



LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. RAFFAELE GAETANO ANTONIO FRASCA - Presidente -
Dott. EMILIO IANNELLO - Consigliere -
Dott. ROBERTO SIMONE - Consigliere -
Dott.ssa LAURA IRENE EMILIA GIRALDI - Consigliere -
Dott. GIOVANNI FANTICINI - Consigliere Rel. -

Locazione di immobile pignorato -
Estinzione della procedura esecutiva -
Frutti maturati sino all'estinzione -
Attribuzione all'esecutato -
Azione già intrapresa dal custode -
Successione dell'esecutato ex art. 111 c.p.c.

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 23295/2022 R.G. proposto

da

██████████, rappresentato e difeso dall'avv. Massimo Calò (c.f. CLAMSM63L29F839Q), con domicilio digitale *ex lege*

- ricorrente -

contro

██████████

- intimata -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Napoli n. 575 del 17/2/2022;
udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 27/1/2026 dal
Consigliere Dott. Giovanni Fanticini;

RILEVATO CHE

- un hotel sito in Pozzuoli veniva sottoposto - per la quota di 1/3 di proprietà dell'esecutato ██████████ ██████████ - a pignoramento immobiliare nell'ambito della procedura esecutiva n. 14/2009 del Tribunale di Napoli;
- il giudice dell'esecuzione nominava custode giudiziario Massimo Di Pietro, il quale si adoperava per gestire l'immobile ai sensi dell'art. 560 c.p.c. e, in particolare, previa autorizzazione giudiziale, nel febbraio 2009 stipulava



con la società [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED]. (già occupante senza titolo dell'immobile) un contratto di locazione con durata provvisoria sino al 30 gennaio 2010 e un canone quantificato in euro 29.600 mensili, con previsione altresì di una clausola penale per il mancato rilascio;

- scaduto il termine contrattuale, la [REDACTED] non rilasciava l'immobile e continuava a occuparlo *sine titulo* per molti anni (fino al 2019), risultando anche morosa nel pagamento dell'indennità di occupazione ex art. 1591 c.c.;

- il custode giudiziario intimava alla conduttrice lo sfratto, la cui successiva esecuzione veniva sospesa perché gli altri due comproprietari (titolari dei 2/3 non pignorati) avevano manifestato dissenso alla liberazione;

- nel 2017 il custode giudiziale Massimo Di Pietro agiva contro la [REDACTED] chiedendo il pagamento di circa 1,6 milioni di euro quale penale ai sensi dell'art. 5 del contratto del 2009;

- nel giudizio interveniva anche l'esecutato [REDACTED] [REDACTED], inizialmente *ad adiuvandum*;

- dopo l'estinzione della procedura esecutiva avvenuta nel 2019 e, dunque, venuto meno l'incarico del custode, il [REDACTED] affermava la propria legittimazione ad agire per le pretese connesse al contratto (relative ai canoni, alle indennità e alla penale) già stipulato dal custode Di Pietro;

- il Tribunale di Napoli, con la sentenza n. 8243/2020, rigettava la domanda avanzata dal custode e portata avanti dall'intervenuto [REDACTED], dichiarava improcedibile la riconvenzionale di [REDACTED] e compensava integralmente le spese;

- affermava il giudice di primo grado che [REDACTED] non aveva legittimazione attiva a subentrare nelle pretese avanzate dal custode, perché il contratto ex art. 560 c.p.c. era stato stipulato solo nell'interesse della procedura esecutiva e dei creditori, aveva una durata naturalmente limitata al tempo della custodia e, cessando con essa nel 2019, non sopravvivevano diritti che [REDACTED] potesse far valere "per successione"



rispetto al custode; la stessa penale reclamata riguardava esclusivamente una fase contrattuale ancora in essere e non si estendeva oltre la scadenza del contratto, atteso che, per il periodo successivo, l'unica disciplina applicabile era costituita dall'art. 1591 c.c. (canone per il ritardo nella riconsegna con onere probatorio, nel caso non assolto, sul maggior danno);

