

**Corte di Cassazione sez. III civ., sentenza 05.10.2018, n. 24570**

Presidente Franco De Stefano – Relatore Paolo Porreca

*In tema di espropriazione immobiliare, la sopravvenuta modifica delle norme relative alla vendita, nei limiti in cui essa sia applicabile per espressa opzione legislativa di disciplina transitoria (nel caso di specie in relazione alla possibilità di aggiudicazione a prezzo ribassato ai sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.), diviene parte del regime proprio del relativo subprocedimento solo se richiamata nella sottesa ordinanza, ovvero imposta dall'esito della sua fondata impugnazione, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, perché finalizzata a mantenere la parità di quelle condizioni tra i partecipanti alla gara in uno all'affidamento di ognuno di loro sulle stesse. La violazione della speciale disciplina della vendita contenuta nell'ordinanza può essere fatta valere da tutti gli interessati e, cioè, da tutti i soggetti del processo esecutivo, compreso il debitore, interessato anch'egli all'appropriata funzionalità del suddetto subprocedimento al fine di ridurre nella misura massima possibile la sua esposizione. (Cassa e decide nel merito, Tribunale di Tempio Pausania, 14/12/2016).*

**La dimensione normativa dell'ordinanza di vendita nell'esecuzione forzata****Brevi riflessioni a margine di Corte di Cassazione sez. III civ., sentenza 05.10.2018, n. 24570**

Michele Benincasa\*

Sommario: 1. – La fattispecie; 2. – L'ordinanza di vendita quale *lex specialis*; 3. - La tutela della trasparenza nelle operazioni di vendita; 4. – L'immutabilità delle condizioni di vendita contenute nell'ordinanza.

**1. - La fattispecie.**

Nell'ambito di un processo di espropriazione immobiliare, una società propone opposizione agli atti esecutivi avverso il provvedimento di aggiudicazione, in favore di una banca ed a prezzo inferiore ad un quarto rispetto alla base d'asta, di un bene di cui, nell'aprile 2015, era stata disposta la vendita senza incanto.

La società opponente espone che l'art. 572 c.p.c., come novellato dall'art. 13, comma 1, lettera r), del decreto legge 27 giugno 2015, n. 83, convertito dalla legge n. 132 del 06.08.2015, che permetteva la suddetta aggiudicazione ribassata, a norma dell'art. 23 del citato provvedimento legislativo non è applicabile, atteso che la vendita è stata disposta prima della entrata in vigore della novella legislativa, avvenuta il 27 giugno 2015.

Il giudice del merito dell'opposizione ha dichiarato inammissibile la domanda, rilevando, in particolare, che il debitore esecutato non può avere interesse a contestare la illegittimità della procedura esecutiva senza, al contempo, dimostrare l'effettivo pregiudizio che gliene sarebbe derivato, ovvero che la vendita sarebbe stata altrimenti effettuata ad un prezzo maggiore. Pur essendo applicabile la disciplina prevista dall'art. 572 c.p.c. ante novella del 2015, nessun interesse può ritenersi sussistente in capo all'opponente, atteso che una declaratoria di inefficacia dell'offerta

---

\* Avvocato.

avrebbe determinato comunque una rifissazione della vendita che, *ratione temporis*, sarebbe ricaduta nella nuova disciplina, la quale consente una simile offerta.

Con il conseguente ricorso in cassazione la società ricorrente, per quanto qui di interesse, ha dedotto la violazione e falsa applicazione degli artt. 100, 157, comma secondo, cpc, in relazione agli artt. 571, 572 cpc, avendo il tribunale errato nell'omettere di rilevare che la violazione del regime legale dell'offerta, recepito nell'ordinanza che l'aveva disposta, comporta di per sé l'inevitabile conseguenza per cui vi è stato un minor realizzo economico, di cui solo l'aggiudicatario e nessun altro offerente si è potuto giovare.

