



REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Lecce, in composizione monocratica, nella persona del giudice dott. Giancarlo Maggiore,
ha pronunciato la seguente

S E N T E N Z A

Nel giudizio di primo grado iscritto al n 5552/2016 del Ruolo Generale promosso

D A

[Redacted]

-Attore-

C O N T R O

[Redacted]

-Convenuta -

E

[Redacted]

-Convenuta-

N O N C H E ' C O N T R O

[Redacted]

-Convenuta-



E

[REDACTED]

Avente ad oggetto: opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c

Introitata all'udienza del 05.04.2018

Conclusioni: quelle presentate all'udienza del 05.04.2018

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Con atto di citazione notificato in data 30.05.2015 [REDACTED] conveniva in giudizio innanzi al Tribunale di Lecce [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante p.t., proponendo opposizione, ex art 617 c.p.c., avverso il decreto con cui il g.e. aveva dichiarato la decadenza dell'aggiudicatario [REDACTED] in data 23.10.15 nella procedura esecutiva immobiliare RGE n. 771/08.

Premetteva che con atto di pignoramento immobiliare la [REDACTED] aveva promosso la suddetta procedura esecutiva in danno di [REDACTED] 3

[REDACTED]

Di tale cespite risultavano comproprietarie non debtrici le sig.re [REDACTED] 3 (deceduta in Maglie il 26.10.2010) e [REDACTED] Giovanni (deceduto il [REDACTED])

[REDACTED]

Il creditore precedente, pertanto, previa sospensione della procedura aveva instaurato giudizio di scioglimento della comunione (R.G. 3393/2011). Quindi, appurata l'indivisibilità dell'immobile, il giudice aveva disposto la vendita dell'intera piena proprietà.

Il bene oggetto di divisione era stato quindi aggiudicato al S [REDACTED] che per il pagamento aveva dichiarato che si sarebbe avvalso prevalentemente di un finanziamento con concessione di garanzia ipotecaria in favore dell'istituto mutuante.

Successivamente, l'aggiudicatario aveva chiesto ed ottenuto una proroga per il pagamento del saldo prezzo di 90 giorni per il completamento dell'istruttoria del finanziamento richiesto. Concesso il mutuo



ipotecario, era stata fissata la data del 17.06.2015 tanto per la stipula del mutuo [REDACTED] quanto per la firma del decreto di trasferimento.

Il notaio [REDACTED] tuttavia, aveva nelle more comunicato l'impossibilità di procedere al perfezionamento dell'operazione a causa di gravi irregolarità relative alla titolarità dell'immobile emerse in sede di verifiche ipocatastali.

Allegava che il professionista delegato [REDACTED] soltanto dopo la scadenza del termine di adempimento dell'aggiudicatario aveva relazionato in modo incompleto ed inesatto tali irregolarità al g.e., il quale, non avendo contezza delle reali problematiche, aveva autorizzato l'ausiliario al compimento di alcuni adempimenti (eliminazione privilegio fiscale con la trascrizione della dichiarazione di successione di [REDACTED] ripristino della continuità delle trascrizioni dell'acquisto di [REDACTED] a) comunque non sufficienti a consentire il trasferimento dell'immobile in favore del [REDACTED] per la sua interezza, mancando la continuità delle trascrizioni degli acquisti mortis causa delle proprietarie [REDACTED]

Conseguentemente in data 23.10.2015 il g.e. aveva dichiarato la decadenza del Sig. [REDACTED] dall'aggiudicazione dell'immobile in questione, disponendo l'acquisizione della cauzione versata e una nuova vendita del bene.

Il [REDACTED] aveva quindi proposto opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso il suddetto provvedimento di decadenza, in relazione al quale in data 09.12.2015 il g.e., aveva inaudita altera parte sospeso l'esecuzione del provvedimento opposto disponendo l'udienza per il contraddittorio.

Con provvedimento del 05.05.2016 il g.e. aveva quindi disposto la sospensione ex art. 295 c.p.c del giudizio di divisione R.G. 3393/2011, ritenendo preliminare l'esito del (sub)procedimento di opposizione ex art. 617 c.p.c. (RG 3393-1/2011), e confermato il provvedimento di sospensione fissando il termine di 30 giorni per l'introduzione del presente giudizio di merito.

