



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SECONDA SEZIONE CIVILE

composta dai magistrati:

MILENA FALASCHI	- Presidente -
MAURO MOCCI	- Consigliere -
GIUSEPPE GRASSO	- Consigliere -
PATRIZIA PAPA	- Consigliere rel.-
VALERIA PIRARI	- Consigliere -

Oggetto

VENDITA

ad. 19/2/2025 - CC

R.G.N. 9488/2020

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso 9488 - 2020 proposto da:

██ elettivamente domiciliato in
Roma, via ██, presso lo studio dell'avv. ██████████
██ rappresentato e difeso dall'avv. ██, giusta
procura in calce al ricorso, con indicazione degli indirizzi pec;

- *ricorrente* -

contro

████████████████████ s.p.a., in persona del legale rappresentante pro
tempore, nella qualità di procuratrice della ██ s.r.l.,
elettivamente domiciliata in Roma, via ██, presso lo studio
dell'avv. ██ dal quale è rappresentata e difesa giusta
procura a margine del controricorso, con indicazione dell'indirizzo pec;

- *controricorrente* -



e contro

██████████ s.p.a., oggi ██████████ s.p.a.,
in persona del legale rappresentante pro tempore, domiciliata presso
lo studio dell'avv. ██████████ dal quale è rappresentata
e difesa giusta procura allegata al controricorso, con indicazione
dell'indirizzo pec;

- controricorrente -

e contro

██████████ s.r.l., costituita a mezzo della procuratrice ██████████
██████████ s.r.l.;

██████████ ██████████ ██████████ s.r.l. in liquidazione, quale società
incorporante ██████████ ██████████ s.r.l.;

██████████ in persona del suo rappresentante legale;

- intime -

avverso la sentenza n. 2819/2019 della CORTE D'APPELLO di CATANIA,
pubblicata il 19/12/2019;
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del
19/2/2025 dal consigliere PATRIZIA PAPA.

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di citazione notificato il 18 novembre 2010, ██████████
██████████ ██████████ convenne in giudizio, dinnanzi al Tribunale di
Catania, il notaio ██████████ la ██████████ s.r.l., il ██████████
s.p.a. poi divenuto ██████████ s.p.a., ██████████ e ██████████
██████████ s.p.a., esponendo che si era aggiudicato all'asta, nell'ambito di
una procedura esecutiva immobiliare dinnanzi allo stesso Tribunale,
due garage ed un appartamento per il complessivo prezzo di euro
67.340,00 e che, dopo il trasferimento e la distribuzione del ricavato



tra i creditori, aveva appreso, da una visura catastale, che il decreto di trasferimento era stato rettificato, *inaudita altera parte*, ad istanza del notaio delegato alle operazioni di vendita; quest'ultimo, infatti, aveva riscontrato che la porzione del vano garage ubicato al piano cantinato, identificata quale sub ■ della particella ■ del foglio ■ del catasto fabbricati del comune di ■ era stata venduta sebbene non fosse stata oggetto di pignoramento; con il decreto di rettifica, pertanto, questa porzione dell'immobile era stata restituita al debitore esecutato che l'aveva immediatamente venduta a terzi.

L'attore rappresentò che aveva diritto a recuperare la parte di prezzo corrisposta per l'acquisto della porzione sottrattagli e chiese, pertanto, la dichiarazione di parziale nullità della vendita forzata e la condanna dei convenuti creditori e del professionista delegato al rimborso del prezzo pagato in esubero, secondo il valore accertato per metro quadro nella consulenza espletata, con interessi e rivalutazione, oltre al risarcimento del danno per mancato guadagno e danno emergente; in ulteriore subordine, chiese la dichiarazione di intervenuta evizione di quella porzione ex art. 2921 cod. civ., con conseguente condanna dei convenuti creditori, in solido fra loro, al parziale rimborso del prezzo di acquisto, nella misura di euro 13.580,00.

I convenuti creditori contestarono la fondatezza della domanda per mancanza di un comportamento loro imputabile e, in ogni caso, di un pregiudizio risarcibile; il notaio eccepì la prescrizione del credito risarcitorio.

2. Con sentenza n. 5127/2016, il Tribunale di Catania rigettò le domande proposte, ritenendo che l'attore, quale aggiudicatario, avrebbe dovuto proporre tempestivo ricorso in opposizione agli atti esecutivi avverso il decreto di rettifica del decreto di trasferimento, che le domande di ripetizione delle somme versate in eccedenza non



potevano trovare accoglimento in difetto della dichiarazione di nullità del decreto di rettifica e che non era ravvisabile una responsabilità professionale in proprio del notaio, attesa la sua funzione di ausiliario del giudice.

