

**Civile Sent. Sez. 3 Num. 8892 Anno 2025**

**Presidente: DE STEFANO FRANCO**

**Relatore: FANTICINI GIOVANNI**

**Data pubblicazione: 03/04/2025**

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 12224/2023 R.G.

proposto da

[REDACTED], rappresentato e difeso dall'avv. [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED],  
elettivamente domiciliato ex *lege* presso il domicilio digitale dei suoi  
difensori

- ricorrente -

contro

[REDACTED], rappresentata e difesa dall'avv.

[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]

[REDACTED], con domicilio digitale ex *lege*

- controricorrente -

e nei confronti di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] | - [REDACTED]

- intimate -

avverso la sentenza del Tribunale di Bolzano n. 1048 del 5/12/2022; udita la relazione della causa svolta all'udienza del 5/2/2025 dal Consigliere Dott. Giovanni Fanticini; udito il P.M., in persona del Sostituto Procuratore Generale Dr.ssa Anna Maria Soldi, che ha concluso per il rigetto del ricorso; uditi i difensori delle parti e lette le memorie.

#### **FATTI DI CAUSA**

1. Nell'espropriazione immobiliare n. 107/2019 R.G. Esec. del Tribunale di Bolzano – promossa da [REDACTED] nei confronti di [REDACTED] e altri – interveniva [REDACTED], già acquirente di beni immobili gravati da ipoteca volontaria (concessa con mutuo ipotecario del 2/8/2010) e da ipoteca giudiziale (fondata su decreto ingiuntivo) a favore della predetta [REDACTED] e contro la venditrice [REDACTED]; l'odierno ricorrente aveva pagato la somma di Euro 190.000,00 alla banca in data 7/2/2020 e ottenuto l'assenso alla cancellazione dell'ipoteca, limitatamente alle pp.mm. 9 e 10 della p.ed. 2535 [REDACTED], da parte dell'istituto di credito, il quale aveva altresì depositato rinuncia ex art. 629 c.p.c. agli atti del processo esecutivo, con istanza di cancellazione del pignoramento immobiliare e di estinzione della procedura, sempre limitatamente alle citate pp.mm. 9 e 10.

2. Come esposto dal ricorrente (pag. 12 del ricorso), il giudice dell'esecuzione, conseguentemente, disponeva la cancellazione del pignoramento riferita a detti cespiti e contestualmente dichiarava l'estinzione parziale della procedura esecutiva n. 107/2019 R.G. Esec.

3. Con l'intervento in quest'ultima in data 20/2/2020, [REDACTED] dichiarava di essersi surrogato *ex lege* nei diritti della [REDACTED] [REDACTED] e chiedeva di partecipare, con prelazione ipotecaria, alla distribuzione del ricavato derivante dalla vendita degli altri beni pignorati nella procedura.

4. Il decreto tavolare di annotazione/intavolazione della surroga nell'ipoteca in favore di [REDACTED] era impugnato dalla banca e la Corte d'appello

di Bolzano, con decreto del 16/6/2021, disponeva la cancellazione della formalità.

5.Nel progetto di distribuzione del ricavato dalla vendita nella predetta espropriazione forzata [REDACTED] veniva ammesso come creditore chirografario (in quanto l'annotazione della surroga era stata cancellata) e, all'udienza, l'odierno ricorrente contestava il riparto per il mancato riconoscimento del rango ipotecario.

6.Il giudice dell'esecuzione, respinte le contestazioni, approvava la ripartizione per le seguenti ragioni: «... il [REDACTED] era intervenuto senza titolo esecutivo, né procedendo alla notifica dell'atto di intervento per l'eventuale riconoscimento del credito fatto valere ai sensi dell'art. 499 c.p.c., questione che può essere vagliata in fase di distribuzione anche senza opposizione (cfr. Cass n. 26423/2020) e che – quand'anche si ritenesse che [REDACTED] possa avvalersi del titolo esecutivo vantato dal creditore precedente per l'importo corrisposto secondo l'atto di quietanza in forza del mero intervento a mezzo di difensore quale successore parziale ex art. 111 c.p.c. (cfr. Cass. n. 7780/2016) – che in sede di reclamo tavolare la Corte di Appello ha ritenuto l'insussistenza dei presupposti per la surrogazione di [REDACTED] nell'ipoteca vantata da [REDACTED], per cui non risulta alcun diritto di garanzia reale a favore di [REDACTED], sicché considerata l'efficacia costitutiva dei diritti nel sistema del libro fondiario, lo stesso non può far valere nessuna preferenza ipotecaria, data la necessità dell'annotazione ex art. 2853 c.c./intavolazione ex art 15 L.T. della surroga nel caso di subentro nel credito avvenuto prima della vendita (v. Cass. n. 21395/2018)».