La Corte di Cassazione, con la decisione in epigrafe ha accolto il ricorso, enunciando il seguente principio di diritto: *“in tema di espropriazione immobiliare, la sopravvenuta modifica delle norme relative alla vendita, pur quando e nei limiti in cui sia applicabile per espressa opzione legislativa di disciplina transitoria (nel caso, la possibilità di aggiudicazione a prezzo ribassato ai sensi dell'art. 572 comma terzo cpc) diviene parte del regime proprio del relativo subprocedimento solo se e quando richiamata nella stessa ordinanza, ovvero imposta dall'esito della sua fondata impugnazione, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere la parità di quelle condizioni tra i partecipanti alla gara in uno all'affidamento di ognuno di loro sulle stesse.*

## 2. – L'ordinanza di vendita quale *lex specialis*.

La fase della vendita, nel contesto delle espropriazioni immobiliari, è racchiusa tra l'emissione dell'ordinanza che ne scandisce tempi e modalità e la pronuncia del decreto di trasferimento del bene, a seguito dell'aggiudicazione del cespite<sup>1</sup>.

Con particolare riguardo alle modalità di espletamento della fase liquidatoria, le stesse sono appositamente enunciate dall'ordinanza ex art. 569 c.p.c., che, nella sua più recente configurazione, postula, in linea di massima, il ricorso al meccanismo della vendita senza incanto, salve ipotesi isolate e recessive entro cui l'incanto può motivatamente persistere<sup>2</sup>.

L'ordinanza di vendita ha natura di atto del procedimento e contenuto di natura variegata, orientata com'è a disciplinare ogni adempimento utile alla monetizzazione redditizia del bene<sup>3</sup>. Essa comprende, perciò, la descrizione del bene in vendita; l'eventuale distinzione dei beni in lotti (art. 577 c.p.c.); le indicazioni per l'individuazione del prezzo base della vendita determinato ai sensi dell'art. 568 c.p.c.; l'offerta minima, quella importo-soglia idonea a legittimare la partecipazione alla vendita<sup>4</sup>; le forme di pubblicità ritenute necessarie, insieme al tempo consentito per la loro effettuazione; il termine (non inferiore a novanta né superiore a centoventi giorni) per la presentazione delle offerte irrevocabili d'acquisto; l'importo della cauzione e la modalità del suo pagamento; la calendarizzazione dell'udienza per la deliberazione sull'offerta e per l'eventuale gara tra gli offerenti, in un giorno immediatamente successivo allo spirare del termine di presentazione delle offerte; il termine e la modalità per il versamento del c.d. “saldo prezzo”.

Il provvedimento in questione fissa, dunque, il dettaglio delle “regole” della fase liquidatoria del processo esecutivo: nei limiti delle prescrizioni in esso contenute, il professionista delegato dovrà

<sup>1</sup> Così già Cass., 10 gennaio 2003, n. 193.

<sup>2</sup> A.M. Soldi Anna Maria, *La vendita delegata dopo le ultime riforme*, in *Studi e materiali*, 2017, fasc. 1-2, p. 161.

<sup>3</sup> P. Farina, *Ordinanza di autorizzazione alla vendita*, 2016, in *Il processo civile*, Giuffrè.

<sup>4</sup> Dovendosi, peraltro, tener conto che, in forza del novellato art. 571, comma 3, c.p.c. è efficace l'offerta inferiore al prezzo base, purché nei limiti di un quarto.

occuparsi di tutte le incombenze afferenti alla collocazione del bene sul mercato fino alla predisposizione del decreto di trasferimento che segue l'aggiudicazione<sup>5</sup>. Dunque, in un contesto fortemente "degiurisdizionalizzato" – nel quale si assegna al magistrato un ruolo orientato al controllo, rimettendosi al suo ausiliario la somma delle prerogative connesse alla realizzazione monetaria del bene – l'ordinanza assume piena centralità, in quanto determina il contenuto dell'incarico di chi è chiamato ad adempiervi<sup>6</sup>. L'attività del delegato alla vendita è, dunque, subordinata alle indicazioni contenute nell'ordinanza di delega, perché è da quella che ricava compiutamente la titolarità dei suoi poteri.