- investita delle impugnazioni delle parti, la Corte d'appello di Napoli, con la sentenza n. 575 del 17/2/2022 (qui impugnata), dichiarava improcedibile l'appello incidentale di [REDACTED] (per mancata notifica), rigettava l'appello principale di [REDACTED], confermava la sentenza di primo grado (parzialmente con una diversa motivazione) e compensava le spese;

- per quanto qui rileva, la Corte territoriale – sulla questione della legittimazione attiva del [REDACTED] – richiamava giurisprudenza di legittimità (Cass. 22029/2018) secondo cui il custode giudiziario agisce solo per la conservazione del bene nell'interesse dei creditori e, al cessare del suo incarico non si verifica alcuna successione fra custode e proprietario; ribadiva che il contratto ex art. 560 c.p.c. era una mera modalità di gestione del bene destinata a sciogliersi con la chiusura della procedura e che, perciò, [REDACTED] non poteva rivendicare diritti derivanti da un rapporto concluso dalla procedura e ormai cessato; la stessa clausola penale, poi, era stata pattuita per la sola durata del contratto e non poteva applicarsi al periodo di occupazione successivo, regolato esclusivamente dall'art. 1591 c.c.;

- avvero tale decisione [REDACTED] [REDACTED] proponeva ricorso per cassazione, fondato su tre motivi;

- l'intimata [REDACTED] non svolgeva attività difensiva nel giudizio di legittimità;

CONSIDERATO CHE

- col primo motivo si deduce la «Violazione e falsa applicazione di una norma di diritto ai sensi dell'art. 360 cpc, nn. 1 e 3. Motivazione insufficiente



ed illogica circa la insussistenza della legittimazione attiva in capo al [REDACTED] in quanto non sarebbe configurabile una successione del proprietario espropriato rispetto alla posizione processuale del custode giudiziario, suo sostituto *ex lege* nel procedimento di espropriazione immobiliare RGE 14/09 Trib. Napoli. Violazione, in particolare degli artt. 65 e 560 cpc, 42 Cost., 821 c.c.»;

- il ricorrente sostiene il proprio pieno diritto a subentrare nelle domande già azionate dal custode dopo l'estinzione della procedura esecutiva, poiché il custode operava in sostituzione del proprietario; dunque, cessato il *munus publicum* della custodia, il proprietario doveva riacquistare la titolarità delle azioni connesse al contratto ex art. 560 c.p.c.;

- il motivo è fondato per le ragioni e nei limiti di seguito esposti;
- la Corte d'appello e, invero, anche il ricorrente confondono e sovrappongono profili differenti sui quali è indispensabile fare chiarezza per poi trarre le conclusioni applicabili alla fattispecie *de qua* (spetta infatti a questa Corte individuare nell'impugnazione le esatte ragioni di diritto nell'ambito delle questioni sollevate dai motivi; si veda il consolidato principio di diritto espresso da Cass. Sez. 3, 29/09/2005, n. 19132, Rv. 586707-01, secondo cui: «In ragione della funzione del giudizio di legittimità di garantire l'osservanza e l'uniforme interpretazione della legge, nonché per omologia con quanto prevede la norma di cui al secondo comma dell'art. 384 cod. proc. civ. (là dove consente la salvezza dell'assetto di interessi, per come regolato dalla sentenza di merito, allorquando la soluzione della questione di diritto data dalla sentenza impugnata sia errata e, tuttavia, esista una diversa ragione giuridica, che, senza richiedere accertamenti di fatto, sia idonea a giustificare la soluzione della controversia sancita dal dispositivo della sentenza in relazione alla questione sollevata dal motivo di ricorso), deve ritenersi che, nell'esercizio del potere di qualificazione in diritto dei fatti, la Corte di cassazione può ritenere fondata la questione, sollevata dal ricorso, per una ragione giuridica diversa da quella specificamente indicata dalla parte e individuata d'ufficio, con il solo limite



che tale individuazione deve avvenire sulla base dei fatti per come accertati nelle fasi di merito ed esposti nel ricorso per cassazione e nella stessa sentenza impugnata, senza cioè che sia necessario l'esperimento di ulteriori indagini di fatto, fermo restando, peraltro, che l'esercizio del potere di qualificazione non deve inoltre confliggere con il principio del monopolio della parte nell'esercizio della domanda e delle eccezioni in senso stretto, con la conseguenza che resta escluso che la Corte possa rilevare l'efficacia giuridica di un fatto se ciò comporta la modifica della domanda per come definita nelle fasi di merito o l'integrazione di una eccezione in senso stretto.»);