7.Avverso tale provvedimento [REDACTED] proponeva opposizione ex artt. 512 e 617 c.p.c., sostenendo che, in quanto successore nel credito della [REDACTED] ex art. 111 c.p.c., non necessitava della previa notifica dell'intervento ex art. 499 c.p.c. e che, comunque, ai fini della prelazione ipotecaria, era irrilevante l'annotazione a margine dell'ipoteca dell'intervenuta surroga (arg. da Cass., Sez. 3, 26/02/2021, n. 5508).

8. Il giudizio di merito si concludeva con la sentenza n. 1048 del 5/12/2022, con la quale il Tribunale di Bolzano respingeva l'opposizione, sulla base delle seguenti argomentazioni: a) la surrogazione legale prevista dall'art. 1203, n. 2, c.c. non è configurabile nel caso in esame poiché, a seguito del pagamento eseguito dal [REDACTED], l'istituto bancario ha prestato il consenso alla cancellazione dell'ipoteca onde consentire la estinzione parziale della espropriazione e la liberazione dei beni del terzo proprietario dal vincolo del pignoramento; l'ipotesi in esame può, perciò, essere ricondotta al caso previsto dall'art. 2866 c.c. che, in presenza di determinate condizioni, può dar luogo alla surrogazione legale del terzo acquirente di bene ipotecato, ai sensi dell'art. 1203 n. 3 c.c.; tale surrogazione non può, però, operare nel caso in esame, in quanto il credito ipotecario vantato dall'istituto di credito non è stato integralmente soddisfatto.

9. Avverso tale decisione [REDACTED] proponeva ricorso per cassazione, affidato a due motivi.

10. Resisteva con controricorso la [REDACTED]  
[REDACTED]

11. Non svolgevano difesa nel giudizio di legittimità gli intimati [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED].

12. Il Pubblico Ministero depositava memoria scritta e anche all'udienza concludeva per il rigetto del ricorso.

13. Le parti depositavano memorie ex art. 378 c.p.c.

#### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Col primo motivo, formulato ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., si deduce «violazione norma processuale di cui all'art. 112 c.p.c.»; il ricorrente sostiene che il Tribunale avrebbe deciso la controversia distributiva ampliando illegittimamente il *thema decidendum* della causa e concludendo per l'insussistenza dei presupposti della surrogazione legale invocata

dall'opponente, mentre il piano di riparto – che prevedeva la collocazione dell'odierno ricorrente in virtù dell'intervento spiegato nel processo ai sensi dell'art. 1203 c.c. – era stato approvato dai soggetti legittimi e contestato dal solo [REDACTED] che ne aveva invocato la revoca assumendo di avere acquisito il diritto a subentrare nella garanzia ipotecaria ancora iscritta a favore di [REDACTED].

2. Il motivo è infondato.

3. Contrariamente a quanto asserito dal ricorrente, il Tribunale non ha affatto rigettato l'opposizione in quanto anche la collocazione in chirografo, già accordata al [REDACTED], doveva essere esclusa, ma ha invece argomentato sull'insussistenza del suo diritto a subentrare nei diritti reali di garanzia del creditore parzialmente soddisfatto.

