

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

## TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

LINA RUBINO

- Presidente -

AUGUSTO TATANGELO

- Consigliere -

MARCO ROSSETTI

- Consigliere -

PAOLO PORRECA

- Consigliere -

RAFFAELE ROSSI

- Consigliere rel. .

**OPPOSIZIONE AGLI  
ATTI ESECUTIVI**

R.G. n. 11887/2021

Cron. \_\_\_\_\_

CC - 19/09/2023

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 11887/2021 R.G. proposto da

MARA,

EMILIA,

FAUSTO E

LAURA,

elettivamente domiciliati in

, sono rappresentati e difesi

- ricorrenti -

contro

SOCIETA' AGRICOLA SEMPLICE

in persona del legale

rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliato in

, è rappresentato e difeso

- controricorrente -

nonché contro



– intimati –

Avverso la sentenza n. 2113/2020 del TRIBUNALE DI BRESCIA, depositata il giorno 21 ottobre 2020.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 19 settembre 2023 dal Consigliere RAFFAELE ROSSI.

### **FATTI DI CAUSA**

1. Nella espropriazione immobiliare promossa innanzi il Tribunale di Brescia dalla MPS Gestione Crediti Banca (poi incorporata da Banca MPS S.p.A.), i debitori eseguiti Mara, Emilia, Fausto e Laura proposero due distinte opposizioni agli atti esecutivi: la prima avverso l'aggiudicazione del cespite staggito alla Società Agricola Semplice disposta dal professionista delegato alle operazioni di vendita; la seconda avverso il conseguente decreto di trasferimento emesso dal giudice dell'esecuzione in favore del predetto aggiudicatario.



2. Previa riunione, le controversie, svolte in contraddittorio anche con i plurimi creditori intervenuti nella procedura (nell'epigrafe del presente provvedimento dettagliatamente indicati), sono state definite dal Tribunale di Brescia con il rigetto delle opposizioni.

3. Hanno *uno actu* spiegato ricorso per cassazione Mara, Emilia, Fausto e Laura affidandosi a due motivi, cui ha resistito, con controricorso, la Società Agricola Semplice mentre non hanno svolto difese nel grado gli altri soggetti in epigrafe menzionati.

4. Le parti costituite hanno depositato memoria illustrativa.

5. All'esito dell'adunanza camerale del 20 febbraio 2023, questa Corte, con ordinanza n. 10692/2023, pubblicata il 20 aprile 2023 ed in pari data comunicata, ha ordinato a parte ricorrente la rinnovazione della notificazione del ricorso – siccome originariamente invalida o non perfezionata – nei confronti di

assegnando per l'incombente termine perentorio di sessanta giorni dalla comunicazione del provvedimento.

6. Ritualmente ottemperato tale ordine, le parti così correttamente evocate sono rimaste intime in questo grado di giudizio.

7. La trattazione del ricorso è stata fissata per la odierna adunanza camerale, in vista della quale le parti costituite hanno depositato ulteriore memoria illustrativa ed al cui esito il Collegio si è riservato il deposito dell'ordinanza nel termine di cui al secondo comma dell'art. 380-*bis*.1 cod. proc. civ..

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Ambedue i motivi denunciano violazione e falsa applicazione degli artt. 490, terzo comma, 569 e 576 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ..

Si adduce l'inosservanza delle modalità di pubblicità della vendita stabilite nell'avviso di vendita dal professionista delegato (al quale il



giudice dell'esecuzione aveva rimesso l'individuazione delle forme di pubblicità da compiere), sotto un duplice profilo:

-) per l'omessa pubblicazione dell'estratto dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche, subordinata nell'avviso all'emanazione delle specifiche tecniche ed alla operatività del portale, condizioni già verificatesi all'epoca dell'esperimento di vendita (primo motivo);

-) per la parziale ed incompleta pubblicazione su uno dei due siti internet individuati nell'avviso di vendita (e precisamente: sul sito <http://anpe.bresciaonline.it>) dell'elaborato peritale di stima (mancante delle conclusioni finali dell'esperto stimatore) e di alcune delle fotografie (pubblicato uno soltanto degli oltre venti rilievi fotografici) del compendio immobiliare staggito (secondo motivo).

2. I motivi – da scrutinare congiuntamente, in ragione della stretta connessione che li avvince – sono fondati.

Nell'espropriazione forzata immobiliare, l'intera fase liquidativa è retta, per tutto il suo corso (e cioè a dire, sino all'atto terminativo costituito dal decreto di trasferimento) dall'ordinanza con cui il giudice dell'esecuzione dispone la vendita dei cespiti pignorati, che di tal fase rappresenta la *lex specialis*, cioè a dire ne detta condizioni e modalità di esplicazione, nell'esercizio di poteri *ad hoc* affidati al giudice ovvero in eterointegrazione della lacunosa disciplina positiva (così, tra le tante, Cass. 05/10/2018, n. 24570).

