

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Illustrissimi Signori Magistrati:

dott. Franco De Stefano - Presidente

dott. Cristiano Valle - Consigliere

dott. Marco Rossetti - Consigliere rel.

dott.ssa Irene Ambrosi - Consigliere

dott. Raffaele Rossi - Consigliere

Oggetto: opposizione
all'esecuzione

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso n. 17250/20 proposto da:

-) **Antonio** elettivamente domiciliato all'indirizzo PEC del proprio difensore, difeso dall'avvocato in virtù di procura speciale apposta in calce al ricorso;

- *ricorrente* -

contro

-) **Amedeo** elettivamente domiciliato all'indirizzo PEC del proprio difensore, difeso dall'avvocato in virtù di procura speciale apposta in margine al controricorso;

- *controricorrente* -

nonché

-) **doValue s.p.a.**, quale rappresentante volontaria della **Prisma SPV s.r.l.**, in persona del legale rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliato all'indirizzo PEC del proprio difensore, difeso dall'avvocato in virtù di procura speciale apposta in margine al controricorso;

- *controricorrente* -

nonché

-) **Unicredit s.p.a., Agenzia delle Entrate - Riscossione, Andreea Ioana Dragomir, Pierluigi Pantanella;**

- *intimati* -

avverso la sentenza del Tribunale di Roma 3 ottobre 2019 n. 18943;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 17 novembre 2022 dal Consigliere relatore dott. Marco Rossetti;



FATTI DI CAUSA

1. Amedeo e la Unicredit s.p.a., creditori di Pierluigi Pantanella, iniziarono l'esecuzione forzata su un immobile di proprietà di quest'ultimo.

L'immobile era tuttavia occupato dal coniuge separato del debitore, Andreea Ioana Dragomir, cui era stato assegnato in sede di separazione.

2. Il giudice dell'esecuzione, nel determinare il prezzo a base d'asta dell'immobile, ridusse del 30% il presumibile valore di mercato, per tenere conto del fatto che l'immobile era occupato e che il provvedimento giudiziale di assegnazione della casa familiare era opponibile ai creditori e all'aggiudicatario.

3. La procedura esecutiva seguì il suo corso e il 12 dicembre 2016 l'immobile venne aggiudicato ad Antonio per il prezzo di euro 130.000.

4. Con ordinanza 19 maggio 2017 il giudice dell'esecuzione revocò l'aggiudicazione dell'immobile, ai sensi dell'articolo 586 c.p.c., e dispose procedersi ad un nuovo incanto.

Il giudice dell'esecuzione ritenne che, per effetto della pronuncia di questa Corte, Sez. 3, Sentenza n. 7776 del 20/04/2016, l'assegnazione dell'immobile in favore del coniuge separato fosse inopponibile ai creditori che avessero iscritto ipoteca anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione.

Di conseguenza, non aveva ragion d'essere la riduzione del prezzo a base d'asta del 30%.

5. Avverso tale ordinanza Antonio propose opposizione agli atti esecutivi.

Con sentenza 3 ottobre 2019 n. 18.943 il Tribunale di Roma rigettò l'opposizione.



Ritenne il Tribunale che la decisione della Corte di cassazione sopra ricordata (7776/16) costituiva un *revirement* del quale correttamente il giudice dell'esecuzione aveva tenuto conto; e che, inoltre, il giudice dell'esecuzione non avrebbe potuto da un lato ordinare la liberazione dell'immobile, sul presupposto della inopponibilità ai creditori ipotecari anteriori del provvedimento di assegnazione della casa familiare, e dall'altro consentire che l'immobile fosse aggiudicato ad un prezzo ridotto rispetto a quello oggettivo di mercato, sul presupposto che non potesse essere liberato dall'occupante.

6. La sentenza del Tribunale è stata impugnata per cassazione da Antonio con ricorso fondato su un solo motivo.

Hanno resistito con controricorso Amedeo e la doValue s.p.a., nella qualità di rappresentante volontaria della Prisma SPV s.r.l., a sua volta cessionaria dei crediti vantati dalla Unicredit s.p.a. nei confronti di Pierluigi Pantanella.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con l'unico motivo il ricorrente lamenta, ai sensi dell'articolo 360, n. 3, c.p.c., la violazione dell'articolo 586 c.p.c.

Sostiene che tale norma - così come interpretata dal giudice di legittimità - non consente al giudice dell'esecuzione di revocare l'aggiudicazione *quomodolibet*; che la revoca dell'aggiudicazione è consentita in ipotesi ben precise, talune delle quali nemmeno ipotizzabili nel caso di specie (dolo di una delle parti, emersione di fatti conosciuti da una soltanto delle parti, interferenze illecite di natura criminale); ed altre non ricorrenti. In particolare, sostiene il ricorrente che erroneamente il Tribunale ritenne "fatto nuovo", idoneo a giustificare la revoca dell'ordinanza di assegnazione, la pronuncia della sentenza 7776/16 di questa Corte.

Ciò per due ragioni:

-) sia perché la suddetta sentenza venne pubblicata il 20 aprile 2016, vale a dire otto mesi prima dell'aggiudicazione;
-) sia perché, in ogni caso, uno dei creditori procedenti, con istanza datata 4 novembre 2016, aveva espressamente segnalato al giudice



dell'esecuzione il nuovo orientamento del giudice di legittimità, **senza che** il giudice dell'esecuzione adottasse al riguardo alcun provvedimento.