Il rigetto dell'opposizione distributiva non si basa, infatti, sull'inammis-  
sibilità dell'intervento e sulla sussistenza dei presupposti prescritti dall'art.  
499 c.p.c., questione che non era stata sollevata con l'opposizione; il mero  
cenno a tale questione – contenuto a pag. 5 della sentenza impugnata, dove  
è riportata la decisione del giudice dell'esecuzione (*v. supra*) – non costitui-  
sce il fondamento della decisione che esclude la prelazione ipotecaria del  
[REDACTED].

4. Col secondo motivo, formulato ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3,  
c.p.c., si deduce «violazione norma di cui all'art. 1203, 1204 e 1205 c.c.»;  
il ricorrente afferma che la surrogazione *ex lege*, intervenuta a norma dei  
nn. 2 e 3 dell'art. 1203 c.c., non era stata contestata in sede di distribuzione  
(se non sotto il profilo nella surroga nell'ipoteca), che detta surroga aveva  
effetti anche nei confronti dei terzi garanti e che, in ragione del parziale  
pagamento, il terzo surrogato e il creditore originario dovevano concorrere  
proporzionalmente nei confronti del debitore; fuorviante è il riferimento  
all'art. 2866 c.c., erroneamente invocato dal giudice di merito per disapplicare  
l'art. 1203 c.c., e del tutto irrilevante è la mancata annotazione (*rectius*, la cancellazione dell'annotazione) della surroga, formalità non neces-

saria per opporre ai creditori concorrenti (nella medesima procedura espropriativa già pendente) il subentro del creditore surrogato nella garanzia ipotecaria.

5. Il giudice di merito ha respinto la tesi del ricorrente con la seguente motivazione: «... detto questo, interrogandosi su quale sia l'effetto, per ciò che qui interessa, del pagamento parziale, va osservato che, ovviamente, il credito ipotecario si estinguerà per l'ammontare pari al predetto pagamento parziale, mentre la restante parte del credito stesso conserverà la prelazione ipotecaria, sottratto, per l'appunto, l'importo del pagamento parziale effettuato. Ora, va osservato che, tuttavia, quanto sin qui descritto ... esuli del tutto dall'istituto di cui agli artt. 1203 e ss. c.c. E, infatti, ai sensi del combinato disposto ex artt. 1203, nn. 2 o 3, e 1205 c.c., la naturale conseguenza del pagamento parziale sarebbe stata che [REDACTED]

[REDACTED] avrebbe conservato la prelazione nel limite della somma originariamente iscritta (dedotto naturalmente il pagamento parziale ricevuto) sui compendi volontariamente ipotecati dalla originaria debitrice (la società mutuataria di cui sopra per intendersi), inclusi, dunque, quelli sub pp.mm. 9 e 10 della p.ed. 2535 in P.T. 3982/II [REDACTED] (trattasi proprio dei beni che sarebbero stati dalla mutuataria stessa poi ceduti al *solvens* [REDACTED]), senonché è avvenuto, proprio per effetto dell'atto sopra più volte menzionato, che l'istituto bancario ha rinunciato all'ipoteca volontaria iscritta sui beni in questione (per l'appunto quelli di proprietà del [REDACTED]). E, dunque, la fattispecie è più correttamente sussumibile nell'istituto di cui all'art. 2866 c.c. secondo cui il terzo acquirente che ha pagato i creditori iscritti, ovvero che ha rilasciato l'immobile, oppure che ha sofferto l'espropriazione, "ha ragione di indennità verso il suo autore, anche se si tratta di acquisto a titolo gratuito" (art. 2866, comma 1, c.c.). La disposizione citata, al comma II, poi precisa che "ha pure diritto di subingresso nelle ipoteche costituite a favore del creditore soddisfatto sugli altri beni del debitore"; ma, nel caso di specie, tale subingresso va escluso dovendosi dare seguito al condivisibile principio secondo cui esso è stabilito per evitare che il diritto all'indennizzo del terzo

acquirente, ai sensi del primo comma, venga praticamente reso vano dall’insolvibilità dell’alienante, e costituisce pertanto una garanzia dell’indennizzo di cui all’articolo 2866, primo comma ... va sottolineato che opera tale norma solo quando il terzo sia stato chiamato a rispondere dell’intero debito del suo dante causa ... nel caso oggetto di esame, manca il requisito dell’integrale soddisfacimento della mutuante [REDACTED]  
[REDACTED], la quale, dunque, non fuoriusciva dal rapporto ipotecario costituito a garanzia delle obbligazioni restituire gravanti su [REDACTED]  
[REDACTED]».

