METODO GIURIDICO — IUS ET RATIO
ISSN 3103-7305
Rivista Scientifica Telematica di Diritto e Giurisprudenza • Edizione Ufficiale (Roma)
DIAMOND OPEN ACCESS • FASCICOLO A4

SEZ. II • GIURISPRUDENZA & OSSERVATORIO • DIRITTI REALI
Anno I (Vol. 1), Fasc. 3 (2026) • Art. 7301 • pp. 1–10 • §§ 1–33

Usucapione e ipoteche nell'esecuzione forzata: limiti al giudicato

English Edition Title: Adverse Possession and Mortgages in Foreclosure: Limits to Res Judicata

Sonia Vitiello [Autrice & Collaboratrice Scientifica]
Avvocata del Foro di Torre Annunziata
Profilo Accademico e Bibliografia: https://www.metodogiuridico.it/autori/sonia-vitiello/

Pubblicato il: 23 Nov 2026 • Revisione collegiale e verifica integrale fonti (Sez. II) • Testo integrale: pp. 1–10 (§§ 1–33)

ABSTRACT SCIENTIFICO
L'ordinanza della Cassazione Civile n. 27450/2026 ridefinisce il conflitto tra usucapione e ipoteche nell'esecuzione forzata, escludendo che la sentenza dichiarativa dell'acquisto originario resa nei soli confronti del debitore esecutato possa bloccare il rilascio promosso dall'aggiudicatario. L'analisi ripercorre l'incrocio tra il combinato disposto degli artt. 2913 e 2919 c.c. e la permanenza delle garanzie reali affermata dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 160/2024 e recepita dalla giurisprudenza di legittimità. Ne discende una doppia preclusione: sul piano sostanziale, l'usucapione non cancella le ipoteche anteriori; sul piano processuale, il giudicato formatosi inter alios non vincola il creditore ipotecario o pignorante pretermesso, neppure quando il suo appello tardivo sia stato dichiarato inammissibile in rito.

CITAZIONE UFFICIALE CONSIGLIATA (STANDARD ACCADEMICO AREA 12 — SCIENZE GIURIDICHE & OSCOLA)
S. Vitiello, Usucapione e ipoteche nell'esecuzione forzata: limiti al giudicato, in Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305), Anno I, n. 3, 23 novembre 2026, art. 7301, pp. 1–10, DOI: 10.5281/zenodo.24462861, disponibile su https://www.metodogiuridico.it/2026/11/23/usucapione-ipoteche-esecuzione-forzata-aggiudicatario-cassazione-27450-2026/.

OSCOLA: Sonia Vitiello, 'Usucapione e ipoteche nell'esecuzione forzata: limiti al giudicato' (2026) 1(3) Metodo Giuridico (ISSN 3103-7305) Art 7301, 1–10 <https://www.metodogiuridico.it/2026/11/23/usucapione-ipoteche-esecuzione-forzata-aggiudicatario-cassazione-27450-2026/> DOI: 10.5281/zenodo.24462861 accessed 23 November 2026.

DOI Persistente:	**10.5281/zenodo.24462861 (https://doi.org/10.5281/zenodo.24462861) — CERN DataCite / Zenodo**
Permalink Canonico:	https://www.metodogiuridico.it/2026/11/23/usucapione-ipoteche-esecuzione-forzata-aggiudicatario-cassazione-27450-2026/
English Edition:	https://www.metodogiuridico.it/2026/11/23/usucapione-ipoteche-esecuzione-forzata-aggiudicatario-cassazione-27450-2026/en/
AEA JEL Codes:	K11 (Diritto della proprietà e diritti reali); K10 (Aree fondamentali del diritto: profili generali); K15 (Sistemi di Civil Law e diritto privato generale)
EuroVoc (UE):	MT 1211 diritto civile • diritto civile [523]; procedura civile [2699]; proprietà patrimoniale [3929]; proprietà immobiliare [2815]
ECLI Pronunce:	**ECLI:IT:CASS:2026:27450CIV • ECLI:IT:CASS:2023:17917CIV • ECLI:IT:CASS:2026:12811CIV**

DIAMOND OPEN ACCESS • LICENZA CC BY-NC-ND 4.0 • ZERO APC
© 2026 Sonia Vitiello. L'Autore conserva integralmente la titolarità dei diritti d'autore senza restrizioni. Distribuito con licenza Creative Commons Attribuzione - Non commerciale - Non opere derivate 4.0 Internazionale (CC BY-NC-ND 4.0). È consentita l'auto-archiviazione immediata senza embargo della presente versione editoriale (VoR) nei repository istituzionali (IRIS/CINECA, SSRN, OpenAIRE, Zenodo).

VERIFICA ONLINE

Metodo Giuridico
Ius et Ratio • ISSN 3103-7305

NOTA A SENTENZA • DIRITTO CIVILE & DIRITTI REALI

ISSN 3103-7305 • 21 OTTOBRE 2026

Usucapione e ipoteche nell'esecuzione forzata: limiti al giudicato

Cassazione Civile, ordinanza n. 27450 del 21 ottobre 2026: l'inopponibilità all'aggiudicatario del giudicato di usucapione reso in pretermissione del creditore ipotecario

DOSSIER PRONUNCIA

AUTORITÀ
Cassazione Civile

PROVVEDIMENTO
ordinanza 21 ottobre 2026, n. 27450

NORME
Art. 2919 c.c. • Art. 2913 c.c. • Art. 2915 c.c.

