



TRIBUNALE ORDINARIO di TORRE ANNUNZIATA
TERZA SEZIONE CIVILE
Ufficio Esecuzioni

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Emanuela Musi;
sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 14.06.2022;
letto il ricorso *ex art. 591 ter* c.p.c. proposto dal debitore esecutato sig. ■■■■■
■■■■■ avverso gli atti del professionista delegato avv. Sofia Nazzaro
(segnatamente, avviso per l'esperimento di vendita del 25.10.2021 ed aggiudicazione
del 25.10.2021);
letta la comparsa di costituzione e risposta depositata in data 13.6.2022 nell'interesse
di ■■■■■ (aggiudicatario dei lotti messi in vendita con l'indicato avviso);
lette le note depositate dal professionista delegato avv. Sofia Nazzaro in data
12.6.2022;

OSSERVA

Con ricorso depositato in data 17.5.2022 ■■■■■ proponeva reclamo *ex art.*
591 ter c.p.c. avverso l'avviso di vendita e l'aggiudicazione del professionista delegato
avv. Sofia Nazzaro, deducendone l'invalidità in quanto il delegato, nell'effettuare le
operazioni di vendita, non avrebbe osservato le prescrizioni fissate dalla legge, e
soprattutto dall'ordinanza di vendita emessa in data 28.01.2021. In particolare, il
■■■■■ sosteneva:

- a) la violazione del termine indicato dall'ordinanza di vendita ai fini della
pubblicazione sul PVP e sul sito di aste giudiziarie. L'ordinanza stabiliva che la
pubblicazione sul PVP dovesse avere luogo almeno 70 giorni prima del giorno



fissato per la vendita, mentre sul sito di aste giudiziarie almeno 60 giorni prima del giorno di scadenza per la presentazione delle offerte (cfr. pagine 8-9 della ordinanza: *“Il professionista incaricato della pubblicità dovrà procedere all’inserimento dei dati e documenti sopra indicati almeno settanta giorni prima della data fissata per la vendita. Il professionista avrà cura di eseguire la pubblicazione sul PVP contestualmente all’inoltro della richiesta di pubblicità sui siti privati previsti nell’ordinanza di delega e, in ogni caso, in tempo utile ad assicurare il coordinamento temporale tra tali due forme di pubblicità; pubblicazione dell’ordinanza di delega, dell’avviso di vendita, della relazione di stima e degli allegati fotografici e planimetrici sul sito internet www.astegiudiziarie.it almeno sessanta giorni prima della scadenza del termine per la presentazione delle offerte di acquisto nella vendita senza incanto.”*).

Nel caso di specie, la vendita sarebbe avvenuta il 25.10.21, mentre la pubblicazione sul PVP e sul sito in data 4.08.21. Secondo la prospettazione del reclamante, il termine di pubblicazione avrebbe dovuto decorrere dal 1°.09.2021, in quanto soggiacente alla sospensione feriale *ex lege* 742/1969, conseguendone la mancata osservanza del termine minimo richiesto dalla ordinanza di vendita, atteso che dal 1.09.2021 al 25.10.2021 intercorrono meno dei 60 o 70 giorni richiesti;

- b) l’inosservanza del termine di presentazione delle offerte nel giorno precedente a quello dell’udienza di vendita, come invece previsto dall’ordinanza (cfr. pag. 4, *“f) l’offerta deve essere depositata, in regola con il bollo, entro l’ora indicata nell’avviso di vendita, del giorno precedente quello fissato per l’esame, ...”*). Nel caso di specie la vendita è avvenuta in data 25.10.2021, mentre la scadenza del termine per la presentazione delle offerte è stata fissata, non nel giorno precedente, bensì nella data del 22.10.2021;
- c) l’inosservanza del luogo di deposito delle offerte di acquisto, che l’ordinanza di vendita aveva indicato nel circondario del Tribunale di Torre Annunziata, o in altro luogo purché debitamente autorizzato dal G.E. (cfr. pag. 3 lettera d, *“...ubicato nel circondario di questo Tribunale, ovvero nel diverso luogo da questi ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, previamente indicato ed autorizzato*



dal g.e.”). L’avviso di vendita predisposto e pubblicato dal professionista delegato, invece, aveva previsto che le offerte potessero essere depositate presso un suo recapito sito in Napoli, alla via De Gasperi n. 33, sito fuori dal circondario del Tribunale di Torre Annunziata e ciò senza alcuna autorizzazione del G.E.;

- d) l’inosservanza, da parte dell’aggiudicatario, del termine di 120 giorni per il pagamento degli oneri tributari, come previsto dall’ordinanza di vendita (cfr. pag. 3-4) e ribadito dall’avviso di vendita (cfr. pag. 2).

