

**Causa C-351/23**

**Sintesi della domanda di pronuncia pregiudiziale ai sensi dell'articolo 98,  
paragrafo 1, del regolamento di procedura della Corte di giustizia**

**Data di deposito:**

6 giugno 2023

**Giudice del rinvio:**

Krajský súd v Prešove (Slovacchia)

**Data della decisione di rinvio:**

11 maggio 2023

**Attrice:**

GR REÁL s. r. o.

**Convenuti:**

PO

RT

---

DOCUMENTO DI LAVORO

## Oggetto del procedimento principale

Domanda di pronuncia pregiudiziale proposta nell'ambito di una controversia relativa allo sgombero di un bene immobile e all'accertamento del diritto di proprietà su quest'ultimo. Il motivo che ha dato origine al rinvio pregiudiziale sono i dubbi del giudice nazionale riguardo alla compatibilità della normativa slovacca in materia di tutela giurisdizionale del diritto di proprietà su un bene immobile costituente garanzia di un credito con la normativa dell'Unione in materia di tutela dei consumatori, in particolare con gli articoli 6, paragrafo 1, e 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13/CEE del Consiglio e con gli articoli 5, 8 e 9 della direttiva 2005/29/CE del Parlamento europeo e del Consiglio.

## Oggetto e fondamento giuridico del rinvio pregiudiziale

Interpretazione del diritto dell'Unione, articolo 267 TFUE.

## Questioni pregiudiziali

A. Se l'articolo 6, paragrafo 1, e l'articolo 7, paragrafo 1, della direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori, si applichino a un procedimento, come quello di cui trattasi nel procedimento principale, instaurato dall'aggiudicatario all'asta di un bene immobile dato in garanzia e in cui, parallelamente, pende la domanda riconvenzionale promossa da un consumatore [il precedente proprietario dell'immobile] volta a ripristinare lo stato anteriore all'aggiudicazione, qualora il consumatore, prima della vendita all'asta stragiudiziale, abbia esperito le vie di legge per impedire la realizzazione dell'ipoteca sul proprio bene, richiedendo un provvedimento provvisorio al giudice, e, sempre prima dello svolgimento dell'asta, abbia informato i partecipanti all'asta della pendenza di un procedimento giurisdizionale per impedire la realizzazione dell'ipoteca a mezzo asta volontaria, e, nonostante tale procedimento giurisdizionale, l'asta abbia avuto luogo.

B. Se la direttiva 93/13/CEE del Consiglio debba essere interpretata nel senso che essa osta ad una normativa di uno Stato membro, come quella di cui trattasi nel procedimento principale, che nell'ambito di una procedura di esecuzione su beni dati in garanzia, realizzata da un professionista delle vendite all'asta private («organizzatore dell'asta») sul bene immobile di un consumatore, al fine di soddisfare il credito di una banca sorto da un contratto di credito al consumo,

1. non consente al consumatore di sollevare utilmente nei confronti dell'organizzatore dell'asta, al fine di rimandare la vendita, obiezioni sul carattere abusivo delle clausole contrattuali in base alle quali il credito della banca

deve essere recuperato, quand'anche tale credito sia fondato su clausole contrattuali abusive, in particolare su una clausola di rimborso anticipato;

2. non consente al consumatore di impedire la vendita all'asta dell'immobile in cui vive, sebbene questi abbia informato l'organizzatore dell'asta e i partecipanti che è pendente un procedimento giurisdizionale per ottenere un provvedimento provvisorio che impedisca la vendita del bene all'asta, ma il giudice non abbia ancora adottato una decisione definitiva su tale domanda, e il provvedimento provvisorio costituisca l'unico mezzo per il consumatore per ottenere una tutela giurisdizionale temporanea contro l'esecuzione della vendita all'asta in conseguenza di clausole contrattuali abusive;

3. non consente al consumatore, nelle circostanze di cui ai punti precedenti, di esercitare pienamente i diritti derivanti dal recepimento della direttiva 93/13/CEE e di conseguire gli obiettivi di tale direttiva, poiché la normativa in questione limita la possibilità di eccepire la nullità della vendita all'asta ai soli tre motivi seguenti:

- a. nullità del contratto costitutivo della garanzia reale;
- b. violazione della legge nazionale n. 527/2002, relativa alle vendite all'asta volontarie;
- c. commissione di un illecito penale.