ESITO
accoglie il primo motivo, dichiara assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata e, nel merito, rigetta l'opposizione all'esecuzione

JEL: K11, K10 • EuroVoc: 523, 2699 • Lettura 17 min

Sonia Vitiello • Avvocata del Foro di Torre Annunziata ISSN 3103-7305

PRINCIPIO DI DIRITTO / MASSIMA REDAZIONALE

La sentenza di usucapione resa senza il creditore ipotecario o pignorante non estingue le ipoteche anteriori ed è inopponibile all'aggiudicatario ex art. 2919 c.c., anche dopo l'appello tardivo dichiarato inammissibile.

PUNTI CHIAVE DELL'ANALISI

01 Esclusione dell'usucapio libertatis
L'acquisto a titolo originario per usucapione non estingue le ipoteche precedentemente iscritte sul bene pignorato, preservando integro il diritto di sequela del creditore.

02 Inopponibilità all'aggiudicatario
In base al combinato disposto degli artt. 2913 e 2919 c.c., la sentenza di usucapione inopponibile al creditore ipotecario o pignorante resta inopponibile anche all'aggiudicatario dell'immobile.

03 Appello tardivo del pretermesso
La declaratoria di inammissibilità per tardività del gravame proposto dal litisconsorte necessario pretermesso costituisce decisione in rito e non estende l'efficacia della sentenza di primo grado.

04 Scissione tra fatto e giudicato
L'art. 2919 c.c. consente di far valere l'usucapione quale fatto acquisitivo autonomamente provato nel contraddittorio, ma non rende opponibile una regiudicata formatasi senza i creditori procedenti.

ABSTRACT (ITALIANO)

L'ordinanza della Cassazione Civile n. 27450/2026 ridefinisce il conflitto tra **usucapione e ipoteche nell'esecuzione forzata**, escludendo che la sentenza dichiarativa dell'acquisto originario resa nei soli confronti del debitore esecutato possa bloccare il rilascio promosso dall'aggiudicatario. L'analisi ripercorre l'incrocio tra il **combinato disposto degli artt. 2913 e 2919 c.c.** e la permanenza delle garanzie reali affermata dalla Corte Costituzionale con la sentenza n. 160/2024 e recepita dalla giurisprudenza di legittimità. Ne discende una **doppia preclusione**: sul piano sostanziale, l'usucapione non cancella le ipoteche anteriori; sul piano processuale, il **giudicato formatosi inter alios** non vincola il creditore ipotecario o pignorante pretermesso, neppure quando il suo appello tardivo sia stato dichiarato inammissibile in rito.

ABSTRACT (ENGLISH)

Adverse Possession and Mortgages in Foreclosure: Limits to Res Judicata *– Italian Supreme Court Order No. 27450/2026 reshapes the conflict between adverse possession and mortgages in foreclosure, holding that a declaratory judgment obtained solely against the debtor cannot bar eviction initiated by the foreclosure purchaser. The article examines the interplay between Articles 2913 and 2919 of the Italian Civil Code and the survival of pre-existing mortgages established by Constitutional Court judgment No. 160/2024 and subsequent Supreme Court case law. Two distinct barriers emerge: on substantive grounds, adverse possession does not extinguish prior registered mortgages; on procedural grounds, res judicata formed without joining the mortgage or execution creditor cannot bind the omitted necessary party, even if an untimely appeal by that creditor was dismissed on procedural grounds.*

01. INTRODUZIONE: CASSAZIONE CIVILE, ORDINANZA N. 27450/2026

Con l'ordinanza n. 27450 del 21 ottobre 2026 la **Cassazione Civile** scioglie un nodo ricorrente nel contenzioso immobiliare.[1] Il conflitto oppone la sentenza dichiarativa dell'**acquisto per usucapione** alla tutela dell'aggiudicatario nell'espropriazione forzata. La pronuncia ridefinisce gli equilibri tra **usucapione e ipoteche nell'esecuzione forzata**. Viene così superata ogni lettura meccanica fondata sulla priorità dell'acquisto originario rispetto alla vendita coattiva.

§ 2 La questione centrale riguarda la tenuta del **giudicato formatosi inter alios** verso il creditore estraneo al giudizio di usucapione. La stabilità delle vendite esecutive esige un presidio netto contro processi condotti senza i creditori iscritti. Occorre quindi accertare se la **pretermissione del creditore** renda inefficace la pronuncia anche verso chi acquista il bene all'asta.

§ 3 La risposta della Corte segue una duplice direttrice, sostanziale e processuale. Sul piano sostanziale viene esclusa la cancellazione automatica delle **ipoteche anteriori** per effetto del possesso ventennale. Sul piano processuale, le eccezioni opponibili al procedente si trasmettono all'aggiudicatario. Neppure un **appello tardivo dichiarato inammissibile** può sanare il difetto di contraddittorio.

