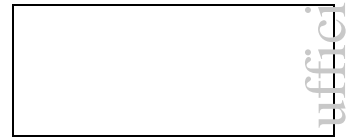


Civile Sent. Sez. 3 Num. 14250 Anno 2026  
Presidente: DE STEFANO FRANCO  
Relatore: GIANNITI PASQUALE  
Data pubblicazione: 14/05/2026



### **SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 21298/2023 R.G. proposto da:

CENTRO TORRE SRL, in persona del legale rappresentante in atti indicato, rappresentato e difeso dall'avvocato presso l'indirizzo di posta elettronica certificata del quale è domiciliato per legge;

-ricorrente-

contro

INTESA SANPAOLO S.P.A., in persona del legale rappresentante in atti indicato, rappresentata e difesa dall'avvocato , presso l'indirizzo di posta elettronica certificata della quale è domiciliata per legge;

-controricorrente-

nonché contro

DOVALUE SPA, , GEP DI ZURRU GIUSEPPE SRL,  
FALLIMENTO TORRE DEI CORSARI SRL;

-intimati-

avverso la SENTENZA del TRIBUNALE di CAGLIARI n. 2257/2023 depositata il 03/10/2023;

udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 06/05/2026 dal Consigliere PASQUALE GIANNITI;

udito il Procuratore Generale, nella persona del sostituto ANNA MARIA SOLDI, che ha concluso chiedendo il rigetto del ricorso;

uditi i Difensori delle parti, indicati a verbale, che hanno concluso insistendo nell'accoglimento delle conclusioni riportate nei rispettivi atti difensivi.

### **FATTI DI CAUSA**

1. La controversia è relativa a immobili situati in Arbus, originariamente di proprietà di Torre dei Corsari s.r.l. (debitrice esecutata, nelle more fallita).

Su questi beni era stata iscritta ipoteca a garanzia di quattro contratti di mutuo fondiario stipulati tra il 1978 e il 1980 con la Credito Fondiario Cariplo S.r.l. (dante causa di Intesa Sanpaolo S.p.A. e, quindi, di DoValue S.p.A., quale mandataria di Intesa Sanpaolo S.p.A.).

La Centro Torre S.r.l. aveva acquistato tali immobili dalla mutuataria Torre dei Corsari S.r.l. con atto di compravendita del 17 ottobre 1980 (successivo all'iscrizione ipotecaria)

Nel 1982, la banca creditrice aveva agito in esecuzione contro Torre dei Corsari S.r.l., notificando due pignoramenti (r.es. n. 170/1982 e 220/1982).

I beni di Centro Torre S.r.l. erano stati inclusi nell'esecuzione (in particolare, r.es. n. 220/1982, poi riunita alla r. es. n. 170/1982).

2. Nel corso di quella procedura, a seguito dell'entrata in vigore della Legge n. 69/2009, che imponeva il rinnovo delle vecchie trascrizioni entro un anno (scadenza 04.07.2010), la creditrice procedette a rinnovare la trascrizione del pignoramento del 1982 il 1° luglio 2010.

Tuttavia, tale rinnovazione fu parziale, essendo stata omessa l'indicazione di alcuni beni di proprietà di Centro Torre S.r.l. (in particolare, subalterni 9, 10, 11, 12, 13, 14 e 15 in Arbus).

La banca creditrice, constatata l'omissione, notificò un nuovo pignoramento (r.es. n. 267/2011), relativo per l'appunto ai beni precedentemente omessi, che venne poi riunito alla procedura esecutiva principale (r.es. n. 170/1982).

3. Con comparsa di costituzione del 2 dicembre 2019 la Centro Torre s.r.l. interveniva come terzo proprietario nell'ambito della procedura esecutiva e chiedeva al giudice dell'esecuzione del Tribunale di Cagliari di dichiarare l'estinzione della procedura, limitatamente agli immobili per i quali non era stata rinnovata la trascrizione del pignoramento.

Il giudice dell'esecuzione, con ordinanza 13 dicembre 2019, rigettava la domanda di estinzione del giudizio.

