



TRIBUNALE DI LECCE
SEZIONE COMMERCIALE

n. 229 /2012 R.G.E.

Il Giudice dell'Esecuzione

letti gli atti e sciolta la riserva di cui al verbale di udienza del 21.09.2016, con concessione alle parti del termine di gg.30 per il deposito di note

OSSERVA :

L' esecutato S [REDACTED] ha proposto opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 co. 2 c.p.c. con istanza di sospensione della procedura esecutiva intrapresa da Unicredit S.p.a. in suo danno. Ha dedotto l'opponente la nullità del decreto di trasferimento del 20.04.2016 dell'immobile staggito nella presente procedura alla [REDACTED] s.r.l. corrente in Matino (LE) unica offerente risultata aggiudicataria provvisoria all'udienza del 01.12.2015 per il prezzo di € 1.020.600,00, a suo dire, notevolmente inferiore al valore iniziale del bene stimato dal ctu in € 3.030.300,00 al lordo delle decurtazioni ed in € 2419.240,00 al netto di esse.

In sintesi l'opponente ha dedotto che :

- a) il ctu nella perizia di stima del bene pignorato ha operato una decurtazione del prezzo a base d'asta per € 151.515,00 sulla ritenuta esistenza di un vincolo d'uso, costituito da un contratto di comodato d'uso gratuito per la durata di anni 15 con scadenza al 14.05.2017, tacitamente rinnovabile, salvo disdetta da comunicarsi almeno un anno prima, contratto opponibile ai terzi e stipulato con scrittura privata autenticata in data 14.05.2002 (registrata in pari data) tra la [REDACTED] s.r.l. - ex proprietaria della struttura alberghiera staggita - e la [REDACTED] Hotel & C. s.a.s. ;
- b) l'esistenza di tale vincolo sul bene staggito era stata riportata in tutti gli avvisi di vendita pubblicati ed anche nell'ultimo avviso relativo all'asta del 1.12.2015 dove si evidenziava che "l'intero fabbricato è oggetto di contratto di comodato d'uso in favore di terzi (scrittura privata autenticata registrata nel 2002) con scadenza

14.5.2017", ma non risultava nel decreto di trasferimento con cui si ordinava il rilascio immediato del bene in favore dell'aggiudicatario;

- c) il vincolo d'uso costituito dall'alienante dello [REDACTED] ossia dalla società [REDACTED] s.r.l. per rogito Notaio Novelli del 3.04.2008, non era opponibile all'avente causa [REDACTED] Giovanni né ai successivi terzi aggiudicatari del bene, non solo perché di esso nessuna menzione veniva fatta nell'atto di trasferimento del bene sicché non poteva valere come vincolo reale sul bene venduto, ma anche per il principio giurisprudenziale espresso dalla S.C. con sentenza n. 664 del 18/01/2016 che esclude l'opponibilità del contratto di comodato di un bene stipulato dall'alienante di esso in epoca anteriore al suo trasferimento, stante la non estensibilità del dettato dell'art. 1599 cc. che per il suo carattere eccezionale non è applicabile a rapporti diversi da quelli di locazione;
- d) il decreto di trasferimento era affetto da nullità per gravi vizi inficianti la vendita coattiva, perché effettuata sulla base di una pubblicità erronea ed ingannevole, ad un prezzo notevolmente inferiore a quello di mercato a causa di un vincolo d'uso in realtà inesistente.

Ha concluso l'opponente per la richiesta preliminare di sospensione anche *inaudita altera parte* della procedura esecutiva, per la declaratoria di nullità del decreto di trasferimento del 20.04.2016 emesso in favore della [REDACTED] S.r.l. e della relativa aggiudicazione definitiva e, per l'effetto, per la restituzione del prezzo all'aggiudicatario ed emissione di nuova ordinanza di vendita al prezzo a base d'asta non decurtato di € 151.515,00 per il supposto vincolo del comodato. g

Con decreto reso *inaudita altera parte* del 10.05.2016, il G.E ha sospeso la procedura esecutiva, disponendo la comparizione delle parti all'udienza del 21.09.2016, per la conferma o revoca della disposta sospensione, e fissando il termine per la notifica ai resistenti del ricorso e decreto.

Ha resistito alla opposizione la DOBANK S.p.a. quale mandataria di UNICREDIT S.p.a. chiedendo, oltre al rigetto della istanza di sospensione e la revoca del decreto di sospensione del 10.05.2016, la declaratoria di inammissibilità della opposizione per tardività ed, in via gradata, il rigetto della stessa con il favore delle spese di lite.

Ha resistito anche la [REDACTED] S.r.l. insistendo nelle stesse conclusioni, con il favore delle spese processuali.

Ciò posto in rito, rileva il giudicante che deve revocarsi il decreto di sospensione della procedura esecutiva del 10.05.2016 reso *inaudita altera parte* per le considerazioni che seguono.

Le doglianze dell'opponente (compatibilmente con la cognizione sommaria di questa fase) difettano di *fumus*, attesa la tardività del rimedio impugnatorio esperito in questa sede.

Infatti, correttamente le parti opposte rilevano l'inammissibilità dell' opposizione ex art. 617 c.p.c. proposta dal debitore esecutato avverso il decreto di trasferimento del 20.04.2016.

