

**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 Rel.  
Dott. GUIZZI Stefano Giaime - Consigliere  
Dott. ROSSI Raffaele - Consigliere  
Dott. SAIJA Salvatore - Consigliere

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. xxx/2023 R.G. proposto da:

**A.A.;**

- ricorrente -

**CONTRO**

**B.B.;**

- controricorrente -

**NONCHÉ CONTRO**

**C.C., D.D., BANCA**

- intimati -

avverso la SENTENZA del TRIBUNALE di SALERNO n. xxxx/2022 depositata il 15/06/2022;  
udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 25/09/2024 dal Consigliere PASQUALE  
GIANNITI.

**SVOLGIMENTO DEL PROCESSO**

1. Il Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Salerno - a seguito di ordinanza con la quale aveva ordinato la vendita dell'appartamento per civile abitazione sito nel Comune di V. (SA) via (...), piano primo, (riportato nel Catasto Fabbricati al foglio (...) particella n. (...) subalterno n. (...), cat. A/2, classe 2, vani 7,5, rendita catastale Euro 697,22), al prezzo base (pari a quello di stima ridotto per la terza volta di 1/4), di Euro 207.562,50 - in data 16 aprile 2014 aggiudicava il relativo lotto a B.B. e in data 18 giugno 2014 emetteva decreto di trasferimento in favore di quest'ultimo.

2. Successivamente la debitrice E.E. presentava due ricorsi a detto Giudice dell'esecuzione.

2.1. Con un primo ricorso, depositato in data 6.5.2014, proponeva opposizione, con contestuale richiesta di sospensione della procedura esecutiva ex art. 624 c.p.c., o, in subordine, dell'efficacia del provvedimento di aggiudicazione definitiva o, in ulteriore subordine, la

pronuncia dei provvedimenti ritenuti indilazionabili ai sensi dell'art. 618 c.p.c.; chiedeva altresì la declaratoria della nullità della relazione di stima redatta dall'ing. **F.F.** e degli atti successivi.

A fondamento dell'opposizione la **E.E.** deduceva che, come evidenziato nella relazione di parte redatta dall'architetto **G.G.** (che allegava), nella descrizione del bene posto in vendita, identificato per l'appunto quale Lotto 1, sussistevano importanti omissioni ed errori descrittivi che avevano inficiato: sia la stima dell'esperto, che la pubblicazione del bando di vendita e, di conseguenza, l'aggiudicazione del Lotto in questione.

Secondo l'opponente, l'irregolarità della vendita dell'appartamento sarebbe derivata dall'aver paventato l'esistenza di un posto auto e di una pertinenza - costituita da un piccolo manufatto rurale - che, in realtà, non erano comprese nei beni pignorati ed, in particolare, dal non aver specificato che l'appartamento pignorato risultava intercluso con conseguente impossibilità dell'aggiudicatario di accedervi, se non previa proposizione di un giudizio di costituzione coattiva di servitù di passaggio. Al riguardo precisava l'opponente che il terreno agricolo circostante l'edificio ed insistente sulle particelle (...) era un'unità negoziale autonoma, indipendente rispetto al fabbricato insistente sulla p.lla (...), di proprietà comune ed indivisa degli eredi **H.H.**, che non era stato pignorato, con la conseguenza che non poteva essere incluso nel lotto di vendita né aggiudicato. Aggiungeva che tale area non poteva essere considerata quale pertinenza del fabbricato, mancando i presupposti per ravvisare il vincolo pertinenziale; e che l'aver omesso tali fondamentali informazioni descrittive, incidenti sulla valutazione e sulla "scelta" del bene da parte dei soggetti interessati, aveva fatto venire meno la sussistenza dei necessari requisiti di pubblicità e trasparenza, posti dalla vigente normativa alla base delle aste immobiliari, e aveva compromesso gli esiti della procedura esecutiva in quanto, a suo dire, la corretta descrizione dell'immobile posto in vendita avrebbe generato un diverso evolversi della procedura esecutiva.

Il Giudice dell'esecuzione, con ordinanza del 10.06.2014, rigettava la richiesta sospensiva con condanna dell'opponente ex art. 96, co 3, fissando il termine per l'introduzione del giudizio di merito.