Tanto premesso, l'attore sottolineava che nel processo esecutivo spettasse al Giudice dell'Esecuzione, prima di disporre la vendita, verificare d'ufficio la titolarità, in capo al debitore esecutato, del diritto reale pignorato sul bene immobile. Nel caso di specie, tali controlli erano stati effettuati solo dopo la sua aggiudicazione, quando era evidente che non tutti i comproprietari avessero un titolo di acquisto trascritto in loro favore. Ribadiva che il creditore procedente avrebbe dovuto instaurare un separato giudizio di accertamento della qualità di erede al fine di ottenere una sentenza di mero accertamento da trascrivere nei Registri Immobiliari, ripristinando la continuità delle trascrizioni.

Eccepiva l'erronea interpretazione dell'art. 587 c.p.c, che prevede la decadenza dell'aggiudicatario nel caso di mancato pagamento nel termine assegnatogli, attesa la perentorietà dello stesso. A tal proposito, evidenziava che nella specie non si fosse trattato di inadempienza, posto che il mancato



versamento era dipeso dall'impossibilità di ottenere un valido ed efficace trasferimento dell'intero immobile per come posto in vendita ed aggiudicato.

Asseriva che la vicenda fosse lesiva del principio dell'affidamento incolpevole dell'aggiudicatario, considerato che lo stesso è titolare di interessi meritevoli di tutela e non sono a lui opponibili i vizi del processo esecutivo.

Rilevava l'incongruità ed inopportunità del provvedimento opposto, perché il giudice aveva dichiarato la decadenza dell'aggiudicatario senza essere correttamente informato sulla irregolarità degli atti esecutivi.

Concludeva chiedendo di accertare e dichiarare la riscontrata carenza di continuità nelle trascrizioni; per l'effetto, accertare e dichiarare la nullità/irregolarità/inefficacia di tutte le ordinanze dispositive della vendita dell'immobile nell'ambito del giudizio di scioglimento della comunione R.G. 3393/2011; in subordine, accertare e dichiarare la disponibilità dell'aggiudicatario a corrispondere il saldo prezzo, accertare e dichiarare che il mancato versamento del saldo prezzo ex art. 585 c.p.c. non fosse imputabile a sua inadempienza, per l'effetto dichiarare la illegittimità/inopportunità/incongruità del provvedimento dichiarativo della decadenza del Sig. [REDACTED] in ogni caso, accertare e dichiarare la illegittimità dell'ordine di acquisizione a titolo di multa della cauzione versata dall'aggiudicatario pari ad Euro 9.000,00, con restituzione della stessa a quest'ultimo.

Si costituiva in giudizio Banca [REDACTED], chiedendo il rigetto della domanda attorea.

Precisava che l'immobile non fosse stato posto in vendita nella sua interezza, sicché la partecipazione all'asta non poteva che riguardare, semmai, l'acquisto di 1/3 di proprietà della debitrice [REDACTED] ed in quanto posto in vendita. Non comprendeva, pertanto, in quale errore fosse incorso l'attore.

Si costituiva in giudizio la sig.ra [REDACTED], la quale affermava che la carenza di continuità nelle trascrizioni fosse ostativa alla vendita del bene in oggetto nella sua interezza. Eccepiva la legittimità del provvedimento impugnato nella parte in cui si dichiarava la decadenza dell'aggiudicatario, considerato l'omesso versamento del prezzo da parte di quest'ultimo. In ordine alla concessione della proroga ottenuta dal [REDACTED] ribadiva che l'attore avrebbe dovuto essere dichiarato decaduto già a seguito dell'omesso versamento del prezzo nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, attesa la natura perentoria, quindi non prorogabile, del termine per il versamento del prezzo.

Concludeva chiedendo, in via preliminare, di accertare e dichiarare la impossibilità a procedere a vendita del cespite in oggetto nella sua interezza, nel merito di rigettare l'opposizione agli atti esecutivi, ex art. 617, comma 2 c.p.c, dichiarare e confermare la decadenza dell'aggiudicatario [REDACTED]; in via



subordinata, nella ipotesi di vendita del cespite, provvedere sull'istanza di assegnazione al prezzo di aggiudicazione del bene immobile in oggetto, con vittoria di spese.