L'opponente evidenzia che ad inficiare la vendita coattiva del bene staggito è stata la erronea ed ingannevole pubblicità fatta dal professionista delegato negli avvisi di vendita - dove si evidenziava in grassetto che "l'intero fabbricato è oggetto di contratto di comodato d'uso in favore di terzi (scrittura privata autenticata registrata nel 2002) con scadenza 14.5.2017" - circostanza questa che avrebbe dissuaso la partecipazione all'asta di terzi interessati e quindi comportato la aggiudicazione alla ██████████ s.r.l. ad un prezzo notevolmente inferiore dopo tre aste deserte, con danno per il debitore e per la massa creditoria.

Ebbene, un tale assunto non è condivisibile per il solo dato che già nella relazione peritale redatta dallo stimatore, e depositata il 04.03.2013 (v. pag. 5 e pag. 8 della relazione in atti) - come pure dedotto dallo stesso opponente in questa sede - è stata evidenziata la presenza di questo vincolo sul bene comportante una decurtazione del prezzo d'asta pari ad € 151.515,00, sicché nella descrizione del bene in vendita, a fini di pubblicità, il professionista delegato si è attestato alle risultanze del stima peritale. Pertanto, il debitore ove avesse voluto dolersi di questa erronea indicazione dell'esistenza di un vincolo d'uso nella descrizione e stima del bene staggito, avrebbe dovuto al più opporsi ex art. 617 c.p.c. nel termine di legge, all'ordinanza di vendita del G.E. del 13.05.2014, che richiama in premessa anche la relazione di consulenza tecnica redatta dall'arch. Vincenzo Guido.

Peraltro che ci sia uno specifico onere delle parti di esaminare la relazione di stima, ai fini di una precisa individuazione delle caratteristiche del bene offerto in vendita, così come l'esistenza di eventuali oneri o diritti di terzi inerenti allo stesso, e in generale le informazioni comunque rilevanti ai fini della determinazione del suo valore, lo ha ribadito anche di recente la giurisprudenza di legittimità, seppure con riferimento alla posizione dei terzi offerenti interessati all'acquisto (cfr. Cass. Civ. Sez. 3, sentenza n. 21480 del

25/10/2016).

Deve inoltre rilevarsi che ad escludere la probabile fondatezza delle tardive doglianze dell'opponente si pone lo stesso dettato dell'art. 2929 c.c. che sulla nullità del processo esecutivo recita testualmente "La nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita o l'assegnazione non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, salvo il caso di collusione con il creditore precedente. Gli altri creditori non sono in nessun caso tenuti a restituire quanto hanno ricevuto per effetto dell'esecuzione" .

Ebbene, in difetto di allegazione e prova dell'ipotesi di collusione con il creditore precedente nel caso di specie, deve richiamarsi il condivisibile principio di diritto della S.C. secondo cui " *In materia di vendita forzata, l'acquisto compiuto dall'aggiudicatario rimane fermo anche in presenza di nullità del procedimento esecutivo precedenti la vendita, ma fatte valere successivamente dal debitore esecutato o dal terzo che assuma di essere stato pregiudicato dall'esecuzione, salvo il caso di collusione fra aggiudicatario e creditore, che 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 all'esecutato intervenuto fra acquirente e creditore*" (Cfr. Cass. Civ., Sez. 3, sentenza n. 18312 del 27/08/2014).

In conclusione, non ravvisandosi gravi motivi alla luce della carenza di *fumus boni iuris* dell'opposizione, deve revocarsi il decreto di sospensione *inaudita altera parte* emesso il 10.05.2016 e, per l'effetto, rigettarsi la richiesta di sospensione della presente procedura esecutiva.

Le parti opposte, costituendosi in questa sede, hanno chiesto, in uno al rigetto dell'avversa istanza di sospensione, il favore delle spese processuali.

Va rammentato che la giurisprudenza di questo Ufficio si è ormai orientata nel senso di ritenere che il provvedimento di accoglimento o di rigetto, con il quale si chiude la fase sommaria, pur se privo di definitività, debba necessariamente contenere la statuizione relativa alle spese, che può essere riesaminata nel giudizio di merito, il quale resta, tuttavia, solo eventuale (cfr. Cass. n. 22503/2011).

Ebbene la particolarità della lite e delle questioni trattate giustifica la integrale compensazione tra le parti delle spese di questa fase cautelare.

P.Q.M.

applicati gli artt. 617-618 c.p.c.;

RIGETTA l'istanza di sospensione dell'esecuzione;

ASSEGNA il termine perentorio di trenta giorni dalla comunicazione per l'introduzione del merito dell'opposizione;

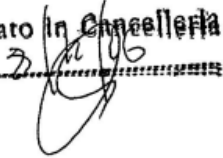
COMPENSA per intero le spese di questa fase cautelare.

Fissa per il prosieguo della procedura esecutiva l'udienza del 1.02.2017, ore di rito.

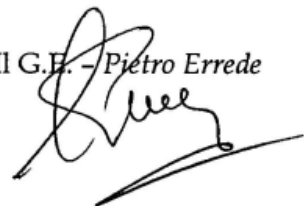
Si comunichi alle parti ed al professionista delegato per gli adempimenti di competenza.

Lecce, 8.11.2016

Depositato in Cancelleria
oggi 8/11/2016



Il G.E. - Pietro Errede



IL CASO.it