

## Esecuzione forzata

---

# ***Estinzione (tipica) dell'espropriazione immobiliare per inosservanza del termine perentorio per la pubblicazione dell'avviso di vendita***

di Paolo Cagliari, Avvocato

Master di specializzazione

**Diritto dell'e-commerce**

Scopri di più

**Cass. civ., sez. III, 28 novembre 2023, n. 33037 – Pres. De Stefano – Rel. Tatangelo**

**Espropriazione immobiliare – Vendita forzata – Pubblicità dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche – Mancata esecuzione – Mancata anticipazione delle spese – Differenza – Conseguenze**

*Il mancato rispetto del termine perentorio per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul portale delle vendite pubbliche determina l'estinzione (cosiddetta tipica) dell'esecuzione forzata ex art. 631-bis c.p.c., mentre il mancato rispetto di quello ordinatorio per l'anticipazione delle spese di pubblicità (incluso il contributo per la pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche prescritto dall'art. 18-bis d.P.R. 115/2002) comporta l'impossibilità per la parte di compiere l'atto indispensabile per la prosecuzione del processo esecutivo e la conseguente pronuncia di improseguibilità dello stesso, in quanto l'estinzione ex art. 631-bis c.p.c. per omessa pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche presuppone che il termine per la relativa pubblicazione – fissato dal giudice dell'esecuzione o dal professionista delegato, o implicitamente desunto dall'art. 490, comma 3, c.p.c. – sia spirato invano in conseguenza dell'inerzia (o dell'inadempimento) del creditore.*

### **CASO**

La debitrice esecutata che aveva subito il pignoramento di un immobile chiedeva al giudice dell'esecuzione di dichiarare l'estinzione della procedura ai sensi dell'art. 631-bis c.p.c., dal momento che il creditore procedente non aveva versato nel termine stabilito nell'ordinanza di vendita l'importo necessario per la tempestiva pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche.

Il provvedimento di rigetto del giudice dell'esecuzione era impugnato con reclamo ai sensi

dell'art. 630 c.p.c., anch'esso respinto dal Tribunale di Latina, con sentenza confermata all'esito del giudizio d'appello.

L'esecutata proponeva, così, ricorso per cassazione, lamentando la violazione dell'art. 631-*bis* c.p.c.

## SOLUZIONE

[1] La Corte di Cassazione ha respinto il ricorso, affermando che il termine assegnato dal giudice dell'esecuzione per versare il fondo spese necessario per coprire i costi della pubblicità dell'avviso di vendita ha natura ordinatoria e non perentoria e che il suo mancato rispetto non determina l'estinzione tipica del processo esecutivo ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., ma tutt'al più la sua improseguibilità.

## QUESTIONI

[1] La Corte di Cassazione torna a indagare il perimetro di applicabilità della (nuova) fattispecie di estinzione tipica del processo esecutivo prevista dall'art. 631-*bis* c.p.c.

La norma stabilisce che, se l'avviso di vendita dei beni immobili pignorati non viene pubblicato sul Portale delle Vendite Pubbliche nel termine fissato dal giudice dell'esecuzione per causa imputabile al creditore precedente o a quello intervenuto munito di titolo esecutivo, il processo esecutivo dev'essere dichiarato estinto.

I giudici di legittimità hanno quindi affermato che il mancato rispetto del termine (avente natura ordinatoria) che il giudice dell'esecuzione, nell'esercizio dei poteri direttivi attribuitigli dall'art. 484 c.p.c., abbia fissato per approntare la provvista necessaria per la pubblicazione dell'avviso di vendita può determinare l'impossibilità per il processo esecutivo di raggiungere lo scopo cui è preordinato, vale a dire, la liquidazione del bene e la distribuzione del ricavato dalla vendita ai creditori (e lo stesso è a dirsi, secondo Cass. civ., sez. III, 27 luglio 2021, n. 21549, in caso di mancato tempestivo versamento al professionista delegato del fondo spese liquidato dal giudice dell'esecuzione, in quanto necessario per consentire l'espletamento delle operazioni delegate), legittimando la chiusura anticipata del processo esecutivo, quando il creditore non abbia addotto ragioni tali da giustificare la sua rimessione in termini.

In questi casi, tuttavia, non si rientra nell'ambito di previsione dell'art. 631-*bis* c.p.c., che disciplina una diversa fattispecie, precisamente tipizzata dal legislatore: la violazione delle prescrizioni dettate dal giudice dell'esecuzione in sede di autorizzazione della vendita dell'immobile pignorato, dunque, può giustificare l'adozione di un provvedimento non già di estinzione (tipica) della procedura, ma di improseguibilità, quando si tratti di inosservanza in grado di impedire al processo esecutivo di raggiungere il proprio scopo.

Nella fattispecie esaminata nell'ordinanza annotata, il giudice dell'esecuzione, con il provvedimento mediante il quale aveva delegato la vendita dei beni pignorati, aveva fissato al

creditore un termine (di quarantacinque giorni dalla data dell'udienza prevista dall'art. 569 c.p.c.) per versare al professionista incaricato ai sensi dell'art. 591-*bis* c.p.c. un fondo spese e aveva nel contempo disposto che la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche fosse effettuata entro centocinquanta giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita e almeno quarantacinque giorni prima del termine per la presentazione delle offerte.

