

Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Silvio BOLOGNINI (Professore straordinario di Filosofia del diritto) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) – Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) – Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) – Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) – Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) – Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

Vendita forzata: massima tutela per l'acquirente, anche in caso di nullità procedurali?

In materia di vendita forzata, l'acquisto compiuto dall'aggiudicatario rimane fermo anche in presenza di nullità del procedimento esecutivo precedenti alla vendita ma fatte valere successivamente dal debitore esecutato o dal terzo che assume essere stato pregiudicato dall'esecuzione, salvo il caso di collusione tra aggiudicatario e creditore, che presuppone non la semplice mancanza di diligenza dell'acquirente nell'eseguire i controlli precedenti all'acquisto, ma la consapevolezza della nullità e un accordo in danno all'esecutato tra acquirente e creditore.

Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 27.8.2014, n. 18312

...omissis...

Con il terzo motivo di ricorso, la zzzzz denuncia ancora l'inammissibilità dell'opposizione (di terzo) proposta dopo remissione del decreto di trasferimento dell'immobile, con violazione dell'art. 620 c.p.c., puntualizzando che essa, proposta in questo momento, potrebbe incidere esclusivamente sulla ripartizione della somma ricavata dall'incanto non potendo più avere effetto sulla titolarità del bene trasferito, e sottopone alla Corte il seguente quesito di diritto: "Il titolare del 50% indiviso dell'immobile - oggetto di procedimento esecutivo già promosso e pendente contro la proprietà dell'altra quota del 50% indiviso del bene può invalidare l'assegnazione della proprietà del bene ed il conseguente decreto di trasferimento avendo proposto opposizione di terzo dopo l'emissione del decreto di trasferimento stesso?":

In realtà, la contestazione mossa non è pertinente al decisum: con il ricorso ed in particolare con il quesito si censura che sia stata ritenuta ammissibile, ed idonea a comportare l'annullamento del decreto di trasferimento, una opposizione di terzo tardiva, che dovrebbe a rigore ex art. 620 c.p.c., comportare soltanto per il terzo opponente, in caso di accoglimento, la possibilità di rivalersi in tutto o in parte sul ricavato della vendita. Ma la sentenza impugnata ha ritenuto che l'opposizione proposta dall' O. non fosse una opposizione di terzo tardiva, bensì una opposizione all'esecuzione; il ricorso avrebbe dovuto censurare efficacemente se del caso la correttezza della nuova qualificazione giuridica dell'azione proposta operata dalla corte d'appello, laddove ha ritenuto di qualificare l'opposizione proposta come opposizione all'esecuzione e non opposizione di terzo (come la ricorrente ha in effetti tentato di fare, sebbene in modo non sufficientemente incisivo, con il secondo motivo di ricorso), e non lamentare che all'interno di una opposizione di terzo - qualificazione non tenuta ferma dal giudice d'appello - il terzo abbia conseguito un risultato per solito inconseguibile, in violazione dell'art. 620 c.p.c..

Ne consegue che il quesito di diritto sopra esaminato, richiesto dall'art. 366 bis c.p.c., applicabile *ratione temporis* al ricorso in esame è inconferente, con conseguente inammissibilità del motivo di ricorso, dovendosi assimilare il quesito inconferente alla mancanza di quesito, allorchè la risposta, come nella specie, anche se positiva per l'istante, risulti comunque priva di rilevanza nella fattispecie, in quanto inidonea a risolvere la questione decisa con la sentenza impugnata (in questo senso, tra le tante, Cass. S.U. n. 11650 del 2008).

Con il quarto motivo di ricorso, la zzzzz. si duole della violazione dell'art. 2929 c.c., in relazione alle decisioni adottate dalla corte d'appello di annullare il decreto di trasferimento e di condannarla anche al pagamento delle spese processuali, in considerazione di una sua contestata omessa diligenza.

Rileva che in caso di vendita forzata l'aggiudicatario, che si accosta ad una situazione in cui già altri, ovvero il giudice, ha dovuto preliminarmente compiere tutte le verifiche necessarie per la vendibilità del bene, non ha alcun obbligo di diligenza, e può essere ritenuto responsabile, ex art. 2929 c.c., solo in caso di collusione con il creditore. Evidenzia l'assurdità della situazione in cui si è venuta a trovare, avendo già pagato la somma prevista nell'ordinanza di vendita per l'aggiudicazione, essendo stata la stessa ripartita tra i creditori e non più recuperabile, avendo subito la privazione del bene ^acquistato dalla procedura immobiliare ed anche la condanna al pagamento delle spese di lite.

