



EPIGRAFE

Repubblica Italiana

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Roma

QUARTA SEZIONE

nella composizione monocratica della dott.ssa

Miriam Iappelli

ai sensi degli articoli **281 quater**, **281 quinquies** primo comma del codice di procedura civile vigente ha pronunciato la seguente

SENTENZA

(a seguito di trattazione scritta)

nella causa civile di primo grado iscritta al numero [REDACTED]-2023 del R.G.A.C.C., posta in decisione nell'udienza del 22.2.24, pubblicata come da certificazione in calce e vertente tra le seguenti

Parti

(1)

[REDACTED]

[REDACTED]

(esecutati opposenti)

con generalità, residenza, codice fiscale , posta elettronica certificata, come da allegata certificazione di cancelleria e con domicilio eletto in Napoli via Posillipo n. 56, presso lo studio



dell'avv. **D'AMBROSIO BORSELLI EDGARDO DIOMEDE** , da cui sono rappresentati e difesi, giusta delega in atti.

(2)

[REDACTED]

(aggiudicatario opposto)

con generalità, residenza, codice fiscale [REDACTED], posta elettronica certificata, come da allegata certificazione di cancelleria e con domicilio eletto in [REDACTED]
[REDACTED], presso lo studio [REDACTED] da cui è rappresentato e difeso, giusta delega in atti.

(3)

[REDACTED]

rappresentata da

[REDACTED]

(creditore opposto)

In persona del legale rappresentante *pro tempore* con generalità, residenza, codice fiscale, come da allegata certificazione di Cancelleria e con domicilio eletto in Roma [REDACTED], presso lo studio [REDACTED], da cui è rappresentata e difesa, giusta delega in atti.

(4)

[REDACTED]

(creditore opposto)

In persona del legale rappresentante *pro tempore* con generalità, residenza, codice fiscale, come da allegata certificazione di Cancelleria.

CONTUMACE



Oggetto

Opposizione agli atti esecutivi (art. 617 c.p.c.) immobiliare

Conclusioni

Come da verbale di udienza del 22.2.24 da intendersi interamente riportato e trascritto.

Ragioni di fatto e di diritto della decisione

Con atto di citazione spedito il 12.4.23 [REDACTED] hanno introdotto la fase di merito dell'opposizione ex art. 617 c.p.c. promossa il 27.10.22 nel procedimento esecutivo R.G.E. n. [REDACTED]-17 e contraddistinta dal sub n. 2 avverso il decreto di trasferimento del lotto n. 1 depositato il 14.7.22. Essi, in particolare, hanno dedotto il mancato rispetto dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. poiché nell'avviso di vendita sarebbe stato indicato il prezzo base d'asta di € 241.000,00 invece che quello stabilito dal G.E. in € 245.000,00 e, conseguentemente, l'acquisto di [REDACTED] [REDACTED] sarebbe avvenuto ad un prezzo inferiore all'offerta minima; l'illegittimità della mancata sospensione della vendita ai sensi dell'art. 41 bis L.n. 157/2019; l'illegittimità del mancato rinvio della vendita ai sensi dell'art. 161 bis c.p.c. disp. att..

Nella contumacia di [REDACTED] si sono costituiti distintamente [REDACTED] e [REDACTED] che hanno chiesto dichiararsi l'inammissibilità dell'opposizione per tardività, contestando in subordine nel merito le deduzioni di parte opponente.

La causa è stata decisa con prova documentale e trattenuta in decisione all'udienza del 22.2.24.

Occorre preliminarmente dichiarare la contumacia di [REDACTED] che, pur essendo stata regolarmente citata, non si è costituita.

L'opposizione è ammissibile e fondata e, pertanto, merita accoglimento.



Va premesso, in linea generale, che il termine per proporre opposizione agli atti esecutivi avverso un provvedimento del giudice dell'esecuzione decorre dal momento in cui il soggetto interessato abbia avuto conoscenza, legale o di fatto, comunque conseguita, del provvedimento stesso e non già dalla data del suo deposito in Cancelleria (da ultimo, Cass. 21/09/2021, n. 25561; in precedenza, Cass. 07/01/2021, n. 89; Cass. 06/03/2018, n. 5172; Cass. 12/06/2018, n. 15193; Cass., 24/05/2018, n. 13043, Cass., 30/12/2014, n. 27533). Di siffatto principio il giudice della nomofilachia ha fatto specifica applicazione anche con riferimento ad opposizioni dispiegate avverso un decreto di trasferimento.

