

Civile Ord. Sez. 3 Num. 4815 Anno 2026

Presidente: DE STEFANO FRANCO

Relatore: PELLECCIA ANTONELLA

Data pubblicazione: 03/03/2026



### **ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 24132/2023 R.G. proposto da:

Mobi.panna Srl, in persona del legale rappresentante pro tempore, con domicilio telematico all'indirizzo PEC del proprio difensore, rappresentato e difeso dall'avvocato Gabriele Rampino;

-ricorrente-

contro

Lanfranco Leo, Antonio Giovani Gabrieli, con domicilio telematico all'indirizzo PEC del proprio difensore, rappresentati e difesi dall'avvocato Lanfranco (o Lanfranco Antonio) Leo;

-controricorrenti-

contro

Fallimento N.204/2018 Annifo Immobiliare in persona del legale

rappresentante pro tempore, con domicilio telematico all'indirizzo PEC del proprio difensore, rappresentato e difeso dall'avvocato Alessia Gemini;

-controricorrente-

contro

Amco Asset Management Company Spa, in persona del rappresentante in atti indicato, rappresentato e difeso dall'avvocato Davide Pirrottina

-controricorrente-

nonché contro

Banca Monte Dei Paschi Di Siena, Agenzia delle Entrate Riscossione, Ina Global Service, Luigi Pedaci;

-intimati-

avverso la sentenza del Tribunale di Lecce n. 2546/2023 depositata il 26/09/2023;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 09/01/2026 dalla Consigliera Antonella Pellecchia.

## **FATTI DI CAUSA**

**1.** Nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 64/2018 R.G.E. pendente dinanzi al Tribunale di Lecce, avente ad oggetto un immobile di pregio storico (cd. Palazzo Zacheo), il 20 ottobre 2021 si svolgevano le operazioni di vendita con modalità telematica asincrona, all'esito delle quali il professionista delegato procedeva all'aggiudicazione provvisoria del bene all'unico offerente, sulla base di offerta minima, inferiore di un quarto rispetto al prezzo base.

In epoca antecedente alla vendita, debitore e creditore procedente avevano rappresentato al giudice dell'esecuzione l'intervenuta definizione transattiva del rapporto, con pagamento di una somma rilevante, nonché

la pendenza di trattative con gli altri creditori e un'istanza di rateizzazione con l'Agente della riscossione, chiedendo il rinvio o la sospensione della vendita; istanze su cui non interveniva alcun provvedimento sospensivo.

La debitrice Mobi.Panna s.r.l. deduceva, sin dalla fase immediatamente successiva all'asta, che l'aggiudicazione fosse avvenuta a prezzo notevolmente inferiore al valore di stima dell'immobile e che vi fosse stata la presenza di un ulteriore soggetto interessato all'acquisto, il quale non aveva potuto partecipare alla gara per asserite irregolarità tecniche del sistema telematico, circostanze che avrebbero imposto al giudice dell'esecuzione una valutazione ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

Con decreto del 31 gennaio 2022, il giudice dell'esecuzione disponeva il trasferimento dell'immobile in favore dell'aggiudicatario, ordinando la cancellazione delle formalità pregiudizievoli e il rilascio del bene.

Avverso tale decreto, la debitrice proponeva opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c., deducendo l'illegittimità del decreto di trasferimento per violazione degli artt. 572 e 586 c.p.c., in ragione della mancata valutazione del giusto prezzo, dell'assenza di motivazione sulla possibilità di conseguire un prezzo superiore e dell'omesso controllo giudiziale sulle operazioni di vendita delegate.

**2.** Con ordinanza del 2 maggio 2022, il giudice dell'esecuzione rigettava l'opposizione in sede sommaria, assegnando termine per l'introduzione del giudizio di merito.

La Mobi.Panna s.r.l. introduceva quindi il giudizio di merito, iscritto al n. 5253/2022 R.G., nel quale reiterava le medesime censure e formulava istanze istruttorie dirette a dimostrare la concreta possibilità di una migliore collocazione dell'immobile sul mercato e l'interesse di altri potenziali acquirenti.

