

**TERZO CORSO DI AGGIORNAMENTO
AI SENSI DELL'ART. 179-TER, COMMA 7, DISP. ATT. C.P.C.**

**IV INCONTRO
17 MARZO 2026**

*Circolazione dei crediti nelle procedure esecutive
La tutela del credito ipotecario*

Avv. Paolo Cagliari

ART. 475 C.P.C.

Le sentenze, i provvedimenti e gli altri atti dell'autorità giudiziaria, nonché gli atti ricevuti da notaio o da altro pubblico ufficiale, per valere come titolo per l'esecuzione forzata, ai sensi dell'articolo 474, per la parte a favore della quale fu pronunciato il provvedimento o stipulata l'obbligazione, ***o per i suoi successori***, devono essere rilasciati in copia attestata conforme all'originale o in duplicato informatico, salvo che la legge disponga altrimenti.

Contestazioni sulla legittimazione attiva

(Cass. civ., Sez. I, 24 ottobre 2025, n. 28335)

- ✓ Esistenza della cessione → occorre fornire la prova del contratto e del suo contenuto secondo le regole ordinarie (la notifica della cessione o l'avviso di cessione, unitamente ad altri elementi, possono valere quali indizi dai quali desumere in via presuntiva l'esistenza della cessione).
- ✓ Inclusione del credito tra quelli oggetto di cessione → l'avviso di cessione pubblicato in Gazzetta Ufficiale può essere sufficiente, qualora l'indicazione delle caratteristiche dei crediti ceduti in esso contenuta sia sufficientemente precisa e consenta di ricondurre con certezza il credito tra quelli compresi nell'operazione di trasferimento in blocco, in base alle sue caratteristiche concrete.

Indici rilevanti nel processo esecutivo

- ✓ Avviso di cessione pubblicato in Gazzetta Ufficiale che descriva con sufficiente precisione i criteri di individuazione dei crediti appartenenti al blocco ceduto.
- ✓ Subentro del cessionario al cedente già costituito nel processo esecutivo che nulla contesti.
- ✓ Debitore costituito nel processo esecutivo che non sollevi alcuna contestazione sulla legittimazione del cessionario.

ART. 499 C.P.C.

3. Il *creditore privo di titolo esecutivo* che interviene nell'esecuzione *deve notificare al debitore*, entro i dieci giorni successivi al deposito, *copia del ricorso*, nonché copia dell'estratto autentico notarile attestante il credito se l'intervento nell'esecuzione ha luogo in forza di essa.

Circolazione del credito ipotecario

(Cass. civ., Sez. III, 26 febbraio 2021, n. 5508)

Il cessionario del credito ipotecario, divenuto tale dopo la vendita del bene ipotecato, partecipa alla distribuzione della somma ricavata nel processo esecutivo con la prelazione spettante all'originario creditore ipotecario, qualora la cessione sia stata idoneamente e tempestivamente manifestata al giudice dell'esecuzione, ai creditori concorrenti e all'esecutato, senza necessità di annotazione della vicenda traslativa ai sensi dell'art. 2843 c.c., dato che, ai fini della distribuzione, la formalità non assume funzione costitutiva, bensì latamente dichiarativa.

Circolazione del credito ipotecario

(Cass. civ., Sez. III, 16 gennaio 2025, n. 1027)

In caso di cessione di credito assistito da garanzia ipotecaria perfezionatasi **prima della trascrizione del pignoramento**, l'annotazione della cessione a margine dell'iscrizione ipotecaria effettuata ai sensi dell'art. 2843 c.c. costituisce **elemento costitutivo della prelazione** invocata dal creditore cessionario in sede di distribuzione del ricavato dalla vendita dei beni ipotecati, sicché, in assenza di detta annotazione, **il credito andrà degradato al rango chirografario**. In caso di surroga nel credito ipotecario verificatasi **dopo la trascrizione del pignoramento**, invece, **l'annotazione non è necessaria**.

Confisca edilizia e ipoteca

(Corte cost., 3 ottobre 2024, n. 160)

È costituzionalmente illegittimo, per violazione degli artt. 3, 24 e 42 Cost., l'art. 7, comma 3, l. 47/1985 e, in via consequenziale, l'art. 31, comma 3, primo e secondo periodo, del d.P.R. 380/2001, che ha un tenore letterale identico, nella parte in cui non fa salvo il diritto di ipoteca iscritto a favore del creditore, non responsabile dell'abuso edilizio, in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza alla ingiunzione a demolire. Solo nel caso in cui, sussistendo prevalenti interessi pubblici al mantenimento dell'immobile abusivo, questo venga acquisito al patrimonio indisponibile del comune, si determina l'estinzione della garanzia reale insistente su di esso, correlata alla sua sopravvenuta inespropriabilità.

