



TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione dott.ssa Anna Maria Diana,
letti gli atti della procedura esecutiva n. 160/2012 + riuniti R.G.E.
sciolta la riserva sulla richiesta di sospensione dell'esecuzione spiegata da
di cui al verbale d'udienza del

OSSERVA

Preliminarmente, va disposta la riunione dell'opposizione ex art 617 cpc proposta da
in data 24.9.2020 all'opposizione ex art 617 cpc proposta dalla
medesima in data 8.9.2020, trattandosi di impugnazione relativa al medesimo avviso di
vendita.

è depositato, in data 8.9.2020, atto di opposizione agli atti esecutivi,
avverso l'avviso di vendita relativo al lotto n.2, redatto dal professionista delegato e
notificato il 3.9.2020, deducendo l'incompletezza dell'atto notificato, in quanto mancante
delle pagine 3 e 4, per cui l'opponente ha chiesto la sospensione della procedura esecutiva
per invalidità e/o irregolarità sostanziale e/o inefficacia dell'atto di avviso di vendita
notificato.

è depositato, in data 24.9.2020, ulteriore atto di opposizione agli atti
esecutivi avverso l'avviso di vendita relativo al lotto n.2, redatto dal professionista delegato
e notificato il 15.9.2020, deducendo che la notifica dell'atto di avviso non è avvenuta nel
rispetto del termine di 30 giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte
di acquisto senza incanto (come previsto nell'ordinanza di vendita).

Pertanto, l'opponente ha chiesto la sospensione della procedura esecutiva per invalidità e/o
irregolarità sostanziale e/o inefficacie dell'atto di avviso di vendita notificato.

Si è costituito, con memoria depositata il 6.10.2020, il creditore procedente Siena NPL 2018
srl, rappresentata da Juliet spa che ha chiesto il rigetto dell'opposizione.

Si è costituito, con memoria depositata il 3.10.2020, il creditore intervenuto Agenzia delle
Entrate Riscossione, che ha chiesto il rigetto dell'opposizione.

Si sono costituiti, con memoria depositata il 7.10.2020, i creditori intervenuti
che hanno chiesto il rigetto dell'opposizione.

Passando al merito, va osservato quanto segue.

Occorre, preliminarmente, evidenziare che l'obbligo di notifica dell'avviso di vendita non è previsto in alcuna disposizione normativa, né dall'art. 591 bis c.p.c. in tema di delega delle operazioni di vendita né dagli artt. 570 e 576 c.p.c., che disciplinano rispettivamente l'avviso di vendita nella vendita senza incanto e con incanto.

Tuttavia, in alcune risalenti pronunce di legittimità (Cass 5.3.2009 n. 5341, la quale, a sua volta, faceva proprio il precedente costituito da Cass. 12122/2003; Cass. 13.10.2009 n. 21682) è stato affermato il principio secondo cui: *“In tema di espropriazione forzata, pur in assenza di un vero e proprio obbligo giuridico di notificazione dell'ordinanza di vendita, sono nulle la vendita immobiliare e la successiva aggiudicazione in caso di omessa notifica al debitore dell'ordinanza di fissazione della vendita posto che detta missione impedisce all'esecutato di richiedere la conversione del pignoramento e viola il diritto al contraddittorio, desumibile anche dall'art. 111 Cost., che va salvaguardato nel processo esecutivo ogni qualvolta detto diritto sia funzionale all'esercizio di facoltà sostanziali o processuali da parte dell'esecutato”*.

Tuttavia, le predette pronunce non sembrano applicabili alle esecuzioni immobiliari “ordinarie” alla luce del mutato quadro normativo.

Trattasi, infatti, di un orientamento formatosi prima della riforma del 2005, che aveva ad oggetto una fattispecie regolata dalla originaria formulazione dell'art. 495 c.p.c., secondo il quale la conversione del pignoramento poteva essere richiesta "in qualsiasi momento anteriore alla vendita" e non già "prima che sia disposta la vendita".

