

**TRIBUNALE ORDINARIO di TORINO**

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Proc. n. **1015/2019** R.G.E.

Il Giudice dell'Esecuzione

a scioglimento della riserva;

premesso che in data 24.1.2024 l'aggiudicatario (del Lotto UNO dell'avviso di vendita) ha depositato istanza di riduzione del prezzo (*rectius* di restituzione di parte del prezzo versato in sede di aggiudicazione), dando atto delle condizioni dell'immobile aggiudicato a seguito della liberazione (come da documentazione fotografica allegata e valutazione tecnica di parte) e quindi dei danni accertati 'conseguenti ad atti di vandalismo compiuti nelle more della liberazione', tali da rendere necessari ingenti lavori di ripristino;

considerato che l'esperto, incaricato di integrare la perizia di stima "*al fine di verificare l'entità dei danni subiti e quantificare l'eventuale deprezzamento del bene*", ha riscontrato, rispetto allo stato dei luoghi rilevato in data 16.7.2021, i danni nel dettaglio descritti nella relazione integrativa, precisando trattarsi di danni "*successivi al sopralluogo effettuato ... il 16/7/2021 su cui si è basata la valutazione della perizia*" (fatta eccezione per le tapparelle non funzionanti, lo stato di degrado delle serrande, il cantone in cartongesso e le lacune del battiscopa all'ingresso), ed ha quantificato i lavori di ripristino, spese tecniche comprese - e quindi il minor valore dell'immobile, in € 33.000,00;

osservato che:

. come ritenuto dalla Suprema Corte, muovendo dalla "*peculiare natura della vendita esecutiva, normalmente definita dalla giurisprudenza una vendita sui generis, affine alla vendita solo per gli effetti che ne conseguono e, invece, propria del processo per la struttura e la funzione, giacché realizza congiuntamente l'interesse pubblico (connesso a ogni processo giurisdizionale) e l'interesse privato (dei creditori concorrenti e dell'aggiudicatario)*" (cfr. Cass. n. 7708/14 e Cass. n. 1669/16), occorre distinguere "*in ordine all'estensione della disciplina dell'art. 2922 c.c., tra vizi della cosa e mancanza di qualità, da un lato, e consegna di aliud pro alio, dall'altro lato, prevedendo che si ha vizio redibitorio oppure mancanza di qualità essenziale della cosa, qualora questa presenti imperfezioni che la rendano inidonea all'uso cui dovrebbe essere destinata o ne*

*diminuiscano in modo apprezzabile il valore, ovvero qualora essa appartenga, per caratteristiche strutturali, ad un tipo diverso o ad una specie diversa da quella pattuita; mentre ricorre l'*aliud pro alio*, qualora il bene venduto sia completamente diverso da quello pattuito, in quanto appartenendo ad un genere diverso, si riveli funzionalmente del tutto inidoneo ad assolvere la destinazione economico-sociale della res venduta e, quindi, a fornire l'utilità richiesta (Cass., sez. 2, 18/05/2011, n. 10916; Cass., sez. 2, 07/03/2007, n. 5202; Cass., sez. 2, 25/09/2002 n. 13925)" (cfr. Cass. n. 2064/23);*

*. ancora, l'esclusione, prescritta dall'art. 2922 c.c., "della garanzia per i vizi della cosa nella vendita forzata si riferisce alle fattispecie prefigurate dagli articoli da 1490 a 1497 c.c. e non riguarda, quindi, l'ipotesi di consegna di *aliud pro alio* che, secondo la lata accezione considerata da tale giurisprudenza, è configurabile sia quando la cosa appartenga ad un genere del tutto diverso da quello indicato nella ordinanza di vendita, ovvero manchi delle particolari qualità necessarie per assolvere alla sua naturale funzione economico-sociale, sia quando risulti del tutto compromessa la destinazione della cosa all'uso che, preso in considerazione nell'ordinanza di vendita, abbia costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto (Cass., n. 1669/16, cit.; Cass., sez. 6-1, 12/07/2016, n. 14165; Cass., n. 7708/14, cit.; Cass., sez. 1, n. 4085/05, cit.; Cass., sez. 1, n. 10015/98, cit.; Cass., n. 11018/94, cit.)" (cfr. Cass. n. 2064/23);*