C. Se la direttiva 2005/29/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 maggio 2005, relativa alle pratiche commerciali sleali delle imprese nei confronti dei consumatori nel mercato interno e che modifica la direttiva 84/450/CEE del Consiglio e le direttive 97/7/CE, 98/27/CE e 2002/65/CE del Parlamento europeo e del Consiglio e il regolamento (CE) n. 2006/2004 del Parlamento europeo e del Consiglio («direttiva sulle pratiche commerciali sleali»), debba essere interpretata nel senso che l'esecuzione su un bene dato in garanzia sulla base di una clausola contrattuale abusiva di rimborso anticipato di un credito sorto da un contratto di credito al consumo, e quindi un importo dovuto errato, può costituire una pratica commerciale sleale ai sensi del suo articolo 5, e in particolare una pratica commerciale aggressiva ai sensi degli articoli 8 e 9 di tale direttiva, e se la responsabilità della banca e gli obiettivi della direttiva 2005/29/CE si applichino, oltre che alla banca, anche alla società organizzatrice delle vendite all'asta che procede all'esecuzione sul bene dato in garanzia per soddisfare il credito della banca.

### **Disposizioni del diritto dell'Unione citate**

Carta dei diritti fondamentali dell'Unione europea: articoli 7, 38 e 47.

Direttiva 93/13/CEE del Consiglio, del 5 aprile 1993, concernente le clausole abusive nei contratti stipulati con i consumatori: dal dodicesimo al

quattordicesimo considerando, sedicesimo considerando, ventesimo considerando, ventunesimo considerando, ventiquattresimo considerando, articoli 1 e 3, articolo 4, paragrafo 1, articolo 6, paragrafo 1, articolo 7, articolo 8.

Direttiva 2005/29/CE del Parlamento europeo e del Consiglio, dell'11 maggio 2005, relativa alle pratiche commerciali sleali delle imprese nei confronti dei consumatori nel mercato interno e che modifica la direttiva 84/450/CEE del Consiglio e le direttive 97/7/CE, 98/27/CE e 2002/65/CE del Parlamento europeo e del Consiglio e il regolamento (CE) n. 2006/2004 del Parlamento europeo e del Consiglio: articolo 2, lettere b), c), d), e) e k), articolo 3, articolo 5, articolo 6, paragrafo 1, articolo 7, paragrafo 1, articolo 8, articolo 9, articolo 11, articolo 13.

### **Giurisprudenza della Corte e altre fonti del diritto dell'Unione citate**

Sentenza della Corte del 14 marzo 2013, Aziz, C-415/11, ECLI:EU:C:2013:164, dispositivo e punto 73.

Sentenza della Corte del 21 marzo 2013, RWE Vertrieb, C-92/11, ECLI:EU:C:2013:180, punti 43 e 44.

Sentenza della Corte del 7 dicembre 2017, Banco Santander, C-598/15, ECLI:EU:C:2017:945, dispositivo.

Sentenza della Corte del 4 giugno 2015, Faber, C-497/13, ECLI:EU:C:2015:357.

Sentenza della Corte del 10 settembre 2014, Kušionová, C-34/13, ECLI:EU:C:2014:2189, punto 65.

Conclusioni dell'avvocato generale presentate il 12 gennaio 2023 nella causa C-598/21, SP e CI / Všeobecná úverová banka a.s., ECLI:EU:C:2023:22, paragrafi da 92 a 101.

### **Disposizioni del diritto nazionale citate**

Zákon č. 40/1964 Zb, Občiansky zákonník (legge n. 40/1964, recante il codice civile), come modificato (in prosieguo: il «codice civile»)

#### Articolo 53

(1) Un contratto concluso con un consumatore non deve contenere disposizioni atte a creare, a danno del consumatore, un significativo squilibrio tra i diritti e gli obblighi delle parti (in prosieguo: la «clausola abusiva»). Non è abusiva una clausola contrattuale che riguarda l'oggetto principale dell'esecuzione o la congruità del prezzo, se è formulata in modo preciso, chiaro e comprensibile, o se è stata oggetto di negoziato individuale.

(...)

(4) Sono considerate clausole abusive, in particolare, le disposizioni contenute in un contratto concluso con un consumatore, le quali:

(...)

k) impongano, a titolo di penalità, al consumatore che non adempie ai propri obblighi, il pagamento di un indennizzo per un importo sproporzionatamente elevato,

(...)

