

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****TERZA SEZIONE CIVILE**

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FRANCO DE STEFANO	- Presidente -	
Dott. PASQUALINA A.P. CONDELLO	- Consigliere -	
Dott. AUGUSTO TATANGELO	- Consigliere -	
Dott. RAFFAELE ROSSI	- Consigliere -	Ad. 7/12/2023 CC
Dott. GIOVANNI FANTICINI	- Consigliere Rel. -	R.G.N. 12847/2022

**Tutela dell'aggiudicatario ex art. 187-bis disp. att. c.p.c. - Limiti - Estinzione/chiusura della procedura esecutiva - Precedente aggiudicazione - Cancellazione del pignoramento - Modalità e condizioni - Conseguenze in caso di cancellazione immediata.**

ha pronunciato la seguente

**ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 12847/2022 R.G.

proposto da

DENNIS                      rappresentato e difeso dall'avv.

- ricorrente -

contro

MARIA GABRIELLA                      GIORGIA                      ELISABETTA  
RODOLFO                      MARIA STELLA                      rappresentati e difesi dall'avv.

, sono

elettivamente domiciliati

- controricorrenti -

avverso la sentenza n. 7423 della CORTE D'APPELLO di ROMA, depositata il 10/11/2021;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio del 7/12/2023 dal Consigliere Dott. GIOVANNI FANTICINI;



**FATTI DI CAUSA**

1. Dennis intraprendeva una procedura esecutiva per il rilascio dell'immobile sito in via delle Viole 40 ad Aprilia (LT) in forza del decreto di trasferimento del 3/4/2012, trascritto nei RR.II. l'11/4/2012, che, nell'ambito della procedura espropriativa immobiliare nei confronti di Giorgio aveva trasferito al il menzionato cespite.

2. Proponevano opposizione all'esecuzione Maria Gabriella e Giorgia sostenendo di aver acquistato il bene da Giorgio (nonno delle opposenti) con atto di compravendita del 7/2/2011, trascritto nei RR.II. l'8/2/2011, e, dunque, opponibile al precedente; affermavano le opposenti che il vincolo di pignoramento trascritto sull'immobile era stato cancellato con ordinanza di estinzione del processo emessa dal giudice dell'esecuzione immobiliare in data 23/9/2010 (la formalità di cancellazione nei RR.II. era poi stata eseguita il 10/2/2011).

3. L'opposto obiettava che il provvedimento di estinzione – conseguente alla rinuncia del creditore successiva all'aggiudicazione – era stato oggetto di reclamo, poi accolto, e che l'emissione del decreto di trasferimento costituiva effetto del disposto dell'art. 187-bis disp. att. cod. proc. civ., una volta che l'aggiudicatario aveva versato il prezzo, il quale era stato poi incassato proprio dall'esecutato Giorgio (che ne aveva fatto istanza al giudice dell'esecuzione).

4. Quest'ultimo interveniva nel giudizio, a sostegno delle ragioni delle opposenti.

5. Il Tribunale di Latina accoglieva l'opposizione e, riconosciuta la prevalenza dell'acquisto della e della dichiarava che il non aveva diritto di procedere all'esecuzione forzata per rilascio.

6. Dennis proponeva impugnazione, alla quale resistevano Maria Gabriella e Giorgia nonché Elisabetta Rodolfo Maria Stella quali eredi di Giorgio nelle more deceduto.

7. Con la sentenza n. 7423 del 10/11/2021 la Corte d'appello di Roma respingeva l'appello; nella motivazione, per quanto qui ancora rileva, si