3. Con sentenza n. 2819/2019, la Corte d'appello di Catania, in parziale accoglimento dell'appello di [REDACTED] e in parziale riforma della sentenza impugnata, ha accolto soltanto la domanda nei confronti del notaio [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] condannandolo al risarcimento dei danni quantificati in euro 11.790,00, pari alla metà del prezzo pagato per l'aggiudicazione del garage in questione.

Ha rigettato, invece, le restanti censure in cui era articolato l'unico motivo, sottolineando, innanzitutto, che non si «confrontavano» con la motivazione della sentenza impugnata perché il Tribunale aveva ritenuto preclusa un'azione ordinaria di annullamento dovendo i vizi del decreto rettificato essere fatti valere unicamente con l'opposizione agli atti esecutivi. Quindi, quanto al rigetto della domanda di evizione, la Corte d'appello ha rilevato che è stato motivato dal Tribunale quale conseguenza del rigetto della domanda di annullamento e ha ritenuto che questa ragione non fosse stata adeguatamente censurata.

4. Avverso questa sentenza, [REDACTED] [REDACTED] ha proposto ricorso per cassazione affidato a due motivi, cui hanno resistito con controricorso [REDACTED] [REDACTED] s.p.a., oggi [REDACTED] [REDACTED] s.p.a. e [REDACTED] s.p.a. nella qualità di procuratrice di [REDACTED] s.r.l.; non hanno svolto difese gli altri creditori intervenuti, [REDACTED] s.r.l. in liquidazione, quale società incorporante [REDACTED] [REDACTED] s.r.l., procuratrice di [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] [REDACTED]

Il ricorrente [REDACTED] e il [REDACTED] s.p.a. hanno depositato memorie.



RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Con il primo motivo, articolato in riferimento al n. 4 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., [REDACTED] ha denunciato la nullità della sentenza per violazione o falsa applicazione dell'art. 342 cod. proc. civ., per avere la Corte d'appello ritenuta priva della necessaria specificità la censura al rigetto della domanda di evizione che, invece, era stata compiutamente formulata.

1.2. Con il secondo motivo, articolato in riferimento al n. 3 del comma I dell'art. 360 cod. proc. civ., il ricorrente ha lamentato la violazione o falsa applicazione dell'art. 2921 cod. civ. per avere la Corte d'appello confermato l'infondatezza della sua domanda di evizione già ritenuta dal Tribunale, sebbene questa norma tuteli l'aggiudicatario dalla perdita del bene indipendentemente dalla dichiarazione di nullità o dall'annullamento del decreto di trasferimento.

2.1. I due motivi, che possono essere trattati congiuntamente per continuità di argomentazione, sono infondati, seppure la motivazione della Corte d'appello debba essere corretta ex art. 384 ultimo comma cod. proc. civ.

È utile riepilogare in fatto che, su sollecitazione del notaio delegato alla vendita, il decreto di trasferimento dell'immobile acquistato all'asta giudiziaria da [REDACTED] n. [REDACTED] pronunciato dal Giudice dell'esecuzione immobiliare del Tribunale di Catania in data 17/2/2005, è stato rettificato con successivo decreto del 1/10/2005, pronunciato senza sentire le parti interessate.

Con questo decreto di rettifica è stata disposta la restituzione al debitore della porzione del vano garage ubicato al piano cantinato, identificata quale sub [REDACTED] della particella [REDACTED] del foglio [REDACTED] del catasto fabbricati del comune di [REDACTED] era accaduto, infatti, che



quella porzione della particella ■■■ fosse stata stimata, messa in vendita e aggiudicata sebbene non pignorata e che il professionista delegato alla vendita avesse perciò sollecitato la rettifica del decreto di trasferimento; nulla è stato disposto, invece, in ordine al prezzo pagato in più dall'aggiudicatario.

L'aggiudicatario ■■■ aveva perciò chiesto, in giudizio ordinario, nei confronti del notaio delegato ■■■ e dei creditori intervenuti, previa dichiarazione di parziale nullità della vendita relativamente alla porzione di garage sottrattagli, la condanna in solido dei creditori al rimborso del prezzo pagato in esubero, oltre alla condanna del notaio al risarcimento del danno, con interessi e rivalutazione e ulteriore risarcimento del mancato guadagno e del danno emergente; in ulteriore subordine, aveva chiesto, per quel che qui rileva, la dichiarazione di intervenuta evizione della porzione del garage restituita al debitore e, per l'effetto, la condanna dei convenuti, in solido fra loro, al rimborso in suo favore della parte di prezzo corrisposta in esubero, pari a euro 13.580,00.

