

Roma, li 31 maggio 2023

Spett.li

*(n.q. di procuratrice di Amco – Asset Management Company Spa).*

e

*(n.q. di referente pratica in oggetto)*

A mezzo e-mail:

**Oggetto:** \_\_\_\_\_ (Amco Asset Management Company Spa) Tribunale di Venezia E.I. R.G.

**Titolare Credito:** Amco Asset Management Company Spa

**Procuratrice:** \_\_\_\_\_

Con la presente Vi comunico di aver ricevuto mandato (all.1) dai sigg.ri

\_\_\_\_\_ elett.te domiciliati ai fini della presente presso il mio studio, di rappresentarvi quanto segue.

I miei assistiti, avendo per loro natura, oltre che per l'educazione ricevuta, un fortissimo senso morale, in ragione del quale sentono come un peso insopportabile il proprio essere inadempienti, stanno tentando in tutti i modi di addivenire ad una soluzione che li liberi dalla posizione di sofferenza di cui all'oggetto.

Pertanto, i medesimi offrono, nell'ambito di un' operazione di vendita contestuale che coinvolge un terzo acquirente il:

Pagamento della somma complessiva ed omnicomprensiva di euro **66.000,00** (sessantaseimila/00) a saldo e stralcio transattivo della posizione debitoria relativa al Contratto di mutuo fondiario stipulato in data \_\_\_\_\_ e con la Banca

Popolare di Vicenza Società Cooperativa per azioni reso in forma esecutiva in data 19.12.2007 per sorta capitale, interessi, spese e competenze legali maturate, degli atti di precetto ed eventuali decreti

ingiuntivi che l'hanno preceduti, dell'esecuzione immobiliare in oggetto, nonché di ogni rapporto e/o titolo causale ad essi connessi, nessuno escluso, anche per eventuali altre posizioni non menzionate, con conseguente liberazione dei miei assistiti nei confronti del predetto creditore, nonché di eventuali garanti della posizione.

L'importo complessivo di € **66.000,00** sarà versato in un'unica soluzione entro il **15 giugno 2023**, nell'ambito di un'operazione contestuale (*vendita del bene ad un terzo, pagamento al creditore e contestuale rinuncia agli atti della procedura e futura cancellazione delle formalità*).

Col pagamento della suddetta somma il creditore depositerà tempestivamente una rinuncia agli atti della procedura esecutiva e si impegnerà inoltre ad inviare in tempi ragionevoli idonea comunicazione alla Conservatoria competente, ai sensi e per gli effetti della Legge n. 40/2007 (Legge Bersani) **per la cancellazione dell'ipoteca iscritta a garanzia del mutuo fondiario** nonché, ove necessario, a prestarvi assenso.

Resta inteso che le spese relative alla procedura esecutiva immobiliare recante R.G. n. 26/2022 resteranno a carico del creditore rinunciante, al pari della liquidazione in favore degli ausiliari del Giudice dell'Esecuzione.

\*\*\*

**La proposta inviata risulta senz'altro, a parere di chi scrive, la soluzione migliore per la conclusione della procedura esecutiva immobiliare epigrafata.**

Procedura esecutiva immobiliare che sta procedendo in maniera totalmente illegittima ai danni dei miei assistiti per diverse ragioni che verranno qui brevemente indicate.

### **SULLA (NON) CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI NEL VENTENNIO**

In primo luogo non può non rilevarsi come l'es. imm. R.G. n. 26/2022 sia sostanzialmente **improcedibile** e stia procedendo alla vendita del compendio pignorato mettendo a rischio i terzi che con la medesima vengano in contatto.

Infatti ai fini della perseguibilità manca un requisito ritenuto pacificamente **INDISPENSABILE** per la vendita coattiva: **la continuità delle trascrizioni nel ventennio precedente la trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare.**

Leggendo la perizia estimativa resa nell'esecuzione *de qua* a pagina n. 13 si legge:  
“.

*al 27/08/2002 . In forza di denuncia di successione - Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO. Note: Si segnala che manca l'accettazione dell'eredità da parte dei figli di . Elena, ma la successione con la quale la quota del bene è pervenuto ai due eredi è ultraventennale rispetto al pignoramento di cui alla presente perizia”.*

Or bene, il Geom. o commette un **evidentissimo errore di valutazione** nella parte in cui ritiene che tale vicenda sia ininfluyente ai fini del pignoramento in quanto:

1. la proprietà indicata, in essere dal 08.09.2022 al 27.08.2022, ricade - contrariamente a quanto ritenuto dal Geometra - nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento immobiliare, avvenuta in data 1.02.2022;
2. Quantunque volessimo *per assurdo* ritenere che tale vicenda traslativa sia “antecedente” al ventennio nulla cambierebbe in quanto la Giurisprudenza di Legittimità ha in maniera granitica affermato<sup>1</sup> che “*risalire all'ultimo acquisto, idoneamente trascritto, anteriore al ventennio, a favore*

---

<sup>1</sup> *E' necessario considerare cioè che, in carenza di prova che l'ultimo atto antecedente al ventennio fosse idoneamente ovvero prioritariamente trascritto a favore dell'esecutato, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni contro la sua persona non avrebbero concluzione: le risultanze della sola documentazione prodotta nel senso della mancanza di ipoteche e pignoramenti o sequestri contro l'esecutato non sarebbero idonee ad escludere che sul bene pignorato insistano ipoteche o altri pignoramenti o sequestri formalizzati contro la persona che aveva a sua volta trascritto il proprio acquisto prima dell'esecutato.*