Confisca edilizia e ipoteca

(Cass. civ., Sez. Un., 10 aprile 2025, n. 10933)

A seguito della sentenza della Corte cost. n. 160 del 2024, l'acquisizione al patrimonio del Comune dell'immobile costruito senza titolo abilitativo o in totale difformità da esso, ai sensi dell'art. 7, comma 3, l. 47/1985 non determina l'estinzione dell'ipoteca iscritta dal creditore che non sia responsabile dell'abuso edilizio in data anteriore alla trascrizione nei registri immobiliari dell'atto di accertamento dell'inottemperanza all'ingiunzione a demolire, a meno che il comune dichiari l'esistenza di un interesse pubblico al mantenimento dell'immobile, prevalente su quello al ripristino della conformità del territorio alla normativa urbanistico-edilizia, così attraendo l'immobile al proprio patrimonio indisponibile.

Usucapione e ipoteca

(Cass. civ., Sez. III, 9 gennaio 2025, n. 585)

L'acquisto a titolo originario per usucapione **non ha un effetto estintivo dell'ipoteca precedentemente iscritta** e, quindi, non determina la caducazione del diritto reale di garanzia, il quale – come affermato anche dalla Corte costituzionale con la sentenza n. 160 del 2024 – **non è incompatibile**, al pari di altri eventuali pesi e vincoli preesistenti e antecedentemente iscritti o trascritti, **con le caratteristiche concrete del possesso del bene ipotecato** e della conseguente acquisizione della proprietà da parte dell'usucapente.

Sequestro penale e ipoteca

(Cass. civ., Sez. III, 9 ottobre 2025, n. 27111)

È rilevante e non manifestamente infondata la questione di legittimità costituzionale – per violazione degli artt. 3, 24, 42 e 117, comma 1, Cost., quest'ultimo in relazione all'art. 1 del protocollo addizionale 1 alla CEDU – dell'art. 104-*bis*, comma 1-*bis*, secondo periodo, disp. att. c.p.p. (come novellato dal d.lgs. 14/2019), nella parte in cui prevede che, nei rapporti con le procedure esecutive individuali, anche al sequestro preventivo finalizzato alla confisca per equivalente ai sensi degli artt. 321, comma 2, c.p.p. e 322-*ter* c.p., nonché alla confisca stessa, si applica la disciplina del d.lgs. 6 settembre 2011, n. 159, anziché la regola dell'*ordo temporalis* delle formalità pubblicitarie.

ART. 316 C.P.P.

1. Se vi è fondata ragione di ritenere che manchino o si disperdano le garanzie per il pagamento delle spese di procedimento e di ogni altra . somma dovuta all'erario dello Stato, il pubblico ministero, in ogni stato e grado del processo di merito, chiede il sequestro conservativo dei beni mobili o immobili dell'imputato o delle somme o cose a lui dovute, nei limiti in cui la legge ne consente il pignoramento.

...

2. Se vi è fondata ragione di ritenere che manchino o si disperdano le garanzie delle obbligazioni civili derivanti dal reato, la parte civile può chiedere il sequestro conservativo dei beni dell'imputato o del responsabile civile, secondo quanto previsto dal comma 1.

3. Il sequestro disposto a richiesta del pubblico ministero giova anche alla parte civile.

4. **Per effetto del sequestro i crediti indicati nei commi 1 e 2 si considerano privilegiati, rispetto a ogni altro credito non privilegiato di data anteriore e ai crediti sorti posteriormente, salvi, in ogni caso, i privilegi stabiliti a garanzia del pagamento dei tributi.**

Privilegio ex art. 316 c.p.p. e ipoteca

(Cass. civ., Sez. Un., 9 ottobre 2025, n. 27111)

Il privilegio speciale immobiliare che, ai sensi dell'art. 316, comma 2, c.p.p., assiste i crediti da reato della parte civile **si costituisce solo per effetto della trascrizione del sequestro conservativo penale** sui beni dell'imputato o del responsabile civile e, quindi, in deroga al secondo comma dell'art. 2748 c.c., il conflitto con i crediti ipotecari è **regolato in base all'anteriorità degli adempimenti di pubblicità costitutiva**. Ne consegue che il credito assistito da ipoteca volontaria è preferito ai crediti privilegiati di cui all'art. 316, comma 2, c.p.p., **se l'ipoteca è iscritta anteriormente alla trascrizione del sequestro**.

GRAZIE PER L'ATTENZIONE