Avverso detta ordinanza, con ricorso depositato il 20 gennaio 2020 il Centro Torre s.r.l. proponeva dinanzi al Tribunale di Cagliari opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 comma 2 c.p.c.

Centro Torre s.r.l. proponeva altresì domanda di sospensione della procedura esecutiva iscritta al n. 170/1982, per le stesse ragioni giuridiche dedotte in precedenza, aggiungendo che il creditore procedente non aveva notificato personalmente al terzo acquirente alcun atto interruttivo della prescrizione dell'ipoteca.

Il G.E., con ordinanza del 1° settembre 2020 (confermata dal Collegio con ordinanza 2 dicembre 2020), rigettava l'istanza di sospensione dell'esecuzione avanzata dall'opponente, alla quale assegnava termine perentorio per l'introduzione del giudizio di merito.

4. Instaurato il giudizio di merito, il Tribunale di Cagliari, quale giudice dell'opposizione, con la sentenza n. 2257/2023, rigettava l'opposizione agli atti esecutivi della Centro Torre S.r.l., disattendendo tutte le tesi giuridiche avanzate dall'opponente.

5. Avverso tale ultima sentenza, Centro Torre s.r.l. ha proposto ricorso.

Ha resistito con controricorso Intesa Sanpaolo S.p.A. rappresentata da Intrum Italy S.p.A.

Per l'adunanza dell'11 novembre 2025 il Procuratore Generale non ha rassegnato conclusioni scritte.

I Difensori di entrambe le parti hanno depositato memoria.

Questa Corte con ordinanza interlocutoria n. 30625/2025 ha disposto il rinvio a nuovo ruolo affinché il ricorso fosse trattato alla pubblica udienza, ordinando la rinnovazione del ricorso a

alla GEP di \_\_\_\_\_ s.r.l. ed al Fallimento Torre dei Corsari ed evidenziando, quale rilevante questione di diritto sottesa ai motivi quarto e quinto, se il termine ventennale di efficacia dell'ipoteca sia o no suscettibile di interruzione.

Per l'odierna udienza pubblica il Procuratore Generale ha rassegnato conclusioni scritte chiedendo il rigetto del ricorso.

I Difensori di entrambe le parti hanno nuovamente depositato memoria.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

1. Nella impugnata sentenza il Tribunale di Cagliari, chiamato a decidere un'opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c., proposta da Centro Torre s.r.l. quale terzo proprietario dei beni pignorati, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n. 170/1982 (e riunite), ha affrontato: a) dapprima, la questione della dedotta invalidità della rinnovazione della trascrizione del pignoramento del 2010, sul dedotto presupposto che fosse parziale e non conforme all'originaria trascrizione; b) poi la questione della estinzione (anticipata, anomala o atipica) dell'intera procedura esecutiva e della conseguente prescrizione del credito; ed infine, c) la questione della prescrizione dell'ipoteca ex art. 2880 c.c. in favore del terzo acquirente (*usucapio libertatis*).

In sintesi, il giudice dell'opposizione:

a) quanto all'estinzione dell'intera procedura, ha osservato che il pignoramento, che colpisce una pluralità di beni distinti, non costituisce un atto inscindibile, ma un vincolo strutturalmente e funzionalmente scindibile; ha affermato che da tale natura scindibile consegue che le vicende relative a singoli cespiti non travolgono necessariamente l'intera procedura; con la conseguenza che la rinnovazione della trascrizione ex L. n. 69/2009 può legittimamente riguardare solo alcuni beni, determinando, al più, un'inefficacia limitata ai soli cespiti non rinnovati; ha quindi concluso escludendo l'estinzione anticipata (anomala o atipica) dell'intera procedura esecutiva, in quanto la stessa può proseguire per i beni regolarmente rinnovati o pignorati ex novo (come avvenuto con il pignoramento del 2011);

b) quanto alla prescrizione del credito, ha rilevato che - finché la procedura è pendente e non si estingue per causa imputabile al creditore - l'atto di pignoramento conserva il suo effetto interruttivo permanente ai sensi dell'art. 2945, commi 2 e 3, c.c.;