Per tutti questi motivi, il reclamante chiedeva di accertare e dichiarare la nullità dell’intera fase di vendita, in virtù del mancato rispetto da parte del professionista delegato delle prescrizioni fissate dall’ordinanza del 28.01.2021, e, quindi, per l’effetto annullare e/o revocare il provvedimento di aggiudicazione.

Si costituiva [REDACTED] il quale eccepiva l’inammissibilità del reclamo del [REDACTED] perché tardivo: le presunte irregolarità denunciate risulterebbero relative a singoli atti del processo di esecuzione, e dunque avrebbero dovuto essere fatte valere con lo strumento dell’opposizione agli atti esecutivi *ex art.* 617 c.p.c., nel rispetto del termine perentorio di 20 giorni dal compimento dell’atto. Il [REDACTED] riteneva, inoltre, in quanto aggiudicatario, di non poter subire effetti dalla nullità di atti esecutivi precedenti alla vendita, salvo il caso di collusione con il creditore, secondo quanto stabilito dall’art. 2929 c.c. e dalla costante giurisprudenza. Infine, contestando il punto d) del reclamo del [REDACTED] affermava di aver versato il fondo spese entro il termine di 120 giorni previsto dall’ordinanza di vendita.

Questioni preliminari.

L’aggiudicatario ha sollevato eccezione preliminare di tardività della impugnazione proposta dal [REDACTED]. L’eccezione non è fondata.

Mentre per l’opposizione agli atti esecutivi, l’art. 617, secondo comma, c.p.c., stabilisce un termine a pena di decadenza di 20 giorni dal momento in cui i singoli atti siano compiuti per la relativa impugnazione, l’art. 591 *ter*, nell’ambito del quale va senz’altro collocato il ricorso proposto dal [REDACTED] in quanto indirizzato avverso atti del professionista delegato (e non atti esecutivi del G.E.), prevede che le parti e gli



interessati possano proporre, senza termine, reclamo avverso “*gli atti del professionista delegato*”. In giurisprudenza, si afferma che il ricorso *ex art. 591 ter* può essere depositato fino a quando non intervenga un successivo atto del giudice dell’esecuzione quale, ad esempio, il decreto di trasferimento che sarà a sua volta autonomamente impugnabile *ex art. 617 c.p.c.* e non *ex art. 591 ter*. Infatti “*le eventuali nullità verificatesi nel corso delle operazioni delegate al professionista si trasmetteranno agli atti successivi riservati al giudice dell’esecuzione, i quali soltanto potranno essere impugnati con l’opposizione agli atti esecutivi, facendo valere la nullità derivata dall’errore commesso dal professionista delegato nei limiti ed alle condizioni di cui all’art. 617 c.p.c., di modo che tali nullità, anche se non rilevate nel procedimento di reclamo ex art. 591 ter c.p.c., potranno essere fatte valere impugnando ai sensi dell’art. 617 c.p.c. il primo provvedimento successivo adottato dal giudice dell’esecuzione*” (da ultimo Cass. ord. 14542/2022). Inoltre non va dimenticato che, in via generale, la divisione in fasi del processo esecutivo (di cui in seguito si dirà) comporta una cristallizzazione degli atti una volta superata la fase, così che per gli atti posti in essere nella fase di vendita (che va dall’avviso di vendita all’aggiudicazione), non potrà essere più proposto reclamo *ex art. 591 ter c.p.c.* dopo che siano stati emessi atti successivi all’aggiudicazione (come ad esempio nel caso del decreto di trasferimento). In tale circostanza sarà possibile agire solo con opposizione agli atti esecutivi *ex art. 617 c.p.c.*, avverso il provvedimento che conclude la fase, entro il relativo breve termine perentorio di 20 giorni (al riguardo cfr. Cass. S.U n. 11178/1995: “*l’autonomia di ciascuna fase rispetto alla precedente e la sua costituzione in subprocedimento, rispetto all’apertura del quale l’esistenza del provvedimento che conclude la fase precedente si pone come un presupposto, è resa evidente dal fatto che ciascuna serie di atti è ordinata ad un provvedimento che la conclude, il quale, quando abbia avuto esecuzione, non è ritrattabile dal giudice che lo ha emesso, ma può essere dichiarato nullo solo a seguito di opposizione agli atti esecutivi*”).

