



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

FRANCO DE STEFANO	Presidente
PASQUALE GIANNITI	Consigliere-Rel.
RAFFAELE ROSSI	Consigliere
ALBERTO CRIVELLI	Consigliere
GIOVANNI FANTICINI	Consigliere

Oggetto:

Opposizione ex art. 619
cpc ad espropriazione
immobiliare.

Ad. cc 27 maggio 2026

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 9175/2024 R.G. proposto da:

██████████ S.R.L. e, per essa, quale mandataria, ██████████
S.r.l., in persona del rappresentante in atti indicato, rappresentata e
difesa dall'avvocato ██████████, già elettivamente domiciliata
presso lo studio legale dell'avvocato ██████████ ed attualmente
domiciliata per legge presso l'indirizzo di posta elettronica certificata
del nominato difensore di fiducia;

-ricorrente-

contro

██████████ rappresentata e difesa dall'avvocato ██████████
presso l'indirizzo di posta elettronica certificata della quale è domiciliata
per legge;

-controricorrente-

nonché contro

CURATELA del FALLIMENTO ██████████ DI ██████████
██████████ SAS e ██████████ ██████████ ██████████



SRL e per essa [REDACTED] SPA, BANCA [REDACTED]
[REDACTED] e per essa [REDACTED] SPA, BANCA [REDACTED]
[REDACTED] quale incorporante BANCA [REDACTED] SPA,
[REDACTED] e [REDACTED]

-intimati-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Messina n. 128/2024 depositata il 08/02/2024;

udita la relazione svolta in camera di consiglio dal Consigliere Dott. PASQUALE GIANNITI.

FATTI DI CAUSA

1. Nel luglio del 1990, i coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] avevano concesso in ipoteca, a garanzia di un mutuo fondiario erogato da [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A. in favore di [REDACTED] [REDACTED] il compendio immobiliare da essi realizzato sito in via [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. Successivamente, con atto di compravendita del 3 settembre 1990, i coniugi avevano venduto alla [REDACTED] un appartamento parte del predetto compendio; nondimeno, sia nell'atto che nella trascrizione risultava altresì indicata la particella del terreno con annesso capannone.

A seguito dell'inadempimento della mutuataria, [REDACTED] S.p.A. promuoveva la procedura esecutiva immobiliare r.g.e. n. 133/97 dinanzi al Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto sui beni ipotecati, includendo anche il terreno con capannone. La procedura veniva poi riunita ad altra esecuzione (r.g.e.n. 201/94) promossa sui medesimi beni dalla Banca [REDACTED] cui [REDACTED] S.p.A. si era surrogata.

I coniugi proponevano opposizione ai sensi dell'art. 619 c.p.c., deducendo di essere proprietari esclusivi dell'immobile individuato alla particella [REDACTED] [REDACTED] e che la menzione nell'atto di vendita era frutto di un mero errore materiale, non conforme alla volontà delle parti.



Si costituivano, con distinte comparse, per resistere all'opposizione: [REDACTED] S.r.l., quale titolare del diritto di credito vantato da [REDACTED] [REDACTED] nonché [REDACTED] S.r.l., quale cessionaria del credito.

La [REDACTED] si costituiva aderendo alle ragioni degli opposenti, mentre la Banca [REDACTED] si costituiva per chiedere l'estromissione.

Rimanevano contumaci Banco [REDACTED] Soc. Coop. a r.l., [REDACTED] e [REDACTED]

Espletata consulenza tecnica d'ufficio, il Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, con sentenza n. 664/2018, ritenuto che l'indicazione catastale contenuta nell'atto di compravendita e nella trascrizione fosse idonea a comprendere la particella controversa, rigettava l'opposizione.

Avverso tale pronuncia, la [REDACTED] e il [REDACTED] proponevano appello.

Si costituiva [REDACTED] S.r.l., subentrata a [REDACTED] S.r.l.

Venivano invece dichiarate contumaci: Banca [REDACTED] [REDACTED] Banca [REDACTED] soc. coop., [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] S.p.A.

Il giudizio, interrotto a seguito del fallimento del [REDACTED] veniva riassunto dalla [REDACTED] Veniva altresì dichiarata contumace la Curatela del Fallimento [REDACTED] di [REDACTED] s.a.s. e del socio illimitatamente responsabile [REDACTED] [REDACTED]

La Corte d'appello di Messina, con sentenza n. 128/2024, riformando integralmente la decisione del giudice di prime cure, accoglieva l'appello e accertava la proprietà esclusiva della particella oggetto di controversia.

2. Avverso detta pronuncia ha proposto ricorso [REDACTED] s.r.l., affidato a due motivi.

Ha resistito con controricorso [REDACTED]

Le altre parti intime non hanno svolto attività difensiva.



Per l'odierna adunanza camerale il Procuratore Generale non ha rassegnato conclusioni scritte.

