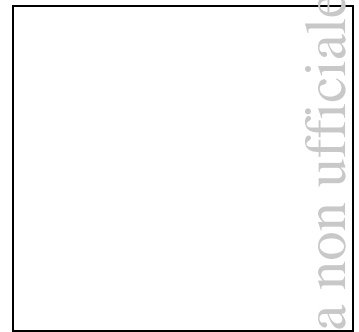


Civile Ord. Sez. 3 Num. 14194 Anno 2026
Presidente: DE STEFANO FRANCO
Relatore: GIANNITI PASQUALE
Data pubblicazione: 14/05/2026



ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 4313/2024 R.G. proposto da:

contro

[redacted] in persona del legale rappresentante in
atti indicato, rappresentata e difesa dall'avvocato [redacted]

[redacted]

[redacted]

- ricorrente-

[redacted] e [redacted] rappresentati e difesi dagli
avvocati [redacted] e [redacted] [redacted]

[redacted]

-ricorrenti-

contro

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

██████████ rappresentata e difesa dagli avvocati ██████████
██
██
██

-controricorrente-
avverso la SENTENZA del TRIBUNALE di CASTROVILLARI n. 1787/2023
depositata il 07/12/2023;
udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 06/05/2026 dal
Consigliere PASQUALE GIANNITI.

FATTI DI CAUSA

1. La vicenda sottesa ai ricorsi proposti, rispettivamente, dalla
creditrice procedente ██████████ e dagli aggiudicatari
██████████ e ██████████ concerne la legittimità del decreto di
trasferimento emesso nell'ambito della procedura esecutiva
immobiliare n. 139/2018 R.G.E. del Tribunale di Castrovillari, in
relazione alla natura del termine per il versamento del saldo prezzo da
parte dell'aggiudicatario.

2. In sintesi: la società ██████████ (tramite
██████████ promuoveva l'espropriazione immobiliare nei confronti
di ██████████

Il giudice dell'esecuzione con l'ordinanza di vendita stabiliva che
l'aggiudicatario dovesse versare il saldo prezzo entro il termine
perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione.

L'immobile veniva aggiudicato in data 8 novembre 2019 ai
coniugi ██████████ e ██████████

Pertanto, il termine di centoventi giorni veniva a scadere il 7
marzo 2020 (sabato), ma il saldo prezzo veniva versato soltanto in data
20 marzo 2020.

Gli aggiudicatari assumevano la tempestività del versamento sul
duplice presupposto che: a) cadendo la scadenza di sabato, dovesse
operare il differimento al primo giorno non festivo successivo ai sensi
dell'art. 155 c.p.c.; b) comunque, dal 9 marzo 2020 fosse intervenuta

la sospensione straordinaria dei termini processuali conseguente all'emergenza epidemiologica (D.L. n. 11 del 2020; D.L. n. 18 del 2020, art. 83, come successivamente prorogato, tra l'altro, dal D.L. n. 23 del 2020, art. 36), con conseguente "congelamento" del termine.

Il giudice dell'esecuzione, in sede sommaria, aderiva a tale impostazione e, ritenuto tempestivo il versamento del 20 marzo 2020, emetteva il decreto di trasferimento dell'immobile.

██████████ proponeva opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c., sostenendo che il termine per il versamento del saldo prezzo avesse natura sostanziale (in quanto incidente sullo *ius ad rem* dell'aggiudicatario) e che, pertanto, non fosse assoggettato né alle regole di computo dei termini processuali (ivi incluso il differimento della scadenza cadente di sabato ex art. 155 c.p.c.), né alla sospensione straordinaria dei termini prevista dalla legislazione emergenziale, riferita agli atti dei procedimenti.

