



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

FRANCO DE STEFANO	Presidente
PASQUALE GIANNITI	Consigliere-Rel.
CRISTIANO VALLE	Consigliere
PASQUALINA A.P. CONDELLO	Consigliere
RAFFAELE ROSSI	Consigliere

Oggetto:

Opposizione ex 617 cpc
a decreto di
trasferimento per
pretesa irregolarità nella
vendita

Ad. CC 18 marzo 2026

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 2116/2024 R.G. proposto da:

C S.N.C. DI DEMIS & C., in persona
del legale rappresentante DEMIS nonché DEMIS
in proprio e YVETTE rappresentati e difesi dagli avvocati
, presso l'indirizzo di posta
elettronica certificata dei quali sono domiciliati per legge;

-ricorrenti-

contro

TRENTINO RISCOSSIONI S.P.A., in persona del legale rappresentante
in atti indicato, rappresentato e difeso dall'avvocato
, presso il cui indirizzo di posta elettronica certificata è
domiciliata per legge;

-controricorrente-

nonché contro



MATTIA, GUBER BANCA S.P.A. in persona del legale rappresentante, AGENTE DELLA RISCOSSIONE PER LE PROVINCE AUTONOME DI BOLZANO E TRENTO - AGENZIA DELLE ENTRATE in persona del legale rappresentante;

-intimati-
avverso la sentenza del TRIBUNALE DI TRENTO n. 805/2023 depositata il 04/10/2023;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 18/03/2026 dal Consigliere PASQUALE GIANNITI.

FATTI DI CAUSA

1. Il 17 maggio 2017 la Cassa di Risparmio di Bolzano S.p.A. (cui è succeduta Guber Banca S.p.A. per intervenuta cessione del credito) notificava a Demis quale rappresentante di C s.n.c. di Demis & C. e quale fideiussore e terzo datore di ipoteca, nonché a Yvette quale fideiussore e terzo datore di ipoteca, atto di pignoramento immobiliare sulle particelle p. ed. 799 e p.f. 2293 in P.T. 1710/II C.C. Vigolo Vattaro, per la quota di 1/2 ciascuno e diritti congiunti.

La procedura esecutiva immobiliare veniva instaurata dinanzi al Tribunale di Trento, iscritta al n. R.G.E. 132/2017, con asta fissata il 23 novembre 2021.

Nella procedura intervenivano altri tre creditori, precisamente: Agenzia della riscossione per le province autonome di Bolzano e Trento, Brera Sec S.r.l. e Beikircher Gruenland S.r.l. Nelle more del procedimento: Beikircher Gruenland s.r.l. e Brera Sec s.r.l. rinunciavano all'esecuzione, mentre l'Agenzia della riscossione per le province autonome di Bolzano e Trento autorizzava la richiesta di rateazione.

Il 18 novembre 2021, i notificavano a Guber Banca S.p.A. offerta reale ex art. 1209 c.c. per l'importo del credito, di cui



all'atto di precetto, allegando assegno circolare non trasferibile intestato alla creditrice.

Tale offerta, tuttavia, non veniva accettata.

Il giorno successivo, i proponevano opposizione ex art. 615 c.p.c., chiedendo la sospensione dell'esecuzione a fronte della messa in mora dei creditori mediante offerta reale.

La creditrice procedente Guber S.p.A. contestava la validità dell'offerta reale, opponendosi al rinvio e chiedendo la definizione dell'opposizione.

Il G.E., con ordinanza del 22 novembre 2021, ritenuta non remota la possibilità che i debitori estinguessero il debito, ma non potendo sospendere integralmente il corso della procedura, disponeva che la vendita del 23 novembre 2021 si svolgesse regolarmente, inclusa la fase competitiva dei rilanci, soprassedendo però all'individuazione e dichiarazione dell'aggiudicatario sino a nuovo provvedimento.

Il 23 novembre 2021 si svolgeva l'asta, senza procedere ad alcuna aggiudicazione, e quale miglior offerente risultava Mattia. Tuttavia, in conseguenza dell'assenza della formale aggiudicazione, il sistema telematico registrava la vendita come "non aggiudicata" e, automaticamente, provvedeva alla restituzione delle cauzioni a tutti gli offerenti, incluso al

Il 17 dicembre 2021, i debitori depositavano ulteriore istanza con cui chiedevano la sospensione della vendita attesa la mancanza di offerta corredata da cauzione.

In pari data, il professionista delegato emetteva il provvedimento di aggiudicazione a favore del

Il G.E., con ordinanza del 21 dicembre 2021, rigettava l'istanza, ritenendo le offerte validamente presentate.

