

Civile Ord. Sez. 3 Num. 4494 Anno 2026

Presidente: DE STEFANO FRANCO

Relatore: FANTICINI GIOVANNI

Data pubblicazione: 27/02/2026

Termine per il pagamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario - Perentorietà - Improrogabilità - Rimessione in termini - Condizioni - Tardiva erogazione del finanziamento - Irrilevanza - Interesse dell'esecutato all'opposizione - Sussistenza.

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 23721/2023 R.G.

proposto da

FERNANDO MONDADORI, rappresentato e difeso dall'avv. Veronica Mondadori (C.F. MNDVNC73M61E897S), con domicilio digitale *ex lege*

- ricorrente -

contro

SIENA NPL 2018 S.R.L., tramite la mandataria CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A., rappresentata e difesa dall'avv. Gabriella Baldi (C.F. BLDGRL64E70D612Z), con domicilio digitale *ex lege*

- controricorrente -

e contro

PASTICCERIA ANTONIAZZI S.N.C. DI SIEPOLO NEIDE & C.

SILVANA MACCARI

AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE

- intime -

per la cassazione della sentenza del Tribunale di Mantova n. 353 del 16 maggio 2023;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 9/1/2026 dal Consigliere Dott. Giovanni Fanticini;
letta la memoria del ricorrente.

FATTI DI CAUSA

1. Siena NPL 2018 S.r.l., tramite la mandataria Cerved Credit Management S.p.A., pignorava l'immobile di Fernando Mondadori e Silvana Maccari sito in Bagnolo San Vito (MN), sul quale gravava ipoteca volontaria a garanzia del mutuo azionato come titolo esecutivo.

2. Nella procedura esecutiva immobiliare n. 335/2018 R.G. Esec. del Tribunale di Mantova, disposta la vendita del compendio immobiliare pignorato, alla gara del 13 gennaio 2022 partecipavano cinque offerenti, tra i quali la Pasticceria Antoniazzi S.n.c. di Siepolo Neide & C., poi risultata aggiudicataria del bene.

3. Poco prima della scadenza del termine (fissato al 13 maggio 2022) per il versamento del saldo prezzo – segnatamente, in data 4 maggio 2022 – la società aggiudicataria depositava istanza di proroga al 30 giugno 2022 per il pagamento, in quanto la banca alla quale si era rivolta per il finanziamento non aveva ancora concluso la procedura per la concessione del mutuo («chiede ... una proroga del termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione per il versamento del prezzo di euro 96.000,00 ponendo come nuova scadenza per il pagamento dell'intero prezzo la data del 30.06.22 come richiesto dalla BCC CREDITO COOPERATIVO agenzia di S. Biagio di Bagnolo S.V. in modo tale che la pratica di finanziamento possa essere agevolmente completata»); allegava una dichiarazione dell'istituto di credito datata 19 aprile 2022 con cui si asseriva che la perizia era stata consegnata in ritardo a causa della fitta agenda dei tecnici e delle festività.

4. Il giudice dell'esecuzione, in data 4 maggio 2022, così provvedeva: «... tenuto conto delle ragioni addotte, della attuale situazione economica e dei tempi necessari per procedere a un nuovo incanto, differisce al 30-

6-2022 il termine per provvedere al saldo prezzo che dovrà essere maggiorato degli interessi legali maturati dalla scadenza originaria alla data del versamento finale».

5. Con ricorso depositato il 23 maggio 2022, l'esecutato Fernando Mondadori proponeva opposizione al predetto provvedimento, contestando la prorogabilità del termine previsto dall'art. 587 c.p.c.

6. Instaurato il contraddittorio, il giudice dell'esecuzione, dato atto del versamento del prezzo, rigettava l'istanza di sospensione del decreto di proroga, ritenendo che, comunque, sussistessero i presupposti per la rimessione in termini ex art. 153 c.p.c. (così l'ordinanza del 29 giugno 2022: «il ritardo non imputabile alla società aggiudicataria in ordine all'ottenimento del finanziamento necessario per saldare il prezzo di vendita risulta dimostrato dal documento allegato sub 3 alla istanza di proroga depositata il 4-5-2022, rilevandosi che già nel mese di aprile e, quindi, ben prima della scadenza del termine per il saldo (scadente il 13-5-2022) la stessa si era attivata presso l'istituto bancario sicché, in ogni caso, sussistevano i presupposti di cui all'art. 153 II co. c.p.c. e, conseguentemente, per la concessione della disposta proroga».