In particolare, per quanto concerne le forme di pubblicità, agli adempimenti prescritti obbligatoriamente dai primi due commi dell'art. 490 cod. proc. civ., da assolvere – indefettibilmente e senza possibilità di esonero giudiziale – in tutti gli esperimenti di vendita, possono aggiungersi, in forza della previsione del terzo comma del medesimo art. 490, strumenti pubblicitari ulteriori, rimessi alla discrezionalità del giudice ed individuati in rapporto alle peculiarità della fattispecie oppure in base a scelte gestionali complessive dell'ufficio.



Dette modalità di pubblicità aggiuntive o straordinarie, integrative delle forme di divulgazione minime ed obbligatorie del provvedimento reso ex art. 569 cod. proc. civ., una volta precisate nell'ordinanza di vendita (oppure, nel caso di specie, nell'avviso o nel bando di vendita, attesa l'individuazione delle stesse singolarmente rimessa dal giudice all'apprezzamento dell'ausiliario preposto alle relative operazioni), devono essere puntualmente ed immancabilmente osservate, siccome in relazione al caso concreto valutate idonee dal giudice dell'esecuzione - titolare del potere di direzione del procedimento ed altresì investito di una specifica facoltà al riguardo - a realizzare un più performante coinvolgimento degli interessati all'acquisto, mirando così, in ultima analisi, ad ottimizzare il risultato economico della vendita forzata.

La scrupolosa osservanza delle condizioni del subprocedimento di vendita fissate dal giudice dell'esecuzione (o, per devoluzione di questi, dal delegato alle relative operazioni), anche in ordine a peculiari forme di pubblicità, seppure ulteriori rispetto a quelle obbligatorie prescritte dai primi due commi dell'art. 490 cod. proc. civ., si impone dunque «*a garanzia del mantenimento - per tutto lo sviluppo della vendita forzata - dell'uguaglianza e della parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché dell'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte e sulla complessiva legalità della procedura*» (v. Cass. 07/05/2015, n. 9255).

E', in altri termini, prioritaria l'esigenza di tutela dei terzi sollecitati dall'ufficio giudiziario con la messa in vendita del bene, cioè a dire la salvaguardia dell'affidamento della platea indifferenziata e indistinta di tutti i potenziali partecipanti alla gara, sicché «*ogni scostamento dalle specifiche istruzioni sancite nel caso concreto deve dirsi, senza possibilità di prova del contrario, come idoneo in astratto ed ex ante ad influire sull'esito successivo della gara determinando l'illegittimità*



dell'aggiudicazione che egualmente ne segua» (così ancora la già citata Cass. n. 9255 del 2015), irrilevante essendo ogni considerazione *ex post* sull'utilità dell'esito comunque raggiunto.

Presidiando il superiore obiettivo della trasparenza e legalità delle operazioni di vendita giudiziaria, il rispetto delle disposizioni regolatrici della vendita stabilite (anche in ordine alla pubblicità) dal giudice dell'esecuzione è posto nell'interesse di tutti i soggetti partecipi del relativo subprocedimento, ivi incluso il debitore esecutato, abilitato a reagire (anche) con l'opposizione agli atti esecutivi avverso il decreto di trasferimento, in ipotesi inficiato da vizi del subprocedimento stesso.

2.2. Di siffatti principi, reiteratamente affermati da questa Corte (oltre alla richiamata Cass. n. 9255 del 2015, si vedano, riferite alla pubblicità della vendita immobiliare, Cass. 09/07/2019, n. 18344; Cass. 14/03/2022, n. 8113; Cass. 06/12/2022, n. 35867), non ha fatto buon governo il giudice di prossimità.

Nella vicenda in parola si ravvisano infatti i denunciati profili di illegittimità del subprocedimento di vendita, per violazione delle puntuali ed analitiche prescrizioni in tema di pubblicità impartite dal professionista delegato (investito dal giudice dell'esecuzione della scelta delle forme pubblicitarie più utili allo scopo) ai sensi dell'art. 490, terzo comma, cod. proc. civ., ovvero quali strumenti aggiuntivi a quelli obbligatori di cui al primo comma dello stesso art. 490.

Ed invero, l'avviso di vendita del 15 settembre 2017 predisposto dal delegato (riprodotto per stralci e nei tratti essenziali in ricorso, in ossequio al principio di autosufficienza che informa il giudizio per cassazione) disponeva: (a) la pubblicazione dell'avviso sul portale delle vendite pubbliche *«una volta che saranno emanate le specifiche tecniche e che comunque lo stesso sia operativo, ai sensi di quanto disposto dall'art. 161 quater disp. att. cod. proc. civ. e dell'art. 18-bis del d.P.R. n. 115 del 2002»*; (b) l'inserimento sui siti internet



“astegiudiziarie.it” e “anpe.bresciaonline.it” di «*copia dell’avviso di vendita e della relazione di consulenza tecnica, completa di planimetrie e fotografie del compendio immobiliare pignorato*».