Il Tribunale di Castrovillari, con sentenza n. 1787/2023, accoglieva l'opposizione, dichiarando la nullità del decreto di trasferimento. Il Tribunale, richiamando l'orientamento espresso da questa Corte (Cass. n. 18421/2022, seguita, tra le altre, da Cass. n. 4447/2023 e Cass. n. 11376/2025), qualificava il termine per il saldo prezzo come sostanziale, con conseguente inapplicabilità sia dell'art. 155 c.p.c., sia della sospensione straordinaria dei termini processuali introdotta dalla normativa emergenziale; ne derivava la tardività del versamento effettuato il 20 marzo 2020 rispetto alla scadenza del 7 marzo 2020.

3. Avverso la sentenza del giudice dell'opposizione hanno proposto ricorso: sia la società creditrice ██████████, che ha articolato tre motivi; sia gli aggiudicatari ██████████ e ██████████, che hanno articolato due motivi principali.

Ha resistito con controricorso la ██████████

In relazione al solo ricorso degli aggiudicatari, è stata proposta la definizione anticipata di entrambi i ricorsi mediante declaratoria della loro inammissibilità o manifesta infondatezza, in quanto l'orientamento sancito da Cass. n. 18421/2022 è ormai consolidato, confermando la natura sostanziale del termine e l'inapplicabilità della sospensione feriale o emergenziale a un adempimento che non richiede difesa tecnica ma costituisce un mero atto dovuto di pagamento.

Per l'odierna adunanza il Procuratore Generale non ha rassegnato conclusioni scritte.

Il Difensore di parte resistente ha depositato memoria.

La Corte si è riservata il deposito della motivazione entro il termine di giorni sessanta dalla decisione in camera di consiglio.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Preliminarmente deve darsi atto che il ricorso della creditrice procedente, essendo stato notificato il 15/02 (e, quindi in data antecedente al 17/02, data di notifica del ricorso degli aggiudicatari), costituisce il ricorso principale.

2. Nella sentenza impugnata il Tribunale, ribaltando la valutazione espressa dal giudice dell'esecuzione nella fase sommaria, ha dichiarato la nullità del decreto di trasferimento, in quanto: seguendo il recente orientamento di questa Corte (sent. n. 18421/2022), ha stabilito che il termine per il versamento del saldo prezzo ha valenza sostanziale, incidendo direttamente sulla situazione giuridica dell'aggiudicatario (*ius ad rem*) e non sulle sue facoltà processuali di difesa; ha stabilito che detto termine, essendo un termine sostanziale, non è soggetto né alla proroga del sabato ex art. 155 c.p.c., né alla sospensione dei termini processuali prevista dalla legislazione emergenziale COVID (D.L. 18/2020); ha rilevato che una diversa qualificazione violerebbe la parità di trattamento tra i partecipanti alla gara (concedendo vantaggi temporali solo a chi acquista in certi periodi dell'anno) e l'immutabilità delle condizioni di

vendita). Accertata la tardività del versamento rispetto alla scadenza del 7 marzo 2020, il Tribunale ha dichiarato la decadenza degli aggiudicatari e annullato il trasferimento del bene. Le spese di lite sono state integralmente compensate a causa dell'iniziale incertezza della questione, su cui esistevano precedenti di segno opposto.

3. La creditrice procedente [redacted] articola tre motivi:

- con il primo motivo denuncia: <<Violazione e falsa applicazione di legge dell'art. 155 cpc in relazione agli artt.585 e 587 c.p.c. - art.360, comma 1, n.3>>. Lamenta la mancata applicazione della proroga di diritto al primo giorno non festivo. Assume che, poiché il termine cadeva di sabato, dovesse operare lo slittamento, dato che «tale proroga si applica anche ai termini per atti processuali svolti fuori dall'udienza che scadono di sabato»;

- con il secondo denuncia: <<Violazione e falsa applicazione di legge dell'art. 153 cpc in relazione agli artt. 585 e 587 c.p.c. - art.360, comma 1, n.3>>. Deduce che l'inadempienza del 7 marzo 2020 sia dipesa da una «impossibilità così evidente e giustificativa... per causa di forza maggiore» legata all'insorgere della pandemia. Sostiene che il giudice avrebbe dovuto concedere «implicitamente» la rimessione in termini, portando allo «slittamento della scadenza al giorno lavorativo successivo»;

