

488.13

29018-21



ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

ROBERTA VIVALDI	Presidente
FRANCO DE STEFANO	Consigliere
MARCO ROSSETTI	Consigliere
CRISTIANO VALLE	- Rel. Consigliere
AUGUSTO TATANGELO	Consigliere

Oggetto

OPPOSIZIONE
ALL'ESECUZIONE
AGGIUDICAZIONE - STIMA
SPROPORZIONE PREZZO
CONSEGUENZE
SOSPENSIONE VENDITA
ESCLUSIONE

Ad. 26/04/2021 CC
Cron. 29018
R.G.N. 18304/2018

ORDINANZA

sul ricorso n. 18304/2018 proposto da:

Virginia, domiciliato in Roma, presso la cancelleria Civile della Corte di Cassazione, rappresentata e difesa dall'avvocato

- ricorrente -

C. Valle

contro

Locam S.p.a., in persona del legale rappresentante in carica, elettivamente domiciliato in

che lo rappresenta e

difende

- controricorrente -

nonché contro

elettivamente domiciliato in Roma, alla via Michele Mercati n. 51, presso lo studio dell'avvocato Antonini Giuseppe, che lo rappresenta e difende unitamente agli avvocati Fronza Elisabetta e Fronza Elvio

- controricorrente -

nonché contro

Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di credito cooperativo, in persona del legale rappresentante in carica, elettivamente domiciliato in Roma, alla via Monte Zebio n. 37, presso lo studio dell'avvocato

2021
1129



D'Urso Stefano che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato
Rossi Roberto

- controricorrente -

C. Valle

avverso la sentenza n. 300/2018 del TRIBUNALE di TRENTO,
depositata il 21/03/2018;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 26/04/2021 dal Consigliere relatore Cristiano Valle, osserva quanto segue.

FATTI DI CAUSA

1) Virginia _____ mpugna, con atto affidato a quattro motivi, la sentenza, n. 300 del 21/03/2018, del Tribunale di Trento che ha rigettato l'opposizione agli atti esecutivi da lei proposta avverso l'aggiudicazione di un immobile, per civile abitazione, sito in Caldonazzo, venduto nell'intero, a mezzo di professionista delegato, a seguito di pignoramento di quota di un mezzo (più precisamente della p.m. 2 della p. ed. 930 in P.T. 4169 II e delle particelle 3546/3 e 3569 in P.T. 2846) e scioglimento della comunione, per euro centocinquantamila (€ 150.000,00) a fronte di un prezzo di stima di euro trecentotrentamila (€ 330.000,00). ←-160

2) Resistono con separati controricorsi: la Cassa Rurale Alta Valsugana Banca di Credito Cooperativo, la Locam S.p.a., cessionaria del credito della Cassa rurale di Trento, e _____ quale aggiudicatario dell'immobile, che ha depositato memoria nel termine di legge.

3) Il P.G. non ha depositato conclusioni.

4) All'esito dell'adunanza del 26 aprile 2021, svoltasi nella modalità disciplinata dall'art. 23, comma 8 *bis*, d.l. 28 ottobre 2020, n. 137, convertito con modificazioni dalla legge 18 dicembre 2020, n. 176, il Collegio ha trattenuto il ricorso in decisione.

RAGIONI DELLA DECISIONE

5) Il ricorso censura come segue la sentenza del Tribunale di Trento.

5.1) Il primo motivo del ricorso deduce violazione e falsa applicazione dell'art. 586 cod. proc. civ. e dell'art. 164 *bis* cod. proc.



civ., in punto di mancata sospensione e, comunque, di mancata dichiarazione di estinzione della procedura esecutiva.

Il motivo è così intitolato: violazione e falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ. (nello specifico dell'art. 164 *bis* disp. att. cod. proc. civ.; dell'art. 586 cod. proc. civ.)

Il mezzo deduce questioni sostanzialmente fattuali, incentrate sul divario tra prezzo di stima e quello di aggiudicazione.

5.1.1) Le censure sono infondate in quanto la motivazione del Tribunale evidenzia quale sia stata la ragione dell'introduzione nell'ordinamento dell'attuale formulazione dell'art. 586 cod. proc. civ. (il contrasto a interferenze nelle operazioni di liquidazione) e dell'art. 164 *bis* disp. att. cod. proc. civ. e conclude per l'insussistenza dei presupposti di applicazione di entrambe le norme. C. Valle

La conclusione del Tribunale è coerente con la giurisprudenza di questa Corte (Cass. n. 11116 del 10/06/2020 Rv. 658146 - 04 e Rv. 658146 - 03), alla quale il Collegio presta adesione ed intende in questa sede ribadire.