Chiede se nella procedura esecutiva conclusasi con la vendita all'asta del bene l'aggiudicatario dell'immobile goda della tutela apprestata dall'ordinamento in

favore del terzo di buona fede.

In particolare, sottopone alla Corte il seguente quesito: "Nel procedimento esecutivo, conclusosi con la vendita dell'immobile all'asta in regime di apparente regolarità degli atti e in assenza di opposizioni e con la verifica del giudice dell'esecuzione l'aggiudicatario dell'immobile in questione che ha regolarmente partecipato all'asta - e deve essere considerata terzo di buona fede - è quindi oggetto della tutela prevista nel nostro ordinamento per il terzo di buona fede che mette al riparo da nullità di sorta il proprio atto di acquisto?".

Il motivo è fondato e va accolto.

Si è determinata nel caso di specie una situazione sicuramente singolare, in quanto è stato venduto all'asta dal giudice dell'esecuzione un intero immobile, del quale si è resa aggiudicatario la ricorrente zzzzzz benchè solo una quota parte prò indiviso di esso fosse in effetti assoggettata all'unica esecuzione ancora attiva, a carico di zzzzzz essendo l'altra parte (asseritamente di proprietà del zzz anch'essa in precedenza stata assoggettata ad una esecuzione in cui era intervenuta però rinuncia agli atti esecutivi da parte dell'unico creditore procedente e munito di titolo. La corte d'appello in accoglimento parziale dell'appello proposto dall' O.M., ha dichiarato la nullità del decreto di trasferimento, richiamando l'art. 2929 c.c., e evidenziando, sotto il profilo soggettivo, che essa sia una norma a tutela del terzo acquirente di buona fede.

Tuttavia ha dato di essa una interpretazione non condivisibile e che contrasta con la stessa lettera della legge, sovvertendo le conclusioni cui era arrivato il giudice di primo grado.

La corte territoriale ha ritenuto infatti che la vendita forzata sia assoggettata, nei limiti della compatibilità con la natura coattiva del trasferimento, alle disposizioni in materia di compravendita, ed alla norma generale contenuta nell'art. 1175 c.c., per poi concludere che non possa utilmente invocare il proprio affidamento incolpevole l'aggiudicatario che abbia partecipato all'asta, risultandone vincitore, senza preliminarmente controllare gli atti della procedura esecutiva (evidenziando che, ove avesse visionato gli atti, l'aggiudicatario avrebbe potuto ricostruire l'accaduto e accorgersi della mancanza di qualsiasi atto di impulso da parte di un creditore munito di titolo esecutivo in riferimento alla quota pignorata in origine a carico di O.M.).

L'art. 2929 c.c., prevede che eventuali nullità degli atti esecutivi che hanno - preceduto la vendita o l'assegnazione non hanno effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, salvo il caso di collusione con il creditore procedente (ed aggiunge che gli altri creditori non sono in ogni caso tenuti a restituire quanto, hanno percepito in virtù dell'esecuzione).

Ciò comporta che il debitore debba attivarsi per far valere eventuali nullità procedurali precedenti alla vendita oltre che nel rispetto dei termini fissati dall'art. 617, in ogni caso prima che la vendita stessa abbia luogo, in quanto a vendita intervenuta, a salvaguardia della certezza dei rapporti e per incoraggiare il ricorso allo strumento della esecuzione forzata come mezzo di chiusura per consentire al creditore il recupero del suo credito, nel conflitto di interessi tra l'interesse del debitore alla regolarità della procedura o di un altro soggetto a che alla procedura non sia illegittimamente assoggettato un bene che in tutto o in parte non è dell'esecutato, e dall'altra parte, l'interesse dell'aggiudicatario alla stabilità del suo acquisto, e del creditore a portare

definitivamente a termine l'operazione di recupero forzoso del credito, il legislatore ha ritenuto di far prevalere gli interessi dell'aggiudicatario e del creditore. Il principio sotteso a questa scelta è quello, richiamato anche dalla corte d'appello, della tutela del terzo di buona fede, e della tutela dell'affidamento incolpevole, che si somma e converge in questo caso con la miglior tutela della garanzia patrimoniale del creditore e con la tutela della certezza dei rapporti giuridici.