- con il terzo denuncia: <<Violazione e falsa applicazione di legge degli artt.585 e 587 c.p.c. in relazione agli artt. 1 del D.L. n. 11 dell'8.03.2020, 83 del D.L. n. 18 del 17.03.2020 e 36 del D.L. n. 23 dell'8.04.2020 nonché art.12 comma 2 delle disposizioni sulla legge in generale (Preleggi) del 16/03/1942 - N. 262 - art.360 comma 1, n.3 cpc>>. Denuncia una «lacuna normativa venutasi a creare in tema di versamento di saldo prezzo» nel periodo emergenziale. Afferma che la normativa straordinaria ha inciso «sui termini sia processuali che

sostanziali, prorogandoli, sia in maniera esplicita che implicita» e che

simili, come il pagamento di tasse o cambiali.

4. Gli aggiudicatari [redacted] e [redacted] articolano due motivi. Precisamente:

- con il primo denunciano <<violazione e falsa applicazione degli artt. 155, 585 e 587 c.p.c. nonché dell'art. 1 d.l.08.03.2020 n° 18>>. Sostengono che il Tribunale abbia errato nel ritenere che il termine assegnato «non rientrerebbe nel perimetro di applicazione dei termini processuali». Affermano che il «"termine" è una categoria unica nell'ordinamento» e che la sua natura processuale non si desume dall'adempimento in sé, ma dal fatto di essere stato fissato «nell'ambito di un procedimento giurisdizionale» dal Giudice titolare. Pertanto, il termine «soggiace alle generali regole del codice di procedura civile, ivi comprese quelle relative al computo e alla sospensione (art. 155 C.P.C.);

- con il secondo denunciano: <<violazione e falsa applicazione degli artt.1334 c.c., 574, 579 e 583 c.p.c. nonché dell'art.1 d.l. 08.03.2020 n°11>>. Deducono la violazione delle norme sulla vendita senza incanto tramite procuratore. Sostengono che, se si accettasse la qualificazione negoziale del termine, il vincolo dovrebbe decorrere

aggiudicazione) quanto, invece, con la comunicazione dell'avvenuta accettazione», data la «natura recettizia del provvedimento». Inoltre, evidenziano che opera una «condizione sospensiva dell'aggiudicazione per i tre giorni assegnati per la nomina» del terzo.

5. Entrambi i ricorsi sono infondati.

5.1. Infondato è il primo motivo del ricorso della creditrice procedente ed il primo motivo del ricorso degli aggiudicatari, che concernono entrambi l'asserita natura processuale del termine.

Senonché, contrariamente a quanto ritenuto dai ricorrenti, il termine per il versamento del saldo prezzo da parte dell'aggiudicatario ha natura sostanziale.

Queste le ragioni.

In primo luogo, il versamento del prezzo è un "atto dovuto" e non negoziale, che consiste nel mero pagamento di una somma di denaro. Non essendo un atto che richiede strategia difensiva o assistenza legale, non gode delle tutele (come le sospensioni feriali) nate per garantire il diritto al riposo dei difensori.

Inoltre, il termine ha incidenza sul diritto, in quanto incide direttamente sulla situazione giuridica sostanziale dell'aggiudicatario: il suo rispetto è la condizione per ottenere il trasferimento del bene ex art. 586 c.p.c., mentre il mancato rispetto determina la perdita definitiva dello *ius ad rem* già acquisito.