La modifica normativa del 2005, che ha portato all'attuale formulazione dell'art. 495 c.p.c. comporta che il momento ultimo entro il quale il debitore può chiedere la conversione del pignoramento è l'udienza di cui all'art. 569 c.p.c., con la conseguenza che la mancata comunicazione dell'avviso di vendita (che segue quella udienza) è irrilevante ai fini della conversione, poiché interviene quando il termine processuale è ormai spirato, sicché un'eventuale istanza di conversione formulata dal debitore a seguito della notifica dell'avviso di vendita sarebbe inammissibile, in quanto tardiva.

Inoltre, il precedente giurisprudenziale costituito da Cass n. 12122/2003 si è occupato del caso (del tutto diverso) in cui non era stato comunicato il decreto, adottato ai sensi dell'art. 567 c.p.c. con cui si fissava l'udienza dell'art. 569 c.p.c. e non l'ordinanza di vendita.

Dunque, in assenza di una prescrizione normativa espressamente impositiva della notifica dell'avviso di vendita, va esclusa la necessità di tale adempimento.

Inoltre, occorre pure osservare che è ormai consolidato nella giurisprudenza di legittimità il principio secondo il quale il debitore (e ogni interessato) non può limitarsi a denunciare la mera violazione di una norma processuale (quale, nel caso di specie, la mancata comunicazione dell'avviso di vendita), dovendo, altresì, specificare quale pregiudizio sostanziale ne abbia concretamente ricevuto (sul punto, Cass. 3.2.2012, n. 1609, secondo cui *"Nell'opposizione agli atti esecutivi, le ragioni per le quali la lesione del contraddittorio abbia comportato l'ingiustizia dell'atto dell'esecuzione contestato, causata dall'impossibilità di difendersi a tutela di un proprio diritto, devono essere poste a fondamento dell'impugnazione e vanno, pertanto, tempestivamente dedotte in sede di opposizione"*; analogamente Cass. n. 14774 del 30/06/2014, secondo cui *"In tema di espropriazione immobiliare, il giudice, pur avendo constatato un'illegittimità della procedura, non deve accogliere l'opposizione se non venga dimostrato che dalla stessa sia derivata la lesione dell'interesse del debitore a conseguire dalla vendita il maggior prezzo possibile per aver impedito ulteriori e più convenienti offerte di acquisto"*).

Dunque, o il debitore deduce quale sia stato lo specifico pregiudizio che ha subito a causa della mancata comunicazione dell'avviso di vendita oppure la doglianza (anche se fondata e tempestivamente sollevata nel termine di cui all'art. 617 c.p.c.) va rigettata, non essendo sufficiente la mera denuncia di una violazione processuale.

Pertanto, appare difficilmente configurabile lo specifico interesse che risulterebbe leso dall'omessa notifica dell'avviso di vendita, ove si consideri che al debitore è inibita la formulazione di offerte di acquisto ex art. 571 c.p.c., e che, fin dalla notifica dell'atto di pignoramento, l'esecutato è posto a conoscenza della pendenza della procedura esecutiva, al fine di parteciparvi attivamente e di verificarne l'andamento.

In ogni caso, trattandosi di adempimento comunque previsto nell'ordinanza di delega delle operazioni di vendita, occorre, altresì, rilevare che, a monte, l'ordinanza di vendita è stata notificata sin dal 2017 e che la notifica dell'avviso di vendita relativo all'esperimento di vendita del 15.10.2020 è stata correttamente effettuata.

Dall'esame degli atti nonché dalla relazione depositata in data 30.9.2020 dal professionista delegato è, infatti, emerso che:

- l'avviso di vendita relativo alla quarta vendita senza incanto fissata per il 15 ottobre 2020, al prezzo base di Euro 31.377,37, è stato notificato sia presso il domicilio dei debitori esegutati in [redacted] sia presso la Cancelleria del Tribunale di Torre Annunziata Sezione Esecuzioni Immobiliari (cfr allegato n 1 relazione del 30.9.2020) sia a tutti i procuratori costituiti a mezzo pec (cfr allegato n 2) e quindi anche ai difensori dei [redacted] na;

- l'avviso di vendita notificato ai procuratori costituiti è completo, non ravvisandosi la mancanza di alcuna pagina;