Si costituiva in giudizio la sig.ra [REDACTED], la quale, in via preliminare, eccepiva che le carenze ed omissioni di cui agli artt. 2648 e 2650 c.c non consentissero di procedere alla vendita della proprietà piena dell'immobile. Asseriva che l'accertamento della titolarità dell'immobile non potesse essere effettuato ex post, ma solo ex ante e comunque anteriormente all'autorizzazione alla vendita.

Rilevava la improcedibilità del presente giudizio teso ad ottenere la divisione di un bene allo stato non divisibile. Eccepiva la legittimità del provvedimento impugnato nella parte in cui si dichiarava la decadenza dell'aggiudicatario in virtù dell'omesso versamento del prezzo. In ordine alla concessione della proroga ottenuta dal [REDACTED], ribadiva che l'attore avrebbe dovuto essere dichiarato decaduto già a seguito dell'omesso versamento del prezzo nel termine di 90 giorni dall'aggiudicazione, attesa la natura perentoria, quindi non prorogabile, del termine per il versamento del prezzo.

Concludeva chiedendo, in via preliminare, di accertare e dichiarare l'impossibilità alla vendita del bene esecutato attesa l'acclarata mancanza delle continuità nelle trascrizioni ex artt. 2648 e 2650c.c.; in via principale, nel merito, di rigettare la spiegata opposizione e confermare la decadenza dell'aggiudicatario, con vittoria di spese e competenze.

Non si costituiva in giudizio [REDACTED], la quale veniva dichiarata contumace.

Istruita la causa, all'udienza del 05.04.2018 il giudice autorizzava le parti a precisare le conclusioni e riservava la causa in decisione, concedendo i termini di rito per il deposito di comparse conclusionali e memorie di replica.

Preliminarmente non può non mettersi in rilievo la peculiarità del presente procedimento, sorto da un'opposizione ex art. 617 c.p.c. nell'ambito di un giudizio divisorio "endoesecutivo".

Va ricordato, al riguardo, che secondo le Sezioni Unite della Suprema Corte in tema di scioglimento della comunione gli atti del giudice istruttore relativi al procedimento di vendita sono soggetti al rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi di cui agli artt. 617 e 618 cod. proc. civ., dovendo escludersi l'esperibilità di un'autonoma azione di nullità avverso il decreto di trasferimento conclusivo del procedimento di vendita. Ciò in quanto la finalità del procedimento di vendita dei beni immobili non è diversa nel giudizio divisorio o nel procedimento esecutivo e le scelte legislative degli ultimi lustri, con l'esplicito rinvio, contenuto nell'art. 788 cod. proc. civ., a norme del processo esecutivo, sono la manifestazione di un richiamo ad esse che va inteso come sistematico; sicché "non avrebbe senso scandire il procedimento di vendita con i passi del processo esecutivo e sovrapporre un apparato



rimediale del tutto diverso, privo di quell'efficacia e di quella celerità che deriva sia dalla tipologia delle opposizioni, sia dal meccanismo della sanatoria processuale” (Cass. Sez. Un. 18185 del 29/07/2013).

Analogamente, è principio pacifico, a partire almeno da Cass. S.U. 11178 del 1995, che nel processo esecutivo, strutturato quale successione di subprocedimenti, intesi come serie autonoma di atti ordinati a distinti provvedimenti successivi, l'autonomia di ciascuna fase rispetto a quella precedente comporta che le situazioni invalidanti, se non preclusive del conseguimento dello scopo del processo, devono essere eccepite con opposizione agli atti esecutivi entro i relativi termini di decadenza (cfr Cass. 11251/96; 14821/00), atteso che la mancata opposizione di un atto ne sana il vizio (Cass.190/01).

Ciò posto, preliminarmente appare opportuno ricordare l'oggetto dell'opposizione proposta da [REDACTED] il quale, va ribadito, ha chiesto in via principale di accertare e dichiarare la carenza di continuità nelle trascrizioni e per l'effetto di accertare e dichiarare la nullità/irregolarità/inefficacia di tutte le ordinanze dispositive della vendita dell'immobile nell'ambito del giudizio di scioglimento della comunione R.G. 3393/2011; in subordine, accertare e dichiarare la disponibilità dell'aggiudicatario a corrispondere il saldo prezzo, accertare e dichiarare che il mancato versamento del saldo prezzo ex art. 585 c.p.c. non fosse imputabile a sua inadempienza, per l'effetto dichiarare la illegittimità/inopportunità/incongruità del provvedimento dichiarativo della decadenza del Sig. [REDACTED] in ogni caso, accertare e dichiarare la illegittimità dell'ordine di acquisizione a titolo di multa della cauzione versata dall'aggiudicatario pari ad Euro 9.000,00, con restituzione della stessa a quest'ultimo.