Questa norma quindi costituisce uno sbarramento esterno alla proponibilità delle opposizioni agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c., che non possono mai utilmente essere proposte se la vendita sia già intervenuta, ed anche rispetto alle altre opposizioni, nel senso che ove proposte quando la vendita sia già intervenuta non possono spiegare se accolte effetto recuperatorio del bene nel patrimonio dell'opponente. A conferma di ciò è utile richiamare la massima tratta da Cass. n. 7991/2010, che ha definito appunto il giudizio relativo alle opposizioni agli atti esecutivi proposte zzzz

Va dichiarata inammissibile l'opposizione agli atti esecutivi con cui il debitore denunci un vizio formale verificatosi prima della vendita, qualora sia proposta dopo che la vendita è già stata compiuta, atteso che la disposizione di cui all'art. 2929 c.c., dispone che la nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario, salvo il caso di loro collusione con il creditore precedente, dando, quindi, la predetta norma risalto solo a tale collusione, che presuppone una dolosa preordinazione della condotta dell'acquirente in danno dell'esecutato, e a nulla rilevando, invece, il difetto di diligenza del terzo acquirente".

La scelta legislativa di privilegiare una categoria di soggetti a discapito di un'altra in conseguenza della maggior meritevolezza degli interessi dei quali essi sono normalmente portatori e della coincidenza con essi degli interessi generali ritenuti prevalenti (in particolare, l'interesse a non scoraggiare la fruizione delle vendite in sede esecutiva, per la loro funzione di garanzia recuperatoria dei crediti), non è indiscriminata ma incontra a sua volta un limite, anch'esso normativamente previsto, che è, all'interno dell'art. 2929 c.c., quello della collusione tra l'aggiudicatario e il creditore precedente.

E' questo il punto in cui l'interpretazione della norma data dalla corte d'appello è errata.

Essa infatti ha ignorato che l'unico limite alla tutela dell'aggiudicatario è costituito dalla collusione con il creditore precedente per porre invece un non previsto e ben più gravoso onere di diligenza a carico della parte aggiudicataria, introducendo un arbitrario parallelismo tra vendita volontaria e vendita forzosa.

Essa in primo luogo svaluta il dato testuale che pur in questo caso è chiarissimo, in quanto l'espressione "collusione con il creditore precedente" presuppone una intesa con il creditore precedente, in danno del debitore, ovvero una dolosa preordinazione della condotta dell'acquirente in danno all'esecutato ed anche una consapevolezza della esistenza di una nullità, in capo sia all'acquirente che al creditore.

Solo a fronte di un comportamento non semplicemente mancante di diligenza, e neppure solo contrario a buona fede ma doloso e in accordo con il creditore, viene meno il fondamento della tutela privilegiata accordata all'aggiudicatario dall'art. 2929 c.c..

Si ha collusione solo se aggiudicatario e creditore fossero entrambi ben

consapevoli della nullità della ordinanza di vendita o che comunque si riverberava sulla vendita, ed abbiano deciso di tacere e portare ugualmente a termine la vendita l'una per compiere un acquisto vantaggioso, l'altro per una più sicura occasione di vendere un bene reso più allettante dall'errore procedurale compiuto.

A ciò si aggiunga che la vendita forzata si differenzia dal contratto di compravendita, in cui esiste un onere della parte acquirente di verificare secondo l'ordinaria diligenza la congruità dell'affare, l'identificazione del bene, il suo reale valore, per poter consapevolmente scegliere se concludere il contratto o meno (non avendo, tra l'altro, strumenti di tutela a fronte di un acquisto semplicemente non vantaggioso). Nella vendita forzata invece, il potenziale acquirente si affida all'ufficio giudiziario che sovrintende alla vendita, ed ha ragione di attendersi che esso svolga tutti i controlli necessari per la validità del procedimento, non potendosi l'acquirente ritenere onerato di ripercorrere e controllare, in prima persona, l'attività svolta dall'ufficio per poter essere tutelato in caso che esistano delle nullità procedurali (questa Corte ha più volte avuto modo di sottolineare la non assimilabilità della vendita forzata alla vendita volontaria; per tutte, v. Cass. n. 7659 del 2001 che evidenziava che la vendita forzata, attuando un trasferimento coattivo che prescinde dalla volontà del debitore proprietario del bene, non è equiparabile alla vendita volontaria, onde deve ritenersi il carattere eccezionale delle norme codicistiche che, per taluni aspetti, quanto alla disciplina, equiparano i due tipi di vendita).