02. LA VICENDA PROCESSUALE E IL PERIMETRO DEL SINDACATO DI LEGITTIMITÀ

2.1 — I fatti di causa, il giudizio parallelo di usucapione e i gradi di merito

§ 4 La vicenda esaminata dall'ordinanza n. 27450/2026 prende avvio nel 2006.[1] Banca Nazionale del Lavoro s.p.a., **creditrice ipotecaria** della Mecom s.r.l., pignora l'immobile concesso in garanzia a Santa Domenica Talao. La debitrice esecutata era già fallita dal 2005, mentre l'esecuzione individuale proseguiva sul cespite ipotecato. Il 25 settembre 2009 l'immobile viene aggiudicato in via provvisoria a Francesco Tripodi. Il 13 gennaio 2010 il giudice dell'esecuzione emette il **decreto di trasferimento**, trascritto il 2 febbraio 2010 per il prezzo complessivo di 134.485 euro.

§ 5 Quando l'aggiudicatario promuove l'**esecuzione per rilascio**, trova l'immobile occupato da Luigi Pasqua. Nel 2012 l'occupante propone opposizione all'esecuzione invocando la **pronuncia dichiarativa dell'usucapione** emessa dal Tribunale di Paola, sezione di Scalea, il 18 dicembre 2009. Quel giudizio parallelo, iniziato nel 2008, aveva visto convenuta la sola società fallita. Restarono invece esclusi la banca ipotecaria, il creditore intervenuto, la **curatela fallimentare** e l'aggiudicatario. Notificata la decisione alla fallita il 26 gennaio 2010, l'appello tardivo dell'aggiudicatario e l'adesione della banca venivano dichiarati inammissibili in secondo grado, con pronuncia confermata da Cassazione Civile n. 17917/2023. [2]

§ 6 Nel giudizio oppositivo, Tripodi domanda il rigetto e chiama in causa Banca Nazionale del Lavoro, il creditore intervenuto Banca di Credito Cooperativo Alto Tirreno della Calabria e il custode giudiziario. Nei loro confronti chiede, in caso di accoglimento, la **restituzione del prezzo** e il risarcimento dei danni ai sensi dell'art. 2921 del codice civile. Il 6 settembre 2021 il Tribunale di Paola accoglie l'opposizione di Pasqua, ritenendo prevalente l'usucapione sugli **acquisti a titolo derivativo**. Rigetta però le domande di Tripodi, reputando il titolo di usucapione inopponibile alla banca non citata. Il 6 febbraio 2024 la Corte d'appello di Catanzaro conferma l'**accoglimento dell'opposizione** e dichiara inammissibile per difetto

di specificità la censura contro la banca. L'aggiudicatario propone quindi **ricorso per cassazione** articolato su due motivi.

2.2 — Le questioni preliminari ex art. 276 c.p.c.: novità del motivo e limiti del giudicato

§ 7 Con il primo motivo l'aggiudicatario denuncia la violazione dell'art. 2919 c.c., legando la propria tutela all'inopponibilità dell'usucapione verso il creditore procedente. Il secondo motivo lamenta la violazione del giudicato interno sul capo relativo all'art. 2921 del codice civile. Prima di decidere il merito, il Collegio esamina in ordine logico ex art. 276, secondo comma, c.p.c. quattro eccezioni preliminari. La censura ex art. 2919 c.c. mancava nell'appello, ma viene comunque ammessa. Si tratta infatti di una **questione di puro diritto** che non richiede nuovi accertamenti di fatto.

§ 8 La Corte respinge poi l'eccezione di **giudicato interno** sul presupposto sostanziale dell'usucapione. Due ragioni autonome smentiscono la tesi difensiva dell'occupante. Anzitutto, l'esistenza del fatto acquisitivo tra possessore e precedente proprietario resta separata dall'**opponibilità ai creditori ipotecari** e pignoranti, secondo il principio ribadito da Cassazione Civile n. 12811/2026.[3] Inoltre, recependo Corte Costituzionale n. 160/2024[4] e Cassazione Civile n. 565/2025,[5] l'usucapione non estingue l'**ipoteca iscritta in precedenza** né incide sui diritti dell'aggiudicatario.

§ 9 Analoga sorte tocca all'eccezione di **giudicato esterno** tratta dall'ordinanza n. 17917/2023. Nel confermare la tardività dell'appello contro la decisione di primo grado sull'usucapione, quella pronuncia aveva ritenuto inoperanti gli artt. 2915 e 2919 c.c. nei confronti dell'usucapiente. Il Collegio confina però tale assunto al rango di mero *obiter dictum* inserito in una **decisione resa in rito** sul termine ex art. 325 del codice di rito. Le pronunce in rito non formano giudicato sul merito né sugli antecedenti logici valutati incidentalmente. La perimetrazione oggettiva del giudicato esterno, esaminata anche da Domitilla Sineo in *Giudicato esterno nelle imposte periodiche: limiti ed effetti*,[D1] esclude ogni preclusione oltre il *decisum* sostanziale.

§ 10 L'opponente sosteneva infine che l'appello tardivo di aggiudicatario e banca implicasse **accettazione del processo** *in statu et terminis*. Richiamando Cassazione Civile n. 29325/2019,[6] la Corte ricorda che il creditore ipotecario e quello pignorante anteriori alla domanda sono **litisconsorti necessari** ex art. 102 del codice di procedura civile. La declaratoria di inammissibilità per tardività consuma il potere impugnatorio ex art. 358 c.p.c., senza rendere vincolante la sentenza verso il **litisconsorte pretermesso**. Una pronuncia in rito non sostituisce la decisione gravata. Soprattutto, l'efficacia soggettiva del giudicato ex art. 2909 c.c. e i diritti garantiti dagli artt. 24 e 111 Cost. e dall'art. 6, § 1, della Convenzione EDU vietano di vincolare chi non ha potuto difendersi.

