

Revocatoria ordinaria e iscrizione di ipoteca giudiziale

AGOSTO 2026



LaScala
.....
SOCIETÀ TRA AVVOCATI

www.lascalaw.com - www.iusletter.com

Milano | Roma | Torino | Bologna | Treviso

Crisi, Restructuring e UTP | **Crisi e procedure concorsuali** | 26 agosto 2026

Revocatoria ordinaria e iscrizione di ipoteca giudiziale

È valida l'iscrizione di ipoteca giudiziale sui beni oggetto di atti dispositivi rispetto ai quali sia stata vittoriosamente esperita l'azione revocatoria?

Indice dell'articolo

1. L'istituto della revocatoria ordinaria e la pregressa giurisprudenza sul tema
2. La fattispecie concreta: la negazione del grado ipotecario in sede esecutiva
3. La decisione della Suprema Corte
4. Conclusioni

Il contributo si propone di analizzare le conseguenze dell'esperimento vittorioso dell'azione revocatoria ex art. 2901 c.c. e dell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale sui beni oggetto dell'atto dispositivo poi revocato, alla luce della recente pronuncia della Corte di Cassazione n. 21847 del 2026.

1. L'istituto della revocatoria ordinaria e la pregressa giurisprudenza sul tema

L'azione revocatoria ordinaria, disciplinata dagli artt. 2901 ss. c.c., costituisce uno strumento di conservazione della garanzia patrimoniale, mediante il quale il creditore può ottenere la declaratoria di inefficacia, nei propri confronti, degli atti dispositivi compiuti dal debitore in pregiudizio delle ragioni creditorie.

La funzione dell'azione è quella di preservare l'effettività della responsabilità patrimoniale del debitore, sancita dall'art. 2740 c.c., consentendo al creditore di neutralizzare gli effetti pregiudizievoli degli atti che riducano o compromettano la garanzia generica del credito.

La peculiarità dell'azione revocatoria risiede negli effetti prodotti dalla sentenza favorevole al creditore: l'atto dispositivo resta valido ed efficace *erga omnes*, ma diviene inopponibile al creditore che ha agito in revocatoria, il quale, in forza del titolo ottenuto, può procedere in via esecutiva sul bene nei confronti dell'avente causa del debitore, e dunque del terzo

proprietario, secondo il modello dell'espropriazione contro il terzo proprietario di cui agli artt. 602 ss. c.p.c.

L'azione revocatoria non produce, tuttavia, effetti restitutori: il bene oggetto dell'atto dispositivo non rientra nel patrimonio del debitore per effetto della sentenza, né viene meno il trasferimento della proprietà in favore del terzo acquirente. L'atto conserva, dunque, la propria validità e continua a produrre i suoi effetti, salvo il limite dell'inopponibilità nei confronti del creditore vittorioso.

Su tali premesse, dottrina e giurisprudenza si sono a lungo interrogate sulla possibilità, per il creditore vittorioso in revocatoria, di iscrivere ipoteca sui beni oggetto degli atti dispositivi dichiarati inefficaci, i quali, proprio in ragione dell'assenza di effetti restitutori, non ritornano nella disponibilità patrimoniale del debitore, ma continuano ad appartenere al terzo.

La questione deve essere tenuta distinta dall'ipotesi in cui l'atto dispositivo consista nella costituzione di un fondo patrimoniale: in tale caso, infatti, si determina soltanto un vincolo di destinazione sui beni conferiti, i quali restano nel patrimonio del debitore, senza che la proprietà venga trasferita a terzi.

Ai sensi dell'art. 2828 c.c., l'iscrizione di ipoteca su beni immobili presuppone che gli stessi appartengano al debitore. Muovendo da tale dato normativo, un orientamento della giurisprudenza di legittimità ha ritenuto invalida l'iscrizione ipotecaria eseguita su beni oggetto di un atto dispositivo successivamente revocato, difettando il requisito essenziale della proprietà del bene in capo al debitore. Ne conseguirebbe l'invalidità dell'ipoteca anche nell'ipotesi di accoglimento della domanda revocatoria (ex multis, Cass. civ., n. 9774/1995)ⁱ.