6. La censura è infondata.

7. Col pagamento eseguito in favore della [REDACTED],  
[REDACTED] – «tenuto ... per altri al pagamento del debito» in quanto terzo acquirente del bene ipotecato (ex art. 2858 c.c.) – si è parzialmente surrogato al predetto creditore ai sensi dell’art. 1203, n. 3, c.c.

8. Non ricorre l’ipotesi contemplata dall’art. 1203, n. 2, c.c., norma che riguarda il caso in cui il terzo, acquistato il bene gravato da ipoteca, estingue la pretesa del creditore titolare della garanzia reale iscritta sul bene di cui è divenuto proprietario e si surroga nei diritti del citato creditore verso il venditore, per rivalersi nei confronti di quest’ultimo di quanto pagato per purgare l’immobile dal gravame pregiudizievole; al terzo proprietario che paga il creditore ipotecato per non subire l’espropriazione si applica, invece, l’art. 1203 n. 3 c.c. Infatti, «Il terzo datore di ipoteca e il terzo acquirente dell’immobile ipotecato non sono obbligati in solido col debitore principale e col suo fideiussore, giacché essi non sono soggetti passivi del rapporto obbligatorio, ma soltanto assoggettati, nel caso d’inadempimento del debitore e dei suoi garanti, all’azione esecutiva del creditore sull’immobile ipotecato. Tuttavia, il terzo acquirente dell’immobile ipotecato ed il terzo datore di ipoteca, che abbiano pagato il debito, per la cui garanzia era stata costituita l’ipoteca, sono surrogati “ex lege” nei diritti del creditore verso il debitore ed i suoi fideiussori a norma degli artt. 1203 n. 3 e 1204 c.c., poiché la

surrogazione legale va ammessa anche per coloro che sono tenuti al pagamento “*propter rem*” in virtù del vincolo, che assoggetta un loro bene all’esecuzione forzata per un debito altrui, e che, essendo posti nell’alternativa di pagare tale debito o di subire l’espropriazione, hanno interesse a soddisfarlo» (Cass., Sez. 3, Ordinanza n. 23648 del 24/09/2019, Rv. 655101-01).

9. La surroga (in quanto successione a titolo particolare) ha attribuito a [REDACTED] la qualità di concreditore della banca controricorrente nei confronti della società debitrice, ma occorre interrogarsi sulla sorte dell’ipoteca accessoria al credito originario e oggetto del pagamento che ha determinato la surroga stessa.

10. A norma dell’art. 2866, comma 2, primo periodo, c.c., il terzo datore che ha pagato (o che ha subito l’espropriazione) ha «diritto di subingresso nelle ipoteche costituite a favore del creditore soddisfatto sugli altri beni del debitore» e la disposizione costituisce un’applicazione dell’art. 1203, n. 3, c.c. (speciale rispetto a quest’ultima, perché si caratterizza per il fatto di poter essere esercitata con la priorità che deriva dalla data di iscrizione del titolo del terzo).

In base alla norma ora menzionata, il *solvens* è – quantomeno astrattamente – surrogato nei diritti e nella garanzia ipotecaria del creditore soddisfatto.

11. Nella fattispecie *de qua*, però, viene in rilievo un pagamento soltanto parziale del [REDACTED], non pienamente satisfattivo del credito della [REDACTED], oltre che una specifica pattuizione contrattuale tra il *solvens* e il creditore originario che prevedeva la cancellazione dell’ipoteca iscritta sui beni acquistati dall’odierno ricorrente (ed effettivamente si è provveduto alla cancellazione della formalità).

12. Orbene, l’art. 2866, comma 2, c.c. riguarda esclusivamente il pagamento integrale del terzo proprietario, che si surroga – *ex artt. 1203, n. 3, c.c.* – *in toto* nella posizione del creditore iscritto e, dunque, nel suo

credito assistito dalle relative garanzie, non soltanto nella specifica garanzia presa sull’immobile del terzo proprietario.