*Analogamente se, pur essendo l'atto di acquisto anteriore al ventennio idoneamente trascritto a favore dell'esecutato, questi avesse prima del ventennio, in tutto o in parte, disposto del diritto con idonea trascrizione della disposizione anch'essa anteriore al*

*dell'esecutato o dei suoi danti causa, e' la necessaria premessa per dare un grado di conducente attendibilita' alle risultanze infraventennali cui, per sintesi legislativa, si e' riferito il legislatore."*

(cfr. Cassazione civile, Sentenza 11 giugno 2019, n. 15597) o anche "*- Peraltro, in caso di pignoramento di beni di provenienza successoria, la trascrizione del titolo di acquisto mortis causa, oltre a fornire un significativo riscontro dell'appartenenza del bene al soggetto esecutato, sul piano formale, in ragione di quanto detto al precedente punto 2., è indispensabile per preservare dall'evizione l'acquisto dell'aggiudicatario*" in "Cassazione civile, 26 maggio 2014, n. 11638".

Da quanto descritto consegue quale primo precipitato logico che il G.E. sarebbe tenuto, evidenziato quanto sopra, a sospendere le operazioni di vendita e a revocare per l'effetto la vendita del 28.06.2023 provvedendo, nel caso, o a dichiarare estinta la procedura esecutiva immobiliare o a onerare il creditore a trascrivere l'accettazione tacita dell'eredità in un termine perentorio.

Tale doverosa indagine - si ricordi - non incontrerebbe alcuna preclusione temporale considerato "*che nel processo esecutivo, spetta al giudice dell'esecuzione verificare, d'ufficio, la titolarità, in capo al debitore esecutato, del diritto reale pignorato sul bene immobile*" (ibidem).

## **SULL'ILLEGITTIMITA' DELL'AVVISO DI VENDITA**

---

*ventennio, si avrebbe che per i certificati relativi al solo ventennio l'esecutato risulterebbe ancora titolare dell'intero diritto pignorato.*

*All'ultimo acquisto anteriore al ventennio e' necessario risalire anche quando la trascrizione a favore dell'esecutato, o, come nella fattispecie in scrutinio, di un suo dante causa, ricada nel ventennio. Cio', da un lato, per verificare se vi sia continuita' delle trascrizioni e dunque, possibilita' di presumere operanti – nella limitata prospettiva della ragionevole affidabilita' della vendita – le regole in tema di prescrizione acquisitiva in favore dell'esecutato o di quella estintiva in relazione ad eventuali iscrizioni pregiudizievoli; dall'altra, poiche' i nomi dei danti causa dell'esecutato sono necessari in quanto e' anche contro di essi che occorrera' verificare se siano trascritte formalita' pregiudizievoli ovvero iscritte ipoteche.*

**Tanto basterà al creditore per comprendere l'illegittimità della procedura esecutiva e dunque la convenienza della pacifica e bonaria conclusione proposta.**

**Ma vi è di più.**

In data 26.05.2023 il G.E. dott.ssa Tania Vettore ha autorizzato il custode giudiziario a disdire il contratto di locazione ad uso abitativo, ritenuto opponibile, che ha ad oggetto l'immobile oggetto di pignoramento.

Pertanto, dal 1 dicembre 2023 l'immobile pignorato sarà giuridicamente libero da tale diritto con la conseguenza di poter essere "abitato" e utilizzato come civile abitazione.

**La circostanza non è assolutamente di poco conto** ed essendo la disdetta successiva alla redazione dell'avviso di vendita risulterebbe **visibilmente doverosa la revoca dell'esperimento di vendita del 28 giugno 2023 e la fissazione di un nuovo incanto con avviso di vendita e perizia necessariamente aggiornati.**

Del resto allo stato, l'asta programmata per il 28 giugno 2023 è **FORMALMENTE** riservata unicamente **a chi non ha esigenze abitative** con la conseguenza di essere sostanzialmente inappetibile per coloro che vorrebbero andarci a vivere anche a distanza di pochi mesi in quanto la disdetta non è nota a chi non ha visibilità del fascicolo dell'esecuzione né potrebbe essere autorizzato un aggiornamento dell'avviso di vendita in violazione dei 45 giorni del 490 c.p.c.

**Se si parte da tali basi, è chiaro che il principio di economicità dell'esecuzione immobiliare - per cui l'esecuzione deve tendere al massimo realizzo sia per il creditore che per il debitore (il quale ha diritto a non vedersi esposto per un ulteriore somma) - IMPONE la revoca dell'esperimento di vendita e la fissazione di uno nuovo che precisi **NECESSARIAMENTE** tale circostanza sia nella perizia di stima sia nell'avviso di vendita.**

Sarebbe pertanto quantomeno doverosa la fissazione di una nuova udienza ex art. 569 c.p.c. affinché il Geometra possa aggiornare la perizia in atti anche sulla base delle osservazioni prodotte da questa difesa ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. sempre che il Giudice dell'Esecuzione non ritenga di chiudere

anticipatamente l'esecuzione immobiliare per l'assenza di un passaggio fondamentale ai fini della continuità delle trascrizioni.

\*\*\*

Tanto premesso, considerato lo sforzo messo in campo dai miei assistiti, la palese volontà di adempiere seppur parzialmente alle proprie obbligazioni e l'assenza di ogni volontà dilatoria (la quale avrebbe fatto sì che tali circostanze venissero primariamente sottolineate al G.E.) si confida nell'accoglimento della proposta.

Distinti saluti.

Avv. Daniele Giordano