

R.G. 3085/2021



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
IL TRIBUNALE DI PESCARA SEZIONE
CIVILE

nella persona della Dott.ssa Cleonice G. CORDISCO in funzione di giudice unico, ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nella causa civile di primo grado, iscritta al n. 3085 ruolo generale affari contenziosi dell'anno 2021, vertente

TRA

A.D., rappresentato e difeso dagli Avv.ti (...), come da procura in atti

OPPONENTE

E

A. SRL rappresentata e difesa dall'Avv. (...), come da procura in atti

OPPOSTA

NONCHE'

I.D.D., rappresentato e difeso dall'Avv. (...), come da procura in atti

OPPOSTO

OGGETTO: opposizione agli atti esecutivi.

CONCLUSIONI: come in atti.

RAGIONI DI FATTO E DI DIRITTO DELLA DECISIONE



Con atto di citazione in opposizione ritualmente notificato, A.D. conveniva in giudizio, davanti a questo Tribunale, la A. s.r.l., in persona del legale rappresentante "pro tempore", nonchè I.D.D. e

- premesso che in data 8.7.2013 I.F., lo stesso A.D., in qualità di garante e terzo datore d'ipoteca, e C.A., in qualità di garante, avevano stipulato con la Banca (...) (oggi ...) un contratto di mutuo fondiario per l'importo di € 90.000,00; che l'odierno istante, a garanzia del pagamento del capitale mutuato, aveva concesso in favore dell'istituto di credito ipoteca volontaria di primo grado per la somma di € 162.000,00 gravante sugli immobili di sua proprietà siti nel Comune di Pescara e identificati in Catasto Fabbricati al fg. (...), p.lla (...), rispettivamente ai subb (...); che, con atto di precetto notificato il 19.7.2017 e il 23.8.2017, la banca (...) aveva intimato ai mutuatari il pagamento della somma di € 93.780,14, oltre interessi e spese; che successivamente era stato notificato al medesimo A.D. atto di pignoramento immobiliare datato 14.9.2017, promosso dalla (...) e avente ad oggetto i suddetti immobili di sua proprietà posti a garanzia del contratto di mutuo; che, all'esito della procedura di gara svoltasi il 12.11.2020, tali beni erano stati aggiudicati da I.D.D. per il prezzo di € 69.000,00 e, con decreto del 16 marzo 2021, notificato il 24 marzo seguente, era stata trasferita a quest'ultimo la proprietà degli stessi; che, con ricorso depositato il 13.4.2021, l'A.D. aveva proposto opposizione ex art. 617, comma 2, cpc al decreto di trasferimento, con istanza di sospensione, deducendo a fondamento la notevole sproporzione del prezzo di vendita degli immobili rispetto al valore di stima e al loro valore di mercato, nonché la sopravvenienza di episodi di turbativa d'asta; che, con ordinanza del 31.5.2021, il G. E. aveva rigettato l'istanza di sospensione ed assegnato il termine di 45 giorni per l'introduzione del giudizio di merito - tanto premesso, chiedeva dichiararsi la nullità e/o inefficacia del suddetto decreto di trasferimento del 16.3.2021, previa sospensione dello stesso, con condanna delle controparti al risarcimento del danno.

A sostegno, l'opponente riproponeva, in questa sede, le medesime ragioni fatte valere davanti al G.E. lamentando, in particolare, la "notevole sproporzione del prezzo di vendita dell'immobile rispetto al valore di stima e alle quotazioni ufficiali di mercato" nonché "la sopravvenienza di episodi di turbativa d'asta".

Costituitesi in giudizio, entrambe le controparti concludevano per il rigetto dell'opposizione; la A srl eccepiva, altresì, la tardività dell'opposizione stessa.

Il Tribunale è chiamato a pronunciarsi, in primo luogo, in ordine a tale eccezione, che deve ritenersi fondata.



Ed invero, l'A.D. ha proposto opposizione agli atti esecutivi ex art. 617, comma 2, cpc avverso il decreto del 16 marzo 2021; ebbene, l'opposizione è certamente tardiva in quanto azionata con ricorso depositato il 13 aprile 2021 a fronte di un'aggiudicazione avvenuta il 12.11.2020 e di un decreto di trasferimento depositato in cancelleria il 18.3.2021 e, dunque, oltre il termine di 20 giorni richiesti dalla suddetta norma, considerato che l'opponente si era costituito in giudizio tramite avvocato già dal marzo 2018.

Inoltre, come rilevato dal G.E. nell'ordinanza del 31 maggio 2021, qualora l'A.D. avesse invece voluto contestare il prezzo di vendita, in quanto l'entità dell'offerta sarebbe stata inferiore di oltre il 50% al valore effettivo dell'immobile, avrebbe dovuto proporre reclamo ex 591 ter cpc avverso l'ordinanza di delega con cui il G.E. aveva impartito istruzioni al professionista delegato prima che le istruzioni ritenute erronee o inopportune venissero eseguite (Cass. n. 8864/11) e, dunque, prima dell'aggiudicazione, ovvero avrebbe dovuto proporre opposizione agli atti esecutivi avverso il primo atto del G.E. conclusivo della relativa fase, ossia il ripetuto decreto di trasferimento, nel termine perentorio di 20 giorni dal suo deposito in Cancelleria, il che non è stato.