In particolare la richiamata pronuncia ha affermato che «*Non integra un prezzo ingiusto di aggiudicazione, idoneo a fondare la sospensione prevista dall'art. 586 c.p.c., quello che sia anche sensibilmente inferiore al valore posto originariamente a base della vendita, ove questa abbia avuto luogo in corretta applicazione delle norme di rito, né si deducano gli specifici elementi perturbatori della correttezza della relativa procedura elaborati dalla giurisprudenza, tra cui non si possono annoverare l'andamento o le crisi, sia pure di particolare gravità, del mercato immobiliare.*».

La stessa sentenza, resa con riguardo allo specifico ambito del cd. Progetto esecuzioni, varato e condotto dalla Terza Sezione di questa Corte ha affermato, con riferimento alla previsione di cui all'art. 164 *bis* disp. att. cod. proc. civ. che: «*...la peculiare ipotesi di chiusura*



anticipata della procedura ex art. 164 bis disp. att. c.p.c. ricorre e va disposta ove, invano applicati o tentati ovvero motivatamente esclusi tutti gli istituti processuali tesi alla massima possibile fruttuosità della vendita del bene pignorato, risulti, in base ad un giudizio prognostico basato su dati obiettivi anche come raccolti nell'andamento pregresso del processo, che il bene sia in concreto invendibile o che la somma ricavabile nei successivi sviluppi della procedura possa dare luogo ad un soddisfacimento soltanto irrisorio dei crediti azionati ed a maggior ragione se possa consentire esclusivamente la copertura dei successivi costi di esecuzione. La relativa valutazione non deve avere luogo in modo espresso prima di ogni rifissazione, specie qualora il numero ne sia stato stabilito con l'ordinanza di vendita o altro provvedimento, ma una motivazione espressa è necessaria in caso di esplicita istanza di uno dei soggetti del processo oppure quando si verificano o considerino fatti nuovi, soprattutto in relazione alle previsioni dell'ordinanza ai sensi dell'art. 569 c.p.c.».

C. Valle

Il primo mezzo, incentrato sulle dedotte violazioni, anche in forma di mancata applicazione, degli artt. 586 cod. proc. civ. e 164 disp. att. cod. proc. civ. deve, pertanto, essere disatteso.

5.2) Il secondo motivo deduce un omesso esame di fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5, cod. proc. civ.

Il motivo si incentra sulla deduzione della stessa ricorrente Virginia relativa alla completezza dell'offerta di vendita (sebbene sembri riferirsi letteralmente all'offerta di acquisto).

5.2.1) Il motivo è inammissibile, sia in quanto la non aveva interesse a dolersi dell'incompleta indicazione del bene immobile staggito e sia in quanto il Tribunale di Trento ha affermato che comunque il bene immobile era stato adeguatamente individuato in atti, quantomeno mediante rinvio alla relazione dell'esperto



stimatore, nella quale il lotto n. 2 (sul quale si appunta in particolare la censura di cui al secondo motivo di ricorso) era così, testualmente descritto: «*Il lotto 2, costituito dalla p.m. 2 della . ed. 390 e dalle circostanti pp.ff 3546/3 e 3549 risulta così composto:....*», e quindi l'incompletezza dell'offerta di vendita era insuscettibile di recare nocumento alcuno. Detta seconda parte della motivazione non è in alcun modo adeguatamente censurata dal secondo motivo di ricorso, che, pertanto, pure deve essere disatteso.

5.3) Il terzo motivo deduce: violazione e (o) falsa applicazione di norme di diritto ex art. 360, comma 1, n. 3 cod. proc. civ. (nello specifico dell'art. 2929 cod. civ., del punto 12 del Protocollo per il professionista delegato ai sensi del d.l. n. 35 del 2005, convertito con modificazioni nella legge n. 80 del 2005 e dell'art. 111 Costituzione). C. Valle

Il terzo motivo si appunta, in particolare, sull'omissione degli avvisi e sulle nullità concernenti la vendita stessa, ai sensi dell'art. 2929 cod. civ.

Il motivo è infondato.