- il primo profilo attiene alla natura della custodia giudiziaria e, sulla scorta di tale inquadramento, alla sua legittimazione processuale;

- in proposito – con la prevalente dottrina e con la giurisprudenza (ex multis, Cass., 11 maggio 1957, n. 1661, Cass., 19 marzo 1984, n. 1877, Cass., 4 luglio 1991, n. 7354, Cass., 30 maggio 2000, n. 7147, Cass., 15 luglio 2002, n. 10252, Cass., 8 aprile 2013, n. 8483, Cass., 14 giugno 2019, n. 16057, Cass., 24 settembre 2024, n. 25584, Cass., 2 agosto 2025, n. 22322) – si rileva che il custode giudiziario:

- a) non è un rappresentante legale generale o un sostituto universale del debitore, il quale non perde per effetto del pignoramento la propria capacità giuridica o di agire;

- b) non è un mandatario né un procuratore, né un sostituto processuale dei creditori, i quali hanno interessi che potrebbero essere coincidenti con quelli dell'ausiliario ma che non necessariamente lo sono (la precipua finalità della custodia – che non ha crediti nei confronti dell'esecutato – è quella di garantire una proficua amministrazione del bene nel corso della procedura e di favorire la sua migliore liquidazione);

- c) non deriva i propri poteri processuali dall'aggiudicatario o dall'acquirente (i quali non rivestono il ruolo di parti del processo esecutivo e, comunque, potrebbero non essere ancora identificabili);



d) non è titolare di un diritto reale sugli immobili pignorati e non esercita un'attività corrispondente all'esercizio della proprietà o di altro diritto reale sui beni staggiti o sequestrati;

e) è invece il rappresentante di un ufficio, il titolare di un *munus publicum* avente ad oggetto la gestione (in senso ampio) del compendio dei beni pignorati, provvisoriamente sottratto a chi ne aveva la disponibilità in attesa della definizione della procedura espropriativa, la quale ha il suo naturale esito nel trasferimento della proprietà all'aggiudicatario;

- in base a quanto sopra esposto e passando al secondo profilo, la legittimazione – processuale e sostanziale – del custode è il naturale (e obbligato) riflesso del suo ruolo istituzionale di ausiliario di giustizia ed è strettamente collegata (e limitata) agli eterogenei compiti che gli sono attribuiti (si veda, in proposito, la diffusa ricostruzione del ruolo del custode svolta da Cass. 31 luglio 2025, n. 22105);

- in altre parole, detta legittimazione non deriva né da una posizione di rappresentanza di una delle parti (non foss'altro perché il custode è chiamato a svolgere la sua attività agendo in nome proprio, il che è incompatibile con la posizione di rappresentante), né di sostituzione processuale delle stesse ex art. 81 c.p.c. (schema che non si presta allo scopo, sia per la mancanza di una disposizione che espressamente legittimi il custode ad esercitare in nome proprio un diritto altrui, sia per la difficoltà di individuare un soggetto sostituito);

- le azioni esperite dal custode giudiziario (o nei suoi confronti) sono direttamente riferibili al compendio pignorato (immobile e, ex art. 2912 c.c., frutti, pertinenze ed accessori), con la conseguenza che il recupero dei frutti (nella specie, civili, dovendosi annoverare tra quelli sia i canoni non pagati, sia l'indennità ex art. 1591 c.c., sia il risarcimento del danno per l'inadempimento del contratto locativo; in proposito, già Cass., 12 novembre 1999, n. 12556) non è svolto nell'interesse di uno specifico soggetto (creditore, esecutato, aggiudicatario);