Dalla natura sostanziale del termine consegue in primo luogo la inapplicabilità dell'art. 155 c.p.c.: poiché non si tratta di un atto processuale da compiersi "fuori udienza", ma di un adempimento di un'obbligazione civile, la regola del differimento del sabato non può operare. Nel caso sotteso alla sentenza impugnata è proprio questo il punto che rende il versamento del 20 marzo fatalmente tardivo, poiché la decadenza si è consumata il sabato 7 marzo, senza possibilità di differimento al lunedì successivo e, quindi, di "agganciarsi" alla sospensione pandemica, la cui decorrenza è stata dal lunedì 9 marzo.

D'altra parte, applicare la sospensione emergenziale a un termine già scaduto il 7 marzo violerebbe l'art. 11 delle Preleggi. La natura sostanziale del termine cristallizza la decadenza al momento della scadenza, impedendo a norme sopravvenute di far "rivivere" un diritto già perso.

Al riguardo, va ribadito che l'ordinanza di vendita costituisce la legge della procedura. Permettere proroghe basate sulla presunta natura processuale (come quella del sabato o la sospensione feriale o

emergenziale) altererebbe la parità di trattamento, concedendo vantaggi temporali diversi agli aggiudicatari a seconda del calendario, in violazione dell'affidamento degli altri partecipanti e del pubblico.

In sintesi, il principio proposto muove dalla qualificazione funzionale dell'atto (pagamento del prezzo) piuttosto che dalla sua collocazione cronologica all'interno del processo, garantendo così la massima stabilità e trasparenza alle vendite forzate

Il precedente richiamato dai ricorrenti (Cass. n. 12004/2012) deve considerarsi superato, non solo e non tanto perché riferito a

soprattutto in quanto basato su presupposti normativi non più vigenti e smentito dal più recente arresto nomofilattico (Cass. n. 18421/2022).

In definitiva il motivo viene rigettato sulla base del seguente principio di diritto:

<<Il termine per il versamento del saldo del prezzo da parte dell'aggiudicatario, ai sensi degli artt. 569, comma 3, e 585 c.p.c., ha natura sostanziale (e non processuale), in quanto attiene

presupposto dell'effetto traslativo della proprietà e non richiede l'esercizio di una difesa tecnica; ed ha natura perentoria, in quanto risponde alla necessità di garantire l'immutabilità delle condizioni

tutti i partecipanti alla gara. Ne consegue che a tale termine non si applica la proroga di diritto della scadenza cadente nella giornata di sabato al primo giorno feriale successivo, prevista dall'art. 155, commi 4 e 5, c.p.c., né, pertanto, può trovare applicazione la sospensione dei termini processuali (feriale o emergenziale) che inizi a decorrere il lunedì successivo alla scadenza caduta di sabato>>.

5.2. Infondato è anche il secondo motivo del ricorso della creditrice procedente.

Il richiamo all'istituto della rimessione in termini è inconferente.

Alla considerazione che precede si aggiunge il rilievo che la [redacted] ha mantenuto fermo il principio per cui i termini che non richiedono l'esercizio di una difesa tecnica (come il mero versamento di una somma) restano esclusi dalla sospensione processuale.

Per le ragioni che precedono, non è configurabile alcuna lacuna normativa che giustifichi l'applicazione analogica delle sospensioni straordinarie ai termini sostanziali.

5.5. In definitiva, entrambi i ricorsi vanno dichiarati infondati, con conseguente conferma della sentenza del Tribunale di Castrovillari che ha dichiarato la nullità del decreto di trasferimento per tardività del versamento.

5.6. Resta assorbita ogni ulteriore questione relativa al richiamo, nel decreto di trasferimento di normativa (il d.l. n. 11/2020) non più in vigore alla data della sua adozione (24 marzo 2020).

6. La natura delle questioni trattate e l'obiettiva incertezza del quadro giurisprudenziale all'epoca dell'insorgere della controversia giustificano l'integrale compensazione delle spese di lite.


