

Esecuzione forzata

Il debitore può impugnare il decreto di trasferimento per violazione delle regole disciplinanti la vendita forzata

di Paolo Cagliari, Avvocato



[Cass. civ., sez. III, 6 dicembre 2022, n. 35867 – Pres. De Stefano – Rel. Tatangelo](#)

Espropriazione immobiliare – Vendita – Contestazione della regolarità del procedimento di vendita – Opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento – Legittimazione del debitore

Il debitore ha interesse a contestare, mediante l'opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 c.p.c., la regolarità del procedimento di vendita e il conseguente decreto di trasferimento, qualora siano state violate le disposizioni di legge che lo disciplinano, ovvero le condizioni fissate nell'avviso di vendita, a prescindere dalla dimostrazione della possibilità, o addirittura della probabilità, che da un nuovo esperimento di vendita si ricavi un prezzo più elevato, ovvero, comunque, dall'allegazione e prova di un altro particolare e specifico pregiudizio.

CASO

In una procedura esecutiva immobiliare, il decreto di trasferimento emesso a seguito dell'aggiudicazione del bene pignorato veniva impugnato mediante opposizione agli atti esecutivi dalla debitrice esecutata: quest'ultima, infatti, contestava la regolarità del procedimento di vendita, sia perché l'unico offerente resosi poi aggiudicatario aveva omesso di versare, oltre alla cauzione, l'importo diretto a coprire le spese che l'ordinanza di vendita imponeva a pena di inefficacia dell'offerta, sia perché il saldo prezzo non era stato effettuato nel termine all'uopo fissato (e illegittimamente prorogato dal giudice dell'esecuzione).

Il Tribunale di Fermo rigettava l'opposizione, ritenendo che la debitrice esecutata non avesse un interesse giuridicamente rilevante a impugnare il decreto di trasferimento, ravvisabile nella possibilità di conseguire – per effetto dell'annullamento dell'aggiudicazione e del

provvedimento opposto – un prezzo più alto, visto che, nel caso di specie, l'aggiudicatario era stato l'unico partecipante all'esperimento di vendita.

La sentenza era gravata con ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] La Corte di Cassazione, in accoglimento del ricorso, ha cassato con rinvio la sentenza del Tribunale di Fermo, evidenziando che, in presenza di vizi del procedimento di vendita, il debitore esecutato ha senz'altro interesse a impugnare, mediante opposizione agli atti esecutivi, il decreto di trasferimento, a prescindere dalla possibilità che, a seguito della celebrazione di un nuovo esperimento di vendita, il bene venga aggiudicato a un prezzo più elevato, ovvero, comunque, dall'allegazione e dalla prova di un particolare e specifico pregiudizio ulteriore rispetto alla violazione delle regole che disciplinano quel procedimento.

QUESTIONI

[1] Il decreto di trasferimento è il provvedimento del giudice dell'esecuzione con cui, a seguito del versamento del saldo prezzo (e, in virtù delle modifiche introdotte dal d.lgs. 149/2022, della comunicazione delle informazioni prescritte dall'art. 22 d.lgs. 231/2007 in materia di antiriciclaggio), all'aggiudicatario viene trasferita la titolarità del diritto sul bene pignorato acquistato all'esito del procedimento di vendita; con il medesimo provvedimento, il giudice dell'esecuzione ordina la cancellazione delle formalità pregiudizievoli gravanti sull'immobile (trascrizioni di pignoramenti e di sequestri conservativi e iscrizioni ipotecarie).

L'ordinanza che si annota ribadisce che il debitore esecutato è legittimato a impugnare il decreto di trasferimento con l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. per fare valere illegittimità afferenti al procedimento di vendita, che trova la propria disciplina, oltre che nella legge processuale e nei provvedimenti di carattere regolamentare che la completano (si pensi, in particolare, al d.m. 26 febbraio 2015, n. 32, in materia di offerte e aste telematiche), nell'ordinanza di vendita pronunciata ai sensi dell'art. 569 c.p.c., che costituisce *lex specialis* di gara.