La norma, difatti, si applica a condizione che sia stato integralmente estinto il debito garantito e non nell’ipotesi di sua parziale estinzione: del resto, se il pagamento parziale è volto proprio a estinguere la specifica garanzia reale sui beni acquistati dal *solvens*, il credito originario cessa di essere assistito dall’ipoteca e un subentro nella garanzia è configurabile solo se questa non è già venuta meno.

Peraltro, anche in base ad una interpretazione letterale e logica, l’art. 2866 comma 2, c.c. – per il quale il «subingresso nelle ipoteche costituite a favore del creditore soddisfatto sugli altri beni del debitore», pur se acquistati da terzi – presuppone che il credito garantito da dette ipoteche sia stato integralmente pagato e che, dunque, la garanzia abbia esaurito la sua funzione in favore del creditore soddisfatto: diversamente opinando, il pagamento parziale del terzo si risolverebbe in un duplice e ingiustificato pregiudizio per il creditore ipotecario, solo parzialmente soddisfatto, che si vedrebbe surrettiziamente privato del diritto reale di garanzia, a vantaggio del *solvens*, nonostante la persistenza del credito nei confronti dell’originario debitore. In sostanza, la tesi qui respinta conduce al paradosso di ridurre la garanzia ipotecaria non solo in relazione ai beni acquistati dal *solvens*, ma anche rispetto agli altri cespiti.

13. Non conduce ad una diversa soluzione la disciplina della surrogazione parziale di cui all’art. 1205 c.c., secondo cui «se il pagamento è parziale, il terzo surrogato e il creditore concorrono nei confronti del debitore in proporzione di quanto è loro dovuto, salvo patto contrario».

La norma, mutuata dall’art. 1254 del codice civile del 1865, intende sancire che, in caso di adempimento parziale, il creditore originario non ha ragioni di preferenza sul creditore che si surroga, sicché gli stessi concorrono nei confronti del debitore in proporzione di quanto loro dovuto.

14. La regola sul concorso tra creditore originario e *solvens*, tuttavia, è derogabile in forza di un «patto contrario», col quale è consentito

stabilire sia il diritto del *solvens* di surrogarsi totalmente al creditore anche in caso di pagamento parziale, sia, al contrario, la preferenza del creditore originario rispetto al terzo surrogato.

15. Nella fattispecie in esame il giudice di merito ha individuato gli elementi di un patto contrario, laddove ha rilevato che proprio il [REDACTED] ha proceduto alla cancellazione dell'iscrizione ipotecaria sui beni dallo stesso acquistati, circostanza che depone per l'esclusione di un concorso, il quale, altrimenti, determinerebbe un pregiudizio per il creditore originario rimasto parzialmente insoddisfatto, privato della garanzia sui predetti cespiti ed esposto al concorso del *solvens* parziale.

16. Non assume alcun rilievo nella fattispecie la pur richiamata decisione di Cass., Sez. 3, 26/02/2021, n. 5508, posto che il Tribunale non ha fondato la propria decisione sulla mancata annotazione della surroga ex art. 2843 c.c., che, peraltro, è stata eseguita ed è stata cancellata per provvedimento giudiziale (ancorché inidoneo al giudicato) in difetto dei presupposti che la permettevano.

17. In conclusione, il ricorso va respinto.

18. Al rigetto dell'impugnazione consegue la condanna del ricorrente a rifondere alla controricorrente le spese del giudizio di legittimità, liquidate, secondo i parametri normativi, nella misura indicata nel dispositivo.

19. Va dato atto, infine, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente ed al competente ufficio di merito, 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 del comma 1-bis dello stesso art.

13.

**P. Q. M.**

La Corte:

rigetta il ricorso;

condanna il ricorrente a rifondere alla controricorrente le spese di questo giudizio, liquidate in Euro 7.200,00 per compensi ed Euro 200,00 per esborsi, oltre ad accessori di legge;

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 ed al competente ufficio di merito, 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,