

Contributo integrativo  
AL TRIBUNALE



**ORIGINALE**

REPUBBLICA ITALIANA

3607/2015

Oggetto

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Esecuzione -  
Opposizione  
agli atti  
esecutivi

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

R.G.N. 14493/2012

Dott. GIUSEPPE SALME' - Presidente -

Cron. 3607

Dott. MARIA MARGHERITA CHIARINI - Consigliere -

Rep. e.l.

Dott. ANNAMARIA AMBROSIO - Consigliere -

Ud. 20/11/2014

Dott. FRANCO DE STEFANO - Consigliere -

PU

Dott. LINA RUBINO - Rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso 14493-2012 proposto da:

I

,

E

)

)

giusta procura speciale

in calce al ricorso;

2014

- **ricorrente** -

2434

**contro**

ITALFONDIARIO SPA nella qualità di procuratrice di  
CASTELLO FINANCE S.R.L. in persona del suo

L.R.

procuratore Dott.ssa

, che la rappresenta e  
difende giusta procura speciale a margine del  
controricorso;

MARIO, domiciliato ex lege in ROMA, presso  
la CANCELLERIA DELLA CORTE DI CASSAZIONE,  
rappresentato e difeso dagli avvocati  
giusta procura speciale in  
calce al controricorso;

**- controricorrenti -**

avverso la sentenza n. 395/2012 del TRIBUNALE di  
REGGIO CALABRIA, depositata il 09/03/2012, R.G.N.  
3326/2010;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica  
udienza del 20/11/2014 dal Consigliere Dott. LINA  
RUBINO;

udito l'Avvocato per delega;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore  
Generale Dott. LUCIO CAPASSO che ha concluso per il  
rigetto del ricorso;

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

Mario, debitore esecutato, proponeva opposizione agli atti esecutivi ex art.617 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Reggio Calabria, lamentando il tardivo deposito del residuo prezzo di aggiudicazione da parte dell'aggiudicatario provvisorio, in quanto effettuato oltre il termine di giorni sessanta stabilito dall'ordinanza di vendita e chiedendo che il giudice accertasse la nullità della procura rilasciata dalla aggiudicatario in favore del suo avvocato.

La ed il creditore precedente Italfondario s.p.a. eccepivano che l'opposizione proposta fosse tardiva in quanto avrebbe dovuto proporsi contro il decreto di aggiudicazione provvisorio datato 24.11.2009, e non contro il decreto di trasferimento e quindi che la sua proposizione fosse ormai preclusa dall'avvenuta conclusione della fase di vendita.

Il Tribunale di Reggio Calabria, con la sentenza qui impugnata, preliminarmente affermava la tempestività dell'opposizione in quanto, essendo il vizio lamentato concernente il tardivo versamento del saldo prezzo, lo stesso poteva esser fatto valere solo impugnando l'atto immediatamente successivo, che era appunto il decreto di trasferimento.

Nel merito, il Tribunale di Reggio Calabria accoglieva l'opposizione. Ricapitolava i fatti ricordando che subito dopo l'aggiudicazione provvisoria la stessa aggiudicatario aveva chiesto al g.e. di conoscere se il termine per il versamento del saldo prezzo fosse quello ordinario di 90 giorni o quello più breve di 60 indicate dal professionista incaricato della vendita. Il g.e. in risposta precisava che il termine per il versamento del saldo prezzo per le vendite senza incanto era stato da lui modificato ed ampliato, con provvedimento di carattere generale, applicabile anche alle procedure già pendenti ed alle

ordinanze di vendita già emesse ed adeguatamente pubblicizzato, in 90 giorni, rispetto agli originari 60. Avuta l'informazione richiesta, l'aggiudicataria pagava nei 90 giorni.

Il Tribunale accoglieva l'opposizione recependo i rilievi dell'opponente, secondo il quale il provvedimento di modifica del termine di deposito del saldo poteva aver prodotto l'effetto di scoraggiare la partecipazione alla vendita di potenziali acquirenti non in grado di versare il saldo nei 60 giorni ma che forse, se adeguatamente avvisati, sarebbero stati in grado di corrisponderlo nei 90 e avrebbero quindi partecipato alla vendita consentendo di raggiungere un prezzo di vendita più elevato; riteneva che si fosse consumata una lesione del principio cardine della parità di trattamento di tutti i potenziali partecipanti alla vendita in quando alcuni avevano saputo che il termine di deposito del prezzo era di 60 giorni ed altri di 90.

Lucia Eleonora Elisabetta propone ricorso per cassazione articolato in sei motivi ed illustrato da memoria avverso la sentenza n. 395 del 2012, depositata dal Tribunale di Reggio Calabria in data 9.3.2012, notificata il 13.4.2012, nei confronti di Mario e di Italfondario s.p.a.