Nella fattispecie sottoposta al vaglio dei giudici di legittimità, la debitrice esecutata aveva opposto il decreto di trasferimento adducendo proprio che l'aggiudicatario:

- in spregio a quanto stabilito dall'ordinanza di vendita, non aveva versato, a corredo dell'offerta e unitamente alla cauzione, l'importo diretto a coprire le spese della vendita che la medesima ordinanza prescriveva a pena d'inefficacia dell'offerta;
- non aveva versato il saldo prezzo nel termine fissato – sempre con l'ordinanza di vendita emessa ai sensi dell'art. 569 c.p.c. – dal giudice dell'esecuzione, il quale (illegittimamente, secondo l'opponente) lo aveva successivamente prorogato.

Il Tribunale di Fermo aveva respinto l'opposizione, sostenendo che, quand'anche accolta, non

avrebbe arrecato alcun beneficio alla debitrice esecutata, dal momento che all'annullamento dell'aggiudicazione non sarebbe potuto conseguire il ricavo di un prezzo di vendita superiore a quello offerto dall'aggiudicatario, trattandosi dell'unico partecipante all'esperimento di vendita.

Così, secondo i giudici di merito, l'opposizione non era sorretta da un interesse giuridicamente rilevante ai sensi dell'art. 100 c.p.c.

La Corte di cassazione ha sconfessato questa impostazione, sottolineando che l'interesse dell'esecutato a impugnare il decreto di trasferimento *ex art. 617 c.p.c.* sussiste per il semplice fatto che si sia verificata un'irregolarità del procedimento di vendita, in quanto siano state violate le disposizioni che lo disciplinano e che assicurano condizioni di parità agli offerenti e a coloro che vi partecipano, indipendentemente dalla dimostrazione, da un lato, di un ulteriore e specifico pregiudizio derivante dalla dedotta violazione e, dall'altro lato, della probabilità o anche solo della possibilità che dallo svolgimento di un nuovo esperimento di vendita si ricavi un prezzo più elevato.

È da escludere, invece, che un interesse giuridicamente protetto legittimante l'impugnazione del decreto di trasferimento faccia capo ai terzi estranei all'esecuzione, quand'anche si tratti di coloro che occupano l'immobile aggiudicato, i quali possono eventualmente opporre, ai sensi dell'art. 617 c.p.c., l'ordine di liberazione emesso dal giudice dell'esecuzione *ex art. 560 c.p.c.*, ovvero contestare l'opponibilità nei loro confronti del decreto di trasferimento, quale titolo esecutivo per l'obbligo di rilascio, ma restano estranei a tutte le questioni che riguardano il regolare svolgimento del procedimento in cui quel titolo giudiziale si è formato (si veda, in proposito, Cass. civ., sez. III, 10 febbraio 2023, n. 4236).

L'interesse ad agire dell'esecutato che impugna il decreto di trasferimento, dunque, è sostanzialmente *in re ipsa*, secondo quanto affermato nell'ordinanza annotata, non essendo, di conseguenza, necessario che vengano allegare circostanze propositive di un pregiudizio ulteriore rispetto a quello insito nella violazione delle regole disciplinanti il procedimento di vendita.

Da questo punto di vista, si nota un disallineamento rispetto ad altre pronunce della Corte di cassazione, che – sempre in materia di opposizione agli atti esecutivi – hanno affermato che la denuncia della violazione di norme di carattere procedurale dev'essere accompagnata dall'enucleazione di un concreto pregiudizio subito dalla parte che se ne lamenta, non potendosi ravvisare un interesse all'astratta regolarità dell'attività giudiziaria, sicché chi contesta l'esistenza dell'irregolarità formale con l'opposizione *ex art. 617 c.p.c.* deve dare conto del pregiudizio arrecato ai diritti tutelati dal regolare svolgimento del processo esecutivo, posto che, in difetto, l'opposizione andrà dichiarata inammissibile per carenza di interesse (così, tra le altre, Cass. civ., sez. VI, 18 luglio 2018, n. 19105 e Cass. civ., sez. III, 13 maggio 2014, n. 10327).

D'altro canto, come osservato dalla giurisprudenza di legittimità, l'annullamento

dell'aggiudicazione e del decreto di trasferimento consente all'esecutato che abbia proposto l'opposizione di evitare la perdita immediata della proprietà dell'immobile e di promuovere le eventuali iniziative volte alla definizione della procedura esecutiva con modalità alternative alla liquidazione dei suoi beni.

