



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

Composta dagli Illustrissimi Signori Magistrati:

dott. Franco De Stefano - Presidente

dott. Marco Rossetti - Consigliere rel. ed est.

dott. Augusto Tatangelo - Consigliere

dott. Raffaele Rossi - Consigliere

dott. Giovanni Fanticini - Consigliere

ha pronunciato la seguente

**Oggetto:** esecuzione forzata  
- sospensione del giudizio -  
conseguente sospensione  
automatica del termine  
ventennale di rinnovazione  
dell'iscrizione ipotecaria -  
esclusione - conseguenze.

**ORDINANZA**

sul ricorso n. 15559/23 proposto da:

-) [REDACTED], domiciliata *ex lege* all'indirizzo PEC del proprio difensore,  
difesa dall'avvocato Vincenzo Pompa;

- *ricorrente* -

*contro*

-) [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- *intimati* -

avverso la sentenza del Tribunale di Roma 16 gennaio 2023 n. 698;  
udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'8 aprile  
2025 dal Consigliere relatore dott. Marco Rossetti;

**FATTI DI CAUSA**

1. [REDACTED] creditrice ipotecaria di [REDACTED] nel 1996 iniziò  
l'esecuzione forzata per espropriazione immobiliare, pignorando l'immobile  
sito a Roma, [REDACTED].

La procedura, cui fu assegnato il numero di ruolo [REDACTED] fu riunita ad  
altra procedura espropriativa iniziata da altro creditore, cui era stato  
assegnato il numero di ruolo [REDACTED].





Nel 2002 alle due procedure suddette ne fu riunita una terza.

2. Nel 2000, pendente la procedura esecutiva, [REDACTED] venne a mancare e l'esecuzione fu coltivata da [REDACTED] nei confronti dell'erede della debitrice, [REDACTED].

Il 21.6.2006 l'immobile fu venduto all'asta e aggiudicato in via provvisoria.

3. Con ricorso del 17.7.2007 [REDACTED] [REDACTED] (cui in seguito succederà *ope legis*, in virtù del d.l. n. 4 del 2010, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proposero opposizione di terzo all'esecuzione, ex art. 619 c.p.c., avverso ambedue le procedure esecutive iniziate nel 1996 in danno di [REDACTED].

A fondamento dell'opposizione dedussero che l'immobile pignorato era stato confiscato in attuazione d'una misura di prevenzione c.d. *antimafia* con provvedimento del Tribunale di Roma del 14.6.2000, divenuto definitivo. Le Amministrazioni opponenti instarono affinché il processo d'esecuzione fosse sospeso. Tale istanza fu accolta dal Tribunale in sede di reclamo con provvedimento del 12.12.2007.

4. Con due distinte sentenze (una per ciascuna delle due esecuzioni sopra indicate) il Tribunale di Roma rigettò l'opposizione proposta dal [REDACTED] [REDACTED] (sentenze 21.7.2008 n. 15768 e 2.3.2009 n. 4654).

Ambedue le sentenze furono cassate con rinvio da questa Corte, con le sentenze 7.5.2013 n. 10532 e 10533.

Riassunta la causa, il Tribunale di Roma per la seconda volta rigettò l'opposizione con sentenza n. 19994 del 2016, sul presupposto che l'immobile pignorato era stato aggiudicato provvisoriamente prima dell'entrata in vigore della legge n. 228 del 2012, e ciò rendeva prevalente la tutela dell'aggiudicatario sulle ragioni dell'Amministrazione.





5. Avverso la sentenza di rigetto dell'opposizione di terzo la difesa erariale, a causa dei dubbi suscitati dalla legge di riforma delle impugnazioni in materia di opposizioni esecutive, propose due distinte impugnazioni: un appello ed un ricorso per cassazione.

Il ricorso immediato per cassazione fu rigettato da questa Corte con sentenza 8.2.2019 n. 3709 (corretta con ordinanza del 18.11.2019).

L'appello fu dichiarato inammissibile dalla Corte d'appello di Roma (sentenza 6285 del 2018), ed il ricorso avverso tale decisione fu rigettato da questa Corte con ordinanza 28.2.2020 n. 5462.

