

Nella vendita forzata, l'offerta di acquisto è presupposto negoziale necessario dell'atto giurisdizionale di vendita

Cassazione civile, Sez. I, 17 marzo 2015. Presidente Ceccherini. Relatore Lamorgese.

Espropriazione forzata - Vendita - Incontro dei consensi tra offerente e giudice - Esclusione - Offerta di acquisto presupposto negoziale necessario dell'atto giurisdizionale di vendita

Nella vendita forzata, pur non essendo ravvisabile un incontro dei consensi tra l'offerente ed il giudice, produttivo dell'effetto transattivo, essendo l'atto di autonomia privata incompatibile con l'esercizio della funzione giurisdizionale, l'offerta di acquisto del partecipante alla gara costituisce il presupposto negoziale necessario dell'atto giurisdizionale di vendita.

Vendite forzate - Espropriazione forzata - Fallimento - Aliud pro alio - Tutela dell'acquirente

Alla vendita forzata, anche fallimentare, deve ritenersi applicabile la tutela dell'acquirente quando il bene aggiudicato appartenga ad un genere del tutto diverso da quello indicato nell'ordinanza di vendita, ovvero manchi delle qualità necessarie per assolvere la sua naturale funzione economico sociale, ovvero risulti compromessa la destinazione del bene all'uso che abbia costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto. (Nel caso di specie, la Corte ha respinto il ricorso perché l'acquirente era consapevole che l'immobile non era stato condonato, avendo ottenuto una concessione di un termine, più volte prorogato, per valutare la persistenza dell'interesse all'acquisto ed eventualmente rinunciare all'aggiudicazione.)

Fallimento - Procedimento di vendita - Decadenza dall'aggiudicazione - Incameramento della cauzione - Impugnazione del decreto del tribunale che decide il reclamo - Ricorso straordinario per cassazione - Ammissibilità

Il provvedimento del tribunale che, decidendo il reclamo contro il decreto del giudice delegato, ha dichiarato la decadenza dall'aggiudicazione di un bene immobile e disposto l'incameramento della cauzione, stante il mancato versamento di quanto dovuto per l'oblazione, può essere impugnato con ricorso straordinario per cassazione ai sensi dell'articolo 111 Cost., trattandosi di un provvedimento definitivo per mancanza di rimedi diversi e per l'attitudine a pregiudicare con l'efficacia propria del giudicato il diritto di garanzia dell'acquirente.

(Massima a cura di Franco Benassi - Riproduzione riservata)

Svolgimento del processo

1.- M.P.C. ricorre per cassazione ex art. 111 Cost., sulla base di sei motivi, avverso il provvedimento del Tribunale di Lamezia Terme in data 3.6.2008 che, da un lato, ha rigettato il reclamo da lui proposto L. Fall., ex art. 26, avverso il Decreto 21 settembre 2007, con cui il giudice delegato al fallimento aveva disposto, a norma dell'art. 587 c.p.c., l'incameramento della cauzione prestata per l'aggiudicazione di un immobile sito in quella città di cui non aveva corrisposto l'importo dovuto a titolo di oblazione e spese (trattandosi di un immobile abusivo) e, dall'altro, ha dichiarato inammissibile perchè tardivo il reclamo avverso il precedente Decreto 25 giugno 2007 (notificato il 5.7.2007 e reclamato il 30.11.2007) con cui il giudice delegato aveva concesso termine per depositare il residuo prezzo ovvero per rinunciare all'aggiudicazione dell'immobile, essendo venuto a conoscenza che, contrariamente a quanto dichiarato dal c.t.u., non era condonato.

2.- Il reclamante aveva dedotto la nullità degli atti della procedura di aggiudicazione avente ad oggetto la vendita di un aliud pro alio e chiesto il risarcimento del danno al c.t.u. S. G. che era autore della consulenza viziata che aveva determinato l'erronea valutazione del prezzo di aggiudicazione.

