proc. n. [redacted] R.G.

TRIBUNALE DI BRINDISI

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

Il Tribunale di Brindisi, in persona del Giudice dott. Antonio Ivan NATALI, ha emesso la seguente

S E N T E N Z A

nella causa civile iscritta al n. [redacted] del Ruolo Generale promossa

DA

[redacted], nata a [redacted] e residente in [redacted], rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted], P.E.C.: [redacted] fax: [redacted];

OPPONENTE

[redacted] nato il [redacted] a [redacted], rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] nello studio sito alla via [redacted] (P.E.C.: [redacted])

OPPOSTO

NONCHE' CONTRO

[redacted], nato il [redacted] a [redacted], rappresentato e difeso dall'avv. [redacted], presso il suo studio sito alla [redacted], in [redacted], (fax n. [redacted] – pec: [redacted]

OPPOSTO

NONCHE' CONTRO

[redacted] nato il [redacted], rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] presso il suo studio sito alla via [redacted] in [redacted] (P.E.C.: [redacted]);

OPPOSTO

NONCHE' CONTRO

[redacted] con sede legale in [redacted], alla [redacted], partita Iva, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted], società con socio unico [redacted], e per essa, giusta procura del [redacted] rilasciata per atto del Notaio [redacted] registrata presso AdE [redacted] (doc. 1), la procuratrice mandataria [redacted], con sede legale in [redacted]

Diritto del Risparmio

[redacted], codice fiscale e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di [redacted], capitale sociale i.v. Euro [redacted],

OPPOSTO

NONCHE' CONTRO

[redacted]

FATTO E DIRITTO

Con la proposta opposizione agli atti esecutivi, la sig.ra [redacted], in questa sede, chiede la revoca ed annullamento del Decreto di Trasferimento n. [redacted] del LOTTO n. 1, emesso dal G.E. di questo Tribunale in favore dell'aggiudicatario sig. [redacted] nell'ambito della Procedura Esecutiva Immobiliare n. [redacted] R.E.I. per i seguenti motivi: (A) che tra gli allegati della domanda di partecipazione all'asta non vi sarebbe l'attestazione ISEE di cui si dava, invece, atto nel Decreto di Trasferimento Immobiliare. (B) che l'offerente avrebbe dichiarato di poter accedere all'agevolazione "Prima Casa", ma la vendita si riferiva ad un bene in parte abusivo =. (C) che mancava l'attestazione del gestore alla vendita che la P.E.C. dell'offerente era stata rilasciata previa identificazione del richiedente =.

Bisogna, innanzi tutto, evidenziare che tali motivi di opposizione sono gli stessi che la [redacted] presentava anche nella fase precedente alla presente di sospensiva e che il G.E. aveva già esaminato nel merito e rigettato con le seguenti motivazioni: (1) la *lex specialis* del subprocedimento di vendita è costituito dall'ordinanza (e non dall'avviso) di vendita, nella quale non è previsto l'obbligo di contestuale deposito della documentazione ISEE (che ha natura fiscale e non interferisce con la regolarità procedimentale del sub procedimento di vendita giudiziaria, e può quindi essere esibito anche prima del decreto di trasferimento); (2) parimenti risulta non interferente col subprocedimento di vendita la circostanza che l'aggiudicatario abbia ottenuto l'agevolazione "prima casa" relativamente ad un immobile non conforme dal punto di vista urbanistico; (3) non vi è prova alcuna del fatto che la sottoscrizione telematica della domanda fosse irregolare (allegazione, peraltro, difficilmente di dubbia fondatezza, considerato che l'offerta è stata ritenuta valida dal sistema informatico).

L'opposizione formulata dall'attore è fondata e va, pertanto, accolta, per le ragioni che quivi di seguito si espongono.

Questo Giudice ritiene di condividere le suddette motivazioni con le precisazioni che si vanno a sviluppare.