La indicata dimensione "normativa" del provvedimento che determina la fase di liquidazione del bene implica la puntuale ottemperanza a ciascuna delle regole in essa contenute. L'ordinanza è revocabile o modificabile fin quando non sia stata eseguita, ai sensi del comma 1 dell'art. 487<sup>7</sup>; tuttavia, nel caso in cui la stessa non sia stata investita da modifica o da revoca, anche parziale, (pure in esito alla sua impugnazione), tutte le prescrizioni in essa contenute devono essere pedissequamente rispettate, a pena di invalidità dell'atto esecutivo e di tutti quelli posteriori dipendenti, fino all'aggiudicazione ed al decreto di trasferimento.

### **3. - La tutela della trasparenza nelle operazioni di vendita**

Il processo esecutivo non si sottrae all'esigenza pubblicistica di uno svolgimento rapido ed efficiente e dunque al rispetto dei principi fondamentali del giusto processo e della sua ragionevole durata ai sensi dell'art. 111 della Costituzione. Sotto questo profilo, assume un ruolo centrale la fase liquidatoria: l'espropriazione forzata sarà, invero, tanto più efficiente, quanto più elevato sarà il prezzo di aggiudicazione e minore la residua esposizione del debitore.

L'attuale struttura del processo di espropriazione forzata immobiliare, come novellato dalle riforme del 2005-2006 e da quelle più recenti, è invero incentrata sulla salvaguardia della "trasparenza" della fase di vendita<sup>8</sup>.

La tutela della trasparenza delle operazioni di vendita non risponde propriamente all'esigenza di recuperare la radicata concezione, nella percezione collettiva, di una alterazione congenita delle operazioni di vendita nelle procedure espropriative, ma rappresenta, piuttosto, una premessa funzionale all'efficienza del processo, che in tanto può dirsi tirato a massimizzare la tutela del credito, in quanto strutturalmente aperto al conseguimento del maggior profitto dall'alienazione coattiva del bene. La cennata finalità è intrinseca al giudizio d'esecuzione, tanto da essere stata codificata nell'art. 164 bis disp. att. c.p.c., introdotto dal d.l. 12 settembre 2014, n. 132, art. 19, comma e, legg. b), conv. con mod. in l. 10 novembre 2014, n. 162<sup>9</sup>.

A ben vedere, il principio della tutela della trasparenza mira anche a tutelare gli interessi del debitore esecutato che deve poter patire dall'esecuzione il minore aggravio possibile: l'esecutato è protetto soltanto nella misura in cui il bene sia venduto al prezzo di mercato e il fabbisogno

---

<sup>5</sup> A. Marrollo, *La delega delle operazioni di vendita*, in *Codice commentato delle esecuzioni civili* di G. Arieta, F. De Santis, A. Didone, Utet 2017, p. 1397 e s.

<sup>6</sup> E. Fabiani, *Dalla delega delle operazioni di vendita in sede di espropriazione forzata alla delega di giurisdizione in genere*, in *Giusto processo civile*, 2016, p. 161.

<sup>7</sup> Cass., sez. III, 24 febbraio 2015, n. 3607.

<sup>8</sup> F. Petrucco Toffolo, *La fase della vendita nell'espropriazione immobiliare "riformata" in Rivista dell'esecuzione forzata*, 2016, fasc. 4, pp. 650-665.

