

www.expartecreditoris.it

REPUBBLICA ITALIANA
IN NOME DEL POPOLO ITALIANO
LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
SEZIONE TERZA CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. DE STEFANO Franco - Presidente -
Dott. VALLE Cristiano - Consigliere -
Dott. TATANGELO Augusto - Consigliere -
Dott. GUIZZI Stefano Giaime - Consigliere -
Dott. ROSSI Raffaele - rel. Consigliere -

ha pronunciato la seguente:

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. xxxxx/2019 R.G. proposto da:

CESSIONARIA, e per essa **Omissis Spa** ;

- ricorrente -

contro

TERZO ACQUIRENTE;

- controricorrente -

e contro

BANCA Omissis, **LEGALE RAPPRESENTANTE DI DEBITORE**;

- intimati -

Avverso la sentenza n. xxxx/2019 della CORTE DI APPELLO DI ROMA, depositata il giorno 18 aprile 2019;

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 29 settembre 2022 dal Consigliere RAFFAELE ROSSI.

Svolgimento del processo

1. Per la soddisfazione di un credito vantato nei confronti di **DEBITORE** ed assistito da ipoteca iscritta nel giugno 1996 su immobili ubicati nel Comune di (Omissis), la **BANCA** (lite pendente incorporata dalla **BANCA INCORPORANTE**, poi cedente il credito alla **CESSIONARIA**) promosse nell'anno 1999 espropriazione ex art. 602 c.p.c., in danno di **TERZO ACQUIRENTE**, terza acquirente (con atto del settembre 1996) dei cespiti ipotecati.

In pendenza della procedura esecutiva, in data 5 febbraio 2007 il Conservatore dei Registri Immobiliari dell'Ufficio di (Omissis), intendendo in modo evidentemente erroneo una formalità richiesta da **TERZO ACQUIRENTE**, annotò a margine dell'ipoteca sopra menzionata la cancellazione totale della stessa; con ulteriore suo atto del 23 aprile 2007, a margine di detta cancellazione iscrisse altra annotazione recante "la cancellazione dell'annotazione" di cancellazione, "in quanto erroneamente eseguita".

2. Nel gennaio 2011, **TERZO ACQUIRENTE** spiegò opposizione ex art. 615 c.p.c., chiedendo dichiarare insussistente il diritto a procedere esecutivamente nei suoi confronti, in conseguenza e per effetto della cancellazione dell'ipoteca gravante sull'immobile staggito.

3. Sospesa la procedura dal g.e., il giudizio di opposizione, coltivato dalla **CESSIONARIA** in contraddittorio (anche) di **OMISSIS** (legale rappresentante del minore **DEBITORE**, erede del defunto debitore diretto **DEBITORE**) e della **Banca OMISSIS Spa** (fusa con la **Banca OMISSIS Spa**), si concluse, in prime cure, con l'accoglimento della domanda dell'opponente.

4. La decisione in epigrafe indicata ha rigettato l'appello interposto dalla **CESSIONARIA** la quale, avverso la stessa, ricorre per cassazione, affidandosi a due motivi.

Resiste, con controricorso, **TERZO ACQUIRENTE**; non svolgono attività processuale in grado di legittimità la **Banca omissis Spa** e **LEGALE RAPPRESENTANTE del DEBITORE**.

Motivi della decisione

1. Il **PRIMO MOTIVO** denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1324, 1418 e 1421 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Specificamente, la ricorrente censura la gravata sentenza per non aver rilevato la nullità dell'annotazione di cancellazione dell'ipoteca, nullità derivante dalla violazione delle norme imperative che prescrivono, quale condizione necessaria ed imprescindibile ai fini della cancellazione, la prestazione di consenso (nella specie mancato) da parte del titolare del diritto di credito garantito.

2. Il **SECONDO MOTIVO** lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 1324 e 1427 c.c., in relazione all'art. 360 c.p.c., comma 1, n. 3.

Ad avviso della ricorrente, il giudice territoriale, con argomentazione non conforme a diritto, ha ritenuto la cancellazione dell'ipoteca, seppur frutto di un accertato errore del Conservatore dei Registri Immobiliari, non emendabile attraverso la rettifica ad opera del Conservatore stesso, nella specie correttamente praticata.

3. Le doglianze - da scrutinare congiuntamente siccome avvinte da intima connessione - sono infondate.

3.1. L'espropriazione contro il terzo proprietario, disciplinata dagli artt. 602 - 604 del codice di rito, tipizza ipotesi di responsabilità per debito altrui (da autorevole dottrina anche definita responsabilità senza debito), nelle quali cioè un soggetto, non personalmente obbligato, legittimamente subisce l'espropriazione di beni facenti parte del proprio patrimonio su iniziativa di un creditore di un diverso soggetto e per la soddisfazione coattiva di pretese vantate nei confronti di quest'ultimo.

Dal punto di vista sistematico, l'assoggettamento ad esecuzione forzata del terzo acquirente di un immobile gravato da ipoteca è la più significativa estrinsecazione dello ius sequelae che ontologicamente connota siffatta garanzia reale, positivamente tradotto nel disposto dell'art. 2808 c.c., comma 1, ("l'ipoteca attribuisce al creditore il diritto di espropriare, anche in confronto del terzo acquirente, i beni vincolati a garanzia del suo credito").

Condizione necessaria per assoggettare ad esecuzione forzata il terzo (con pressoché integrale parificazione di questi, *quoad effectus*, al debitore esecutato) acquirente di un bene ipotecato (oppure il terzo datore di ipoteca su beni propri a garanzia di un debito altrui) è l'esistenza di una iscrizione ipotecaria, valida ed efficace, sull'immobile staggito: e tale condizione deve ricorrere per l'intero corso del procedimento di espropriazione, cioè a dire, più precisamente, dalla notifica del (prodromico) atto di precetto sino all'aggiudicazione, momento in cui l'aggiudicatario acquista il diritto (qualificabile come *ius ad rem*) al trasferimento del bene pignorato purgato da gravami e formalità pregiudizievoli, inclusa l'ipoteca in parola.

Il venir meno, per qualsivoglia ragione, della ipoteca in pendenza della procedura espropriativa intrapresa contro il terzo proprietario importa, pertanto, l'immediato arresto della stessa (declinabile, più propriamente, in forma di improcedibilità o di estinzione atipica o di chiusura anticipata), per sopravvenuta insussistenza dell'elemento integrante la fattispecie di responsabilità per debito altrui.

3.2. Sotto il profilo sostanziale, l'ipoteca "si costituisce mediante iscrizione nei registri immobiliari" (art. 2808 c.c., comma 2): è questa l'affermazione, netta ed inequivoca, del principio dell'efficacia costitutiva della formalità pubblicitaria, in virtù del quale il diritto di garanzia reale viene ad esistenza, tanto fra le parti quanto nei confronti dei terzi, con la iscrizione nei registri.

Analogata natura costitutiva caratterizza altresì la formalità della cancellazione dell'iscrizione, intesa come causa estintiva autonoma dell'ipoteca prevista dall'art. 2878 c.c., comma 1, n. 1.

EX PARTE