(5) Le clausole abusive che compaiono in un contratto concluso con un consumatore sono nulle.

(...)

(9) In caso di adempimento di un contratto concluso con un consumatore mediante pagamenti rateali, il professionista non può esercitare il diritto conferitogli dall'articolo 565 del codice civile prima di tre mesi dal ritardo nel pagamento di una delle rate e previa comunicazione al consumatore almeno 15 giorni prima dell'esercizio di tale diritto.

(...)

#### Articolo 565

In caso di adempimento mediante pagamenti rateali, il creditore non può chiedere il pagamento dell'intero credito in ragione del mancato pagamento di una rata mensile, a meno che ciò non sia stato concordato tra le parti o previsto in una decisione giudiziaria. Il creditore potrà comunque esercitare tale diritto solo fino alla data di scadenza della prima rata successiva.

#### Articolo 151j

(1) Se il credito garantito da un diritto reale di garanzia non è rimborsato debitamente e per tempo, il creditore garantito può dare inizio all'esecuzione sul bene dato in garanzia. Nell'ambito dell'esecuzione sul bene dato in garanzia il creditore garantito può soddisfarsi nel modo stabilito nel contratto oppure mediante la vendita del bene costituente la garanzia attraverso un'asta, secondo una legge speciale (...), oppure esigere il soddisfacimento mediante la vendita del bene costituente la garanzia secondo leggi speciali (...), ove non sia altrimenti previsto dalla presente legge o da una legge speciale.

(...)

#### Articolo 151m

(1) Il creditore garantito può vendere il bene dato in garanzia nel modo stabilito nel contratto di costituzione della garanzia o all'asta non prima di 30 giorni dalla data di notifica dell'inizio dell'esecuzione sul bene dato in garanzia al garante e al debitore, qualora il debitore sia persona diversa dal garante, ove non sia altrimenti previsto da una legge speciale. Se il diritto costituito a garanzia è stato iscritto nel registro dei diritti reali di garanzia e la data di registrazione dell'inizio dell'esecuzione sul bene dato in garanzia nello stesso registro è successiva alla data di notifica dell'inizio dell'esecuzione sul bene dato in garanzia al garante e al debitore e se il debitore è persona diversa dal garante, il termine di 30 giorni decorre dalla data di registrazione dell'inizio dell'esecuzione sul bene dato in garanzia nel medesimo registro dei diritti reali di garanzia.

(2) Successivamente alla notifica dell'inizio dell'esecuzione sul bene dato in garanzia, colui che ha prestato la garanzia e il creditore garantito possono convenire che, anche prima della scadenza del termine previsto al paragrafo 1, il creditore garantito è autorizzato a vendere il bene costituente la garanzia nel modo stabilito nel contratto di costituzione della garanzia o all'asta.

(3) Il creditore garantito che ha dato inizio all'esecuzione sul bene dato in garanzia, al fine di soddisfare il proprio credito nel modo stabilito nel contratto di costituzione della garanzia, può in qualsiasi momento, nel corso di tale esecuzione, cambiare le modalità di esecuzione e vendere all'asta il bene costituente la garanzia o esigere il soddisfacimento del credito mediante la vendita del bene costituente la garanzia secondo leggi speciali. Il creditore garantito è tenuto a informare colui che ha prestato la garanzia riguardo al cambiamento di modalità dell'esecuzione sul bene dato in garanzia.

(...)

Articolo 151ma

(...)

(3) Nell'esecuzione su un bene dato in garanzia da parte del creditore il cui diritto reale di garanzia è registrato come primo nell'ordine di priorità per il soddisfacimento dei diritti reali di garanzia (in prosieguo: il «creditore privilegiato»), il bene costituente la garanzia viene trasferito libero da diritti di garanzia reale di altri creditori. Quando il ricavato della vendita del bene costituente la garanzia è superiore all'importo del credito garantito a favore del creditore privilegiato, gli altri creditori hanno diritto a che i loro crediti garantiti da un diritto reale sul bene costituente la garanzia oggetto di trasferimento siano soddisfatti sul ricavato della vendita di tale bene, previa deduzione delle spese necessarie ed effettivamente sostenute da parte del creditore privilegiato per l'esecuzione della garanzia, secondo l'ordine determinante per il soddisfacimento dei diritti di garanzia.