In ogni caso, va detto che, anche volendo seguire la tesi fatta propria dal Tribunale di Fermo e disattesa dalla pronuncia annotata, non è affatto vero che l'annullamento dell'aggiudicazione, in presenza di un unico offerente resosi aggiudicatario dell'immobile, non avrebbe potuto comportare la realizzazione di un prezzo superiore.

Basti pensare, in proposito, che, stante la necessità di dare corso a un nuovo esperimento di vendita (sempre e comunque, ossia anche in presenza di altri offerenti soccombenti rispetto all'aggiudicatario, non essendo configurabile che l'aggiudicazione revocata possa essere disposta in favore di uno di essi, per effetto di una sorta di scorrimento della graduatoria che non è contemplato né tantomeno ammesso nell'ambito della vendita esecutiva), il giudice dell'esecuzione ben potrebbe autorizzare il professionista delegato a non ridurre il prezzo base, visto l'interesse già manifestato all'acquisto del bene a quelle condizioni; di talché, anche in virtù della rinnovata pubblicità dell'avviso di vendita, non può certo escludersi che al nuovo esperimento di vendita partecipino – oltre eventualmente a colui che si è visto annullare l'aggiudicazione – altri soggetti che, dando luogo alla gara e ai rilanci, consentano la realizzazione di un prezzo superiore a quello precedentemente ottenuto (che, in presenza di un'unica offerta, sarà stato con ogni probabilità il prezzo base ridotto nella misura di un quarto).

Da ultimo, va fatto un accenno al regime di impugnabilità del decreto di trasferimento, tenuto conto dell'intervenuta modifica – sempre a opera del d.lgs. 149/2022 – dell'art. 591-ter c.p.c.: la norma dispone ora che gli atti del professionista delegato, se viziati, debbono essere impugnati con reclamo entro venti giorni dal loro compimento o dalla loro conoscenza; decorso inutilmente tale termine (espressamente qualificato come perentorio), il vizio non potrà più essere addotto a fondamento di un'opposizione ex art. 617 c.p.c. proposta avverso quell'atto o avverso altro a esso successivo, ovvero avverso il decreto di trasferimento (quale atto conclusivo della fase di vendita), che, dunque, potrà essere impugnato solo ed esclusivamente per vizi suoi propri.

Pertanto, se, nel caso scrutinato dalla Corte di cassazione, fosse stato applicabile l'art. 591-ter c.p.c. nella versione vigente per le esecuzioni avviate dopo il 28 febbraio 2023, l'opposizione della debitrice esecutata sarebbe stata ammissibile quanto alla denunciata tardività del versamento del saldo prezzo, mentre non lo sarebbe stata quanto alla lamentata invalidità dell'offerta presentata dall'aggiudicatario (perché non conforme alle prescrizioni dettate nell'ordinanza di vendita), giacché avverso la sua ammissione da parte del professionista delegato, in sede di celebrazione dell'esperimento di vendita, si sarebbe dovuto proporre reclamo, a pena di sanatoria del vizio.

In ogni caso, anche nella vigenza dell'art. 591-ter c.p.c. *ante* riforma, occorre operare una

distinzione: mentre gli atti del professionista delegato non erano (e non sono tuttora) opponibili *ex art. 617 c.p.c.*, ma impugnabili con reclamo, sicché i vizi della vendita delegata agli stessi riconducibili restavano denunciabili con l'opposizione *ex art. 617 c.p.c.* proposta avverso il primo atto successivo adottato dal giudice dell'esecuzione (ossia, di norma, il decreto di trasferimento), quando la denunciata illegittimità avesse invece riguardato un atto del giudice dell'esecuzione antecedente all'emissione del decreto di trasferimento, la sua mancata tempestiva opposizione avrebbe precluso l'impugnabilità di detto decreto per vizi riflessi, ridondanti dall'atto non tempestivamente opposto ai sensi dell'art. 617 c.p.c. (si veda, in proposito, Cass. civ., sez. III, 7 aprile 2023, n. 9562).



Master di specializzazione

DIRITTO IMMOBILIARE E REAL ESTATE

Scopri di più >