

Esecuzione forzata

Pagamento parziale del terzo acquirente di immobili ipotecati e surroga nella prelazione sul ricavato dalla vendita degli altri beni pignorati

di Paolo Cagliari, Avvocato

Seminario di specializzazione

Gestione dei rischi reato presupposto “sicurezza sul lavoro”: come impostare il modello 231?

Scopri di più

[Cass. civ., sez. III, 3 aprile 2025, n. 8892 – Pres. De Stefano – Rel. Fanticini](#)

Ipoteca – Espropriazione immobiliare – Acquisto di parte dei beni pignorati da parte di un terzo – Pagamento parzialmente satisfattivo in favore del creditore ipotecario – Surroga nei diritti del creditore ipotecario – Sussistenza – Limiti

Massima: *“Il terzo che, dopo avere acquistato dal debitore esegutato alcuni dei beni ipotecati e pignorati, soddisfi solo parzialmente il credito vantato dal creditore ipotecario, ottenendo da quest’ultimo l’assenso alla cancellazione dell’ipoteca iscritta sui beni oggetto di vendita, non si surroga nei diritti del medesimo creditore ipotecario sugli altri immobili ipotecati, sicché non ha diritto di concorrere alla distribuzione del ricavato dalla vendita di tali beni con la prelazione derivante dall’iscrizione ipotecaria.”*

CASO

Una banca pignorava gli immobili della società debitrice sui quali aveva iscritto ipoteca.

Successivamente, un terzo, che aveva nel frattempo acquistato dall’esecutata alcuni dei beni pignorati e ipotecati, pagava all’istituto di credito la somma di € 190.000,00 e otteneva l’assenso alla cancellazione delle ipoteche iscritte sugli immobili acquistati; a seguito di rinuncia ex art. 629 c.p.c. depositata dalla banca, il giudice dell’esecuzione dichiarava l’estinzione parziale del processo esecutivo e ordinava la cancellazione del pignoramento limitatamente agli immobili acquistati dal terzo.

Questi spiegava intervento nell’esecuzione, dichiarando di essersi surrogato ex lege nei diritti del creditore ipotecario e chiedendo, quindi, di partecipare in via prelazionaria alla distribuzione del ricavato dalla vendita dei restanti beni pignorati; nel progetto di

distribuzione, tuttavia, il credito veniva degradato al rango chirografario e il giudice dell'esecuzione, disattendendo le contestazioni del creditore intervenuto, confermava il mancato riconoscimento della prelazione ipotecaria.

Avverso il provvedimento di approvazione del progetto di distribuzione era spiegata opposizione *ex artt. 512 e 617 c.p.c.*, che il Tribunale di Bolzano respingeva, con sentenza impugnata mediante ricorso per cassazione.

SOLUZIONE

[1] La Corte di cassazione ha rigettato il ricorso, affermando che, in caso di pagamento solo parzialmente satisfattivo da parte del terzo acquirente di immobili ipotecati, la surrogazione di quest'ultimo nei diritti del creditore ipotecario non si estende al diritto di prelazione inerente ad altri immobili rimasti nella proprietà del debitore ipotecario, dal momento che l'art. 2866 c.c. presuppone l'integrale estinzione del debito garantito, a maggior ragione se, come nel caso di specie, le parti hanno convenuto la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria sui beni acquistati dal terzo.

QUESTIONI

[1] La sentenza che si annota riguarda una controversia distributiva promossa dal creditore che, dopo avere acquistato dall'esecutato alcuni dei beni pignorati e gravati da ipoteca e avendo effettuato un pagamento parziale in favore del creditore ipotecario (che aveva per questo motivo assentito alla cancellazione dell'ipoteca iscritta sui beni così acquistati, rinunciando – sempre relativamente ai medesimi immobili – agli atti ai sensi dell'art. 629 c.p.c.), era intervenuto nell'esecuzione ancora pendente per partecipare alla distribuzione del ricavato dalla vendita degli altri beni pignorati e pure gravati da ipoteca, invocando la prelazione spettante al creditore ipotecario al quale riteneva di essersi surrogato.