<sup>9</sup> Prevede, in effetti: "quando risulta che non è più possibile conseguire un ragionevole soddisfacimento delle pretese dei creditori, anche tenuto conto dei costi necessari per la prosecuzione della procedura, delle probabilità di liquidazione del bene e del presumibile valore di realizzo, è disposta la chiusura anticipata del processo esecutivo".

creditorio sia colmato al più elevato livello. Solo in questo modo circoscrive la sua residua esposizione debitoria, atteso che il procedimento espropriativo non prevede il beneficio della esdebitazione. Tale principio è chiaramente sancito da quella giurisprudenza di legittimità richiamata nella pronuncia oggetto di trattazione che ha evidenziato la facoltà del debitore esecutato di opporsi all'aggiudicazione nella prospettiva di affermare il proprio interesse alla diminuzione della responsabilità patrimoniale<sup>10</sup>.

Il dedotto principio, oltre al debitore, tende a difendere l'affidamento dei terzi interessati all'acquisto del bene. In effetti, la richiamata efficacia del processo di esecuzione forzata si consegue solo avvicinando alle aule giudiziarie il maggior numero possibile di soggetti interessati all'acquisto, i quali devono poter contare sulla stabilità e sull'obiettività dei modi e dei tempi della vendita<sup>11</sup>.

Il pieno rispetto della trasparenza delle operazioni di vendita e, di conseguenza, la tutela del legittimo affidamento del terzo acquirente di un bene all'interno di una procedura esecutiva, rappresentano questioni di pregnante attualità negli orientamenti della giurisprudenza di legittimità, opportunamente evidenziati nella sentenza oggetto di studio. Nella stessa, invero, si mette in luce la legittimazione dell'aggiudicatario a lamentare – con il rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi, da esperire entro venti giorni dalla conoscenza del vizio o dal momento in cui questa sarebbe stata conseguibile secondo una diligenza ordinaria – l'avvenuta aggiudicazione di un "*aliud pro alio*"<sup>12</sup>; in uno ad una valorizzazione dell'urgenza di salvaguardia del terzo che abbia acquistato il bene in conformità alle regole del procedimento, da farne salvo sempre e comunque l'acquisto, pure in ipotesi di procedimento condotto in difetto di un titolo idoneo, e con la sola esclusione dei casi di prova, a cura del debitore, della collusione tra terzo e creditore procedente<sup>13</sup>.

#### **4. - L'immutabilità delle condizioni di vendita contenute nell'ordinanza.**

Il subprocedimento di vendita è, dunque, scandito da condizioni di forma, sostanza e tempo che devono, non solo, essere conoscibili e chiare fin dall'avvio ma, soprattutto, rimanere tali e restare ferme per tutto lo sviluppo successivo e fino alla emanazione del decreto di trasferimento, che quel subprocedimento conclude; a tutto concedere, la modifica potrà pure avere luogo, ma sempre prima dell'inizio della vendita. Solo in tal modo, infatti, sono mantenute l'uguaglianza e la parità di condizioni iniziali tra tutti i partecipanti alla gara ed anche l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, quindi, sulla trasparenza, coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte.

Ed invero, unicamente la trasparenza, la coerenza e la immutabilità possono scongiurare non solo le reali perturbazioni *ex post* della regolarità della gara stessa e della genuinità del suo esito, ma anche il rischio di esse e, così, l'alterazione delle determinazioni di ciascun potenziale offerente circa la sua partecipazione alla gara e quindi dell'accesso dell'indifferenziato pubblico alla medesima.

Il particolare rigore che deve caratterizzare ogni sviluppo del subprocedimento di vendita discende dal suo essere immediatamente e direttamente funzionale alla correttezza dell'individuazione del migliore offerente possibile, in base a condizioni non mutate e non violate per nessun potenziale partecipante dopo l'inizio della gara: il tutto ovviamente orientato a far conseguire il miglior

<sup>10</sup> Cass., sez. III, 30 giugno 2014, n. 14474.