[redacted] precedente di legittimità (Cass. n. 12004/2012) che, all'epoca dei fatti (marzo 2020), rappresentava l'unico orientamento disponibile e qualificava il termine per il versamento del saldo prezzo come processuale. Solo con il successivo intervento di questa Corte (Cass. n. 18421/2022) la natura sostanziale di tale termine è stata definitivamente e autorevolmente chiarita, determinando un mutamento interpretativo che non poteva essere previsto con certezza dalle parti al momento della scadenza del termine.

[redacted] collocazione temporale della scadenza (7 marzo 2020), intervenuta appena due giorni prima dell'inizio della sospensione pandemica (9 marzo 2020), circostanza che ha generato eccezionali difficoltà

applicative e interpretative della normativa emergenziale allora appena emanata. La complessità del coordinamento tra la disciplina sostanziale e le disposizioni straordinarie legate all'emergenza COVID-19 integra pertanto quei gravi ed eccezionali motivi che, unitamente al solo recente consolidamento dell'orientamento nomofilattico, rendono di giustizia la compensazione delle spese tra le parti.

7. Al rigetto del ricorso, tuttavia, non può che conseguire la declaratoria della sussistenza dei presupposti processuali per il pagamento dell'importo, previsto per legge ed indicato in dispositivo, se dovuto (Cass. Sez. U. 20 febbraio 2020 n. 4315).

8. Infine, va dato atto che non vi è luogo a procedere alle sanzioni previste dall'art. 96 comma 3 e comma 4 c.p.c.


ha formato oggetto di due distinti ricorsi, ma la proposta di definizione anticipata è stata formulata solo per il ricorso degli aggiudicatari, nonostante la presenza di un ricorso principale della creditrice (notificato antecedentemente) e l'identità della questione di diritto (la natura del termine per il saldo prezzo).

Orbene, trattandosi di cause inscindibili (per l'indefettibile necessità del litisconsorzio tra i ricorrenti stessi), non era possibile procedere a un esito accelerato (inammissibilità o manifesta infondatezza) per uno solo dei due ricorsi: un'eventuale decisione che avesse travolto un ricorso avrebbe logicamente finito con il travolgere anche l'altro per coerenza di sistema.

Va quindi dato atto dell'inapplicabilità del rito accelerato in forma parziale e, quindi, esclusa la possibilità di pronunciare l'estinzione del giudizio anche solo quanto al ricorso cui si è riferita la proposta di definizione accelerata e tanto meno dell'intero giudizio pure in assenza di istanza di decisione, della necessità di una decisione collegiale di tutti i ricorsi al fine di prevenire la frammentazione del giudizio di legittimità: la semplificazione del rito (art. 380-bis c.p.c.) non può andare a scapito

della coerenza logico-giuridica della decisione finale su cause tra loro indissolubilmente legate.

Al riguardo va affermato il seguente principio di diritto:

<<In tema di ricorso per cassazione, qualora siano stati proposti più ricorsi (principale e successivi o incidentali) avverso la medesima sentenza riguardanti cause inscindibili o tra loro dipendenti, la proposta di definizione anticipata ai sensi dell'art. 380-bis c.p.c. non può essere formulata in relazione a uno soltanto di essi. L'identità della questione di diritto e l'esigenza di assicurare l'unitarietà del giudizio impongono una trattazione congiunta, con la conseguenza che, laddove la proposta di definizione non sia stata formulata in relazione a tutti i ricorsi, non può farsi luogo, anche in assenza di istanza di decisione, all'estinzione del giudizio nemmeno parzialmente, ma il Collegio deve dare atto dell'impossibilità di procedere con il rito accelerato e decidere unitariamente, all'esito di ordinanza o di pubblica udienza, tutte le impugnazioni>>.

P. Q. M.

La Corte:

- rigetta entrambi i ricorsi;
- dichiara integralmente compensate tra le parti le spese processuali relative al presente giudizio di legittimità.

Ai sensi dell'art. 13 co. 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, si deve dare atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera di parte ricorrente, dell'importo a titolo di contributo unificato a norma del co. 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 6 maggio 2026, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Presidente
Franco De Stefano