Nel caso di specie, il [REDACTED] ha espressamente proposto ricorso avverso atti o attività (che rientrano ugualmente nell’ambito del *591 ter c.p.c.*) del professionista delegato avv. Sofia Nazzaro, ossia contro l’avviso di vendita nella parte in cui stabilisce il termine di presentazione delle offerte e il luogo di deposito delle stesse in modo



difforme dalla ordinanza di vendita, nonché contro l'aggiudicazione stante la violazione delle prescrizioni pubblicitarie nei termini sopra esplicitati. Non sussiste, pertanto, la dedotta tardività del reclamo, tenuto conto, altresì, del mancato superamento di fase, essendosi la procedura arrestata all'aggiudicazione e non essendo stato emesso alcun successivo atto da parte del giudice dell'esecuzione. Peraltro, è appena il caso di evidenziare che la recente legge n. 206/2021, di delega per la riforma del processo civile ed esecutivo, vale a confermare il dato preesistente dell'assenza di preclusioni temporali alla proposizione del reclamo, laddove prevede, all'art. 1 comma 12 lettera l, proprio l'introduzione di un esplicito termine di 20 giorni finalizzato alla tempestiva stabilizzazione degli atti del professionista delegato.

Il ■■■■■■ eccepisce, altresì, l'insensibilità dell'aggiudicazione in suo favore rispetto ad eventuali vizi della procedura esecutiva, stante il disposto dell'art. 2929 c.c. che, in via generale, statuisce l'inefficacia nei confronti dell'aggiudicatario dell'eventuale nullità degli atti esecutivi che abbiano preceduto la vendita, tranne il caso in cui vi sia collusione con il creditore precedente (che, tra l'altro, presuppone non la semplice mancanza di diligenza dell'acquirente nell'eseguire i controlli precedenti l'acquisto, ma la consapevolezza della nullità e l'esistenza di un accordo in danno dell'esecutato intervenuto fra acquirente e creditore, Cass. Civ. n. 18312/2014). La norma assume una funzione di "sbarramento" al fine di tutelare l'aggiudicatario in buona fede dalle conseguenze derivanti dai vizi delle fasi del procedimento anteriori alla vendita, nonché la funzione di rispondere ad una generale esigenza di certezza e stabilità degli acquisti in sede di vendita forzata. Tuttavia, la giurisprudenza è costante nell'escludere dall'ambito operativo del disposto della norma richiamata i vizi che riguardino il procedimento di vendita, che ha inizio con l'avviso di vendita e si conclude con l'aggiudicazione, che a sua volta si basa sull'ordinanza di delega (cfr. tra le altre Cass. civ. 27526/2014 secondo cui *"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*; inoltre, soccorre ancora una



volta il riferimento a Cass. Civ. S.U. n. 11178/1995 secondo la quale “*la considerazione del modo in cui si presenta strutturato il processo esecutivo per espropriazione forzata mostra che esso non è costruito come una sequenza continua di atti ordinati ad un unico provvedimento finale - secondo lo schema proprio del processo di cognizione; esso è costruito bensì come una successione di subprocedimenti, cioè in serie autonome di atti ordinati a distinti provvedimenti successivi. Le norme dettate nel capo I del titolo II del libro terzo, dedicate all'espropriazione forzata in generale, già nella loro articolazione in sezioni, evidenziano la distinzione tra la fase della vendita e dell'assegnazione, e quella della distribuzione del ricavato. Se poi si fa più specifico riferimento al caso dell'espropriazione forzata immobiliare che qui viene in discussione, si nota che, nell'ambito del processo iniziato con il pignoramento, si ha la fase di autorizzazione della vendita conclusa dalla relativa ordinanza; quella di vendita, che, sulla base dell'ordinanza, inizia con la pubblicazione dell'avviso di vendita e si conclude con l'aggiudicazione; quella di trasferimento del bene; infine quella di distribuzione del ricavato; oltre alle fasi eventuali dell'assegnazione e dell'amministrazione giudiziaria*”).