I Difensori non hanno presentato memorie.

La Corte si è riservata il deposito della motivazione entro il termine di giorni sessanta dalla data di decisione in camera di consiglio.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. Nell'impugnata sentenza la Corte d'appello di Messina, ribaltando la decisione di primo grado (che aveva rigettato l'opposizione sulla scorta di una CTU), ha accolto l'impugnazione di

A sostegno della propria statuizione la corte di merito - nel dar atto che i confini indicati nel rogito non coincidevano con quelli dell'area confermando l'errore di identificazione catastale - ha ritenuto che il contrasto tra la descrizione dell'immobile e i dati catastali nell'atto del 1990 dovesse risolversi dando prevalenza alla reale intenzione delle parti, la quale escludeva il trasferimento dell'area industriale ed ha rilevato che il giudizio di opposizione di terzo mira proprio a sottrarre all'esecuzione beni sui quali il terzo vanta un diritto di proprietà prevalente, anche se non perfettamente risultante dai registri a causa di errori materiali.

In estrema sintesi, la corte di merito ha privilegiato la comune intenzione delle parti rispetto a una discordanza catastale palesemente erronea. Ed ha quindi accolto l'opposizione di terzo (non per negare il valore della trascrizione, ma) per correggere gli effetti di un pignoramento che, a causa di un mero errore materiale, aveva colpito un bene mai legalmente uscito dal patrimonio degli opposenti.

2. s.r.l. articola in ricorso due motivi. Precisamente:

- con il primo motivo denuncia <<Violazione degli artt. 2644 e 2665 c.c. e dell'art. 619 c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.>>, nella parte in cui la corte territoriale ha circoscritto l'accertamento alla



sola titolarità del diritto di proprietà, limitandosi a ricostruire la loro effettiva volontà negoziale, anziché verificare l'opponibilità del diritto vantato nei confronti del creditore procedente. Lamenta la violazione dei principi in materia di pubblicità immobiliare, avendo fatto legittimo affidamento sulle risultanze dei Registri Immobiliari e delle note di trascrizione;

- con il secondo motivo denuncia << Violazione dell'art. 1362, commi 1 e 2, c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.>>, nella parte in cui la corte territoriale ha interpretato il contratto di compravendita in violazione dei criteri legali di ermeneutica contrattuale, avendo presciso dal criterio letterale e dalla gerarchia dei canoni interpretativi, nonché proceduto all'interpretazione solo di quanto riportato nella nota di trascrizione di compravendita. Sostiene, inoltre, che la corte territoriale ha attribuito rilievo decisivo a elementi sussidiari e incongrui, quali il comportamento successivo delle parti e la situazione dei luoghi accertata molti anni dopo.

In sintesi, le questioni, sottese al ricorso, concernono non l'interpretazione soggettiva del contratto, ma la pubblicità immobiliare, l'opponibilità ai terzi e la tutela dell'affidamento del creditore pignorante: del resto, in conformità alla funzione dell'opposizione di cui all'art. 619 c.p.c., che, com'è noto, non mira al riconoscimento di un diritto reale in capo all'opponente sul bene staggito, ma soltanto al riconoscimento dell'insussistenza del diritto del procedente a staggire quel bene, sottraendolo appunto all'esecuzione intrapresa.

3. In via preliminare deve darsi atto della rituale instaurazione del contraddittorio, in quanto tutte le parti interessate (comprese le intimate Banca [REDACTED] Banca [REDACTED] [REDACTED] le altre società e [REDACTED] risultano regolarmente evocate in giudizio, pur non avendo svolto difese in questa sede di legittimità.

4. Ciò posto, il ricorso è fondato.



4.1. Fondato è il primo motivo, che concerne la denunciata violazione delle norme sulla pubblicità immobiliare (artt. 2644, 2665 c.c. e 619 c.p.c.)

Vero è che l'interpretazione di un atto negoziale costituisce di regola un'indagine di fatto riservata al giudice di merito.

Tuttavia, nel giudizio di opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c., tale valutazione non può limitarsi al rapporto *inter partes*, ma deve estendersi a quanto risulti opponibile ai terzi in base alle risultanze dei Registri Immobiliari, al fine di assicurarne la funzione, di capitale importanza per l'ordinata regolarità della circolazione dei diritti sui beni immobili.

Orbene, dal giudizio di merito emerge un elemento documentale decisivo, il cui esame è stato omesso dalla corte territoriale: in data 6 luglio 1990 (dunque, antecedentemente alla compravendita del 3 settembre 1990), i medesimi opposenti [REDACTED] e [REDACTED] avevano concesso al [REDACTED] un'ipoteca volontaria proprio sugli immobili identificati come particella [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]

Dunque, dal giudizio di merito risulta che gli stessi opposenti, agendo come terzi datori di ipoteca, avevano individuato la particella [REDACTED] (il capannone) unitamente alla [REDACTED] (l'appartamento) sotto la medesima descrizione descrittiva e catastale.

