

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

Composta da:

Dott. DE STEFANO Franco - Presidente
Dott. GIANNITI Pasquale - Consigliere
Dott. ROSSI Raffaele - Consigliere-rel.
Dott. SAIJA Salvatore - Consigliere
Dott. FANTICINI Giovanni - Consigliere

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

sul ricorso iscritto al n. xxxx/2022 R.G. proposto da
CESSIONARIA Srl E, PER ESSA, SERVICER Spa,

ricorrente

contro

CASSA OMISSIS,

Controricorrente

nonché contro

**A.A.
B.B.
C.C.
D.D.
DEBITORE Snc**

BANCA

CONSORZIO omissis

BANCA Spa

AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONE

OMISSIS RISCOSSIONI Spa

CONDUTTRICE Srl

Intimati

Avverso la sentenza n. xxx/2021 del TRIBUNALE DI TRENTO, depositata il giorno 24 novembre 2021;

udita la relazione svolta alla pubblica udienza tenuta il giorno 29 gennaio 2025 dal Consigliere RAFFAELE ROSSI;

udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale ANNA MARIA SOLDI, che ha chiesto dichiarare inammissibile il ricorso ed enunciare principio di diritto nell'interesse della legge;

udito l'Avv. Omissis, per delega, per parte ricorrente;

udito l'Avv. Omissis, per delega, per parte controricorrente.

SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1. Con atto di pignoramento notificato il 22 gennaio 2018 - ed annotato secondo la legge tavolare il 16 febbraio 2018 - la **BANCA** promosse innanzi il Tribunale di Trento espropriazione - tra l'altro - su un immobile sito in C in danno di **DEBITORE S.N.C., A.A., B.B., C.C. e D.D.**

Nella procedura dispiegarono intervento **Cassa OMISSIS, CESSIONARIA Srl, Consorzio OMISSIS, Agente della Riscossione per le Province Autonome di Bolzano e Trento, Agenzia delle Entrate - Riscossione, BANCA Spa e OMISSIS RISCOSSIONI Spa**

2. Con istanza del 30 luglio 2020, il nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato rappresentò che questo era condotto in locazione dalla **CONDUTTRICE Srl** in forza di un contratto della durata di ventisette anni, stipulato il 25 settembre 2002 e debitamente intavolato; espose altresì che i canoni della predetta locazione erano stati pignorati in una anteriore procedura espropriativa presso terzi, conclusa con ordinanza di assegnazione del credito in favore della **Cassa OMISSIS** emessa dal giudice dell'esecuzione di Trento in data 24 ottobre 2017.

Con provvedimento del 2 novembre 2020, il giudice dell'esecuzione immobiliare ritenne il custode legittimato a riscuotere i canoni di locazione e a negoziare con il conduttore modifiche contrattuali.

3. Avverso detto provvedimento, **Cassa OMISSIS** propose opposizione ex art. 617 cod. proc. civ., assumendo l'opponibilità alla espropriazione immobiliare della ordinanza di assegnazione dei canoni maturati e maturandi, precedentemente emessa e avente data certa, nonché la carenza di legittimazione del custode a riscuotere i canoni.

4. Celebrato secondo la scansione bifasica tipica delle controversie oppositive, il giudizio è stato definito nel merito dalla sentenza in epigrafe, la quale ha accolto l'opposizione.

A suffragio della decisione, il Tribunale di Trento ha osservato che:

(a) l'ordinanza di assegnazione di canoni locatizi emessa ai sensi dell'art. 553 cod. proc. civ., avente data anteriore e certa rispetto all'avvio del procedimento di espropriazione sull'immobile locato, costituiva una cessione pro solvendo del relativo credito e produceva l'immediato effetto traslativo della titolarità del credito a favore dell'assegnatario, il quale, pertanto, dal momento dell'emissione del provvedimento, risultava l'unico soggetto legittimato a pretendere il pagamento delle pigioni da parte del debitor debitoris;

(b) i crediti locatizi, "in forza dell'immediato effetto traslativo dell'ordinanza di assegnazione, non appartenevano più al debitore esecutato e non potevano essere attratti nella successiva procedura esecutiva immobiliare", non operando quindi l'art. 2912 cod. civ.;

(c) l'opponibilità dell'assegnazione alla procedura espropriativa successivamente avviata non soggiaceva al termine previsto dall'art. 2918 cod. civ., considerato che la ratio di tale disposizione - relativa alle sole cessioni volontarie dei crediti - doveva essere rinvenuta nella tutela del creditore (o dell'assegnatario) contro gli atti dispositivi posti in essere a suo danno dal debitore esecutato.

5. Ha proposto ricorso per cassazione **CESSIONARIA Srl** e, per essa, **SERVICER Spa**, articolando due motivi.

Ha resistito, con controricorso, **Cassa OMISSIS**.

Non hanno svolto difese in questo giudizio di legittimità **A.A., B.B., C.C., D.D., DEBITORE Snc, BANCA, Consorzio OMISSIS, BANCA Spa, Agenzia delle Entrate Riscossione e OMISSIS RISCOSSIONI Spa, CONDUTTRICE Srl**.

6. All'esito dell'adunanza camerale tenuta il 15 maggio 2024, con ordinanza n. xxxxx/2024, pubblicata il 2 luglio 2024 ed in pari data comunicata, questa Corte, rilevato che era "onere di parte ricorrente documentare l'avvenuta costituzione nel giudizio di merito di **DEBITORE Snc** tramite l'avv. omissis, al quale è stato notificato il ricorso per cassazione" ha ordinato "alla parte ricorrente, in difetto di avvenuta costituzione in giudizio di **DEBITORE Snc** e di prova della sua costituzione nel giudizio di merito a mezzo del destinatario della notificazione del ricorso, di rinnovare quest'ultima nei confronti della società, assegnando, per tale adempimento, termine perentorio di giorni sessanta decorrente dalla comunicazione della presente ordinanza".