Il Tribunale di Lamezia Terme ha escluso che l'aggiudicazione fosse nulla o in frode alla legge, poichè la L. 28 febbraio 1985, n. 47, aveva previsto l'inapplicabilità della nullità degli atti traslativi non contenenti gli estremi della concessione ad edificare o in sanatoria alle procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali, e la riapertura dei termini per presentare la domanda di concessione in sanatoria; ha ritenuto l'inapplicabilità alle vendite forzate, come quella fallimentare, delle norme in tema di garanzia per i vizi della cosa, a norma dell'art. 2922 c.c. (applicabile anche alla vendita disposta in sede di liquidazione dell'attivo fallimentare) e per i vizi della volontà, anche considerando che l'immobile era stato posto in vendita "nello stato di fatto e di diritto in cui si trova"; ha escluso l'essenzialità dell'errore per la mancanza di condono, dal momento che il M. aveva chiesto e ottenuto diverse proroghe al fine di pagare il prezzo residuo dell'aggiudicazione, senza lamentare la mancanza di condono, sicchè, se anche vi fosse stato inizialmente un errore circa lo stato dell'immobile, esso era stato successivamente superato; ha ritenuto che egli avrebbe potuto evitare le conseguenze del proprio inadempimento avvalendosi della facoltà, concessagli dal giudice delegato, di rinunciare all'aggiudicazione; infine il Tribunale ha dichiarato inammissibile la richiesta di risarcimento del danno nei confronti del c.t.u. in quanto domanda autonoma incompatibile con il procedimento di reclamo di cui alla L. Fall., art. 26 e da proporre in sede di cognizione ordinaria.

3.- La Curatela del Fallimento G.M.G. e il creditore istante, Banca Popolare di Nicastro, non hanno svolto difese. S.G. si difende con controricorso.

Motivi della decisione

1.- Va preliminarmente esaminata e rigettata l'eccezione d'inammissibilità del proposto ricorso straordinario per cassazione ex art. 111 Cost., avverso il provvedimento del Tribunale che ha rigettato il reclamo contro il decreto del giudice delegato che aveva dichiarato la decadenza dall'aggiudicazione dell'immobile e disposto l'incameramento della cauzione, stante il mancato versamento da parte dell'aggiudicatario di quanto dovuto per l'oblazione.

Come s'è detto, il ricorrente deduce di non essere responsabile dell'inadempimento nel pagamento del prezzo, in quanto determinato da un fatto non imputabile a sè, concernente la condizione giuridica dell'immobile (non condonato), in quanto gravato da un vincolo non indicato negli atti della procedura e tale da far prefigurare la vendita di un aliud pro alio. Il ricorso è ammissibile, trattandosi di un provvedimento definitivo per mancanza di rimedi diversi e per l'attitudine a pregiudicare, con l'efficacia propria del giudicato, il diritto di garanzia dell'acquirente (v. Cass. n. 4085/2005, n. 6386/2000). Non è pertinente il precedente di questa Corte (n. 27506/2006), richiamato dal controricorrente, il quale ha statuito l'inammissibilità del reclamo al Tribunale avverso il decreto adottato dal giudice delegato dichiarativo della decadenza dall'aggiudicazione.

2.- Venendo ai motivi di ricorso, il secondo imputa al Tribunale violazione e falsa applicazione di legge (art. 2922 c.c., comma 1, art. 1489 c.c., art. 1427 c.c. e segg., art. 587 c.p.c.) per non avere considerato che si tratta di vendita di aliud pro alio, essendo l'immobile inutilizzabile per la sua funzione economico-sociale come abitazione, perchè non condonato, contrariamente a quanto dichiarato nella relazione del c.t.u. richiamata nell'ordinanza di vendita, con conseguente errore essenziale in cui sarebbe caduto l'aggiudicatario.

Il predetto motivo va esaminato congiuntamente al sesto (numerato in ricorso come quinto) che denuncia violazione e falsa applicazione di legge (art. 587 c.p.c.), per avere dichiarato la decadenza dall'aggiudicazione e incamerato la cauzione a causa di un inadempimento nel pagamento del prezzo non imputabile all'aggiudicatario ma alla procedura.

Entrambi sono infondati, anche se la motivazione dev'essere in parte corretta laddove il Tribunale ha implicitamente ritenuto inapplicabili alle vendite forzate, anche fallimentari, a norma dell'art. 2922 c.c., non solo le norme sulla garanzia per i vizi della cosa, ma anche la fattispecie, prospettata nel giudizio, di vendita di aliud pro alio. La costante giurisprudenza di questa Corte è in senso contrario, poiché da tempo ammette la tutela dell'acquirente quando il bene aggiudicato appartenga ad un genere del tutto diverso da quello indicato nell'ordinanza di vendita, ovvero manchi delle qualità necessarie per assolvere la sua naturale funzione economico-sociale, ovvero risulti compromessa la destinazione del bene all'uso che abbia costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto (v. Cass. n. 21249/2010, n. 4085/2005 cit., n. 10015/1998, n. 11018/1994). E' un principio coerente con l'affermazione secondo cui, nella vendita forzata, pur non essendo ravvisabile un incontro di consensi, tra l'offerente ed il giudice, produttivo dell'effetto transattivo, essendo l'atto di autonomia privata incompatibile con l'esercizio della funzione giurisdizionale, l'offerta di acquisto del partecipante alla gara costituisce il presupposto negoziale necessario dell'atto giurisdizionale di vendita (v. Cass. n. 1730/1995).

