

Ricorrente obbligato al versamento
ulteriore del contributo integrativo



ORIGINALE

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

21480/2016

composta dai signori magistrati:

dott. Roberta VIVALDI
dott. Raffaele FRASCA
dott. Franco DE STEFANO
dott. Lina RUBINO
dott. Augusto TATANGELO

Presidente
Consigliere
Consigliere
Consigliere
Consigliere relatore

Oggetto:

ESECUZIONE FORZATA -
OPPOSIZIONE AGLI ATTI
ESECUTIVI - (ART. 617
C.P.C.)

Ud. 06/10/2016 P.U.

R.G. n. 20100/2014

Rep. C.I.
non 21480

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al numero 20100 del ruolo generale dell'anno
2014, proposto

da

(C.F.:)
rappresentato e difeso, giusta procura in calce al ricorso,
dall'avvocato (C.F.:)
-ricorrente-

nei confronti di

S.p.A. (C.F.:)
, in persona del procuratore speciale

rappresentato e difeso, giusta procura a margine del controricorso,
dall'avvocato (C.F.:)
-controricorrente-

(C.F.:)
rappresentata e difesa, giusta procura a margine del controricorso,
dall'avvocato (C.F.:)
-controricorrente-

nonché

(C.F.:)

(C.F.: non indicato)
(C.F.: non indicato)
(C.F.: non indicato)

-intimati-

per la cassazione della sentenza pronunciata dal Tribunale di Roma
n. 8426/2014, depositata in data 11 aprile 2014;

2016
1982

udita la relazione sulla causa svolta alla pubblica udienza in data 6 ottobre 2016 dal consigliere Augusto Tatangelo;

uditi:

l'avvocato _____, per il ricorrente;

l'avvocato _____ per la controricorrente _____;

il pubblico ministero, in persona del sostituto procuratore generale dott. Anna Maria Soldi, che ha concluso in via principale per la dichiarazione di inammissibilità dell'opposizione agli atti esecutivi e in via subordinata per il rigetto del ricorso.

Fatti e svolgimento del processo

si aggiudicò un immobile messo in vendita nel corso di una procedura di esecuzione immobiliare pendente davanti al Tribunale di Roma. Non avendo versato il prezzo nel termine fissato, il giudice dell'esecuzione lo dichiarò decaduto dall'aggiudicazione e dispose l'incameramento della cauzione versata, pari ad € 144.000,00.

L'opposizione agli atti esecutivi proposta ai sensi dell'art. 617 c.p.c. avverso tale ultimo provvedimento è stata rigettata dal Tribunale di Roma con sentenza avverso la quale il _____ ricorre sulla base di tre motivi.

Resistono _____ S.p.A. e

_____ con controricorso.

Non hanno svolto attività difensiva in questa sede gli altri intimati.

Motivi della decisione

1. Questione preliminare: ammissibilità del ricorso

La controricorrente _____ ha eccepito l'inammissibilità del ricorso, assumendo che nella copia a lei notificata a seguito dell'ordine di rinnovazione della notificazione emesso all'udienza del 12 aprile 2016 mancherebbero le pagine 24 e 25.

L'eccezione è infondata.

La mancanza delle pagine in questione potrebbe avere infatti rilievo esclusivamente in relazione al terzo motivo del ricorso, dal momento che la parte dell'atto regolarmente notificata contiene integralmente l'esposizione dei fatti di causa, nonché i primi due motivi e le conclusioni.

Peraltro, come meglio si vedrà, nel terzo motivo di ricorso sono espresse censure che sostanzialmente ripropongono quelle contenute nei primi due motivi, di modo che la necessaria trattazione congiunta dei tre motivi impone comunque di affrontare il merito delle questioni poste da parte ricorrente, il che dimostra l'infondatezza dell'eccezione.

2. Esame del merito del ricorso

Con il primo motivo del ricorso si denuncia «Violazione di legge (art. 360 n. 3 c.p.c.) - Violazione artt. 587 c.p.c., 177 d.a.c.p.c., 1460, 1481, 1482, 1484, 1489, 2921 e 2922 c.c. in relazione alla non conformità del bene aggiudicato rispetto a quanto indicato nell'ordinanza di vendita».

Con il secondo motivo del ricorso si denuncia «Violazione di legge (art. 360 n. 3 c.p.c.) - Violazione artt. 587 c.p.c., 177 d.a.c.p.c., 1460, 1481, 1482, 1484, 1489, 2921 e 2922 c.c. in relazione alla aggiudicazione di "allud pro alio"»

Con il terzo motivo del ricorso si denuncia «Violazione art. 360 n. 5 - assoluta carenza di motivazione che legittima il ricorso straordinario»

I tre motivi di ricorso vanno esaminati congiuntamente, in quanto contengono censure sostanzialmente analoghe.

Essi sono infondati.

Le argomentazioni poste a loro fondamento risultano tutte in sostanza fondate sul medesimo presupposto: quello per cui nell'ordinanza di vendita e nella relativa pubblicità (commerciale e sul web) non era stata espressamente indicata l'esistenza di una sentenza che condannava il debitore a demolire parte dell'immobile subastato, e dunque tale circostanza doveva ritenersi ignorata dall'aggiudicatario.

