

Proc. es. n. 2/2017

Tribunale Ordinario di Agrigento

Sezione Esecuzioni Immobiliari

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Lette le note di trattazione scritta ex art 127 ter cpc e provvedendo in esito all'udienza del 20.6.2023;

vista l'istanza di sospensione della vendita formulata dal debitore esecutato in data 17.4.2023;

letta la perizia integrativa depositata dall'Esperto stimatore in data 5.6.2023;

osservato succintamente che il debitore esecutato aveva dedotto degli errori di stima dell'immobile di cui al lotto 2 (appartamento posto al piano terra e primo che fa parte di un complesso insediativo realizzato negli anni '60 dall'Istituto Autonomo Case Popolari, part.lla 17 sub 2 del fg. 192) da parte del CTU, arch. INTORRE GIOVANNI, derivanti dall'omessa indicazione prima e valutazione poi di opere abusive sul predetto bene;

ritenuto, quanto alle doglianze relative alla perizia di stima, che - trattandosi di motivi da far valere con lo strumento dell'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 cpc nel termine di 20 giorni dalla conoscenza dell'atto - le stesse si palesano tardive, sol che si consideri che la perizia di stima è stata depositata al fascicolo dell'esecuzione in data 26.1.2018;

osservato, in particolare, che parte ricorrente è stata posta nelle condizioni di presentare osservazioni alla perizia di stima all'udienza ex art. 569 c.p.c. tenutasi in data 19.4.2022, costituente la sede in cui sollevare le eccezioni in oggetto;



che la stessa non ha lamentato di non aver avuto contezza della perizia di stima nei termini di legge (peraltro meramente ordinatori) dei 30 giorni antecedenti all'udienza ex art. 569 c.p.c. ai sensi dell'art. 173 bis disp. att. c.p.c. (la parte peraltro risultava già allora costituita a mezzo di procuratore) e che dunque, ogni osservazione in questa fase della procedura esecutiva è inammissibile in quanto tardiva, non potendosi discorrere di "fatti sopravvenuti";

considerato, tuttavia, che l'opposizione può essere riqualificata quale mera istanza volta a sollecitare i poteri officiosi del G.E. ex art. 486 c.p.c., che in quanto *peritus peritorum*, determina il valore dell'immobile ai sensi dell'art. 568 cpc;

osservato tal proposito che le osservazioni sono fondate alla luce della perizia integrativa depositata in data 5.6.2023 in seno alla quale sono state per la prima volta dettagliatamente indicate le irregolarità e quantificati i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale;

ritenuto, al contempo, che non sussiste alcun obbligo nelle procedure esecutive di attivare e redigere le pratiche di regolarizzazione catastale, considerato che gli immobili vengono venduti "nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano" e che, in merito, il CTU ha rilevato la difformità delle planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia del Territorio di Agrigento rispetto allo stato attuale dei luoghi e previsto a tal proposito i costi per una corretta rappresentazione grafica dei luoghi; che è stata correttamente praticata la riduzione del valore di mercato dell'immobile (del 15%) per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto come prescritto dall'art. 568 comma 2 cpc e la riduzione per il pagamento delle spese tecniche di regolarizzazione e nonché



per modificare lo stato dei luoghi e allinearlo a quello risultante dalla documentazione catastale;

che, non sarebbe potuta neanche venire in rilievo la sospensione della vendita per prezzo notevolmente inferiore a quello giusto, considerato che, come affermato dalla Suprema Corte con la sent. n. 18451 del 2015 tale potere sospensivo è riconducibile ad ipotesi stringenti non ricorrenti nel caso in esame (*"Il potere di sospendere la vendita, attribuito dall'art. 586 c.p.c. (nel testo novellato dall'art. 19 bis della legge n. 203 del 1991) al giudice dell'esecuzione dopo l'aggiudicazione perché il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello giusto, può essere esercitato allorquando: a) si verificano fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; b) emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, ivi compresa la stima stessa; c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione; d) vengano prospettati, da una parte del processo esecutivo, fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione, non conosciuti né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione*);

rilevato che il vizio lamentato ha avuto, tuttavia, ripercussione sull'avviso di vendita ed è idoneo ad invalidare le operazioni di vendita poiché non era ricavabile dall'esame della relazione di stima del 26.1.2018 né dal fascicolo processuale;



considerato che per il prosieguo il professionista delegato deve essere onerato di correggere *in parte* qua gli avvisi di vendita facendo riferimento alla perizia integrativa;

P.Q.M.

DICHIARA l'invalidità dell'esperimento di vendita del lotto 2 effettuato in data 28.4.2023;

ONERA il professionista delegato di correggere gli avvisi di vendita dando atto della perizia integrativa redatta in data 5.6.2023 e ponendo nell'emanando avviso di vendita il prezzo a base d'asta del lotto 2 determinato in euro 55.756,85.

Si comunichi alle parti e al delegato.

Agrigento, 20/06/2023

Il Giudice dell'esecuzione

Beatrice Ragusa

