

Centro Studi

Diritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (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) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - 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.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già 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) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

Procedure esecutive, riforma del 2015: regime di applicabilità alle espropriazioni immobiliari in corso (Annotazione schematica a [Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 5.10.2018, n. 24570](#))

di Giulio SPINA*

1. La questione

La pronuncia in commento riguarda la seguente problematica, così riassumibile schematicamente:

- il giudice dell'esecuzione di una **procedura di espropriazione immobiliare** aveva **aggiudicato**, il **3 novembre 2015**, a prezzo inferiore di un quarto

* Direttore editoriale Centro Studi Diritto Avanzato - Edizioni; Coordinatore unico di Redazione *La Nuova Procedura Civile*; Direttore Osservatorio Nazionale sulla Mediazione Civile.

- rispetto a quello base d'asta, il bene del quale era stata disposta la **vendita senza incanto** con ordinanza del **28 aprile 2015**;
- veniva proposta opposizione agli atti esecutivi avverso detto provvedimento, esponendo che l'**art. 572 c.p.c., come novellato dal D.L. 27 giugno 2015, n. 83**, art. 13, comma 1, lett. r), convertito dalla **L. 6 agosto 2015, n. 132**, che permetteva la suddetta aggiudicazione ribassata, a norma dell'art. 23, del citato provvedimento legislativo non era applicabile, atteso che **la vendita era stata disposta prima dell'entrata in vigore della novella legislativa, avvenuta il 27 giugno 2015¹**;
 - il giudice dell'esecuzione **disattendeva l'istanza di sospensione**, con provvedimento riformato in sede di reclamo, cui seguiva l'introduzione del giudizio di merito, all'esito del quale il tribunale dichiarava inammissibile la domanda.

Avverso questa decisione veniva proposto ricorso straordinario per cassazione

2. La decisione di Cassazione civile, sezione terza, sentenza del 5.10.2018, n. 24570

La Suprema Corte accoglie il ricorso, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, annulla l'ordinanza di aggiudicazione impugnata.

3. Argomentazioni

3.1. La funzione dell'ordinanza di vendita come lex specialis

- L'ordinanza di vendita rappresenta la "**lex specialis**" dello specifico subprocedimento in cui quella si concreta, e alla stessa deve quindi darsi **piena e incondizionata ottemperanza**, fino a parziale o totale sua modifica o revoca, se del caso a seguito d'impugnazione;
- in mancanza, gli atti esecutivi consistenti nell'aggiudicazione e nel conseguente decreto di trasferimento sono **invalidi²**;
- alla considerazione per cui l'ordinanza in parola è la "legge speciale" che regge la vendita della singola procedura esecutiva (in quanto ciò permette di scongiurare sia le infrazioni alla regolarità della gara stessa e alla genuinità del suo esito, sia lo stesso rischio di alterazione delle aspettative e correlative determinazioni di ciascun possibile offerente circa la sua partecipazione alla gara) discende che **l'unica reazione ammissibile avverso quel provvedimento è quella d'impugnarla o renderla altrimenti oggetto di revoca o modifica**;
- tale conclusione si rivela un'appropriata esplicazione della necessaria **tutela dell'affidamento della platea indifferenziata e indistinta dei potenziali partecipanti alla gara**, in modo da rendere propriamente funzionale quest'ultima (dato che gli stessi, spiega la pronuncia in commento, "*devono non*

¹ Sulla riforma in questione mi si permetta di rimandare a SPINA, *La Nuova Esecuzione. Le procedure esecutive nelle riforme 2015-2016 (con schemi, tabelle e formule)*, Diritto Avanzato – LNPC Libri, Milano, 2016.

² In tal senso Cass., 07/05/2015, n. 9255 e Cass., 29/09/2015, n. 11171.

solo poter sapere quali saranno le condizioni da rispettare per potersi rendere aggiudicatari del bene, ma soprattutto poter confidare sul fatto che quelle condizioni e correlative informazioni, dopo che in forza delle stesse abbiano deciso di non partecipare o non insistere, non mutino ovvero non siano violate in ulteriore e inammissibile favore di altri partecipanti alla gara”);

- ciò risponde all’obiettivo della **tutela della trasparenza**, che costituisce uno dei principi generali portanti delle riforme del processo esecutivo a partire dal 2006, fino, in specie, a quelle del 2014 e del 2015, così come del 2016³.

3.2. Il concreto pregiudizio per il debitore esecutato in caso di violazione della lex specialis

- Da quanto osservato, consegue che va **superato l’orientamento che richiedeva al debitore esecutato, che si opponeva all’aggiudicazione, l’ulteriore dimostrazione che, dalla relativa illegittimità, fosse derivata una lesione al suo interesse** a conseguire dalla vendita il maggior prezzo possibile nel senso di aver in concreto impedito ulteriori e più convenienti offerte di acquisto (da rendere oggetto di apposito supporto probatorio anche presuntivo);
- invero, l’esigenza di **tutela dei terzi e dello stesso debitore** (e del suo diritto alla maggior riduzione possibile dell’esposizione) comporta – al fine di evitare quello che già integra, altrimenti, un concreto pregiudizio – la necessità del **rispetto rigoroso** (salve opportune revoche o modifiche o impugnazioni vittoriosamente esperite, comunque in tempo anteriore all’espletamento degli atti di vendita) **di tutte le disposizioni contenute nell’ordinanza** che quelle operazioni di vendita ha disciplinato.

3.3. Il contrasto tra lex specialis e normativa sopravvenuta

- Ciò considerato, va osservato che anche quando sopravvenga una normativa che muti il regime legale della vendita forzata, **in assenza di modifica d’ufficio, o a seguito di opposizione**, della "lex specialis", ossia all’ordinanza in discussione, **l’innovazione legislativa, astrattamente applicabile, non potrà avere legittimo gioco**;
- in particolare, con riferimento al **D.L. n. 83 del 2015, art. 23, comma 9**, come convertito, quale norma transitoria afferente alla modifica qui in esame dell’**art. 572 c.p.c.**⁴, va affermato che esso, per un verso **conferma la sopra ribadita ricostruzione**, per altro verso induce a chiarire che, in ipotesi di **rifissazione della vendita**, le nuove norme sono sì **immediatamente applicabili** al subprocedimento, ma:
 - **opereranno** solamente se richiamate o esplicitate nella relativa ordinanza;

³ In tal senso Cass. 2 aprile 2014, n. 7708, Cass. 28 novembre 2012, n. 21110, Cass. 6 dicembre 2011, n. 26202, Cass. 14 giugno 2011, n. 12960, Cass. Sez. Un., 12 gennaio 2010, n. 262.

⁴ La richiamata norma del 2015 stabilisce che *“le disposizioni di cui all’art. 13, diverse da quelle indicate nel presente articolo, si applicano anche ai procedimenti pendenti alla data di entrata in vigore del presente decreto. Quando è già stata disposta la vendita, la stessa ha comunque luogo con l’osservanza delle norme precedentemente in vigore e le disposizioni di cui al presente decreto si applicano quando il giudice o il professionista delegato dispone una nuova vendita”*.

- **non operano** se le regole d'ingaggio della vendita stessa resteranno, per quanto in modo illegittimo, **esplicitamente** o, nel silenzio, **implicitamente**, quelle riferite alla pregressa normativa.

4. Il principio di diritto

Va quindi formulato 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 c.p.c., comma 3](#)), diviene parte del regime proprio del relativo subprocedimento solo se e quando richiamata nella sottesa 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, perchè 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”.