03. LA TRAMA NORMATIVA E IL TRAMONTO DELL'USUCAPIO LIBERTATIS

3.1 — Il combinato disposto degli artt. 2913, 2915 e 2919 c.c. e l'art. 2653 c.c.

§ 11 Il fondamento codicistico poggia sull'art. 2913 c.c. e sull'art. 2919 del codice civile. Il primo periodo dell'art. 2919 c.c. scolpisce la **natura derivativa** della vendita forzata: *«La vendita forzata trasferisce all'acquirente i diritti che sulla cosa spettavano a colui che ha subito l'espropriazione, salvi gli effetti del possesso di buona fede.»* Subito dopo, il secondo periodo fissa un limite preciso: *«Non sono però opponibili all'acquirente diritti acquistati da terzi sulla cosa, se i diritti stessi non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nell'esecuzione.»* La regola si salda con l'art. 2913 c.c., secondo cui *«Non*

hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione gli atti di alienazione dei beni sottoposti a pignoramento». Ne nasce una **simmetria protettiva** tra il vincolo del pignoramento e la posizione dell'aggiudicatario.

§ 12 Il disegno legislativo si completa con il regime delle **domande giudiziali trascritte**. Il secondo comma dell'art. 2915 c.c. priva di efficacia verso i creditori le formalità successive al pignoramento: *«Non hanno del pari effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione gli atti e le domande per la cui efficacia rispetto ai terzi acquirenti la legge richiede la trascrizione, se sono trascritti successivamente al pignoramento.»* L'art. 2653 c.c., al numero 1, include espressamente *«le domande dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento su beni immobili e le domande dirette all'accertamento dei diritti stessi»*. La norma precisa che la sentenza pronunziata contro il convenuto *«ha effetto anche contro coloro che hanno acquistato diritti dal medesimo in base a un atto trascritto dopo la trascrizione della domanda»*. Una domanda di usucapione non trascritta prima del pignoramento non produce quindi **effetti pregiudizievoli** verso i creditori procedenti né verso l'**acquirente in sede espropriativa**.

§ 13 La Corte d'appello aveva risolto il conflitto invocando la prevalenza astratta dell'**acquisto a titolo originario** su quello derivativo. L'ordinanza n. 27450/2026 censura questa lettura parziale, perché trascura il filtro verso il creditore ipotecario.[1] L'art. 2919 c.c. riguarda gli **atti dispositivi derivativi** e consente di opporre all'aggiudicatario l'**usucapione come fatto acquisitivo** autonomo. La norma non governa invece l'estensione soggettiva della cosa giudicata. Sulla scia di Cassazione Civile n. 18185/2023, [7] il **giudicato accertativo dell'usucapione** resta inopponibile all'aggiudicatario se formato senza i creditori procedenti.

3.2 — L'approdo costituzionale sulla permanenza delle garanzie reali e la ricezione di legittimità

§ 14 Sul piano sostanziale la decisione poggia sulla svolta segnata da Corte Costituzionale n. 160 del 3 ottobre 2024.[4] La Consulta ha dichiarato l'**illegittimità costituzionale** dell'art. 7, terzo comma, della legge n. 47/1985 e dell'art. 31, comma 3, primo e secondo periodo, del d.P.R. n. 380/2001. Quelle norme non facevano salvo il diritto di ipoteca iscritto prima dell'inottemperanza demolitoria dal creditore estraneo all'abuso edilizio. Nel respingere l'eccezione statale fondata sul brocardo *simul stabunt, simul cadent*, il Giudice delle leggi ha affrontato in modo diretto l'*usucapio libertatis*. Nell'**usucapione ordinaria ex art. 1158 c.c.**, la sorte dei diritti reali minori dipende dal possesso concreto e dalla sua compatibilità con ipoteche o servitù. Nell'**usucapione abbreviata ex art. 1159 c.c.**, il destino dei vincoli discende invece dal titolo idoneo al trasferimento. L'acquisto originario non cancella dunque la **garanzia reale ipotecaria**, tutelata dagli artt. 24 e 42 Cost. mediante *ius sequelae*, *ius distrahendi* e *ius praelationis*.

§ 15 Recependo tale svolta, Cassazione Civile n. 565 del 9 gennaio 2025 ha sancito l'abbandono della tesi estintiva nel contenzioso esecutivo.[5] L'ipoteca iscritta in epoca anteriore non contrasta con il **possesso ad usucapionem** esercitato dal terzo. La maturazione del ventennio non estingue la prelazione del creditore ipotecario. La sentenza n. 27450/2026 qualifica l'*usucapio libertatis* come un falso mito privo di base normativa. Emerge così una preclusione autonoma rispetto ai vizi del contraddittorio: anche un titolo di usucapione regolare non libererebbe il fondo dall'**ipoteca iscritta prima**. La salvezza della garanzia giova quindi all'aggiudicatario.

3.3 — Dal litisconsorzio necessario alla regola di inopponibilità del giudicato

§ 16 Sul versante processuale la genealogia dell'indirizzo muove da Cassazione Civile n. 29325 del 13 novembre 2019, resa nell'interesse della legge ex art. 363, terzo comma, del codice di rito.[6] In quella sede il creditore ipotecario anteriore alla domanda di usucapione fu qualificato **litisconsorte necessario** ex art. 102 del codice di procedura civile. Rimettere il creditore alla sola **opposizione di terzo ex art. 404 c.p.c.** avrebbe compromesso la durata ragionevole del giudizio e moltiplicato i conflitti tra giudicati. La sentenza emessa in sua assenza fu dunque ritenuta inopponibile, degradando a semplice elemento di prova.