A seguito del provvedimento, parte ricorrente ha operato plurimi depositi di documentazione (rispettivamente, alle date del 29 luglio, 23 settembre e 8 novembre).

Ha poi - con atto depositato in data 8 novembre 2024 - formulato istanza di autorizzazione alla notifica del ricorso per cassazione per pubblici proclami nei confronti di **DEBITORE. Snc**, istanza rimessa alla valutazione del Collegio.

7. La causa è stata infine discussa alla pubblica udienza in epigrafe, in vista della quale il P.G. ha depositato conclusioni scritte e parte ricorrente depositato memoria illustrativa.

MOTIVI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso è articolato in due motivi.

1.1. Il **PRIMO** lamenta "violazione e/o falsa applicazione degli artt. 553 e 559 cod. proc. civ. e degli artt. 820, 2912 e 2914 cod. civ. in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ.".

Ad avviso di parte ricorrente, la gravata sentenza, pur poggiando sul corretto presupposto della natura di cessione del credito attribuita al provvedimento di assegnazione, erroneamente afferma l'irrilevanza "del rapporto a monte tra debitore pignorato e bene produttivo dei canoni": dacché il pagamento del terzo all'assegnatario estingue, oltre al debito del debitore-locatore nei confronti dell'assegnatario, anche il debito del terzo pignorato nei confronti del locatore, "non è predicabile la permanenza degli effetti dell'assegnazione a prescindere dalla titolarità dei canoni in capo all'esecutato".

Sotto altro e diverso profilo, invocando l'applicabilità dell'art. 2914, secondo comma, cod. civ., sostiene che, versandosi in ipotesi di assegnazione di un credito futuro, "la cessione ha carattere soltanto obbligatorio e l'effetto traslativo si verifica allorché il credito venga ad esistenza o diventi esigibile". Da ciò fa discendere che "l'assegnazione dei canoni futuri non possa esplicare alcun effetto in ipotesi di successiva debenza di detti canoni al custode in luogo del locatore esecutato": "laddove muti la titolarità dei canoni dell'immobile concesso in locazione il provvedimento di assegnazione diviene inefficace, atteso che il creditore non subentra nel contratto di locazione, ma nel solo diritto di credito che matura di volta in volta allo scadere dei canoni". Conclude nel senso che "poiché la maturazione avviene successivamente all'assegnazione, quanto il debitore non è più titolare dei canoni di locazione, il terzo suo creditore non può ottenere il pagamento in virtù della pregressa assegnazione, ma questo dovrà aggiungersi alla distribuzione del ricavato dalla vendita immobiliare".

Trascrive integralmente (dalla pagina 9 alla pagina 16 del ricorso) un articolo di dottrina a sostegno della propria tesi.

1.2. Il **SECONDO MOTIVO** denuncia "violazione e falsa applicazione degli artt. 2812 e 2918 cod. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ."

Censura la decisione gravata per aver negato l'applicabilità degli artt. 2812 e 2918 cod. civ., sostenendo che, anche nel caso in cui il credito per canoni locatizi sia oggetto di una cessione (non soltanto volontaria ma anche) coattiva in epoca anteriore al pignoramento immobiliare, trovi operatività l'art. 2812 cod. civ., con derivante inopponibilità della cessione al creditore ipotecario.

2. L'impugnazione di legittimità così proposta è inammissibile.

2.1. L'originaria notificazione del ricorso introduttivo del presente giudizio nei confronti della **DEBITORE Snc** - debitrice esecutata nel procedimento espropriativo immobiliare e, dunque, litisconsorte necessario nelle ad esso incidentali controversie oppostive, in ogni loro grado (ex aliis, Cass. 20/12/2024, n. 33687; Cass. 03/09/2024, n. 23631; Cass. 25/07/2022, n. 23123; Cass. 01/12/2021, n. 37847) - è inficiata da nullità.

Essa, infatti, risulta eseguita mediante l'inoltro dell'atto a mezzo PEC all'indirizzo dell'avvocato Omissis; ma questi, benché indicato nella intestazione della sentenza impugnata come difensore della società esecutata, non risulta, dagli atti di causa acquisiti, aver svolto attività difensive in patrocinio della medesima, né di tanto la ricorrente ha fornito alcuna prova, sebbene di ciò richiesta con l'ordinanza interlocutoria n. xxxx del 2024.

2.2. L'ordine di rinnovazione della notifica del ricorso impartito con il provvedimento ora menzionato non è stato poi ottemperato.

Al riguardo, con i depositi di cui si è riferito in narrativa, parte ricorrente ha documentato il compimento delle seguenti attività, tutte finalizzate all'assolvimento dell'incombente posto a suo carico, ovvero alla notifica del ricorso alla **DEBITORE Snc**:

(i) tentativo di notificazione, compiuto dal difensore della ricorrente ai sensi dell'art. 3-bis della legge 21 gennaio 1994, n. 53, a mezzo PEC al legale rappresentante della società, E.E., all'indirizzo (Omissis) estratto dal registro INI-PEC: mail accettata il 3 luglio 2024, ma non consegnata, come da avviso ricevuto in pari data, con il seguente messaggio di errore: "casella inibita alla ricezione" (atti depositati nel fascicolo il 29 luglio 2024);

(ii) richiesta all'Ufficiale giudiziario della Corte d'Appello di Trento, formulata il 5 luglio 2024, di notifica alla società all'indirizzo (non precisato se corrispondente alla sede legale o ad una sede operativa) di C, via (Omissis): procedimento notificatorio svolto a mezzo del servizio postale (con lettera raccomandata spedita il 17 luglio 2024) ma di cui non è stato allegato (né provato) l'esito (atti depositati nel fascicolo il 29 luglio 2024);

