



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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati

FRANCO DE STEFANO	Presidente
PASQUALINA A. P. CONDELLO	Consigliere Rel.
AUGUSTO TATANGELO	Consigliere
RAFFAELE ROSSI	Consigliere
SAIJA SALVATORE	Consigliere

Oggetto

Opposizione agli atti  
esecutivi ad  
espropriazione  
immobiliare

Ud. 21/02/2024 CC  
Cron.  
R.G.N. 10919/2022

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 10919/2022 R.G. proposto da:

FIORENZA                      rappresentato e difeso, giusta procura in calce  
al ricorso, dall'avv.

- *ricorrente* -

contro

CONDOMINIO VIA                      10 IN MILANO,                      MARINA,  
GENNARO, ISP OBG S.R.L.

- *intimati* -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Milano n. 2999/2021,  
pubblicata in data 19 ottobre 2021;



udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 21 febbraio 2024 dal Consigliere dott.ssa Pasqualina A. P. Condello

### **Fatti di causa**

1. Nel corso di un procedimento esecutivo per espropriazione immobiliare promosso dal condominio in via 10 di Milano nei confronti di Marina dopo il trasferimento dell'immobile pignorato in favore dell'aggiudicatario Gennaro Fiorenza, deducendo di essere l'effettivo proprietario di detto immobile, ha proposto opposizione avverso l'ordine di liberazione, rappresentando l'inesistenza del debito verso il condominio ed eccependo che la procedura esecutiva era invalida poiché l'immobile era stato venduto a prezzo irrisorio; rilevava pure che, avendo sporto denuncia nei confronti della e del Condominio per il reato di truffa, ricorrevano i presupposti per la sospensione del giudizio in attesa dell'esito di quello penale.

Respinta dal giudice dell'esecuzione la richiesta di sospensione dell'esecuzione, il Fiorenza instaurava il giudizio di merito dell'opposizione, che veniva rigettata dal Tribunale di Milano, sul rilievo che l'opponente non era titolare di un diritto di godimento opponibile, né del diritto di proprietà dell'immobile.

2. La Corte d'appello ha confermato la sentenza di primo grado, osservando che la questione della proprietà, peraltro già oggetto di altro giudizio, non poteva essere trattata nell'ambito del giudizio di opposizione all'ordine di liberazione, che le contestazioni afferenti al prezzo irrisorio di vendita del bene pignorato ed all'insussistenza del debito nei confronti del Condominio erano già state affrontate nella causa di opposizione ex art. 404 cod. proc. civ. e che non poteva essere accolta l'istanza di sospensione del giudizio ex art. 295 cod.



proc. civ., in quanto, a seguito della denuncia, non risultava ancora esercitata l'azione in sede penale da parte del Pubblico Ministero.

3. Fiorenza ricorre per la cassazione della suddetta decisione, con sette motivi.

Il Condomino 10 di Milano, ISP OBG s.r.l., Marina e Gennaro non hanno svolto attività difensiva in questa sede.

4. La trattazione del ricorso è stata fissata ai sensi dell'art. 380-bis.1. cod. proc. civ.

Il ricorrente ha depositato memoria illustrativa con istanza di fissazione di pubblica udienza.

Il Collegio si è riservato il deposito nel termine di sessanta giorni dalla data della decisione.

### **Ragioni della decisione**

1. Con il primo motivo d'impugnazione il ricorrente deduce «violazione o falsa applicazione di legge ex 360 n. 3 c.p.c. – errata applicazione dell'art. 619 c.p.c., artt. 39 e 274 c.p.c. e 2909 c.c.», lamentando che i giudici di appello avrebbero erroneamente escluso l'accertamento della proprietà del bene aggiudicato, non precluso in sede di opposizione all'esecuzione.

2. Con il secondo motivo – rubricato: «art. 360 comma 1 n. 3 violazione di legge – falsa applicazione dell'art. 615/616, 619 c.p.c., art. 39, 274 e 112 c.p.c.» – il ricorrente censura la decisione gravata nella parte in cui ha ritenuto l'estraneità al giudizio delle questioni attinenti alla sussistenza dei crediti azionati.

3. Con il terzo motivo il ricorrente denuncia «art. 360 comma 1 n. 3 violazione di legge – errata applicazione dell'art. 2909 c.c. e dell'art. 619, 39, 274 c.p.c. e 2909 c.c.», per avere la corte



territoriale ritenuto che all'esame della questione della inadeguatezza del prezzo di aggiudicazione del bene ostasse la contemporanea pendenza dell'opposizione al decreto di trasferimento.