legge: «L'aggiudicazione dell'immobile di via delle Viole 39 fu revocata dal tribunale di Latina il 9 dicembre 2009 ... Dopodiché, mentre il propo-  
neva reclamo, il debitore esecutato provvide a pagare il creditore pro-  
cedente ottenendo la rinuncia all'esecuzione ... e la declaratoria di estin-  
zione del procedimento esecutivo il 23 settembre 2010 ... Il 7 febbraio 2011,  
in pendenza del reclamo, alienò l'immobile alle nipoti Maria Gabriella  
e Giorgia (che provvidero a trascrivere l'acquisto il giorno  
successivo). Il 13 marzo 2012, dopo avere venduto l'immobile, ri-  
chiese al giudice dell'esecuzione di autorizzare il depositario della somma  
ricavata dalla vendita (e pagata dal in seguito al primo decreto di  
assegnazione) a consegnare la somma allo stesso debitore esecutato.  
Il G.E. autorizzò lo svincolo con decreto del 20 marzo annotato in calce allo  
stesso atto ... Il 29 marzo 2012 il notaio delegato provvide a versare le  
somma di euro 100.051,18, pagata dal all'esito dell'asta giudiziaria,  
su un conto corrente bancario indicato dallo stesso Il 4 aprile 2012,  
infine, il giudice dell'esecuzione emise il decreto di trasferimento, che fu  
trascritto il successivo 11 aprile 2012 dal ... L'appellante invoca l'art.  
187-*bis* delle disposizioni di attuazione del c.p.c. ... Applicati al presente  
giudizio, tuttavia, i principi invocati dall'appellante conducono soltanto ad  
affermare che l'assegnazione del 22 aprile 2009, confermata con l'ordinanza  
del 13 dicembre 2011, ha conservato la propria efficacia anche dopo il de-  
creto di estinzione; non anche che la vendita dello stesso bene, trascritta  
precedentemente, non sia opponibile al creditore precedente. In altri ter-  
mini, il titolo di acquisto dell'appellante concorre col titolo di acquisto delle  
appellate, ed il conflitto tra i soggetti che hanno acquisito, con distinti atti,  
il diritto di proprietà sul medesimo bene va risolto sulla base dell'antiorità  
della trascrizione, come dispone l'art. 2644 del codice civile. ... Fino a che,  
dunque, la simulazione invocata dall'appellante non sia accertata in un giu-  
dizio di merito (non certo in un giudizio come questo, che ha ad oggetto –  
come ha correttamente rilevato il giudice di primo grado – il solo diritto del



creditore di procedere all'esecuzione forzata) l'acquisto trascritto dalle originarie opponenti prevale, in quanto trascritto anteriormente all'acquisto del [redacted] ai sensi dell'art. 2644 c.c. citato».

8. Avverso tale decisione Dennis [redacted] proponeva ricorso per cassazione, affidato a un unico motivo; resistevano con un solo controricorso Maria Gabriella [redacted] Giorgia [redacted] Elisabetta [redacted] Rodolfo [redacted] e Maria Stella [redacted].

9. Il Procuratore Generale (Dr.ssa Anna Maria Soldi), con le conclusioni scritte ex art. 380-bis.1, comma 1, secondo periodo, cod. proc. civ., ha chiesto la trattazione della causa in pubblica udienza.

10. Le parti depositavano memorie ex art. 380-bis.1, comma 1, terzo periodo, cod. proc. civ.

11. All'esito della camera di consiglio del 7/12/2023, il Collegio si riservava il deposito dell'ordinanza nei successivi sessanta giorni, a norma dell'art. 380-bis.1, comma 2, cod. proc. civ.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Il ricorso – sia pure illustrando alcune circostanze di non agevole comprensione, ma comunque irrilevanti ai fini della decisione – contiene sufficienti elementi per consentire la disamina dell'unica censura: va dunque respinta l'eccezione di inammissibilità avanzata dai controricorrenti.

2. Ritiene il Collegio di non accogliere l'istanza di trattazione in pubblica udienza avanzata dal Procuratore Generale perché, pur rivestendo la questione posta dal ricorso rilevanza nomofilattica, questa non è «particolare» (e, cioè, notevole), come richiesto dall'art. 375 cod. proc. civ.: fermo restando che la valutazione della ricorrenza degli estremi per la trattazione del ricorso in pubblica udienza, cioè della particolare rilevanza della questione di diritto coinvolta, rimane ampiamente discrezionale e rimessa al Collegio giudicante, la sussistenza di un tale presupposto è esclusa con im-



mediatezza dal carattere consolidato dei principî giurisprudenziali da applicare (Cass., Sez. U, Ordinanza 05/06/2018, n. 14437; Cass., Sez. U, Ordinanza n. 8093 del 23/04/2020).

3. Col proprio motivo – formulato ai sensi dell’art. 360, comma 1, n. 3, cod. proc. civ. – il ricorrente deduce la violazione e falsa applicazione dell’art. 632, comma 2, cod. proc. civ., dell’art. 2644 cod. civ. e dell’art. 187-*bis* disp. att. cod. proc. civ., per avere la Corte d’appello, al fine di risolvere il conflitto tra l’aggiudicatario e l’avente causa dall’esecutato, applicato la regola sulla priorità della trascrizione (ex art. 2644 cod. civ.), anziché la specifica norma (art. 187-*bis* disp. att. cod. proc. civ.) che sancisce la salvaguardia dell’aggiudicazione anche nell’ipotesi di estinzione del processo di espropriazione forzata.