**3.** Il Tribunale di Lecce, ritenuta la causa matura per la decisione, ometteva ogni valutazione sulle istanze istruttorie e, con sentenza n. 2546/2023, rigettava l'opposizione, ritenendo, da un lato, che i vizi relativi

alla fase di aggiudicazione dovessero essere fatti valere mediante reclamo ex art. 591-ter c.p.c. e, dall'altro, che non ricorressero i presupposti per la sospensione della vendita ex art. 586 c.p.c., escludendo altresì la necessità di riconoscere una fase istruttoria ai fini della liquidazione delle spese.

**4.** Avverso tale sentenza Mobi.Panna s.r.l. ha proposto ricorso per cassazione, articolando tre motivi, cui resistono, con separati controricorsi, AMCO - Asset Management Company S.p.A., il Fallimento n. 204/2018 di ANNIFO Immobiliare di Ronchetti Maddalena & Figli S.a.s. e, in uno a Lanfranco Leo, Antonio Giovanni Gabrieli.

Il ricorso è stato quindi chiamato all'odierna adunanza, per la quale le parti controricorrenti AMCO e Gabrieli-Leo hanno depositato memoria ed in esito alla quale il collegio si è riservato il deposito nei successivi sessanta giorni.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

**5.** In via preliminare, deve affermarsi l'irrilevanza, nel presente giudizio di legittimità, della sopravvenuta liquidazione giudiziale della ricorrente, comunicata dalle controparti nel corso del procedimento.

Secondo principio consolidato, il giudizio di cassazione - strutturato come procedimento a critica vincolata, privo di attività istruttoria e dominato dall'impulso d'ufficio - è insensibile agli eventi interruttivi previsti dagli artt. 299 ss. c.p.c., ivi compresa l'apertura della liquidazione giudiziale (già fallimento) o l'estinzione della procedura esecutiva, non trovando applicazione, in tale fase, la disciplina dell'interruzione del processo dettata per il giudizio di merito.

L'eventuale sopravvenienza di una procedura concorsuale a carico di una delle parti non determina, pertanto, né l'interruzione né la sospensione del giudizio di legittimità, che prosegue tra le parti originarie fino alla sua

definizione, restando la regolazione dei rapporti patrimoniali conseguenti alla decisione rimessa alle ordinarie regole della procedura concorsuale.

Ne consegue che la dichiarata liquidazione giudiziale della ricorrente non incide sulla trattazione e decisione del presente ricorso, dovendosi procedere all'esame dei motivi nei confronti delle parti costituite.

Neppure può rilevare la notizia dell'avvenuta definizione della procedura esecutiva, in difetto di elementi utili alla valutazione del venir meno dell'interesse alla definizione dell'opposizione in cui è stata resa la qui gravata sentenza.

**5.1.** Con il primo motivo la ricorrente denuncia la violazione e falsa applicazione degli artt. 572, 586, 591-ter e 617 c.p.c., nonché dell'art. 111 Cost., censurando la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto inammissibile l'opposizione agli atti esecutivi proposta avverso il decreto di trasferimento, sul presupposto che i vizi dedotti attenessero alla fase dell'aggiudicazione e dovessero essere fatti valere esclusivamente mediante reclamo ex art. 591-ter c.p.c.

La ricorrente deduce che il Tribunale ha erroneamente qualificato l'oggetto dell'opposizione, non considerando che le censure non investivano l'aggiudicazione in sé (già oggetto di distinto giudizio), bensì il decreto di trasferimento, provvedimento emanato dal giudice dell'esecuzione e, come tale, direttamente impugnabile con opposizione ex art. 617 c.p.c.

Assume che, nella vendita delegata, i vizi verificatisi nel subprocedimento condotto dal professionista delegato si riverberano necessariamente sul decreto di trasferimento, costituendo causa di invalidità derivata dell'atto conclusivo adottato dal giudice, che non è vincolato dalle determinazioni dell'ausiliario. Ne consegue che tali vizi possono essere fatti valere anche impugnando direttamente il decreto di trasferimento, indipendentemente dalla proposizione o dall'esito del reclamo ex art. 591-ter c.p.c.

Sostiene, inoltre, che il reclamo previsto dall'art. 591-ter c.p.c. configura un rimedio facoltativo e non decadenziale, sicché la sua mancata

proposizione non determina la stabilizzazione degli atti del professionista delegato né consuma il potere di far valere le relative difformità dal modello legale in sede di opposizione al decreto di trasferimento.