(iii) richiesta, datata 22 agosto 2024 ma inoltrata a mezzo lettera raccomandata del 6 settembre 2024, dell'Ufficiale giudiziario del Tribunale di Treviso diretta al Tribunale distrettuale (Omissis) di Capodistria della Repubblica Slovena di notificazione del ricorso alla società esecutata all'indirizzo (senza menzione della ragione di collegamento con la destinataria) di Capodistria, (Omissis) (atti depositati nel fascicolo il 23 settembre 2024): istanza ricevuta il 12 settembre 2024 dall'Autorità giudiziaria slovena e riscontrata negativamente il giorno successivo con la comunicazione di non aver notificato l'atto in quanto la società destinataria risultava cancellata a far data dal 5 giugno 2024 dal locale "Companies Register", nel quale, peraltro, come da estratto allegato alla missiva, era iscritta con indicazione del "business address" in Nova Gorica, (Omissis) (atti depositati nel fascicolo in data 8 novembre 2024, in uno ad istanza di autorizzazione alla notificazione per pubblici proclami).

2.3. Le risultanze documentali esposte rendono palese come l'atto introduttivo del presente giudizio non sia (o, quantomeno, non è offerta prova che sia) pervenuto nella sfera di conoscenza o di conoscibilità

della società esecutata, secondo una delle modalità di notificazione all'uopo adoperabili, neanche a seguito della rinnovazione disposta da questa Corte con l'ordinanza n. 18159 del 2024.

Ne consegue l'inammissibilità del ricorso, in forza dell'art. 371-bis cod. proc. civ., norma testualmente riferita all'ordine di integrazione del contraddittorio ma, per pacifico orientamento di legittimità, applicabile anche al caso in cui - come nella specie - sia stata ordinata, ai sensi dell'art. 291 cod. proc. civ., la rinnovazione della notificazione del ricorso: con la precisazione che, non versandosi in ipotesi di tardivo deposito dell'atto integrativo, bensì di radicale inottemperanza al comando impartito dalla Corte, va dichiarata l'inammissibilità - e non già l'improcedibilità - del ricorso (cfr. Cass., Sez. U., 23/02/2021, n. 4845, in motivazione; Cass. 02/04/2019, n. 9097; Cass. 25/01/2017, n. 1930; Cass. 25/07/2012, n. 13094; Cass. 15/04/2011, n. 8628; Cass., Sez. U, 03/12/2005, n. 27398).

2.4. Ad impedire la definizione in rito del giudizio nei sensi enunciati non vale l'istanza di autorizzazione alla notifica per pubblici proclami del ricorso formulata da parte ricorrente.

Detta istanza non può trovare accoglimento, per plurime ragioni.

Giova in primis rammentare, in linea generale, che, in tema di notificazione, una volta disposta la rinnovazione e concesso un termine perentorio ai sensi dell'art. 291 cod. proc. civ., è preclusa al giudice la possibilità di assegnazione di un secondo termine per la notifica, stante la perentorietà di quello già concesso, salvo che la parte abbia tempestivamente espletato l'adempimento posto a suo carico e l'esito negativo del procedimento notificatorio sia dipeso da causa alla medesima non imputabile (Cass. 07/04/2023, n. 9541).

Orbene, nella specie, il riscontro all'ordine di rinnovare la notifica ad opera della ricorrente è stato senza dubbio immediato: a fronte della comunicazione del provvedimento il 2 luglio 2024, l'inoltro dell'atto a mezzo PEC al legale rappresentante della società è avvenuto il giorno successivo e l'esito negativo della notifica così sperimentata non era certo pronosticabile dal notificante.

Non altrettanto può affermarsi per le successive attività svolte dalla parte ricorrente.

La incompletezza delle informazioni offerte dagli atti prodotti (in specie, la mancata illustrazione dell'esito del tentativo di notifica a mezzo posta sperimentata nel territorio italiano e la omessa indicazione del momento in cui il notificante sia stato edotto del - verosimile - risultato negativo di tale tentativo) non consente, in primo luogo, di apprezzare se la riattivazione del procedimento notificatorio operata con l'istanza di notifica all'estero sia stata idonea a preservare gli effetti del tentativo non andato a buon fine, ovvero se sia stata tempestiva ed immediata, nella accezione chiarita dalla consolidata giurisprudenza di nomofilachia (secondo cui il notificante, appreso l'esito negativo della notifica, è tenuto a svolgere le attività necessarie al suo completamento senza superare il limite di tempo pari alla metà dei termini indicati dall'art. 325 cod. proc. civ.: così, sulle orme di Cass., Sez. U, 15/07/2016, n. 14594, cfr. Cass. 31/07/2017, n. 19059; Cass. 09/08/2018, n. 20700; Cass. 21/08/2020, n. 17577).

Ancora - e sotto diverso aspetto - del mancato perfezionamento della notifica provata per il tramite delle autorità giudiziarie slovene non può escludersi la ascrivibilità al notificante, per aver richiesto la consegna dell'atto in un luogo differente dalla sede legale della società, omettendo così, in spregio ad una minima diligenza esigibile in casi del genere, la previa consultazione dei registri pubblici di censimento delle imprese onde individuare la ufficiale allocazione della società.

A tanto si aggiunga, infine, la palmare insussistenza nella vicenda in parola dei presupposti contemplati dall'art. 150 cod. proc. civ. per dare corso alla notificazione per pubblici proclami, ovvero il "rilevante numero dei destinatari o la difficoltà di identificarli tutti": trattandosi di un solo destinatario e mancando insuperabili difficoltà nella sua identificazione (o del suo recapito effettivo, ove tanto possa rilevare).