c) quanto alla prescrizione dell'ipoteca ex art. 2880 c.c., ha ritenuto che il termine ventennale a favore del terzo acquirente è suscettibile di interruzione tramite le cause generali previste dal codice civile; ha ritenuto che nel caso di specie la nota integrativa al bilancio della società Centro Torre s.r.l. (del 30 giugno 1998), contenente il riferimento espresso ai debiti assistiti da ipoteca sui propri immobili, integrava un atto di riconoscimento del diritto di garanzia, idoneo a interrompere la prescrizione ai sensi dell'art. 2944 c.c.. ed ha ritenuto tale condotta incompatibile con la pretesa di una *usucapio libertatis*, poiché manifestava la consapevolezza del vincolo reale gravante sul bene.

2. Centro Torre s.r.l. articola in ricorso in cinque motivi con i quali, in estrema sintesi, chiede a questa Corte l'annullamento della sentenza impugnata, con declaratoria: da un lato, di estinzione *ab origine*

dell'intera procedura esecutiva e di conseguente estinzione per prescrizione del credito; e, dall'altro, di estinzione dell'ipoteca per prescrizione ex art. 2880 c.c. Precisamente:

- con il primo motivo denuncia <<Violazione e falsa applicazione degli artt. 12 delle Preleggi, 58, comma 4 L. 69/2009, 2668 bis e ter c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. Omessa totale motivazione in relazione all'art. 360 n. 5 c.p.c.>> nella parte in cui il giudice dell'opposizione ha affermato che il creditore procedente potesse legittimamente procedere a una rinnovazione parziale, avvenuta mediante la nota del 1° luglio 2010, e non ha fornito adeguata motivazione in ordine alla mancata applicazione, nel caso di specie, degli artt. 2668 bis e ter c.c. Sostiene che la nota, oltre ad essere incompleta, è anche difforme rispetto all'originale e alla procedura richiesta dagli artt. 2668 bis e ter c.c. e che il giudice dell'opposizione, statuendo nei termini sopra indicati, non ha tenuto conto del principio di diritto affermato da Cass. n. 29248/2020;

- con il secondo motivo denuncia «Violazione degli artt. 2668 bis, 2668 ter c.c., 629 e 630 c.p.c. e del consolidato orientamento della S.C. in merito all'estinzione anticipata, anomala o atipica, della procedura esecutiva, in relazione all'art. 360 n. 3 e n. 5 c.p.c. >> nella parte in cui il giudice dell'opposizione non ha dichiarato l'estinzione anticipata, anomala o atipica, dell'intera procedura esecutiva, nonostante l'inosservanza da parte della banca creditrice delle norme poste alla base della rinnovazione della nota di trascrizione dell'originario pignoramento. Invocando Cass. n. 4751/2016 e Cass. n. 24838/2023, afferma che, quando la procedura esecutiva non si conclude tipicamente, si determina l'estinzione retroattiva della procedura esecutiva;

- con il terzo motivo denuncia <<Violazione artt. 2943, 1° comma e 2945, 2° e 3° comma c.c., in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.>> nella parte in cui il giudice dell'opposizione ha omesso di

dichiarare la prescrizione del credito della banca procedente, per effetto dell'estinzione anomala *ex tunc* della procedura esecutiva. Sottolinea che l'originario atto interruttivo risale al 1982 ed osserva che, poiché nei dieci anni successivi non vi erano stati altri atti interruttivi della prescrizione del credito, la prescrizione sarebbe maturata nel 1992;

- con il quarto motivo denuncia <<Violazione degli artt. 2880 c.c. - *usucapio libertatis* - e 115/1° comma c.p.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c.>> nella parte in cui il giudice dell'opposizione non ha dichiarato in favore del terzo acquirente l'estinzione per *usucapio libertatis* dell'ipoteca iscritta nel 1978 sui beni immobili del suo dante causa. Invocando Cass. nn. 1586/2002, 13940/2016, 13941/2016 e 21752/2019, osserva la mancata notifica al terzo acquirente nei vent'anni successivi alla trascrizione dell'acquisto degli stessi beni immobili (dal 1980 al 2020) di un atto interruttivo della prescrizione dell'ipoteca e sostiene che tale atto nei confronti del terzo acquirente può aversi solo con un'azione esecutiva individuale promossa contro di esso o con altro atto equipollente;