7. In data 8 agosto 2022 il giudice dell'esecuzione emetteva il decreto di trasferimento dell'immobile a favore dell'aggiudicataria Pasticceria Antoniazzi S.n.c. di Siepolo Neide & C.

8. Avverso l'atto traslativo Fernando Mondadori proponeva, il 27 agosto 2022, opposizione agli atti esecutivi ex art. 617, comma 2, c.p.c., per ragioni analoghe a quelle illustrate nella prima opposizione.

9. Con ordinanza del 10 ottobre 2022, il giudice confermava le motivazioni del precedente provvedimento del 29 giugno 2022, rigettava l'istanza di sospensione del decreto di trasferimento e compensava le spese della fase endoesecutiva.

10. Il Tribunale di Mantova, in composizione collegiale, con ordinanza del 4 novembre 2022, respingeva il reclamo dell'esecutato,

ritenendo che la richiesta dell'aggiudicataria fosse da qualificare come istanza di rimessione in termini e che il ritardo fosse imputabile alla banca e non alla società acquirente.

11. Il giudizio di merito, nel quale sono state riunite le cause n. 2120/2022 e n. 3214/2022 R.G., si concludeva con la sentenza n. 353 del 16 maggio 2023, con cui il Tribunale di Mantova rigettava le opposizioni, confermava l'ordinanza del 4 maggio 2022 e il decreto di trasferimento dell'8 agosto 2022.

12. Il giudice di merito affermava che il termine per il pagamento del prezzo è da intendersi come perentorio, ma

- riteneva che la richiesta di proroga e il differimento del termine dovessero essere ricondotti all'istituto della rimessione in termini («... ritiene la scrivente di condividere quanto già evidenziato dal Collegio in sede di reclamo avverso l'ordinanza di rigetto della sospensione, ovvero che l'istanza (e il relativo provvedimento del Giudice dell'Esecuzione) vadano ricondotti all'istituto della rimessione in termini, di carattere generale e relativo ai termini perentori, essendo entrambi fondati sulla non imputabilità del ritardo all'aggiudicatario e sulla esigenza di sanare una decadenza in cui il mutuatario sarebbe incorso a causa della condotta della banca.»),

- in quanto il tardivo pagamento era dovuto a causa non imputabile all'aggiudicataria, bensì alla banca («... è incontestata nel presente giudizio la circostanza allegata dal convenuto che ad aprile il procedimento per la concessione del mutuo risultasse già ampiamente avviato dall'aggiudicatario. La perizia allora risultava infatti già compilata, seppure in ritardo rispetto ai tempi previsti, sicché deve inferirsi che, in assenza del richiamato ritardo nella presentazione della perizia, il termine sarebbe stato rispettato. Detta situazione non è in alcun modo riconducibile ad un comportamento commissivo od omissivo dello stesso aggiudicatario che non era nella condizione di influire sullo stato dei fatti, ovvero sulle

tempistiche e procedure interne all'istituto di credito erogante il mutuo. ... »),

- senza, peraltro, alcuna lesione delle ragioni degli altri partecipanti alla gara («... Né invero può ritenersi che la rimessione in termini abbia determinato una lesione dei diritti degli altri partecipanti alla gara, posto che in analoghe circostanze anche agli stessi sarebbe stata riconosciuta detta rimessione.»).

13. Avverso tale decisione Fernando Mondadori proponeva ricorso per cassazione, fondato su cinque motivi.

14. Resisteva con controricorso Siena NPL 2018 S.r.l., tramite la mandataria Cerved Credit Management S.p.A.

15. Le intime Pasticceria Antoniazzi S.n.c. di Siepolo Neide & C., Silvana Maccari, Agenzia delle Entrate - Riscossione non svolgevano difese nel giudizio di legittimità.