Zákon č. 527/2002 Z. z. o dobrovoľných dražbách (legge n. 527/2002, relativa alle vendite all'asta volontarie)

#### Articolo 6

(1) L'organizzatore dell'asta è colui che bandisce l'asta, assolve le condizioni fissate dalla legge ordinaria e dalla legge speciale ed è autorizzato ad esercitare l'attività corrispondente».

(...)

#### Articolo 7

(1) Può richiedere l'asta il proprietario del bene da vendere, la persona che procede all'esecuzione sul bene costituente la garanzia (in prosieguo: il «creditore garantito») o qualsiasi altro soggetto autorizzato a proporre l'esecuzione dell'asta ai sensi di una legge speciale.

Ai sensi dell'articolo 16, paragrafo 1, di tale legge, una vendita all'asta può essere effettuata esclusivamente in base ad un contratto scritto tra la persona che ha richiesto la vendita e l'organizzatore dell'asta.

#### Articolo 16

(...)

(2) Il contratto relativo all'esecuzione della vendita all'asta deve indicare la persona che ha richiesto la vendita, l'organizzatore dell'asta, l'oggetto dell'asta, l'offerta minima, le spese stimate dell'asta e l'ammontare del compenso dell'organizzatore dell'asta o il metodo della sua determinazione o un accordo che l'asta sarà eseguita a titolo gratuito. Al contratto è inoltre allegata una dichiarazione scritta della persona che ha richiesto la vendita all'asta che l'oggetto della vendita può essere venduto all'asta (articolo 7, paragrafo 2).

(...)

#### Articolo 19

(1) L'organizzatore dell'asta è tenuto ad abbandonare la vendita all'asta al più tardi alla data del suo inizio a) su richiesta scritta della persona che ha richiesto la vendita all'asta, b) se gli viene dimostrato, con un titolo esecutivo, che la persona che ha richiesto la vendita all'asta non è legittimata alla richiesta; quando il titolo è un provvedimento d'urgenza del giudice, è sufficiente dimostrare all'organizzatore dell'asta che il giudice ha disposto tale provvedimento.

(...)



## Articolo 21

(...)

(2) In caso di contestazione della validità del contratto costitutivo della garanzia o di mancata osservanza delle disposizioni della presente legge, la persona che si considera danneggiata può chiedere al giudice di dichiarare la nullità della vendita all'asta. Il diritto di adire il giudice con la domanda di annullamento si estingue, tuttavia, se non viene esercitato entro i tre mesi seguenti all'aggiudicazione, a meno che i motivi dell'annullamento siano collegati alla commissione di un reato e la vendita riguardi una casa o un appartamento in cui il proprietario precedente era, al momento dell'aggiudicazione, ufficialmente domiciliato ai sensi di una legge speciale (...); in questo caso, l'annullamento dell'asta può essere chiesto anche dopo la scadenza di tale termine.

Zákon č. 160/2015 Z. z. (civilný sporový poriadok) (legge n. 160/2015, recante il codice di procedura civile)

## Articolo 325

(1) Il giudice può adottare provvedimenti provvisori se è necessario regolare urgentemente i rapporti tra le parti o se esiste un rischio che l'esecuzione della decisione giudiziaria venga compromessa.

Conformemente al paragrafo 2, lettera d), di tale articolo, con un provvedimento provvisorio può essere imposto ad una parte, in particolare, un obbligo di fare, di non fare o di astenersi.

Il giudice può autorizzare il rimborso rateizzato ai sensi dell'articolo 232, paragrafo 3, del codice di procedura civile.

Zákon č. 162/1995 Z. z. (katastrálny zákon) (legge n. 162/1995, sul registro immobiliare)

## Articolo 70

(1) I dati catastali cui all'articolo 7 fanno fede fino a prova contraria.

### **Breve illustrazione dei fatti e del procedimento**

- 1 PO e RT, convenuti nel procedimento principale, sono una coppia di coniugi. Il 7 aprile 2011 hanno stipulato, in qualità di consumatori, un contratto di finanziamento rateale con Slovenská sporiteľňa, a.s. (in prosieguo: la «banca»), in base al quale la banca ha concesso loro un mutuo di EUR 63 000, che PO e RT si sono impegnati a rimborsare in rate mensili di EUR 424,41 a partire dal 20 giugno 2011, con ultimo termine di scadenza il 20 gennaio 2030. Lo stesso giorno, per garantire il credito sorto dal mutuo, essi hanno altresì concluso un contratto di



costituzione di un diritto reale su beni immobili avente per oggetto l'abitazione familiare in cui abitavano PO e RT e i loro tre piccoli figli.

