

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

composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FRANCO DE STEFANO	- Presidente -	
Dott. PASQUALE GIANNITI	- Consigliere -	
Dott. MARCO ROSSETTI	- Consigliere -	
Dott. CRISTIANO VALLE	- Consigliere -	Ad. 29/5/2024 CC
Dott. GIOVANNI FANTICINI	- Consigliere Rel. -	R.G.N. 11203/2022

Inadempienza e responsabilità dell'aggiudicatario (artt. 587 c.p.c. e 177 disp. att. c.p.c.) - Esplicita informazione agli offerenti - Necessità - Esclusione.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 11203/2022 R.G.

proposto da

ROMAGNA TURISMO S.R.L., rappresentata e difesa dall'avv.

- ricorrente -

contro

AQUI SPV S.R.L.

BPER BANCA S.P.A.

FALLIMENTO GROUP CAVALLI HOTELS S.R.L.

- intimati -

avverso la sentenza n. 1036 del 20/10/2021 del Tribunale di Forlì;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 29/5/2024
dal Consigliere Dott. GIOVANNI FANTICINI;
letta la memoria della ricorrente;



RILEVATO CHE:

– la Romagna Turismo S.r.l. proponeva opposizione ex art. 617 cod. proc. civ. avverso il provvedimento del 20/5/2018 del giudice dell'esecuzione del Tribunale di Forlì, che la condannava a pagare la somma di Euro 152.000,00, quale differenza tra l'importo per cui l'opponente si era resa aggiudicataria – salvo poi decadere dall'aggiudicazione per mancato versamento del saldo nel termine di legge – dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. 97/2011 e il prezzo della successiva aggiudicazione del medesimo cespite: a fondamento dell'opposizione deduceva la mancata menzione, nel bando di vendita (che contemplava la sola perdita della cauzione), della "penale" prevista in caso di vendita ad un prezzo inferiore e la mancanza di colpa dell'aggiudicatario nell'inadempimento al versamento del prezzo;

– la fase di merito si concludeva con la sentenza n. 1036 del 20/10/2021 con cui il Tribunale di Forlì respingeva l'opposizione e condannava la Romagna Turismo a rifondere le spese di lite alla Aquì SPV S.r.l., cessionaria del credito della precedente Bper Banca S.p.A.;

– il Tribunale affermava l'inderogabilità, da parte del giudice dell'esecuzione, dell'art. 587 cod. proc. civ., con la conseguenza che, una volta constatata l'inadempienza dell'aggiudicatario (nella specie, peraltro, non dipesa da una condotta scusabile), deriva *ex lege* la perdita della cauzione e, se il prezzo che si ricava dal nuovo tentativo di vendita, unito alla cauzione, risulta inferiore a quello precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza, anche se tale effetto non è menzionato nell'avviso di vendita;

– avverso tale decisione, la Romagna Turismo S.r.l. proponeva ricorso per cassazione fondato su due motivi; non svolgevano difese nel giudizio di legittimità la Aquì SPV S.r.l., la BPER Banca S.p.A., e Fallimento Group Cavalli Hotels S.r.l.;

– la ricorrente depositava memoria ex art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ.;



– all’esito della camera di consiglio del 29/5/2024, il Collegio si riservava il deposito dell’ordinanza nei successivi sessanta giorni, a norma dell’art. 380-*bis*.1, comma 2, cod. proc. civ.;

CONSIDERATO CHE:

– col primo motivo, formulato ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 570 e 587 cod. proc. civ. per essersi il giudice di merito limitato a motivare il rigetto dell’opposizione richiamando il testo normativo, senza considerare che il dovere di trasparenza avrebbe imposto di inserire nel bando di vendita anche la condizione contrattuale relativa alla penale stabilita dal comma 2 del citato art. 587;

– la censura è infondata;

– la ricorrente si duole del fatto che il giudice di merito abbia motivato la propria decisione richiamando, alla lettera, l’art. 587, comma 2, cod. proc. civ. (secondo cui il giudice, in ipotesi di decadenza dell’aggiudicatario, deve disporre una nuova vendita e, «se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell’incanto precedente, l’aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza»);

– proprio il testo della citata disposizione – peraltro ribadito dall’art. 177, comma 1, disp. att. cod. proc. civ. («L’aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell’esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita») – costituisce, in realtà, la miglior dimostrazione della correttezza della decisione del Tribunale che la ricorrente mira ad inficiare adducendo argomentazioni pretestuose;

– infatti, riguardo a queste ultime, non solo non è previsto alcun obbligo normativo di inserire nell’avviso di vendita avvertimenti per gli offerenti circa le conseguenze della loro inadempienza, ma nemmeno può sostenersi che si tratti di «clausole contrattuali»;



– quanto al dovere di trasparenza nella vendita giudiziaria e nelle regole che la disciplinano (sul punto, *ex multis*, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11171 del 29/05/2015, Rv. 635438-01, e Cass., Sez. 3, Sentenza n. 32136 del 10/12/2019, Rv. 656506-02), si rileva che lo stesso non concerne le disposizioni di legge di automatica ed inderogabile applicazione (tra le quali, gli artt. 587, comma 2, cod. proc. civ. e 177 disp. att. cod. proc. civ.), che non incidono sulla formazione del consenso degli interessi all’acquisto, né possono ingenerare un loro legittimo affidamento;

– si osserva, inoltre, che sarebbe paradossale che il bando di vendita dovesse necessariamente riportare il testo normativo e che il mancato esplicito richiamo di una disposizione inderogabile ne consentisse la disapplicazione;

– anche l’ulteriore argomentazione sulla pretesa ineguaglianza tra i partecipanti – a seconda della loro conoscenza delle conseguenze della decadenza – è pretestuosa e manifestamente infondata, non foss’altro per il principio *ignorantia legis non excusat*;

– col secondo motivo, formulato ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 587 cod. proc. civ. e 1218 cod. civ. per avere il giudice di merito mancato di considerare, in relazione al risarcimento del danno conseguente alla decadenza dal versamento del prezzo, l’impossibilità della prestazione per causa non imputabile;

– la censura è inammissibile per plurime ragioni;

– innanzitutto, il giudice di merito ha illustrato le ragioni per le quali ha reputato inescusabile il mancato versamento del prezzo da parte dell’aggiudicataria Romagna Turismo, la quale mira a sottoporre le circostanze già esaminate ad un nuovo – inammissibile – vaglio della Corte di legittimità;

– inoltre, il motivo è inammissibile perché la ricorrente vorrebbe far discendere dalla scusabilità della sua inadempienza (asseritamente dovuta



alla tardiva erogazione del finanziamento necessario) l'inapplicabilità dell'art. 587, comma 2, cod. proc. civ., che costituisce automatica ed ineludibile conseguenza della pronuncia di decadenza, provvedimento contro il quale non ha proposto tempestiva opposizione ex art. 617 cod. proc. civ.;

- in conclusione, il ricorso va respinto;
- non occorre provvedere sulle spese del giudizio di legittimità, non avendo gli intimati svolto attività difensiva;
- va dato atto, però, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 115 del 2002, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13;

p. q. m.

la Corte

rigetta il ricorso;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto;

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 29 maggio 2024.

Il Presidente

(*Franco De Stefano*)