L'Italfondario s.p.a. e resistono con controricorso.

## MOTIVI DELLA DECISIONE

Con il **primo motivo di ricorso** la denuncia la violazione e falsa applicazione dell'art. 617 c.p.c nella sentenza impugnata, sotto il profilo della non rilevata inammissibilità del ricorso per tardività. Riproduce le considerazioni già svolte in sede di opposizione, secondo le quali il provvedimento da impugnare sarebbe stato l'ordinanza provvisoria di aggiudicazione e non il decreto di trasferimento.

Il motivo è **infondato**.

Il debitore ha contestato che tutta la fase di vendita, culminata con l'emissione del decreto di trasferimento, sia stata alterata dal provvedimento del giudice dell'esecuzione che ha consentito di versare il saldo prezzo entro novanta giorni: ha contestato quindi sia che la vendita si è svolta in modo falsato, in quanto alla stessa non tutti sono stati in

grado di partecipare e non sono state poste in essere le condizioni per ricavare il maggior prezzo possibile, sia che sia stato consentito alla aggiudicataria di pagare in un lasso di tempo più ampio rispetto a quanto previsto dall'ordinanza di vendita. L'opposizione è stata correttamente proposta avverso il provvedimento conclusivo della fase di vendita, in quanto i vizi o le irregolarità relativi al versamento del residuo prezzo vanno ad inficiare l'atto immediatamente successivo che li presuppone, ossia il decreto di trasferimento.

Con il **secondo motivo di ricorso** la ricorrente lamenta la violazione o falsa applicazione di norme di diritto ( gli artt. 100 e 617 c.p.c. ) per non aver valutato il giudicante il difetto di interesse del debitore e quindi il suo difetto di legittimazione, e sul punto censura anche la motivazione della sentenza impugnata.

Il motivo è **infondato**.

La ricorrente lamenta che, ai fini della legittimazione ad impugnare, il debitore non abbia provato la lesione del suo diritto. È ben vero che è inammissibile per difetto di interesse l'opposizione agli atti esecutivi proposta dal debitore quando questi non abbia dedotto, nell'atto di impugnazione, l'interesse in concreto leso; in particolare, qualora si contesti la regolarità della vendita, è necessario che il debitore deduca che dalla violazione procedimentale sia derivata la lesione del suo diritto a conseguire dalla vendita il maggior prezzo possibile (Cass. n. 2512 del 1996, Cass. n. 3950 del 2006, citate dalla stessa ricorrente). Tuttavia, ai fini della legittimazione ad opporsi, non si richiede anche che l'opponente fornisca la prova di un pregiudizio concreto, con l'indicazione della occasione favorevole perduta, essendo sufficiente l'allegazione di una effettiva idoneità lesiva della irregolarità, tanto più che trattasi di una vendita forzata, alla quale il debitore può solo assistere, per sorvegliare che essa si svolga regolarmente affinché si realizzi il suo interesse a che dalla vendita si ricavi il corrispettivo più alto possibile.

Con il **terzo motivo di ricorso**, la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 490, 570, 574, 586 c.p.c. in quanto la sentenza avrebbe posto alla base della motivazione la violazione di norme in realtà riconducibili alla vendita con incanto e non alla vendita senza incanto come quella effettuata nella procedura esecutiva in esame. Peraltro, rileva come tutte le ordinanze del g.e. siano caratterizzate dal principio della

revocabilità ed anche il decreto di trasferimento, a meno che lo stesso non abbia già avuto definitiva esecuzione ( art. 586 c.p.c.).La ricorrente cita la sentenza di questa Corte a Sezioni Unite, n. 262 del 2010 che afferma il potere del g.e. di modificare l'ordinanza di vendita in qualsiasi momento precedente alla vendita stessa, purchè la modifica non sia posta in essere allo scopo di favorire il singolo e purchè la modifica sia portata a conoscenza dei terzi con una rinnovata pubblicazione da eseguire nelle forme e nei modi dell'art. 490 c.p.c., che nel caso di specie sarebbero stati rispettati.

Con il **quarto motivo** la ricorrente deduce esclusivamente la omessa e o insufficiente motivazione in relazione all'omesso esame da parte del tribunale della eccezione di nullità della procura speciale rilasciata al procuratore aggiudicatario per persona da nominare e l'omesso esame della eccezione di nullità della dichiarazione di nomina, e ribadisce che l'eccezione era infondata .

Il motivo va **rigettato**, la motivazione della sentenza impugnata sul punto è esente da vizi in quanto la questione della validità o meno della procura è stata ritenuta assorbita dall'accoglimento della opposizione sul profilo principale, che travolgeva sia il decreto di trasferimento che, a monte, l'ordinanza di aggiudicazione provvisoria e faceva venire meno ogni interesse a verificare se la t avesse rilasciato una valida procura.