4. In particolare, sostiene il ricorrente che «il caso in esame non può essere risolto applicando le regole ordinarie in materia di trascrizione che, in generale, dirimono il conflitto tra soggetti che hanno acquisito il diritto di proprietà sul medesimo bene (art. 2643 e ss. c.c.), in quanto la posizione giuridica dell’aggiudicatario Dennis è rivestita di una tutela giuridica superiore tale da essere considerata indifferente ad ogni iniziativa economica privata dell’esecutato sul cui bene, anche dopo l’estinzione della procedura, deve ritenersi ancora sussistente il vincolo del pignoramento e della sua trascrizione, sebbene cancellata, o in altro modo tutelata – con l’inopponibilità nei suoi confronti degli atti compiuti dal debitore o dal terzo proprietario dopo l’aggiudicazione e/o con l’inopponibilità della loro eventuale trascrizione ove poziore rispetto a quella del decreto di trasferimento – la sua aspettativa ad ottenere il trasferimento del bene in maniera immune da altrui pretese. ... Quanto sopra esposto conduce al riconoscimento di una tutela *erga omnes* nei confronti di chiunque occupi l’immobile acquistato all’asta pubblica senza che possa essere invocato ed opposto il principio sancito dall’art. 2644 c.c.».

5. La tesi del ricorrente, pur suggestiva, si infrange contro plurimi principî di ordine generale e varie argomentazioni.



6. Muovendo dall'art. 187-*bis* disp. att. cod. proc. civ., il                    configura l'acquisto dell'aggiudicatario come insensibile a qualsivoglia atto dispositivo dell'esecutato, indipendentemente dalla trascrizione dell'atto di pignoramento o di altri gravami pregiudizievoli.

7. Al contrario, a norma dell'art. 2919, comma 2, cod. civ., all'aggiudicatario – che acquista a titolo derivativo i diritti già spettanti all'esecutato espropriato – sono inopponibili «i diritti acquistati da terzi sulla cosa, se i diritti stessi non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nell'esecuzione»: la menzionata disposizione rinvia agli effetti sostanziali del pignoramento (artt. 2913 ss. cod. civ.), i quali si producono al momento del suo perfezionamento – e, cioè, con la sua trascrizione (anche Cass., Sez. 3, Sentenza n. 7998 del 20/04/2015, in motivazione, richiama la «disciplina civilistica sugli effetti del pignoramento (artt. 2913 e 2918 c.c.), che individua nella trascrizione il momento in cui il pignoramento è compiuto al fine di regolare le alienazioni dei beni pignorati, le alienazioni anteriori e gli atti che ne limitano la disponibilità»), la quale, oltre a integrare la fattispecie complessa dell'art. 555 cod. proc. civ., determina la conoscibilità del vincolo *erga omnes* – e permangono fino a che lo stesso non viene cancellato.

8. La cancellazione del gravame – ancorché erronea o perfino illegittima, dato che nel caso *de quo*, a seguito della rinuncia dei creditori, il giudice dell'esecuzione avrebbe dovuto dichiarare l'estinzione del processo esecutivo, ma non disporre la cancellazione del pignoramento, stante la già intervenuta aggiudicazione e la contestuale insorgenza dello *ius ad rem* dell'aggiudicatario – determina la caducazione dell'effetto della pubblicità: «La trascrizione del pignoramento immobiliare nei registri immobiliari è elemento necessario perché tale atto produca i suoi effetti, sicché la sua cancellazione, indipendentemente dalla validità o meno del titolo in base al quale essa è stata effettuata, impedisce di dare seguito all'istanza di vendita del bene immobile pignorato, giacché la cancellazione medesima opera come autonoma causa di estinzione della pubblicità, che ne fa venir meno



gli effetti rispetto ad ogni interessato» (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 17367 del 18/08/2011, Rv. 619245-01, secondo cui «il provvedimento di revoca dell'avvenuta trascrizione non comporta l'automatica reviviscenza del vincolo nella sua efficacia di pubblicità, per ripristinare la quale occorre quindi procedere a nuova trascrizione»).