2.5. In conformità alla richiesta del Procuratore Generale, il ricorso è, pertanto, dichiarato inammissibile.

3. Il regolamento delle spese del giudizio di legittimità segue il principio della soccombenza.

4. Atteso l'esito del ricorso, va dato atto della sussistenza dei presupposti processuali (a tanto limitandosi la declaratoria di questa Corte: Cass., Sez. U, 20/02/2020, n. 4315) per il versamento al competente ufficio di merito da parte della ricorrente - ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 - di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma del comma 1-bis dello stesso art. 13.

5. Ferma la declaratoria di inammissibilità del ricorso, ritiene la Corte che la questione sottesa all'impugnazione sia di particolare importanza, dacché inedita, nei suoi esatti termini, nella giurisprudenza di legittimità, suscettibile di essere in concreto replicata in una pluralità di occasioni e foriera di significative incertezze euristiche: meritevole, quindi, dell'enunciazione di principi di diritto nell'interesse della legge ai sensi e per gli effetti del terzo comma dell'art. 363 del codice di rito, in accoglimento della sollecitazione sul punto formulata dal Procuratore Generale e preso atto della sua articolata ricostruzione della questione, rigorosa e in larga parte convincente.

La tematica da esaminare involge le interazioni o interferenze tra la procedura di espropriazione su un bene immobile e la procedura di espropriazione avente ad oggetto i canoni di locazione generati da detto immobile, con particolare riguardo all'ipotesi in cui la prima sia intrapresa successivamente all'emanazione, nella seconda, di una ordinanza di assegnazione del credito staggito.

5.1. L'argomento richiede l'illustrazione di brevissime premesse di natura sistematico-definitoria.

Per espressa qualificazione positiva (art. 820, terzo comma, cod. civ.), il corrispettivo delle locazioni costituisce frutto civile della cosa: ad esso, pertanto, al pari degli (altri) accessori e delle pertinenze, si estende, giusta il disposto dell'art. 2912 cod. civ., il vincolo del pignoramento imposto alla cosa stessa.

Ma il corrispettivo delle locazioni (rectius, il credito alla riscossione dei canoni) è, ex se considerato, un bene giuridico di natura e con valore patrimoniale: possibile oggetto, pertanto, di atti di disposizione separati rispetto all'immobile cui accede, cioè a dire di una circolazione giuridica in via autonoma, della quale - ove realizzata con lo strumento della cessione - il legislatore si premura di dettare specifica disciplina, regolando i conflitti con il ceto creditorio agente in via esecutiva (art. 2918 cod. civ.), nonché con l'acquirente (art. 1605 cod. civ.), anche in sede di vendita forzata (art. 2924 cod. civ.), della cosa locata.

Proprio per il descritto carattere, i canoni locatizi compongono la garanzia patrimoniale generica rilevante ex art. 2740 cod. civ., sicché il relativo credito ben può essere assoggettato ad espropriazione nelle forme - ad esso consentanee - del pignoramento presso terzi, nonché, a conclusione di quest'ultimo, assegnato al creditore procedente (o ad un creditore intervenuto), così realizzando - benché solo successivamente, all'atto della sua effettiva esazione - la soddisfazione delle pretese azionate in via esecutiva.

Non è dubbio, poi, che l'asservimento ad espropriazione possa attingere canoni non ancora scaduti all'epoca del pignoramento ex art. 543 cod. proc. civ.: e ciò non soltanto in forza della regola generale - oramai diritto vivente nella giurisprudenza di nomofilachia - della pignorabilità di crediti futuri, non esigibili, condizionati e finanche eventuali (con l'unico limite della loro riconducibilità ad un rapporto giuridico identificato e già esistente: da ultimo, cfr. Cass. 24/05/2023, n. 14419; Cass. 27/10/2022, n. 31844), ma altresì per il puntuale riferimento positivo ai "fitti e pignoni a scadere alle rispettive scadenze" operato dall'art. 72 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, dettato per la speciale modalità espropriativa

della riscossione coattiva a mezzo ruolo, ma espressione di un principio generale, valevole - quantomeno, per evitare irrazionali disparità di trattamento - pure nelle espropriazioni - per dir così - di diritto comune, condotte secondo le scansioni codicistiche.

In quest'ultima ipotesi - viepiù frequente, in ragione della loro usuale periodicità - gli effetti della aggressione esecutiva dei canoni sono destinati a protrarsi nel tempo, in specie per quanto attiene agli obblighi del terzo pignorato, tenuto (dalla notifica del pignoramento) dapprima alla custodia e, di poi, a seguito dell'emissione dell'ordinanza di assegnazione ex art. 553 cod. proc. civ., all'adempimento, alle scadenze stabilite, esclusivamente in favore del creditore assegnatario, subentrato ope iudicis al creditore originario (e debitore esecutato).

Può allora verificarsi che gli effetti del pignoramento eseguito sui canoni di locazione, nell'uno o nell'altro momento testé descritti, si intersechino con quelli di un pignoramento da altri praticato sul bene (in particolare, sull'immobile) da cui generano siffatte rendite.

5.2. Del tema questa Corte ha già avuto modo di occuparsi, con la sentenza del 30 aprile 2024, n. 11698, relativa ad una vicenda in cui la espropriazione immobiliare sul cespite era stata promossa in epoca anteriore a quella presso terzi sui canoni.

Con detto arresto - cui qui si intende dare convinta continuità - è stato individuato un meccanismo di raccordo tra i due procedimenti esecutivi costituito dalla riunione di essi innanzi al (e da praticarsi su disposizione del) giudice dell'espropriazione immobiliare.

