

Civile Sent. Sez. 3 Num. 18841 Anno 2021

Presidente: VIVALDI ROBERTA

Relatore: PORRECA PAOLO

Data pubblicazione: 02/07/2021

SENTENZA

sul ricorso 4605-2018 proposto da:

GAROFALO UGO VINCENZO AUGUSTO, elettivamente domiciliato presso FRUSCIO ANGELA in ROMA, VIA TUSCOLANA N. 701, rappresentato e difeso dall'avvocato GIUSEPPE SARDELLA;

- *ricorrente* -

2020

nonché contro

2065

TACCARDI SABINA, FALCETTA GIUSEPPE, FALCETTA ROBERTO, SEMBRONIO GIOVANNI BATTISTA, UNICREDIT SPA, RDB SPA, MARUCCI ARCANGELO, BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CANOSA E LOCONIA SCRL, doBANK SPA;

- *intimati* -

avverso la sentenza n. 2531/2017 del TRIBUNALE di
TRANI, depositata il 27/11/2017;

udita la relazione della causa svolta nella
pubblica udienza del 13/11/2020 dal Consigliere
Dott. PAOLO PORRECA;

udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore
Generale Dott. ANNA MARIA SOLDI

udito l'Avvocato;



Rilevato che

Ugo Vincenzo Garogalo si opponeva a norma dell'art. 617, cod. proc. civ., (✓) all'ordinanza con cui il giudice di un'esecuzione immobiliare lo aveva dichiarato decaduto, con perdita della cauzione, ai sensi dell'art. 587, primo comma, cod. proc. civ., per mancato versamento del prezzo stabilito, quale aggiudicatario di un lotto in relazione al quale aveva formulato proposta di acquisto per la stabilita vendita senza incanto;

deduceva di non aver avuto comunicazione del decreto ex art. 574, primo comma, cod. proc. civ., essendo egli venuto a conoscenza casualmente dell'aggiudicazione una volta deciso ad assumere informazioni, e di essersi visto quindi rigettare illegittimamente l'istanza di proroga del termine per il saldo;

il Tribunale, all'esito della fase sommaria, rigettava l'opposizione osservando che la "lex specialis" della vendita era l'ordinanza che l'aveva decisa, e nella stessa era fissato il termine per il versamento del prezzo, sicché, prevalendo tale disposizione, non era applicabile la previsione residuale dell'art. 574, cod. proc. civ., tenuto altresì conto del fatto che l'opponente non era comparso all'udienza pubblica a lui nota e fissata dall'ordinanza di vendita per l'esame delle offerte, e che, diversamente, il soggetto non comparso avrebbe avuto un termine più ampio rispetto agli offerenti comparsi per il versamento del saldo, con lesione della parità di trattamento e preventiva conoscenza delle compiute condizioni di acquisto;

avverso questa decisione ricorre per cassazione Ugo Vincenzo Garogalo (✓) articolando sei motivi;

Rilevato che

con il primo motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 574, cod. proc. civ., in riferimento agli artt. 24 e 111, Cost., poiché il Tribunale avrebbe errato mancando di considerare che l'ordinanza di vendita, seppure "lex specialis", avrebbe dovuto essere disapplicata perché non avrebbe potuto derogare il contenuto minimo essenziale stabilito dalla legge ordinaria a tutela

della legale conoscenza degli atti quale presupposto anche costituzionalmente necessario per imputare decadenze;

con il secondo motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 574, cod. proc. civ., poiché il Tribunale avrebbe errato mancando di considerare che l'indicazione dei tempi e modi di pagamento avviene conclusivamente in udienza, tenuto pure conto che l'offerente potrebbe proporre di più vantaggiose rispetto a quelle fissate giudizialmente, sicché l'aggiudicatario dovrebbe comunque esser messo a legale conoscenza della definizione di quelle modalità all'esito dell'aggiudicazione;

con il terzo motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 574, cod. proc. civ., poiché il Tribunale avrebbe errato mancando di considerare che, anche in chiave costituzionalmente orientata, la comunicazione del decreto in parola necessiterebbe non solo per conoscere tempi e modi per il versamento del prezzo ma anche, "ex lege", per la decorrenza del relativo termine;

con il quarto motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 574, cod. proc. civ., poiché il Tribunale avrebbe errato mancando di considerare che l'offerente non sarebbe tenuto a presenziare all'udienza per l'esame delle offerte, come desumibile proprio dalla norma citata oltre che dalla possibilità di formulare offerta irrevocabile ex art. 571, terzo comma, cod. proc. civ.;

con il quinto motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 574, cod. proc. civ., poiché il Tribunale avrebbe errato mancando di considerare che non sarebbe ipotizzabile una disparità di trattamento tra l'offerente comparso e quello assente, stante la differenza tra le due parimenti legittime condizioni;

con il sesto motivo si prospetta la violazione e falsa applicazione dell'art. 574, cod. proc. civ., poiché il Tribunale avrebbe errato mancando di considerare che la norma evocata non prevedrebbe alcuna possibilità di deroga da parte di provvedimenti giudiziari, stabilendo senza eccezioni la comunicazione del decreto relativo all'aggiudicazione;

