

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

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DE STEFANO Franco - Presidente  
Dott. GIANNITI Pasquale - Consigliere  
Dott. ROSSETTI Marco - Consigliere  
Dott. VALLE Cristiano - Consigliere  
Dott. FANTICINI Giovanni - Consigliere - Rel.

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. xxxx R.G.

proposto da:

A.A. **OMISSIS Srl**, rappresentata e difesa dall'avv. **OMISSIS**, con domicilio digitale **OMISSIS.eu**;

- ricorrente -

contro

**CESSIONARIA B.B. Spv Srl**, **BANCA Spa**, **Fallimento HOTEL Srl**;

- intimati -

avverso la sentenza n. xxx del 20/10/2021 del Tribunale di Forlì;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 29/5/2024 dal Consigliere Dott. **GIOVANNI FANTICINI**;

letta la memoria della ricorrente.

**Svolgimento del processo**

- la **A.A. OMISSIS Srl** proponeva opposizione ex art. 617 cod. proc. civ. avverso il provvedimento del 20/5/2018 del giudice dell'esecuzione del Tribunale di Forlì, che la condannava a pagare la somma di Euro 152.000,00, quale differenza tra l'importo per cui l'opponente si era resa aggiudicatario - salvo poi decadere dall'aggiudicazione per mancato versamento del saldo nel termine di legge - dell'immobile pignorato nella procedura esecutiva immobiliare n. xxx e il prezzo della successiva aggiudicazione del medesimo cespite: a fondamento dell'opposizione deduceva la mancata menzione, nel bando di vendita (che contemplava la sola perdita della cauzione), della "penale" prevista in caso di vendita ad un prezzo inferiore e la mancanza di colpa dell'aggiudicatario nell'inadempimento al versamento del prezzo;

- la fase di merito si concludeva con la sentenza n. xxx del 20/10/2021 con cui il Tribunale di Forlì respingeva l'opposizione e condannava la **A.A. OMISSIS Srl** a rifondere le spese di lite alla **B.B. SPV Srl**, cessionaria del credito della precedente **BANCA Spa**;

- il Tribunale affermava l'inderogabilità, da parte del giudice dell'esecuzione, dell'art. 587 cod. proc. civ., con la conseguenza che, una volta constatata l'inadempienza dell'aggiudicatario (nella specie,

peraltro, non dipesa da una condotta scusabile), deriva ex lege la perdita della cauzione e, se il prezzo che si ricava dal nuovo tentativo di vendita, unito alla cauzione, risulta inferiore a quello precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza, anche se tale effetto non è menzionato nell'avviso di vendita;

- avverso tale decisione, la **A.A. OMISSIS Srl** proponeva ricorso per cassazione fondato su due motivi; non svolgevano difese nel giudizio di legittimità la **B.B. SPV Srl**, la **BANCA Spa**, e **Fallimento HOTEL Srl**;

- la ricorrente depositava memoria ex art. 380-bis 1 cod. proc. civ.;

- all'esito della camera di consiglio del 29/5/2024, il Collegio si riservava il deposito dell'ordinanza nei successivi sessanta giorni, a norma dell'art. 380-bis 1, comma 2, cod. proc. civ.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

- col **PRIMO MOTIVO**, formulato ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 570 e 587 cod. proc. civ. per essersi il giudice di merito limitato a motivare il rigetto dell'opposizione richiamando il testo normativo, senza considerare che il dovere di trasparenza avrebbe imposto di inserire nel bando di vendita anche la condizione contrattuale relativa alla penale stabilita dal comma 2 del citato art. 587;

- la censura è infondata;

- la ricorrente si duole del fatto che il giudice di merito abbia motivato la propria decisione richiamando, alla lettera, l'art. 587, comma 2, cod. proc. civ. (secondo cui il giudice, in ipotesi di decadenza dell'aggiudicatario, deve disporre una nuova vendita e, "se il prezzo che se ne ricava, unito alla cauzione confiscata, risulta inferiore a quello dell'incanto precedente, l'aggiudicatario inadempiente è tenuto al pagamento della differenza");

- proprio il testo della citata disposizione - peraltro ribadito dall'art. 177, comma 1, disp. att. cod. proc. civ. ("L'aggiudicatario inadempiente è condannato, con decreto del giudice dell'esecuzione, al pagamento della differenza tra il prezzo da lui offerto e quello minore per il quale è avvenuta la vendita") - costituisce, in realtà, la miglior dimostrazione della correttezza della decisione del Tribunale che la ricorrente mira ad inficiare adducendo argomentazioni pretestuose;

- infatti, riguardo a queste ultime, non solo non è previsto alcun obbligo normativo di inserire nell'avviso di vendita avvertimenti per gli offerenti circa le conseguenze della loro inadempienza, ma nemmeno può sostenersi che si tratti di "clausole contrattuali";

- quanto al dovere di trasparenza nella vendita giudiziaria e nelle regole che la disciplinano (sul punto, ex multis, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11171 del 29/05/2015, Rv. 635438-01, e Cass., Sez. 3, Sentenza n. 32136 del 10/12/2019, Rv. 656506-02), si rileva che lo stesso non concerne le disposizioni di legge di automatica ed inderogabile applicazione (tra le quali, gli artt. 587, comma 2, cod. proc. civ. e 177 disp. att. cod. proc. civ.), che non incidono sulla formazione del consenso degli interessi all'acquisto, né possono ingenerare un loro legittimo affidamento;

- si osserva, inoltre, che sarebbe paradossale che il bando di vendita dovesse necessariamente riportare il testo normativo e che il mancato esplicito richiamo di una disposizione inderogabile ne consentisse la disapplicazione;

- anche l'ulteriore argomentazione sulla pretesa ineguaglianza tra i partecipanti - a seconda della loro conoscenza delle conseguenze della decadenza - è pretestuosa e manifestamente infondata, non foss'altro per il principio ignorantia legis non excusat;

- col **SECONDO MOTIVO**, formulato ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ., la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 587 cod. proc. civ. e 1218 cod. civ. per avere il giudice di merito mancato di considerare, in relazione al risarcimento del danno conseguente alla decadenza dal versamento del prezzo, l'impossibilità della prestazione per causa non imputabile;
- la censura è inammissibile per plurime ragioni;
- innanzitutto, il giudice di merito ha illustrato le ragioni per le quali ha reputato inescusabile il mancato versamento del prezzo da parte dell'aggiudicataria A.A. OMISSIS Srl, la quale mira a sottoporre le circostanze già esaminate ad un nuovo - inammissibile - vaglio della Corte di legittimità;
- inoltre, il motivo è inammissibile perché la ricorrente vorrebbe far discendere dalla scusabilità della sua inadempienza (asseritamente dovuta alla tardiva erogazione del finanziamento necessario) l'inapplicabilità dell'art. 587, comma 2, cod. proc. civ., che costituisce automatica ed ineludibile conseguenza della pronuncia di decadenza, provvedimento contro il quale non ha proposto tempestiva opposizione ex art. 617 cod. proc. civ.;
- in conclusione, il ricorso va respinto;
- non occorre provvedere sulle spese del giudizio di legittimità, non avendo gli intimati svolto attività difensiva;
- va dato atto, però, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, D.P.R. n. 115 del 2002, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

**P.Q.M.**

La Corte

rifetta il ricorso;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 29 maggio 2024.

Depositato in Cancelleria il 7 giugno 2024.