4. Con il quarto motivo, deducendo «omesso esame di un fatto decisivo ex art. 360 n. 5 c.p.c. – mancata ammissione di prove dedotte art. 115 c.p.c.», il ricorrente contesta alla Corte d'appello di non avere ammesso le prove dedotte nelle memorie ex art. 183, sesto comma, n. 2, cod. proc. civ., tendenti a dimostrare la proprietà dell'immobile pignorato, né ammesso la consulenza tecnica contabile finalizzata ad accertare l'insussistenza del debito nei confronti del Condominio, circostanza quest'ultima rilevante perché idonea ad invalidare la procedura esecutiva.

5. Con il quinto motivo il ricorrente prospetta «violazione e falsa applicazione di legge articolo 360, comma 1, n. 4, c.p.c. – violazione dell'art. 132, n. 4, c.p.c. apparente motivazione in merito al mancato esame di domande rilevanti» e sostiene che la sentenza impugnata sarebbe affetta da carenza assoluta di motivazione, in quanto avrebbe trascurato di considerare questioni rilevanti e decisive, quali quella della irrisorietà del prezzo di vendita e della proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

6. Con il sesto motivo il ricorrente, censurando la decisione gravata, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 4, cod. proc. civ., per «errata applicazione dell'art. 295 c.p.c. – mancanza totale di motivazione art. 132 n. 4 c.p.c.», si duole della mancanza di motivazione che sorregge la statuizione di rigetto della richiesta di sospensione del giudizio ai sensi dell'art. 295 cod. proc. civ.

7. Con il settimo motivo, denunziando, in relazione all'art. 360, primo comma, n. 3, cod. proc. civ., «errata applicazione dell'art. 295 c.p.c.», il ricorrente assume che il giudice d'appello, non facendo buon governo della norma evocata, avrebbe erroneamente affermato



che fosse necessario, ai fini della sospensione del giudizio, l'esercizio in concreto dell'azione penale da parte del Pubblico Ministero.

8. La disamina dei motivi del ricorso non si rende necessaria, in quanto risulta pregiudiziale e dirimente il doveroso rilievo ufficioso della improseguibilità della causa per improponibilità dell'appello proposto dal ricorrente avverso la sentenza di primo grado.

8.1. Ai fini della delibazione sull'ammissibilità del ricorso va applicato l'orientamento, oramai univocamente seguito da questa Corte, per il quale l'individuazione del mezzo di impugnazione esperibile contro un provvedimento giurisdizionale va effettuata facendo esclusivo riferimento alla qualificazione data dal giudice all'azione proposta, con il provvedimento impugnato, a prescindere dalla sua esattezza e dalla qualificazione dell'azione data dalla parte, in base al principio dell'apparenza, e tanto al fine di escludere che la parte possa conoscere *ex post*, ad impugnazione avvenuta, quale era il mezzo di impugnazione esperibile. Ne consegue che, nel caso di sentenza emessa in sede di opposizione in materia esecutiva, la stessa è impugnabile con l'appello, se l'azione è stata qualificata come opposizione all'esecuzione, mentre è esperibile il ricorso per cassazione, qualora l'azione sia stata definita come opposizione agli atti esecutivi (cfr. Cass., sez. 3, 14/12/2007, n. 26294; Cass., sez. 3, 23/12/2008, n. 30201; Cass., sez. 3, 01/02/2010, n. 2261; Cass., sez. U, 11/01/2011, n. 390; Cass., sez. 6 -3, 11/01/2012, n. 171; Cass., sez. U, 09/05/2011, n. 10073; Cass., sez. U, 25/02/2011, n. 4617; Cass. sez. 6 - 3, 06/12/2021, n. 38587; Cass., sez. 6 -3, 24/06/2021, n. 18182; Cass., sez. 2, 05/10/2018, n. 24515).

8.2. Come emerge dalla sentenza impugnata, il Tribunale, nel riconoscere che, a norma dell'art. 560 cod. proc. civ., il titolare di un diritto di godimento sull'immobile pignorato ben poteva insorgere contro l'ordine di liberazione, aveva già espressamente qualificato la



domanda proposta dal Fiorenza come opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 cod. proc. civ., cosicché all'opponente era consentito di impugnare detta sentenza esclusivamente con lo strumento del ricorso straordinario per cassazione, ai sensi dell'art. 111 Cost., e non con l'appello.

8.3. In ogni caso, a prescindere dall'incontestabile carattere vincolante – ai fini dell'individuazione del mezzo di impugnazione – della qualificazione operata dal giudice *a quo*, questa sarebbe pure da reputare manifestamente corretta, poiché non si può non rilevare che l'unico rimedio accordato contro l'ordine di liberazione, nel caso di specie adottato nel 2017 e dunque assoggettato alla disciplina introdotta nel 2016, sia proprio l'opposizione agli atti esecutivi.