In particolare, da un lato il consolidato insegnamento della giurisprudenza di legittimità ha affermato che il decreto di trasferimento non è soggetto a comunicazione (Cass., Ss. UU., 14 dicembre 2020, n. 28387; Cass., sez. III, 9 agosto 2007, n. 17460; Cass., sez. II, 14 ottobre 2005 n. 19968); dall'altro, però, ha evidenziato che i termini per proporre l'opposizione ex art. 617 c.p.c. decorrono dal momento in cui l'opponente ne ha avuto conoscenza, comunque conseguita (Cass., Ss. UU., 14 dicembre 2020, n. 28387; Cass., sez. III, 6 marzo 2018, n. 5172; Cass., sez. III, 12 giugno 2018 n. 15193), nel limite temporale massimo dell'esaurimento della fase satisfattiva dell'espropriazione forzata, costituito dalla definitiva approvazione del progetto di distribuzione (Cass., sez. II, 2 aprile 2014, n. 7708).

È inoltre onere dell'opponente allegare e provare gli elementi per fondare la tempestività della relativa opposizione agli atti esecutivi ed all'interno del processo esecutivo in cui il decreto di trasferimento è stato emesso (Cass., sez. VI-III, ordinanza 11 maggio 2017, n. 11729).

La decorrenza della opposizione agli atti esecutivi avverso il decreto di trasferimento non può essere individuata nella data di deposito in Cancelleria o nella data di trascrizione dello stesso nei Registri Immobiliari (adempimento assolvente funzione di mera pubblicità dichiarativa), ma postula che l'interessato-opponente abbia acquisito conoscenza dell'avvenuto deposito del decreto (e non già del suo contenuto, in quanto, appresa notizia della pubblicazione del decreto, per gli interessati sorge un onere di verifica e controllo del contenuto del provvedimento).



Una conoscenza del genere (con il conseguente insorgere dell'onere di attivazione del rimedio oppositivo nel termine decadenziale all'uopo fissato) ben può verificarsi anche per effetto della conoscenza (con gli strumenti della notificazione o della comunicazione) di un altro atto o provvedimento che, in quanto successivo nella sequenza seriale che scandisce l'incedere della procedura esecutiva, necessariamente presuppone l'emanazione del decreto di trasferimento; resta in ogni caso fermo che il limite temporale massimo per l'impugnativa di tale decreto è costituito, proprio per la tipica connotazione del processo esecutivo come successione di subprocedimenti, dall'esaurimento della fase satisfattiva della espropriazione forzata, cioè a dire dalla definitiva approvazione del progetto di distribuzione (così Cass. n. 7708 del 2014, sopra citata).

D'altro canto, l'estensione esigibile del peculiare onere di diligenza gravante sulle parti del processo esecutivo non sembra poter ricomprendere un costante, periodico o diuturno controllo del fascicolo del procedimento, onde verificare l'avvenuto deposito del decreto di trasferimento, oltremodo in assenza della predeterminazione normativa di un termine (ancorché soltanto ordinatorio) per l'adozione di tale atto ad opera del giudice (Cass. Sez. III, 15 febbraio 2023 n. 4797).

Ora, tornando al caso in esame, occorre considerare che parte opponente ha dichiarato nel ricorso introduttivo depositato il 27.10.22 di aver avuto conoscenza della sottoscrizione del decreto di trasferimento del Lotto n. 1 solo all'udienza del 7.10.22, fissata dal G.E. con decreto del 4.7.22 per la trattazione del ricorso ex art. 700 c.p.c. da essa depositato il 24.6.22.

Invero, nella fase cautelare il G.E. ha rigettato l'istanza di sospensione ritenendo che l'opposizione ex art. 617 c.p.c. fosse tardiva poiché egli ha affermato che il momento della conoscenza di fatto del vizio dell'avviso di vendita, che ha riportato il prezzo base d'asta del lotto n. 1 in maniera difforme da quanto statuito con ordinanza ex art. 569 c.p.c., che poi si è riverberato sul decreto di trasferimento opposto, coincidesse con il deposito del ricorso ex art. 700 c.p.c. avvenuto il 24.6.22.



