

Esecuzione forzata

La vendita effettuata durante la sospensione del processo esecutivo è invalida

di Paolo Cagliari, Avvocato



[Cass. civ., sez. III, 21 ottobre 2022, n. 31255 – Pres. Rubino – Rel. Tatangelo](#)

Esecuzione forzata – Sospensione del processo esecutivo – Atti posti in essere in pendenza della sospensione – Invalidità – Revoca del provvedimento di sospensione – Sanatoria degli atti compiuti – Esclusione

[1] *Gli atti di esecuzione posti in essere in pendenza della sospensione del processo esecutivo o, comunque, in violazione di uno specifico provvedimento di divieto del giudice dell'esecuzione, sono invalidi e tale invalidità non può venire meno ex tunc in caso di successiva revoca del provvedimento di divieto, la quale – sempre che non sia inammissibile per altre ragioni – può avere effetti solo per il futuro, dal momento che il divieto ha già esplicato, per il passato, i suoi effetti, rendendo irreversibilmente invalida l'attività esecutiva compiuta durante la sua vigenza.*

Espropriazione immobiliare – Vendita – Decreto di trasferimento – Opposizione agli atti esecutivi – Accoglimento – Inefficacia nei confronti dell'aggiudicatario – Trascrizione in pendenza dell'opposizione – Irrilevanza

[2] *Ove sia tempestivamente impugnato, ex art. 617 c.p.c., il decreto di trasferimento immobiliare (per vizi relativi al procedimento di vendita o per vizi suoi propri) e l'opposizione risulti fondata, il decreto dev'essere dichiarato inefficace anche in pregiudizio dei diritti dell'aggiudicatario, nonostante sia stato trascritto, non operando il disposto dell'art. 2929 c.c., che riguarda solo gli atti esecutivi precedenti alla vendita o all'assegnazione.*

CASO

Nel corso di una procedura esecutiva immobiliare, il giudice dell'esecuzione – su istanza

congiunta delle parti – disponeva il differimento dell'esperimento di vendita già fissato, con provvedimento successivamente confermato su istanza dell'esecutato, visto che il professionista delegato, per un difetto di comunicazione, aveva comunque celebrato l'asta e aggiudicato l'immobile.

Sebbene, in seguito, fosse stata disposta anche la sospensione del processo esecutivo ai sensi dell'art. 624-*bis* c.p.c., il giudice dell'esecuzione, revocato il provvedimento con cui aveva originariamente differito la vendita, emetteva il decreto di trasferimento dell'immobile, che veniva trascritto.

Avverso di esso, il debitore esecutato proponeva opposizione ai sensi dell'art. 617 c.p.c., sostenendo che la revoca dell'ordinanza con cui era stato differito l'esperimento di vendita non poteva sanare l'aggiudicazione avvenuta in un momento in cui non era ammesso il compimento di atti esecutivi.

La sentenza che aveva respinto l'opposizione veniva impugnata con ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] [2] La Corte di Cassazione ha accolto il ricorso, affermando che, in presenza di un provvedimento del giudice dell'esecuzione che sospenda il processo esecutivo o inibisca il compimento di atti della procedura, l'aggiudicazione nel frattempo intervenuta è invalida, anche se, in un momento successivo, il suddetto provvedimento sia stato revocato; di conseguenza, il decreto di trasferimento emesso in favore dell'aggiudicatario, anche se trascritto, resta comunque travolto a seguito dell'accoglimento dell'opposizione agli atti esecutivi proposta dall'esecutato.

QUESTIONI

[1] [2] Nella fattispecie esaminata nell'ordinanza che si annota, l'esecutato aveva impugnato il decreto di trasferimento dell'immobile staggito, lamentando che l'aggiudicazione fosse avvenuta all'esito di un esperimento di vendita che non si sarebbe dovuto svolgere, poiché il giudice dell'esecuzione lo aveva differito – in accoglimento di un'istanza proposta congiuntamente dalle parti – con un provvedimento di cui il professionista delegato non aveva avuto tempestiva conoscenza, per un difetto di comunicazione.

