



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE
TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Luigi Alessandro Scarano

Presidente

Chiara Graziosi

Consigliere

Francesca Fieconi

Consigliere

Gabriele Positano

Consigliere Rel.

Giuseppe Cricenti

Consigliere

Oggetto:

REVOCATORIA

ORDINARIA

Ud.30/01/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 2027/2024 R.G. proposto da:

B Carla, rappresentata e difesa dall'avvocato

-ricorrente-

contro

Amco - Asset Management Company S.p.a. in persona del legale
rappresentante pro tempore, rappresentato e difeso dall'avvocato

-controricorrente-

nonché contro

Unipol Rec Spa in persona del legale rappresentante pro tempore,

-intimati-

avverso la sentenza della Corte d'Appello di Bologna n. 1347/2023
depositata il 21/06/2023.

Udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 30/01/2026 dal
Consigliere Gabriele Positano.



Svolgimento del processo

Con atto di citazione notificato l'11 dicembre 2018, la Unipol REC s.p.a. conveniva in giudizio, davanti al Tribunale di Bologna, Carla B e Giampiero R e Sandro R , quali eredi di Ermida M , chiedendo l'inefficacia nei confronti della attrice dell'atto di compravendita immobiliare stipulato in data 22/02/2018, a rogito della dott.ssa Natalia B i R Giampiero, R Sandro, e B Carla ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 2901 e segg. c.c.

Deduceva Unipolrec di vantare un credito nei confronti dei R in virtù di un decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Bologna n. 8278/2008 per euro 24.071,64.

I debitori, a seguito del decesso della madre Ermidia M , erano diventati proprietari, per successione, dell'immobile sito nel comune di

(BO). In data 22/02/2018, Sandro e Giampiero R avevano ceduto a Carla B , compagna convivente di uno dei cedenti, la proprietà superficiaria in ragione di ½ ciascuno e congiuntamente per l'intero, dell'immobile ereditato.

Secondo la attrice tale alienazione era preordinata a compromettere le ragioni creditorie di Unipol REC.

Si costituiva nel giudizio Carla B , chiedendo il rigetto delle domande avversarie e la condanna di parte attrice ex art. 96 c.p.c.

Giampiero e Sandro R non si costituivano in giudizio e venivano pertanto dichiarati contumaci. Con sentenza del 04/06/2020, il Tribunale di Bologna in accoglimento della domanda promossa da Unipol REC S.p.A. dichiara inefficace nei confronti dell'attrice il contratto di compravendita stipulato il 22.02.2018 tra Giampiero e Sandro R e Carla B .

Avverso la suddetta sentenza, Carla B proponeva appello

Si costituiva in giudizio la Unipol REC s.p.a.,

Con sentenza del 21/06/2023, la Corte di Appello di Bologna rigettava l'appello proposto.



Avverso tale decisione propone ricorso per cassazione Carla B affidandosi a tre motivi. Resiste con controricorso Amco - Asset Management Company S.p.A. che a seguito di contratto di cessione del 5 agosto 2022 è subentrata a Unipol REC s.p.a. ex art. 58 del Testo Unico Bancario. Entrambe le parti costituite depositano memorie ex art. 380 bis-1 c.p.c.

Le altre parti non svolgono attività processuale in questa sede.

Motivi della decisione

Con il primo motivo si deduce la violazione degli artt. 99, 101, 102, 112, 132 n. 4, 404 c.p.c., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c. e si richiede la rimessione a Sezioni Unite ex art. 374, comma 2°, c.p.c.

Secondo la ricostruzione in fatto della ricorrente l'immobile oggetto dell'atto di compravendita del 22/02/2018 sarebbe stato acquistato sulla base di un preliminare sottoscritto dalla B in data 17 dicembre 2017 con Emidia M che, a sua volta, ne era diventata proprietaria anche in virtù di una sentenza di usucapione emessa a seguito di un giudizio da questa proposto nei confronti dei figli Giampiero R e Sandro R , che non si erano costituiti nel giudizio di usucapione.

Questi ultimi, poi, sarebbero diventati nuovamente proprietari dell'immobile per successione legittima della mamma e, dunque, avrebbero stipulato l'atto divenuto inefficace in adempimento del citato preliminare concluso con la compagna (B) di uno dei germani R e non per sottrarlo all'azione esecutiva del creditore.