- con il quinto ed ultimo motivo denuncia la << Violazione degli artt. 2880 e 2944 c.c. in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c. >> nella parte in cui il giudice dell'opposizione ha affermato che la prescrizione ex art. 2880 c.c. dell'ipoteca iscritta nel 1978 sui beni immobili di Torre dei Corsari Srl, rinnovata il 30.09.1998, non sarebbe maturata perché interrotta nel 1998 dal riconoscimento di un diritto altrui (risultante da nota al bilancio del 30.06.1998 di Centro Torre Srl). Sostiene che il riconoscimento di un diritto altrui non vale quale atto che determina l'interruzione della prescrizione dell'ipoteca ex art. 2880 c.c. Osserva che l'ipoteca e la correlativa obbligazione pecuniaria sono riferite in sentenza a soggetti diversi da quelli direttamente ed esclusivamente coinvolti nell'espropriazione immobiliare per cui parte ricorrente è in processo.

3. Dato atto che per l'odierna udienza pubblica il contraddittorio è stato correttamente instaurato, il ricorso non è fondato.

3.1. Non fondati sono i primi due motivi, esaminabili congiuntamente in quanto tra loro connessi.

In tema di espropriazione immobiliare avente ad oggetto una pluralità di beni tra loro distinti sotto il profilo strutturale e funzionale, il pignoramento non costituisce un atto inscindibile, ma si atteggia come vincolo suscettibile di vicende differenziate in relazione ai singoli cespiti.

Ne consegue che la rinnovazione della trascrizione del pignoramento, imposta dall'art. 58, comma 4, della l. n. 69 del 2009, può legittimamente essere effettuata anche solo in relazione ad alcuni dei beni originariamente pignorati, senza che ciò determini l'inefficacia o l'estinzione dell'intera procedura esecutiva.

L'asserita non conformità della nota di rinnovazione all'originaria trascrizione, pertanto, non integra una causa di estinzione anticipata, anomala o atipica (o, altrimenti, di chiusura anticipata) del processo esecutivo, difettando una previsione normativa che colleghi alla rinnovazione parziale un effetto caducatorio generalizzato.

Il Collegio non ignora che una diversa impostazione, valorizzando l'unitarietà formale del processo esecutivo, potrebbe indurre a ritenere che le vicende del pignoramento incidano sull'intera procedura. Tuttavia, tale impostazione non è condivisibile, in quanto trascura la dimensione oggettiva dell'espropriazione immobiliare, che si articola necessariamente in relazione ai singoli beni pignorati, ciascuno dei quali costituisce autonomo oggetto della garanzia patrimoniale ex art. 2740 c.c.

Ne consegue che la conservazione degli effetti del pignoramento per i beni riguardo ai quali correttamente quello è stato rinnovato o nuovamente assoggettati ad esecuzione risponde non solo al principio di conservazione degli atti processuali, ma anche a esigenze di

effettività della tutela giurisdizionale: in sostanza, escludendosi che l'inefficacia del pignoramento possa travolgere la procedura quanto a beni diversi da quelli per i quali la rinnovazione non sia intervenuta.

3.2. Per effetto del rigetto dei primi due motivi, il terzo motivo, che presuppone logicamente l'accoglimento dei primi due, è anch'esso infondato.

Esclusa l'estinzione dell'intera procedura esecutiva, resta ferma l'operatività dell'effetto interruttivo permanente della prescrizione del credito derivante dall'atto di pignoramento, ai sensi dell'art. 2945, commi 2 e 3, c.c.