L'impugnazione si era resa necessaria dal momento che il giudice dell'esecuzione, dopo avere dapprima confermato il provvedimento in questione, lo aveva infine revocato, emettendo il contestato decreto di trasferimento.

La Corte di cassazione ha reputato illegittimo tale operato e, dunque, fondata l'opposizione proposta dall'esecutato ai sensi dell'art. 617 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento, che era stata invece rigettata.

Infatti, secondo quanto stabilito dall'art. 626 c.p.c., quando il processo è sospeso, nessun atto esecutivo – per tale dovendosi intendere quello che dà impulso alla procedura, ovvero che ne consente la progressione verso il suo esito – può essere compiuto, salvo che il giudice abbia disposto diversamente.

Al provvedimento di sospensione, come osservato nell'ordinanza, va parificato, quanto agli effetti, quello che comunque inibisca o vieti il compimento di atti del processo esecutivo e che il giudice dell'esecuzione può emettere ai sensi degli artt. 484 e 487 c.p.c., in virtù dei poteri di direzione e ordinatori che la legge gli attribuisce.

Per questo motivo, l'aggiudicazione avvenuta in pendenza dell'efficacia del provvedimento con cui il giudice dell'esecuzione aveva differito lo svolgimento dell'esperimento di vendita e, dunque, in violazione di esso, era da considerarsi invalida e insuscettibile di sanatoria, visto che il divieto di dare corso alla vendita prima della data indicata aveva già esplicato i suoi effetti.

Un tanto impediva anche di considerare valida la revoca del medesimo provvedimento successivamente disposta dal giudice dell'esecuzione, in virtù del chiaro disposto dell'art. 487, comma 1, c.p.c. (a mente del quale l'ordinanza può essere modificata o revocata solo finché non abbia avuto esecuzione), essendo essa intervenuta in data successiva a quella in cui si sarebbe dovuto celebrare l'asta differita, vale a dire quando gli effetti del provvedimento revocato si erano già interamente esplicati ed esauriti.

Senza contare che alla revoca ostava pure quanto disposto dall'art. 177, comma 3, n. 1), c.p.c. (visto che l'ordinanza, secondo quanto riportato nella pronuncia annotata, era stata emessa su istanza concorde delle parti), applicabile in forza del richiamo contenuto nell'art. 487, comma 2, c.p.c.

In ogni caso, tale revoca avrebbe potuto comportare, tutt'al più, la possibilità di svolgere immediatamente un nuovo esperimento di vendita, senza dovere attendere il decorso del periodo di tempo per il quale, su istanza delle parti, era stato disposto il differimento, ma non già sanare *ex tunc* l'aggiudicazione nel frattempo (illegittimamente) avvenuta.

Al contrario, il provvedimento con cui, a seguito di ricorso *ex art. 591-ter* c.p.c. proposto dal debitore esecutato, il giudice dell'esecuzione aveva – prima di revocarla – confermato l'ordinanza di differimento della vendita, dopo che questa era avvenuta, valeva quale implicita ma inequivocabile revoca dell'aggiudicazione erroneamente disposta dal professionista delegato, non potendo assumere altro significato se non quello di fissazione di un nuovo esperimento di vendita, che presuppone logicamente l'inefficacia di quello già espletato e dell'aggiudicazione intervenuta all'esito dello stesso.

In questa situazione e in assenza di una valida aggiudicazione, non poteva certamente essere emesso il decreto di trasferimento, a maggior ragione essendo stata disposta, nel frattempo, anche la sospensione del processo esecutivo su richiesta delle parti *ex art. 624-bis* c.p.c., che

inibiva il compimento di atti esecutivi.