§ 17 La sfera del litisconsorzio necessario è stata poi ampliata da Cassazione Civile n. 12811 del 5 maggio 2026.[3] L'ordinanza include il creditore procedente che abbia trascritto il **pignoramento immobiliare anteriore** alla domanda giudiziale di usucapione. La regola si fonda sull'art. 2915, secondo comma, c.c. per impedire che debitore e terzo sottraggano il bene alla **garanzia patrimoniale**. Pur avendo respinto un ricorso in materia di azione revocatoria ordinaria ex art. 2901 c.c., l'arresto del maggio 2026 ha esteso al pignorante la medesima **tutela processuale necessaria** riconosciuta al creditore ipotecario.

§ 18 Nell'ambito dell'opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c., Cassazione Civile n. 21847 del 20 luglio 2023 aveva già negato al giudice dell'esecuzione di recepire l'usucapione accertata senza il creditore ipotecario.[8] In difetto del litisconsorte necessario, la pronuncia resa tra occupante e debitore non spiega **efficacia di giudicato** ex art. 2909 del codice civile. La norma vincola infatti i soli aventi causa successivi alla cosa giudicata. La decisione del 2023 ha escluso anche l'**utilizzabilità diretta delle prove testimoniali** raccolte nel giudizio petitorio, poiché assunte in violazione del **principio del contraddittorio** verso la banca.

> ***La mancata evocazione del creditore ipotecario e pignorante impedisce al giudicato di usucapione di vincolare l'aggiudicatario, perché il decreto di trasferimento riceve dall'art. 2919 c.c. la medesima immunizzazione accordata al procedente.***

§ 19 In questo solco matura il superamento dell'ordinanza n. 17917 del 22 giugno 2023, emessa nella controversia parallela sul medesimo bene.[2] Quel provvedimento aveva ricondotto l'aggiudicatario entro l'art. 111, quarto comma, c.p.c. quale successore a titolo particolare del debitore esecutato. Aveva altresì ipotizzato che le limitazioni ex artt. 2915 e 2919 c.c. cedessero davanti all'usucapione. La sentenza n. 27450/2026 confina l'affermazione a mero **obiter dictum privo di vincolo** e riafferma la regola unitaria su usucapione e ipoteche nell'esecuzione forzata. L'inopponibilità al creditore ipotecario e pignorante si estende all'aggiudicatario per due ragioni convergenti: la **sopravvivenza del vincolo ipotecario** e l'inefficacia relativa del processo svoltosi senza il contraddittore necessario.

SENTENZA / AUTORITÀ	ORIENTAMENTO	PRINCIPIO IN SINTESI
Cassazione Civile, ord. n. 27450/2026	Arresto in commento	Esclude l'estinzione delle ipoteche per usucapione e dichiara il giudicato inter alios inopponibile al procedente e all'aggiudicatario ex art. 2919 c.c., nonostante l'appello tardivo del pretermesso.
Cassazione Civile, ord. n. 12811/2026	Premessa superata	Estende il litisconsorzio necessario al creditore pignorante anteriore ex art. 2915 c.c., ma richiama ancora l'effetto estintivo sulle iscrizioni pregiudizievoli.
Cassazione Civile, ord. n. 565/2025	Conforme (svolta)	Nega l'usucapio libertatis dell'ipoteca anteriore recependo la giurisprudenza costituzionale ed esclude l'opponibilità dell'accordo di mediazione ex art. 2643, n. 12-bis, c.c.
Corte Costituzionale, sent. n. 160/2024	Svolta sistematica	Dichiara l'illegittimità della confisca edilizia estintiva dell'ipoteca e smentisce l'incompatibilità logica tra acquisto originario e garanzie reali ex art. 1158 c.c.
Cassazione Civile, ord. n. 21847/2023	Conforme (rito 619)	Esclude l'efficacia di giudicato verso il creditore ipotecario pretermesso e vieta l'utilizzo diretto delle testimonianze raccolte nel giudizio di usucapione.
Cassazione Civile, ord. n. 18185/2023	Conforme (rito 619)	Degrada la sentenza resa inter alios a mero elemento di prova ex art. 116 c.p.c., imponendo al giudice dell'opposizione autonoma istruttoria sul possesso.
Cassazione Civile, ord. n. 17917/2023	Rito e obiter	Conferma la tardività dell'appello dell'aggiudicatario ex art. 111 c.p.c. e afferma in obiter l'inoperatività degli artt. 2915 e 2919 c.c. verso l'usucapione.
Cassazione Civile, sent. n. 29325/2019	Premessa superata	Qualifica il creditore ipotecario anteriore litisconsorte necessario ex art. 363 c.p.c., motivandola però sull'estinzione retroattiva delle ipoteche.