Avverso il provvedimento di aggiudicazione, i proponevano reclamo ex art. 591-ter c.p.c. per ottenerne la revoca,



eccependo vizi della procedura di vendita, per mancanza di cauzione prevista dalla legge e dal bando di gara.

Il G.E., con ordinanza del 10 febbraio 2022, rigettava il reclamo, ritenendo la restituzione delle cauzioni un mero errore tecnico non imputabile all'aggiudicatario che aveva, nel frattempo, riaccreditato la cauzione richiesta.

Avverso tale provvedimento, i proponevano ricorso ex art. 669 terdecies c.p.c.

La Trentino Riscossioni S.p.A., con ricorso del 21 febbraio 2022, interveniva nella procedura esecutiva immobiliare RG. 132/2017.

Il 3 marzo 2022, nelle more del procedimento di reclamo, il G.E. emetteva decreto di trasferimento relativo alla p. ed. 799 e p.f. 2293 in P.T. 1710/II C.C. Vigolo Vattaro, in favore del

Avverso tale decreto, i convenivano Guber Banca S.p.A., l'Agenzia della riscossione per le Province Autonome di Trento e Bolzano, la Trentino Riscossioni S.p.A. e Matteo per introdurre giudizio di opposizione ex art. 617 c.p.c., per sentir dichiarare la nullità del decreto di trasferimento per vizi del subprocedimento di vendita e per mancanza di cauzione al momento dell'aggiudicazione.

Il G.E., con provvedimento del 13 giugno 2022, definiva la fase sommaria dell'opposizione in senso sfavorevole agli opposenti, ritenendo emendabile l'errore informatico e non invalidante la gara.

I riassumevano il giudizio di merito ex art. 618 c.p.c. dinanzi al Tribunale di Trento.

Si costituivano Guber Banca S.p.A. e Trentino Riscossioni S.p.A., aderendo alle difese della prima, eccependo che: la gara si era svolta regolarmente, in quanto la cauzione era stata versata al momento dell'asta e la restituzione automatica era dipesa da un malfunzionamento del sistema informatico; inoltre, l'aggiudicatario aveva riaccreditato la cauzione prima del saldo prezzo, adempiendo correttamente ai propri obblighi.



Venivano dichiarati contumaci le Province Autonome di Trento e Bolzano e Mattia

Il Tribunale di Trento, con sent. n. 805/2023, rigettava la domanda attorea, accogliendo le eccezioni avanzate dalle convenute, e condannava i alle spese di lite.

2. Avverso tale sentenza Demis e Yvette nella indicata qualità, hanno proposto ricorso per cassazione, articolando un unico motivo.

Ha resistito con controricorso Trentino Riscossioni S.p.A.

Non hanno svolto difesa le parti intime: Guber Banca S.p.A.; Agenzia della riscossione per le province autonome di Bolzano e Trento; Mattia

Per l'odierna adunanza camerale il Procuratore Generale non ha rassegnato conclusioni scritte.

I Difensori delle parti hanno depositato memoria.

La Corte si è riservata il deposito della motivazione entro il termine di giorni sessanta dalla decisione.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Nella sentenza impugnata il Tribunale di Trento ha rigettato l'opposizione ex art. 617 c.p.c., proposta dai debitori avverso il decreto di trasferimento, sulla base delle seguenti argomentazioni: a) la mancata aggiudicazione immediata in data 23 novembre 2021 non è dipesa da irregolarità degli atti dei partecipanti, ma dall'ordinanza del G.E. del 22 novembre 2021, che, per venire incontro ai debitori (possibilità di estinzione del debito), aveva disposto di svolgere la gara, ma di soprassedere all'aggiudicazione formale; b) il sistema telematico, non prevedendo tale sospensione "anomala", aveva registrato la vendita come "non aggiudicata" e aveva restituito automaticamente le cauzioni; c) l'offerente (aveva regolarmente versato la cauzione per partecipare ed aveva poi saldato il prezzo, ragion per cui la restituzione automatica non gli era in alcun modo



imputabile; d) l'accaduto è stato un "errore tecnico emendabile", che non aveva leso la trasparenza o la regolarità della gara, dato che l'aggiudicatario aveva poi provveduto a riaccreditare la cauzione.