Ed, in effetti, quanto ai motivi di cui ai punti (A) e (B), l'acquirente può dichiarare di avvalersi delle agevolazioni fiscali fino alla emissione del Decreto di Trasferimento da parte del Tribunale. Pertanto, per usufruire dei benefici di prima casa, quando si acquista una casa all'asta, requisito essenziale è che la richiesta del beneficio venga effettuata prima della registrazione del Decreto di Trasferimento (v. Cassazione Civile, Ordinanza del 26.07.22, n. 23292). Anche l'Agenzia delle Entrate ha chiarito espressamente che: "*nel caso in cui il contribuente non abbia richiesto le agevolazioni fiscali "prima casa" nella domanda di partecipazione ad asta immobiliare, che le*

dichiarazioni che riguardano il possesso dei requisiti possono essere rese nelle more della registrazione del decreto di trasferimento" (Risoluzione n. [redacted]).

Nondimeno, appare assorbente la seguente considerazione.

Deve ritenersi, secondo un criterio di ragionevolezza che contemperi le esigenze di legalità con il *favor competitionis* - che e' alla base della previsione della procedura competitiva in sede di alienazione coattiva - che la mancata presentazione o allegazione della richiesta di agevolazioni, unitamente all'offerta ed alla domanda di partecipazione all'asta - con la conseguente posticipazione dell'adempimento nel lasso temporale che precede la registrazione del Decreto di Trasferimento - non comporti la inefficacia od esclusione della offerta, ma solo la impossibilità per l'offerente di avvalersi dei benefici e delle agevolazioni di "prima casa".

Né, per conseguenza, costituisca circostanza idonea a comportare la nullità degli atti successivi,

Ciò, in ottemperanza a quel principio di conservazione degli effetti giuridici che - corollario del più generale principio sostanzialista – appare necessario criterio esegetico nella formulazione del giudizio di validità delle domande di partecipazione, oltre che presidio della stessa concorrenzialità delle procedure di alienazione coattiva, naturalmente aperte al mercato.

D'altronde, in tal senso, depone anche la sollecitazione proveniente dal livello di tutela comunitario, fondato sulla valorizzazione del modello concorrenziale del mercato, in quanto unico assetto in grado di assicurarne la piena efficienza allocativa.

Sollecitazione che, a livello interno, ha indotto il legislatore - con la Riforma Cartabia (D.Lgs. 149/2022) e i successivi decreti correttivi – a ridisegnare l'espropriazione immobiliare puntando sulla semplificazione e sulla velocizzazione delle procedure, storicamente troppo lunghe ed esposte a forti svalutazioni del bene.

Inoltre, in generale, si afferma, da parte della giurisprudenza, che le cause di esclusione della domanda e le cause di nullità dell'aggiudicazione sono solo quelle tassativamente indicate nell'art. 571 c.p.c..

E sono tali quelle inerenti al prezzo, al versamento della cauzione, al versamento del saldo prezzo, alle tempistiche dettate dalla procedura e alla qualità dei soggetti che vi partecipano.

D'altronde, quale ulteriore argomento logico a sostegno della predetta tesi ricostruttiva, in chiave conservativa della procedura, non sono state ritenute cause di nullità e/o di esclusione nemmeno l'errore nel nome o cognome dell'offerente e nemmeno la mancata allegazione del documento di identità o del codice fiscale e/o di altri documenti, che costituiscono mere irregolarità e che possono essere segnalate e sanate anche successivamente.

In tal senso, si richiama una recente Ordinanza emessa il 19.05.2022 proprio da questo Tribunale, che a definizione del procedimento iscritto al n. [redacted] R.E. introdotto con reclamo avverso l'esclusione da una domanda di partecipazione all'asta, così giustificava la reintegra dell'offerente: "*allorché sia possibile identificare con certezza l'offerente, il bene oggetto di offerta, e l'ammontare del prezzo offerto, deve escludersi che la parziale irregolarità della denominazione dell'allegato relativo alla offerta possa comportare la inammissibilità della stessa, preminente in definitiva la esigenza di assicurare la proporzionalità della sanzione della esclusione, per cui non ogni violazione può determinare la dichiarazione di inammissibilità dell'offerta viziata, ma soltanto quella che sia inficiata in radice sotto il profilo di una insufficiente identificazione dell'offerente del*

bene e del prezzo. Depone, altresì, in tal senso il disposto dell'art. 571 c.p.c. il secondo comma della norma, infatti, elenca le cause di inefficacia dell'offerta di acquisto".