- muovendo dal presupposto che «il custode giudiziale, quale amministratore dei beni pignorati, agisce in giudizio esclusivamente per assicurarne la conservazione e la piena fruibilità nell'interesse dei soli creditori procedenti, allo scopo dell'espropriazione», Cass. Sez. 2, 11/09/2018, n. 22029, Rv. 650071-01, ha statuito che «al momento della cessazione dell'incarico, non si verifica alcun fenomeno successorio con il proprietario debitore, il quale diviene l'unico soggetto legittimato ad esercitare le domande nascenti dal contratto e consequenziali» (la pronuncia – richiamata anche nella sentenza impugnata – ha ritenuto corretta la decisione della Corte di merito, la quale aveva escluso il subentro nella posizione processuale della custodia dell'esecutato, dopo la fine del processo esecutivo e l'abbandono del giudizio già intrapreso dal custode per il rilascio di un bene occupato *sine titolo* e per il pagamento di un'indennità a ristoro di tale occupazione);

- un ulteriore aspetto riguarda la legittimazione del debitore esecutato, che – secondo la giurisprudenza prevalente – una volta iniziata la procedura (che comporta la sua designazione a custode *ex lege* ex art. 559, comma 1, c.p.c.) e, soprattutto, dopo la nomina del custode professionale – perde il potere di esperire azioni (comprese quelle derivanti dal contratto di locazione anteriore all'esecuzione) in nome proprio e nel proprio interesse (Cass., 22 luglio 2025, n. 20696: «... il diritto dei creditori procedenti ed intervenuti a conseguire i frutti civili del bene pignorato (per soddisfarsi su di essi), diritto che si esercita a mezzo del custode, al tempo stesso, implica: a) la legittimazione esclusiva del custode (e poi dell'aggiudicatario) ad esigere i canoni di locazione e/o l'indennità di occupazione dovuti per l'immobile pignorato; b) l'esclusione della concorrente legittimazione del locatore ...»; Cass., 3 ottobre 2005, n. 19323: «Dopo il pignoramento di un immobile che era stato già dato in locazione, il locatore-proprietario perde la legittimazione sostanziale sia a richiedere al conduttore il pagamento dei canoni sia ad accettarli, spettando tale legittimazione in via esclusiva al custode, fino al decreto di trasferimento del



bene, per effetto del quale la proprietà del bene e dei frutti si trasferisce all'aggiudicatario»);

- in realtà, in passato si è anche sostenuta una legittimazione concorrente del custode e dell'esecutato: «Nel caso in cui un immobile sia stato pignorato dopo la stipula della locazione, la legittimazione ad agire nei confronti del conduttore per il risarcimento del danno da ritardata restituzione spetta sia al custode, sia, quando il titolare dell'ufficio pubblico preposto all'amministrazione del bene tralasci di farlo, al locatore, atteso che, per quest'ultimo, la perdita della disponibilità giuridica del proprio bene non è assoluta, ma relativa, essendo essa ordinata a protezione dei creditori, rispetto ai quali sono resi inefficaci gli atti del debitore dai quali possa loro derivare un pregiudizio.» (Cass. Sez. 3, 07/01/2011, n. 267, Rv. 616272-01);

- l'ultimo profilo concerne le clausole e la durata del contratto di locazione stipulato dal custode giudiziario a norma dell'art. 360 c.p.c.;

- secondo consolidata giurisprudenza di legittimità, «La locazione conclusa dal custode o dal curatore del fallimento, destinata a non superare i limiti temporali propri della procedura e ad esaurirsi, pertanto, con la vendita forzata, è, per la sua peculiare natura, sottratta ai vincoli di durata posti dalla L. n. 431 del 1998 e dalla L. n. 392 del 1978» (Cass. Sez. U., 16/05/2013, n. 11830; analogamente, Cass. Sez. 3, 28/09/2010, n. 20341, Rv. 614828-01, secondo cui «La locazione stipulata dal custode giudiziario, a tal fine autorizzato dal giudice, di un immobile sottoposto ad esecuzione forzata, è contratto la cui durata risulta "*naturaliter*" contenuta nei limiti della procedura concorsuale, non potendo essere opposta a colui che abbia acquistato il bene a seguito di vendita forzata.»); nello stesso senso si era pronunciata Cass. Sez. U., 20/01/1994, n. 459, che – in riferimento alla locazione stipulata dal curatore fallimentare (alla quale era applicabile il disposto dell'art. 560 c.p.c. in forza del richiamo operato dal previgente art. 105 l. fall.) – affermava: «è un contratto la cui durata risulta *naturaliter* contenuta nei limiti della procedura concorsuale, in quanto attuativa di una



