

Cassazione civile sez. III, 26/06/2025, n.17195

FATTI DI CAUSA

1. Con atto di pignoramento notificato il 22 gennaio 2018 e annotato secondo la legge tavolare il 16 febbraio 2018 la BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE Spa promosse innanzi il Tribunale di Trento espropriazione tra l'altro su un immobile sito in C in danno di Ve. di MOTOR AGRICOLA D.O.O. Snc, Ve.Ad., Ve.Pa., Ve.Lo. e Ve.An.

Nella procedura dispiegarono intervento Cassa Rurale Val di Non- Banca di Credito Cooperativo soc. coop., ANGERA SECURITISATION Srl, Consorzio Agrario di Bolzano, Agente della Riscossione per le Province Autonome di Bolzano e Trento, Agenzia delle Entrate Riscossione, UNICREDIT Spa e TRENTINO RISCOSSIONI Spa.

2. Con istanza del 30 luglio 2020, il nominato custode giudiziario dell'immobile pignorato rappresentò che questo era condotto in locazione dalla PUNTO GRILL SERVICES 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 Rurale Val di Non 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 Rurale Val di Non 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 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, che in forza dell'immediato effetto traslativo dell'ordinanza di assegnazione, non appartenevano più¹ 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 Angera Secutirisation Srl e, per essa, DOVALUE Spa, articolando due motivi.

Ha resistito, con controricorso, Cassa Rurale Val di Non.

Non hanno svolto difese in questo giudizio di legittimità Ve.Ad., Ve.Pa., Ve.Lo., Ve.An., Ve. di Motor Agricola D.O.O E C. Snc, BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE Spa, Consorzio Agrario di Bolzano, UNICREDIT Spa, Agenzia delle Entrate Riscossione e TRENTINO RISCOSSIONI Spa, PUNTO GRILL SERVICES Srl

6. All'esito dell'adunanza camerale tenuta il 15 maggio 2024, con ordinanza n. 18159/2024, 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 Ve. di MOTOR AGRICOLA D.O.O. Snc tramite avv. (*omissis*), al quale è stato notificato il ricorso per cassazione ha ordinato alla parte ricorrente, in difetto di avvenuta costituzione in giudizio di Ve. di MOTOR AGRICOLA D.O.O. E C. 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 Ve. di MOTOR AGRICOLA D.O.O. E C. 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.

Diritto

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Il ricorso Ã articolato in due motivi.

1.1. Il primo lamenta â?violazione e/o falsa applicazione degli artt. 553 e 559 cod. proc. civ. e degli artt. 820, 2912 e 2914 cod. civ. in relazione allâ?art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ.â?.

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 lâ?irrelevanza â?del rapporto a monte tra debitore pignorato e bene produttivo dei canoniâ?: dacchÃ© il pagamento del terzo allâ?assegnatario estingue, oltre al debito del debitore-locatore nei confronti dellâ?assegnatario, anche il debito del terzo pignorato nei confronti del locatore, â?non Ã predicabile la permanenza degli effetti dellâ?assegnazione a prescindere dalla titolaritÃ dei canoni in capo allâ?esecutatoâ?.

Sotto altro e diverso profilo, invocando lâ?applicabilitÃ dellâ?art. 2914, secondo comma, cod. civ., sostiene che, versandosi in ipotesi di assegnazione di un credito futuro, â?la cessione ha carattere soltanto obbligatorio e lâ?effetto traslativo si verifica allorchÃ© il credito venga ad esistenza o diventi esigibileâ?. Da ciÃ² fa discendere che â?lâ?assegnazione dei canoni futuri non possa esplicare alcun effetto in ipotesi di successiva debenza di detti canoni al custode in luogo del locatore esecutatoâ?: â?laddove muti la titolaritÃ dei canoni dellâ?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 canoniâ?. Conclude nel senso che â?poichÃ© la maturazione avviene successivamente allâ?assegnazione, quanto il debitore non Ã piÃ¹ titolare dei canoni di locazione, il terzo suo creditore non puÃ² ottenere il pagamento in virtÃ¹ della pregressa assegnazione, ma questo dovrÃ aggiungersi alla distribuzione del ricavato dalla vendita immobiliareâ?.

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 â?violazione e falsa applicazione degli artt. 2812 e 2918 cod. civ., in relazione allâ?art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ.â?.