In senso conforme si è pronunciata anche parte della giurisprudenza di merito. Con la sentenza n. 768 del 12 marzo 2013, il Tribunale di Monza ha ritenuto invalida l'ipoteca iscritta, a carico del donante, sui beni già trasferiti per donazione, prima dell'esperimento dell'azione revocatoria, pur a fronte della dichiarata intenzione del creditore di promuovere tale azione. Secondo il Tribunale, infatti, l'intenzione, poi attuata, di agire in revocatoria non è sufficiente a rendere validamente costituita l'ipoteca, poiché il bene, una volta uscito dal patrimonio del debitore, non vi rientra neppure a seguito dell'eventuale accoglimento dell'azioneⁱⁱ.

Un diverso orientamento ha invece ritenuto valida l'ipoteca iscritta dal creditore dopo il compimento dell'atto dispositivo e prima della proposizione dell'azione revocatoria, ove quest'ultima sia successivamente accolta (Cass. civ., n. 19131 del 23 settembre 2004). Va tuttavia precisato, come si vedrà meglio *infra*, che tale arresto riguardava una fattispecie peculiare, nella quale l'atto dispositivo non aveva determinato l'alienazione del bene in favore di un terzo, ma soltanto la costituzione di un fondo patrimoniale.

Nel solco di tale impostazione, successiva giurisprudenza di merito (Tribunale di Rimini, sentenza n. 242 del 18 febbraio 2016), valorizzando l'esigenza di rendere effettiva la tutela del creditore vittorioso in revocatoria, ha esteso il principio affermato dalla decisione sopra richiamata anche alle ipotesi in cui il bene fosse stato alienato a terzi. Secondo tale impostazione, la tutela accordata dall'art. 2901 c.c. risulterebbe altrimenti svuotata di concreta utilità ove si ritenesse nulla l'ipoteca iscritta sull'immobile già trasferito dal debitore, ma in forza di un atto divenuto inopponibile al creditore per effetto dell'accoglimento dell'azione revocatoria. In questa prospettiva, la fondatezza dell'azione revocatoria costituirebbe il presupposto condizionante la liceità dell'iscrizione ipotecaria eseguita sull'immobile alienatoⁱⁱⁱ.

La questione assume immediato rilievo pratico: l'iscrizione ipotecaria consentirebbe al creditore vittorioso in revocatoria di conseguire una posizione preferenziale rispetto agli altri creditori che dovessero successivamente promuovere analoga azione. In mancanza di ipoteca giudiziale, invece, i creditori che abbiano esperito separatamente azioni revocatorie concorrerebbero sul ricavato in posizione meramente chirografaria, non attribuendo la sola trascrizione della domanda alcuna causa di privilegio nella successiva fase esecutiva promossa nei confronti del terzo.

2. La fattispecie concreta: la negazione del grado ipotecario in sede esecutiva

La vicenda sottoposta all'esame della Corte di Cassazione trae origine da un'azione revocatoria ex art. 2901 c.c. esperita con esito favorevole dal creditore in relazione a un atto di compravendita avente ad oggetto beni immobili alienati dal debitore.

Dopo avere iscritto ipoteca giudiziale sui beni oggetto dell'atto revocato, il creditore vittorioso promuoveva espropriazione nei confronti del terzo acquirente ai sensi dell'art. 602

c.p.c. Nell'ambito della procedura intervenivano altri creditori chirografari e, a seguito dell'aggiudicazione del compendio immobiliare, sorgeva controversia in sede di riparto in ordine alla distribuzione delle somme ricavate dalla vendita e, in particolare, al riconoscimento del grado ipotecario in favore del creditore vittorioso in revocatoria rispetto ai creditori chirografari concorrenti.

Il giudice dell'esecuzione negava l'attribuzione del grado ipotecario al creditore vittorioso in revocatoria. Quest'ultimo proponeva opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c.; il Tribunale, riformando l'ordinanza del G.E., riteneva che il creditore dovesse essere considerato privilegiato secondo il grado dell'ipoteca iscritta e che il giudice dell'esecuzione non potesse accertare incidentalmente la nullità dell'iscrizione ipotecaria giudiziale per violazione dell'art. 2828 c.c., trattandosi di iscrizione anteriore al pignoramento e, dunque, opponibile sino all'eventuale declaratoria giudiziale di nullità con sentenza passata in giudicato.