<sup>11</sup> All'uopo, il legislatore ha approntato diversi strumenti: basti pensare alla pubblicità da compiere necessariamente attraverso specifici siti internet (e, in particolare, sul portale delle vendite del Ministero), alla perizia analitica ed accessibile a tutti, alla possibilità di visionare il bene prima del deposito delle offerte.

<sup>12</sup> Cass., sez. II, 2 aprile 2014, n. 7708.

<sup>13</sup> Cass., sez. un., 28 novembre 2012, n. 21110.

soddisfacimento delle ragioni del creditore, con il minor sacrificio possibile di quelle del debitore. Tale ultimo scopo del processo esecutivo, come innanzi rappresentato, è stato codificato dall'art. 164 bis disp. att. c.p.c., introdotto dal D.L. 12 settembre 2014, n. 132, art. 19, comma 2, lett. b, conv. con mod. in L. 10 novembre 2014, n. 162.

Ne consegue che l'ordinanza di vendita del giudice dell'esecuzione deve rispettarsi alla lettera, atteso che in essa, in relazione alle peculiarità del caso concreto, il giudice ha ritenuto di inserire tutti gli elementi indispensabili all'espletamento della vendita coattiva nelle migliori condizioni nel contesto in cui essa deve avere luogo. L'ordinanza di vendita è la *lex specialis* che regge, se del caso anche con provvedimenti ulteriori rispetto al contenuto minimo previsto dalla legge, la singola vendita della singola procedura esecutiva.

L'unica reazione avverso l'ordinanza del giudice dell'esecuzione, alla pari di ogni altro provvedimento, non è quella di disattenderla *sic et simpliciter* per emendarla arbitrariamente di elementi o previsioni ritenuti superflui o sbagliati, ma quella di impugnarla o renderla oggetto di revoca o modifica prima di porla in esecuzione.

In altri termini, a fronte della sussistenza di una "legge speciale" di disciplina dell'alienazione coatta, in assenza di una rimodulazione preventiva dell'ordinanza *ex latere iudicis*, l'unica reazione dogmaticamente ipotizzabile avverso il provvedimento che dispone la vendita è quello impugnatorio. In caso contrario, l'assetto delle prescrizioni da osservare è destinato a permanere immutato per i tentativi di liquidazione a venire.

Ogni sconvolgimento delle regole fissate in ordinanza comprometterebbe la dinamica di mercato su cui inevitabilmente poggia il congegno delle vendite forzate. Solo se il recinto dei tempi e delle forme è determinato in anticipo rispetto allo svolgimento della vendita e non è esposto a scontare a posteriori deroghe occasionali ad appannaggio di alcuno, vengono effettivamente conservati, da un lato, la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, dall'altro, l'affidamento riposto da ognuno di loro sul compimento efficiente e genuino di essa. Ne esce specularmente sterilizzato il pericolo della frustrazione delle aspettative e delle prospettive d'investimento dei partecipanti alla gara; l'accesso ad essa di un novero largo ed indifferenziato di interessati è in tal modo realmente assicurato.

Da quanto rappresentato, l'ordinanza di vendita tratteggia, in uno con le disposizioni dettate dal codice, il paradigma operativo della singola vendita forzata. In tal senso, la conformità dell'atto liquidatorio al modello legale è sempre integrata da indicazioni ulteriori rispetto a quelle contenute nei precetti codicistici. Tali prescrizioni aggiuntive hanno un rango equipollente ai precetti di legge e assumono, al pari di quelli, un valore sistemico primario e infungibile.