Il Tribunale di Bolzano prima e la Corte di cassazione poi hanno respinto l'opposizione proposta ai sensi degli artt. 512 e 617 c.p.c., reputando insussistente la surroga nella prelazione ipotecaria.

È interessante ricostruire il ragionamento che ha indotto i giudici di legittimità a confermare la pronuncia di merito.

L'oggetto del contendere, come detto, era rappresentato dal subingresso o meno del terzo acquirente che aveva soddisfatto solo parzialmente il creditore ipotecario nei diritti di quest'ultimo ed eventualmente in quale misura.

Innanzitutto, il terzo acquirente dei beni ipotecati è tenuto al pagamento del debito a termini dell'art. 2858 c.c., che gli impone di subire l'espropriazione forzata, salvo che preferisca rilasciare i beni o liberarli dalle ipoteche, osservando le regole dettate dagli artt. 2889 e seguenti c.c.

Se effettua il pagamento, il terzo si surroga nei diritti del creditore ipotecario ai sensi dell'art. 1203 c.c.

La disposizione prevede una prima ipotesi, al n. 2), in base alla quale il terzo che ha acquistato il bene gravato da ipoteca e abbia pagato i creditori ipotecari fino a concorrenza del prezzo di acquisto, si surroga nella garanzia (rappresentata dall'ipoteca) gravante sullo stesso bene acquistato e iscritta a favore dei creditori soddisfatti, potendosi così rivalere nei confronti del venditore di quanto pagato per purgare l'immobile dal gravame pregiudizievole: si tratta, all'evidenza, di un modo di liberazione del bene dalle ipoteche alternativo rispetto a quello contemplato dagli artt. 2899 e seguenti c.c., dal momento che il pagamento del credito ipotecario da parte dell'acquirente costituisce elemento costitutivo della surrogazione in parola.

In questo senso, la norma ha un ambito di applicazione diverso da quello proprio dell'art. 2866, comma 2, c.c., che disciplina il subingresso del terzo acquirente che, a qualsiasi titolo, abbia pagato i creditori iscritti (anche oltre il prezzo di acquisto) non nelle ipoteche iscritte sullo stesso bene acquistato, ma su quelle costituite a favore del creditore soddisfatto su altri beni del debitore.

Infatti, secondo la Corte di cassazione, l'art. 2866, comma 2, c.c. costituisce norma speciale rispetto a quella recata dal n. 3) dell'art. 1203 c.c. (a mente della quale ha diritto di surrogarsi nei diritti del creditore chi, essendo tenuto con altri o per altri al pagamento del debito, lo abbia soddisfatto perché vi aveva interesse, com'è a dirsi per l'acquirente di beni ipotecati, il quale, posto nell'alternativa tra pagare il debito garantito dall'ipoteca e subire l'espropriazione per la sua soddisfazione coattiva, ben può decidere di effettuare il pagamento, che integra presupposto del subingresso nei diritti del creditore ipotecario), giacché si caratterizza per il fatto che la surroga può essere esercitata con la priorità che deriva dalla data di iscrizione del titolo del terzo.

Per effetto della surrogazione, il terzo acquirente diviene creditore del debitore ipotecario che gli ha venduto l'immobile, al pari del creditore ipotecario parzialmente soddisfatto, sicché, per i giudici di legittimità, occorre valutare la sorte dell'ipoteca iscritta a garanzia del credito in relazione al quale è avvenuto il pagamento del terzo.

Il primo periodo del comma 2 dell'art. 2866 c.c. stabilisce che il terzo datore che ha pagato o ha subito l'espropriazione ha diritto di subingresso nelle ipoteche costituite a favore del creditore soddisfatto sugli altri beni del debitore, ossia nei diritti e nella garanzia ipotecaria che faceva capo al destinatario del pagamento satisfattivo.

La disposizione, dunque, si riferisce a un pagamento integrale in favore del creditore ipotecario, che determina la surrogazione del terzo in tutte le garanzie che assistono il credito soddisfatto, ossia tanto nell'ipoteca iscritta sull'immobile acquistato, quanto in quella che dovesse gravare anche su altri beni del debitore.