Promosso tempestivamente il giudizio di merito, si costituiva l'aggiudicatario **B.B.**, il quale deduceva: in via preliminare, la "preclusione delle eccezioni" nei suoi confronti ai sensi dell'art. 2929 c.c., nonché l'inammissibilità dell'opposizione, perché tardiva; e, nel merito, la legittimità degli atti impugnati, richiamando, inoltre, l'applicabilità dell'art. 2812 c.c. con riferimento agli accessori, alle pertinenze ed ai frutti della cosa pignorata.

2.2. Con un secondo ricorso depositato l'8 luglio 2014, la **E.E.** proponeva opposizione al decreto di trasferimento in favore del **B.B.**, chiedendo dichiararsi la nullità del decreto di trasferimento e, in subordine, accertarsi la limitazione del trasferimento al solo appartamento con esclusione delle p.lle (...).

In sintesi la **E.E.**, sulla base degli stessi motivi già proposti nell'ambito della precedente opposizione avverso il provvedimento di aggiudicazione, chiedeva al Giudice dell'esecuzione di sospendere l'efficacia esecutiva del decreto di trasferimento, almeno limitatamente alla riportata precisazione dell'esperto relativamente alla sussistenza di un posto auto e all'esistenza di un pertinenziale manufatto insistente sul bene pignorato e, comunque, con riferimento alle aree insistenti sulle p.lle (...), estranee all'esecuzione.

Il Giudice dell'esecuzione, con ordinanza 10 luglio 2014, rilevato che il decreto di trasferimento, essendo già stato registrato e trascritto, aveva avuto esecuzione e non era più suscettibile di sospensione, fissava termine per l'introduzione del giudizio di merito.

Promosso il giudizio di merito, la Banca della Campania non si costituiva.

3. Il giudice dell'esecuzione: dapprima, riuniva le due procedure per motivi di connessione soggettiva e (parzialmente) oggettiva; poi, istruiva la procedura a mezzo di consulenza tecnica; quindi, sospendeva il giudizio a seguito del decesso di **E.E.**; infine - a seguito di riassunzione del processo da parte di **A.A.** anche nei confronti di **C.C.** (che si costituiva al solo fine di negare la sua qualità di erede della **E.E.** e di eccepire il proprio difetto di legittimazione) - con sentenza n. xxxx/2022 - dichiarata la contumacia della **Banca** e di **D.D.**; e, dichiarato il difetto di legittimazione passiva di **C.C.**, dichiarava inammissibili le opposizioni proposte da **E.E.** nei giudizi riuniti (ritenendo tardiva: sia l'opposizione al provvedimento di aggiudicazione e le domande relative alla declaratoria di nullità della relazione di stima, dell'ordinanza di vendita e della aggiudicazione del lotto 1, proposte con il primo giudizio di merito, recante n. xxxx/2014 RG; sia la spiegata opposizione avverso al decreto di trasferimento del lotto 1 del compendio asseritamente pignorato, azionata nel giudizio riunito R.G. xxxx/14), provvedendo sulle spese processuali ed escludendo la statuizione di condanna ex art. 96 comma 3 c.p.c..

4. Avverso la sentenza del giudice dell'esecuzione ha proposto ricorso per cassazione **A.A.**, nei confronti, oltre che di **B.B.** e di **C.C.**, anche di **D.D.**, quale erede di **E.E.**, e della **Banca** (che nelle more ha incorporato la **Banca**).

Ha resistito con controricorso soltanto il **B.B.**, mentre le altre parti sono rimaste intime.

Per l'odierna adunanza il Procuratore Generale non ha rassegnato conclusioni, ma il Difensore di parte ricorrente ha depositato memoria.

La Corte si è riservata il deposito della motivazione entro il termine di sessanta giorni dalla decisione.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

1. **A.A.** articola in ricorso due motivi.

1.1. Con il **PRIMO MOTIVO** il ricorrente denuncia "violazione o falsa applicazione degli artt. 569, 617 c.p.c. 2929 c.c. in relazione all'art. 360, comma 1, nn. 3 e 4 c.p.c." nella parte in cui il Tribunale ha dichiarato inammissibile l'opposizione al verbale di aggiudicazione, perché tardiva.

Sottolinea che le gravi omissioni ed inesattezze contenute nella relazione di stima dell'ing. **F.F.** (sia in ordine alle aree di accesso al fabbricato, sia in ordine all'esistenza di un manufatto estraneo all'esecuzione ed ancora su pretese aree di parcheggio e demaniali) avevano determinato grave confusione nell'individuazione del bene oggetto di espropriazione, dando luogo ad una situazione viziante che si era riprodotta identica a se stessa nel corso del processo esecutivo fino al verbale di aggiudicazione impugnato e finanche al decreto di trasferimento, emesso in data 18 giugno 2014.

Osserva che - pur essendo indubbio che le "irregolarità formali", che non comportino l'inesistenza giuridica dei singoli atti, verificatesi nell'ambito di una determinata fase del procedimento, possono riflettersi sulla validità degli atti della fase successiva che da essi dipendano solo se fatte valere entro la conclusione di quella singola fase - le Sezioni Unite hanno tuttavia da tempo precisato (SU n. 11178/1995) che tale conseguenza si determina solo se il vizio non sia tale da incidere direttamente sugli atti della fase successiva, in quanto la situazione viziante che si riproduca identica a sé stessa nel corso del processo esecutivo non è

sanata dalla mancanza di una tempestiva opposizione dell'atto presupposto e resta rilevabile per tutto il corso del processo esecutivo in relazione agli atti via via compiuti.

Invocando i principi affermati da Cass. n. 193/2003, n. 3970/2004 e n. 3824/2010, rileva altresì che il disposto dell'art. 2929 c.c., che esclude che la nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita o l'assegnazione possa avere effetto nei confronti dell'acquirente, non può applicarsi al caso di specie, in quanto i vizi denunciati concernono direttamente la vendita o comunque atti prodromici alla stessa, qual è appunto la relazione di stima, l'autorizzazione alla vendita e la pubblicazione dell'avviso di vendita.

Fa infine presente che, alla luce di quanto statuito da Cass. n. 5796/2014, non si pone alcun problema di inammissibilità con riferimento all'impugnazione del decreto di trasferimento, in quanto l'opposizione agli atti esecutivi è lo strumento tipico, quando, come nella specie, il decreto di trasferimento, di cui all'art. 586 c.p.c., che abbia avuto ad oggetto un bene in tutto o in parte diverso da quello pignorato, è affetto da invalidità, da far valere, appunto, col rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi nei termini di cui all'art. 617 del codice di rito.

1.2. Con il **SECONDO MOTIVO** il ricorrente denuncia "Violazione a falsa applicazione degli artt. 2912 e 817 c.c. con riferimento all'art. 360 comma 1 n. 3 cpc."

Premette che l'oggetto dell'espropriazione, come individuato dalla descrizione contenuta nell'ordinanza di vendita, è esclusivamente "l'appartamento per civile abitazione sito nel Comune di omissis via omissis n. xx, piano primo, composto da tre camere, cucina, ampio salone, due bagni e terrazzo esclusivo con vista mare, della superficie utile di circa mq. 145, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio x particella n. xxx subalterno n. x, cat. x/x, classe x, vani 7,5xx, rendita catastale Euro 697,22".

Osserva che nell'ordinanza di vendita, quindi, non sono incluse le aree insistenti sulle particelle 116, 118 e 119 del foglio 9 del catasto terreni del Comune di Omissis, su cui attualmente insistono il cancello e il viale di accesso al fabbricato e il manufatto in blocchetti di cemento e copertura in lamiera.

In sintesi, secondo il ricorrente, che contesta le conclusioni a cui è pervenuto il nominato ctu (affermando la pertinenzialità del bene di causa), le p.lle (...) (su cui insistono il cancello e il viale di accesso al fabbricato, l'area utilizzata per il parcheggio delle autovetture e il "manufatto in blocchetti di cemento e copertura in lamiera"), costituiscono un'unità negoziale autonoma rispetto al fabbricato e alle altre unità immobiliari oggetto del giudizio di divisione ereditaria, con la sola differenza, rispetto a queste ultime, che relativamente ad esse non è stata pronunciata la divisione, di talché esse sono rimaste in comunione indivisa a **E.E., A.A., C.C. e D.D.**

Quanto poi all'area interessata da un attraversamento in tunnel del torrente (...) (che divide la particella (...), su cui insiste il fabbricato, dalla particella (...), su cui insisterebbero l'area adibita a parcheggio e il manufatto) si tratterebbe financo di area di proprietà del demanio.

2. L'eccezione di giudicato, sollevata da parte resistente in sede di controricorso, con riferimento alla sentenza n. xxxx/2022 del Tribunale di Salerno (nelle more divenuta definitiva), è infondata.

Al riguardo si rileva che oggetto del giudizio di merito, che ha preceduto il presente giudizio di legittimità, è stato l'accertamento dell'ambito del pignoramento e della natura delle aree che circondano il bene pignorato, mentre oggetto del giudizio definito con la citata sentenza n. xxxx/2022 è stato l'accertamento della nullità e/o della inesistenza del provvedimento emesso

inaudita altera parte in data 28 maggio 2015 nella procedura n. xxx/2008 su istanza del **B.B.** e del decreto di trasferimento così emendato.

Vero è che nella sentenza n. xxxx/2022 del Tribunale di Salerno sono contenute affermazioni relative all'oggetto definito con la sentenza qui impugnata (recante numero xxxx/2022) e che il contenuto decisorio di una sentenza è rappresentato, ai fini della estensione del relativo giudicato, non solo dal dispositivo, ma anche dalle affermazioni e dagli accertamenti contenuti nella motivazione.

Tuttavia, è altrettanto vero che quanto precede vale esclusivamente in quanto dette affermazioni e detti accertamenti costituiscono una necessaria premessa o un presupposto logico indefettibile della pronuncia o comunque risolvono questioni facenti parte del *thema decidendum*, che erano state specificamente dibattute tra le parti: presupposto che nella specie non ricorre, poiché le relative questioni sono, con ogni evidenza, restate estranee agli argomenti in base ai quali quel giudizio - incentrato su questioni formali e riguardo alle quali quelle relative all'estensione del pignoramento costituivano un presupposto che non era necessario accertare - è stato definito.

Pertanto, la sentenza n. xxxx/2022, con la quale il Tribunale si è pronunciato sull'opposizione al verbale di aggiudicazione ed al decreto di trasferimento, in mancanza di specifica relativa domanda di accertamento, non ha efficacia di giudicato rispetto all'oggetto di cui qui si discute.

3. Ciò posto, il primo motivo di ricorso è fondato.

3.1. Sono oramai passati quasi trent'anni da quando le Sezioni Unite di questa Corte - risolvendo il contrasto insorto tra le singole sezioni (in particolare, da un lato, Cass. nn. 1819/71, 432/74 e 1882/82, dall'altro, Cass. n. 2024/94) con riferimento al problema della impugnabilità o meno degli atti del processo esecutivo affetti da nullità insanabile anche oltre il termine di cinque giorni previsto dall'art. 617 c.p.c., - hanno affermato il seguente principio di diritto:

"Il processo esecutivo si presenta strutturato non già come una sequenza continua di atti ordinati ad un unico provvedimento finale -secondo lo schema proprio del processo di cognizione - bensì come una successione di subprocedimenti, cioè in una serie autonoma di atti ordinati a distinti provvedimenti successivi. Tale autonomia di ciascuna fase rispetto a quella precedente comporta che le situazioni invalidanti, che si producano nella fase che è conclusa dalla ordinanza di autorizzazione della vendita, sono suscettibili di rilievo nel corso ulteriore del processo - mediante opposizione agli atti esecutivi proponibili anche dopo che detta ordinanza è stata pronunciata o d'Ufficio dal giudice dell'esecuzione, in deroga all'espresso dettato dell'art. 569 cod. proc. civ. - solo in quanto impediscano che il processo consegua il risultato che ne costituisce lo scopo, e cioè l'espropriazione del bene pignorato come prezzo per la soddisfazione dei creditori, mentre ogni altra situazione invalidante, deve essere eccepita con opposizione agli atti esecutivi nei termini di decadenza disposti dal menzionato art. 569 cod. proc. civ."

Nel quadro della cornice ermeneutica, disegnata dalla suddetta pronuncia, si colloca il problema, sotteso al motivo in esame, della portata della nullità del pignoramento immobiliare per mancata o incompleta o errata identificazione del bene staggito.

Al riguardo è stato sì affermato (Cass. n. 10945/2018 e n. 21379/2017) che la deduzione della suddetta nullità concerne (non il diritto del creditore di procedere ad esecuzione forzata, ma) la validità formale dell'atto e, pertanto, configurando motivo di opposizione (non all'esecuzione, ma) agli atti esecutivi, è soggetta alla relativa disciplina.

Tuttavia, nei citati arresti, è stata fatta altresì espressa eccezione per la preclusione derivante dalla decorrenza del termine di cui all'art. 617 c.p.c., trattandosi di una nullità che non ammette sanatoria, in quanto impedisce al processo esecutivo di pervenire al suo scopo con l'espropriazione del bene: e, in quanto tale, di vizio di gravità tale da doversi qualificare propagato agli atti successivi, utilmente deducibile quale ragione di opposizione formale avverso ciascuno di questi ultimi, purché entro il termine di cui all'art. 617 c.p.c. da ognuno di essi.

Di tale principio di diritto non ha tenuto conto il Tribunale di Salerno, che, nella impugnata sentenza, ha erroneamente ritenuto (p. 6) che "le censure in merito alla relazione di stima ed all'ordinanza di vendita, che in sostanza ha recepito la stessa, dovevano essere proposte ex art. 617 c.p.c. nei venti giorni successivi all'ordinanza di vendita (risalente al dicembre 2012)".

Invero, nel caso di specie, era stato tempestivamente opposto che la stima eseguita dall'Ing. F.F. recava gravi difformità rispetto alla reale situazione dei luoghi (in punto di: aree di accesso al fabbricato, esistenza di un manufatto estraneo all'esecuzione; pretese aree di parcheggio e demaniali).

Tali motivi di opposizione, se fondati, sarebbero stati idonei ad escludere la validità degli atti successivi (e, in particolare, del verbale di aggiudicazione e del decreto di trasferimento), in quanto, incidendo sull'oggettiva individuazione del bene oggetto di espropriazione e su sue caratteristiche essenziali perfino idonee a mutarne in parte la natura (in quello di bene intercluso), avrebbero dato luogo ad una "situazione viziante" (per riprendere l'espressione utilizzata dalle Sezioni Unite nel citato arresto dell'ormai lontano 1995), che si sarebbe riprodotta identica a se stessa nel corso del successivo sviluppo processo esecutivo.

Occorre qui ribadire che ogni situazione viziante, che sia in grado di incidere sulla validità degli atti della fase successiva che da essa dipenda e che si riproduca identica a sé stessa nel corso del processo esecutivo, come quella dedotta nel caso di specie, non è sanata dalla mancanza di una tempestiva opposizione, ma, per la sua travolgente carica inficiante, resta rilevabile per tutto il corso del processo esecutivo in relazione agli atti via via compiuti (Cass. n. 14449/16, seguita, tra le altre, da Cass. 35878/2022).

La sentenza impugnata, dunque, va cassata.

In ragione dell'accoglimento del primo motivo, il secondo resta assorbito; d'altronde, non potendo (per consolidata giurisprudenza di legittimità) il giudice, una volta rilevata una ragione di inammissibilità della domanda, esaminarne il merito.

Il merito, quindi, resta impregiudicato, essendo qui cassata la statuizione di tardività resa dalla qui impugnata sentenza, fermo restando che deve intendersi inammissibile per carenza di interesse (e, quindi, preclusa e tale da rendere improponibile l'opposizione) ogni questione sulla non titolarità, anche solo parziale, del bene staggito: questione preliminare che, beninteso, non può essere esaminata in questa sede - per il carattere assorbente dell'infondatezza del rilievo di tardività e la necessità di specifici accertamenti sugli atti di causa - e che è rimessa alla valutazione del giudice del rinvio.

Questi, ritenuta tempestiva l'opposizione, dovrà esaminare ogni altra questione in rito ed il merito e valutare, impregiudicato l'esito della disamina e prima di regolare le spese pure del presente giudizio di legittimità, tra l'altro, se le particelle (...) - su cui insistono il cancello ed il viale di accesso al fabbricato, l'area utilizzata per il parcheggio delle autovetture ed il "manufatto in blocchetti di cemento e copertura in lamiera - fossero, al momento del

pignoramento, di titolarità esclusiva dell'esecutata opponente e se costituissero o meno una unità negoziale autonoma rispetto al fabbricato (ed alle altre unità immobiliari, già oggetto del giudizio di divisione ereditaria) e potessero, allora, reputarsi o meno oggetto del pignoramento, secondo i criteri elaborati dalla giurisprudenza di questa Corte, nonché, di conseguenza, del successivo decreto di trasferimento 18 giugno 2014, secondo la descrizione ivi contenuta.

**P.Q.M.**

La Corte:

- accoglie il primo motivo di ricorso, e, per l'effetto, assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata quanto alla censura accolta e - rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, al Giudice dell'esecuzione del Tribunale di Salerno in persona di diverso magistrato.

**CONCLUSIONE**

Così deciso in Roma, il 25 settembre 2024, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile.

Depositata in Cancelleria il 7 ottobre 2024.

EX PARTE