Questa Corte ha già avuto modo di chiarire che «se, nel periodo di vigenza dell'art. 560 cod. proc. civ. nel testo modificato dal d.l. 35/05, l'ordine di liberazione andava eseguito nelle forme delle ordinarie esecuzioni in forma specifica in quanto formalmente qualificato titolo esecutivo (per una compiuta ricostruzione, v. Cass. 15 aprile 2015, n. 7656) e quindi ad esso potevano opporsi il debitore (o il creditore) con forme dell'opposizione agli atti esecutivi (Cass., sez. 6 – 3, 17/12/2010, n. 25654) ed il terzo (originariamente) estraneo al processo con l'opposizione all'esecuzione (Cass., sez. 3, 30/06/2010, n. 15623), la novella apportata dal d.l. 3 maggio 2016, n. 59, convertito con modificazioni dalla l. 30 giugno 2016, n. 119, ha ridisegnato quell'ordine come atto diverso da un titolo esecutivo e suscettibile di attuazione deformalizzata direttamente da parte degli ausiliari del giudice che lo ha emesso, espressamente anzi restando esclusa l'azionabilità delle ordinarie forme delle esecuzioni per rilascio di immobile: con una scelta che, rimasta ferma l'esclusione della sua definizione quale autonomo titolo esecutivo, è sostanzialmente stata confermata dalle evoluzioni normative successive, che anzi



ribadiscono la regola dell'esenzione dalle forme esecutive in forma specifica (se non altro, espressamente, per l'attuazione dell'ordine in favore dell'aggiudicatario che non ne abbia esentato il custode)>> (Cass., sez. 3, 28/03/2022, n. 9877).

Pertanto, <<il provvedimento giurisdizionale così adottato non diventa anche autonomo titolo esecutivo idoneo a fondare una separata esecuzione per rilascio, ma resta esclusivamente atto del processo di espropriazione immobiliare, idoneo a dispiegare i suoi effetti nei confronti di coloro che in esso sono coinvolti e, quindi, anche del terzo destinatario dell'ordine di liberazione: e gli uni e l'altro troveranno tutela delle loro ragioni davanti al giudice dell'esecuzione, ma ormai esclusivamente nelle forme dell'opposizione agli atti esecutivi avverso quel provvedimento>> (Cass. n. 9877/2022, cit.).

A tanto consegue che deve essere pronunciata, d'ufficio, la cassazione senza rinvio, ai sensi dell'art. 382, terzo comma, cod. proc. civ., della sentenza resa in esito al grado di appello (Cass., sez. 3, 16/01/1979, n. 315; Cass., sez. 3, 09/02/1980, n. 922; Cass., sez. L, 24/11/1995, n. 12141; Cass., sez. L, 09/02/1998, n. 1331; Cass., sez. 5, 16/07/2003, n. 11111; Cass., Sez. 3, Sentenza n. 24047 del 13/11/2009, Rv. 610724; Cass., sez. 3, 27/11/2014, n. 25209; Cass., sez. 3, 18/01/2016, n. 674; Cass., sez. 6-3, 11/10/2017, n. 23901; Cass., sez. 6 - 3, 08/05/2020, n. 8660), non potendosi riconoscere al gravame inammissibilmente spiegato alcuna efficacia conservativa del processo di impugnazione: e restando quindi irrimediabilmente precluso il merito di quest'ultima.

Alla stregua delle considerazioni svolte deve essere disattesa l'istanza di fissazione di pubblica udienza, formulata dal ricorrente con la memoria illustrativa, non potendo qualificarsi, a tal fine, di particolare rilevanza né il principio dell'apparenza, idoneo a definire,



in rito, il ricorso, siccome pacifico, né le tematiche del merito di questo, se non altro per esserne restate, di conseguenza, precluse.

9. In conclusione, la sentenza d'appello deve essere cassata senza rinvio, ai sensi dell'art. 382, terzo comma, cod. proc. civ. perché il giudizio di appello non poteva essere iniziato, né proseguito.

Non vi è luogo a provvedere sulle spese del grado di appello e su quelle del presente giudizio di legittimità, per non avervi svolto alcuna attività le controparti.

### **P. Q. M.**

La Corte, pronunciando sul ricorso, cassa senza rinvio, ai sensi dell'art. 382, terzo comma, cod. proc. civ., la sentenza impugnata.

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 previsto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, il 21 febbraio 2024

IL PRESIDENTE

Franco De Stefano