Così, sul punto, si esprime la pronuncia in questione: *"Deve ricostruirsi il sistema delle interazioni tra i due pignoramenti nel senso che il giudice dell'espropriazione presso terzi è tenuto, impregiudicati gli effetti di una univoca contraria volontà o della rinuncia del creditore procedente, a trasmettere il fascicolo al giudice dell'espropriazione immobiliare, affinché questi proceda alla parziale riunione, secondo lo schema generale di cui all'art. 493 cod. proc. civ., di modo che si proceda in unico contesto. A ben vedere, nell'ipotesi che si considera, si tratta, infatti, di plurime azioni esecutive avviate da creditori diversi, su beni parzialmente coincidenti: ed è noto, al riguardo, che - fermo l'effetto indipendente di ciascun pignoramento, anche in caso di riunione (art. 493, ultimo comma, cod. proc. civ.) - il pignoramento successivo sul medesimo bene ha gli effetti di un intervento (...); detto intervento deve quindi considerarsi tempestivo o tardivo a seconda che esso sia stato spiegato (con riguardo all'espropriazione immobiliare) prima o dopo che sia stata effettivamente disposta la vendita, ex art. 564 cod. proc. civ. Vero è che, nella specie (in cui la vicenda s'è dipanata, come detto, con il previo avvio dell'esecuzione immobiliare, cui è poi seguita l'espropriazione dei canoni presso il terzo conduttore), non v'è totale omogeneità tra beni pignorati, giacché quella preesistente comprende, com'è ovvio, anche il bene immobile tout court, oltre agli stessi canoni di locazione. Tuttavia, non mancano indici normativi che depongono per la sicura percorribilità della prospettata soluzione, come può agevolmente evincersi dal disposto dell'art. 483, secondo comma, cod. proc. civ., in tema di cumulo dei mezzi di espropriazione: ivi è infatti previsto che, qualora il debitore lamenti l'eccesso dell'espropriazione, spetti proprio al giudice dell'esecuzione immobiliare già avviata l'adozione dell'ordinanza con cui l'espropriazione viene limitata al mezzo che il creditore sceglie, ovvero che il giudice stesso determina. Ciò costituisce segno evidente che, in caso di plurime azioni esecutive singolari avviate su beni di natura diversa, appartenenti al debitore, una delle quali sia l'espropriazione immobiliare, il ruolo di coordinamento spetta naturaliter al giudice dell'esecuzione di quest'ultima; il che non può che valere, viepiù, allorché con pignoramento successivo vengano aggrediti cespiti (canoni di locazione) già rientranti nella sua egida, ex art. 2912 c.c."*

La soluzione viene motivatamente preferita ad altre, pur in astratto prospettabili, in quanto maggiormente idonea a salvaguardare le esigenze di un corretto concorso dei creditori.

Atteso che "il sistema dell'esecuzione forzata non preclude in sé l'aggregabilità *in executivis* di un bene già pignorato (purché, com'è ovvio, prima che esso sia liquidato), specificamente attribuendo al secondo pignoramento la veste di intervento nella procedura già avviata in forza del primo pignoramento" si precisa che "in assenza di univoche manifestazioni di volontà del creditore già procedente con pignoramento presso terzi di segno diverso circa l'estensione dell'intervento ut supra spiegato, questo non può che intendersi limitato alla sola massa costituita dai canoni ex art. 509 cod. proc. civ., non potendo egli senz'altro concorrere sul ricavato della vendita dell'immobile; a tal fine, occorre infatti che detto creditore spieghi un ulteriore intervento "in estensione", comunque manifestando in seno al procedimento portante l'intenzione di concorrere sulla più ampia massa attiva immobiliare, e non sui soli canoni".

Si sottolinea, infine, che la riunione tra le espropriazioni in seno a quella immobiliare è possibile fino a quando la procedura presso terzi sia ancora pendente.

"Stante la conclusione dell'esecuzione presso terzi, con l'adozione dell'ordinanza ex art. 553 cod. proc. civ., il g.e. immobiliare in alcun modo avrebbe potuto disporre delle sorti dei canoni di locazione, perché già assegnati in pagamento, salvo esazione, con ordinanza emessa da altro giudice dell'esecuzione, nel pieno esercizio delle sue funzioni": ed anzi, un provvedimento del giudice dell'esecuzione immobiliare, il quale - consapevole dell'adozione dell'ordinanza di assegnazione in seno al pignoramento presso terzi - desse "disposizioni al proprio ausiliario per la sostanziale acquisizione alla massa attiva di cespiti su cui, appunto, altro giudice aveva già disposto", finirebbe con lo "sconfinare nella vera e propria abnormità, perché, lo si ripete, una volta chiuso il pignoramento presso terzi, solo adeguate iniziative dei creditori concorrenti nei confronti di chi s'era sottratta al concorso avrebbero potuto porre rimedio all'anomalia".

5.3. Le trascritte argomentazioni - qui integralmente ribadite - offrono le coordinate di orientamento per lo scrutinio della fattispecie in parola, connotata dalla posteriorità temporale del pignoramento dell'immobile rispetto alla pronuncia, ai sensi dell'art. 553 cod. proc. civ., dell'ordinanza di assegnazione dei canoni di locazione dello stesso.

In primo luogo, anche in quest'ultima situazione, la natura di atto conclusivo del processo di espropriazione presso terzi pacificamente riconosciuta all'ordinanza di assegnazione (tra le tantissime, si vedano Cass. 06/06/2023, n. 15822; Cass. 23/08/2011, n. 17520; Cass. 24/02/2011, n. 4505; con conclusione sicuramente estensibile anche nel caso di assegnazione di crediti periodici e futuri) preclude, dopo la sua adozione, qualunque forma di ricongiunzione delle due procedure esecutive, concepibile unicamente nell'eventualità di loro contemporanea pendenza, senza che a tal fine rilevi l'antecedente promovimento dell'una o dell'altra.