In secondo luogo, appare utile ricostruire sinteticamente le fasi salienti della vicenda in esame.

All'udienza di vendita del 4.3.2015 [REDACTED] si è aggiudicato l'immobile sito in Maglie via [REDACTED].

Non essendo in grado di versare il saldo prezzo nel termine di novanta giorni dall'aggiudicazione (ovvero, entro il 2.6.2015), ha chiesto al g.e. una proroga di novanta giorni.

Il g.e. ha autorizzato la proroga di novanta giorni con provvedimento del 28.5.2015.

Sul punto, non appare superfluo sottolineare che il suddetto termine, essendo di natura processuale, è sottoposto al regime della sospensione feriale dei termini processuali di cui alla l. 7.10. 1969, n. 742, collocandosi all'interno del processo esecutivo quale serie ordinata e concatenata di atti, come confermato anche dalla giurisprudenza di legittimità (Cass., sez. I, 13 luglio 2012, n. 12004). Ne deriva che il termine di proroga per il versamento del saldo prezzo veniva a scadere in data 1.10.2015 (novantesimo giorno).

Il g.e., rilevato che l'aggiudicatario non aveva provveduto al pagamento entro tale termine, in data 23.10.2015 ne dichiarava la decadenza dall'aggiudicazione.



E' tuttavia provato documentalmente che con nota del 15.6.2015 il notaio [REDACTED] incaricato dall'aggiudicatario [REDACTED] il quale era interessato alla stipula di un mutuo per l'acquisto dell'immobile, comunicava al professionista delegato dott. [REDACTED] l'impossibilità di procedere al perfezionamento dell'operazione a causa di gravi irregolarità relative alla titolarità dell'immobile emerse in sede di verifiche ipocatastali (cfr. documentazione fascicolo opponente sub 3).

In particolare, evidenziava: a) la mancata presentazione all'Agenzia delle Entrate della dichiarazione di successione della comproprietaria non debitrice [REDACTED] che aveva determinato il sorgere di un privilegio fiscale - ex art. 41 D. lgs. n. 346/90 T.U. Successioni - in favore del Fisco sull'immobile oggetto di aggiudicazione e trasferimento, nonché b) la mancata trascrizione nella Conservatoria RR.II. degli atti di accettazione tacita e/o espressa dell'eredità da parte della sig.ra [REDACTED], in qualità di erede del padre [REDACTED] per i diritti pari ad 1/3 e delle sig.re [REDACTED] [REDACTED] nella loro qualità di eredi della madre per i diritti pari ad 1/6 ciascuna e quindi 1/3 complessivi. La mancanza di tali titoli impediva la continuità [REDACTED] ex art. 2650 c.c. e non consentiva un efficace trasferimento dell'intero cespite.

Inoltre, con pec del 30.6.2015 (all. 4 fascicolo opponente), il [REDACTED] per il tramite del suo difensore, ha comunicato al professionista delegato quanto segue: "Il cliente era già disponibile al pagamento del saldo prezzo per la data del 17 giugno 2015 (data fissata per l'incontro in Tribunale con notaio, banca e giudice ai fini dell'espletamento della pratica). La mancata sottoscrizione del decreto da parte del giudice e contestuale firma del mutuo ipotecario sono stati rinviati per causa non imputabile all'aggiudicatario, il quale, avendo usufruito della proroga con assunzione dell'obbligo di corrispondere gli interessi sulle somme ancora dovute, intende pagare detti interessi sino alla data del 17 giugno 2015. A tutt'oggi non è ancora stata indicata la data in cui procedere a detta stipula. Pertanto, si attendono Vs comunicazioni in merito, ricordando comunque che la proroga richiesta dal cliente non può avere la scadenza naturale (31 agosto 2015) dipendendo il ritardo da cause pertinenti l'ufficio giudiziario."

Comunicazione analoga è stata inviata, sempre via pec, in data 17.09.2015 al professionista delegato.

Occorre ora esaminare la questione principale, relativa alla carenza di continuità nelle trascrizioni, al fine di verificare se le doglianze dell'aggiudicatario fossero fondate oppure no.

