

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FRANCO DE STEFANO - Presidente -

Dott. AUGUSTO TATANGELO - Consigliere -

Dott. STEFANO GIAIME GUIZZI - Consigliere -

Dott. RAFFAELE ROSSI - Consigliere -

Dott. GIOVANNI FANTICINI - Consigliere Rel. -

Ricorso inammissibile

Ad. 13/9/2023 CC

R.G.N. 21296/2021

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 21296/2021 R.G.

proposto da

VINCENZO e ANGELA rappresentati e difesi

dall'avv. ed elettivamente domiciliati presso il suo studio

in

- ricorrenti -

contro

ANDREA e CELESTE rappresentati e difesi dall'Avv.

, elettivamente domiciliati in

- controricorrenti -

e contro

BANCA POPOLARE VALCONCA S.C.

MARINA BLU S.P.A.

BANCA MALATESTIANA CREDITO COOPERATIVO S.C.

EQUITALIA CENTRO S.P.A.

- intimati -



avverso la sentenza n. 17454/2020 del TRIBUNALE di ROMA, depositata il 07/12/2020;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 13/9/2023 dal Consigliere Dott. GIOVANNI FANTICINI;

RILEVATO CHE:

– nell’espropriazione immobiliare nn. 317/2012 e 298/2015 R.G. Esec. del Tribunale di Rimini, il bene pignorato – il cui valore era stato stimato in Euro 2.503.044,00 – veniva posto in vendita al prezzo-base di Euro 2.504.000,00 e successivamente aggiudicato, al secondo tentativo di vendita, al prezzo di Euro 1.410.000,00, corrispondente all’«offerta minima» (così l’art. 569 cod. proc. civ. in riferimento all’offerta ex art. 571, comma 2, cod. proc. civ.) presentata da Andrea e Celeste

– il creditore intervenuto Banca Popolare Valconca s.c., ritenendo il prezzo inferiore al valore di mercato del cespite, avanzava istanza di sospensione della vendita e di revoca dell’aggiudicazione a norma dell’art. 586 cod. proc. civ.; presentava altresì un’offerta in aumento per l’acquisto dell’immobile al prezzo di Euro 2.503.044,00;

– gli esecutati Vincenzo e Angela (terza proprietaria) richiedevano, invece, che il giudice dell’esecuzione pronunciasse, ex art. 164-*bis* disp. att. cod. proc. civ., provvedimento di chiusura della procedura per infruttuosità della vendita, inidonea a soddisfare le ragioni creditorie; successivamente aderivano all’istanza presentata dalla Banca Popolare Valconca s.c.;

– con ordinanza del 13/9/2017 il giudice dell’esecuzione escludeva la sussistenza dei presupposti per la pronuncia ex art. 164-*bis* disp. att. cod. proc. civ.; rigettava l’istanza di sospensione ex art. 586 cod. proc. civ., non ravvisandosi il requisito dell’ingiustizia del prezzo di aggiudicazione; non si pronunciava sull’offerta in aumento avanzata dalla banca intervenuta;

– avverso tale provvedimento proponevano separate opposizioni ex art. 617 cod. proc. civ. la Banca Popolare Valconca e gli esecutati

e



– riunite le cause, il Tribunale di Rimini, giudice della fase di merito, con la sentenza n. 475 del 19/5/2021 rigettava entrambe le opposizioni e condannava gli opposenti, in solido tra loro, a rifondere le spese di lite sostenute dagli aggiudicatari per quanto qui ancora rileva, il Tribunale respingeva la contestazione (peraltro, reputata generica) degli esecutati riguardante l'erroneità del valore di stima dell'immobile, in quanto fondata sul contenuto di una perizia di parte priva di indicazione dei criteri estimativi applicati; riguardo alla pretesa ingiustizia del prezzo offerto e alla doglianza basata sull'art. 586 cod. proc. civ., il giudice dichiarava espressamente di aderire all'indirizzo interpretativo di Cass., Sez. 3, Sentenza n. 18451 del 21/09/2015, e di Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11116 del 10/06/2020, ed escludeva la sussistenza degli elementi ivi indicati come idonei a giustificare l'esercizio del potere di sospendere la vendita;