Nel caso di specie, la procedura esecutiva, pur attraversata da vicende incidenti su singoli beni, non risulta essere mai venuta meno per causa imputabile al creditore (secondo i criteri affermati da Cass. 12239/19, seguita da Cass. ord. 8217/21), né risulta essersi mai definitivamente arrestata, essendo stata proseguita sui beni per i quali vi era stata tempestiva rinnovazione della trascrizione dell'originario pignoramento (evidentemente, per il soddisfacimento del credito per cui è causa), ma pure mediante il pignoramento del 2011, poi riunito.

Deve altresì precisarsi che tale pignoramento non opera come atto sanante di eventuali vizi della precedente rinnovazione, ma integra una autonoma iniziativa esecutiva, idonea a sottoporre nuovamente i beni all'azione esecutiva e a garantire la continuità dell'esercizio della pretesa creditoria.

Correttamente, pertanto, il giudice dell'opposizione ha escluso che possa dirsi maturata la prescrizione del credito azionato.

3.3. Infondato è il quarto motivo, che concerne la riferibilità soggettiva degli atti interruttivi al terzo acquirente.

Occorre preliminarmente inquadrare la portata dei precedenti invocati dalla ricorrente, secondo cui, stante la scissione operata dall'art. 2880 c.c. tra diritto di credito e garanzia reale, gli atti rivolti

esclusivamente al debitore originario non interrompono il termine ventennale nei confronti del terzo acquirente.

Tuttavia, tale principio va coordinato con la peculiarità del regime del credito fondiario applicabile *ratione temporis*.

Ai sensi dell'art. 20 R.D. n. 646/1905, il creditore può validamente indirizzare gli atti esecutivi contro il mutuatario originario anche se il bene è stato alienato, qualora il trasferimento non gli sia stato notificato (c.d. principio di indifferenza).

Nel caso di specie, l'atto di pignoramento del 1982, pur se formalmente diretto alla società dante causa, ha investito direttamente l'immobile gravato, costituendo un atto inequivocabilmente finalizzato alla concreta attuazione della garanzia reale per il soddisfacimento del credito che ne è oggetto.

Tale aggressione esecutiva sul bene manifesta la volontà del creditore di avvalersi della sequela e interrompe il termine dell'art. 2880 c.c., soddisfacendo il requisito della riferibilità dell'atto (non solo al mero diritto di credito, ma anche) al diritto reale di garanzia.

La distinzione rispetto a quanto statuito da Cass. n. 21752/2019 risiede nel fatto che in quel precedente gli atti (insinuazione al passivo) riguardavano beni non acquisiti alla massa fallimentare, risultando privi di aggressione reale sul cespite.

3.4. Infondato è infine il quinto motivo, che sottende la questione della natura del termine ex art. 2880 c.c. e della sua suscettibilità ad essere interrotto, nonché la questione dell'idoneità di elementi del bilancio a tale fine.

Quanto alla prima questione, il Collegio ritiene di non condividere, alla luce delle considerazioni che seguono, l'orientamento espresso da Cass. n. 7570/2011 e da Cass. n. 13090/2015, nella parte in cui escludono l'applicabilità del regime dell'interruzione al termine ventennale di cui all'art. 2880 c.c.

Tale orientamento, pur autorevole, non risulta consolidato in termini tali da vincolare il Collegio, siccome non coerente con la qualificazione normativa espressa dell'istituto in termini di "prescrizione", contenuta nella stessa rubrica della disposizione.

Invero, la riconduzione del termine in esame alla categoria della prescrizione comporta, in difetto di una espressa deroga legislativa, l'applicabilità del regime generale di cui agli artt. 2941 ss. c.c., inclusi gli istituti della sospensione e dell'interruzione.

Né può valorizzarsi in senso contrario il carattere speciale della disposizione, atteso che la specialità attiene al profilo oggettivo (diritto reale di garanzia su bene altrui), ma non implica, di per sé, una deroga implicita ai principi generali in tema di estinzione dei diritti per inattività del titolare.