Negli scritti difensivi [REDACTED] ha sostenuto che l'opposizione sia tardiva poiché dopo la sottoscrizione del decreto di trasferimento del 14.7.22, agli esecutati era stato comunicato il decreto di liquidazione del custode in data 27.09.24 al domicilio del precedente procuratore a mezzo PEC: da tale comunicazione essi avrebbero avuto l'onere di verificare eventuale deposito nel fascicolo del decreto di trasferimento.

In realtà, alla luce dei principi di legittimità sopra enunziati, non può condividersi la soluzione dell'inammissibilità dell'opposizione per tardività.

Da un lato, il termine *a quo* per l'opposizione al decreto di trasferimento non può essere individuato in una data anteriore alla sua emissione, come ha fatto il G.E. nella fase cautelare della presente opposizione: è vero che, alla data del 24.6.22, il lotto n. 1 era stato già aggiudicato a [REDACTED] alla vendita subastata del 16.5.22 e che gli esecutati avrebbero potuto sollevare un incidente di esecuzione ex art. 591 *ter* c.p.c. evidenziando il mancato rispetto dell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. da parte del professionista delegato al solo scopo di superare eventuali difficoltà in cui egli era incorso nell'espletamento dell'incarico, ma, dal mancato esercizio della facoltà di ricorrere al G.E. per sanare il vizio dell'aggiudicazione, alcun effetto, secondo la formulazione della norma *ratione temporis* vigente, si produce sulla facoltà della parte interessata di impugnare ex art. 617 c.p.c. il provvedimento immediatamente successivo emesso dal giudice dell'esecuzione, ossia il decreto di trasferimento (Cass., sez. III, 27 dicembre 2023, n. 36081).

Dall'altro, il termine per proporre l'opposizione ex art. 617 c.p.c. non può essere individuato nella data di comunicazione della ricezione del decreto di liquidazione del custode del 27.09.22, come invece ritenuto da [REDACTED] poiché in esso non vi è alcuna menzione della sottoscrizione del decreto di trasferimento da parte del G.E. né al contempo è atto necessariamente presupposto per la fissazione dell'udienza di distribuzione del ricavato, che fisiologicamente sussegue alla chiusura della fase liquidativa che coincide, appunto, con la sottoscrizione del decreto di trasferimento.



Conseguentemente, in assenza di ulteriori comunicazioni agli esecutati, deve ritenersi verosimile che la conoscenza di fatto della sottoscrizione del Decreto di Trasferimento del Lotto n.1 sia avvenuta all'udienza del 7.10.22 fissata per la trattazione del ricorso ex art. 700 c.p.c. presentato dai medesimi il 24.6.22: la presente opposizione iniziata con deposito del ricorso introduttivo il 27.10.22 va, quindi, ritenuta tempestiva e ammissibile. A ciò deve poi aggiungersi che attualmente il procedimento risulta essere ancora pendente e non è stata ancora fissata l'udienza per l'approvazione del progetto di distribuzione.

Passando, quindi, all'esame del merito l'opposizione risulta fondata.

È documentato, infatti, che il G.E. del procedimento R.G.E. n. [REDACTED]-17 ha emesso ordinanza di delega ex art. 569 c.p.c. il 10.2.20 fissando il prezzo base d'asta nella misura di € 245.000,00; il professionista delegato avv. [REDACTED], tuttavia, già nel redigere il I avviso di vendita del 18.0.09 ha erroneamente riportato quale prezzo base d'asta l'importo di € 241.000,00 e, conseguentemente, quale offerta minima l'importo di € 180.750,00; tale errore è stato nuovamente ripetuto nella redazione dell'avviso di del I esperimento rinnovato redatto dal medesimo delegato il 19.10.21, nonché in quello che riguarda la vendita subastata del 16.5.22, che interessa questa controversia, il 17.1.22.

Dall'esame del verbale di vendita senza incanto con modalità asincrona del 16.5.22 emerge poi che il Lotto n. 1 è stato aggiudicato a [REDACTED], unica partecipante, all'offerta minima di € 181.000,00.

