

- doc. 20 – comunicato del PVP [REDACTED]

- doc. 21 - screenshot della pagina del PVP del [REDACTED] dal quale non risulta la pubblicità



- doc. 22 - screenshot della pagina del PVP del [REDACTED] dal quale non risulta la pubblicità

L'annuncio non è stato visibile dal [REDACTED]

Sulla persistenza del disservizio da molti più giorni il G.E. avrebbe di certo potuto valutare anche la segnalazione al delegato inviata proprio dalla scrivente difesa, nell'ottica di una leale collaborazione tra tutte le parti coinvolte nella procedura, ed al fine di favorire una vendita rispettosa della legge e che sia quanto più proficua possibile, nell'interesse sia del debitore che dello stesso creditore!!

Nella p.c.c inviata al delegato il [REDACTED], infatti, questa difesa evidenziava quanto segue: *"sperando di farle cosa gradita, con la presente Le segnalo che sul portale delle vendite pubbliche non è presente la vendita di cui alla procedura indicata in oggetto, prevista per il prossimo [REDACTED], con termine per la presentazione delle offerte fissato per il [REDACTED]"*.

Ciò in quanto fino a quel momento alcuna segnalazione al G.E. era stata fatta !!!

Inoltre, non si comprende perché gli ulteriori avvisi del PVP non sono sufficienti per il G.E. a (quantomeno) dubitare dell'effettiva pubblicità sul PVP fino al [REDACTED].

In conclusione, qualora in modo riduttivo (e per assurdo) ci si voglia basare solo sulla relazione del professionista delegato e sugli screenshot del PVP, bisognerà considerare i giorni 17,18,19, 24, 25, 26, 29, 30 e 31 maggio ed i giorni 3 giugno (in tutto 9 giorni), a cui devono senz'altro essere aggiunti i giorni (intercorrenti tra il 31 maggio ed il 3 giugno) del 1 e 2 giugno (sabato e domenica – tra l'altro festivo), il tutto per arrivare di certo a 12 giorni!

Tale mancata pubblicità è confermata anche dall'avviso del PVP del [REDACTED] ove viene segnalato il malfunzionamento del portale dal 27 maggio (anche se, come accertato, lo stesso era malfunzionante già dal 17 maggio).

Per cui le date del 1 e 2 giugno vanno senz'altro ricomprese.

Di conseguenza, considerato che la pubblicità sul PVP era stata effettuata già in data [REDACTED], e quindi 55 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte, se vengono sottratti i 12 giorni come appena calcolati ne residueranno solo 43, in violazione dell'art. 490 c.p.c.

5. Sulla fruttuosità della vendita

E' palese che quanto su denunciato, oltre ad aver viziato *in toto* la vendita – vizio che inevitabilmente si è riversato sul successivo decreto di trasferimento – abbia comportato anche una sua infruttuosità, in quanto vi è il concreto rischio che una stragrande maggioranza di potenziali offerenti non siano stati al corrente dell'esistenza stessa della vendita, stante la mancata visibilità della relativa pubblicità sul PVP (unico sito a cui il codice da espressa importanza) per ben 18 giorni prima del termine di presentazione delle offerte.

Sicuramente, la residuale visibilità della vendita ha avuto conseguenze negative per la sua migliore fruttuosità, determinando di certo una ridotta partecipazione alla gara di potenziali offerenti, siccome la stessa è stata "nascosta" per un lasso di tempo alquanto notevole ad una ampia platea di interessati.

E la ridotta partecipazione di potenziali offerenti alla gara, che riduce il numero dei possibili rialzi del prezzo tra avversari, aumenta le probabilità di aggiudicare un **immobile svalutato!**

Circostanza questa che si è verificata proprio nel caso di specie, ove **IL LOTTO POSTO IN VENDITA E' STATO AGGIUDICATO DA UN UNICO OFFERENTE** ad un prezzo poco più alto dell'offerta minima, lasciando in capo all'esecutato un enorme debito col creditore procedente nonostante la perdita dell'unico immobile che costituisce la propria abitazione principale.

Una situazione del genere lede inevitabilmente gli interessi di tutte le parti della procedura: vuoi gli interessi del creditore a ricavare il più possibile, vuoi della parte debitrice a vedersi ridurre il proprio debito.

