

**Civile Ord. Sez. 3 Num. 33740 Anno 2022**

**Presidente: DE STEFANO FRANCO**

**Relatore: ROSSI RAFFAELE**

**Data pubblicazione: 16/11/2022**

**ESPROPRIAZIONE  
CONTRO IL TERZO  
ACQUIRENTE DEL BENE  
PIGNORATO -  
CANCELLAZIONE PER  
ERRORE DELL'IPOTECA  
- CONSEGUENZE**

### **ORDINANZA**

sul ricorso iscritto al n. 29600/2019 R.G. proposto da  
ELIPSO FINANCE S.R.L., e per essa FBS S.P.A., in persona del legale  
rappresentante *pro tempore*, elettivamente domiciliato in Roma, via  
Archimede n. 44, presso lo studio dell'Avv. Roberto Tartaglia, dal quale  
è rappresentato e difeso

- ricorrente -

contro

BASSI FRANCA, elettivamente domiciliata in Roma, via Capo Miseno n.  
21, presso lo studio dell'Avv. Gloria Naticchioni, dalla quale è  
rappresentata e difesa

- controricorrente -

Nonché contro

BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA

SPINU MARIA, N.Q. LEGALE RAPPRESENTANTE DI LIVERANI MASSIMO

- intimati -

Avverso la sentenza n. 2695/2019 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.

### **FATTI DI CAUSA**

1. Per la soddisfazione di un credito vantato nei confronti di Guido Liverani ed assistito da ipoteca iscritta nel giugno 1996 su immobili ubicati nel Comune di Montelibretti, la Banca Nazionale dell'Agricoltura (*lite pendente* incorporata dalla Banca Antoniana Popolare Veneta, poi cedente il credito alla Elipso Finance s.r.l.) promosse nell'anno 1999 espropriazione ex art. 602 cod. proc. civ. in danno di Franca Bassi, 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 Roma 2, intendendo in modo evidentemente erroneo una formalità richiesta da Franca Bassi, 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, Franca Bassi spiegò opposizione ex art. 615 cod. proc. civ. 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 Elipso Finance s.r.l. in contraddittorio (anche) di Maria Spinu (legale rappresentante del minore Massimo Liverani, erede del defunto debitore diretto Guido Liverani) e della Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. (fusa con la Banca Antonveneta S.p.A.), si concluse, in prime cure, con l'accoglimento della domanda dell'opponente.

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

Resiste, con controricorso, Franca Bassi; non svolgono attività processuale in grado di legittimità la Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A. e Maria Spinu.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 1324, 1418 e 1421 cod. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ..

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 cod. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ..

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, primo comma, cod. civ. («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, secondo comma, cod. civ.): 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.

Analoga natura costitutiva caratterizza altresì la formalità della cancellazione dell'iscrizione, intesa come causa estintiva autonoma dell'ipoteca prevista dall'art. 2878, primo comma, num. 1, cod. civ..

È doveroso, al riguardo, puntualizzare che l'art. 2878 cod. civ., nella sua complessiva portata precettiva, si riferisce alla cancellazione in una duplice accezione, gravida di differente valenza:

- da un lato, come pubblicità dichiarativa, quando si sia già verificata una delle possibili cause autonome contemplate dall'art. 2878 cod. civ. e produttive, in via diretta o indiretta, dell'effetto estintivo dell'ipoteca (per venir meno della garanzia o del credito garantito), ipotesi nelle quali la formalità della cancellazione assolve la funzione di dare notizia del (già verificatosi) effetto;

- dall'altro lato, nel peculiare significato sotteso alla citata disposizione dell'art. 2878, primo comma, num. 1, cod. civ., come causa estintiva autonoma dell'ipoteca, allorché, mancando altra ragione di estinzione, è la stessa cancellazione che, quale *contrarius actus* rispetto all'iscrizione provvisto della stessa efficacia costitutiva, determina il venir meno dell'ipoteca, per difetto dell'essenziale elemento pubblicitario (da ultimo, Cass. 24/06/2022, n. 20434).

3.3. Per l'esigenza imperativa di garantire la stabilità del regime di circolazione dei beni immobili, fondato sull'affidamento dei terzi sulle risultanze dei pubblici registri, la cancellazione, attesa l'evidenziata natura costitutiva di tale formalità pubblicitaria, non può che cagionare la definitiva ed irreversibile estinzione dell'ipoteca, pur se la cancellazione sia effettuata in difetto dei presupposti legittimanti, per errore oppure in forza di un atto invalido, illegittimo o inefficace.

Muovendo da queste premesse, in conformità a risalente (ma mai contrastata) giurisprudenza di questa Corte ed unanime opinione di dottrina, la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria, concessa o ordinata in maniera invalida (Cass. 17/12/1969, n. 3988) oppure originata da un atto inesistente, nullo o inefficace (Cass. 08/08/1963, n. 2247) oppure ancora effettuata in radicale difetto di ragione giustificatrice, produce comunque l'estinzione della garanzia tra le parti e verso i terzi.

Nella descritta evenienza, la tutela del creditore è assicurata, giusta il disposto dell'art. 2881 cod. civ., dall'unico rimedio della reiscrizione dell'ipoteca in forza del medesimo titolo, ma con grado dalla data della nuova iscrizione, fatta salva l'esperibilità di azione risarcitoria nei riguardi del Conservatore dei Registri Immobiliari (o del dirigente del corrispondente odierno ufficio pubblico), ove la cancellazione sia imputabile a sua responsabilità e ricorrendo le condizioni poste (e nei limiti stabiliti) dall'art. 232-bis disp. att. cod. civ..

3.4. Le illustrate considerazioni rendono palese l'infondatezza delle doglianze della ricorrente, la quale pretende di far derivare la permanenza dell'originario vincolo ipotecario (invece definitivamente caducato) dall'avvenuta annotazione, a margine della cancellazione, di una attestazione del Conservatore di erroneità della cancellazione stessa, atto anodino per contenuto e forma, di assai difficile inquadramento giuridico, ma di certo inidoneo a determinare la reviviscenza della garanzia, oltremodo in ragione del fatto che, ai più limitati fini della reiscrizione *ex nunc* dell'ipoteca, il richiamato art. 2881 cod. civ. richiede un accertamento giudiziale dell'invalidità o insussistenza della causa estintiva, in tutta evidenza non surrogabile da una sorta di provvedimento in autotutela del Conservatore.

4. Il ricorso è rigettato.

5. La novità della questione per come prospettata negli atti di causa e l'assenza di precedenti giurisprudenziali di legittimità negli esatti

termini rendono di giustizia l'integrale compensazione delle spese del presente grado di giudizio tra le parti.

6. 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 da parte della ricorrente - ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228 - 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.**

Rigetta il ricorso.

Dichiara interamente compensate tra le parti le spese del presente grado di giudizio.

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 dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato, pari a quello, ove dovuto, previsto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-*bis*.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione