



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FRANCO DE STEFANO	- Presidente -	Vendita forzata - Sospensione ex art. 586 c.p.c. - Prezzo notevolmente inferiore al prezzo giusto - Nozione - Riferimento all'art. 108 l.fall. - Esclusione. Ad. 27/5/2026 CC R.G.N. 7122/2024
Dott. PASQUALE GIANNITI	- Consigliere -	
Dott. RAFFAELE ROSSI	- Consigliere -	
Dott. ALBERTO CRIVELLI	- Consigliere -	
Dott. GIOVANNI FANTICINI	- Consigliere Rel. -	

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 7122/2024 R.G.

proposto da

██████████, rappresentato e difeso dall'avv. Cosimo Parco (c.f. PRCCSM56P05E882S) e dall'avv. Romualdo Claudio Leone (c.f. LNERLD60D01E882E), con domicilio digitale *ex lege*

- ricorrente -

contro

██, rappresentati e difesi dall'avv. Rosario Orlando (c.f. RLNRSR61B07L049Z), con domicilio digitale *ex lege*

- controricorrenti -

e nei confronti di

██████████ quale mandataria di ██████████
██████ █████ ██████████ rappresentata e difesa dall'avv. Massimiliano Muni (c.f. MNUMSM71S03F839M), con domicilio digitale *ex lege*

- controricorrente -



e di

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

- intime -

avverso la sentenza del Tribunale di Taranto n. 28 del 5 gennaio 2024;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 27
maggio 2026 dal Consigliere Dott. Giovanni Fanticini;
lette le memorie delle parti;

RILEVATO CHE:

– nella procedura esecutiva immobiliare n. 70/2006 R.G. Esec. del
Tribunale di Taranto, il lotto n. 1 (abitazione in xxxx, Via xxxxx
xxx n. xx) - il cui valore era stato stimato in euro 250.000,00 - veniva
aggiudicato in data 24 ottobre 2019, dopo plurimi esperimenti di
vendita andati deserti, a xxx xxx per il prezzo di euro 33.400,00; con
decreto di trasferimento del 21 gennaio 2020 il giudice
dell'esecuzione trasferiva la proprietà dell'immobile a
xxxxxx debitori esecutati [REDACTED]

proponavano opposizione agli atti esecutivi e chiedevano la
sospensione/inefficacia dell'aggiudicazione, lamentando l'ingiustizia del
prezzo in rapporto alla stima;

– il giudice dell'esecuzione rigettava l'istanza di sospensione con
provvedimento del 4 giugno 2020; il Tribunale di Taranto, in
composizione collegiale, rigettava il reclamo proposto dagli esecutati con
provvedimento del 16 aprile 2021;



– [REDACTED] coltivavano il giudizio di merito innanzi al Tribunale di Taranto che, con la sentenza n. 28 del 5 gennaio 2024, accoglieva l'opposizione e dichiarava inefficace l'aggiudicazione «sino all'accertamento della congruità del prezzo di aggiudicazione da valutarsi ai sensi del combinato disposto degli articoli 586 cpc e 108 RD n. 267/1942, applicato analogicamente ex art. 12 preleggi»;

– avverso detta sentenza [REDACTED] [REDACTED] proponeva ricorso straordinario per cassazione, fondato su tre motivi;

– [REDACTED] quale mandataria di [REDACTED] [REDACTED] col proprio controricorso, aderiva alle istanze del ricorrente;

– [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] resistevano con controricorso all'avversaria impugnazione;

– gli altri intimati non svolgevano difese nel giudizio di legittimità;

– [REDACTED] depositavano memorie ex art. 380-*bis*.1, comma 1, c.p.c.;

– all'esito della camera di consiglio del 27 maggio 2026, il Collegio si è riservato il deposito dell'ordinanza nei successivi sessanta giorni, a norma dell'art. 380-*bis*.1, comma 2, c.p.c.;

CONSIDERATO CHE:

– col primo motivo il ricorrente deduce la «Violazione di legge ex art. 360 co. 1 n. 3 e 4 cpc in relazione all'art. 586, 568 cpc, artt. 571, 572, 591 cpc, L. 134/2015 e l'art. 12 delle preleggi, e l'art. 108 del RD n. 267/1942 (c.d. Legge Fallimentare) con evidente nullità del procedimento e della sentenza; ulteriore violazione di legge ex art. 360 co. 1 n.5 cpc, assenza di motivazione, ovvero con motivazione apparente ed inconciliabile in relazione ad un fatto decisivo della controversia oggetto di discussione tra le parti.», per avere il giudice di merito, con motiva-



zione apparente, interpretato l'art. 586 c.p.c. mediante applicazione analogica dell'art. 108 l. fall., identificando il «prezzo giusto» con il «prezzo/valore di mercato»»;

– col secondo motivo deduce la «Violazione di legge ex art. 360 comma 1, n. 3, 4 e 5 cpc in relazione alla violazione dell'art. 2770 cod. civ., art. 164 *bis* disp. att. c.p.c., artt. 570, 571, 572, 573, 574, 586 e 591 cpc; nonché nullità del procedimento e della sentenza per violazione dei precedenti articoli del codice di rito e delle ulteriori norme procedurali di cui agli artt. 132, 112, 113, 114, 115 e 116 cpc; nonché illogica e contraddittoria motivazione della sentenza su fatti decisivi della controversia oggetto di discussione tra le parti, e, per altro profilo, di violazione di legge sulla omessa motivazione sul fatto decisivo della controversia»; ad avviso del ricorrente il ricorrente, il Tribunale non ha correttamente inquadrato i concetti di utilità e fruttuosità della procedura in relazione al suo concreto esito;

– i motivi - che possono essere esaminati congiuntamente perché tra loro connessi - sono manifestamente fondati;

– il Tribunale di Taranto muove dalla constatazione che l'art. 586 c.p.c., nel consentire la sospensione della vendita in presenza di un prezzo «notevolmente inferiore a quello giusto», non contiene alcuna definizione normativa di tale concetto, ma ritiene necessario colmare la lacuna mediante il ricorso all'*analogia legis* ex art. 12 preleggi, individuando nella disciplina dell'art. 108 della legge fallimentare la norma più prossima per *ratio*, in quanto anch'essa volta a impedire vendite a prezzi incongrui;

– così ragionando, il Tribunale identifica il prezzo giusto con quello conforme alle condizioni di mercato, ritenendo che la funzione della procedura esecutiva - sostanzialmente assimilabile a quella concorsuale - non sia solo quella di realizzare il credito, ma anche di evitare esiti distorsivi, quali vendite a valori eccessivamente bassi, lesivi tanto delle



ragioni dei creditori quanto di quelle del debitore: il giudice del merito considera la sproporzione tra il valore di stima dell'immobile (euro 250.000,00) e il prezzo di aggiudicazione (euro 33.400,00) come indice di un «deprezzamento anomalo», non giustificabile alla luce della fornita nozione di prezzo giusto, né neutralizzabile attraverso il mero richiamo alla fisiologia dei ribassi nelle vendite esecutive; conseguentemente viene esercitato il potere di controllo ex art. 586 c.p.c., che, ad avviso del giudicante, trova applicazione anche in presenza di una procedura formalmente regolare, qualora il risultato economico si discosti in modo rilevante dal valore di mercato del bene;

– quanto ai precedenti giurisprudenziali richiamati, la sentenza non menziona specifiche pronunce di questa Corte di legittimità in tema di «prezzo giusto» (art. 586 c.p.c.) nelle vendite esecutive, ma si fonda essenzialmente su principî generali (in tema di motivazione e valutazione della prova) e, soprattutto, su un'ordinanza del Tribunale di Brindisi del 24 ottobre 2000 (resa dal medesimo giudice estensore della decisione qui impugnata), valorizzata come antecedente ricostruttivo della funzione della vendita esecutiva e del principio del minor sacrificio del debitore;

– dalla lettura della sentenza che è oggetto dell'impugnazione sembra che il Tribunale ignori (o comunque pretermetta) l'intera elaborazione giurisprudenziale di legittimità sull'art. 586 c.p.c. e sulla nozione di «prezzo giusto» e che la decisione poggi, in larga misura, su un'elaborazione personale del giudice di merito;

– premesso che spetta a questa Corte, ex art. 65 Ord. Giudiziario, assicurare «l'esatta osservanza e l'uniforme interpretazione della legge», si rileva che da più di dieci anni il giudice di legittimità ha chiarito che:

«Il potere di sospendere la vendita, attribuito dall'art. 586 c.p.c. (nel testo novellato dall'art. 19 *bis* della legge n. 203 del 1991) al giudice



dell'esecuzione dopo l'aggiudicazione perché il prezzo offerto è notevolmente inferiore a quello giusto, può essere esercitato allorquando: a) si verifichino fatti nuovi successivi all'aggiudicazione; b) emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale che abbiano influenzato il procedimento, ivi compresa la stima stessa; c) il prezzo fissato nella stima posta a base della vendita sia stato frutto di dolo scoperto dopo l'aggiudicazione; d) vengano prospettati, da una parte del processo esecutivo, fatti o elementi che essa sola conosceva anteriormente all'aggiudicazione, non conosciuti né conoscibili dalle altre parti prima di essa, purché costoro li facciano propri, adducendo tale tardiva acquisizione di conoscenza come sola ragione giustificativa per l'esercizio del potere del giudice dell'esecuzione» (Cass. Sez. 3, 21/09/2015, n. 18451, Rv. 636807-01; conformi, *ex permultis*: Cass. Sez. 3, 16/06/2016, n. 12408; Cass. Sez. 3, 23/06/2016, n. 13014; Cass. Sez. 6-3, 12/12/2016, n. 25324; Cass. Sez. 3, 10/01/2017, n. 267; Cass. Sez. 3, 10/02/2017, n. 3672; Cass. Sez. 3, 14/02/2017, n. 3791; Cass. Sez. 6-3, 06/10/2021, n. 27071; Cass. Sez. 6-3, 26/11/2021, n. 36857; Cass. Sez. 3, 18/05/2022, n. 15912; Cass. Sez. 3, 21/08/2023, n. 24913, Rv. 668755-01; Cass. Sez. 3, 20/06/2024, n. 17055; Cass. Sez. 3, 03/03/2026, n. 4815);

«Non integra un prezzo ingiusto di aggiudicazione, idoneo a fondare la sospensione prevista dall'art. 586 c.p.c., quello che sia anche sensibilmente inferiore al valore posto originariamente a base della vendita, ove questa abbia avuto luogo in corretta applicazione delle norme di rito, né si deducano gli specifici elementi perturbatori della correttezza della relativa procedura elaborati dalla giurisprudenza, tra cui non si possono annoverare l'andamento o le crisi, sia pure di particolare gravità, del mercato immobiliare.» (Cass. Sez. 3, 10/06/2020, n. 11116, Rv. 658146-03; conformi, tra le altre: Cass. Sez. 6-3, 28/08/2020, n. 18006; Cass. Sez. 3, 20/10/2021, n. 29018, Rv. 662640-03; Cass. Sez. 3,



26/11/2021, n. 36857; Cass. Sez. 3, 10/12/2021, n. 39253; Cass. Sez. 3, 06/07/2022, n. 21408; Cass. Sez. 3, 26/07/2022, n. 23352; Cass. Sez. 6-3, 25/01/2023, n. 2224; Cass. Sez. 3, 02/08/2023, n. 25358; Cass. Sez. 3, 05/09/2023, n. 25925; Cass. Sez. 3, 07/11/2023, n. 30941; Cass. Sez. 3, 20/06/2024, n. 17055; Cass. Sez. 3, 03/03/2026, n. 4815);

– più recentemente, si è altresì precisato che «Il “prezzo giusto” - rilevante, ex art. 586 c.p.c., ai fini del potere di sospensione della vendita - è quello ottenuto all’esito di una sequenza procedimentale della fase liquidatoria svolta in maniera conforme alle regole che la presidiano (cioè, in assenza di fattori devianti o interferenze illegittime incidenti sulla formazione del prezzo), con la conseguenza che esso non si identifica con il valore di mercato del bene, a cui fa, invece, riferimento l’art. 108 l. fall., dovendo, peraltro, escludersi un’applicazione analogica di quest’ultima norma in ragione della disomogeneità strutturale della fase liquidativa delle due tipologie di procedure, derivante da una diversità di disciplina costituente legittima manifestazione della discrezionalità del legislatore, con conseguente manifesta infondatezza della questione di legittimità costituzionale del menzionato art. 586 c.p.c.» (Cass. Sez. 3, 12/02/2024, n. 3887, Rv. 670097-01; è conforme Cass. Sez. 3, 11/04/2024, n. 9847);

– dando continuità ai predetti principî giurisprudenziali - coi quali il Tribunale di Taranto si è posto in aperto e immotivato contrasto - la sentenza impugnata va cassata e, non occorrendo ulteriori accertamenti in fatto, a norma dell’art. 384 c.p.c. la causa può essere decisa nel merito: l’opposizione ex art. 617 c.p.c. proposta dagli esecutati [REDACTED] è respinta;

– resta ovviamente assorbito il terzo motivo del ricorso;



– nella regolazione delle spese del grado di merito e di legittimità (ex art. 385 c.p.c.), i costi del giudizio - liquidati, secondo i parametri normativi, nella misura indicata nel dispositivo - sono posti a carico di xxxx [REDACTED], in solido, in ragione della loro soccombenza nei confronti delle parti costituite nel grado di merito ([REDACTED] quale mandataria di [REDACTED] e, nel giudizio di legittimità, dell'odierno ricorrente e anche di [REDACTED] quale mandataria di [REDACTED] (che col suo controricorso ha aderito al ricorso e contrastato l'opposizione);

p. q. m.

la Corte

accoglie il primo e il secondo motivo del ricorso;

dichiara assorbito il terzo motivo;

cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, rigetta l'opposizione ex art. 617 c.p.c. proposta da [REDACTED];

condanna [REDACTED], in solido tra loro, a rifondere a [REDACTED] le spese del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 5.500,00 per compensi ed Euro 200,00 per esborsi, oltre al rimborso forfettario delle spese generali pari al 15% e ad accessori di legge;

condanna [REDACTED], in solido tra loro, a rifondere a [REDACTED] quale mandataria di [REDACTED] spese del grado di merito - che liquida in Euro 4.800,00 per compensi - e del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 4.300,00 per compensi ed Euro 200,00 per esborsi, oltre al rimborso forfettario delle spese generali pari al 15% e ad accessori di legge;



condanna [REDACTED], in solido tra loro, a rifondere a [REDACTED] le spese del grado di merito, liquidate in Euro 4.800,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario delle spese generali pari al 15% e ad accessori di legge;

condanna [REDACTED], in solido tra loro, a rifondere a [REDACTED] le spese del grado di merito, liquidate in Euro 4.800,00 per compensi, oltre al rimborso forfettario delle spese generali pari al 15% e ad accessori di legge.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 27 maggio 2026.

Il Presidente
(*Franco De Stefano*)