Conclude il ricorrente sostenendo che l'articolo 586 c.p.c. non consente al giudice dell'esecuzione di revocare l'aggiudicazione tutte le volte in cui "si accorga" che il prezzo di vendita poteva essere maggiore e che la revoca è consentita soltanto quando l'incongruenza del prezzo di aggiudicazione risulti da fatti sopravvenuti alla aggiudicazione stessa.

1.1. Il motivo è fondato.

Il potere accordato al giudice dell'esecuzione dall'art. 586 c.p.c. non è uno strumento *bon à tout faire*, cui ricorrere per sanare ripensamenti o distrazioni. Se così fosse, ne resterebbero vulnerati da un lato la certezza del diritto e la speditezza dell'esecuzione, e dall'altro l'affidamento dell'aggiudicatario negli atti e nelle attività dell'amministrazione giudiziaria. L'aggiudicatario, infatti, si determina all'acquisto in base ad un prezzo che può legittimamente presumere sia stato correttamente stabilito dagli organi dell'amministrazione giudiziaria.

E qualsiasi interesse del cittadino al corretto operare di qualsiasi pubblica amministrazione è, per ciò solo, meritevole di tutela (come ripetutamente affermato da questa Corte, ad esempio, con riferimento all'ipotesi in cui l'incolpevole aggiudicatario di un appalto di opere pubbliche veda annullata l'aggiudicazione per un vizio del procedimento imputabile alla P.A.: *ex multis*, in tal senso, Sez. 1 - , Sentenza n. 25644 del 27/10/2017; Sez. 1 - , Ordinanza n. 19775 del 25/07/2018).

1.2. Per evitare tali rischi questa Corte ha già stabilito entro quali precisi limiti quel potere possa essere esercitato. Essi sono tre.

In primo luogo, la revoca dell'aggiudicazione può essere disposta in presenza di "fatti nuovi", cioè sopravvenuti all'aggiudicazione: e nel presente giudizio non può reputarsi "fatto nuovo" la circostanza che il giudice dell'esecuzione si sia tardivamente avveduto che la fissazione del prezzo a base d'asta non era conforme alla giurisprudenza di legittimità.

1.3. In secondo luogo, la revoca dell'aggiudicazione può ammettersi solo in conseguenza di una "irregolarità procedimentale" che abbia "portato



[ad una offerta] *che non appaia corrispondere al prezzo giusto che la sequenza procedimentale, se avesse avuto corso secondo la normalità dello schema tipico immaginato dal legislatore, avrebbe portato a conseguire*" (Sez. 3, Sentenza n. 18451 del 21/09/2015; conforme Sez. 3 - , Sentenza n. 11116 del 10/06/2020): ed ovviamente la scelta del giudice di fissare un certo prezzo a base d'asta, invece che un altro, non costituisce una "irregolarità procedimentale", ma una valutazione di merito.

1.4. In terzo luogo, la revoca dell'aggiudicazione non può disporsi in virtù di fatti che il giudice dell'esecuzione conosceva o poteva conoscere (Cass. 18451/15, § 9.3.2 della motivazione).

1.5. Nessuno di questi limiti risulta essere stato rispettato, nel caso di specie, dal giudice dell'esecuzione. La revoca infatti venne disposta per una ragione che non costituiva un "fatto nuovo"; venne disposta in assenza di formali "irregolarità procedurali"; e venne disposta nonostante il Giudice dell'esecuzione già al momento della vendita potesse sapere della circostanza che, *ex post*, lo indusse a revocarla.

2. La ritenuta erroneità della sentenza impugnata ne impone la cassazione, ma non anche il rinvio. Infatti, non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto, è possibile decidere la causa nel merito, accogliendo l'opposizione proposta da Antonio avverso l'ordinanza del 19 maggio 2017 di revoca dell'aggiudicazione dell'immobile: la quale andrà, pertanto, annullata.

3. Le spese del presente giudizio di legittimità vanno a poste a carico del soccombente, e sono liquidate nel dispositivo.

Le spese vanno poste a carico in solido di Antonio e della Prisma SPV s.r.l.. Anche quest'ultima, infatti, avendo chiesto il rigetto del ricorso, deve ritenersi "soccombente" per i fini di cui all'art. 91 c.p.c..

La decisione della causa nel merito impone di provvedere anche sulle spese del giudizio svoltosi dinanzi al Tribunale.



Anche tali spese sono liquidate nel dispositivo, in applicazione della tariffa di cui al d.m. 55/14, nella misura vigente *ratione temporis*.

Per questi motivi

la Corte di cassazione:

(-) accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie l'opposizione proposta da Antonio e per l'effetto annulla l'ordinanza 19 maggio 2017 di revoca dell'aggiudicazione;

(-) condanna Amedeo e doValue s.p.a. per Prisma SPV s.r.l., in solido, alla rifusione in favore di Antonio delle spese del presente giudizio di legittimità, che si liquidano nella somma di euro 7.655, di cui 200 per spese vive, oltre I.V.A., cassa forense e spese forfettarie ex art. 2, comma 2, d.m. 10.3.2014 n. 55;

(-) condanna Amedeo e doValue s.p.a. per Prisma SPV s.r.l., in solido, alla rifusione in favore di Antonio delle spese del grado di merito, che si liquidano nella somma di euro 9.030, di cui 950 per spese vive, oltre I.V.A., cassa forense e spese forfettarie ex art. 2, comma 2, d.m. 10.3.2014 n. 55.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione civile della Corte di cassazione, addì 17 novembre 2022.

Il Presidente

(Franco De Stefano)