Nessuna di queste due formalità pubblicitarie è stata pienamente assolta: per circostanza pacifica, infatti, è mancata radicalmente la pubblicazione sul portale delle vendite pubbliche, mentre sul sito <https://anpe.bresciaonline.it> la relazione estimativa è stata inserita in maniera incompleta e corredata da uno soltanto degli oltre venti rilievi fotografici dell’immobile staggito effettuati.

E si trattava, diversamente da quanto opinato dal giudice di merito, di adempimenti doverosi.

Quanto alla pubblicazione dell’estratto dell’avviso sul portale delle vendite pubbliche, il bando di vendita condizionava l’adempimento alla operatività del portale, specificamente ed espressamente ancorando questa alla emanazione delle specifiche tecniche sulle modalità di pubblicazione: l’adozione delle stesse, in conformità al disposto dell’art. 161-*quater* disp. att. cod. proc. civ., è avvenuta con decreto del direttore generale per i servizi informatici automatizzati del Ministero della giustizia, pubblicato sul portale dei servizi telematici del Ministero ben prima dell’avviso di vendita *de quo*, e precisamente in data 18 giugno 2017 (con successiva, ulteriore notizia data mediante inserzione nella Gazzetta Ufficiale del 20 gennaio 2018).

Ha dunque errato la gravata sentenza nel considerare rilevante a tal fine la «*operatività legale*» del portale, riferendo quest’ultima alla pubblicazione sulla Gazzetta Ufficiale del 10 gennaio 2018 del - diverso e distinto - decreto ministeriale del 5 dicembre 2017 di accertamento della piena funzionalità del portale: in tal guisa, però, confondendo il presupposto per la cogente vincolatività del p.v.p. come strumento obbligatorio di pubblicità (da praticare per ogni vendita, pur se non oggetto di disposizione nell’ordinanza di vendita) con il presupposto



cui, nel caso di specie, era condizionata l'effettuazione della aggiuntiva pubblicità dello specifico esperimento di vendita.

D'altro canto, la chiara formulazione testuale del bando di vendita (in specie, l'utilizzo della congiunzione coordinante "e") palesava la necessità di una divulgazione integrale dei documenti specificati (relazione estimativa completa di planimetrie e fotografie) su entrambi i siti internet, siccome, in tutta evidenza ed *a priori*, considerata più idonea a fornire una completa ed esaustiva informazione ai potenziali interessati all'acquisto: talché la soltanto parziale riproduzione sul sito <https://anpe.bresciaonline.it> dell'elaborato di stima e delle fotografie concreta un'inosservanza rilevante dell'ordinanza di vendita, *«neppure potendo graduarsi il rispetto e l'ossequio dovuto a quest'ultima in rapporto alla minore o maggiore gravità dell'inottemperanza»* (così ancora Cass. n. 9255 del 2015).

La riscontrata violazione delle forme e modalità della pubblicità importa l'invalidità dell'esperimento di vendita concluso (il giorno 8 novembre 2017) con l'aggiudicazione del cespite alla Società Agricola Semplice nonché, per derivazione, la nullità del conseguente decreto di trasferimento, nullità opponibile all'aggiudicatario in quanto afferente il subprocedimento di vendita (da ultimo, Cass. 21/10/2022, n. 31255; Cass. 10/12/2021, n. 39243; Cass. n. 8113 del 2022, cit.).

3. Accolto il ricorso per le considerazioni che precedono, va disposta la cassazione della sentenza impugnata; non essendo necessari ulteriori accertamenti di fatto e tenuto conto della natura meramente rescindente dello strumento regolato dall'art. 617 cod. proc. civ., la causa può essere decisa nel merito con accoglimento della opposizione agli atti esecutivi proposta dagli odierni ricorrenti e, per l'effetto, declaratoria di annullamento del decreto di trasferimento emesso dal Tribunale di Brescia il 29 gennaio 2018.





5. In ossequio al principio della soccombenza per causalità, le spese del giudizio di opposizione agli atti esecutivi e del giudizio di legittimità (in dispositivo partitamente distinte nelle rispettive entità) gravano a carico dell'opposta e controricorrente Società Agricola Semplice effettivo contraddittore rispetto alla domanda dell'opponente.

**p. q. m.**

Accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo la causa nel merito, accoglie l'opposizione agli atti esecutivi proposta da Mara Emilia Fausto e Laura avverso il decreto di trasferimento emesso dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Brescia il 29 gennaio 2018, decreto che, per l'effetto, annulla.

Condanna la Società Agricola Semplice alla refusione in favore di Mara Emilia Fausto e Laura delle spese del giudizio di opposizione agli atti esecutivi, liquidate in euro 8.000 per compensi professionali, al rimborso del contributo unificato, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento ed agli accessori, fiscali e previdenziali, di legge.

Condanna la Società Agricola Semplice alla refusione in favore di Mara Emilia Fausto e Laura delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in euro 13.500 per compensi professionali, oltre al rimborso del contributo unificato, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200,00 ed agli accessori, fiscali e previdenziali, di legge.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile, il giorno 19 settembre 2023.

Il Presidente

*Lina Rubino*