L'immutabilità delle condizioni originarie di vendita è, dunque, principio fondamentale della pronuncia in esame. La Corte sancisce che, in tema di espropriazione immobiliare, la sopravvenuta modifica delle norme relative alla vendita, pur quando e nei limiti in cui sia applicabile per espressa opzione legislativa di disciplina transitoria (nel caso, la possibilità di aggiudicazione a prezzo ribassato ai sensi dell'art. 572, comma 3, c.p.c.), diviene parte del regime proprio del relativo sub-procedimento solo se e quando richiamata nella sottesa ordinanza, ovvero imposta dall'esito della sua fondata impugnazione, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del sub-procedimento di vendita, decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere la parità di quelle condizioni tra i partecipanti alla gara in uno all'affidamento di ognuno di loro sulle stesse. La violazione della speciale disciplina della vendita contenuta nell'ordinanza può essere fatta valere da

tutti gli interessati e, cioè, da tutti i soggetti del processo esecutivo, compreso il debitore, interessato anch'egli all'appropriata funzionalità del suddetto sub-procedimento al fine di ridurre nella misura massima possibile la sua esposizione.

In relazione a tale ultimo aspetto, la decisione in commento supera il contesto sotteso alla giurisprudenza della Corte di Cassazione, in punto di legittimazione oppositiva: dapprima, invero, il solo debitore esecutato, in sede di opposizione alla aggiudicazione, era tenuto a dimostrare la lesione del proprio interesse a conseguire dalla vendita il maggior prezzo possibile e, quindi, l'impedimento di ulteriori, e più convenienti, offerte d'acquisto, da rendere oggetto di apposito supporto probatorio anche presuntivo<sup>14</sup>. La sentenza *de qua* consacra, invece, il principio della estensione della legittimazione oppositiva a tutti gli interessati a far valere la violazione della disciplina contenuta nell'ordinanza di vendita: tutti i soggetti del processo esecutivo, compreso il debitore, possono dunque proporre opposizione alla stessa, non dovendo provare l'effettivo pregiudizio patito a causa della rilevata illegittimità.

A ben vedere, la pronuncia si uniforma all'orientamento che l'assoluta vincolatività di ogni regola prefigurata nell'ordinanza di vendita, non soltanto di quelle tese a ribadire precetti codicistici. Anche nelle ipotesi in cui le prescrizioni nella stessa indicate siano addizionali rispetto a quelle normativamente espresse, l'ordinanza del giudice pretende assoluta osservanza; ne discende che il mancato rispetto di quelle regole che rappresentano il contenuto ulteriore ed eventuale del provvedimento compromette la successiva aggiudicazione, invalidandola. In altri termini, la violazione a monte delle disposizioni contenute nell'ordinanza, benché inserite ad integrazione del nucleo precettivo minimo previsto dal codice di rito, si ripercuote sugli atti successivi tesi a perfezionare l'esecuzione forzata, invalidandoli.

La Suprema Corte ha voluto così ribadire i principi di diritto posti alla base di un precedente orientamento, che, in tema di viziata pubblicità degli avvisi, aveva escluso *tout court* la sanatoria per modesti vizi degli adempimenti complementari disposti dal giudice dell'esecuzione, imponendo la reiterazione a distanza di anni di una fase di vendita, pur dinanzi ad un prezzo di aggiudica superiore a quello di stima. Le condizioni del subprocedimento di vendita, fissate dal giudice dell'esecuzione anche in relazione ad eventuali particolari modalità di pubblicità, pure ulteriori o diverse rispetto a quelle minime stabilite dall'art. 490 c.p.c., devono essere scrupolosamente rispettate, 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; pertanto, al loro rispetto, hanno interesse tutti i soggetti del processo esecutivo, compreso il debitore; ed esse vanno applicate - a meno di revoca o modifica o di impugnazione fruttuosamente esperita prima dell'espletamento della vendita - rigorosamente, determinando una qualsiasi inottemperanza l'illegittimità dell'aggiudicazione che ugualmente ne segua, per vizi dello stesso subprocedimento di vendita<sup>15</sup>.

---

<sup>14</sup> Cass., sez. III, 30 giugno 2014, n. 14474.