Con il secondo motivo si lamenta la violazione degli artt. 112, 336, 337, 324, 345, e 2909 c.c., in relazione all'art. 360 n. 4, c.p.c. si formula la eccezione di giudicato esterno.

La decisione impugnata sarebbe in contrasto con l'opinione di autorevole dottrina e sia con l'orientamento giurisprudenziale della Cassazione, secondo il quale nel giudizio di usucapione il creditore ipotecario che vanta la garanzia reale sul bene oggetto di usucapione non è litisconsorte



necessario ai sensi dell'art. 102 c.p. c . Le parti necessarie del giudizio di usucapione, infatti, sono solo il precedente proprietario ed il nuovo proprietario a titolo originario .

Secondo la ricorrente in considerazione del contrasto di giurisprudenza sulla questione di diritto della necessità o meno di considerare quale litisconsorzio necessario ex art. 102 c.p.c. il creditore ipotecario nei giudizi di usucapione aventi ad oggetto il diritto di propri età, e considerato che la problematica rappresenta una questione di massima di particolare importanza, chiede che venga rimessa la decisione alle Sezioni Unite ai sensi dell'art. 374, comma 2°, c.p.c.

I motivi, che possono essere congiuntamente esaminati in quanto connessi, sono inammissibili.

In primo luogo, le censure si traducono di fatto in una contestazione in ordine alla ricostruzione fattuale della vicenda come operata dal Tribunale e confermata dalla Corte territoriale e consiste in una censura per mancato esame di fatti storici rilevanti ex art. 360 n. 5 c.p.c.

Parte ricorrente si limita a reiterare le tesi sostenute in appello senza confrontarsi con la motivazione della Corte territoriale.

Pur denunciando, formalmente, ipotetiche violazioni di legge che vizierebbero la sentenza di secondo grado, (perché in contrasto con gli stessi limiti morfologici e funzionali del giudizio di legittimità) sollecita a questa Corte una nuova inammissibile valutazione di risultanze di fatto (ormai definitivamente cristallizzate sul piano processuale) sì come emerse nel corso dei precedenti gradi del procedimento, così strutturando il giudizio di cassazione in un nuovo, non consentito, terzo grado di merito, nel quale ridiscutere analiticamente tanto il contenuto, ormai consolidatosi, di fatti storici e vicende processuali, quanto l'attendibilità maggiore o minore di questa o di quella ricostruzione probatoria, quanto ancora le opzioni espresse dal giudice di appello non condivise e per ciò solo censurate al fine di ottenerne la sostituzione con altre più consone ai propri desiderata - quasi



che nuove istanze di fungibilità nella ricostruzione dei fatti di causa fossero ancora legittimamente proponibili dinanzi al giudice di legittimità.

Al contrario la Corte territoriale ha posto al centro della valutazione dei presupposti dell'azione revocatoria non il preliminare stipulato dalla M , ma il contratto definitivo stipulato dai fratelli Sandro e Giampiero R , debitori di UnipolRec, negozio giuridico che si è sostituito al preliminare.

Il contratto preliminare di vendita di un immobile non produce effetti traslativi e, conseguentemente, non è configurabile quale atto di disposizione del patrimonio, assoggettabile all'azione revocatoria ordinaria.

Ha osservato correttamente che l'"eventus damni" per il creditore va accertato con riferimento alla stipula del contratto definitivo, mentre l'elemento soggettivo richiesto dall'art. 2901 c.c., in capo all'acquirente va valutato con riguardo al momento della conclusione del contratto preliminare, momento in cui si consuma la libera scelta delle parti (Cass. n. 17067/19).

Poiché l'usucapione determina l'acquisto a titolo originario della proprietà del fondo, con conseguente estinzione delle iscrizioni pregiudizievoli contro il proprietario risultante dai registri immobiliari, i creditori ipotecari, titolari di diritto reale (di garanzia) sull'immobile oggetto della domanda di usucapione, devono considerarsi litisconsorti necessari del relativo giudizio" (Cass., n. 18185 del 26/6/2023 e Cass. 29325/2019).

Il principio deve estendersi al caso del creditore pignoratizio che abbia trascritto il proprio pignoramento prima della sentenza che accerti l'usucapione, in quanto anche in tal caso l'effetto retroattivo dell'usucapione travolge la trascrizione del pignoramento, con la conseguenza che anche il creditore pignoratizio deve essere considerato litisconsorte necessario del giudizio petitorio.