Con la sentenza qui impugnata, la Corte d'appello di Catania ha condannato il notaio delegato al pagamento, in favore dell'aggiudicatario, a titolo di risarcimento dei danni, del prezzo corrisposto per la porzione di immobile sottrattagli con la rettifica, confermando per il resto il rigetto della domanda.

L'aggiudicatario ha così recuperato il prezzo pagato in esubero.

2.2. Ciò precisato in fatto, si deve allora puntualizzare, preliminarmente, che, con il ricorso a questa Corte, ■■■ ha esplicitamente circoscritto la sua impugnazione al rigetto della sua domanda, ex 2921 cod. civ., di condanna dei creditori in solido al pagamento della somma pari al rimborso del prezzo pagato per la porzione di immobile poi restituita al debitore (così nelle conclusioni, a pag. 61). In particolare, con l'argomentazione del primo



motivo, ha affermato che la critica svolta in appello al rigetto della domanda di dichiarazione di nullità del decreto di trasferimento «non era volta ad ottenere la riforma della decisione di primo grado sul punto», tant'è che «nelle conclusioni, non è stata richiesta la riforma della sentenza di primo grado con l'accoglimento della domanda di dichiarazione nullità o annullamento del decreto di trasferimento» e che tutte le argomentazioni svolte erano funzionali a confutare soltanto il mancato accoglimento delle domande di rimborso ex art 2921 cod. civ., atteso che il Giudice di primo grado aveva operato un «erroneo collegamento» con il rigetto della domanda di nullità del decreto rettificato (così in ricorso).

Non costituisce più, pertanto, oggetto del presente giudizio né la validità né il mezzo di impugnazione del decreto di rettifica dell'aggiudicazione con cui è stata disposta la restituzione al debitore della porzione del vano garage ubicato al piano cantinato, identificata quale sub ■ della particella ■ del foglio ■ del catasto fabbricati del comune di ■

Ciò precisato, la disposta rettifica e la conseguente restituzione di una parte del bene aggiudicato non integra, evidentemente, un'evizione come disciplinata dall'art. 2921 cod. civ.: quest'articolo, infatti, disciplina la diversa ipotesi cui un terzo opponga, all'aggiudicatario, l'anteriorità rispetto al pignoramento, della trascrizione del proprio acquisto (a titolo di proprietà o di altro diritto reale) ovvero di una domanda giudiziale avente ad oggetto analoghi diritti, accolta con sentenza passata in giudicato. In questo caso, l'acquirente della cosa espropriata, se ne subisce l'evizione, può ripetere il prezzo non ancora distribuito, dedotte le spese, e, se la distribuzione è già avvenuta può ripeterne da ciascun creditore la parte che ha riscossa e dal debitore l'eventuale residuo; se l'evizione è soltanto parziale, l'acquirente ha diritto di ripetere una parte



proporzionale del prezzo. È, poi, fatta salva la responsabilità del creditore procedente per i danni e le spese conseguente perché egli ha il potere di individuare i beni da sottoporre ad esecuzione forzata e non può pignorare beni che non appartengono al debitore.

Presupposto di operatività della tutela apprestata dalla norma è, dunque, l'esistenza di un concorrente diritto vantato da un terzo sul bene che preclude il trasferimento del diritto di proprietà in capo all'acquirente: il meccanismo apprestato dall'art. 2721 cod. civ. consente allora, all'aggiudicatario, di preservare l'equilibrio economico dello scambio, recuperando in tutto o in parte il prezzo versato.

Seppure intitolata all'evizione, la norma fornisce uno strumento di tutela del tutto differente dall'omonima garanzia cui è tenuto il venditore nella vendita volontaria (artt. 1476 ss. cod. civ.) e se ne distingue sia per fondamento che per contenuto: nella specie, infatti, manca il soggetto venditore che si sia determinato volontariamente alla vendita laddove l'art. 1476 cod. civ. prevede esplicitamente la garanzia dall'evizione tra le obbligazioni principali del venditore, ricollegandola così, senza dubbio, all'attività negoziale.

Il fondamento dell'azione di ripetizione disegnata nell'art. 2921 cod. civ. è, piuttosto, la necessità di accordare all'acquirente in sede esecutiva, sulla base dei principi generali dell'indebito, una tutela avverso la perdita del bene, a ingiustificato vantaggio dei creditori: per questi ultimi, infatti, il diritto alla realizzazione coattiva del proprio credito in attuazione della garanzia patrimoniale del debitore sussiste, evidentemente, in quanto il bene espropriato appartenga a quest'ultimo.