Dunque, la portata applicativa dell'art. 2929 c.c. è confinata ai soli atti viziati posti in essere prima del “sub-procedimento di vendita”, ossia prima dell'ordinanza di vendita, fattispecie nelle quali l'aggiudicatario non deve essere pregiudicato, salva la sola circostanza della collusione con il creditore.

Nel caso di specie, invece, il reclamante lamenta vizi successivi all'ordinanza di vendita, ed in particolare presenti nell' avviso di vendita o in altre attività ad esso contestuali (vizi che si sarebbero, poi, riverberati sull'aggiudicazione).

I motivi sub b) e sub d) sono infondati e vanno disattesi.

Sulla violazione del termine di presentazione delle offerte.

L'art. 155 c.p.c. prevede che, nel calcolo del termine, siano computati anche i giorni festivi, ma se il giorno di scadenza è festivo, il termine viene prorogato al primo giorno seguente non festivo. Il comma 4 specifica, inoltre, che tale proroga si applica anche per il compimento di atti processuali svolti fuori dall'udienza e che scadano nella giornata del sabato. Laddove si tratti di termini da calcolarsi “a ritroso” vale la medesima regola, pertanto se il termine scade in un giorno festivo, esso è anticipato



al giorno precedente non festivo (cfr. *ex multis* Cass. Civ. 21335/2017; Cass. Civ. 14767/2014).

Nel caso di specie, l'ordinanza di vendita (cfr. pag. 4) prevedeva che la presentazione delle offerte potesse avvenire fino al giorno precedente rispetto a "*quello fissato per l'esame*". Il professionista delegato stabiliva nell'avviso di vendita, che "*l'apertura delle buste avverrà il giorno 25.10.2021*" (cfr. pag. 2), cioè di lunedì. Di conseguenza il giorno precedente, ossia la domenica, non avrebbe potuto essere il giorno di scadenza del termine in quanto festivo. Pertanto, applicando i principi sopra espressi, il termine doveva essere anticipato al giorno precedente non festivo e dunque al venerdì. La scelta del professionista delegato di stabilire il termine di presentazione delle offerte nel giorno di venerdì 22 ottobre (cfr. pag. 1), per tale ragione, appare corretta, rivelandosi pertanto infondato il reclamo sotto tale profilo.

Sul pagamento degli oneri tributari.

Il motivo relativo all'inosservanza, da parte dell'aggiudicatario, del termine di 120 giorni per il pagamento degli oneri tributari, previsto dall'ordinanza di vendita (cfr. pag. 3-4) e ribadito dall'avviso di vendita (cfr. pag. 2), non è fondato, avendo il Prisco fornito prova in atti del pagamento degli stessi entro la suddetta scadenza.

Si rivelano invece fondati gli ulteriori motivi.

Sulla violazione del termine di pubblicazione

Per quanto concerne la pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP e sul sito di aste giudiziarie (motivo sub a del ricorso) - posto che dalle risultanze degli atti (segnatamente all. 9 e all. 11 del deposito in data 27.10.2021 del custode giudiziario/professionista delegato avv. Nazzaro) emerge che la prima è stata effettuata in data 30.7.2022 (all. 9), mentre la seconda in data 4.8.2021 (all. 11) - si pone come preliminare l'individuazione della natura del termine di pubblicazione ai fini del relativo assoggettamento o meno alla sospensione feriale *ex lege* 742/1969. Tale legge prevede che il decorso dei termini processuali relativi alle giurisdizioni ordinarie ed amministrative è sospeso di diritto dal 1° al 31 Agosto di ogni anno. Al riguardo, la sentenza della Corte Costituzionale n. 255/1987 ha specificato come la sospensione non riguardi i termini sostanziali, bensì solo quelli processuali, così da