9. Proprio perché l'acquisto dell'aggiudicatario avviene a titolo derivativo e "si rinalda" col pignoramento trascritto (atto che ha l'effetto di determinare la cd. "cristallizzazione giuridica" del bene staggito), trova piena applicazione la regola dell'art. 2644 cod. civ., richiamata dai giudici di merito, secondo la quale "*prior (nella trascrizione) in tempore potior in iure*"; e, così, nel caso – come quello in esame – in cui siano sopravvenute al pignoramento altre formalità (e quindi, come nella specie, il diritto oggetto di espropriazione abbia circolato), la cancellazione del primo determina la piena efficacia, nei confronti dei soli acquirenti, delle seconde, mentre una eventuale revoca del presupposto della cancellazione ed un suo ripristino non potrebbero che operare *ex nunc* e non potrebbero così prevalere (salve eventuali azioni tempestivamente proposte contro gli atti le cui formalità siano sopravvenute) sugli acquisti *medio tempore* ritualmente trascritti.

10. La menzionata regola va così declinata: l'acquirente dell'immobile pignorato acquisisce i diritti spettanti all'esecutato espropriato senza che gli siano opponibili le alienazioni compiute dopo la trascrizione del pignoramento (art. 2914, comma 1, n. 1, cod. civ.), sempre che non vi sia soluzione di continuità tra gli effetti della predetta formalità e la trascrizione dell'atto traslativo; se, invece, della trascrizione del pignoramento viene disposta la cancellazione, cessano di operare in favore dell'acquirente sia l'art. 2914 cod. civ., sia l'art. 2919 cod. civ., mentre l'acquisto dell'aggiudicatario non "retroagisce" (*rectius*, non si rinalda) al vincolo dell'espropriazione forzata e, in virtù del criterio normativo della priorità delle trascrizioni, prevale l'eventuale altro acquirente che per primo ha trascritto il suo acquisto. È, dunque, impossibile sottrarsi alla conclusione, come raggiunta dai giudici di merito, che nella fattispecie in esame prevalgono le aventi causa da Giorgio



infatti, come già osservato dalla Corte territoriale, soltanto la privazione degli effetti di questo atto – conseguente a declaratoria di invalidità, simulazione, inopponibilità, ecc. – può determinare la prevalenza dell'acquisto del

11. Non modifica la suindicata conclusione il disposto dell'art. 632, comma 1, cod. proc. civ., secondo cui «con l'ordinanza che pronuncia l'estinzione è disposta sempre la cancellazione della trascrizione del pignoramento».

12. Tale norma, infatti, non sottintende il mantenimento degli effetti del pignoramento nonostante la sua inevitabile cancellazione al momento della pronuncia di estinzione della procedura (come sostiene il ricorrente), ma va coordinata col secondo comma della succitata disposizione, il quale già opera una distinzione (ad altri fini) a seconda del momento – anteriore o posteriore all'aggiudicazione – in cui si è verificata l'estinzione, e con l'art. 187-*bis* disp. att. cod. proc. civ., che fa salvi gli effetti della pregressa aggiudicazione.

13. Nell'ipotesi di estinzione della procedura (nella specie, ex art. 629 cod. proc. civ.) successiva all'aggiudicazione (o all'assegnazione), il giudice deve sì ordinare la cancellazione della trascrizione del pignoramento, ma tale ordine assume le forme del decreto di trasferimento in favore dell'aggiudicatario ex art. 586 cod. proc. civ. («... ordinando che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie ... Il giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento»).

14. In altre parole, in tutti i casi di estinzione (o anche di chiusura anticipata; v. Cass., Sez. 6-3, Ordinanza n. 9501 del 10/05/2016, non massimata) della procedura il giudice dell'esecuzione deve disporre la liberazione dei beni e, quindi, nell'espropriazione immobiliare, ordinare la cancellazione della trascrizione del pignoramento, ma quest'ultima alla imprescin-





dibile condizione che non sia già intervenuta l'aggiudicazione o l'assegnazione. In tale ultima ipotesi, infatti, l'ordine di cancellazione dei gravami è riservato al decreto di trasferimento, che il giudice dell'esecuzione può e deve emettere, a condizione che «il prezzo offerto [non] sia notevolmente inferiore a quello giusto» (la clausola dell'art. 586 cod. proc. civ. va intesa nel significato espresso da Cass., Sez. 3, Sentenza n. 18451 del 21/09/2015, Rv. 636807-01, da Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11116 del 10/06/2020, Rv. 658146-03, e da Cass. Sez. 3, Ordinanza n. 24913 del 21/08/2023, Rv. 668755-01) e che esso sia stato regolarmente e tempestivamente versato dall'aggiudicatario; qualora il prezzo sia ritenuto ingiusto oppure si verifichi la decadenza dell'aggiudicatario, il giudice, col relativo provvedimento, deve pur sempre disporre la cancellazione della trascrizione del pignoramento, ma in applicazione dell'art. 632 cod. proc. civ.