Conclude, pertanto, che la sentenza impugnata ha erroneamente escluso l'ammissibilità dell'opposizione ex art. 617 c.p.c., in violazione dei principi che regolano la vendita forzata delegata e il sindacato giurisdizionale sugli atti esecutivi, e che il decreto di trasferimento risulta comunque affetto da vizi propri, idonei a determinarne l'illegittimità.

**5.1.1.** Il primo motivo di ricorso è inammissibile, in quanto non coglie la *ratio decidendi* effettiva della sentenza impugnata, risultando, per tale ragione, irrilevante ai fini della decisione.

La sentenza impugnata, infatti, non ha dichiarato inammissibile l'opposizione, né ha fondato il rigetto della domanda su un profilo meramente processuale, ma ha esaminato e disatteso nel merito la doglianza relativa alla dedotta violazione dell'art. 586 c.p.c., svolgendo una motivazione ampia e articolata.

In particolare, il giudice di merito ha richiamato, come condivisibilmente ritenuto dal giudice dell'esecuzione nell'ordinanza del 2 maggio 2022, che, in sede di gara, la valutazione circa la potenziale esistenza di migliori condizioni di aggiudicazione spetta al professionista delegato, e che le determinazioni di quest'ultimo sono eventualmente sindacabili attraverso il rimedio del reclamo ex art. 591-ter c.p.c., rimedio che l'opponente non ha utilmente esperito. Tale profilo è stato diffusamente esaminato nella fase cautelare ed è stato richiamato dal Tribunale non come ratio esclusiva di decisione, bensì quale argomentazione di supporto.

Ciò nondimeno, la sentenza ha espressamente affrontato il merito della doglianza, ritenendo infondato l'assunto secondo cui il giudice dell'esecuzione avrebbe dovuto sospendere la vendita ai sensi dell'art. 586 c.p.c., sia perché il prezzo di aggiudicazione non risultava "notevolmente inferiore a quello giusto" secondo i criteri elaborati dalla giurisprudenza di

legittimità, sia perché non risultavano dedotti né provati fatti sopravvenuti, interferenze illecite, dolo nella fissazione del prezzo base o altre circostanze eccezionali idonee a legittimare l'esercizio di tale potere. Inoltre, con autonoma e concorrente argomentazione, il giudice di merito ha rilevato la tardività della contestazione, evidenziando che la dedotta sproporzione del prezzo era già nota alla debitrice immediatamente dopo l'aggiudicazione del 20 ottobre 2021, mentre l'opposizione è stata proposta solo il 18 febbraio 2022, in violazione dei termini propri della fase esecutiva cui la censura si riferiva. A ciò si è aggiunto il richiamo al principio, reiteratamente affermato da questa Corte, secondo cui il procedimento esecutivo si articola in sub-procedimenti autonomi, con la conseguenza che i vizi della fase di vendita, conclusa con l'aggiudicazione, non possono essere fatti valere nella successiva fase del trasferimento, che si conclude con il decreto di trasferimento.

Orbene, il primo motivo di ricorso si incentra esclusivamente sulla pretesa erroneità dell'affermazione secondo cui le determinazioni del professionista delegato sarebbero sindacabili solo mediante reclamo ex art. 591-ter c.p.c., prospettando così una censura che non incide sulla decisione di merito adottata dal Tribunale, la quale si fonda, in via assorbente, sulla non configurabilità dei presupposti sostanziali per la sospensione della vendita e sulla tardività della doglianza.

Il motivo, pertanto, anche a voler ritenere fondata la critica rivolta a quel primo specifico passaggio argomentativo, non sarebbe comunque idoneo a determinare la cassazione della sentenza, giacché non scalfisce le ulteriori e autonome *rationes decidendi* che sorreggono il rigetto dell'opposizione.

Ne consegue che il motivo è inammissibile per difetto di decisività, risolvendosi in una censura priva di concreta incidenza sull'esito del giudizio.

**6.1.** Con il secondo motivo la ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 572, 586 e 591-ter c.p.c., nonché dell'art. 19-bis

della l. n. 203 del 1991, in relazione all'art. 360, n. 3, c.p.c. e all'art. 111 Cost., censurando la sentenza impugnata nella parte in cui ha rigettato l'opposizione agli atti esecutivi ritenendo legittima l'aggiudicazione dell'immobile e il conseguente decreto di trasferimento.