A questo proposito, va sottolineato che la norma stabilisce che l'istanza di sospensione dev'essere presentata non più tardi di venti giorni prima della scadenza del termine per il deposito delle offerte: pertanto, quando – com'era avvenuto nella fattispecie esaminata nell'ordinanza che si annota – sia stato disposto il rinvio della vendita già fissata (che, a termini, dell'art. 161-*bis* disp. att. c.p.c., presuppone il consenso dei creditori e di coloro che abbiano presentato una valida offerta d'acquisto del bene staggito) e il termine in questione sia già scaduto, non è più possibile formulare richiesta di sospensione ai sensi dell'art. 624-*bis* c.p.c., perché il rinvio comporta la mera posticipazione dell'udienza deputata allo svolgimento della gara e non il rinnovo dell'intero procedimento di vendita, sicché non si verifica alcuna riapertura del termine per la presentazione di offerte, né, correlativamente, di quello entro cui proporre istanza congiunta per la sospensione del processo esecutivo (in questi termini, Trib. Verona, 6 aprile 2023).

Tornando al caso di specie, non vi era dubbio che l'opposizione agli atti esecutivi proposta dall'esecutato meritasse accoglimento, non assumendo rilievo, in senso contrario, l'intervenuta emissione del decreto di trasferimento (che formava oggetto proprio dell'impugnazione proposta dall'esecutato), né la sua trascrizione.

Sostenere il contrario significherebbe, di fatto, sancire l'inaammissibilità della stessa opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento, in aperto contrasto con i principi che reggono il processo esecutivo.

Va rammentato, a questo proposito, che, a seguito delle modifiche apportate all'art. 591-*ter* c.p.c. dal d.lgs. 149/2022, il decreto di trasferimento può ora essere impugnato solo per vizi suoi propri e non per invalidità attinenti al procedimento di vendita e agli atti compiuti dal professionista delegato, che debbono essere fatte valere con reclamo da proporre nel termine perentorio di venti giorni dal compimento dell'atto o dalla sua conoscenza legale, una volta decorso inutilmente il quale il vizio non potrà più essere dedotto. Pertanto, mentre nel caso esaminato dai giudici di legittimità (stante la disciplina applicabile *ratione temporis*), il vizio inficiante l'aggiudicazione poteva essere veicolato mediante l'opposizione ex art. 617 c.p.c. proposta avverso l'atto esecutivo conclusivo della fase di vendita (il decreto di trasferimento), per le espropriazioni immobiliari promosse dopo il 28 febbraio 2023 ciò non potrà più avvenire, giacché l'impugnazione dovrà essere tempestivamente rivolta – con lo strumento del reclamo – contro l'atto che si considera illegittimo, che, diversamente, viene a essere sanato in modo definitivo e irretrattabile, impedendo che la sua eventuale invalidità riverberi i propri effetti sugli atti conseguenti e successivi.

Sotto altro profilo, l'aggiudicatario, a fronte della riscontrata e accertata invalidità e inefficacia del decreto di trasferimento e nonostante ne fosse stata curata la trascrizione, non poteva accampare pretese sull'immobile, sia perché l'art. 2929 c.c. non fa salvi i suoi diritti quando il vizio riguardi direttamente la fase della vendita (e, in particolare, il decreto di trasferimento) e sia stato ritualmente denunciato, sia perché l'art. 187-*bis* disp. att. c.p.c. fa salvi gli effetti

dell'aggiudicazione, anche provvisoria, nei (diversi) casi di estinzione o di chiusura anticipata del processo esecutivo che si sia verificata dopo di essa.

 **Euroconference**
Centro Studi Forense



ORDINE DEI
DOTTORI COMMERCIALISTI
E DEGLI ESPERTI CONTABILI DI RAGUSA
CIRCOSCRIZIONE DEL TRIBUNALE DI RAGUSA

CORSO ABILITANTE PER DELEGATO ALLE VENDITE E CUSTODE GIUDIZIARIO

[In diretta web dal 31 maggio >](#)