In tal senso, la responsabilità del creditore procedente per danni e spese sopportate dall'acquirente evitto (art. 2921, I comma cod. civ.) consegue alla violazione dell'obbligo dell'agire prudente e doveroso nei



limiti indicati dal codice, non a un generico obbligo di garanzia ricollegabile per sé solo al procedimento espropriativo.

È evidente, allora, la diversità della fattispecie per cui è giudizio, in cui la restituzione del bene (e la sua sottrazione all'aggiudicatario) è avvenuta nella ritenuta possibilità giuridica di correggere l'errore di un trasferimento esorbitante i limiti dell'esecuzione forzata perché il bene oggetto del bando di vendita non coincideva interamente con il bene staggito.

Questa differenza ontologica non consente un'estensione in via interpretativa della garanzia ex art. 2921 cod. civ. (cfr. Cass. Sez. 3, n. 22854 del 20/10/2020, in motivazione) e ciò perché la peculiare natura della vendita forzata ha determinato una disciplina speciale, interpretata con rigore da questa Corte.

La vendita forzata, infatti, è atto procedurale, seppure consiste nella combinazione tra un provvedimento dell'organo esecutivo e un atto giuridico unilaterale di natura privata (l'offerta del terzo acquirente), sicché ha una natura *sui generis*, affine al negozio privato soltanto per gli effetti che ne conseguono e, invece, propria del processo per la struttura e la funzione, giacché realizza congiuntamente l'interesse pubblico (connesso a ogni processo giurisdizionale) e l'interesse privato (dei creditori concorrenti e dell'aggiudicatario).

È perciò stata esclusa, dal legislatore, l'operatività in tale vendita della garanzia per vizi della cosa e, in via di interpretazione, l'applicabilità delle regole dettate per la tutela dell'acquirente (e segnatamente, l'esclusione, oltre che della garanzia per vizi di cui all'art. 1490 cod. civ., della rescissione per lesione ex art. 1448 cod. civ., come dell'*actio redhibitoria*, della risoluzione del contratto, nonché dell'*actio quanti minoris*, della riduzione del prezzo ex art. 1492 cod. civ. e dell'azione di risarcimento del danno ex art. 1494 cod. civ.)



(Cass. Sez. 3, n. 2064 del 24/01/2023, con indicazione dei precedenti rilevanti).

In questo quadro, l'art. 2921 cod. civ. pure risulta norma speciale che non disciplina la diversa ipotesi dell'errore del bando di vendita e dell'aggiudicazione già regolata dall'art. 2922 cod. civ. e la tutela che vi è prevista resta *sui generis*: se ne deve escludere, in conseguenza, sia l'applicazione estensiva che analogica (cfr. sull'art. 12 delle preleggi, Cass. Sez. L, n. 4373 del 25/10/1989; Cass. Sez. 1, n. 2656 del 11/02/2015), sussistendo il rimedio del risarcimento che, peraltro, è stato già accordato nella fattispecie, con la condanna del notaio delegato alla vendita.

3. Il ricorso è, perciò, respinto.

Le spese, liquidate in dispositivo in relazione al valore della causa, sono poste a carico del ricorrente [REDACTED] in favore di [REDACTED] s.p.a., oggi [REDACTED] s.p.a. e [REDACTED] s.p.a. nella qualità di procuratrice di [REDACTED] s.r.l., secondo soccombenza.

Non vi è luogo a statuizione sulle spese nei confronti di [REDACTED] s.r.l. in liquidazione, quale società incorporante [REDACTED] s.r.l., procuratrice di [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] che non hanno svolto difese.

Stante il tenore della pronuncia, va dato atto, ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater D.P.R. n. 115/02, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13, se dovuto.

P.Q.M.



La Corte rigetta il ricorso; condanna [REDACTED] al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in favore di [REDACTED] s.p.a., oggi [REDACTED] s.p.a., in euro 3.400,00 per compensi e in favore di [REDACTED] s.p.a. nella qualità di procuratrice di [REDACTED] s.r.l., in euro 2.400,00, entrambe oltre alle spese forfetarie nella misura del 15%, agli esborsi liquidati in euro 200,00 per ciascuna parte e agli accessori di legge.

Dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello previsto per il ricorso, a norma dell'art. 13, comma 1-bis, del d.P.R. n. 115 del 2002, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Seconda Sezione civile della Corte suprema di Cassazione del 19 febbraio 2025.

La Presidente
Milena Falaschi