Il Tribunale ha escluso la ricorrenza dei presupposti per l'esercizio del potere di sospensione della vendita ex art. 586 c.p.c., affermando, da un lato, che il valore di stima dell'immobile fosse pari a euro 787.000, in ragione della presenza di abusi edilizi, e, dall'altro, che non sussistessero né un eccessivo ribasso rispetto al valore stimato né elementi idonei a far ritenere la concreta possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, nonostante l'unicità dell'offerta e la dedotta esistenza di altro soggetto interessato all'acquisto.

Secondo la ricorrente, tale decisione è erronea, poiché il Tribunale ha ommesso di applicare correttamente il criterio del "giusto prezzo" di cui all'art. 586 c.p.c., parametro che deve essere individuato nel valore oggettivo di stima dell'immobile, risultante dalla consulenza tecnica d'ufficio, la quale attribuiva al bene - immobile storico di rilevante pregio - un valore di mercato superiore a un milione di euro. A fronte di tale valore, l'aggiudicazione a prezzo ribassato, ancorché entro il limite dell'offerta minima, avrebbe imposto una valutazione giudiziale effettiva e motivata sulla notevole sproporzione tra prezzo di aggiudicazione e prezzo giusto.

La ricorrente contesta, inoltre, l'affermazione secondo cui la valutazione circa la possibilità di conseguire un prezzo superiore rientrerebbe esclusivamente nelle attribuzioni del professionista delegato. Sostiene, al contrario, che il giudice dell'esecuzione conserva un potere-dovere di vigilanza generale e officiosa sull'intera attività delegata ed è l'unico soggetto che assume la responsabilità finale del decreto di trasferimento, sicché deve esercitare direttamente il controllo sulla correttezza delle operazioni di vendita e sul rispetto del criterio del giusto prezzo.

Viene altresì evidenziato che, nel caso concreto, sussistevano plurimi elementi sintomatici della possibilità di una migliore collocazione del bene sul mercato, quali i numerosi accessi di potenziali acquirenti antecedenti alla vendita e l'esistenza di un ulteriore offerente (INA Global Service s.r.l.), che non aveva potuto partecipare alla gara per dedotti problemi tecnici della piattaforma telematica, circostanza conosciuta prima dell'emissione del decreto di trasferimento e non valutata dal giudice.

La sentenza impugnata è, pertanto, censurata per aver escluso in radice l'obbligo del giudice dell'esecuzione di motivare sulla scelta di procedere all'aggiudicazione a fronte di un'unica offerta ribassata, senza verificare in concreto l'assenza di una seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita, e per aver ritenuto insussistente qualsiasi limite ai ribassi, in contrasto con la ratio dell'art. 586 c.p.c. e con i principi elaborati dalla giurisprudenza di legittimità.

Ne consegue, secondo la ricorrente, che i vizi dell'attività delegata si sono riverberati sul decreto di trasferimento, convertendosi in vizi propri di quest'ultimo e rendendolo illegittimo, con conseguente erroneità della sentenza che ha rigettato l'opposizione agli atti esecutivi.

**6.2.** Con il terzo motivo la ricorrente denuncia la violazione degli artt. 2697 c.c. e 112, 115, 116 e 244 c.p.c., nonché la nullità della sentenza per violazione del "minimo costituzionale" della motivazione, in relazione all'art. 111 Cost. e all'art. 360 c.p.c., censurando la decisione impugnata nella parte in cui ha rigettato l'opposizione senza esaminare né motivare sul rigetto delle istanze istruttorie formulate dall'opponente e reiterate nelle conclusioni.

La ricorrente deduce di avere tempestivamente richiesto (con memoria istruttoria ex art. 183, comma 2, c.p.c. e poi in comparsa conclusionale) l'ammissione di interrogatori formali del professionista delegato, dell'aggiudicatario e del legale rappresentante della società offerente asseritamente esclusa (INA Global Services s.r.l.), su circostanze ritenute

decisive e di possibile valenza confessoria; nonché l'ammissione di prova testimoniale su capitoli specifici.