<sup>15</sup> In tal senso, Cass. 7 maggio 2015 n. 9255: il debitore esecutato aveva impugnato la sentenza di rigetto dell'opposizione ex art. 617 c.p.c. nei confronti della vendita e dell'aggiudicazione provvisoria di un immobile pignorato, avuto riguardo all'omessa considerazione del vizio lamentato, concernente la mancata ottemperanza, da parte del creditore procedente, delle disposizioni contenute nell'ordinanza di vendita, in punto di pubblicità c.d. "complementare", ossia non obbligatoriamente prevista ope legis dal codice di rito, eppure stabilita dal giudice in supplemento a questa; già in precedenza, la giurisprudenza di legittimità aveva chiarito come la mancanza od irregolarità delle forme di pubblicità straordinaria stabilite, a mente dell'art. 490, ultimo comma, c.p.c., con l'ordinanza

Le conseguenze connesse alla vincolatività delle condizioni stabilite nell'ordinanza per la regolamentazione della vendita sono state quindi rimarcate anche laddove riconosciute annesse ad un provvedimento non impugnato con esito vittorioso o non modificato nelle forme di legge. Tale rigoroso rispetto delle prescrizioni di volta in volta impartite dal giudice dell'esecuzione per il progredire del processo esecutivo nasce dall'esigenza di badare agli interessi riconducibili a tutti i soggetti coinvolti da quel processo, alcuni dei quali in origine ad esso istituzionalmente estranei, eppure in esso successivamente attratti, come i potenziali acquirenti.

Nello specifico, pure richiamando un altro importante precedente, la Suprema Corte ha osservato che “nell'espropriazione immobiliare il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte di chi si è già reso aggiudicatario del bene staggito va reputato perentorio e non prorogabile, tanto ricavandosi dalla necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, quale appunto il termine di versamento del prezzo: immutabilità di decisiva importanza nelle determinazioni dei potenziali offerenti e quindi del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere – per tutto lo sviluppo della vendita forzata – l'uguaglianza e la parità di condizioni iniziali tra tutti i potenziali partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza assicurata dalla coerenza ed immutabilità delle condizioni tutte”<sup>16</sup>. In tal senso, proprio nell'ambito della ribadita applicazione del principio della tutela della trasparenza nonché dell'affidamento del terzo, ciascun soggetto che decida di recepire l'impulso del mercato delle espropriazioni forzate, impegnandosi le proprie risorse, deve avere contezza dell'investimento minimo che gli graverà e del lasso temporale utile a farvi fronte. Detto impegno coincide, innanzitutto, con l'esborso per la cauzione, nel tempo prestabilito. Chiaro, pertanto, che il maggior tempo casomai all'uopo accordato ad un partecipante alla gara finisce per falsarla, squilibrandola in soccorso di costui<sup>17</sup>. Nel quadro descritto, il cambiamento delle regole deve, allora, sempre precedere l'esperimento di vendita. Il versamento del saldo prezzo in un termine diverso e maggiore rispetto a quello originariamente sancito nell'ordinanza ex 569 c.p.c. è legittimo solo qualora a stabilirlo sia stato il giudice dell'esecuzione, con provvedimento generale modificativo delle condizioni di svolgimento di tutte le vendite forzate dell'ufficio e previa pubblicizzazione nelle forme di cui art. 490 c.p.c.<sup>18</sup>.

---

che dispone l'incanto ex art. 576 c.p.c., integrasse un vizio dello stesso subprocedimento di vendita (Cass., 9 giugno 2010, n. 13824; Cass. 1 settembre 1999, n. 9212), con conseguente sua opponibilità all'aggiudicatario o assegnatario (Cass. 27 febbraio 2004, n. 3970). Il principio è stato poi ribadito da Cass. 8 marzo 2016, n. 4542.

Il detto orientamento giurisprudenziale viene apertamente criticato da L. Iannicelli, *Pubblicità sul portale delle vendite pubbliche ed estinzione del processo esecutivo*, in *Riv. Dir. Processuale*, 2016, 6, 1595, che giudica tale scelta ingiustificata, in danno dell'aggiudicatario e punitiva per il creditore istante.