Censura la decisione gravata per aver negato lâ?applicabilitÃ 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 operativitÃ lâ?art. 2812 cod. civ., con derivante inopponibilitÃ della cessione al creditore ipotecario.

2. Lâ?impugnazione di legittimitÃ cosÃ¬ proposta Ã inammissibile.

2.1. L'originaria notificazione del ricorso introduttivo del presente giudizio nei confronti della Ve. di MOTOR AGRICOLA D.O.O. E C. Snc è debitrice eseguita nel procedimento espropriativo immobiliare e, dunque, litisconsorte necessario nelle ad esso incidentali controversie oppositive, 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'invio 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 è richiesta con l'ordinanza interlocutoria n. 18159 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 Ve. di MOTOR AGRICOLA D.O.O. E C. 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, Ve., 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'invio 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 lâ??istanza di notifica allâ??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 lâ??esito negativo della notifica, Ã? tenuto a svolgere le attivitÃ? necessarie al suo completamento senza superare il limite di tempo pari alla metÃ? dei termini indicati dallâ??art. 325 cod. proc. civ.: cosÃ?, 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 â?? e sotto diverso aspetto â?? del mancato perfezionamento della notifica provata per il tramite delle autoritÃ? giudiziarie slovene non puÃ?2 escludersi la ascrivibilitÃ? al notificante, per aver richiesto la consegna dellâ??atto in un luogo differente dalla sede legale della societÃ?, omettendo cosÃ?, 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 societÃ?.

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

2.5. In conformitÃ? alla richiesta del Procuratore Generale, il ricorso Ã?, pertanto, dichiarato inammissibile.

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

4. Atteso lâ??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 â?? ai sensi dellâ??art. 13, comma 1-quater, del D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115 â?? 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 inammissibilitÃ? del ricorso, ritiene la Corte che la questione sottesa allâ??impugnazione sia di particolare importanza, dacchÃ© inedita, nei suoi esatti termini, nella giurisprudenza di legittimitÃ?, suscettibile di essere in concreto replicata in una pluralitÃ? di occasioni e foriera di significative incertezze euristiche: meritevole, quindi, dellâ??enunciazione di princÃ?pi di diritto nellâ??interesse della legge ai sensi e per gli effetti del terzo comma dellâ??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) $\tilde{A}$, 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, cio $\tilde{A}$ a dire di una circolazione giuridica in via autonoma, della quale $\hat{A}$ ove realizzata con lo strumento della cessione $\hat{A}$ il legislatore si premura di dettare specifica disciplina, regolando i conflitti con il ceto creditorio agente in via esecutiva (art. 2918 cod. civ.), nonch $\tilde{A}$ 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., sicch $\tilde{A}$ il relativo credito ben pu $\tilde{A}$ essere assoggettato ad espropriazione nelle forme $\hat{A}$ ad esso consentanee $\hat{A}$ del pignoramento presso terzi, nonch $\tilde{A}$, a conclusione di quest'ultimo, assegnato al creditore procedente (o ad un creditore intervenuto), cos $\tilde{A}$ realizzando $\hat{A}$ bench $\tilde{A}$ solo successivamente, all'atto della sua effettiva esazione $\hat{A}$ la soddisfazione delle pretese azionate in via esecutiva.

Non $\tilde{A}$ dubbio, poi, che l'asservimento ad espropriazione possa attingere canoni non ancora scaduti all'epoca del pignoramento ex art. 543 cod. proc. civ.: e ci $\tilde{A}$ non soltanto in forza della regola generale $\hat{A}$ oramai diritto vivente nella giurisprudenza di nomofilachia $\hat{A}$ della pignorabilit $\tilde{A}$ di crediti futuri, non esigibili, condizionati e finanche eventuali (con l'unico limite della loro riconducibilit $\tilde{A}$ ad un rapporto giuridico identificato e gi $\tilde{A}$ esistente: da ultimo, cfr. Cass. 24/05/2023, n. 14419; Cass. 27/10/2022, n. 31844), ma altres $\tilde{A}$ per il puntuale riferimento positivo ai fitti e pigioni a scadere alle rispettive scadenze $\bullet$ operato dall'art. 72 del D.P.R. 29 settembre 1973, n. 602, dettato per la speciale modalit $\tilde{A}$ espropriativa della riscossione coattiva a mezzo ruolo, ma espressione di un principio generale, valevole $\hat{A}$ quantomeno, per evitare irrazionali disparit $\tilde{A}$ di trattamento $\hat{A}$ pure nelle espropriazioni $\hat{A}$ per dir cos $\tilde{A}$ $\hat{A}$ di diritto comune, condotte secondo le scansioni codicistiche.

