

Nullità della vendita e dell'aggiudicazione, azioni esperibili e tutela dell'aggiudicatario

Dopo aver premesso che «le forme di pubblicità di cui agli artt. 576 n. 4 e 490 cod. proc. civ. sono obbligatorie nel senso che sono predisposte in funzione dell'intrinseco carattere pubblico della vendita e che pertanto la violazione delle corrispondenti regole comporta la nullità della vendita, che deve esser fatta valere tempestivamente con l'opposizione agli atti esecutivi», la S.C. di Cassazione, Sezione terza, con sentenza 24 febbraio - 9 giugno 2010, n. 13824, Presidente Trifone, Relatore Chiarini, ha evidenziato che correttamente il giudice di merito, «nel dichiarare la nullità anche dell'aggiudicazione per effetto dei vizi afferenti gli atti preliminari di pubblicità obbligatoria della vendita, stabilita dall'art. 490 cod. proc. civ., si è conformato alla costante giurisprudenza di legittimità secondo cui la tutela accordata all'aggiudicatario dall'art. 2929 cod. civ. (secondo la quale la nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita o l'assegnazione non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario) non è applicabile nel caso in cui la nullità degli atti anteriori alla vendita si riflette, secondo il principio codificato nell'art. 159, primo comma, cod. proc. civ. sugli atti successivi che ne dipendono, come l'aggiudicazione, atto esecutivo che con il decreto di trasferimento coattivo conclude la fase processuale della vendita» (Cass. 5826/1985, 193/2003, 3970/2004), ovvero quando «la nullità riguarda proprio la vendita o l'assegnazione, sia che si tratti di vizi che direttamente la concernano, sia che si tratti di vizi che rappresentino il riflesso della tempestiva e fondata impugnazione di atti del procedimento esecutivo anteriori che della vendita costituiscono il presupposto» (Cass. 2339/1980, 328/2001).

Tuttavia, precisa la Corte, «nel caso in cui la vendita giudiziale venga annullata, per vizi non addebitabili all'aggiudicatario, viene meno la causa del prezzo pagato da quest'ultimo ed è pertanto ammissibile, anche in sede di rinvio, l'azione di ripetizione, in applicazione del principio codificato dal primo comma dell'art. 2921 cod. civ. per il caso di evizione dell'aggiudicatario, che gli consente di ripetere il prezzo pagato onde rimediare allo squilibrio economico conseguente alla perdita del bene (Cass. 7233/1983)