A tal proposito, si è espressa anche la Suprema Corte, per cui "In tema d'espropriazione forzata, le condizioni di vendita fissate dal giudice dell'esecuzione [...] devono essere rigorosamente rispettate a garanzia dell'uguaglianza e parità di condizioni tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché dell'affidamento da ciascuno di loro riposto nella trasparenza e complessiva legalità della procedura, per cui la loro violazione comporta l'illegittimità dell'aggiudicazione, che può essere fatta valere da tutti gli interessati e, cioè, da tutti i soggetti del processo esecutivo, compreso il debitore." (Cass. civ. n. 9255/2015)

Lo stesso professionista delegato (ausiliare del G.E. e professionista imparziale) ha manifestato seri dubbi sulla stessa legittimità della vendita così come stava svolgendosi, rimettendosi però alla decisione del G.E.

Fermo quanto sopra, quindi, si insiste per la revoca del decreto di trasferimento del 04.09.2024 e la ripetizione della vendita del giorno [REDACTED] al medesimo prezzo, previa sospensione della procedura *de qua*.

6. Sull'interesse del deducente alle doglianze di cui al presente atto



È bene ricordare – come da subito è stato rilevato anche al GE – che la vendita coattiva del bene staggito non deve tramutarsi in una misura punitiva per parte debitrice!!

E' chiaro che le persone possano avere nel corso della propria vita, come nel caso dell'esecutato della procedura de qua, un momento di difficoltà economica che comprometta la stabilità finanziaria del proprio nucleo familiare.

Ai debitori esecutati deve quindi essere garantito che la procedura esecutiva immobiliare (e quindi la vendita forzata del proprio unico bene) si svolga non nell'intento di una sua celere definizione, ma a tutela degli interessi di tutte le parti della procedura, nel pieno rispetto delle regole!

L'interesse del creditore è quello di recuperare il maggior credito possibile e si sposa perfettamente con quello del debitore di veder ridotto il più possibile il proprio debito, pur sacrificando (coattivamente) la propria casa, magari anche restituendogli un residuo.

Si riporta di seguito un recentissimo insegnamento della Suprema Corte di Cassazione, Sezione III Civile, impartito con **l'ordinanza del 28 febbraio 2023, n. 6083, resa a seguito di un ricorso depositato proprio dalla scrivente difesa presso i giudici di Piazza Cavour**, secondo cui *"...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 ragione di ciò, va, dunque, ribadito che il debitore ha interesse a contestare, mediante l'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., in termini, Cass. 06/12/2022, n. 35867)"*.

Tutto quanto sopra rappresentato si ritiene costituisca un motivo sufficiente e necessario per disporre l'annullamento/revoca del decreto di trasferimento, con ovvia ripetizione delle operazioni di vendita, anche alla luce dei recentissimi orientamenti della giurisprudenza di legittimità e di merito.



Si consideri inoltre che l'immobile è stato aggiudicato dall'unico offerente all'offerta minima, per cui non si può escludere a priori che qualora fosse stata correttamente pubblicizzata la vendita vi avessero partecipato un numero maggiore di soggetti.

E' potere/dovere dell'adito Collegio intervenire, anche ex officio, qualora egli avverta il materializzarsi di circostanze che abbiano impedito alla vendita di svolgersi regolarmente, anche al fine di far conseguire il miglior ricavato possibile ed evitare future impugnazioni dell'atto di aggiudicazione e del successivo decreto di trasferimento.

Il debitore ha di per se' interesse al rituale e regolare andamento delle operazioni di vendita, essendo stato il legislatore stesso ad individuare le regole che assicurano la superiore esigenza di garantire la trasparenza e la regolarità del sub-procedimento di vendita, come condizioni imprescindibili per addivenire allo scopo ultimo della vendita che è quello di soddisfare nella misura massima possibile le ragioni creditorie azionate e nel contempo di restituire un eventuale residuo al debitore.

Da quanto esposto, si ritiene che la vendita così come tenuta sia irregolare e vada quindi ripetuta in quanto i vizi denunciati sono idonei e sufficienti a travolgere l'avvenuta aggiudicazione ed 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 alle modalità di vendita ed alle formalità della pubblicità della medesima vendita.

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 riguardano 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 le modalità con cui la medesima è avvenuta, o meglio le formalità della pubblicità relativa alla vendita, avvenute in violazione della legge e dell'ordinanza di vendita!

Insomma, nel caso in cui l'adito Tribunale ritenga meritevole di accoglimento la presente opposizione, di nessuno ostacolo può essere il dettato normativo dell'art. 2929 c.c. ai fini