In quest'ultima ipotesi vi è¹ 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 precedente, 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 è 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 (art. 493, ultimo comma, cod. proc. civ.); 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 sarà dipanata, come detto, con il previo avvio dell'esecuzione immobiliare, cui poi seguirà l'espropriazione dei canoni presso il terzo conduttore), non 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. Ciò² 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, vieppiù¹, 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'aggredibilità 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 è 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 ¹, 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 ² tenuto ad adempiere la propria prestazione unicamente in favore del creditore assegnatario: questi, a sua volta, ³ 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 ⁴ salvo esazione⁵, non produce immediata estinzione del credito per cui si ⁶ proceduto in via esecutiva, la quale ⁷ 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 $\hat{=}$ traslativo del credito e quello satisfattivo, il primo realizzandosi con lâ€™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 $\hat{=}$ espressione di elaborazione giurisprudenziale di legittimità consolidata e mai posta in discussione $\hat{=}$ 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 lâ€™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, lâ€™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 cui non ostando il loro acquisto $\hat{=}$ giorno per giorno $\hat{=}$ 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 $\hat{=}$ come sembra presupporre la tesi propugnata da parte ricorrente $\hat{=}$ non esige pure un accertamento della (reputata, per implicito assunto, continuamente mutevole) titolarità del bene $\hat{=}$ produttivo di quei frutti civili $\hat{=}$ all’epoca della maturazione del frutto, dacché, qualora cos’è erroneamente intesa, impedirebbe in radice lâ€™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: $\hat{=}$ ogni espropriazione presso terzi si conclude irretrattabilmente con lâ€™ordinanza di assegnazione, anche quando relativa a crediti futuri o periodici: sicché 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 $\hat{=}$.

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 lâ€™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 cos'è 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 (cos'è la prima volta 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 questa ultima a dir poco distonica rispetto ai principi generali di governo dell'ordinamento processuale, con gli stessi appearingo ictu oculi contrastante l'idea di ricondurre sic et simpliciter il venir meno degli effetti di un provvedimento giudiziale (viepi 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 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 cos'è 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 (cos'è, 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 rinvencono 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 l'inefficacia del pagamento del debito del fallito (relativo, cioè, al rapporto obbligatorio tra questi e il creditore procedente) non si accompagna all'inefficacia del pagamento del debito corrispondente al credito assegnato (cioè nel rapporto fra creditore procedente e terzo),

perché il pagamento di quest'ultimo debito è correttamente fatto all'unico soggetto legittimato, essendo stato il relativo credito trasferito al creditore procedente 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 pigioni 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 ordinanza di assegnazione) rendono palese la loro esclusiva riferibilità alle sole cessioni di origine negoziale o volontaria, escludendone l'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, d'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.

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

Depositato in Cancelleria il 26 giugno 2025.

Campi meta

Massima : *L'emissione di un'ordinanza di assegnazione di canoni locatizi non ancora scaduti, all'esito di una procedura di espropriazione presso terzi (ex art. 553 c.p.c.), produce l'immediato trasferimento della titolarit  del credito in favore del creditore assegnatario, facendo immediatamente uscire tale credito dal patrimonio del debitore esecutato. Di conseguenza, la successiva effettuazione di un pignoramento sull'immobile che genera tali canoni non attinge i crediti gi  assegnati.*

Supporto Alla Lettura :

Pignoramento Immobiliare

  una delle possibili forme di esecuzione forzata. Al pari di qualsiasi espropriazione il pignoramento immobiliare pu ² avere luogo solo in virt ¹ di un titolo esecutivo (sentenza, decreto ingiuntivo esecutivo, cambiale ) attestante lâ esistenza di un diritto del creditore certo, liquido ed esigibile. Il pignoramento immobiliare   un tipo di esecuzione forzata che coinvolge beni immobili. Esso si svolge in tre fasi principali: notifica di un atto predisposto dal creditore procedente, identificando in modo preciso gli immobili soggetti all  esecuzione; ingiunzione da parte dell  ufficiale giudiziario; trascrizione nei registri immobiliari pubblici.