Una diversa interpretazione finirebbe per attribuire al termine natura sostanzialmente decadenziale, in contrasto non solo con il dato testuale, ma anche con la ratio dell'istituto, che è quella di sanzionare l'inerzia del creditore, e non già di estinguere il diritto nonostante il suo esercizio o il riconoscimento da parte del soggetto passivo.

Il termine previsto dall'art. 2880 c.c. è quindi suscettibile di interruzione, trovando applicazione il regime generale degli effetti dell'inerzia del titolare del diritto per il decorso del tempo: regime che, pertanto, implica l'applicazione pure delle norme sulle ipotesi in cui quel decorso è neutralizzato o rimodulato, privato del carattere di inattività.

Quanto poi all'idoneità di alcuni specifici elementi del bilancio a integrare il riconoscimento del diritto ex art. 2944 c.c., Cass. n. 8248/2000 (in tali sensi interpretando il precedente orientamento, poi definitivamente confermato dalla successiva giurisprudenza di legittimità) ha escluso valore interruttivo a voci contabili generiche e prive di esternazione.

Tale conclusione va condivisa e, al contempo, correttamente applicata in relazione alla peculiarità della fattispecie.

Deve peraltro precisarsi, con riferimento al requisito della recettività dell'atto di riconoscimento, che esso non implica necessariamente la diretta destinazione dell'atto al titolare del diritto, potendo ritenersi integrato anche quando la dichiarazione sia incorporata in un atto destinato, per sua natura, alla conoscibilità legale da parte dei terzi.

In tale prospettiva, la nota integrativa al bilancio di una società di capitali, soggetta a pubblicità legale mediante deposito nel registro delle imprese, costituisce una dichiarazione volontaria e consapevole che, pur non essendo indirizzata specificamente al creditore, è idonea a rendere conoscibile all'esterno il riconoscimento dell'altrui diritto, soddisfacendo così il requisito minimo di esteriorizzazione richiesto dall'art. 2944 c.c.

Nel solco della sopra menzionata pronuncia della Corte, va qui affermato che può integrare un idoneo atto di riconoscimento dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2944 c.c., avente efficacia interruttiva della predetta prescrizione, la nota integrativa al bilancio di una società di capitali che, in ottemperanza agli obblighi di pubblicità legale, allorché essa menzioni specificamente il debito garantito e il vincolo ipotecario gravante sui beni sociali, manifestando la consapevolezza dell'esistenza della garanzia reale sul cespite.

Nel caso di specie, ad esito di un giudizio di fatto, incensurabile nella presente sede, la corte di merito ha ritenuto provato che il Centro Torre avesse riconosciuto il diritto di ipoteca, vantato dalla banca mutuante, interrompendo così il termine ventennale di prescrizione dell'ipoteca, iscritta nell'ottobre 1978 (a garanzia del credito contro l'allora proprietario, Torre dei Corsari, sui beni poi divenuti di proprietà del Centro Torre per effetto dell'acquisto del 17 gennaio 1980).

Invero, la corte di merito - dopo aver richiamato consolidato principio di diritto (ribadito per l'appunto da Cass. n. 8248/2000), secondo il quale è configurabile il riconoscimento del diritto, al fine della

interruzione della prescrizione ex art. 2944 c.c., esclusivamente allorché nel medesimo atto ricorrano i requisiti della volontarietà, della consapevolezza e della inequivocità della esternazione, nonché della recettività dell'atto (seppur non direttamente nei confronti del titolare del diritto) - ha ritenuto che la nota integrativa del bilancio del Centro Torre del 30 giugno 1998 possedeva i suddetti requisiti ed era dotato di carattere sufficientemente specifico, in quanto <<dalla lettura di esso si può chiaramente inferire la consapevolezza della Centro Torre s.r.l. della esistenza sui propri beni dell'ipoteca iscritta a garanzia del debito di Torre dei Corsari s.r.l.>>. Con la conseguenza che detta nota valeva come atto interruttivo del diritto, idoneo ad interrompere il decorso del termine prescrizione.