– avverso tale decisione Vincenzo e Angela proponevano ricorso per cassazione, affidato a due motivi;

– resistevano con controricorso Andrea e Celeste mentre non svolgevano difese nel giudizio di legittimità la Banca Popolare Valconca, Marina Blu S.p.A., Banca Malatestiana di Credito Cooperativo s.c., Giovanni ed Equitalia Centro S.p.A.;

– in esito alla camera di consiglio del 4/5/2023, rilevando che non era stato validamente comunicato al difensore dei ricorrenti l'avviso di fissazione dell'adunanza camerale, con l'ordinanza n. 16569 del 12/6/2023, il Collegio rinviava la causa a nuovo ruolo;

– all'esito della camera di consiglio del 13/09/2023, il Collegio si riservava il deposito dell'ordinanza nei successivi sessanta giorni, a norma dell'art. 380-bis.1, comma 2, cod. proc. civ.;

CONSIDERATO CHE:

– preliminarmente, si rileva che può prescindersi dall'integrazione del contraddittorio nei confronti di Agenzia delle Entrate - Riscossione (succeduta ex lege ad Equitalia Centro) in base ai principi affermati da Cass., Sez. U, Ordinanza n. 6826 del 22/03/2010 (e successive conformi);



– col primo motivo, formulato ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., i ricorrenti deducono la violazione e/o falsa applicazione dell’art. 586 cod. proc. civ., per avere il giudice di merito interpretato in maniera restrittiva e distorsiva la predetta disposizione, escludendo la possibilità di dimostrare la notevole sproporzione tra il prezzo offerto e quello giusto attraverso la prospettazione di qualsivoglia circostanza, sottoposta al prudente apprezzamento del giudice;

– la censura è inammissibile a norma dell’art. 360-*bis* cod. proc. civ., in quanto il provvedimento impugnato ha deciso le questioni di diritto in modo conforme alla giurisprudenza di legittimità e il motivo non offre alcun elemento per mutare orientamento;

– infatti, secondo l’univoca lettura di questa Corte (affermatasi anche con le pronunce richiamate dal Tribunale di Rimini), l’art. 586 cod. proc. civ. consente al giudice dell’esecuzione di sospendere la vendita (e, quindi, di ordinarne la rinnovazione) soltanto se il prezzo è notevolmente inferiore a quello giusto, valutazione che è sì discrezionale, ma che – nel rispetto delle regole della gara e della sua *fairness*, dell’affidamento sul rispetto di queste, della tutela dell’aggiudicatario – non può essere determinata da circostanze tardivamente introdotte e/o da opinabili stime di realizzo e nemmeno da offerte ex art. 584 cod. proc. civ. (comunque, radicalmente inammissibili nella vendita senza incanto) inspiegabilmente non avanzate nella gara;

– in proposito, il Collegio intende convintamente ribadire quanto già statuito da Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11116 del 10/06/2020, Rv. 658146-03 e ancor prima da Cass., Sez. 3, Sentenza n. 18451 del 21/09/2015, Rv. 636807-01 (pronunce a cui è conforme Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 29018 del 20/10/2021, Rv. 662640-03), secondo cui «Non integra un prezzo ingiusto di aggiudicazione, idoneo a fondare la sospensione prevista dall’art. 586 c.p.c., quello che sia anche sensibilmente inferiore al valore posto originariamente a base della vendita, ove questa abbia avuto luogo in corretta applicazione delle norme di rito, né si deducano gli specifici elementi perturbatori della correttezza della relativa procedura elaborati



dalla giurisprudenza, tra cui non si possono annoverare l'andamento o le crisi, sia pure di particolare gravità, del mercato immobiliare»;