2. Demis e Yvette nelle rispettive qualità di cui in intestazione, articolano in ricorso un unico motivo, con cui denunciano <<Violazione e falsa applicazione di legge, relativamente agli artt. 571, 576, 580 e artt. 585-586 c.p.c., in ordine al vizio del provvedimento di aggiudicazione dd. 17.12.2021 e successivo decreto di trasferimento dd. 03.03.2022 emesso nella procedura esecutiva rg.es. 132/2017 Tribunale di Trento, per mancanza della cauzione sul conto corrente della procedura esecutiva, in combinato disposto agli art. 41 e 111 cost.>>, nella parte in cui il tribunale ha ritenuto valida l'aggiudicazione e il decreto di trasferimento, pur essendo l'aggiudicazione avvenuta in assenza di cauzione sul conto della procedura, in quanto restituita dal sistema prima dell'emissione del provvedimento. Premettono che la cauzione, essendo indisponibile, deve permanere materialmente sul conto della procedura per tutta la durata del subprocedimento di vendita. Sostengono che l'aggiudicazione, avvenuta il 17 dicembre 2021 quando il conto della procedura era privo della cauzione (essendo stata la stessa restituita il 30 novembre e riaccreditata soltanto alla fine del mese di dicembre), costituisca un vizio insanabile. Richiamano la giurisprudenza di legittimità (es. Cass. 9255/15) secondo cui le modalità della vendita forzata devono essere rispettate rigorosamente a garanzia della parità dei concorrenti e della legalità della procedura, senza possibilità di sanatorie ex post per "errore tecnico". Si dolgono che il tribunale ha considerato tale restituzione come un mero errore tecnico, senza valutarne gli effetti invalidanti sul rispetto delle regole di trasparenza e legalità della vendita forzata.

3. Il ricorso non è fondato.



Dal giudizio di merito, come sopra rilevato, risulta: da un lato, che la restituzione della cauzione è avvenuta successivamente alle operazioni di vendita ed all'individuazione dell'aggiudicatario; dall'altro, che l'aggiudicatario ha successivamente provveduto al riaccredito della cauzione ed il Giudice dell'esecuzione con ordinanza del 10 febbraio 2022 ha rigettato il reclamo dei debitori, argomentando sul fatto che la restituzione della cauzione era stato un mero errore tecnico, non imputabile all'aggiudicatario.

Orbene, vero è che il principio di rigore delle forme nella procedura esecutiva è fondamentale (come ricordato tra l'altro da Cass. 9255/15).

Senonché, nel caso di specie, non vi è stata alcuna violazione delle regole di pubblicità o delle altre, relative alle operazioni di vendita, in grado di alterare la platea dei partecipanti. Al contrario, la gara si è svolta regolarmente e il vizio, dovuto ad un provvedimento privo di qualsiasi base legale impropriamente adottato (per di più, a dichiarato vantaggio degli stessi debitori) dal giudice dell'esecuzione, non ha in alcun modo influito sulla regolarità complessiva delle operazioni di vendita. Invero: a) l'offerta di acquisto era ab initio munita di cauzione e perfettamente valida, sicché correttamente si è svolta la gara ed altrettanto correttamente è stato individuato l'aggiudicatario, nell'uno e nell'altro momento risultando l'offerta ritualmente sorretta da cauzione; b) il sistema telematico ha operato una restituzione automatica non prevista (qualificata dal giudice dell'esecuzione come errore tecnico emendabile) esclusivamente in dipendenza dell'anomalia consistente nel provvedimento del giudice dell'esecuzione, che ha inopinatamente scisso i momenti - invece necessariamente contestuali - della individuazione dell'aggiudicatario e dell'aggiudicazione (né potendo il programma automatizzato di gestione della vendita prevedere tale inopinata anomalia e solo per questo avendo esso automaticamente restituito la cauzione); c) l'aggiudicatario ha



prontamente riaccreditato la somma su indicazione dell'ufficio e saldato il prezzo, sicché anche la pronuncia del decreto di trasferimento ha avuto luogo quando a disposizione della procedura vi erano le somme dovute dall'offerente poi divenuto aggiudicatario.

In definitiva, nel caso di specie non vi è stata alcuna lesione della parità tra i concorrenti e né vi è stata lesione della regolarità e trasparenza della gara, essendo semplicemente stata riassorbita una anomalia procedimentale ed essendo stati adottati gli atti rilevanti del subprocedimento di vendita in base ad offerta valida ed efficace.

Per tale ragione il ricorso deve essere rigettato.

4. Al rigetto del ricorso consegue la condanna di parte ricorrente alla rifusione delle spese sostenute da parte resistente, nonché la declaratoria della sussistenza dei presupposti processuali per il pagamento dell'importo, previsto per legge ed indicato in dispositivo, se dovuto (Cass. Sez. U. 20 febbraio 2020 n. 4315).

P. Q. M.

La Corte:

- rigetta il ricorso;
- condanna parte ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio sostenute dalla controricorrente, spese che liquida in euro 10.800 per compensi, oltre, alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200 e agli accessori di 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, ad opera di parte ricorrente al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 18 marzo 2026, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Presidente

Franco De Stefano