16. Il ricorrente depositava memoria *ex art. 380-bis.1*, comma 1, c.p.c.

17. All'esito della camera di consiglio del 9/1/2026, il Collegio si riservava il deposito dell'ordinanza nei successivi sessanta giorni, a norma dell'*art. 380-bis.1*, comma 2, c.p.c.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. È preliminare l'esame del quinto motivo – col quale si lamenta la «violazione e falsa applicazione dell'*art. 569, 587* in relazione all'*art. 360* comma 1 n.3 in quanto il Tribunale ha errato nel precisare che la rimessione in termini non ha determinato una lesione dei diritti degli altri partecipanti alla gara» – perché attiene all'interesse dell'esecutato a far valere il mancato rispetto del termine per il versamento prezzo.

2. La predetta censura, benché estremamente sintetica e non compiutamente sviluppata nel ricorso, è sufficientemente chiara – anche grazie alla dettagliata trascrizione dei rilevanti atti della procedura e del merito –

nella parte in cui mira a ribadire l'interesse dell'esecutato a far valere con l'opposizione ex art. 617 c.p.c. il mancato rispetto del termine per il versamento prezzo.

3. Detto interesse era stato negato dal giudice dell'esecuzione che, con l'ordinanza del 29/6/2022, aveva così ritenuto: «considerato che, essendo avvenuta la vendita ad un prezzo ben superiore a quello di stima e ciò a seguito di una gara fra più offerenti, l'opponente (condebitore esecutato) non ha interesse a fare valere eventuali vizi della procedura»).

4. Si osserva, però, che il Tribunale di Mantova, nella sentenza impugnata, non ha esaminato la questione perché, stante il rigetto delle opposizioni, ha considerato «assorbite le ulteriori questioni inerenti l'interesse ad agire dell'opponente».

5. Si può ritenere che con tale affermazione il giudice di merito abbia fatto ricorso alla "ragione più liquida" per la decisione, perché, in realtà, l'interesse ad agire si pone come condizione dell'azione, va esaminato in via preliminare e deve permanere sino al termine della controversia (Cass. Sez. U., 06/09/2022, n. 26283, Rv. 665660-01).

6. Manca, perciò, una statuizione impugnabile e, dunque, il motivo *de quo* è inammissibile.

7. Ad ogni buon conto, proprio perché il bisogno di tutela giurisdizionale – in cui consiste l'interesse ad agire come condizione dell'azione – è oggetto di scrutinio *ex officio* fino al momento della decisione, questa Corte è comunque investita della questione.

8. In proposito, si deve ribadire il consolidato orientamento di legittimità che riconosce anche all'esecutato l'interesse ad avvalersi del rimedio dell'opposizione ex art. 617 c.p.c. per far valere vizi del sub-procedimento di vendita, peraltro senza che sia necessario allegare e dimostrare un concreto pregiudizio derivante all'opponente dalla violazione delle regole procedurali; sulla questione, tra le altre:

– Cass. Sez. 3, 06/12/2022, n. 35867: «Secondo i principi di diritto affermati da questa Corte, il debitore ha certamente interesse a contestare, mediante l’opposizione agli atti esecutivi di cui all’art. 617 c.p.c., la regolarità del procedimento di vendita ed il conseguente decreto di trasferimento, qualora siano state violate le disposizioni di legge che lo disciplinano: tale interesse sussiste, in generale, in ogni caso di violazione delle condizioni fissate nell’avviso di vendita che abbiano potuto incidere sulla situazione di parità tra gli offerenti, nonché, in particolare, in caso di violazione del termine per il versamento del prezzo da parte dell’aggiudicatario. La legittimazione a far valere i vizi del procedimento di vendita va infatti riconosciuta ad ogni interessato, ivi incluso il debitore, e prescinde dalla dimostrazione, da parte di quest’ultimo, della possibilità – o addirittura della probabilità – che da un nuovo esperimento di vendita si ricavi un prezzo più elevato, ovvero, comunque, dalla allegazione e prova di un altro particolare e specifico pregiudizio.»;