Tale regola, infatti, non può valere quando si sia in presenza di un pagamento parziale, a maggior ragione se diretto a liberare i beni acquistati dalla specifica garanzia reale che insiste su di essi, per un duplice ordine di ragioni.

In primo luogo, perché, se non fosse così, il pagamento parziale del terzo si risolverebbe in un duplice e ingiustificato pregiudizio per il creditore ipotecario solo in parte soddisfatto, il quale, nonostante la persistenza – sia pure in misura ridotta – del credito nei confronti dell'originario debitore, si vedrebbe privato, a vantaggio del *solvens*, del diritto reale di garanzia non solo in relazione ai beni da quest'ultimo acquistati, ma anche rispetto agli altri pure gravati da ipoteca per assicurare l'integrale soddisfazione delle proprie ragioni.

In secondo luogo, perché, se il pagamento parziale è volto proprio a estinguere la specifica garanzia reale iscritta sui beni acquistati dal *solvens*, il credito originario cessa di essere assistito dall'ipoteca e non può determinarsi alcun subentro, configurabile solo se la garanzia non è già venuta meno.

Secondo la Corte di cassazione, non conduce a una diversa soluzione la disciplina dettata dall'art. 1205 c.c. (in base alla quale, in caso di pagamento parziale, il terzo surrogato e il creditore concorrono nei confronti del debitore in proporzione di quanto è loro dovuto), giacché la norma intende semplicemente sancire che il creditore originario non ha ragioni di preferenza sul creditore che si surroga e che gli stessi concorrono nei confronti del debitore in proporzione di quanto loro dovuto.

Peralter, la regola del concorso tra creditore originario e *solvens* è derogabile in virtù di patto contrario, come previsto dal medesimo art. 1205 c.c.: così, le parti sono libere di stabilire, da un lato, che il *solvens* ha diritto di surrogarsi totalmente al creditore anche in caso di pagamento parziale, o, dall'altro lato, che il creditore originario ha diritto di essere preferito al terzo surrogato.

È proprio avendo riguardo a tale regola che la Corte di cassazione, aderendo alla ricostruzione operata dal Tribunale di Bolzano, ha ritenuto meritevole di rigetto l'opposizione proposta dal terzo acquirente che pretendeva di vedersi accordata la prelazione sul ricavato dalla vendita degli altri beni pignorati, sui quali pure il creditore parzialmente soddisfatto aveva iscritto ipoteca: nell'assenso alla cancellazione dell'iscrizione sui beni acquistati dal *solvens*, infatti, i giudici di legittimità hanno ravvisato quel patto contrario idoneo a escludere una surrogazione integrale e un concorso paritario sul ricavato dalla vendita degli altri beni ipotecati tra terzo acquirente e creditore ipotecario, il quale, diversamente, subirebbe un irragionevole pregiudizio, dal momento che, pur essendo rimasto parzialmente insoddisfatto, si vedrebbe esposto al concorso del *solvens* parziale, che ha ottenuto l'assenso alla liberazione dei beni acquistati dalla garanzia ipotecaria, rispetto a quella ancora insistente sugli altri cespiti.

In definitiva, se il pagamento del terzo acquirente del bene ipotecato non ha determinato l'integrale estinzione del debito garantito, ma ha condotto alla cancellazione dell'ipoteca che gravava su quell'immobile, il creditore ipotecario conserva la prelazione derivante



dall'iscrizione effettuata sugli altri beni del debitore non liberati, rispetto alla quale non si verifica alcuna surroga a favore del *solvens*, in ragione della natura non integralmente satisfattiva del pagamento dallo stesso effettuato, che implica la necessaria persistenza della garanzia a beneficio esclusivo di colui che ne risulta effettivo titolare, per non pregiudicare il suo diritto di vedere integralmente soddisfatto il proprio credito.

Seminario di specializzazione

Gestione dei rischi reato presupposto “sicurezza sul lavoro”: come impostare il modello 231?

Scopri di più