- 2 Con lettera del 3 novembre 2016, la banca ha dichiarato l'esigibilità straordinaria del mutuo alla data del 3 novembre 2016 invitando PO e RT a pagare il credito dell'importo di EUR 56 888,08. Ai sensi della normativa slovacca, la persona che procede all'esecuzione sul bene costituente la garanzia è legittimata a richiedere la vendita di tale bene a mezzo asta volontaria. Il 21 aprile 2017, PO e RT hanno proposto una domanda contro la banca dinanzi all'Okresný súd Prešov (Tribunale circoscrizionale di Prešov, Repubblica slovacca) per ottenere che essa non procedesse all'esecuzione sul bene dato in garanzia tramite asta volontaria, chiedendo allo stesso tempo l'adozione di una misura provvisoria che imponesse alla banca di astenersi dall'esecuzione sul bene dato in garanzia tramite asta volontaria in attesa dell'esito definitivo del giudizio nel merito. Nell'atto di domanda PO e RT hanno sostenuto che la banca non aveva il diritto di chiedere il rimborso anticipato del mutuo, poiché tale diritto sorge solo su base contrattuale e le parti contrattuali non avevano concluso alcun accordo in tal senso.
- 3 Il 25 aprile 2017 si è tenuta la prima seduta dell'asta e, nel corso di quest'ultima, PO si è opposto all'asta adducendo che dinanzi all'Okresný súd Prešov (Tribunale circoscrizionale di Prešov) era pendente un procedimento giurisdizionale per impedire l'esecuzione sul bene dato in garanzia. La prima seduta dell'asta volontaria è andata deserta in quanto non si è presentato nessun offerente.
- 4 Con ordinanza del 26 maggio 2017, l'Okresný súd Prešov (Tribunale circoscrizionale di Prešov) ha respinto la domanda di provvedimento provvisorio senza esaminare l'argomento di PO e di RT secondo cui la banca, applicando la scadenza anticipata del mutuo, aveva violato i loro diritti. PO e RT hanno impugnato tale ordinanza.
- 5 La seconda seduta dell'asta ha avuto luogo il 18 luglio 2017. Durante tale seduta il consumatore PO ha informato l'organizzatore dell'asta ed il notaio che era pendente un procedimento giurisdizionale per sospendere l'esecuzione sul bene dato in garanzia, però né il notaio né l'organizzatore dell'asta hanno tenuto conto della sua opposizione né della sua presenza. Il bene è stata aggiudicato alla società GR REAL, attiva, tra l'altro, nel settore della concessione di crediti o di prestiti, del factoring e del forfaiting nonché della gestione e della manutenzione di immobili residenziali e non residenziali. Secondo la normativa slovacca, con l'aggiudicazione avviene, alle condizioni previste, il trasferimento del diritto di proprietà.
- 6 Con ordinanza del 9 agosto 2017, il Krajský súd v Prešove (Tribunale regionale di Prešov, Repubblica slovacca) ha statuito sull'impugnazione di PO e di RT annullando l'ordinanza del giudice di primo grado di rigetto della domanda di provvedimento provvisorio e rinviando la causa a quest'ultimo per una nuova decisione. Secondo il giudice d'appello, il giudice di primo grado avrebbe dovuto esaminare, tra l'altro, l'argomento di PO e di RT secondo cui essi non avevano

concluso alcun accordo con la banca che consentisse di avviare la procedura di rimborso anticipato, il principio di proporzionalità, il fatto che si trattasse dell'unica abitazione di PO, di RT e della loro famiglia, nonché la questione se il creditore non potesse essere soddisfatto in altro modo.