Rileva al riguardo il giudice che, come accertato dal notaio [REDACTED] nella propria relazione del 24.6.2015, risulta evidente la carenza di continuità nelle trascrizioni, ex artt. 2648 e 2650 c.c., in virtù della mancata trascrizione in Conservatoria dei RR.II., degli atti di accettazione tacita e/o espressa dell'eredità da parte: - della sig.ra [REDACTED], nella sua qualità di erede di [REDACTED] per i diritti pari ad 1/3; - delle sigg.re [REDACTED] [REDACTED], nelle loro qualità di eredi di [REDACTED] per i diritti pari ad 1/6 ciascuna e, quindi, $2/6 = 1/3$.



D'altra parte, come ricordato anche da parte convenuta, secondo la giurisprudenza di legittimità "Se il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità ma questo non sia trascrivibile, perché non risulta da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, ovvero se si assume che l'acquisto della qualità di erede sia seguito ex lege ai fatti di cui agli artt. 485 o 527 cod. civ., non risultando questo acquisto dai pubblici registri, la vendita coattiva del bene pignorato ai danni del chiamato presuppone che la qualità di erede del debitore esecutato sia accertata con sentenza" (Cass. 26/05/2014 n. 11638).

Poiché nella fattispecie, anche a voler considerare la costituzione in giudizio delle sigg.re [REDACTED] [REDACTED] alla stregua di un'accettazione tacita dell'eredità, non sussiste alcun atto pubblico o scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente da cui risulti tale accettazione, e dunque essa non è trascrivibile, l'unica possibilità utile per il creditore era di proporre, anteriormente all'autorizzazione alla vendita ex art. 569 c.p.c., un separato giudizio di accertamento della qualità di erede, al fine di ottenere una sentenza di accertamento da trascrivere nei registri immobiliari e ripristinare la continuità delle trascrizioni.

Tale carenza di continuità nelle trascrizioni è indubbiamente ostativa alla vendita del bene in oggetto nella sua interezza.

Conseguentemente, non competendo a questo giudice assumere provvedimenti in merito, con ogni verosimiglianza il g.e. non potrà che accertare e dichiarare la improcedibilità della vendita del bene pignorato nella sua interezza, con revoca di tutte le ordinanze dispositive della vendita nonché dell'aggiudicazione del 04/03/2015 in favore di [REDACTED] o.

Stando così le cose, risulta evidente che l'aggiudicatario non ha provveduto al versamento del saldo prezzo entro il termine stabilito dal g.e. non per propria scelta ma per l'impossibilità di procedere alla stipula dell'atto, in relazione alle criticità (rivelatesi fondate) evidenziate dal notaio [REDACTED] e prontamente comunicate dall'aggiudicatario al professionista delegato.

E' peraltro verosimile che le suddette circostanze e comunicazioni non siano state poste a conoscenza del g.e. da parte dell'ausiliario, e in ogni caso è un fatto che il sorgere delle criticità e la piena consapevolezza di esse sia in capo all'aggiudicatario sia in capo al professionista delegato siano sorte in costanza di proroga per il versamento del saldo prezzo.

Se così è, ne discende che l'aggiudicatario non poteva ritenersi inadempiente rispetto all'obbligo di versamento del saldo prezzo e che va revocato, in quanto fondato su presupposti erronei, il provvedimento di decadenza dall'aggiudicazione emesso il 23.10.2015 e va restituita al medesimo, qualora non si confermi l'aggiudicazione, la cauzione versata di € 9.000,00.

Ne deriva che l'opposizione sul punto è fondata e va accolta.



Va peraltro ribadito che non compete invece a questo giudice assumere provvedimenti in ordine al prosieguo della procedura esecutiva, di competenza esclusiva del g.e..

L'assoluta peculiarità della vicenda contenziosa, anche in relazione agli sviluppi della stessa, e tenuto conto di quanto affermato da Corte Cost. 77/2018, costituiscono validi motivi per disporre la compensazione integrale delle spese di lite.

P.Q.M.

Il Tribunale, definitivamente pronunciando sulla domanda suindicata, così provvede:

- 1) Accoglie l'opposizione e, per l'effetto, revoca il provvedimento di decadenza dall'aggiudicazione emesso il 23.10.2015.
- 2) Compensa le spese di lite.

Lecce, 17.08.2018

Il Giudice

Dott. Giancarlo Maggiore