– Cass. Sez. 3, 08/06/2022, n. 18421, Rv. 665021-02: «In tema di vendita forzata, le disposizioni adottate dal giudice dell’esecuzione nell’ordinanza di vendita o di delega circa gli adempimenti, le modalità, i termini e, in generale, le condizioni alle quali l’esperimento di vendita è soggetto sono posti a presidio delle esigenze di certezza, legittimità, trasparenza, correttezza ed efficienza che sovrintendono al sistema dell’espropriazione forzata, sicché le parti del procedimento esecutivo hanno pieno interesse a farne valere la violazione mediante opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c., non essendo tenuti altresì a dimostrare di aver subito uno specifico pregiudizio.(In applicazione del suddetto principio, la S.C. ha ritenuto sussistente, in capo al debitore esecutato, l’interesse a censurare, mediante opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso il decreto di trasferimento, il provvedimento con cui il giudice dell’esecuzione aveva ritenuto validamente effettuato il versamento del prezzo, da parte dell’unico offerente,

oltre il termine ex art. 585 c.p.c., sul presupposto che ciò avesse determinato un'alterazione delle regole del subprocedimento e frustrato l'obiettivo della massimizzazione del ricavato della liquidazione, non potendo escludersi che altri interessati alla vendita avrebbero partecipato alla vendita se avessero avuto la certezza di poter contare su un termine più lungo per il versamento del prezzo).»;

– Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 14542 del 09/05/2022: «di regola, sussiste sempre l'interesse del debitore ad ottenere l'annullamento dell'aggiudicazione dell'immobile pignorato in caso di mancato regolare pagamento del relativo prezzo da parte dell'aggiudicatario nei termini stabiliti in sede di vendita: e ciò non solo perché è manifestamente erronea, in diritto, l'affermazione del tribunale per cui, in tal caso, l'immobile dovrebbe essere messo in vendita ad un prezzo inferiore, ma anche perché, al contrario, in realtà una nuova vendita potrebbe comunque sempre eventualmente consentire di ricavare un prezzo superiore, anche a seguito di eventuali offerte di acquisto a prezzo più alto o a seguito di gara tra gli offerenti»;

– nello stesso senso, in relazione ad eterogenei vizi del procedimento di vendita, Cass., Sez. 6-3, Sentenza n. 9255 del 07/05/2015, Rv. 635283-01; Cass., Sez. 3, Sentenza n. 24570 del 05/10/2018, Rv. 651156-01, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 12880 del 24/07/2012, Rv. 623418-01, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 32136 del 10/12/2019, Rv. 656506-02; Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11171 del 29/05/2015, Rv. 635438-01.

9. In conclusione, l'interesse a denunciare il mancato rispetto del principio dell'immutabilità e del necessario rispetto di tutte le condizioni della vendita stabilite dal giudice dell'esecuzione – ai fini della regolarità della stessa, anche laddove si tratti di condizioni non previste direttamente dalla legge, a tutela dell'uguaglianza, della parità di condizioni e dell'affidamento di tutti i potenziali partecipanti alla gara – va riconosciuto espressamente anche in capo all'esecutato, da ritenersi legittimato a far valere tutte le

indicate irregolarità del procedimento di vendita, senza necessità di dimostrare uno specifico pregiudizio ulteriore rispetto alla intervenuta violazione delle disposizioni normative che regolano quel procedimento.

10. Col primo motivo il ricorrente deduce la «violazione e/o falsa applicazione dell'artt. 153 2° comma cpc, 569, 585 e 587 c.p.c. in relazione all'art. 360 comma 1, n. 3 c.p.c., in quanto il termine concesso all'aggiudicatario per il saldo del prezzo di aggiudicazione è perentorio e la proroga e/o rimessione in termini concessa nel caso in esame è illegittima difettando dei presupposti richiesti dalla legge», per avere il Tribunale reputato legittima la concessione della proroga (o la rimessione in termini) in carenza dei presupposti normativi.

11. Col secondo motivo si lamenta la «violazione e falsa applicazione degli artt. 153 e 154 cpc in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. in quanto il Tribunale ha errato nel qualificare la proroga del termine concessa all'aggiudicatario come rimessione nei termini».

