
ESECUZIONE FORZATA IMMOBILIARE – MANCATO DEPOSITO DEL PREZZO NEL TERMINE STABILITO – CONSEGUENZE – NO POTERE DISCREZIONALE DEL GIUDICE NELLA PRONUNCIA.

Nell'ordinanza in commento (n. 28461/2023), la Suprema Corte, chiamata a pronunciarsi in materia di esecuzione forzata per espropriazione immobiliare, ha chiarito che il mancato deposito del prezzo di vendita nel termine stabilito implica automaticamente la perdita della cauzione a titolo di multa, non avendo il giudice alcuna discrezionalità nella pronuncia.

La vicenda trae scaturigine dal rigetto di una istanza di proroga del termine per il versamento del prezzo di acquisto di un complesso immobiliare da parte della società aggiudicataria e successivo rigetto dell'opposizione agli atti esecutivi da quest'ultima proposta. Avverso tale decisione la società proponeva ricorso per cassazione, lamentando che il giudice di *prime cure* avesse omesso di valutare le condizioni soggettive e oggettive invocate da parte attrice a giustificazione del mancato versamento del saldo del prezzo (omesso esame circa un fatto decisivo del giudizio), nonché di accertare la responsabilità della parte aggiudicataria (violazione e/o falsa applicazione dell'art. 587 c.p.c.), - di contro - confermando la perdita della cauzione a titolo di multa.

La Corte di Cassazione - richiamando il consolidato orientamento della Corte stessa -, ha ribadito che il versamento del prezzo di aggiudicazione è perentorio e che la perdita della cauzione è automatica, non potendo il giudice esercitare alcun potere discrezionale, non essendovi margine di opinabilità nel sistema delineato nel codice di rito; ciò posto ha dichiarato infondati entrambi i motivi proposti.

Per tali motivi, la Suprema Corte ha rigettato il ricorso, condannando la ricorrente al pagamento delle spese di lite.

ORDINANZA

sul ricorso ____/2022 proposto da:

T. S.r.l., in persona del legale rappresentante in carica, domiciliato per legge in Roma, alla piazza C., presso la Cancelleria civile della Corte di Cassazione, rappresentato e difeso dall'avvocato G. V.

- Ricorrente -

contro

Fallimento T. S.p.a. in Liquidazione, in persona del curatore in carica, domiciliato per legge in Roma, alla piazza C., presso la Cancelleria civile della Corte di Cassazione, rappresentato e difeso dall'avvocato S.F. A.

- Controricorrente -

nonché contro

Banca P. dell'A. A. S.p.a., in persona del legale rappresentante in carica, elettivamente domiciliato in Roma alla via T., n. ___ presso lo studio dell'avvocato R. E. che lo rappresenta e difende unitamente all'avvocato V. M.

- Controricorrente -

nonché contro

Agenzia delle Entrate Riscossione; Società C. C. R. di N. e A. A. Banca di C. C.; C. A. S.r.l., P. A.,

- Intimati -

avverso la sentenza n. ____/2021 del TRIBUNALE di TRENTO, depositata il 26/07/2021;

udita la relazione della causa svolta, nella camera di consiglio del 26/09/2023, dal Consigliere relatore C. V.;

RILEVATO CHE

la T. S.r.l. propose, dinanzi al giudice dell'esecuzione del Tribunale di Trento, una ulteriore istanza (la settima) di proroga del termine per il versamento del prezzo, di oltre due milioni di euro (Euro 2.153.000,00), quale aggiudicataria di un complesso immobiliare del quale era stata effettuata la vendita in danno della T. S.p.a., successivamente dichiarata fallita;

l'istanza venne rigettata dal giudice dell'esecuzione del Tribunale di Trento;

la T. S.r.l. propose opposizione agli atti esecutivi;
l'opposizione venne rigettata dal Tribunale di Trento, con sentenza n. ____/2021 pubblicata il 26/07/2021;
avverso la sentenza in unico grado ricorre per cassazione con due motivi la T. S.r.l.;
resistono con separati controricorsi il fallimento T. S.p.a. in liquidazione e la Società cooperativa per azioni Banca p. dell'A. A.;
l'Agenzia delle Entrate Riscossione, la Società Cooperativa C. R. di N. e A. A. Banca di C. C., la C. A. S.r.l. e A. P. sono rimasti intimati; per l'adunanza camerale del 26/09/2023 la ricorrente ha depositato memoria;

CONSIDERATO CHE

il primo motivo di ricorso reca censura di omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti, ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 5 cod. proc. civ., per avere il giudice di *prime cure* omesso di valutare le condizioni soggettive e oggettive invocate da parte attrice a giustificazione del mancato versamento del saldo del prezzo;

il motivo – se non inammissibile perché non riferito a fatti in senso fenomenico, secondo l'interpretazione costante di questa Corte – è infondato, in quanto il termine per il versamento del prezzo di aggiudicazione è perentorio, come da tempo affermato da questa Corte (Cass. n. 32136 del 10/12/2019, Rv. 656506-02, pure richiamata nella sentenza qui impugnata) e non risulta che fosse stata chiesta tempestivamente, dalla T. S.r.l., la revoca dell'aggiudicazione per sostanziale diversità del bene, in quanto occupato da terzi in forza di regolare contratto di locazione, sebbene ciò non risultasse dalla perizia di stima: e tanto a prescindere da un'effettiva configurabilità, nella specie, di un'ipotesi di *aliud pro alio*;

il secondo motivo deduce violazione e (o) falsa applicazione dell'art. 587 cod. proc. civ. in relazione all'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., avendo il giudice di *prime cure* confermato la perdita della cauzione a titolo di multa, in assenza di accertamento di responsabilità dell'aggiudicatario;

pure detto mezzo è infondato, in quanto la perdita della cauzione è prevista dalla legge processuale quale automatica, senza che il giudice possa esercitare alcuna discrezionalità, come da tempo affermato da questa Corte (Cass. n. 713 del 16/01/2006, Rv. 587058-01 e in precedenza Cass. n. 5506 del 08/04/2003, Rv. 561973-01), non essendovi margine di opinabilità nel sistema delineato dal codice di rito;

ritenuto, in conclusione, che il ricorso è infondato;

il ricorso è, pertanto, rigettato;

le spese di lite seguono la soccombenza della ricorrente e sono liquidate, in favore di ciascuna parte controricorrente, come da dispositivo, tenuto conto del valore della controversia e dell'attività processuale espletata;

la decisione di rigetto del ricorso comporta che deve darsi atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater* del d.P.R. n. 115 del 2002, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto;

il deposito della motivazione è fissato nel termine di cui al secondo comma dell'art. 380-bis1 cod. proc. civ.;

P.Q.M.

rigetta il ricorso; condanna la ricorrente al pagamento delle spese di lite in favore delle parti controricorrenti, liquidate, in favore di ciascuna di esse, in euro 8.000,00, oltre euro 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario al 15%, oltre CA e IVA per legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della l. n. 228 del 2012, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso, a norma del comma 1-*bis*, dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Corte di Cassazione, sezione III civile, in data 26/09/2023.