<sup>16</sup> Cass., sez. III, 29 maggio 2015, n.11171.

<sup>17</sup> In quest'ottica, Cass. sez. un., 12 gennaio 2010, n. 262, ha avuto modo di sottolineare che la perentorietà del termine per cauzionare la “proposta” non è eludibile, derivandone, in caso contrario, una inaccettabile compromissione delle regole, a gioco ormai iniziato.

<sup>18</sup> Cass., sez. III, 24 febbraio 2015, n. 3607, Nel caso definito dalla pronuncia evocata, il provvedimento venne affisso nei locali del tribunale e pubblicato su ordine del magistrato sui due quotidiani dove venivano pubblicate le vendite forzate oltre che su un sito internet ad estesa diffusione, anch'esso utilizzato quale strumento di pubblicità per le vendite forzate del tribunale. Considerate le circostanze, e puntualizzato che nessuno aveva impugnato, nei termini della opposizione agli atti esecutivi, il provvedimento di matrice generale con il quale il giudice dell'esecuzione aveva ritoccato la disciplina delle ordinanze di vendita già emesse, la Cassazione ha ritenuto che quella relativa al procedimento specifico fosse stata a sua volta legittimamente modificata proprio con riferimento al termine di pagamento del saldo prezzo, in conformità dei poteri conferiti al giudice dalla legge, ben prima dell'aggiudicazione e con un provvedimento non adottato per favorire un soggetto in luogo di un altro.

Dalla avanzata rappresentazione si evidenzia che la determinazione delle forme della vendita è zona di riserva esclusiva del giudice delegato, che non può mai essere invasa dal professionista delegato; essa si traduce in una “*lex specialis*” che resiste, in linea di principio, ai mutamenti legislativi.

Se, per un verso, il mercato delle esecuzioni forzate presuppone l’opportunità di adattamenti del modello di vendita prescelto in funzione delle peculiarità del caso di specie, per altro verso implica necessariamente, a vantaggio degli utenti, la “certezza delle regole”. E’ quanto risulta da tutti i precedenti nomofilattici richiamati nella pronuncia oggetto di studio: la stabilità del tempo e del modo specificamente preordinati dal giudice dell’esecuzione supportano una partecipazione tendenzialmente proficua di tutti gli interessati e vale a fare da scudo sulla regolarità del meccanismo della gara su cui è incentrato il procedimento esecutivo, immunizzandolo da ogni circostanza imprevedibile suscettibile di svuotare la competizione.

Alla luce della pronuncia esaminata, il tratto preminente dell’approccio della giurisprudenza di legittimità è rinvenibile nella struttura necessariamente definita ed immodificabile del subprocedimento di vendita. A fronte della natura “normativa” ascritta all’ordinanza che dispone la vendita, arretra persino la valorizzazione dell’utilità del buon esito della procedura comunque raggiunto in distonia dalle regole predeterminate. Se le regole sono violate, l’epilogo fruttuoso rimane, nondimeno, travolto. Inoltre, come innanzi precisato, la violazione della medesime regole, che può essere fatta valere da tutti gli interessati e, cioè, a tutti i soggetti del processo esecutivo, non importa la necessità di fornire l’ulteriore dimostrazione che, dalla relativa illegittimità, fosse derivato un effettivo pregiudizio.

Rilevante, infine, resta il superamento del precedente contrario orientamento giurisprudenziale teso a limitare la possibilità di proporre opposizione all’ordinanza di aggiudicazione unicamente al debitore esecutato – titolare dell’interesse a che non sia ulteriormente pregiudicata la sua responsabilità patrimoniale – e a non estendere la legittimazione anche, come sancisce la decisione in epigrafe, a tutti i soggetti del processo esecutivo che vantino un interesse all’appropriata funzionalità del subprocedimento di vendita.