Tale statuizione integra, come detto, un accertamento di fatto, che non ha formato oggetto di censura sotto il profilo motivazionale (e nei ristretti limiti in cui questo può ancora trovare spazio a seguito della novella del 2012 del n. 5 dell'art. 360 c.p.c.).

3.5. In definitiva, il ricorso viene deciso sulla base dei seguenti principi di diritto:

-in relazione alla questione della rinnovazione parziale della trascrizione del pignoramento plurimo:

*<< «In tema di espropriazione immobiliare avente ad oggetto una pluralità di beni autonomi, il pignoramento non costituisce un atto inscindibile, ma si attegge come un vincolo strutturalmente e funzionalmente scindibile in relazione ai singoli cespiti. Ne deriva che la rinnovazione parziale della trascrizione del pignoramento, effettuata solo per alcuni dei beni originariamente pignorati, non determina l'estinzione dell'intera procedura, ma produce l'inefficacia del vincolo limitatamente ai soli cespiti omessi nella nota di rinnovazione, ferma restando la validità del processo esecutivo per i restanti beni>>;*

-in relazione alla questione della natura del termine ventennale ex art. 2880 c.c. ed alla sua interruzione:

*<<Il termine ventennale di efficacia dell'ipoteca nei confronti del terzo acquirente, previsto dall'art. 2880 c.c., delinea una prescrizione del diritto reale di garanzia soggetta alle cause ordinarie di interruzione previste dagli artt. 2943 e 2944 c.c., purché riferibili al diritto di garanzia e ai rapporti tra il creditore e il terzo. Ne consegue che esso è suscettibile di interruzione attraverso le cause generali previste dagli artt. 2943 e 2944 c.c., con il solo limite che tali atti interruttivi devono investire specificamente il diritto reale di garanzia e il rapporto tra il creditore e il terzo acquirente>>;*

-in relazione alla questione del pignoramento in regime di credito fondiario verso il terzo acquirente:

*<<In regime di credito fondiario disciplinato dal R.D. n. 646/1905 (art. 20), qualora il trasferimento del bene ipotecato non sia stato notificato alla banca creditrice, l'atto di pignoramento diretto formalmente contro il debitore originario, ma che investa direttamente il bene gravato, costituisce esercizio non del mero credito, ma della garanzia reale. Tale atto, manifestando l'inequivocabile volontà del creditore di avvalersi dello ius sequelae, è idoneo a interrompere il termine ventennale di cui all'art. 2880 c.c. anche nei confronti del terzo acquirente>>;*

-in relazione alla idoneità di alcuni elementi del bilancio societario quale atto di riconoscimento del diritto:

*<< Integra un idoneo atto di riconoscimento dell'ipoteca ai sensi dell'art. 2944 c.c., avente efficacia interruttiva della già menzionata prescrizione, la nota integrativa al bilancio di una società di capitali che, in ottemperanza agli obblighi di pubblicità legale, menzioni, con specificità espressamente riscontrata dal giudice del merito con suo apprezzamento scevro da vizi logici e pertanto incensurabile in sede di legittimità, il debito garantito e il vincolo ipotecario gravante sui beni sociali, manifestando la consapevolezza dell'esistenza della garanzia reale sul cespite>>.*

4. Al rigetto del ricorso consegue la condanna di parte ricorrente alla rifusione delle spese sostenute da parte resistente, nonché la declaratoria della sussistenza dei presupposti processuali per il pagamento dell'importo, previsto per legge ed indicato in dispositivo, se dovuto (Cass. Sez. U. 20 febbraio 2020 n. 4315).

**P. Q. M.**

La Corte:

- rigetta il ricorso;
- condanna parte ricorrente al pagamento delle spese del presente giudizio, spese che liquida in euro 6.600 per compensi, oltre, alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in euro 200 ed agli accessori di legge;
- ai sensi dell'art. 13 comma 1-quater del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, ad opera di parte ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato a norma del comma 1-bis del citato art. 13, se dovuto.

Così deciso in Roma, il 6 maggio 2026, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Consigliere estensore  
Pasquale Gianniti

Il Presidente  
Franco De Stefano