È, quindi, di aritmetica evidenza che [REDACTED] abbia acquistato il bene ad un prezzo inferiore all'offerta minima individuata dal G.E. con ordinanza ex art. 569 c.p.c. che avrebbe dovuto essere pari ad € 183.750,00 (*id est* offerta minima = prezzo base d'asta € 245.000 * 25% = € 183.750,00).

E' poi purtroppo altrettanto lapalissiano che ciò sia avvenuto per un errore imputabile al professionista delegato avv. [REDACTED], che non ha dato corretta attuazione all'ordinanza ex art. 569 c.p.c..



Ora, occorre ricordare che il subprocedimento di vendita è scandito da condizioni di forma, sostanza e tempo che devono non solo essere conoscibili e chiare fin dall'avvio di quello, ma soprattutto rimanere tali e restare ferme per tutto lo sviluppo successivo e fino all'emanazione del decreto di trasferimento, che quel subprocedimento conclude onde evitare il mutamento o la violazione delle regole a gioco ormai iniziato ed avviato. Infatti, solo in tal modo sono mantenute non solo l'uguaglianza e la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, ma pure l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, quindi, sulla trasparenza, coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte: trasparenza, coerenza ed immutabilità che sole possono scongiurare non solo le reali perturbazioni *ex post* della regolarità della gara stessa e della genuinità del suo esito, ma anche il solo rischio di esse e, così, l'alterazione delle determinazioni di ciascun potenziale offerente circa la sua partecipazione alla gara e quindi dell'accesso dell'indifferenziato pubblico alla medesima. Il particolare rigore che deve caratterizzare ogni suo sviluppo discende dall'immediata e diretta funzionalizzazione del subprocedimento di vendita alla trasparente correttezza dell'individuazione del miglior offerente possibile in base a condizioni non mutate e non violate per nessun potenziale partecipante dopo l'inizio della gara: funzionalizzazione a sua volta orientata a conseguire il più pieno soddisfacimento delle ragioni del creditore con il minor sacrificio possibile di quelle del debitore. Ne consegue che l'ordinanza del giudice dell'esecuzione che fissa le modalità della vendita va rispettata alla lettera, visto che quegli, in relazione evidentemente alle peculiarità del caso concreto, ha ritenuto tutte quelle modalità come indispensabili all'espletamento della vendita coattiva stessa nelle migliori condizioni possibili in relazione al contesto in cui essa avrebbe dovuto avere luogo. È questo il motivo per cui quell'ordinanza è la *lex specialis* che regge, rispetto al contenuto minimo previsto dalla legge, la singola vendita della singola procedura esecutiva (Cass., sez. VI- III, 7 maggio 2015, n. 9255).

In altri termini, le condizioni di vendita fissate dal giudice dell'esecuzione devono essere rigorosamente rispettate a garanzia dell'uguaglianza e parità tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché dell'affidamento di ciascuno di essi nella trasparenza e legalità della procedura;



pertanto, la loro violazione comporta l'illegittimità dell'aggiudicazione, che può essere fatta valere da tutti i soggetti del processo esecutivo, incluso il debitore. (Cass., sez. III, 13 novembre 2023, n. 31547).

In applicazione dei principi appena enunziati, verificato che il lotto n. 1 è stato aggiudicato a [REDACTED] ad un prezzo inferiore a quello statuito dal G.E. nell'ordinanza ex art. 569 c.p.c. il 10.2.20, e che quindi è stata violata la *lex specialis* del procedimento esecutivo R.G.E. n. [REDACTED]-17, deve revocarsi il Decreto di Trasferimento del Lotto n. 1 emesso il 14.7.22 in favore di [REDACTED]

L'accoglimento dell'opposizione impone la dichiarazione di inefficacia del decreto di trasferimento stesso, benché esso sia stato frattanto trascritto, e ciò anche in pregiudizio dei diritti dell'aggiudicatario, trattandosi di vizi attinenti alla fase della vendita (Cass., Sez. III, ordinanza 21 ottobre 2022 n. 31255 del 21/10/2022; Cass., sez. III, 30 dicembre 2014 n. 27526).