. in particolare si è osservato, a fini meramente descrittivi, che "il bando di vendita - e, prima di esso, l'ordinanza del giudice che pone in vendita il bene, a sua volta fondata sulla descrizione datane nel pignoramento prima e nella relazione dell'esperto poi - corrisponde a quella che, nella vendita volontaria, sarebbe una proposta contrattuale di compravendita; e, comunque, è l'atto riguardo al quale l'aggiudicatario forma il suo consenso o deve potere fare affidamento per formarlo, anche in quanto proveniente da un ufficio giudiziario all'esito di un'attività che si presume la più corretta - oltre che imparziale - possibile, siccome disinteressatamente volta alla attuazione oggettiva di un diritto per esigenze superiori di corretto funzionamento dello schema di trasformazione di un cespite del patrimonio del debitore nel denaro necessario al soddisfacimento dei suoi debiti" (cfr. Cass. n. 7708/14);

ritenuto che:

. pacifico essendo il danneggiamento arrecato all'immobile pignorato in data successiva alla perizia di stima e – deve ritenersi - alla aggiudicazione (come reso evidente dalla relazione del custode oltre che dal mero confronto tra la documentazione fotografica allegata alla perizia 27.9.2021 e le foto allegate alla relazione integrativa 15.4.2024), le

condizioni dell'immobile alla data del rilascio quali descritte dall'esperto - ovvero, assenza di placche e frutti di tutte le scatole elettriche, molti cavi rimossi o non più estraibili, ricevitore citofonico privo di cornetta, campanello di ingresso rimosso, davanzali rotti, mensole copritermosifone spaccate e/o rimosse, rivestimento cucina rotto o asportato in più punti, sanitari in bagno e rubinetterie rimossi, boiler a gas asportato, in tinello e in bagno porta asportata col relativo meccanismo per lo scorrimento, pareti e porte interne vandalizzate con graffiti e incisioni, cornice in laterizio della cucina scalfita e forata all'angolo del vano - sono tali da influire sulla destinazione del bene all'uso preso in considerazione nell'ordinanza di vendita quale elemento determinante per la formulazione dell'offerta di acquisto;

. tale offerta è stata invero formulata con riferimento ad un alloggio descritto dall'esperto (nella relazione del 27.9.2021) come *"dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con termovalvole e di caldaietta collocata in balcone ..."*, di citofono e antenna centralizzata, con finiture *"in marmo in tutte le stanze salvo le due camere in parquet su corso Novara e il gres in bagno"*, *"porte interne ... in legno e vetro e porta scorrevole in bagno"*, in buono stato manutentivo nelle finiture e negli impianti, di recente ristrutturazione;

. appare dunque corretta la misura della riduzione del prezzo, determinata dall'esperto con riferimento all'entità del danneggiamento arrecato all'alloggio e quindi all'entità dei lavori *"di ripristino delle parti danneggiate al fine di riportare l'immobile nello stato di fatto di cui alla perizia di stima"*, non potendo invece essere presa in considerazione in questa sede alcuna richiesta risarcitoria legata *"al tempo necessario al ripristino dei luoghi"* (così nelle osservazioni alla perizia) o alla penale da corrispondere in relazione al finanziamento ottenuto *"tramite la piattaforma rendimento etico"* (così in udienza);

ritenuto che pertanto deve disporsi la restituzione all'aggiudicatario (del Lotto Uno dell'avviso di vendita) dell'importo di € 33.000,00, invitando il professionista delegato – preso atto della mancanza di opposizioni ex art. 617 c.p.c. avverso la presente ordinanza - a procedere in tal senso, nonché alla distribuzione della somma di € 98.500,00 (€ 131.500,00 - € 33.000,00) tenendo conto della intervenuta dichiarazione di rinuncia da parte del creditore procedente oltre che del creditore intervenuto Condominio Via

P.Q.M.

- dichiara che il prezzo di aggiudicazione (Lotto Uno dell'avviso di vendita) deve ritenersi rideterminato in € 98.500,00;

- dispone che il professionista delegato provveda pertanto alla restituzione della somma versata in eccedenza dall'aggiudicatario e alla conseguente predisposizione del progetto di distribuzione come sopra indicato.

Si comunichi alle parti e al delegato/custode.

Torino, 28.10.2024

Il Giudice dell'Esecuzione

dott.ssa Silvia Semini