In sostanza, poiché la trascrizione della domanda giudiziale di usucapione costituisce il discrimine per l'opponibilità, se il pignoramento o l'ipoteca sono



trascritti/iscritti prima, nel conflitto con l'usucapiente prevale la posizione del creditore.

Ove si riconoscesse al terzo la possibilità di ottenere una sentenza di usucapione senza che il creditore pignorante possa intervenire quest'ultimo vedrebbe limitata la propria garanzia patrimoniale.

Pertanto, se il creditore ha trascritto il pignoramento prima che la domanda di usucapione venga trascritta, gli deve essere riconosciuto il diritto a partecipare al processo.

Diversamente la sentenza di usucapione non gli sarebbe opponibile.

Il fondamento normativo va ravvisato nella norma di cui all'articolo 2915, secondo comma, c.c. ove risulta stabilito che non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante gli atti e le domande trascritti dopo il pignoramento.

Pertanto, nel caso di specie la madre dei debitori ha agito per l'usucapione dopo che il bene è stato pignorato ed il creditore può vantare il diritto a mantenere il bene nella garanzia patrimoniale del debitore, a meno che non sia parte del giudizio di usucapione che dovesse vederlo soccombente.

La corte territoriale ha accertato in fatto, con valutazione non sindacabile in questa sede, che nel giudizio per usucapione introdotto dalla M , la creditrice Unipol non è stata citata, nonostante la trascrizione del pignoramento risultasse dai pubblici registri e la madre dei debitori si fosse costituita sia nel giudizio esecutivo, che in quello di divisione, nella qualità di comproprietaria dell'immobile.

Di conseguenza, poiché Unipolrec non è stata parte del giudizio petitorio la sentenza non è opponibile nei suoi confronti con efficacia di giudicato.

Quanto all'elemento soggettivo la corte territoriale ha accertato che la M , madre dei debitori, costituendosi nel giudizio di divisione, non ha contestato la comproprietà dei figli sull'immobile oggetto di esecuzione, salvo poi introdurre nelle more un separato giudizio per ottenere la dichiarazione di usucapione sull'intero immobile senza citare nel giudizio il



creditore procedente ed ottenendo una sentenza favorevole senza alcun reale contraddittorio.

Secondo la ragionevole valutazione della corte territoriale, era evidente che le parti del giudizio petitorio, in esecuzione di un preordinato disegno ben evidenziato dal giudice di prime cure, avevano sottratto alla garanzia del creditore il bene immobile, che è formalmente entrato a far parte del patrimonio della madre, essendo perfettamente a conoscenza del debito dei figli. Successivamente l'usucapiente ha concluso un preliminare a favore di Carla B , convivente di Sandro R , con l'obbligo a contrarre poi il rogito definitivo, come in effetti è avvenuto dopo il decesso della M .

Con valutazioni in fatto non sindacabili in questa sede la Corte territoriale ha rilevato che il predetto meccanismo era volto a sottrarre il bene al creditore dei convenuti, per mantenerlo di fatto nella disponibilità della famiglia, come risulta dalla circostanza che R Sandro e Carla B risultano residenti proprio nell'immobile in e la B risultava da tempo convivente con Sandro R .

Prosegue parte ricorrente rilevando che la sentenza impugnata sarebbe illegittima per violazione del giudicato esterno di cui alla sentenza n. 308 del 30 gennaio 2018 del Tribunale di Bologna, passata in giudicato.

Poiché il giudicato ex art. 2909 c.c. di cui alla sentenza n. 308 del 30 gennaio 2018 del Tribunale di Bologna copre il dedotto ed il deducibile sarebbe evidente che l'accertamento della efficacia ed opponibilità della sentenza di usucapione n. 20885/2015 del Tribunale di Bologna nei confronti di Unipol Banca, alla luce soprattutto del rigetto esplicito delle deduzioni ed eccezioni sollevate dalla stessa Unipol Banca, ha tra l'altro rilevato d'ufficio in appello la inefficacia ed inopponibilità della sentenza di usucapione nei confronti dell'Unipol -, si pone contrasto con il giudicato esterno contenuto nella predetta sentenza n. 308 del 30 gennaio 2018 del Tribunale di Bologna . Anche tale censura è dedotta irritualmente ed è infondata.