04. CONFLITTO TRA USUCAPIONE E IPOTECHE NELL'ESECUZIONE FORZATA: ANALISI CRITICA

§ 20 Nel tessuto argomentativo dell'ordinanza n. 27450/2026 affiora una **frizione dogmatica** meritevole di esame critico.[1] La motivazione recepisce Corte Costituzionale n. 160/2024[4] e Cassazione Civile n. 565/2025[5] sull'assenza di qualsiasi **effetto estintivo dell'usucapione** verso le ipoteche anteriori. Al tempo stesso, per respingere la tesi dell'accettazione tacita mediante appello tardivo, il Collegio cita ancora Cassazione Civile n. 29325/2019[6] e Cassazione Civile n. 12811/2026.[3] Quei precedenti avevano però costruito il litisconsorzio necessario esattamente sul presupposto dell'estinzione retroattiva delle garanzie reali.

§ 21 A nostro giudizio, caduta la premessa estintiva, il fondamento del **litisconsorzio necessario** va differenziato. Per il creditore che trascrive il pignoramento prima della domanda di usucapione la necessità processuale discende dall'art. 2915, secondo comma, del codice civile. Il titolo originario priverebbe infatti la procedura esecutiva del bene staggito. Per il creditore ipotecario non ancora pignorante, invece, la **salvezza dell'ipoteca** tramite lo *ius sequelae* mette già al riparo la garanzia. Risulta pertanto sufficiente la regola di inopponibilità ex art. 2909 del codice civile. La scelta della Corte di mantenere saldo il presidio

dell'art. 102 c.p.c. risponde comunque a una chiara cautela preventiva. Si intende così impedire che giudizi in contumacia o in collusione intralcino la **fase distributiva** o l'immissione nel possesso.

§ 22 Persuasiva appare la soluzione accolta sulla **portata soggettiva del giudicato** dopo l'appello tardivo. Il gravame oltre termine consuma l'impugnazione ex art. 358 c.p.c., ma la declaratoria in rito di inammissibilità non altera i limiti soggettivi della pronuncia gravata. Un parallelo significativo emerge nell'analisi di Paola De Virgiliis in *Limiti del giudicato e accesso agli atti nelle gare d'appalto*.[D2] Il vincolo della **cosa giudicata** non può infatti estendersi in via sanzionatoria verso terzi autonomi estranei al primo grado. Una lettura contraria violerebbe gli artt. 24 e 111 Cost. e l'art. 6, § 1, della Convenzione EDU.

§ 23 Rilevante è poi lo scarto rispetto all'indirizzo sull'art. 619 c.p.c. espresso da Cassazione Civile n. 18185/2023[7] e Cassazione Civile n. 21847/2023,[8] che rimettevano il merito del possesso all'istruttoria oppositiva. Qui la Corte **cassa senza rinvio** e rigetta l'opposizione ai sensi dell'art. 384 del codice di rito. L'occupante aveva infatti poggiato l'intera difesa sul giudicato del Tribunale di Paola e sull'*obiter* di Cassazione Civile n. 17917/2023.[2] In quella lite parallela era emersa l'esecuzione individuale per **credito fondiario ex art. 41** del d.lgs. n. 385/1993 in costanza di fallimento. Sul piano formale l'odierna motivazione reca due lievi refusi: riprende l'improprio sintagma *creditorio pignoratizio* e richiama l'art. 380-bis invece dell'art. 380-bis.1 del codice di procedura civile. Resta infine decisivo il monito legato all'**art. 2921 c.c.** sul recupero del prezzo versato all'asta. Poiché il rigetto verso la banca era passato in giudicato interno, solo l'accoglimento del primo motivo ha evitato all'aggiudicatario di perdere bene e **ripetizione del prezzo** di 134.485 euro.

05. COME DIFENDERSI IN GIUDIZIO: CRITERI OPERATIVI, ONERE DELLA PROVA E CASI LIMITE

5.1 — Quale valore probatorio assume la sentenza resa inter alios e quali prove servono in sede esecutiva?

§ 24 La sentenza di usucapione pronunciata senza il creditore ipotecario o pignorante non spiega **efficacia di giudicato** in sede esecutiva. La pronuncia vale esclusivamente come **mero elemento di prova** apprezzabile ai sensi dell'art. 116 c.p.c., imponendo all'opponente la dimostrazione piena del possesso ventennale nel contraddittorio.[7] Secondo Cassazione Civile n. 18185/2023, il giudice dell'opposizione all'esecuzione non può arrestarsi alla sola esibizione formale del titolo ottenuto tra debitore e terzo. Spetta al giudicante aprire una **autonoma istruttoria di merito** sull'intero compendio probatorio dedotto dalle parti.

§ 25 La distribuzione dell'**onere della prova ex art. 2697 c.c.** grava interamente sull'opponente. Risultano inoltre inutilizzabili in via diretta le **deposizioni testimoniali** assunte nel processo precedente in assenza del contraddittore necessario.[8] Come chiarito da Cassazione Civile n. 21847/2023 nel respingere un'opposizione ex art. 619 c.p.c., non bastano documenti di mera occupazione o utenze riferite ad altre porzioni immobiliari. Occorre provare il **possesso continuato ed esclusivo** per oltre vent'anni, la precisa identificazione catastale del cespite staggito e l'indispensabile *animus possidendi uti dominus*.

REGIME PROBATORIO DEL TITOLO DI USUCAPIONE NELL'ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Nel giudizio oppositivo la sentenza resa tra possessore e debitore decade dal rango di prova legale del diritto. Il titolo vale soltanto come indizio soggetto al prudente apprezzamento ex art. 116 del codice di rito. Le testimonianze già raccolte vanno pertanto integralmente rinnovate nel contraddittorio del creditore.