Con il **quinto motivo** la ricorrente deduce l'omessa e\o insufficiente e contraddittoria motivazione circa un fatto controverso e decisivo per il giudizio e la violazione degli artt. 490 e 570 c.p.c. Si ricollega al terzo motivo in cui ha illustrato che la modifica dell'ordinanza di vendita quanto al termine di versamento del saldo prezzo fosse stata adeguatamente pubblicizzata, e sostiene che a norma dell'art. 570 c.p.c. sul sito internet dovesse essere pubblicata la sola relazione di stima e solo questo dato se mancante avrebbe potuto portare ad invalidare il decreto di trasferimento. Segnala che la pubblicità sul sito internet deve ritenersi pubblicità complementare e non alternativa, ex art. 490 terzo comma c.p.c.

Il terzo e il quinto motivo possono essere esaminati congiuntamente in quanto esaminano lo stesso profilo controverso sotto l'aspetto il primo della violazione di legge, il secondo del vizio di motivazione, e sono **fondati**.

Nel caso di specie, emerge dalla lettura degli atti di parte e della sentenza che si è verificato quanto segue :

-l'ordinanza di vendita originariamente prevedeva un termine perentorio di 60 giorni per il versamento del saldo prezzo ;

- con provvedimento di carattere generale che non è stato neppure mediamente impugnato, il g.e. modificava il termine di versamento del saldo prezzo per tutte le vendite, fissate e da fissarsi, portandolo da sessanta a novanta giorni;

- il provvedimento venne affisso nei locali del tribunale e pubblicato su ordine del g.e. sui due quotidiani dove venivano pubblicizzate le vendite forzate e sul sito [asteannunci.it](http://asteannunci.it), anch'esso utilizzato quale strumento di pubblicità per le vendite forzate del tribunale, nei quali sono riportate le condizioni generali di vendita applicate dal tribunale ( inclusive del termine di pagamento a 90 giorni) e i dati per estratto delle varie ordinanze di vendita (quali gli identificativi degli immobili , il prezzo base e la cauzione) ma non l'originario termine di pagamento, superato;

- nel sito ufficiale del tribunale rimasero però inserite, e pubblicate per esteso, tutte le ordinanze di vendita fino a quel momento emesse, recanti l'originario termine di 60 giorni;

- dopo l'aggiudicazione, la aggiudicataria \_\_\_\_\_, avendo ricevuto dall'incaricato della vendita una indicazione per il pagamento (60 giorni) contrastante con quella a lei nota (90 giorni) chiese indicazioni al giudice dell'esecuzione, che la autorizzò a pagare nei 90 giorni essendo questa la regola generale da qualche tempo da lui introdotta per tutte le vendite, con incanto e senza, del Tribunale di Reggio Calabria.

Considerate le circostanze, e puntualizzato che nessuno ha impugnato, nei termini della opposizione agli atti esecutivi il provvedimento di carattere generale con il quale il giudice dell'esecuzione ha modificato anche le ordinanze di vendita già emesse con la pubblicità sopra indicata, deve ritenersi che la sentenza impugnata non abbia fatto corretta applicazione degli artt. 490, 570 e 576 c.p.c.: l'ordinanza di vendita è stata modificata dal giudice dell'esecuzione quanto al termine di pagamento del saldo prezzo, in conformità dei poteri conferitigli dalla legge ben prima dell'aggiudicazione , con un provvedimento non adottato per favorire l'aggiudicataria, in quanto provvedimento di

carattere generale adottato mesi prima di questa specifica vendita, e che essendo precedente non integrava una proroga del termine perentorio di pagamento, non consentita. Neppure la sua risposta alla richiesta di chiarimenti inviata dalla aggiudicataria, in cui la si invitava a versare il saldo nei 90 giorni, può considerarsi integrare una proroga non consentita essendo semplicemente applicativo della modifica precedente. La modifica delle condizioni generali di vendita e di aggiudicazione è stata pubblicizzata con tutte le forme in uso presso il tribunale per le suddette ordinanze, ovvero con l'inserimento della pubblicità in due quotidiani a diffusione locale, con l'inserimento nel sito internet utilizzato per pubblicizzare le vendite forzate, ed in più con l'affissione della stessa sui muri delle aule e dei locali del tribunale.

Deve escludersi, contrariamente a quanto ritenuto nella sentenza impugnata, che si sia verificata una significativa alterazione del principio di parità dei partecipanti alla vendita, integrante una concreta possibilità di pregiudizio per il debitore in ordine alla possibilità di ricavare il massimo possibile dalla vendita forzata laddove, e ciò per due ordini di considerazioni: essendo il nuovo provvedimento di carattere generale che consente un più ampio margine di tempo per il versamento del saldo prezzo successivo a quello, superato, che prevedeva un termine perentorio più breve, esso è astrattamente idoneo ad invogliare un maggior numero di potenziali compratori e non a scoraggiarne qualcuno.