Valenza dirimente, per la ricostruzione della disciplina della vicenda oggetto di controversia, assume tuttavia la considerazione degli effetti sostanziali del provvedimento ex art. 553 cod. proc. civ.

Sul punto, l'orientamento di questa Corte è, da tempo risalente, assolutamente univoco: quale modo peculiare di soddisfazione delle pretese azionate nella espropriazione presso terzi, l'ordinanza ex art. 553 cod. proc. civ. realizza il trasferimento al creditore procedente (o al creditore intervenuto) della titolarità del credito staggito, cioè a dire del credito vantato dal debitore esecutato verso il terzo pignorato.

Il provvedimento giudiziale in discorso opera, dunque, alla stregua di una modificazione soggettiva (non del rapporto contrattuale sottostante, ma) del rapporto obbligatorio corrente tra l'esecutato e il terzo, ovvero, più precisamente, provoca un mutamento del soggetto attivo dell'obbligazione gravante sul terzo pignorato, in forza del quale, secondo uno schema strutturalmente assimilabile alla cessione del credito, l'assegnatario succede nel diritto spettante al debitore esecutato verso il terzo (affermazioni già presenti

nella remota Cass. 14/07/1967, n. 1768 e costantemente reiterate nel corso del tempo: ex plurimis, Cass. 26/10/1983, n. 6317; Cass. 28/03/2001, n. 4494; Cass. 03/06/2015, n. 11493; Cass. 04/07/2018, n. 17441; Cass. 26/02/2019, n. 5489; Cass. 05/06/2020, n. 10820).

Per effetto e dal momento dell'emanazione della ordinanza ex art. 553 cod. proc. civ., il terzo pignorato è tenuto ad adempiere la propria prestazione unicamente in favore del creditore assegnatario: questi, a sua volta, è l'unico soggetto legittimato a pretendere dal primo il pagamento, ove necessario anche in via forzata, attesa l'efficacia di titolo esecutivo del provvedimento nei confronti del terzo assegnato.

L'assegnazione, tuttavia, in quanto disposta "salvo esazione", non produce l'immediata estinzione del credito per cui si è proceduto in via esecutiva, la quale è assoggettata alla condizione sospensiva del pagamento che il terzo assegnato esegua al creditore assegnatario (art. 2928 cod. civ.), evento con il quale si realizza il duplice effetto estintivo del debito del *debitor debitoris* nei confronti del debitore esecutato e del debito di quest'ultimo verso il creditore assegnatario.

Nel caso di assegnazione del credito e di ottemperanza alla stessa ad opera del terzo, si configura, in altri termini, una scissione tra il momento depauperativo - traslativo del credito e quello satisfattivo, il primo realizzandosi con l'emanazione del provvedimento giudiziale ed il secondo con il successivo adempimento del terzo (specificamente, Cass. 23/06/2023, n. 18123; Cass. 29/11/2018, n. 30862; Cass. 07/06/2016, n. 11660; Cass. 11/12/2007, n. 25946).

5.4. A detti principi - espressione di elaborazione giurisprudenziale di legittimità consolidata e mai posta in discussione - occorre qui, a mo' di puntualizzazione, aggiungere (sviluppandone le ribadite premesse) che la vicenda traslativa del credito staggito, pur con la efficacia pro solvendo condizionata alla sua effettiva riscossione, si verifica illico et immediate al momento della pronuncia dell'ordinanza di assegnazione: questa, cioè, determina l'immediato trasferimento del bene-credito in favore dell'assegnatario (sino a concorrenza dell'importo occorrente per soddisfare la pretesa azionata in executivis) e, specularmente e nella stessa misura, l'immediata fuoriuscita del medesimo credito dal patrimonio del debitore esecutato.

Effetto che si produce anche con riferimento all'assegnazione di crediti futuri, ma di cui sia individuata con certezza la relativa fonte, tra cui, paradigmaticamente, il credito per canoni locatizi da scadere, a ciò non ostando il loro acquisto "giorno per giorno" ai sensi dell'art. 821, terzo comma, cod. civ.

La disposizione ora menzionata, infatti, determina il momento di realizzazione dell'effetto acquisitivo del frutto in capo ad un ben individuato titolare del bene fruttifero: essa dunque - come sembra presupporre la tesi propugnata da parte ricorrente - non esige pure un accertamento della (reputata, per implicito assunto, continuamente mutevole) titolarità del bene - produttivo di quei frutti civili - all'epoca della maturazione del frutto, dacché, qualora così erroneamente intesa, impedirebbe in radice l'assegnabilità stessa dei crediti aventi ad oggetto i frutti futuri.

Basti, sul punto, richiamare ancora una volta gli argomenti di Cass. n. 11698 del 2024: "ogni espropriazione presso terzi si conclude irretrattabilmente con l'ordinanza di assegnazione, anche quando relativa a crediti futuri o periodici: sicché è quest'ultimo provvedimento che, operando una sostituzione ope iudicis del creditore nel rapporto obbligatorio che ne era stato oggetto, sarà poi posto in esecuzione dal creditore assegnatario contro il già terzo, dando vita ad una autonoma vicenda esecutiva, indipendente da quella processuale al cui esito il provvedimento stesso è stato emanato".

5.5. Le notazioni che precedono consentono di individuare il criterio di composizione del conflitto tra creditore assegnatario di canoni locatizi futuri e creditore pignorante l'immobile produttivo di detta rendita nella data certa anteriore della ordinanza di assegnazione rispetto all'epoca di compimento del pignoramento del cespite.