ridurre la portata dell'istituto, evitando di ledere altri interessi considerati preminenti: ivi i termini processuali vengono definiti come quelli che “*disciplinano gli atti del processo al fine del regolare e corretto esercizio dell'attività giurisdizionale*”. In altre parole si qualificano come processuali tutti quei termini che riguardano il compimento di atti o attività del processo. La sospensione, quindi, circoscritta nel modo appena indicato, si applica in via generale a tutti gli affari civili, tranne nei casi in cui vi è una espressa disposizione di legge che la esclude. Tale esclusione ha, per la giurisprudenza, carattere eccezionale (cfr. Cass. Civ. n. 15643/2014 che afferma, appunto, il carattere eccezionale dell'art. 3 della legge n. 742/1969 escludendo l'applicazione della sospensione feriale ai ricorsi avverso la cartella esattoriale) tale da escludere l'applicazione analogica.

Ciò posto, in mancanza di norme esplicite atte ad escludere l'assoggettamento alla sospensione dei termini (processuali) afferenti il processo esecutivo (e, segnatamente, per quanto qui di interesse, il sub procedimento di vendita), deve ritenersi che la detta sospensione sia agli stessi applicabile.

L'attività di pubblicazione dell'avviso di vendita sul PVP e sul sito di aste giudiziarie ad opera del professionista delegato, soggiace, per espressa disposizione di legge (art. 490 c.p.c.) come integrata dalla ordinanza di vendita al rispetto di un certo termine e nessuna norma esclude tale attività dalla sospensione feriale, né, al riguardo, è possibile applicare analogicamente, per quanto sopra detto, una norma che la escluda in un caso simile (al riguardo cfr. Cass. civ., 68/1989 secondo la quale la sospensione feriale dei termini processuali “*riguarda tutti i termini processuali, senza distinzione fra quelli acceleratori e quelli dilatori, ed altresì include i termini del processo d'esecuzione, non rientranti fra le eccezioni previste dall'art. 3 della citata legge, in relazione all'art. 92 dell'ordinamento giudiziario (che comprendono il diverso caso dei procedimenti di opposizione all'esecuzione od agli atti esecutivi)*”). Inoltre, la pubblicazione dell'avviso di vendita ad opera del professionista delegato altro non è che un'attività del processo esecutivo che potrebbe essere compiuta direttamente dal giudice se questi non l'avesse ad altri delegata, come tale sottoposta ad un termine le cui finalità vanno individuate nel regolare sviluppo del processo stesso ed, in particolare, nella relativa trasparenza,



argomenti questi che inducono ad attribuirvi natura di termine processuale. Ancora, la *ratio* della legge n. 742/1969 è da rinvenire nella necessità di assicurare un periodo di riposo agli avvocati ed al giudice, e quindi anche ai loro ausiliari, necessità che non ricorre invece con riferimento a soggetti terzi estranei al processo esecutivo (al riguardo la già citata Cass. 18421/2022 sancisce l'inapplicabilità della sospensione relativamente all'attività del pagamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario, interpretazione questa già sposata da questo Giudice come dimostra la previsione di cui alla pag. 12 della ordinanza di vendita).

Nel caso di specie, la pubblicazione dell'avviso sul PVP è avvenuta in data 30.7.2021, dunque prima dell'inizio del periodo di sospensione feriale; invece, l'attività di pubblicazione sul sito di aste giudiziarie è stata compiuta allorché la sospensione era già iniziata, sicché la stessa ha avuto una durata (legittima) inferiore al periodo indicato nella ordinanza di vendita in 60 giorni, rivelandosi fondato sotto tale profilo il reclamo proposto.