Ad ogni buon conto, qualora non si dovessero condividere le esposte argomentazioni, osserva il Tribunale come l'opposizione sia infondata nel merito.

Infatti, quanto alla lamentata sproporzione del prezzo di vendita dell'immobile rispetto al valore di stima e alle quotazioni di mercato, giova premettere che si considera giusto prezzo quello che si determina all'esito di un procedimento di vendita svoltosi correttamente e, dunque, nella libera esplicazione del gioco delle offerte e dei successivi rialzi degli interessati (Cass. n. 12701/03).

Nella specie, il prezzo di aggiudicazione dei beni, sensibilmente inferiore a quello di stima, è stato determinato dal fatto che vi sono state diverse aste deserte; in ottemperanza a quanto previsto dall'art. 591 cpc, la stessa ordinanza di vendita del 20.12.2018 prevedeva espressamente che il professionista delegato avrebbe dovuto tentare un esperimento di vendita al valore di stima di cui alla perizia redatta e che, in caso di esito negativo della vendita, avrebbe potuto procedere ad ulteriori esperimenti ex art. 591, comma 2, cpc, ribassando il valore d'asta/prezzo di riferimento ogni volta di un quarto, fino ad un massimo di tre ribassi, come effettivamente avvenuto.

Pertanto, infondate appaiono le contestazioni relative al "giusto" prezzo, poiché la vendita ha avuto luogo in corretta applicazione delle norme di rito e in assenza di specifici elementi perturbatori della correttezza della relativa procedura, elaborati dalla giurisprudenza, tra i quali



non si possono annoverare l'andamento o le crisi del mercato immobiliare (cfr. Cass. n. 11116/20).

Quanto alle doglianze relative alla perizia di stima (peraltro non suscettibile di autonoma impugnazione) vengono in questa sede richiamate le condivisibili argomentazioni del G.E. nell'articolata ordinanza del 31 maggio 2021, laddove sono stati evidenziati il cattivo stato di uso e di manutenzione degli immobili nonché le irregolarità urbanistiche, non sanate, che hanno conseguentemente inciso sulla loro valutazione. Nè risulta che il debitore nelle more abbia compiuto opere di ristrutturazione e di regolarizzazione edilizia, per cui la perizia può ritenersi ancora attuale, a fronte – peraltro – di contestazioni del tutto generiche e non supportate da specifiche osservazioni tecniche.

Sotto altro profilo, ininfluente ai fini della regolarità della vendita è la provenienza del denaro e, in ogni caso, il versamento del saldo è stato eseguito direttamente dall'istituto di credito in forza di un contratto di mutuo stipulato dall'aggiudicatario (art. 585 cpc), con garanzia ipotecaria di primo grado sull'immobile oggetto di vendita.

Parimenti irrilevante è la tipologia di lavoro dell'aggiudicatario, questione che involge, piuttosto, la stessa concessione del mutuo e che riguarda, pertanto, l'istituto di credito mutuante.

A riguardo, non può che essere confermata l'ordinanza del precedente istruttore laddove non ha dato seguito all'ordine di esibizione né ha ammesso le prove testimoniali articolate dell'opponente, irrilevanti ai fini del decidere oltre che contenenti giudizi e valutazioni, come tali non demandabili ai testimoni.

La paventata turbativa d'asta appare, altresì, esclusa dal fatto che la vendita si è svolta e conclusa tramite asta telematica, procedura che comporta il deposito in via telematica di quattro offerte di acquisto da parte di offerenti i cui nominativi restano anonimi fino al momento di avvio dell'eventuale gara con apertura delle buste telematiche.

Le ulteriori anomalie segnalate dal debitore nell'ambito della vendita del bene costituiscono mere illazioni prive di alcun supporto probatorio e, comunque, del tutto ininfluenti in relazione alla regolarità delle operazioni di vendita.

Per le ragioni esposte, l'opposizione deve essere rigettata.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vengono liquidate come in dispositivo.

P.Q.M.

Il Tribunale di Pescara, in composizione monocratica, definitivamente pronunciando



sull'opposizione proposta da A.D. nei confronti della A srl, nonchè di I.D.D., ulteriore istanza, difesa ed eccezione disattesa, così provvede:

- a) rigetta l'opposizione;

- b) per l'effetto, condanna l'A.D. al pagamento delle spese di lite in favore di A srl e di I.D.D., che si liquidano, per compensi, nella misura di € 2.540,00 ciascuno, oltre accessori come per legge, e, quanto alla posizione del I.D.D., con distrazione in favore del difensore che si è dichiarato antistatario, avv. (...).

Così deciso in Pescara, il 7 gennaio 2025

Il Giudice
Dott.ssa Cleonice G. Cordisco