Va detto che la ricostruzione della portata normativa dell'art. 2929 c.c., ovvero l'interpretazione da dare all'ampiezza della tutela di cui gode l'aggiudicatario in caso di nullità del processo esecutivo e ai suoi limiti, è stata oggetto di contrasti nella giurisprudenza della Corte.

Recentemente sono intervenute le Sezioni Unite con la sentenza n. 21110 del 2012 (in cui le S.U., pur ritenendo inammissibile il ricorso proposto, data l'importanza della questione e l'urgenza nomofilattica di dirimere i contrasti di giurisprudenza segnalati nell'ordinanza di rimessione, ha ritenuto di affrontare comunque la questione e risolverla pronunciando d'ufficio un principio di diritto nell'interesse della legge, facendo uso del potere di cui all'art. 363 c.p.c., comma 3).

Nel caso esaminato da Cass. S.U. n. 21110 del 2012 occorre stabilire se l'inesistenza del titolo esecutivo, accertata all'esito di un giudizio di opposizione all'esecuzione, travolga o meno l'acquisto dell'immobile pignorato compiuto dal terzo di buona fede nel corso della procedura espropriativa. La Corte ha affermato che, anche nel caso estremo che un bene sia stato venduto all'asta pur in mancanza di un valido titolo esecutivo in capo al creditore, l'acquisto dell'aggiudicatario, per la tutela offerta dall'art. 2929 c.c., vada tenuto fermo.

La massima della suddetta sentenza così recita: "Il sopravvenuto accertamento dell'inesistenza di un titolo idoneo a giustificare l'esercizio dell'adone esecutiva non fa venir meno l'acquisto dell'immobile pignorato, che sia stato compiuto dal terzo nel corso della procedura espropriativa in conformità alle regole che disciplinano lo svolgimento di tale procedura, salvo che sia dimostrata la collusione del terzo col creditore procedente. In tal caso, tuttavia, resta salvo il diritto dell'esecutato di far proprio il ricavato della vendita e di agire per il risanamento dell'eventuale danno nei confronti di chi, agendo senza la normale prudenza, abbia dato corso al procedimento esecutivo in difetto di un titolo

idoneo".

La sentenza delle Sezioni Unite motiva sulla base della esigenza di tutelare la stabilità dell'acquisto in sede di asta immobiliare, e di non scoraggiare la partecipazione alle aste, la necessità che, nel conflitto tra il proprietario dell'immobile venduto all'asta e l'aggiudicatario, prevalga il diritto dell'aggiudicatario, salvo il caso di sua malafede nel senso di collusione con il creditore e non semplicemente di mancanza di diligenza, ritenendosi che l'aggiudicatario operi in una situazione protetta, in cui legittimamente può presumere che tutti i controlli necessari ai fini della individuazione e della titolarità del bene siano stati fatti esattamente dalla procedura esecutiva.

In particolare, a proposito della inesigibilità di una diligenza così stringente come, nella sentenza qui impugnata, pretesa dalla corte d'appello in capo all'aggiudicatario, la sentenza n. 21110 del 2012 soggiunge che "sembra francamente eccessivo pretendere da lui (l'aggiudicatario) una diligenza tale da imporgli di indagare sulla sussistenza e validità del titolo esecutivo per il quale si sta procedendo, volta che non sia stata disposta dal giudice la sospensione dell'esecuzione richiesta dall'esecutato o che, magari, nessuna contestazione sia stata neppure ancora sollevata in proposito al momento della vendita".

Il quarto motivo di ricorso va pertanto accolto, e la sentenza va cassata con rinvio alla Corte d'Appello di Cagliari che, in diversa composizione, deciderà anche sulle spese attenendosi al seguente principio di diritto: "In materia di vendita forzata, l'acquisto compiuto dall'aggiudicatario rimane fermo anche in presenza di nullità del procedimento esecutivo precedenti alla vendita ma fatte valere successivamente dal debitore esecutato o dal terzo che assume essere stato pregiudicato dall'esecuzione, salvo il caso di collusione tra aggiudicatario e creditore, che presuppone non la semplice mancanza di diligenza dell'acquirente nell'eseguire i controlli precedenti all'acquisto, ma la consapevolezza della nullità e un accordo in danno all'esecutato tra acquirente e creditore".

p.q.m.

La Corte accoglie il quarto motivo di ricorso, rigettati gli altri, cassa la sentenza impugnata e rinvia, anche per la liquidazione delle spese, alla Corte d'Appello di Cagliari in diversa composizione.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Corte di Cassazione, il 29 aprile 2014.

Depositato in Cancelleria il 27 agosto 2014