Conseguentemente, ai sensi dell'art. 2655 c.c., va ordinata al dirigente del servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 di procedere, con esonero da ogni sua responsabilità, all'annotazione della presente sentenza e della relativa declaratoria di inefficacia, una volta che essa sia passata in giudicato, a margine della trascrizione del decreto di trasferimento del lotto n. 1 emesso il 14.7.22 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] avente ad oggetto sito in Roma, [REDACTED], e precisamente: appartamento dislocato su due piani 1-2, distinto con l'interno 3, composta da 1 camera, soggiorno con balcone, cucina con balcone, bagno e scala interna di collegamento al piano primo; camera con balcone e bagno al piano secondo; inoltre sempre al piano secondo è stata realizzata una piccola unità immobiliare con accesso indipendente dal vano scale condominiale, dotata di soggiorno, piccolo vano e wc (con altezza pari a ca. 2 m) ricavato con ampliamento di superficie su un'area posta a copertura del predetto vano scale il tutto nell'insieme confina con vano scala, altro fabbricato, distacco su vialetto interno, via del Podere Rosa, salvo altri. Detta porzione immobiliare è censita al catasto dei fabbricati di Roma al Foglio 283, particella 335, sub 504, (ex sub 503), z.c. 6, cat. A/4, cl. 7, 7 vani, superficie catastale mq. 162,



[REDACTED], piano T.-1-2, interno 3, rendita catastale Euro 939,95; - locale adibito a box, sito al piano terra, adiacente al fabbricato con accesso dal vialetto interno sulla predetta [REDACTED]. Detta porzione immobiliare è censita al catasto dei fabbricati di Roma al Foglio 283, particella 336, z.c. 6, cat. C/6, cl. 10, 14 mq, Via del Podere Rosa n. 158, piano T, rendita catastale Euro 41,21.

L'accoglimento del primo motivo di opposizione avanzato da [REDACTED]

[REDACTED] comporta l'assorbimento delle ulteriori questioni proposte.

Le spese di lite tra le parti costituite seguono la soccombenza e, in assenza di notula, sono liquidate come in dispositivo in applicazione del D.M. 55/14 con riferimento ai valori medi previsti per le fasi di studio, introduttiva, di trattazione e decisoria delle cause di valore indeterminabile di bassa complessità.

P.Q.M.

Il Tribunale di Roma, nella composizione monocratica in epigrafe, definitivamente pronunciando tra le parti di causa, disattesa ogni altra domanda od eccezione:

- Dichiara la contumacia di [REDACTED]
- Accoglie l'opposizione ex art. 617 c.p.c. e, per l'effetto, revoca il Decreto di Trasferimento del lotto n. 1 emesso il 14.7.22 nel procedimento R.G.E. n. [REDACTED]-17 a favore di [REDACTED] e contro [REDACTED] avente ad oggetto porzioni immobiliari site in Roma, [REDACTED], come meglio indicate in parte motiva e censite al catasto dei fabbricati di Roma al Foglio 283, particella 335, sub 504, (ex sub 503), z.c. 6, cat. A/4, cl. 7, 7 vani, superficie catastale mq. 162, [REDACTED], piano T.-1-2, interno 3, rendita catastale euro 939,95 ed al catasto dei fabbricati di Roma al Foglio 283, particella 336, z.c. 6, cat. C/6, cl. 10, 14 mq, [REDACTED], piano T, rendita catastale euro 41,21;
- Ordina al dirigente del servizio di pubblicità immobiliare di Roma 1 di procedere, con esonero da ogni sua responsabilità, all'annotazione della presente sentenza e



della relativa declaratoria di inefficacia, una volta che essa sia passata in giudicato, a margine della trascrizione del predetto decreto;

- Condanna [REDACTED] ed [REDACTED] in persona del legale rappresentante *pro tempore*, al pagamento delle spese di lite a favore di parte opponente, che liquida in € 7.616,00 ciascuna oltre spese generali Cpa ed Iva ed € 168,00 per esborsi da attribuirsi all'avv. Edgardo Diomede d'Ambrosio Borselli dichiaratosi antistatario.

Così deciso in Roma il 24/06/2024

Il Giudice

Miriam Iappelli