- 7 Il 19 dicembre 2017 PO e RT hanno rinunciato all'azione inibitoria con la motivazione che la vendita all'asta era stata già eseguita e che, pertanto, l'utilità dell'azione inibitoria era venuta meno. Con ordinanza dell'11 gennaio 2018, l'Okresný súd Prešov (Tribunale circoscrizionale di Prešov) ha archiviato il procedimento condannando PO e RT a tutte le spese sostenute dalla banca.
- 8 In virtù della vendita all'asta volontaria, la GR REÁL è stata iscritta nel registro immobiliare come proprietaria del bene e, poiché PO e RT si sono rifiutati di liberare la casa di famiglia, la società ha fatto scollegare PO e RT dalla fornitura di utenze quali acqua ed elettricità avviando un'azione di intimazione di sfratto dall'immobile in questione. Tale azione è stata respinta dal giudice di primo grado e la decisione di quest'ultimo è stata confermata dal giudice di appello. Entrambi i giudici hanno tenuto conto del buon costume e del fatto che si trattava dell'abitazione di PO, di RT e dei loro tre figli. Il Najvyšší súd (Corte suprema, Repubblica slovacca), con ordinanza dell'8 aprile 2021, ha annullato entrambe le sentenze e ha dichiarato che i giudici dovevano decidere sul diritto di proprietà di GR REÁL.
- 9 Con la sua seconda sentenza nella causa in questione, il giudice di primo grado ha ordinato a PO e RT di liberare il bene immobile di cui trattasi, respingendo al contempo la loro domanda riconvenzionale. Secondo il giudice di primo grado, l'asta volontaria non è stata dichiarata nulla e il giudice, nell'ambito di tale controversia, non è competente a valutare la questione della sua nullità. La DG REÁL ha impugnato la parte del dispositivo della sentenza del giudice di primo grado relativa al mancato riconoscimento del rimborso delle spese. PO e RT hanno impugnato la parte del dispositivo della sentenza relativa alla condanna a liberare l'immobile e al rigetto della domanda riconvenzionale. Il giudice d'appello ha sospeso il procedimento principale e ha proposto una domanda di pronuncia pregiudiziale.

### **Principali argomenti delle parti nel procedimento principale**

- 10 La ricorrente nel procedimento principale, la società GR REÁL, chiede che, sulla base del suo diritto di proprietà, che essa sostiene di aver acquisito a seguito della vendita all'asta volontaria, il bene immobile di cui trattasi venga sgomberato con rifusione delle spese del procedimento.
- 11 Con la loro domanda riconvenzionale PO e RT, convenuti nel procedimento principale, chiedono di accertare l'esistenza del loro diritto di proprietà sulla casa di famiglia in questione. Essi sostengono che la vendita di tale casa costituisce una violazione dei loro diritti di consumatori e del loro diritto all'abitazione. Asseriscono che non esiste un accordo tra loro e la banca in forza del quale

quest'ultima potesse avviare la procedura di rimborso anticipato del mutuo. Essi inoltre affermano che la banca non gli è venuta incontro nel tentativo di ristrutturazione del mutuo e ha insistito che il bene immobile in questione fosse messo all'asta.

### **Breve esposizione della motivazione del rinvio**

- 12 Il giudice del rinvio considera rilevante, ai fini della decisione della causa, la questione se la normativa dell'Unione in materia di tutela dei consumatori debba essere applicata in un procedimento giurisdizionale come il procedimento principale, in cui i consumatori hanno cercato una tutela giurisdizionale prima dello svolgimento dell'asta, hanno domandato un provvedimento provvisorio, hanno informato della pendenza del procedimento giurisdizionale, ma la vendita all'asta ha comunque avuto luogo. Il giudice del rinvio ritiene che se la direttiva 93/13 fosse applicabile al procedimento principale, dovrebbe essere effettuato in tale procedimento un controllo giurisdizionale della clausola di rimborso anticipato e che, se si trattasse di una clausola abusiva, tale circostanza sarebbe rilevante ai fini della risoluzione della controversia nel procedimento principale.
- 13 Il giudice del rinvio considera altresì essenziale la questione se la normativa slovacca, che limita la tutela del diritto di proprietà dei consumatori sui beni posseduti e utilizzati come garanzia del credito, dopo che tali beni sono stati messi all'asta volontaria e aggiudicati, ai seguenti tre motivi: violazione della legge relativa alle vendite all'asta volontarie, nullità del contratto costitutivo della garanzia e sussistenza di fattispecie penali, sia compatibile con il diritto dell'Unione. Il giudice del rinvio precisa che né il caso dei consumatori di cui trattasi nel procedimento principale né le loro obiezioni riguardano queste tre situazioni specifiche.
- 14 Il giudice del rinvio afferma di condividere pienamente le considerazioni presentate dall'avvocato generale nelle sue conclusioni del 12 gennaio 2023 nella causa SP e CI/Všeobecná úverová banka a.s., C-598/21, ECLI:EU:C:2023:22, in particolare ai paragrafi da 92 a 105.