In motivazione il Tribunale ha riscontrato che che gli avvisi erano stati ritualmente dati, compresi quelli al comproprietario (Mario Gargiulo) e in ogni caso, afferma la sentenza, (e il punto non è adeguatamente investito dal ragionamento censorio che svolge il terzo motivo di ricorso) non risulta dedotto quale conseguenza dannosa avesse comportato l'omissione degli avvisi, atteso che la era stata costantemente presente nel corso delle operazioni di vendita e finanche all'udienza dinanzi al professionista delegato, alla quale venne deliberata l'offerta di acquisto in data 12/05/2006.

5.3.1) Il terzo motivo deve, al pari dei primi due, essere ritenuto infondato, ove non inammissibile, laddove non denuncia alcun concreto nocumento derivante dall'omissione delle formalità.



Con riferimento ai profili relativi alle nullità della vendita, e in particolare al regime dell'art. 2929 cod. civ., deve rilevarsi come nessuna concreta censura venga prospettata dalla ricorrente e peraltro, deve ribadirsi l'orientamento di questa Corte (del quale è espressione compiuta Cass. n. 18312 del 27/08/2014 Rv. 632103 - 01), al quale il Collegio presta adesione ed intende assicurare continuità: *«In materia di vendita forzata, l'acquisto compiuto dall'aggiudicatario rimane fermo anche in presenza di nullità del procedimento esecutivo precedenti la vendita, ma fatte valere successivamente dal debitore esecutato o dal terzo che assuma di essere stato pregiudicato dall'esecuzione, salvo il caso di collusione fra aggiudicatario e creditore, che presuppone non la semplice mancanza di diligenza dell'acquirente nell'eseguire i controlli precedenti l'acquisto ma la consapevolezza della nullità e l'esistenza di un accordo in danno all'esecutato intervenuto fra acquirente e creditore.»*, non essendo stato nella specie in alcun modo dedotto, e tantomeno provato, un accordo in danno dell'esecutata. C. Valle

La violazione delle disposizioni del Protocollo del professionista delegato non appare poi predicabile, non trattandosi di norme di diritto, né risulta dove e quando le questioni siano state poste davanti al Tribunale di Trento e soprattutto in quale modo.

5.4) Il quarto motivo di ricorso afferma: omesso esame di un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5 cod. proc. civ.

Il mezzo deduce, ancora, un omesso esame, con riferimento alla carenza di indicazione di un diritto di servitù di passaggio sulla particella n. 2 in favore di Manuela Gargiulo.

5.4.1) Il motivo è inammissibile, sia perché proposto da Virginia che non aveva ragione di dolersi della mancata indicazione, che doveva se del caso essere fatta valere dalla suddetta



Manuela Gargiulo, in quanto il fondo che sarebbe rimasto intercluso (poiché non risultava riportata l'esistenza della detta servitù di passo) si appartiene a lei, sia in quanto la servitù di passaggio era stata ritualmente considerata, come afferma testualmente la sentenza in scrutinio, nell'elaborato peritale e, quindi, della sua incidenza si era tenuto ritualmente conto nella descrizione e valutazione del bene.

La sentenza fa, peraltro, rilevare che la mancata considerazione della servitù da parte dell'esperto stimatore avrebbe comportato un aumento del valore del bene, con la conseguenza che la sproporzione denunciata dalla _____ sarebbe stata ancora maggiore.

C. Valle

6) In conclusione, il ricorso deve essere integralmente rigettato, ricorrendo presupposti sia di infondatezza che di inammissibilità delle censure.

7) Le spese di lite seguono la soccombenza della ricorrente e sono liquidate come da dispositivo, tenuto conto del valore della controversia e dell'attività processuale espletata da ciascuna delle controparti.

8) Il rigetto del ricorso comporta la dichiarazione di sussistenza, ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.

Rigetta il ricorso; condanna la ricorrente al pagamento delle spese di lite, che liquida in euro 6.800,00 per _____ e in euro 5.600,00 per le due restanti controparti, oltre euro 200,00 per esborsi, rimborso forfetario al 15%, e CA e IVA per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 *quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo



unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1 *bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

C-Valle

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di Cassazione, sezione III civile, in data 26 aprile 2021.

Il presidente

Roberta Vivaldi

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA

DEPOSITATO IN CANCELLERIA

oggi, 20/04/2021

Il Funzionario Giudiziario
Francesco CATANIA