2. Quanto al motivo di doglianza di cui alla lettera (C), si deve evidenziare che l'offerente presenta la domanda di partecipazione all'asta mediante il portale del Ministero della Giustizia ed è quest'ultimo che la controlla e la verifica e solo dopo rilascia il relativo file, contenente la domanda di partecipazione e gli allegati. Domanda che, poi, dovrà essere inviata, tramite l'apposito portale e con firma digitale al gestore delle offerte.

Adempimento cui, nel caso di specie, il sig. [redacted] (di poi aggiudicatario) deve presumersi abbia ottemperato regolarmente, perché, diversamente, il sistema telematico avrebbe rifiutato in via automatica la sua offerta.

Tra l'altro, nello stesso Avviso di Vendita del [redacted], a pag. 4, sotto la voce Modalità di Partecipazione alla Vendita Telematica, si affermava come "non operativa la modalità di invio della P.E.C. senza firma digitale".

Peraltro, anche per tale ultimo motivo di doglianza, vale quanto evidenziato in risposta ai motivi di doglianza sub (A) e (B) innanzi riportati, quanto ai principi conformativi della partecipazione alle procedure competitive.

D'altronde, più in generale, ritiene la giurisprudenza che valgano a provocare l'inefficacia, l'annullamento e/o la nullità di atti e/o provvedimenti della procedura esecutiva, opponibili all'acquirente – aggiudicatario, solo motivi afferenti all'"*an*" e non anche al "*quomodo*" dell'esecuzione (cfr. Cass. Civ. n. 3531/2009, secondo cui "*in materia di vendita e assegnazione di beni assoggettati ad esecuzione forzata, l'art. 2929 cod. civ tutela l'acquirente nel caso in cui le questioni relative all'accertamento delle ragioni dell'esecutato siano dedotte nel processo in una fase successiva all'aggiudicazione; per le fasi precedenti, invece, tale "regula iuris" si riferisce ai vizi formali del procedimento esecutivo che abbia condotto alla vendita o all'assegnazione e, cioè, all'ipotesi in cui singoli atti del procedimento esecutivo, anteriori alla vendita o all'assegnazione, debbano essere dichiarati nulli, ma non trova spazio tutte le volte in cui la nullità riguardi proprio tali due atti, ovvero quando i vizi denunciati si configurino come motivi di opposizione alla stessa esecuzione.*

Ne consegue che l'eventuale estinzione del procedimento esecutivo e la perdita di efficacia del pignoramento possono essere fatte valere nei confronti dell'aggiudicatario, attenendo all' "AN" della procedura esecutiva e non al "quomodo"".

Pertanto, richiamando proprio i predetti principi interpretativi, poiché la proposta opposizione lamenta presunte irregolarità afferenti alla domanda di partecipazione all'asta, che, quindi, non attengono all'*an* della procedura esecutiva e relativi ad una fase antecedente all'aggiudicazione, essi, in ogni caso e premessane la sostanziale irrilevanza, non sono opponibili all'aggiudicatario.
Alla luce di quanto esposto, l'opposizione deve essere integralmente rigettata.
Le spese di lite seguono la soccombenza.

P.Q.M.

Il Tribunale, pronunciandosi sulla domanda come proposta in epigrafe, così provvede:

1. **rigetta l'opposizione agli atti esecutivi promossa dalla sig.ra [redacted];**

1. **condanna parte opponente al pagamento delle spese e competenze di lite, che si liquidano, complessivamente, per ciascuna difensore costituito, in Euro [redacted], oltre spese borsuali, rimborso forfettario del 15%, CAP ed IVA di legge se dovuta, da distrarre in favore degli stessi che si siano dichiarati antistatari.**

Così deciso in Brindisi, in data 10.10.2026.

Il Giudice

Dott. Antonio Ivan NATALI