- il professionista delegato, in data 14 settembre 2020, provvedeva nuovamente a rinotificare l'avviso di vendita, completo di ogni pagina, relativo alla quarta vendita senza incanto fissata per il 15 ottobre 2020, ai debitori esegutati (avviso notificato a mani della figlia Carmela Vitiello in data 15 settembre 2020) (cfr allegato n 3) e pertanto 30 giorni prima dell'asta fissata, così come precisato nell'ordinanza di delega al punto q) *“comunichi l'avviso di vendita ai creditori ed ai debitori, nonché al terzo espropriato ex aît. 602 c.p.c, almeno trenta giorni prima del termine fissato per la presentazione delle offerte di acquisto senza incanto”* ovvero entro il 14 settembre 2020.

Il termine di trenta giorni disposto dal G.E. nell'ordinanza di delega è stato, altresì, rispettato dal professionista delegato nel momento in cui ha chiesto la notifica all'ufficiale giudiziario il giorno 14 settembre 2020 (ultimo giorno utile), come dimostrato dalla documentazione in atti.

Come è noto, vige un principio di ordine generale secondo cui la notificazione si intende perfezionata, per il notificante, nel momento in cui questi abbia completato le formalità poste a suo carico e, in sostanza, abbia provveduto a consegnare l'atto all'ufficiale giudiziario, senza che possa farsi ricadere sul medesimo l'esito negativo della notificazione causato da errore o inerzia dell'ufficiale giudiziario stesso.

E' evidente, pertanto, che la notifica del 14 settembre è da considerarsi effettuata tempestivamente, risultando rispettato il termine imposto dal G.E. nell'ordinanza di delega.

Infine, non può ritenersi che la pretesa mancanza, nell'avviso di vendita notificato il 3.9.2020, delle pagine 3 e 4, oggetto della prima opposizione, abbia impedito alla debitrice

di avere conoscenza della vendita fissata per il giorno 15.10.2020, in quanto la data della vendita (15.10.2020) è contenuta nella prima pagina dell'atto.

Ne discende che non sussiste il fumus per disporre la invocata sospensione dell'esecuzione. Le spese di lite della presente fase cautelare, relativamente alle quali il G.E. deve provvedere secondo il recente orientamento di Cass. n. 17266/2009 e Cass. n. 22033/2011, seguono la soccombenza e vengono liquidate come da dispositivo che segue in base al dm 55/2014.

Rilevata la assenza di attività istruttoria e della fase decisoria, sussistono valide ragioni, ai sensi dell'art. 4, comma 1, D.M. 55/2014, aggiornato al dm 37/2018, per liquidare i compensi professionali, in ragione del credito vantato da ciascun creditore costituito, limitatamente alla fase di studio della controversia e alla fase introduttiva del giudizio, oltre rimborso generale nella misura del 15%, I.V.A. e C.P.A..

PQM

- 1) Rigetta l'istanza di sospensione dell'esecuzione;
- 2) fissa il termine perentorio di 60 giorni per l'introduzione del giudizio di merito, previa iscrizione della causa a ruolo;
- 3) Condanna parte opponente al pagamento delle spese della presente fase a cognizione sommaria, che si liquidano in euro 3.575,00 per compenso, oltre rimborso generale nella misura del 15%, I.V.A. e C.P.A, se dovute in favore di Siena NPL 2018 srl, rappresentata da Siena NPL 2018 srl e Juliet spa;
- 4) Condanna parte opponente al pagamento delle spese della presente fase a cognizione sommaria, che si liquidano in euro 1.585,00 per compenso, oltre rimborso generale nella misura del 15%, I.V.A. e C.P.A, se dovute in favore d'
- 5) Condanna parte opponente al pagamento delle spese della presente fase a cognizione sommaria, che si liquidano in euro 3.575,00 per compenso, oltre rimborso generale nella misura del 15%, I.V.A. e C.P.A, se dovute in favore di Agenzia delle Entrate Riscossione.

Si comunichi.

Torre Annunziata, li 12.10.2020

Il Giudice dell'esecuzione

(dott.ssa Anna Maria Diana)