Assume che tali prove fossero ammissibili e rilevanti, in quanto dirette a dimostrare fatti centrali per la decisione (in particolare, le circostanze relative allo svolgimento della vendita telematica, alla partecipazione dell'offerente pretermesso e alla concreta possibilità di conseguire un prezzo superiore); e richiama che analoghi mezzi istruttori avrebbero trovato riscontro nel distinto giudizio pendente sugli atti prodromici (RG 707/2022).

Censura, quindi, che il Tribunale abbia rigettato l'opposizione senza alcuna valutazione delle richieste istruttorie e senza esplicitare le ragioni della loro mancata ammissione, determinando non solo un vizio formale di motivazione, ma anche un errore di giudizio, poiché la decisione di rigettare la domanda per carenza di prova dopo avere respinto una prova non manifestamente inammissibile integra una motivazione contraddittoria e apparente, lesiva del "minimo costituzionale".

Ne consegue, secondo la ricorrente, che la sentenza è nulla per violazione degli obblighi motivazionali e dei principi in tema di onere della prova e valutazione delle risultanze istruttorie, dovendo essere cassata.

**7.** Il secondo e terzo motivo, congiuntamente esaminati per la stretta connessione, sono inammissibili per manifesta infondatezza, ai sensi dell'art. 360-*bis*, n. 1, c.p.c.

Secondo l'orientamento costante di questa Corte, la nozione di "prezzo giusto" rilevante ai fini dell'esercizio del potere di sospensione della vendita ex art. 586 c.p.c. deve essere intesa in senso rigorosamente procedurale.

Il "prezzo giusto" non coincide con il valore di mercato o di stima del bene pignorato, bensì con il prezzo che si forma all'esito di una sequenza procedimentale competitiva svoltasi in piena conformità alle regole che presidiano la fase liquidatoria. La giustezza del prezzo non discende,

pertanto, da una valutazione economica astratta, ma costituisce il risultato fisiologico del corretto funzionamento del procedimento di vendita forzata. Ne consegue che, in assenza di fattori devianti, interferenze esterne o anomalie procedurali, il prezzo raggiunto tramite la gara competitiva deve ritenersi, per definizione, "giusto". In tale prospettiva, la mera sproporzione tra il prezzo di aggiudicazione e il valore di stima o di mercato del bene non integra, di per sé, un presupposto sufficiente per l'esercizio del potere di sospensione della vendita, atteso che il legislatore ha inteso ancorare la tutela al corretto svolgimento del procedimento e non al risultato economico in sé considerato.

Questo principio è stato costantemente ribadito da questa Corte, che ha escluso che la sola entità del ribasso, quand'anche rilevante, possa fondare un giudizio di "ingiustizia" del prezzo, ove il procedimento di vendita si sia svolto regolarmente e nel rispetto delle regole di trasparenza e concorrenzialità (Cass., sez. III, ord. 11 aprile 2024, n. 9847; Cass., sez. III, ord. 12 febbraio 2024, n. 3887; Cass., sez. III, sent. 26 luglio 2022, n. 23352; Cass., sez. VI, ord. 6 ottobre 2021, n. 27071; Cass., sez. III, 19 aprile 2000, n. 5073; Cass., sez. III, 6 agosto 1999, n. 8464).

L'ambito applicativo dell'art. 586 c.p.c. è stato ulteriormente precisato dalla giurisprudenza di legittimità a partire dalla sentenza n. 18451 del 2015, la quale ha circoscritto il potere di sospensione del giudice dell'esecuzione a ipotesi eccezionali e tassative, riconducibili a due sole categorie.

In particolare, la sospensione della vendita è consentita esclusivamente quando, successivamente all'aggiudicazione, sopravvengano fatti nuovi, non conosciuti né conoscibili dalle parti, idonei ad incidere in modo significativo sulla sostanza o sul valore del bene (Non rientrano in tale nozione le mere rivalutazioni ex post del giudice circa la congruità del prezzo base o della stima, trattandosi di valutazioni di merito e non di irregolarità procedurali Cass., sez. III, 10 giugno 2020, n. 11116;

Cass., sez. III, ord. 19 gennaio 2023, n. 1639); ovvero quando emerga che nel procedimento di vendita si siano verificate interferenze illecite di natura criminale, tali da alterare la correttezza e la trasparenza della procedura competitiva, ivi compresa la fase di stima (Cass., sez. III, ord. 21 agosto 2023, n. 24913; Cass., sez. III, sent. 20 giugno 2024, n. 17055; Cass., sez. III, ord. 20 aprile 2023, n. 10718; Cass., sez. VI, ord. 6 ottobre 2021, n. 27071; Cass., sez. III, 10 gennaio 2017, n. 268; Cass., sez. III, 16 giugno 2016, n. 12408; Cass., sez. III, 21 settembre 2015, n. 18451).