Ancorato infatti l'effetto traslativo del credito per canoni locatizi al momento di adozione del provvedimento ex art. 553 cod. proc. civ., è ben vero agevole rilevare come il (rispetto ad essa) posteriore pignoramento praticato ai sensi dell'art. 555 cod. proc. civ. colpisca l'immobile oramai privo di quei frutti civili consistenti nel corrispettivo delle locazioni, senza cioè il corredo di uno degli accessori cui di regola si estende il vincolo: non dissimilmente, peraltro, da quanto accade qualora il debitore compia atti di disposizione su pertinenze dell'immobile in maniera opponibile al creditore pignorante.

Si comprende allora perché, in una espropriazione immobiliare così intrapresa, il provvedimento del giudice che statuisca sui canoni locatizi già in precedenza ed aliunde assegnati (ad es., demandandone al custode giudiziario suo ausiliario l'apprensione), si configuri come abnorme (così la più volte citata Cass. n. 11698 del 2024), in quanto concernente un bene (il credito per canoni) esulante dal compendio staggito nella esecuzione ex art. 555 cod. proc. civ. e sul quale, quindi, nessun potere compete al giudice di quella.

Se, dunque, alcuna incidenza sulla validità e sull'efficacia della ordinanza di assegnazione di crediti per canoni locatizi può ascriversi all'operato degli organi della successiva procedura di espropriazione promossa sull'immobile locato, a fortiori - e con ancor maggiore risolutezza - deve escludersi che il mero atto introduttivo della stessa importi (tampoco in via automatica o ipso iure) la caducazione degli effetti del provvedimento ex art. 553 cod. proc. civ. e l'attrazione dei canoni, quali frutti civili del bene, alla esecuzione immobiliare.

Tesi - quest'ultima - a dir poco distonica rispetto ai principi generali di governo dell'ordinamento processuale, con gli stessi apparendo *ictu oculi* contrastante l'idea di ricondurre sic et simpliciter il venir meno degli effetti di un provvedimento giudiziale (viepiù se non contestato nei modi per esso contemplato, cioè con l'opposizione ex art. 617 cod. proc. civ.) alla mera iniziativa di una parte, oltremodo portatrice di interessi contrari all'attuazione del provvedimento stesso; e senza considerare che un giudice può intervenire sul provvedimento reso da altro giudice nei soli casi previsti espressamente dalla legge.

A tacer del fatto, poi, che, come già chiarito da questa Corte, il verificarsi di circostanze sopravvenute alla conclusione del processo esecutivo presso terzi che abbiano carattere modificativo, impeditivo o estintivo dell'obbligo del terzo di adempiere all'ordinanza di assegnazione richiede, su domanda della parte interessata, un necessario accertamento giudiziale, condotto in seno ad un'ordinaria azione di cognizione, finalizzata a far dichiarare che il terzo pignorato non è più tenuto ad effettuare pagamenti al creditore assegnatario del credito (cfr. Cass. 21/04/2022, n. 12690).

In definitiva e per riassumere: la pronuncia di un'ordinanza di assegnazione di crediti per canoni locatizi non ancora scaduti determina l'immediato trasferimento della titolarità del relativo credito in favore del creditore assegnatario e fa sorgere l'obbligo del terzo assegnato ad adempiere nei suoi confronti, alle scadenze stabilite e sino a concorrenza dell'importo assegnato; la successiva sottoposizione a pignoramento dell'immobile locato non priva di efficacia l'ordinanza di assegnazione né legittima gli organi della procedura così promossa ad adottare provvedimenti incidenti sui canoni locatizi già assegnati.

5.6. Ad una diversa conclusione non inducono gli argomenti addotti dalla parte ricorrente.

5.6.1. Non conferente, innanzitutto, il richiamo al (fermo) indirizzo ermeneutico secondo cui, in caso di sopravvenuto fallimento del debitore già assoggettato ad espropriazione presso terzi, il pagamento eseguito dal terzo *debitor debitoris* al creditore assegnatario è inefficace, ai sensi dell'art. 44 L.Fall., se compiuto successivamente alla dichiarazione di fallimento, benché in attuazione di un'ordinanza di

assegnazione emessa ai sensi dell'art. 553 cod. proc. civ. in epoca anteriore all'apertura della liquidazione collettiva.

In tale evenienza, la riferita inefficacia (che - si badi - non concerne la ordinanza di assegnazione nel suo contenuto precettivo, ma i singoli atti di adempimento di essa) si giustifica per la preminente rilevanza del principio della par condicio creditorum, specificamente declinato, nella liquidazione collettiva, con le puntuali disposizioni in tema di concorso, formale e sostanziale, dei creditori.

Siffatte disposizioni - di matrice e valenza pubblicistica e la cui salvaguardia costituisce la ratio della sottrazione al fallito della disponibilità di tutti i suoi beni - sono violate non solo dai pagamenti eseguiti dal debitore successivamente alla dichiarazione di fallimento, ma da qualsiasi atto estintivo di un debito a lui riferibile, anche indirettamente, effettuato con suo denaro o per suo incarico o in suo luogo: e, dunque, pure dal pagamento effettuato dal terzo debitore in favore del creditore assegnatario del credito del fallito ex art. 553 cod. proc. civ., dacché tale pagamento estingue il debito del fallito e lo fa con mezzi provenienti dal patrimonio di quest'ultimo (così, tra le tante, Cass. 05/06/2020, n. 10820; Cass. 22/01/2016, n. 1227; Cass. 17/12/2015, n. 25421; Cass. 31/03/2011, n. 7508).