Con riferimento alla eccezione di giudicato parte ricorrente non ha assolto il relativo onere probatorio.

Infatti, affinché il giudicato esterno possa fare stato nel processo è necessaria la certezza della sua formazione, che deve essere provata, pur in assenza di contestazioni, attraverso la produzione della sentenza munita del relativo attestato di cancelleria (Cass. Sez. 3, 23/08/2018, n. 20974, Rv. 650322 – 01, Cass. Sez. L., 29/11/2017, n. 28515, Rv. 646363 - 01). Infine, una volta affermata la non opponibilità della decisione di usucapione al creditore Unipol Banca (oggetto del primo motivo), non rilevano neppure gli eventuali accertamenti espletati in tale pronuncia.

Con il terzo motivo si deduce la violazione degli artt. 112, 115, 116, 132 n. 4, 404 c.p.c. e 111 Cost., in relazione all'art. 360 n. 4 c.p.c

Secondo la ricorrente l'acquirente Carla B ha stipulato il contratto preliminare con un terzo estraneo al debito (Ermida M) e pertanto non sussisterebbero l'elemento oggettivo e quello soggettivo in capo all'acquirente B da riferire al momento del contratto preliminare per la revocatoria del contratto definitivo, quantomeno sulla originaria quota di comproprietà appartenente ad Ermida M .

In particolare, la quota già di proprietà della M non avrebbe pregiudicato la garanzia patrimoniale, dato che tale quota non avrebbe potuto formare oggetto di revocatoria e la domanda al massimo sarebbe stata accolta parzialmente nei limiti dell'originaria quota spettante ai debitori dall'eredità del padre Bruno R , con la conseguenza che la sentenza impugnata andrebbe cassata ricorrendo l'ipotesi di "revocatoria parziale degli atti di disposizione".

Il motivo è inammissibile perché si traduce in una richiesta di nuova rivalutazione del materiale probatorio, peraltro nell'ipotesi di cd doppia conforme.

Il motivo pur formalmente riferito ad una reiterata violazione di legge, si risolve, nella sostanza, in una (ormai del tutto inammissibile) richiesta di



rivisitazione di fatti e circostanze come definitivamente accertati in sede di merito.

Parte ricorrente, difatti, lungi dal prospettare a questa Corte un vizio della sentenza rilevante sotto il profilo di cui all'art. 360 n. 3 o n. 4 c.p.c. mediante una specifica indicazione delle affermazioni in diritto contenute nella sentenza gravata che si assumono in contrasto con le norme regolatrici della fattispecie astratta applicabile alla vicenda processuale, si volge piuttosto ad invocare una diversa lettura delle risultanze procedimentali così come accertare e ricostruite dalla Corte territoriale, muovendo all'impugnata sentenza censure del tutto irricevibili, volta che la valutazione delle risultanze probatorie, al pari della scelta di quelle - fra esse - ritenute più idonee a sorreggere la motivazione, postula un apprezzamento di fatto riservato in via esclusiva al giudice di merito il quale, nel porre a fondamento del proprio convincimento e della propria decisione una fonte di prova con esclusione di altre, nel privilegiare una ricostruzione circostanziale a scapito di altre (pur astrattamente sostenibili), non incontra altro limite che quello di indicare le ragioni del proprio convincimento, senza essere in alcun modo tenuto ad affrontare e discutere ogni singola risultanza processuale, ovvero vincolato a confutare qualsiasi deduzione difensiva.

Il ricorso deve essere, pertanto, rigettato.

Le spese del giudizio di cassazione, liquidate come in dispositivo in favore del controricorrente, seguono la soccombenza.

P.Q.M.

La Corte rigetta il ricorso. Condanna la ricorrente al pagamento delle spese del giudizio di cassazione, che liquida in complessivi 3.200,00 (di cui euro 3.000,00 per onorari), oltre a spese generali e accessori di legge, in favore della controricorrente.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1 quater del d.p.r. 115 del 2002, da atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della



ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello per il ricorso principale, a norma del comma 1bis dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di Consiglio della Terza Sezione della Corte Suprema di Cassazione in data 30 gennaio 2026

Il Presidente

Luigi Alessandro Scarano