12. I motivi – che possono essere esaminati congiuntamente perché tra loro intimamente connessi – sono fondati.

13. È lo stesso giudice di merito che, richiamando la giurisprudenza di questa Corte, afferma che il termine per il versamento del residuo prezzo da parte dell'aggiudicatario è assolutamente perentorio, insuscettibile di proroga, non soggetto a sospensione nel periodo feriale e che, in caso di decadenza incolpevole, il giudice dell'esecuzione può, al più, disporre una rimessione in termini.

14. Si tratta di principî consolidati che sono stati affermati già da Cass. Sez. U., 12/01/2010, n. 262, e poi uniformemente ribaditi e sviluppati da Cass. Sez. 3, 29/05/2015, n. 11171, Cass. Sez. 3, 10/12/2019, n. 32136, Cass. Sez. 3, 02/07/2021, n. 18841, Cass. Sez. 3, 09/05/2022, n. 14545, Cass. Sez. 3, 08/06/2022, n. 18421, Cass. Sez. 3, 30/04/2025, n. 11376.

15. Tuttavia, il Tribunale di Mantova ha compiuto una loro falsa e comunque errata applicazione alla fattispecie in concreto esaminata.

16. In primo luogo, la riqualificazione della richiesta di proroga dell'aggiudicataria come istanza di rimessione in termini è arbitraria e prescinde dal dato letterale: la frase «chiede ... una proroga del termine di giorni 120 dalla data di aggiudicazione per il versamento del prezzo di euro 96.000,00 ponendo come nuova scadenza per il pagamento dell'intero prezzo la data del 30.06.22» è univocamente qualificabile come istanza di proroga di un termine improrogabile.

17. Peraltro, essendo intervenuta la richiesta prima della scadenza del termine del 13/5/2022, è di tutta evidenza che la società aggiudicataria aveva intenzione di ottenere un prolungamento del tempo concesso per versare il prezzo, non già una rimessione ex art. 153 c.p.c., la quale presuppone che la decadenza sia già maturata (e, infatti, se è dimostrato che la mancata osservanza è dovuta a forza maggiore o caso fortuito, il provvedimento giudiziale elimina la decadenza e riapre la possibilità di compiere l'atto).

18. Peraltro, anche il provvedimento del 4/5/2022, oggetto di opposizione, ha un significato inequivoco, dato che la frase «differisce al 30-6-2022 il termine per provvedere al saldo prezzo» significa chiaramente che l'originario termine, ancora non spirato, è stato spostato in avanti.

19. In secondo luogo, anche a voler ipoteticamente ritenere corretta la qualificazione del giudice di merito (che, contrariamente a quanto ritenuto nella sentenza impugnata, può essere sindacata da questa Corte sotto il profilo del vizio di sussunzione o come *error in procedendo*), il Tribunale di Mantova ha violato l'art. 153, comma 2, c.p.c. riconducendo alla fattispecie normativa una situazione fattuale non caratterizzata da inimpugnabilità alla parte.

20. Difatti, la tardiva concessione di un finanziamento all'aggiudicatario (il quale, sussistendone i presupposti, potrebbe eventualmente far

valere la responsabilità precontrattuale della banca) non riverbera effetti sulla procedura, poiché attiene esclusivamente alla sua sfera personale e, cioè, a fatto proprio o ad inadempimento dei soggetti dallo stesso incaricati.

