

Cause di prelazione - patto commissorio - Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 3532 del 11/02/2025 (Rv. 673977-01)

Divieto del - Patto marciano - Liceità - Fondamento - Presupposti - Stima del bene oggettiva o affidata ad esperto indipendente - Necessità - Fattispecie.

Il divieto del patto commissorio sancito dall'art. 2744 c.c. non opera quando nell'operazione negoziale sia inserito un patto marciano (in forza del quale, nell'eventualità di inadempimento del debitore, il creditore vende il bene, previa stima, versando al debitore l'eccedenza del prezzo rispetto al credito), trattandosi di clausola lecita, che persegue lo stesso scopo del pegno irregolare ex art. 1851 c.c. ed è ispirata alla medesima ratio di evitare approfittamenti del creditore in danno del debitore, purché le parti abbiano previsto, al momento della sua stipulazione, che, nel caso ed all'epoca dell'inadempimento, sia compiuta una stima della cosa, entro tempi certi e modalità definite, che assicuri una valutazione imparziale, ancorata a parametri oggettivi ed automatici oppure affidata ad una persona indipendente ed esperta, la quale a tali parametri debba fare riferimento. (Nel caso di specie, la S.C. ha confermato la sentenza impugnata che aveva accertato la natura illecita di un contratto di vendita con il quale la debitrice, per un prezzo vile, aveva venduto al creditore il proprio immobile, senza che fossero indicate le modalità di pagamento e con l'intesa di retrovendita ad un prezzo sottostimato considerato quale valore attuale).

Corte di Cassazione, Sez. 2, Ordinanza n. 3532 del 11/02/2025 (Rv. 673977-01)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_1322, Cod_Civ_art_1343, Cod_Civ_art_1851, Cod_Civ_art_2744, Cod_Civ_art_1349