Giova ricordare che le condizioni di vendita fissate dal giudice, anche in relazione ad eventuali modalità di pubblicità ulteriori rispetto a quelle minime di cui all'art. 490 c.p.c., devono essere rigorosamente rispettate, ove contenute in provvedimento non impugnato (e con esito vittorioso) o non modificato nelle forme di legge (Cass. Civ. 9255/2015). E, dunque, finanche qualora il giudice dell'esecuzione disponga *contra legem*, costituisce onere delle parti interessate proporre tempestivamente opposizione agli atti esecutivi *ex art. 617 c.p.c.* avverso il provvedimento illegittimo, conseguendone in caso contrario *“la necessità di darvi pedissequa attuazione (in attuazione del principio di immutabilità delle condizioni di vendita, fatta salva l'eventuale revoca o modifica prima dell'esperimento di vendita stesso), nonché l'impossibilità di impugnare il successivo decreto di trasferimento, non potendo farsi valere l'invalidità derivata in caso di mancata reazione processuale avverso l'atto presupposto, salvo che l'opponente abbia incolpevolmente ignorato l'esistenza di quest'ultimo”* (Cass. Civ. 18421/2022). Lo scopo è la tutela sia di tutti i soggetti coinvolti da quel processo (alcuni dei quali istituzionalmente in origine ad esso estranei, come la platea indifferenziata dei potenziali acquirenti), sia dell'indefettibile trasparenza delle operazioni di vendita.



L'ordinanza di vendita diviene, pertanto, il fondamento o *lex specialis* dello specifico sub-procedimento in cui la vendita si concreta: la mancata osservanza delle prescrizioni di cui alla stessa comporta che gli atti esecutivi consistenti nell'aggiudicazione e nel conseguente decreto di trasferimento siano invalidi per violazione delle specifiche istruzioni o disposizioni, anche integrative o ulteriori rispetto al dettato minimo normativo contenute nel provvedimento del giudice che organizza e dispone la vendita. In particolare, l'illegittimità dell'aggiudicazione può essere fatta valere da tutti gli interessati e, cioè, da tutti i soggetti del processo esecutivo, compreso il debitore (Cass. Civ. 9255/2015; Cass. Civ. 18421/2022). Al riguardo, la giurisprudenza più datata riteneva che il debitore esecutato potesse impugnare l'aggiudicazione soltanto dimostrando che, dall'illegittimità della stessa, fosse derivata una lesione al proprio interesse a conseguire dalla vendita il maggior prezzo possibile, compromettendo la possibilità di acquisizione di ulteriori e più convenienti offerte di acquisto (Cass. civ. 14774/2014; Cass. civ. 3959/2006). La giurisprudenza più recente, invece, esclude la necessità che il debitore debba allegare il pregiudizio subito, dal momento che le regole saldate in ordinanza non si concedono a valutazioni successive, ma sono tese alla tutela oggettiva dell'indefettibile trasparenza delle operazioni di vendita (cfr. anche Cass. Civ. 9255/2015 nella parte in cui afferma che *“è agevole concludere che il debitore ha di per sé interesse al rituale e regolare andamento delle operazioni di vendita, una volta inquadrato nella superiore esigenza di garantirne la trasparenza e la regolarità formale. In altri termini, l'interesse del debitore all'osservanza di tali forme complessive, anche se ulteriori rispetto alle previsioni minime normative, è intuitivamente ed evidentemente ex se insito nella valutazione, operata liberamente dallo stesso giudice dell'esecuzione, dell'opportunità di queste ultime in merito alla più proficua possibile sollecitazione del pubblico alla partecipazione alla vendita giudiziaria, in modo da metterla in condizione di conseguire il miglior prezzo ricavabile dal mercato, con evidente vantaggio anche per il debitore”* – cfr. a fortiori anche la più volte menzionata Cass. Civ. 18421/2022)

Nel caso di specie, la mancata osservanza del termine di pubblicità sul sito di aste giudiziarie determina una violazione della *lex specialis* del procedimento e la



conseguente illegittimità dell'aggiudicazione, senza che occorra la prova di un effettivo pregiudizio subito da parte del [REDACTED]

Sulla violazione del luogo di deposito delle offerte.

Relativamente al luogo, appare evidente la distonia tra quanto sancito dall'ordinanza di delega e quanto previsto dall'avviso di vendita. Il G.E., infatti, indicava il luogo di svolgimento della vendita e conseguenzialmente di deposito delle offerte nel circondario del Tribunale di Torre Annunziata, o in altro purché debitamente autorizzato (cfr. pag. 3 lettera d, "*...ubicato nel circondario di questo Tribunale, ovvero nel diverso luogo da questi ritenuto idoneo, secondo le circostanze del caso, previamente indicato ed autorizzato dal g.e.*"). Il professionista delegato, invece, prevedeva nell'avviso di vendita che le offerte potessero essere depositate presso un suo recapito sito in Napoli, alla via De Gasperi n. 33 (cfr. pag. 1), dunque fuori dal circondario del Tribunale di Torre Annunziata e senza alcuna espressa autorizzazione del G.E.