21. Sul punto è chiarissima la statuizione – che qui si ribadisce – di Cass. Sez. 3, 08/06/2022, n. 18421: «la ricerca della provvista (e quindi, in definitiva, la sussistenza del merito creditizio di ciascun interessato alla vendita) non può incidere in alcun modo sulla procedura e sulla relativa scansione temporale: non è casuale che, in seno a detto schema di convenzione [schema di convenzione generale adottato dall'ABI nel 2002, tuttora operativo], sia previsto che l'offerente che intenda in tal modo finanziare l'acquisto debba avanzare per tempo - e ben prima dell'eventuale aggiudicazione in suo favore - la richiesta di concessione del mutuo; in caso di istruttoria positiva, seguirà un preliminare di mutuo tra richiedente e banca convenzionata (anche mediante scambio di lettere), sospensivamente condizionato all'aggiudicazione. Solo in tale ultima ipotesi si procederà, poi, alla sequenza già prima descritta (naturalmente, è ben possibile che si giunga alla stipula del mutuo anche senza seguire pedissequamente l'iter delineato, ma ciò espone l'aggiudicatario - che non abbia ancora la certezza dell'erogazione del finanziamento - alle conseguenze del caso, anche in ordine alla tempestività del versamento). Insomma, muovendo l'indagine anche sul piano storico, può dirsi come non sia mai stato dubbio che, nell'ambito della vendita forzata, l'offerente per l'acquisto non possa che essere pienamente responsabile del tempestivo adempimento della relativa obbligazione, a prescindere dalle eventuali problematiche nei rapporti con il sistema bancario, cui egli si sia eventualmente rivolto per ottenere il relativo finanziamento; ciò che, del resto, è pienamente coerente, sul piano generale, col principio per cui l'obbligato non può invocare come esimente del suo titolo di responsabilità l'inadempimento del terzo, in un diverso rapporto».

22. Pertanto, anche a voler ravvisare nel provvedimento impugnato una rimessione in termini, la stessa sarebbe comunque illegittima.

23. Accertata l'illegittimità della proroga dei – o della rimessione in – termini per il versamento del saldo prezzo, è conseguentemente illegittimo il decreto di trasferimento, atto traslativo emesso in carenza del suo fondamentale presupposto costituito dal tempestivo pagamento da parte dell'aggiudicatario.

24. Per quanto esposto, il ricorso va accolto con conseguente cassazione della sentenza impugnata; restano assorbiti il terzo e il quarto motivo.

25. Non occorrendo ulteriori accertamenti in fatto, a norma dell'art. 384 c.p.c. la causa può essere decisa nel merito: pertanto, le opposizioni ex art. 617 c.p.c. proposte da Fernando Mondadori sono accolte e, di conseguenza, si annullano l'ordinanza emessa in data 4/5/2022 dal giudice dell'esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 335/2018 R.G. Esec. del Tribunale di Mantova e il decreto di trasferimento emesso dal giudice dell'esecuzione in data 8/8/2022 nella medesima espropriazione forzata.

26. Nella regolazione delle spese del grado di merito (ex art. 385 c.p.c.), i costi del giudizio devono essere posti a carico del creditore controricorrente e della società aggiudicataria, che hanno resistito alle opposizioni; può invece disporsi la compensazione integrale delle spese nei confronti delle altre parti rimaste intime, attesa la loro sostanziale estraneità al processo.

27. Di conseguenza, si condannano Cerved Credit Management S.p.A. (quale mandataria di Siena NPL 2018 S.r.l.) e la Pasticceria Antoniazzi S.n.c. di Siepolo Neide & C., in solido tra loro, a rifondere a Fernando Mondadori le spese del grado di merito (per entrambe le fasi dell'opposizione esecutiva) e del giudizio di legittimità, liquidate, secondo i parametri normativi, nella misura indicata nel dispositivo.

P. Q. M.

la Corte

dichiara inammissibile il quinto motivo del ricorso;

accoglie il primo e il secondo motivo;

dichiara assorbiti il terzo e il quarto motivo;

per l'effetto, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, annulla l'ordinanza emessa in data 4/5/2022 dal giudice dell'esecuzione nella procedura esecutiva immobiliare n. 335/2018 R.G. Esec. del Tribunale di Mantova e il decreto di trasferimento emesso dal giudice dell'esecuzione in data 8/8/2022 nella medesima espropriazione forzata;

condanna Cerved Credit Management S.p.A. (quale mandataria di Siena NPL 2018 S.r.l.) e la Pasticceria Antoniazzi S.n.c. di Siepolo Neide & C., in solido tra loro, a rifondere a Fernando Mondadori, in ogni caso oltre al rimborso forfettario delle spese generali pari al 15% e ad accessori di legge, le spese del grado di merito, liquidate in Euro 14.000,00, nonché del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 7.700,00 per compensi ed Euro 200,00 per esborsi;

compensa integralmente le spese nei confronti delle parti intime.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 9 gennaio 2026.

Il Presidente

(Franco De Stefano)