Così operando, gli opposenti hanno concorso a creare una realtà giuridica apparente, fondata oltretutto sulle risultanze degli atti ritualmente trascritti e soli accessibili ai terzi, sulla quale il ceto creditorio ha fatto legittimo affidamento. Il principio di autoresponsabilità della nota di trascrizione (e della nota di iscrizione ipotecaria) impedisce che un asserito errore materiale del notaio - o di chicchessia - nel testo dell'atto di vendita possa essere opposto al creditore che ha pignorato beni i cui identificativi catastali e confini corrispondevano esattamente a quelli indicati univocamente, sia pure in modo non corrispondente - in tesi - alla loro volontà, pubblicizzati



dai proprietari stessi negli atti pregressi (e, nella specie, perfino posti a base di atti di disposizione lucrosi, siccome a garanzia di debiti).

4.2. Fondato è anche il secondo motivo, che concerne la violazione dei criteri ermeneutici (art. 1362 c.c.).

La corte di merito ha fondato il proprio convincimento circa l'omessa vendita del capannone valutando elementi quali il preliminare del 1994 (tra la ██████████ e terzi) o la condanna penale del ██████████ per lavori eseguiti sul bene *dopo* la vendita.

Senonché tali elementi (e, in particolare, il comportamento successivo delle parti), sebbene utilizzabili ai sensi dell'art. 1362, comma 2, c.c. per indagare la volontà comune delle parti contraenti (e, quindi, utili nelle controversie tra le parti della compravendita), sono irrilevanti e inopponibili ai terzi nell'ambito di un giudizio di opposizione all'esecuzione.

La stabilità del sistema della pubblicità immobiliare non consente che la "reale volontà" delle parti, desunta da condotte successive non trascritte o da qualunque altro elemento non soggetto ad analoga forma di pubblicità, possa travolgere il contenuto testuale e catastale di una nota di trascrizione del 1990 su cui si è fondata l'azione esecutiva dei creditori.

5. L'accoglimento dei motivi sopra esposti, basato sulla prevalenza degli elementi risultanti da una rituale consecuzione delle trascrizioni e delle iscrizioni rispetto all'indagine sull'eventualmente diversa reale volontà delle parti del contratto, impone la cassazione della qui impugnata sentenza.

In definitiva, il ricorso viene deciso sulla base del seguente principio di diritto:

<<In sede di opposizione di terzo all'esecuzione immobiliare ex art. 619 c.p.c., la prevalenza del diritto del terzo rispetto al creditore pignorante deve essere verificata sulla base della opponibilità dell'atto traslativo secondo le risultanze dei Registri Immobiliari; ne consegue



che l'indagine sulla reale volontà dei contraenti, ancorché condotta secondo i criteri di cui agli artt. 1362 e seguenti c.c., non può prevalere sul contenuto letterale della nota di trascrizione e degli elementi risultanti da una rituale consecuzione delle trascrizioni ed iscrizioni ipotecarie, né possono essere opposti ai terzi creditori errori materiali o comportamenti successivi delle parti, non pubblicizzati con le stesse forme, che contrastino con la realtà giuridica apparente creata dagli stessi oppositori in forza del principio di autoresponsabilità>>.

Sussistono pertanto i presupposti per la decisione della causa nel merito ai sensi dell'art. 384 c.p.c., poiché non sono necessari ulteriori accertamenti di fatto, col rigetto dell'appello avverso la pronuncia di primo grado, di rigetto dell'opposizione di terzo proposta da [REDACTED] e, in origine, da [REDACTED] [REDACTED] proseguita nei confronti della curatela di quest'ultimo.

La legittimità del pignoramento sulla particella [REDACTED] [REDACTED] (area industriale e capannone) deve essere ripristinata, in quanto detto bene è, nei confronti dei creditori, formalmente entrato nel patrimonio della debitrice [REDACTED] ed è stato regolarmente trascritto come tale.

6. Le spese del presente giudizio seguono la soccombenza della sola [REDACTED] mentre quelle relative al giudizio di merito vanno dichiarate compensate in ragione dell'alternativo esito dei due gradi di giudizio.

P. Q. M.

La Corte:

- accoglie il ricorso e cassa la qui impugnata sentenza;
- decidendo nel merito, respinge l'appello avverso la sentenza n. 664/2018 del Tribunale di Barcellona Pozzo di Gotto, di rigetto della opposizione proposta dai coniugi [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED]
- dichiara integralmente compensate tra tutte le parti le spese relative al grado di appello;
- condanna [REDACTED] al pagamento, in favore della ricorrente, delle spese del presente giudizio di legittimità, che liquida in euro 4.300



per compensi, oltre, alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200 ed agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 27 maggio 2026, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Presidente

Franco De Stefano