A ciò si aggiunga che esso è stato portato a conoscenza dei terzi con tutti i mezzi di pubblicità, formali e informali (pubblicazione nei due quotidiani e nel sito internet prescelto per pubblicizzare le vendite forzate, ai quali si aggiunge l'affissione del provvedimento recante la modifica sui muri dei locali del tribunale) al fine di darne conoscenza generale, a fronte dei quali risulta una trascuratezza non foriera di conseguenze pratiche idonee ad invalidare la procedura di vendita il fatto che sul solo sito internet del tribunale siano rimaste inserite le ordinanze di vendita nella loro versione originaria, ovvero recanti il più breve termine di versamento del saldo prezzo.

In definitiva, il permanere della originaria indicazione di sessanta giorni all'interno del solo sito internet del tribunale è una irregolarità che non rileva al punto di diventare causa idonea ad alterare la parità delle condizioni dei partecipanti alla vendita (e quindi ad inficiare la validità del decreto di trasferimento), perché la modifica delle condizioni è



stata portata a conoscenza del pubblico generale dei possibili partecipanti alla vendita con mezzi tali da escludere la possibilità di un errore sui tempi del pagamento in persona di normale diligenza. Si richiama a questo proposito quanto già affermato da Cass. n. 15729 del 2011, che anch'essa fa riferimento, ai fini della valutazione sulla validità o meno di una vendita forzata, al principio della riconoscibilità dell'errore : il principio di rilevanza dell'errore in base alla sua riconoscibilità, benché espressamente dettato in riferimento all'annullamento del contratto per vizi del consenso, esprime un principio generale dell'ordinamento in materia di idoneità invalidante dell'errore.

Infine, con il **sesto motivo di ricorso**, la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 617 c.p.c. e 2929 c.c. avendo il giudice dell'opposizione ommesso di considerare che eventuali nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, ai sensi dell'art. 2929 c.c.

Il motivo è **infondato** in quanto se la stessa vendita fosse nulla ed in particolare se fosse nullo il decreto di trasferimento, ciò travolgerebbe anche la posizione del terzo acquirente in quanto verrebbe ad essere posto nel nulla proprio il provvedimento che ha trasferito al proprietario del bene in suo favore. Come affermato da Cass. 13824 del 2010, la regola contenuta nell'art. 2929 cod. civ., secondo il quale la nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita e l'assegnazione non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, non trova applicazione quando la nullità riguardi proprio la vendita o l'assegnazione, sia che si tratti di vizi che direttamente la concernano, sia che si tratti di vizi che rappresentino il riflesso della tempestiva e fondata impugnazione di atti del procedimento esecutivo anteriori ma ad essi obbligatoriamente prodromici.

La sentenza impugnata va pertanto cassata in conseguenza dell'accoglimento del terzo e quinto motivo di ricorso.

Non essendo necessari altri accertamenti in fatto, la causa può essere decisa nel merito con il rigetto dell'opposizione agli atti esecutivi per le considerazioni già svolte : le eventuali irregolarità che hanno preceduto l'emissione del decreto di trasferimento non sono state tali da inficiarne la validità essendo riconoscibili da persone di normale diligenza, e non avendo di conseguenza alterato il principio di parità tra i soggetti

interessati alla vendita e non avendo leso in concreto l'interesse dell'opponente a ricavare dalla vendita forzata il massimo importo possibile.

Le spese del giudizio di opposizione agli atti esecutivi possono essere compensate in ragione dell'incertezza della questione, le spese del giudizio di cassazione seguono la soccombenza e si regolano come al dispositivo.

### P.Q.M.

La Corte accoglie il terzo e il quinto motivo di ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta l'opposizione agli atti esecutivi. Compensa le spese del giudizio di merito tra le parti; pone le spese del giudizio di cassazione a carico del contro ricorrente e le liquida, in favore della ricorrente t e di Italfondario in euro 6.300,00 ciascuno, di cui 200,00 per spese, oltre accessori e contributo spese generali.

Così deciso nella camera di consiglio della Corte di cassazione il 20 novembre 2014

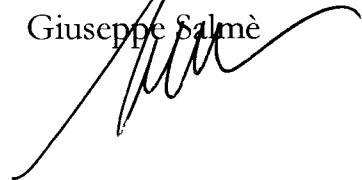
**Il Consigliere estensore**

Lina Rubino



**Il Presidente**

Giuseppe Salmè



**Il Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA**



**DEPOSITATO IN CANCELLERIA**  
Osp. **21 FEB 2015**  
Funzionario Giudiziario  
Innocenzo BATTISTA