5.2 — Distinguishing sui casi di confine: appello tardivo, accordo di mediazione e possesso anteriore

§ 26 La regola enunciata dall'ordinanza n. 27450/2026 impone di separare con nettezza quattro fattispecie contigue ricorrenti nel contenzioso.[1] La prima ipotesi riguarda gli effetti dell'**appello tardivo** proposto dal litisconsorte necessario pretermesso contro la sentenza di usucapione. Quando il gravame viene dichiarato inammissibile oltre i termini, il soccombente perde il potere di impugnare quella pronuncia ai sensi dell'art. 358 c.p.c. Tuttavia, la **preclusione del gravame** non assoggetta il pretermesso alla cosa giudicata né gli toglie l'eccezione di inopponibilità nel giudizio di rilascio. Diverso sarebbe l'esito se il creditore avesse partecipato regolarmente al primo grado o ottenuto il riesame nel merito.

§ 27 La seconda fattispecie concerne l'**accordo di mediazione** che accerta l'usucapione ai sensi dell'art. 2643, n. 12-bis, del codice civile.[5] Come precisato da Cassazione Civile n. 565/2025, il verbale conciliativo non equivale a una sentenza giudiziale ex art. 2651 c.c., conservando natura di **negozio dispositivo inter partes** soggetto all'art. 1372 del codice civile. Se trascritto dopo il pignoramento o l'ipoteca, l'accordo di mediazione non produce effetto verso il creditore neppure come indizio. Vale in tal caso il criterio *prior in tempore potior in iure* dettato dagli artt. 2644 e 2915 c.c.

§ 28 Una terza linea di confine separa l'opposizione di terzo ex art. 619 c.p.c., proposta durante l'espropriazione, dall'**opposizione al rilascio ex art. 615 c.p.c.** successiva al decreto di trasferimento. Nel primo giudizio l'usucapiente fronteggia i creditori nel processo esecutivo pendente. Nel secondo contende invece contro l'aggiudicatario munito di titolo esecutivo. Cassazione Civile n. 17917/2023 aveva qualificato l'aggiudicatario come **successore a titolo particolare** ex art. 111 c.p.c. ai soli fini dei termini impugnatori.[2] Sul piano sostanziale, la sua tutela resta però governata dall'art. 2919, secondo periodo, c.c.

§ 29 Una quarta fattispecie riguarda l'usucapione maturata e trascritta ex art. 2653, n. 1, c.c. prima dell'iscrizione ipotecaria. Come si desume da Corte Costituzionale n. 160/2024 riguardo all'art. 1158 del codice civile,[4] occorre distinguere l'ipoteca anteriore dal vincolo iscritto su un bene già uscito dal patrimonio del debitore. Ove il possesso ventennale anteriore risulti provato in giudizio o assistito da **trascrizione prioritaria**, cambia la stessa qualificazione del conflitto tra usucapione e ipoteche nell'esecuzione forzata. Non si discute più dell'estinzione di una garanzia regolare, bensì dell'inefficacia di un'**ipoteca iscritta a non domino** da chi aveva già perso la proprietà.

§ 30 Sul piano difensivo l'ordinanza fissa regole operative nette per ciascuna parte. Il difensore che promuove l'azione di usucapione deve acquisire una **visura ipotecaria aggiornata** e trascrivere subito la domanda. Occorre altresì citare, quali **litisconsorti necessari ex art. 102 c.p.c.**, tutti i creditori ipotecari e pignoranti con formalità anteriori. Nell'opposizione esecutiva priva di giudicato opponibile, la difesa dell'occupante deve articolare capitoli di prova orale e documenti sul possesso ventennale, senza confidare nella sola sentenza inter alios. Il difensore dell'aggiudicatario, infine, deve eccepire l'inopponibilità ex art. 2919 c.c., ma anche impugnare ogni rigetto della domanda subordinata di **restituzione del prezzo ex art. 2921 c.c.** per evitare decadenze definitive.

06. CONCLUSIONI

§ 31 L'ordinanza n. 27450/2026 ricompone in un assetto coerente i rapporti tra usucapione e ipoteche nell'esecuzione forzata.[1] La decisione garantisce all'aggiudicatario la **medesima protezione** riconosciuta dall'art. 2919, secondo periodo, c.c. al creditore pignorante e ipotecario. Una sentenza dichiarativa dell'usucapione ottenuta senza la partecipazione dei creditori non può dunque paralizzare l'esecuzione per rilascio fondata sul **decreto di trasferimento**.

§ 32 Sul piano sostanziale, il definitivo tramonto dell'*usucapio libertatis* consolida il principio enunciato da Corte Costituzionale n. 160/2024[4] e recepito da Cassazione Civile n. 565/2025.[5] L'acquisto originario della proprietà non estingue le **ipoteche anteriori** e lascia intatto lo *ius sequelae* del creditore. La stabilità delle vendite coattive resta così schermata da iniziative giudiziarie condotte tra il solo debitore esecutato e un terzo occupante.

§ 33 L'equilibrio tra certezza dei traffici giuridici ed **effettività del contraddittorio** ne esce rafforzato. Chi rivendica l'usucapione su un bene ipotecato o pignorato deve evocare fin dal primo grado tutti i titolari delle formalità anteriori. In difetto, l'opponente deve offrire in sede esecutiva prova piena del possesso ventennale, senza poter sfruttare la tardività di eventuali impugnazioni dei **litisconsorti pretermessi**.