Ciò comporterebbe, secondo il ricorrente, un vizio della vendita, ricorrendo una ipotesi di *aliud pro alio* o quanto meno pericolo di evizione parziale.

In realtà la situazione urbanistica dell'immobile posto in vendita e l'esistenza di una sentenza civile di condanna alla sua parziale demolizione, secondo quanto incontestabilmente accertato in fatto dal giudice del merito, erano chiaramente evidenziati nella relazione di

stima, richiamata nell'ordinanza di vendita, e addirittura copia della sentenza in questione era depositata agli atti del procedimento esecutivo.

La vendita quindi deve ritenersi regolarmente pubblicizzata.

Il principio di diritto che va affermato in proposito è che non tutte le circostanze rilevanti ai fini della precisa individuazione delle caratteristiche del bene offerto in vendita, così come l'esistenza di eventuali oneri o diritti di terzi inerenti allo stesso, e in generale le informazioni comunque rilevanti ai fini della determinazione del suo valore, devono essere dettagliatamente esposte nell'ordinanza di vendita e indicate nella relativa pubblicità, purché esse siano comunque ricavabili dall'esame della relazione di stima e del fascicolo processuale, che è onere (e diritto) degli interessati all'acquisto consultare prima di avanzare le offerte.

Era pertanto onere di tutti gli offerenti interessati all'acquisto - prima di procedere alle offerte - esaminare la relazione di stima e gli atti del processo, dai quali emergeva chiaramente ogni circostanza rilevante ai fini della valutazione della sua convenienza.

Anche a prescindere dalle assorbenti considerazioni che precedono, pare comunque opportuno rilevare che in nessun caso, nella specie, avrebbe potuto affermarsi la prospettata ipotesi di vendita di *aliud pro alio*, che è configurabile esclusivamente «quando il bene aggiudicato appartenga ad un genere del tutto diverso da quello indicato nell'ordinanza di vendita, ovvero manchi delle qualità necessarie per assolvere la sua naturale funzione economico-sociale, ovvero risulti compromessa la destinazione del bene all'uso che, preso in considerazione dalla succitata ordinanza, abbia costituito elemento determinante per l'offerta di acquisto» (cfr., ad es., Cass. Sez. 1, Sentenza n. 4085 del 25/02/2005, Rv. 579898; Sez. 1, Sentenza n. 10015 del 09/10/1998, Rv. 519563; Sez. 1, Sentenza n. 11018 del 21/12/1994, Rv. 489339). Infatti, non sono state dedotte circostanze che possano portare a ritenere che l'immobile non fosse idoneo alla sua destinazione. Secondo quanto accertato in fatto in sede di merito, la sentenza emessa contro il debitore comporterebbe solo la necessità di effettuare dei lavori, e in particolare di procedere ad una parziale demolizione e richiedere una concessione in sanatoria.

Se anche l'offerente non fosse stato reso edotto della situazione, quindi, avrebbe potuto profilarsi al più una differenza quantitativa, ma non qualitativa tra il bene da trasferire e quello descritto nell'ordinanza di vendita.

Né potrebbe attribuirsi rilievo al dedotto pericolo di evizione parziale. A prescindere da quanto già chiarito sulla correttezza della pubblicità della vendita, certo è che il _____ non ha allegato, e tanto meno dimostrato, circostanze in base alle quali possa ritenersi che non avrebbe acquistato l'immobile senza la parte oggetto della condanna alla demolizione; d'altronde egli non risulta avere in alcun modo chiesto una riduzione del prezzo, ma si è limitato a chiedere la restituzione della cauzione, omettendo poi del tutto il pagamento del prezzo stesso.

3. Conclusioni

Il ricorso è rigettato.

Per le spese del giudizio di cassazione si provvede, sulla base del principio della soccombenza, come in dispositivo.

Dal momento che il ricorso risulta notificato successivamente al termine previsto dall'art. 1, co. 18, della legge n. 228 del 2012, deve darsi atto della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13, co. 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, introdotto dall'art. 1, co. 17, della citata legge n. 228 del 2012.

per questi motivi

La Corte:

- rigetta il ricorso;
- condanna il ricorrente a pagare le spese del presente giudizio in favore del controricorrenti, liquidandole in complessivi € 5.600,00, di cui € 200,00 per esborsi, in favore di _____ S.p.A., e in complessivi € 7.200,00, di cui € 200,00 per esborsi, in favore di _____, oltre per entrambi spese generali ed accessori di legge.

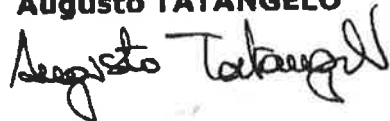
Al sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, inserito dall'art. 1, comma 17, della legge n. 228 del 2012, dichiara la sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contribu-

to unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

Così deciso in Roma, in data 6 ottobre 2016.

L'estensore

Augusto TATANGELO

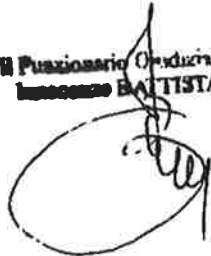


Il presidente

Roberta VIVALDI



**Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA**



DEPOSITATO IN CANCELLERIA
OGGI 25 OTT 2016
Il Funzionario Giudiziario
Innocenzo BATTISTA