Restano, invece, estranee a tali ipotesi sia la tardiva rivalutazione, da parte del giudice, della congruità del prezzo base o della stima originaria, trattandosi di valutazioni di merito e non di irregolarità procedurali, sia le circostanze attinenti all'andamento del mercato immobiliare, anche in presenza di crisi di particolare gravità, poiché esse rientrano nella fisiologica alea delle vendite forzate e non costituiscono fattori perturbativi del procedimento.

Ne discende che il controllo demandato al giudice dell'esecuzione ai sensi dell'art. 586 c.p.c. non ha natura sostitutiva o correttiva delle dinamiche di mercato, ma è volto esclusivamente a garantire la regolarità, la trasparenza e la correttezza della procedura di formazione del prezzo, che rappresentano l'unico parametro normativamente rilevante ai fini della valutazione della "giustizia" del prezzo di aggiudicazione.

In coerente applicazione di tali principi, la giurisprudenza di legittimità ha costantemente escluso che possano integrare un "prezzo ingiusto":

- la sproporzione tra il prezzo di aggiudicazione e il valore di stima, anche quando il prezzo risulti sensibilmente inferiore (Cass., sez. III, ord. 20 aprile 2023, n. 10718);
- l'andamento negativo o le crisi, anche di particolare gravità, del mercato immobiliare, trattandosi di circostanze riconducibili alla fisiologica alea delle vendite forzate e non a fattori patologici del procedimento (Cass.,

sez. I, ord. 26 luglio 2023, n. 22570; Cass., sez. III, 10 giugno 2020, n. 11116; Trib. Taranto, 21 aprile 2022, n. 1023).

Tali evenienze, pur potendo incidere sul risultato economico della vendita, non costituiscono anomalie procedurali, né interferenze esterne idonee a minare la correttezza del meccanismo competitivo. Ne consegue che la correttezza della procedura, garantita dal rispetto delle norme di rito e dei principi di trasparenza e concorrenzialità, rappresenta l'unico parametro rilevante ai fini della valutazione della "giustizia" del prezzo ai sensi dell'art. 586 c.p.c.

La coerenza di tale orientamento è dimostrata dalla costante e ininterrotta serie di pronunce conformi, che ribadiscono i medesimi principi senza soluzione di continuità (cfr. Cass., III civile, sentenza 20 giugno 2024, n. 17055 ; Cass., III civile, ordinanza 11 aprile 2024, n. 9847; Cass., III civile, ordinanza 12 febbraio 2024, n. 3887; Cass., III civile, ordinanza 21 agosto 2023, n. 24913; Cass., III civile, ordinanza 2 agosto 2023, n. 23538; Cass., III civile, ordinanza 19 gennaio 2023, n. 1639; Cass., III civile, sentenza 10 gennaio 2017, n. 268; Cass., III civile, sentenza 16 giugno 2016, n. 12408; Cass., Sez. III, 21 settembre 2015, n. 18451). Non esiste, pertanto, una diversa "ratio" o un contrasto giurisprudenziale sul punto: la nozione di "prezzo ingiusto" come vizio procedurale e non come sproporzione di valore rappresenta un principio di diritto assolutamente consolidato e pacifico nell'ordinamento.

In conclusione, i presupposti per la sospensione della vendita ex art. 586 c.p.c. non sono configurabili sulla base della mera sproporzione tra il prezzo di aggiudicazione e il valore di mercato del bene. Il concetto di "prezzo giusto" ha una valenza esclusivamente procedurale, legata alla regolarità della gara e all'assenza di specifici e tassativi fattori perturbatori, quali fatti nuovi sopravvenuti o interferenze di natura criminale. Qualsiasi contestazione sul punto deve essere sollevata prima

dell'emissione del decreto di trasferimento e attraverso lo strumento specifico dell'opposizione agli atti esecutivi.