A causa del mancato tempestivo versamento del fondo spese, il professionista delegato non aveva fissato alcun esperimento di vendita e il giudice dell'esecuzione aveva convocato le parti ai fini dell'eventuale dichiarazione di improcedibilità dell'esecuzione; tuttavia, poiché – sia pure tardivamente – il fondo spese era stato infine corrisposto, all'udienza così fissata veniva confermata la delega al professionista, escludendo (quantomeno implicitamente) la possibilità di dichiarare l'estinzione del processo ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c., sul presupposto che il ritardo nel pagamento del fondo spese non fosse stato tale da impedire la regolare prosecuzione del processo esecutivo.

Secondo l'esecutata, invece, il termine di centocinquanta giorni dalla comunicazione dell'ordinanza di vendita fissato dal giudice dell'esecuzione per la pubblicazione del primo avviso di vendita andava considerato perentorio, con la conseguenza che il suo mancato rispetto, dovuto alla colpevole inerzia del creditore precedente nel versare al professionista delegato il fondo spese diretto a coprire (anche) le spese pubblicitarie, integrava la fattispecie estintiva prevista dall'art. 631-*bis* c.p.c.

Questa tesi, tuttavia, è stata ritenuta infondata.

In primo luogo, non poteva dirsi che l'avviso di vendita non fosse stato tempestivamente pubblicato, per il semplice fatto che il professionista delegato, non avendo ricevuto il pagamento del fondo spese, non lo aveva ancora predisposto. In effetti, sotto questo profilo, potrebbe, al limite, ravvisarsi una eventuale responsabilità del professionista delegato per non avere ottemperato all'incombente prescritto dall'ordinanza di vendita nel termine all'uopo fissato dal giudice dell'esecuzione, ovvero di non averne chiesto tempestivamente una proroga, prima che scadesse, adducendo l'impossibilità di darvi corso proprio perché il creditore precedente, omettendo di versare il fondo spese, non lo metteva nelle condizioni di assolvere gli oneri pubblicitari.

In secondo luogo, ciò che è senz'altro da escludersi, secondo la Corte di cassazione, è che quella denunciata dalla debitrice esecutata coincidesse con la causa di estinzione (tipica) considerata dall'art. 631-*bis* c.p.c., che, eventualmente, si sarebbe potuta configurare nel momento in cui il professionista delegato, predisposto l'avviso di vendita, non avesse potuto pubblicarlo in tempo utile per rispettare il termine di quarantacinque giorni prima di quello entro cui andavano presentate le offerte, a causa del ritardo del creditore precedente nel mettergli a disposizione la provvista necessaria per effettuare la pubblicità.

Peraltro, come affermato nell'ordinanza annotata, sulla scia di quanto già sostenuto in un

precedente di poco anteriore (il riferimento è a Cass. civ., sez. III, 14 marzo 2022, n. 8113), il termine eventualmente assegnato dal giudice dell'esecuzione ai creditori per il versamento di un qualunque fondo spese, ivi compreso quello diretto a coprire le anticipazioni delle spese pubblicitarie e il versamento del contributo di cui all'art. 18-*bis* d.P.R. 115/2002, ha carattere ordinatorio e non perentorio.

Di conseguenza, il suo mancato rispetto, quand'anche determini l'impossibilità di fissare la vendita, cioè di porre in essere l'atto indispensabile per la prosecuzione del processo esecutivo, non ne provoca l'estinzione tipica ai sensi dell'art. 631-*bis* c.p.c. (che si verifica solo ed esclusivamente quando, una volta fissato l'esperimento di vendita, la pubblicazione del relativo avviso sul Portale delle Vendite Pubbliche ai sensi dell'art. 490, comma 1, c.p.c. sia omessa o venga effettuata tardivamente rispetto al termine fissato dal giudice dell'esecuzione o dallo stesso professionista delegato, a causa dell'inerzia del creditore precedente o di altro creditore intervenuto e munito di titolo esecutivo), ma, tutt'al più, la sua improseguibilità.

In definitiva, la causa di estinzione (tipica) contemplata dall'art. 631-*bis* c.p.c. presuppone la contestuale e contemporanea presenza di tre condizioni:

- che il termine per la pubblicazione dell'avviso di vendita sul Portale delle Vendite Pubbliche sia stato esplicitamente individuato in un provvedimento del giudice dell'esecuzione o del professionista delegato (visto che non è fissato né dall'art. 490 c.p.c., che lo prevede – invece – per la sola pubblicazione sui siti *internet* e sui quotidiani, né dall'art. 161-*quater* att. c.p.c.), salvo volerlo comunque ricavare implicitamente dai commi 2 e 3 dell'art. 490 c.p.c.;
- che il termine in questione sia inutilmente trascorso;
- che l'omessa pubblicazione sul Portale delle Vendite Pubbliche sia ascrivibile all'inerzia o all'inadempimento del creditore.

In ogni caso, mentre l'estinzione tipica del processo esecutivo per effetto di quanto disposto dall'art. 631-*bis* c.p.c. va accertata e dichiarata con provvedimento reclamabile ai sensi dell'art. 630 c.p.c. (sia per contestarne l'emissione in difetto dei presupposti di legge, sia per lamentarne la mancata pronuncia), l'improseguibilità va invece accertata e dichiarata con un provvedimento di chiusura anticipata (e atipica) del processo esecutivo, contestabile esclusivamente con l'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c.