REPERTORIO DELLE FONTI

Apparato delle Fonti e Autorità Citate

I. FONTI NORMATIVE

Art. 2919 c.c. – Effetto traslativo della vendita forzata ed eccezioni inopponibili all'acquirente.

Art. 2913 c.c. – Inefficacia delle alienazioni del bene pignorato in pregiudizio dei creditori.

Art. 2915 c.c. – Inopponibilità degli atti e delle domande trascritti successivamente al pignoramento.

Art. 2653 c.c. – Trascrizione delle domande di rivendicazione, accertamento di diritti reali e interruzione dell'usucapione.

II. GIURISPRUDENZA CITATA

[1] **Cassazione Civile, ordinanza 21 ottobre 2026, n. 27450** Esclude l'effetto estintivo dell'usucapione sulle ipoteche anteriori e sancisce l'inopponibilità all'aggiudicatario del giudicato reso senza il creditore ipotecario o pignorante, anche dopo l'appello tardivo dichiarato inammissibile. ESITO: accoglie il primo motivo, dichiara assorbito il secondo, cassa la sentenza impugnata e, nel merito, rigetta l'opposizione all'esecuzione. PUNTO: ragioni della decisione §§ 2–7.

[2] **Cassazione Civile, ordinanza 22 giugno 2023, n. 17917** Conferma la tardività dell'appello proposto dall'aggiudicatario contro la sentenza dichiarativa dell'usucapione quale successore ex art. 111 c.p.c., contenendo un obiter dictum sull'inapplicabilità degli artt. 2915 e 2919 c.c. ESITO: rigetta il ricorso principale e dichiara inammissibile il ricorso incidentale adesivo. PUNTO: ragioni della decisione §§ 2–3.1.

[3] **Cassazione Civile, ordinanza 5 maggio 2026, n. 12811** Estende la qualifica di litisconsorte necessario nel giudizio di usucapione al creditore procedente che abbia trascritto il pignoramento prima della trascrizione della domanda giudiziale ex art. 2915 c.c. ESITO: rigetta il ricorso. PUNTO: motivi della decisione sui motivi primo e secondo.

[4] **Corte Costituzionale, sentenza 3 ottobre 2024, n. 160** Esclude l'incompatibilità logica tra acquisto a titolo originario e permanenza dei diritti reali di garanzia, affermando che la sorte delle ipoteche nell'usucapione dipende dalla compatibilità concreta del possesso. ESITO: dichiara in parte l'illegittimità costituzionale in via incidentale e consequenziale e dichiara in parte inammissibili le altre questioni. PUNTO: considerato in diritto §§ 4.2 e 8.2–10.

[5] **Cassazione Civile, ordinanza 9 gennaio 2025, n. 565** Recepisce Corte Costituzionale n. 160/2024 negando che l'usucapione estingua l'ipoteca anteriore ed esclude l'opponibilità dell'accordo di mediazione ex art. 2643, n. 12-bis, c.c. alle formalità preesistenti. ESITO: rigetta il ricorso. PUNTO: ragioni della decisione §§ 3–7.

[6] **Cassazione Civile, sentenza 13 novembre 2019, n. 29325** Qualifica il creditore ipotecario anteriore come litisconsorte necessario nel giudizio di usucapione e limita la sentenza resa senza di lui a mero elemento di prova ex art. 619 c.p.c. ESITO: dichiara inammissibile il ricorso ed enuncia d'ufficio il principio di diritto nell'interesse della legge ex art. 363, comma 3, c.p.c. PUNTO: ragioni della decisione § 4.2.

[7] **Cassazione Civile, ordinanza 26 giugno 2023, n. 18185** Esclude l'efficacia di giudicato formale verso il creditore ipotecario pretermesso della sentenza di usucapione, degradandola a mero argomento di prova soggetto a istruttoria nell'opposizione ex art. 619 c.p.c. ESITO: dichiara inammissibile il ricorso. PUNTO: considerato sul primo motivo.

[8] **Cassazione Civile, ordinanza 20 luglio 2023, n. 21847** Conferma l'inopponibilità della sentenza di usucapione resa inter alios al creditore ipotecario e vieta l'utilizzabilità diretta delle prove testimoniali raccolte in quel giudizio per violazione del contraddittorio. ESITO: rigetta il ricorso. PUNTO: ragioni della decisione §§ 3–4.3.

III. DOTTRINA RICHIAMATA

[D1] Domitilla Sineo, Giudicato esterno nelle imposte periodiche: limiti ed effetti . Analisi dei confini oggettivi di estendibilità del giudicato esterno tra rapporti giuridici autonomi, in Metodo Giuridico, 30 settembre 2026.

[D2] Paola De Virgiliis, Limiti del giudicato e accesso agli atti nelle gare d'appalto . Ricostruzione dei limiti soggettivi del giudicato rispetto ai terzi titolari di situazioni autonome non evocati in giudizio, in Metodo Giuridico, 22 ottobre 2026.

SV

Sonia Vitiello Avvocata del Foro di Torre Annunziata

Iscritta all'Albo degli Avvocati dal 2007, si occupa di diritto civile. Per Metodo Giuridico commenta la giurisprudenza di legittimità e di merito in materia di obbligazioni e contratti, responsabilità civile, diritti reali e processo civile.