6. Pendenti le suddette impugnazioni, il processo di esecuzione fu riassunto da [REDACTED] (2018).

Riassunta la procedura, il giudice dell'esecuzione con due ordinanze in pari data (29.11.2019) adottò le seguenti decisioni:

a) dichiarò estinte le procedure riunite nn. 91063/96 e 94029/96, per mancata rinnovazione infraventennale della trascrizione del pignoramento;

b) nella terza procedura riunita (n. 990/02) ordinò alla parte più diligente di accertare se [REDACTED] fosse l'erede di [REDACTED] (la debitrice esecutata), e provvedere a ripristinare la continuità delle trascrizioni.

7. [REDACTED] ha proposto opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c. avverso ambedue le ordinanze suddette.

8. Con sentenza 16.1.2023 n. 698 il Tribunale di Roma ha rigettato l'opposizione.

Il Tribunale ha ritenuto che:

-) correttamente il G.E. dichiarò l'estinzione delle procedure 91063/96 e 94209/96, in quanto: a) la trascrizione del pignoramento non era stata rinnovata nel ventennio; b) la sospensione dell'esecuzione ordinata dal Tribunale nel 2007 non esonerava il creditore dal rispettare l'onere di rinnovazione della trascrizione;





-) l'ordine rivolto dal G.E. alle parti, affinché accertassero se [REDACTED] fosse erede della debitrice, e ripristinassero la continuità delle trascrizioni fu legittimo, perché è dovere del G.E. accertare *ex officio* che il bene pignorato sia di proprietà del debitore esecutato, e che lo sia in base ad una serie continua di trascrizioni.

9. La sentenza suddetta è stata impugnata per Cassazione da [REDACTED] con ricorso fondato su due motivi.

Nessuna delle altre parti si è difesa in questa sede.

Il Collegio ha disposto il deposito della motivazione nel termine di cui all'art. 380 bis, secondo comma, c.p.c..

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

#### 1. Il primo motivo di ricorso.

Col primo motivo è denunciata la violazione dell'art. 2668-*ter* c.c.; degli artt. 584 e 632 c.p.c.; dell'art. 187-*bis* disp. att. c.p.c..

La tesi della ricorrente è che, quando nel corso della procedura esecutiva vi sia stata un'aggiudicazione provvisoria (nella specie, avvenuta il 21.6.2007), questa esonera il creditore dal rinnovo della trascrizione del pignoramento, e rende privo di effetti il decorso del termine ventennale di cui all'art. 2668-*ter* c.c..

Ricorrendo tale ipotesi - prosegue la ricorrente - il Giudice dell'esecuzione è tenuto ad aggiudicare l'immobile, e solo all'esito potrebbe, "*con atto svuotato di contenuto processuale*" dichiarare l'improseguibilità della procedura.

1.1. Il motivo è inammissibile, e comunque infondato.

1.2. In primo luogo il motivo è inammissibile perché prospetta una questione nuova. Infatti nell'atto introduttivo del giudizio di opposizione agli atti esecutivi - sul cui contenuto il ricorso glissa - fu censurata l'ordinanza dichiarativa dell'estinzione per due ragioni: da un lato invocando gli effetti salvifici dell'avvenuta riunione di tre diverse procedure esecutive, una delle quali non estinta; dall'altro invocando il principio per cui la sospensione del





processo esecutivo comporterebbe anche la sospensione del termine ex art. 2668-ter c.c..

La censura prospettata in questa sede è dunque nuova rispetto al *thema decidendum* per come delimitato dall'atto introduttivo del giudizio di opposizione.

1.3. Il motivo è comunque infondato.

La mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento comporta l'improseguibilità del processo di esecuzione sempre e comunque, né esistono atti che possano sopravvivere alla mancata rinnovazione.