Valgano, al riguardo, le medesime argomentazioni in diritto sopra articolate quanto alla violazione in punto di pubblicità: le prescrizioni di cui alla ordinanza di vendita divengono legge del sub procedimento e tanto a tutela sia di tutti i soggetti coinvolti da quel processo (alcuni dei quali istituzionalmente in origine ad esso estranei, come la platea indifferenziata dei potenziali acquirenti), sia dell'indefettibile trasparenza delle operazioni di vendita, conseguendone che la relativa inosservanza non può che determinare l'illegittimità degli atti esecutivi compiuti in violazione delle specifiche istruzioni o disposizioni, anche integrative o ulteriori rispetto al dettato minimo normativo, contenute nel provvedimento del giudice che organizza e dispone la vendita. Senza che, per impugnare l'atto viziato, debba essere dedotto un pregiudizio specifico da parte di chi intenda far valere la violazione (cfr. Cass. Civ. 9255/2015 per la quale "*il debitore ha di per sé interesse al rituale e regolare andamento delle operazioni di vendita, una volta inquadrato nella superiore esigenza di garantirne la trasparenza e la regolarità formale. In altri termini, l'interesse del debitore all'osservanza di tali forme complessive, anche se ulteriori rispetto alle previsioni minime normative, è intuitivamente ed evidentemente ex se insito nella valutazione, operata liberamente dallo stesso giudice dell'esecuzione, dell'opportunità di queste ultime in merito alla più proficua possibile*



sollecitazione del pubblico alla partecipazione alla vendita giudiziaria, in modo da metterla in condizione di conseguire il miglior prezzo ricavabile dal mercato, con evidente vantaggio anche per il debitore”).

Nel caso di specie, dunque, l'inosservanza della prescrizione afferente il luogo di ricezione delle offerte e di espletamento della vendita di cui alla ordinanza del 28.1.2021 determina *ex se* l'illegittimità dell'avviso di vendita e della successiva aggiudicazione.

L'accoglimento dei due motivi testé esaminati giustifica, non tanto la sospensione della vendita (esito ordinario, alla stregua del dato normativo, dell'incidente occasionato dal reclamo *ex art. 591 ter c.p.c.*) essendo la stessa addivenuta al suo culmine, quanto piuttosto la revoca dell'aggiudicazione (dovendosi, sotto tale profilo, attribuire al ricorso del [REDACTED] anche la valenza di istanza volta a sollecitare l'esercizio da parte del G.E. di un potere officioso di vigilanza sul corretto sviluppo del sub procedimento di vendita e nell'ottica di evitare l'emanazione di un atto, il decreto di trasferimento, destinato ad essere impugnato per i vizi derivati), con autorizzazione alla immediata restituzione in favore dell'aggiudicatario sig. [REDACTED] del saldo prezzo e degli oneri tributari già versati, nonché, di conseguenza, la fissazione di un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di cui al quello fissato per il 25.10.2022 avendo cura il professionista delegato di redigere l'avviso di vendita nel rigoroso rispetto delle indicazioni contenute nel presente provvedimento.

Stante la natura ordinatoria del procedimento di cui all'art. 591 *ter* nel quale il G.E. esercita il suo potere di direzione delle operazioni delegate in particolare sub specie di controllo sugli atti dell'ausiliario, va esclusa la necessità di provvedere alla regolamentazione delle spese (Cass. civ. 12238/2019).

P.Q.M.

- 1) in accoglimento del reclamo proposto dal [REDACTED] revoca l'aggiudicazione in favore di [REDACTED]
- 2) ordina la restituzione in favore di [REDACTED] del saldo prezzo e degli oneri tributari già versati;



3) manda al professionista delegato per la fissazione di un nuovo esperimento di vendita alle medesime condizioni di quello del 25.10.2021, avuto riguardo alle indicazioni contenute nel presente provvedimento.

Si comunichi.

Torre Annunziata, 5/07/2022

Il Giudice dell'esecuzione
dott.ssa Emanuela Musi