Rilevato che

i motivi, da esaminare congiuntamente per connessione, sono infondati;
in termini generali è stato ribadito che nell'espropriazione immobiliare, il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario del bene staggito va considerato perentorio e non prorogabile, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, da ritenersi d'importanza decisiva nelle determinazioni dei potenziali offerenti e, quindi, del pubblico di cui si sollecita la partecipazione, perché finalizzata a mantenere - per l'intero sviluppo della vendita forzata - l'uguaglianza e la parità di quelle condizioni tra tutti i partecipanti alla gara, nonché l'affidamento di ognuno di loro sull'una e sull'altra e, di conseguenza, sulla trasparenza, assicurata dalla coerenza e immutabilità di tutte condizioni .(Cass., 29/05/2015, n. 11171, Cass., 10/12/2019, n. 32136)

e si è aggiunto, rafforzando la prospettiva sistematica, che anche la sopravvenuta modifica delle norme relative alla vendita, nei limiti in cui essa sia applicabile per espressa opzione legislativa di disciplina transitoria, diviene parte del regime proprio del relativo subprocedimento solo se richiamata nella sottesa ordinanza, ovvero imposta dall'esito della sua fondata impugnazione, attesa la necessaria immutabilità delle iniziali condizioni del subprocedimento di vendita, perché finalizzata, come detto, a mantenere la parità di quelle condizioni tra i partecipanti alla gara in uno all'affidamento di ognuno di loro sulle stesse (Cass., 05/10/2018, n. 24570, in relazione alla possibilità di aggiudicazione a prezzo ribassato ai sensi dell'art. 572, terzo comma, cod. proc. civ.);

ed è in questa cornice che l'ordinanza di vendita diviene "lex specialis" dello specifico subprocedimento in cui la vendita si concreta (Cass., 07/05/2015, n. 9255);

ciò posto, la previsione dell'art. 574, primo comma, cod. proc. civ., secondo cui il giudice dell'esecuzione, quando fa luogo alla vendita, dispone con decreto il modo del versamento del prezzo e il termine, dalla comunicazione del decreto, entro il quale il versamento deve farsi, andrà

quindi necessariamente coordinata con il quadro prescrittivo delineato dall'ordinanza di vendita, cui tutti gli offerenti hanno fatto riferimento;

la prospettiva così focalizzata spiega perché la richiamata previsione dell'art. 574, cod. proc. civ., deve coerentemente riferirsi all'ipotesi in cui l'ordinanza di vendita non abbia già stabilito autonomamente un termine, perentorio, per il versamento del saldo, con relative modalità d'individuazione della decorrenza;

e nella fattispecie, si è visto che, pacificamente, si era stabilito che «l'offerente verserà il saldo – detratto l'acconto già versato – nel termine indicato in offerta (o, in mancanza, entro novanta giorni dall'aggiudicazione) nelle forme indicate dal professionista delegato o nelle mani di quest'ultimo» (pag. 4 della sentenza impugnata);

la Corte territoriale ha poi accertato il superamento del termine;

parte ricorrente sostiene, in particolare, che l'ordinanza di vendita non avrebbe potuto derogare alla previsione dell'art. 574, primo comma, cod. proc. civ., ma non spiega perché quest'ultima avrebbe un simile carattere imperativo, posto che, al contrario, non residuano vuoti di tutela tenendo conto dell'indiscussa previa conoscenza dell'ordinanza di vendita, che, nel caso, avrebbe imposto d'informarsi per tempo in relazione alla data della pubblica udienza fissata per l'esame delle offerte;

ciò in quanto l'assenza dell'offerente alla suddetta udienza ha risposto a una scelta, sicché nessuna lesione può evincersene;

è vero, poi, che non si possono porre sul medesimo piano gli assenti e i presenti a quella udienza ai fini della valutazione della parità delle condizioni, ma l'argomento è utilizzato in modo incongruo: il fatto che si tratti di differenti scelte, quella di comparire o meno, non giustifica, in favore dell'assente, la deroga al termine per il versamento del saldo, che, come detto, fa parte delle condizioni che incidono sulla formulazione delle offerte e, quindi, sul relativo affidamento;

pertanto, la mancata comparizione dell'aggiudicatario all'udienza in questione non imponeva alcuna comunicazione del relativo esito, né

legittimava alcuna dilazione del termine per il pagamento già fissato con l'ordinanza di vendita;

ne consegue l'infondatezza del ricorso;

non deve provvedersi sulle spese in mancanza di attività difensiva degli intimati;

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso.

Così deciso in Roma il giorno 13 novembre 2020.