– col secondo motivo, formulato ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 4, cod. proc. civ., si denuncia la nullità della sentenza per carenza di motivazione, essendo stata fornita soltanto un'argomentazione apparente in ordine al rigetto della contestazione degli opposenti sull'erroneità della stima dell'immobile;

– il motivo è inammissibile per plurime ragioni;

– *in primis*, la censura attiene alla pretesa erroneità della perizia di stima, la quale non costituisce atto esecutivo suscettibile di opposizione ex art. 617 cod. proc. civ.;

– peraltro, come già statuito (con riguardo alla vendita con incanto, ma con principio applicabile anche a quella senza incanto), «in tema di espropriazione forzata, non incide sulla validità dell'ordinanza di vendita all'incanto la circostanza che il prezzo base sia stato fissato con riferimento ad una stima effettuata da un esperto, verosimilmente inferiore al valore effettivo di mercato, trattandosi di un dato indicativo, che non pregiudica l'esito della vendita e la realizzazione del giusto prezzo attraverso la gara tra più offerenti.» (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 2474 del 10/02/2015, Rv. 634267-01);

– in ogni caso, anche a voler ritenere che la doglianza intendesse dirigersi contro l'ordinanza di vendita (risalente al 15/7/2016), la contestazione sarebbe irrimediabilmente tardiva a norma dell'art. 617 cod. proc. civ., risultando *per tabulas* che l'opposizione è stata introdotta molto tempo dopo lo spirare del termine prescritto dalla citata disposizione;

– è poi manifestamente infondata – e, dunque, inammissibile a norma dell'art. 360-*bis* cod. proc. civ. – la censura relativa alla violazione dei principi regolatori del giusto processo e, in particolare, al dovere di motivazione delle decisioni giurisdizionali: difatti, contrariamente a quanto dedotto dai ricorrenti, il giudice di merito ha espressamente – e non in modo



meramente apparente – illustrato le ragioni per cui ha respinto la contestazione degli oppositori sulla correttezza della stima;

– per quanto esposto il ricorso va dichiarato inammissibile, con conseguente condanna dei ricorrenti alla rifusione delle spese del giudizio di legittimità, che sono liquidate nella misura indicata nel dispositivo secondo i parametri normativi;

– inoltre, si deve ravvisare in capo ai ricorrenti la responsabilità aggravata ex art. 96, comma 3, cod. proc. civ., posto che costituisce abuso del diritto all'impugnazione, integrante "colpa grave", la proposizione di un ricorso per cassazione basato su motivi di impugnazione manifestamente inconsistenti (soprattutto, in considerazione dei corretti richiami giurisprudenziali operati dal giudice di merito e senza sviluppare ragioni per superare il consolidato orientamento di legittimità), col risultato di aumentare il volume del contenzioso, di aggravare il sistema giurisdizionale e, quindi, di ostacolare la ragionevole durata dei processi pendenti, donde la necessità di sanzionare tale contegno ai sensi della norma suddetta (in termini, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 19285 del 29/09/2016, Rv. 642115-01, e Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 5725 del 27/02/2019, Rv. 652838-02);

– in applicazione della menzionata disposizione, dunque, si condannano i ricorrenti, in solido tra loro, al pagamento di una somma che si stima equa, nella fattispecie, parametrare all'importo dei compensi oggetto della condanna alle spese del presente grado;

– va dato atto, infine, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte dei ricorrenti, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 115 del 2002, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13;

p. q. m.

la Corte

dichiara inammissibile il ricorso;



condanna i ricorrenti, in solido tra loro, a rifondere ai controricorrenti le spese di questo giudizio, liquidate in Euro 15.000,00 per compensi ed Euro 200,00 per esborsi, oltre ad accessori di legge, nonché a pagare ai medesimi controricorrenti la somma di Euro 15.000,00 ai sensi dell'art. 96, comma 3, cod. proc. civ., oltre interessi al tasso legale;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte dei ricorrenti, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, qualora dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 13 settembre 2023.

Il Presidente
(*Franco De Stefano*)