Nel caso di specie, la ricorrente non si confronta con la *ratio decidendi* della sentenza impugnata, che risulta articolata su più autonome e concorrenti argomentazioni, ciascuna di per sé idonea a sorreggere il rigetto dell'opposizione.

In particolare, il giudice di merito ha ritenuto la doglianza dell'opponente infondata nel merito sulla base di una ricostruzione fattuale e giuridica che il ricorso non scalfisce né utilmente censura.

Infatti, la sentenza impugnata ha accertato che il valore di stima dell'immobile era pari a euro 787.000,00, e non a euro 1.030.965,23 come sostenuto dall'opponente, precisando che tale valutazione teneva conto della presenza di gravi abusi edilizi, in parte non sanabili e già oggetto di ordine di demolizione. Ha altresì evidenziato che la circostanza per cui, a fronte di plurimi accessi all'immobile, solo un soggetto abbia presentato rituale offerta di acquisto poteva essere logicamente ricondotta proprio a tali criticità oggettive del bene.

Tale accertamento in fatto, fondato sulla stima peritale e sulle caratteristiche concrete dell'immobile, non è specificamente censurato dal ricorrente nei termini richiesti dall'art. 360 c.p.c., risolvendosi la doglianza nella mera reiterazione di una diversa valutazione del valore del bene, inammissibile in sede di legittimità.

In secondo luogo, la sentenza impugnata ha affermato - in conformità a un orientamento consolidato della giurisprudenza di legittimità - che non sussistono limiti ai ribassi che il prezzo può subire in sede di vendita forzata, ove non emergano fattori anomali o interferenze idonee a determinarli, come nella specie ritenuto insussistenti. Anche tale autonoma affermazione non risulta oggetto di una censura puntuale, essendosi il ricorrente limitato a prospettare, ancora una volta, la mera sproporzione tra prezzo di aggiudicazione e valore di stima.

In terzo luogo - e soprattutto - la sentenza ha escluso la configurabilità del potere di sospensione ex art. 586 c.p.c. sulla base della ratio decisiva, costituita dall'assenza dei presupposti tassativi individuati dalla giurisprudenza di questa Corte, richiamando espressamente la sentenza n. 18451 del 2015.

La sentenza del giudice dell'appello ha escluso che alcuna di tali circostanze fosse stata non solo provata, ma neppure dedotta dall'opponente, la quale aveva fondato la richiesta di sospensione esclusivamente: a) sull'asserito eccesso di ribasso rispetto al valore di stima; b) sulla presenza di un altro soggetto interessato all'acquisto, asseritamente escluso per un dedotto malfunzionamento del PVP.

Inoltre, la sentenza ha rilevato, con ulteriore autonoma argomentazione, la tardività della contestazione relativa al prezzo base, evidenziando che il debitore non si era opposto alla fissazione della vendita al prezzo indicato nell'avviso, dolendosi soltanto successivamente all'aggiudicazione. Anche tale profilo, idoneo di per sé a sorreggere il rigetto, non risulta utilmente censurato dal ricorrente.

**8.** Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo.

### **P. Q. M.**

La Corte dichiara il ricorso inammissibile e condanna la ricorrente al rimborso, in favore dei controricorrenti, delle spese del presente giudizio, liquidate, per ognuno oltre alle spese forfettarie nella misura del 15%, agli esborsi in Euro 200,00 e agli accessori come per legge: in favore del Fallimento n. 204/18, in Euro 10.700,00; in favore di AMCO - Asset Management Company spa, in Euro 14.100,00; in favore di Lanfranco Leo e Antonio Giovanni Gabrieli, in complessivi Euro 14.100,00.

Dichiara la sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente ed al competente ufficio di merito, dell'ulteriore

importo a titolo di contributo unificato pari a quello, ove dovuto, per il ricorso, a norma del comma 1-quater, dell'art. 13 del d.p.r. n. 115/2002. Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio della Sezione Terza Civile della Corte Suprema di Cassazione in data 9 gennaio 2026.

Il Presidente

Franco De Stefano