15. Non osta all'emissione del decreto di trasferimento, né alla successiva cancellazione dei gravami a norma dell'art. 586 cod. proc. civ., la declaratoria di estinzione della procedura, evento che si verifica *ipso iure* nel momento in cui se ne realizzano i presupposti (in tema: Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 27545 del 21/11/2017, Rv. 646845-02; Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 5921 del 27/02/2023, Rv. 667180-01): difatti, così come i compensi degli ausiliari vanno liquidati anche successivamente alla dichiarazione di estinzione o di anticipata chiusura del processo esecutivo (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 12434 dell'11/5/2021, non massimata; Cass., Sez. 6-3, Ordinanza n. 27031 del 19/12/2014, Rv. 633878-01; Cass., Sez. 3, Sentenza n. 1887 del 29/01/2007, Rv. 595498-01), allo stesso modo i poteri del giudice dell'esecuzione sopravvivono alla definizione della procedura per regolare le questioni consequenziali (in proposito, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 8747 del 15/04/2011, Rv. 618050-01, con riguardo alle eventuali opposizioni aventi ad oggetto i provvedimenti conseguenti all'estinzione), tra le quali vanno incluse la verifica sul tempestivo versamento del prezzo da parte dell'aggiudicatario e la valutazione della sua congruità e, se del caso,



l'emissione del decreto di trasferimento col contestuale ordine di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie.

16. La tesi sostenuta dal ricorrente – secondo cui il reclamo proposto contro l'ordinanza di estinzione avrebbe sterilizzato la cancellazione della trascrizione del pignoramento, i cui effetti dovrebbero intendersi comunque perduranti anche in caso di successiva circolazione dei diritti che ne sono oggetto – contrasta con l'esigenza di certezza sottesa alla pubblicità immobiliare e con le finalità di risoluzione dei conflitti tra aventi causa, cui il relativo sistema è orientato.

17. Non può farsi dipendere l'operatività e l'efficacia delle risultanze dei registri immobiliari dalla pendenza di azioni giudiziali (peraltro, non conoscibili da soggetti estranei al processo) che non risultino dai medesimi registri, perché ciò «sovvertirebbe l'esigenza di certezza che regola il regime delle trascrizioni, sacrificando irragionevolmente le ragioni di certezza dell'acquisto da parte di chi a quel momento aveva fatto affidamento sulla situazione di libertà del bene, quale emergeva dall'esame dei registri immobiliari» (così, in relazione ad un'altra fattispecie, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 12835 del 06/06/2014, in motivazione).

18. Ad ogni buon conto, va ribadito l'orientamento giurisprudenziale (espresso in differenti fattispecie: Cass., Sez. 3, Sentenza n. 6278 del 20/04/2012, Rv. 622320-01; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 3552 del 11/03/2003, Rv. 561072-01; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 2308 del 16/04/1981, Rv. 413045-01) secondo cui la già citata regola dell'art. 2644 cod. civ. – pienamente applicabile anche nel caso *de quo* – prescinde dalla buona o mala fede dell'acquirente che abbia per primo trascritto il suo acquisto, ferma restando la rilevanza dello stato soggettivo in relazione ad una sua eventuale responsabilità risarcitoria (Cass., Sez. 6-2, Ordinanza n. 39 del 07/01/2021, Rv. 660183-02; Cass., Sez. 2, Sentenza n. 8403 del 18/08/1990, Rv. 468915-01); perciò, in questa controversia – non attinente al ristoro del pregiudizio arrecato a Dennis dalle singolari condotte di Giorgio e, potenzialmente, delle sue congiunte acquirenti del cespite –



non assume rilievo che Maria Gabriella e Giorgia fossero a conoscenza (oppure no) del reclamo del avverso il provvedimento di estinzione della procedura e di cancellazione del gravame.

19. In conclusione, il ricorso va rigettato.

20. Tuttavia, le spese del giudizio di legittimità possono essere interamente compensate in considerazione del contegno del dante causa degli odierni controricorrenti, preordinato a conseguire, con improprie rappresentazioni della realtà e degli sviluppi processuali al momento del conseguimento diretto del saldo del prezzo, un vantaggio che può dirsi, eufemisticamente, di assai discutibile liceità.

21. Va dato atto, tuttavia, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, D.P.R. n. 115 del 2002, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma dell'art. 1-*bis* dello stesso art. 13.

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

la Corte

rigetta il ricorso;

compensa le spese del giudizio di legittimità;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, qualora dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 7 dicembre 2023.

Il Presidente

(*Franco De Stefano*)