Orbene, come è noto, regole corrispondenti a quelle del concorso formale e sostanziale dei creditori sono estranee allo statuto di disciplina delle espropriazioni singolari, nelle quali non si rinvengono simili meccanismi finalizzati ad assicurare prioritariamente la ordinata e graduata soddisfazione dei creditori dello stesso debitore, ma solo di quelli che scelgano (se aventi diritto, previo avviso) di parteciparvi: sicché non è assolutamente replicabile l'inefficacia ex art. 44 L.Fall. ai pagamenti dei canoni locatizi effettuati dal terzo assegnato in epoca successiva all'inizio di una espropriazione dell'immobile locato.

D'altra parte, lo stesso orientamento giurisprudenziale menzionato ha ben puntualizzato che all'inefficacia del pagamento del debito del fallito (relativo, cioè, al rapporto obbligatorio tra questi e il creditore precedente) non si accompagna l'inefficacia del pagamento del debito corrispondente al credito assegnato (cioè nel rapporto fra creditore precedente e terzo), perché il pagamento di quest'ultimo debito è correttamente fatto all'unico soggetto legittimato, essendo stato il relativo credito trasferito al creditore precedente con il provvedimento di assegnazione, con effetti analoghi a quelli della cessione di credito in luogo dell'adempimento: da ciò derivando la legittimazione passiva dell'azione revocatoria fallimentare del pagamento esclusivamente in capo al creditore assegnatario, ossia colui che, beneficiando dell'atto solutorio, si è sottratto al concorso ed è, quindi, tenuto, onde ripristinare la par condicio, alla restituzione di quanto ricevuto, affinché sia distribuito secondo le regole concorsuali (puntuali, sul tema, Cass. 20/03/2020, n. 7477; Cass. 03/11/2016, n. 22160; Cass. 19/07/2016, n. 14779; Cass. 17/12/2015, n. 25421; Cass. 06/04/2005, n. 7093).

5.6.2. Del pari priva di pertinenza in relazione alla fattispecie in parola è l'evocazione delle norme poste dagli artt. 2812 e 2918 del codice civile, regolanti l'opponibilità delle "cessioni e liberazioni di pignoni e di fitti non ancora scaduti" nei riguardi, rispettivamente, dei creditori ipotecari e dei creditori chirografari agenti in via esecutiva.

Si tratta, invero, di previsioni finalizzate a circoscrivere la efficacia di atti di disposizione sui canoni locatizi compiuti dal debitore, titolare del relativo credito, nei riguardi dei suoi creditori, in quanto reputati tali da pregiudicare la soddisfazione delle ragioni di questi ultimi: rilievo centrale viene a tal fine attribuito alla anteriorità della trascrizione nei pubblici registri della cessione rispetto alla formalità pubblicitaria relativa alla ipoteca o al pignoramento.

La evidenziata ratio delle disposizioni e l'elemento discrezionale in esse considerato (postulante la necessaria trascrivibilità della cessione, adempimento non attuabile per l'ordinanza di assegnazione) rendono palese la loro esclusiva riferibilità alle sole cessioni di origine negoziale o volontaria,

escludendone la idoneità a costituire criterio risolutore dei conflitti tra il creditore assegnatario del credito per canoni locatizi e il creditore pignorante l'immobile locato.

5.7. Non è questa la sede, infine, per farsi carico funditus di evenienze patologiche prospettabili nel ricostruito *modus operandi* delle interrelazioni tra espropriazione su canoni locatizi definita con ordinanza di assegnazione e successiva espropriazione sull'immobile locato.

Basti qui notare che, ove tali patologie consistessero in manovre del debitore collusive con un creditore compiacente e volte ad esonerare i canoni di locazione da successivi atti di espropriazione immobiliare, gli altri creditori, se danneggiati da questo uso distorto del processo esecutivo, potrebbero giovare, ove non si configurassero i presupposti per un'azione di simulazione, quanto meno della generale azione risarcitoria prevista dall'art. 2043 cod. civ., sempre che ne ricorressero tutte le condizioni.

In mancanza dei presupposti e delle condizioni per un'azione di simulazione o di responsabilità extracontrattuale, la condotta del creditore che promuova espropriazione presso terzi prima che altri attivino un'espropriazione immobiliare resta legittima, siccome conforme al già richiamato principio di non operatività di un concorso necessario nelle esecuzioni singolari, tutte caratterizzate dal soddisfacimento, salvi i privilegi di legge, di chi per primo agisca.

6. In conclusione, va enunciato, ai sensi dell'art. 363 del codice di rito, il seguente principio di diritto: *"la pronuncia, all'esito di procedura di espropriazione presso terzi, di un'ordinanza di assegnazione di canoni locatizi non ancora scaduti determina l'immediato trasferimento della titolarità del relativo credito in favore del creditore assegnatario e l'immediata fuoriuscita di tale credito dal patrimonio del debitore esecutato, facendo sorgere l'obbligo del terzo assegnato ad adempiere nei confronti dell'assegnatario alle scadenze stabilite e sino a concorrenza dell'importo assegnato; la successiva effettuazione ad opera di altri creditori di un pignoramento sull'immobile produttivo dei canoni già assegnati non attinge questi ultimi, non priva di efficacia l'ordinanza di assegnazione e non consente agli organi della procedura esecutiva immobiliare ad adottare statuizioni incidenti su tali canoni"*.

P.Q.M.

Dichiara inammissibile il ricorso.

Condanna parte ricorrente al pagamento in favore di parte controricorrente delle spese del presente giudizio, che liquida in Euro 5.000 per compensi professionali, oltre alle spese forfetarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00 ed agli accessori, fiscali e previdenziali, di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento al competente ufficio di merito da parte della ricorrente dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello, ove dovuto, previsto per il ricorso principale, a norma dell'art. 13, comma 1-bis.

Enuncia, nell'interesse della legge, il principio di diritto di cui al par. 6. della motivazione.

CONCLUSIONE

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile, il giorno 29 gennaio 2025.

Depositato in Cancelleria il 26 giugno 2025.