E' un errore, tuttavia, che non inficia la decisione del Tribunale che è conforme a diritto laddove ha ritenuto inconfigurabile l'aliud pro alio, dal momento che il M. era consapevole che l'immobile non era condonato, essendogli stato concesso termine (con Decreto 25 giugno 2007) per valutare il persistente interesse al bene ed eventualmente per rinunciare all'aggiudicazione ed avendo lui stesso chiesto e ottenuto proroghe al fine di pagare il prezzo residuo. La fattispecie dell'aliud pro alio, infatti, non è ravvisabile laddove l'acquirente sia a conoscenza della situazione reale del bene (v. Cass. n. 10320/1991). Inoltre, non è ammessa la tutela dell'acquirente che, come nella specie, pur invocando l'aliud pro alio, non chieda

l'annullamento o la risoluzione, ma la conservazione del contratto a un prezzo, per lui più favorevole, non corrispondente all'effettivo valore del bene venduto, pur avendo la L. 28 febbraio 1985, n. 47, previsto la riapertura dei termini per presentare la domanda di concessione in sanatoria.

3.- Il terzo motivo è inammissibile, denunciando vizi motivazionali in mancanza del necessario momento di sintesi, ex art. 366 bis c.p.c. (applicabile *ratione temporis*), adeguato alla tipologia di vizio motivazionale dedotto (v., tra le tante, Cass. n. 12248 e 24553 del 2013).

4.- Il quarto motivo, che denuncia violazione e falsa applicazione di legge (artt. 1327, 1444, 1362, 1363 e 1366 c.c., art. 1427 c.c. e segg., artt. 1489, 2629 e 1148 c.c., art. 157 c.p.c.), è inammissibile. Esso si conclude con otto quesiti di diritto, non illustrati singolarmente, slegati dalla breve premessa contenuta in apertura del motivo (nella quale il ricorrente ribadisce il proprio legittimo affidamento in buona fede sull'esistenza del condono dichiarata nell'ordinanza di vendita e nella relazione del c.t.u.) e avulsi dalla fattispecie. Il quesito di diritto, infatti, non può risolversi in un interpello alla Corte di legittimità in ordine alla fondatezza del motivo, ma deve costituire la chiave di lettura delle ragioni ivi esposte, al fine di porre la Corte in condizione di rispondere con l'enunciazione di una regola *juris* che sia suscettibile di ricevere applicazione in casi ulteriori rispetto a quello sottoposto all'esame del giudice che ha pronunciato la sentenza impugnata (v., tra le tante, Cass. n. 11535 e sez. un. n. 2658 del 2008).

5.- Il primo motivo è assorbito, avendo ad oggetto la declaratoria di inammissibilità del reclamo avverso il Decreto 25 giugno 2007, prodromico a quello successivo del 21.9.2007 sul quale vertono i motivi già esaminati.

6.- Il quinto motivo denuncia violazione e falsa applicazione di legge (artt. 64, 99, 103 e segg., in relazione agli artt. 33 e 40, 112 e 615 c.p.c., art. 2043 c.c. e L. Fall., art. 26) e insufficiente motivazione, per avere dichiarato inammissibile la domanda di risarcimento danni contro il c.t.u. S., quale debitore in solido con la procedura, nonostante la connessione con la domanda di revoca dell'ordinanza del giudice delegato che aveva dichiarato l'aggiudicatario decaduto e disposto l'incameramento della cauzione.

Premesso che la valutazione circa la sussistenza della connessione tra la domanda, proposta nei confronti del fallimento, di revoca della vendita forzata immobiliare, e quella di responsabilità per danni proposta contro il c.t.u., è riservata al giudice di merito, è sufficiente considerare che le due cause, qualora trattate insieme, conservano la loro autonomia e in grado d'impugnazione tornano a dividersi, sicchè la domanda risarcitoria contro il c.t.u., assoggettata al rito ordinario, doveva essere appellata, risultando inammissibile il ricorso diretto per cassazione.

7.- In conclusione, il ricorso è rigettato. Le spese seguono la soccombenza e si liquidano in dispositivo nel rapporto processuale con la parte costituita.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso; condanna il ricorrente a rifondere a S.G. le spese del giudizio, liquidate in Euro 4800,00, di cui Euro 4600,00 per compensi, oltre spese forfettarie e accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 20 gennaio 2015.

Depositato in Cancelleria il 17 marzo 2015.