Il perché lo ha spiegato questa Corte nell'ampia motivazione della sentenza pronunciata da Cass. Sez. 3, 11/03/2016, n. 4751, la cui motivazione - alla cui integralità si può qui rinviare ex art. 118, primo comma, ultimo periodo, disp. att. c.p.c. - fissò i seguenti principi:

a) l'esecuzione per espropriazione immobiliare soggiace alle regole di pubblicità della circolazione dei beni immobili, perché altrimenti non potrebbe conseguire il suo scopo (Cass. 4751/16, § 4.1);

b) la centralità della trascrizione in questa forma di esecuzione comporta che il venir meno di essa impedisce *sempre* l'ulteriore corso del processo esecutivo;

c) la mancata rinnovazione della trascrizione è pertanto "*fattispecie determinativa del venir meno del processo esecutivo nella sua interezza*" (*ibidem*, §§ 5-6).

1.4. La medesima sentenza appena ricordata ha preso in esame anche l'ipotesi prospettata dalla ricorrente, e stabilito che la rinnovazione della trascrizione può essere chiesta non solo dal creditore procedente, *ma anche dall'aggiudicatario*, il quale altrimenti potrebbe restare esposto a scelte fraudolente del creditore procedente (*ibidem*, § 9).

Statuizione, quest'ultima, che non avrebbe avuto senso se fosse esatto quanto sostenuto dalla ricorrente, ovvero che la mancata rinnovazione della trascrizione non pregiudicherebbe il provvedimento di aggiudicazione.





1.5. Beninteso, tale conclusione è riferita alle ipotesi, regolate dal regime anteriore alla novella del 2006 ed applicabile alla fattispecie per cui è causa, in cui l'aggiudicazione sia stata soltanto provvisoria (come appare essere pacificamente accaduto nel caso in esame), poiché, in caso di aggiudicazione definitiva (quale, nel previgente regime incentrato sulla preponderanza della vendita agli incanti, quella in esito all'eventuale fase dell'aumento; ovvero quale quella in esito alla vendita senza incanto, ormai corrispondente alla normalità dell'evoluzione del processo), l'aggiudicazione sarebbe stata definitiva e avrebbe comportato, ove il ventennio di validità dell'originaria trascrizione fosse elaso dopo una tale aggiudicazione, un altrettanto definitivo consolidamento del diritto del medesimo aggiudicatario a conseguire il decreto di trasferimento.

1.6. Inammissibile, infine, è la denunciata violazione dell'art. 632, secondo comma, c.p.c.. Il creditore, infatti, non ha interesse ex art. 100 c.p.c. a dolersi della violazione d'una norma dalla quale non può trarre alcun frutto: infatti l'estinzione successiva all'aggiudicazione avrebbe per effetto l'attribuzione del ricavato, di qualunque entità esso fosse, al debitore, non al creditore precedente.

## 2. Il secondo motivo.

Col secondo motivo la ricorrente denuncia la violazione dell'art. 2650 c.c.; degli artt. 567, 584 e 632 c.p.c.; dell'art. 187-bis disp. att. c.p.c..

Il motivo censura la sentenza impugnata nella parte in cui ha ritenuto legittimo il provvedimento col quale il G.E. ordinò alla "parte più diligente" di ripristinare la continuità delle trascrizioni sino all'acquisto dell'immobile *jure hereditatis* da parte di XXXXXXXXXX

La ricorrente sostiene che, una volta avvenuta l'aggiudicazione provvisoria, non era più possibile tornare a sindacare se il creditore avesse compiutamente assolto l'onere di documentare la proprietà del bene pignorato: sia per il superamento della relativa "fase" della procedura esecutiva; sia perché il sistema della legge non esclude, sul piano





strettamente processuale, che possano aggiudicarsi beni non di proprietà del debitore esecutato.

2.1. Il motivo è infondato per le medesime ragioni già esposte ai precedenti §§ 1.4 e 1.5.

3. Non è luogo a provvedere sulle spese, essendo rimaste intimate tutte le controparti.

**P.q.m.**

(-) rigetta il ricorso;

(-) 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, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello previsto per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione civile della Corte di cassazione, addì 8 aprile 2025.

Il Presidente  
(*Franco De Stefano*)