Avverso tale decisione i creditori chirografari intervenuti nell'esecuzione proponevano ricorso per cassazione, deducendo, da un lato, che il giudice dell'esecuzione fosse tenuto ad accertare le cause di prelazione vantate dal creditore vittorioso in revocatoria ai fini della graduazione tra i concorrenti e, dall'altro, l'invalidità dell'ipoteca giudiziale iscritta sul bene del terzo oggetto di revocatoria ai sensi dell'art. 2818 c.c. Il controricorrente chiedeva il rigetto del ricorso, richiamando il precedente di legittimità rappresentato da Cass. civ., n. 19131 del 23 settembre 2004.

3. La decisione della Suprema Corte

La Corte di Cassazione ha ritenuto fondate entrambe le censure proposte dai ricorrenti.

Quanto al profilo processuale, la Suprema Corte ha affermato che il giudice dell'esecuzione, chiamato a risolvere una controversia distributiva, è tenuto a compiere gli accertamenti relativi al diritto sostanziale e alla prelazione oggetto di contestazione, poiché tali verifiche costituiscono questione pregiudiziale necessaria rispetto alla decisione sulla graduazione dei creditori concorrenti^{iv}.

Sul piano sostanziale, relativo alla validità dell'iscrizione ipotecaria sul bene del terzo dopo l'accoglimento dell'azione revocatoria, la Corte ha dato continuità al principio già espresso nel precedente del 1995, secondo cui l'iscrizione di ipoteca giudiziale eseguita su beni immobili alienati dal debitore prima dell'iscrizione è invalida e improduttiva di effetti anche ove la domanda revocatoria sia accolta.

La Corte ha riaffermato tale principio sulla base di due ordini di argomenti:

1. anzitutto, il dato letterale delle norme in materia di iscrizione ipotecaria, e in particolare degli artt. 2818 e 2828 c.c., consente l'iscrizione dell'ipoteca giudiziale, avente titolo in una sentenza di condanna, sui beni appartenenti al patrimonio del debitore;
2. in secondo luogo, la funzione dell'azione revocatoria ex art. 2901 c.c., pur essendo volta a presidiare la responsabilità patrimoniale del debitore in favore del creditore, non comporta effetti restitutori: il bene alienato resta di proprietà del terzo e non viene reintegrato nel patrimonio del debitore neppure a seguito dell'accoglimento dell'*actio pauliana*.

Nell'ordinanza in commento la Cassazione chiarisce, inoltre, il *discrimen* rispetto ai precedenti nei quali era stata esaminata la validità dell'ipoteca iscritta su beni costituiti in fondo patrimoniale con l'atto poi vittoriosamente revocato. In tale ipotesi, infatti, l'atto dispositivo non determina il trasferimento della proprietà a un terzo, ma si limita a costituire un vincolo di destinazione su beni che restano nel patrimonio del debitore. Per questa ragione, l'ipoteca deve ritenersi valida anche se iscritta dopo la costituzione del fondo patrimoniale^v.

4. Conclusioni

L'analisi svolta consente di individuare alcuni punti fermi in materia di iscrizione ipotecaria su beni oggetto di atti dispositivi successivamente revocati:

- quando l'atto oggetto di revocatoria consiste nella costituzione di un fondo patrimoniale, l'ipoteca iscritta sul bene conferito deve ritenersi valida, anche se l'azione revocatoria è stata esperita successivamente all'iscrizione, purché la domanda del creditore venga accolta. Principio che trova applicazione anche per altre fattispecie in cui non sussiste un effetto traslativo (*i.e.* il trust autodichiarato e il vincolo di destinazione ex art. 2645 ter c.c.);

- quando, invece, l'atto dispositivo comporta il trasferimento della proprietà del bene a un terzo, l'iscrizione ipotecaria eseguita sul bene alienato deve ritenersi invalida, tanto se effettuata prima quanto se effettuata dopo la sentenza favorevole al creditore.

ⁱ La Sentenza n. 9774/1995 rappresenta una pietra miliare sul tema dell'iscrizione ipotecaria della domanda giudiziale di revocatoria. In tale pronuncia, infatti, la Corte evidenzia le due condizioni necessarie per la validità dell'ipoteca giudiziale: *“1) un titolo idoneo ad iscrivere ipoteca; 2) l'appartenenza al debitore del bene su cui l'ipoteca deve essere iscritta. Nel caso di specie la mancanza della seconda delle condizioni comporta l'illegittimità dell'iscrizione ipotecaria”*.

ⁱⁱ Il Tribunale Monzese, inoltre, ha ritenuto che la sentenza della Corte di Cassazione n. 19131 del 23/09/2004 debba trovare applicazione unicamente nell'ambito della costituzione di un fondo patrimoniale, atteso che tale era la fattispecie sottoposta all'attenzione della Corte, non potendo applicarsi analogicamente all'ipotesi di alienazione del bene ad un terzo, rispetto a cui *“consegue la persistenza e sussistenza della condizione di appartenenza dei beni al debitore prescritta dall'art. 2828 c.c. per la validità dell'iscrizione dell'ipoteca giudiziale”*. In tal senso si veda anche Trib. Vicenza 31 gennaio 2022 n. 140.

ⁱⁱⁱ Tale sentenza si segnala anche per l'approfondimento in relazione alle conseguenze risarcitorie di iscrizioni ipotecarie, rivelatesi *ex post* illegittime. Il terzo acquirente, infatti, secondo il Tribunale romagnolo *“dovrà quindi nella specie essere risarcito per i danni patrimoniali e non patrimoniali discendenti quale conseguenza immediata e diretta dell'iscrizione pregiudizievole dichiarata illegittima. Il resistere o l'agire della parte creditrice, sia pur nei confronti di soggetti diversi dal proprio diretto debitore, non costituiscono invece presupposto per la condanna della stessa alla responsabilità aggravata di cui all'art. 96, commi 1 o 3, c.p.c., rappresentando le medesime condotte espressione di legittimo esercizio di difesa a tutela della propria posizione creditoria”*. Sul tema si v. A. Ferrario, *Illegittima iscrizione di ipoteca giudiziale: responsabilità sostanziali e processuali del creditore*, in *IUS Responsabilità Civile* 2016.

^{iv} Secondo la Suprema Corte, ha *“errato il giudice territoriale nell'affermare che «il g.e. non avrebbe potuto accertare incidentalmente la nullità dell'iscrizione ipotecaria giudiziale»: tale essendo, invece, proprio il compito devoluto al giudice investito, nelle forme di cui all'art. 512 cod. proc. civ., di una contestazione sul «grado» dei crediti concorrenti da soddisfare, senza necessità, stante la non configurabilità di un rapporto di pregiudizialità – dipendenza, di subordinare la decisione sulla opposizione distributiva all'esito (tampoco definitivo) di un separato ed autonomo giudizio di cognizione sulla validità della causa legittima di prelazione”*.

^v Di particolare rilievo il passaggio motivazionale nel quale la Corte procede a delimitare l'effettiva portata dei principi enunciati da Cass. civ., 23 settembre 2004, n. 19131. La massima di tale pronuncia, infatti, non riflette integralmente la specificità della fattispecie allora esaminata, concernente — al pari di quanto successivamente scrutinato da Cass. civ., 7 marzo 2017, n. 5631 — la validità dell'ipoteca iscritta su beni già conferiti in fondo patrimoniale mediante l'atto poi dichiarato inefficace all'esito vittorioso dell'azione revocatoria: *“Il fulcro della decisione si coglie invece nell'affermazione per cui «il vincolo (ipoteca) è acceso su beni che per effetto dell'accoglimento dell'azione pauliana, sono restituiti al patrimonio del debitore come se l'atto non fosse stato compiuto, e quindi liberi da qualsiasi vincolo di inespropriabilità per il creditore vittorioso, e l'ipoteca dal medesimo iscritta conserva la sua piena validità ed efficacia”*.

Autori:

Simone Bertolotti – s.bertolotti@lascalaw.com

Paola Vascello – p.vascello@lascalaw.com

Contatti: redazione@iusletter.com



www.lascalaw.com - www.iusletter.com

Milano | Roma | Torino | Bologna | Treviso