mera amministrazione processuale del bene, con la conseguenza che (...) non sopravvive alla vendita fallimentare e non è opponibile all'acquirente *in executivis*»;

- i suesposti principî devono essere applicati e coordinati per la decisione della causa in esame;

- nel caso *de quo*, il custode giudiziario ha stipulato il contratto di locazione, il quale produce frutti che fanno parte del compendio pignorato (sia i canoni, sia l'indennità di occupazione, sia la penale per inadempimento) a norma dell'art. 2912 c.c.;

- lo stesso custode giudiziario, *manente executione*, ha intrapreso l'azione giudiziale volta al recupero dei predetti frutti;

- in tale frangente, l'esecutato non è affatto rimasto inerte (cioè, non ha atteso l'abbandono del processo da parte del custode per far valere le proprie istanze), ma è intervenuto nella causa per sostenere le ragioni del custode; non si è trattato di un intervento meramente *ad adiuvandum*, ma di un intervento autonomo, teso a far valere un interesse proprio, sia per il caso di estinzione del processo esecutivo (come esplicitamente affermato dall'interveniente), sia nel corso dell'espropriazione, atteso che tra gli interessi sottesi all'esecuzione forzata si annovera anche quello dell'esecutato alla propria massima esdebitazione attraverso la procedura;

- sopravvenuta l'estinzione del processo esecutivo, il compendio pignorato va restituito all'esecutato (ex art. 632 c.p.c.): ciò implica la consegna dell'immobile staggito, ma anche dei frutti maturati sino alla chiusura dell'esecuzione ed ancora residuati;

- tra detti frutti sono certamente da includere i canoni già incassati, ma anche gli altri diritti relativi al contratto locativo sintanto che lo stesso ha avuto efficacia;

- è vero – come afferma la Corte d'appello – che la locazione ex art. 560 c.p.c. non sopravvive all'estinzione della procedura (né al decreto di trasferimento) e che, dunque, non possono essere avanzate pretese dopo che il contratto ha perduto i suoi effetti, ma i canoni e le indennità risarcitorie



precedenti (compresa la penale) sono sorti prima della chiusura del processo esecutivo e della sopraggiunta inefficacia della locazione;

- in altri termini, con l'estinzione del processo esecutivo il custode trasferisce all'esecutato – ex art. 632 c.p.c. – non il contratto di locazione (i cui effetti cessano automaticamente), ma il compendio comprendente i diritti sorti nel corso della procedura nei confronti del locatario;

- per convincersi della correttezza della conclusione, basta pensare all'ipotesi (diversa da quella qui esaminata) in cui i canoni siano stati regolarmente versati dal conduttore sino alla data dell'estinzione: è ovvio che il custode debba versare tali importi all'esecutato; nella fattispecie *de qua*, sarebbe paradossale che l'inadempimento del conduttore (al pagamento di canoni e penale) venisse "premiato" da una sostanziale rimessione del debito già maturato, consistente nella negazione della legittimazione sostanziale dell'esecutato alla loro riscossione;

- dal punto di vista sostanziale, dunque, con la chiusura della procedura, la titolarità dei frutti del compendio pignorato maturati nel corso della procedura spetta all'esecutato tornato *in bonis*;

- sotto il profilo processuale, poiché il custode aveva agito per il recupero di crediti già facenti parte del compendio pignorato, l'estinzione della procedura esecutiva e la conseguente attribuzione all'(ex) esecutato di detto compendio comportano un trasferimento del diritto controverso (ex art. 111 c.p.c.) all'esecutato stesso (nel caso, già parte del processo);

- in conclusione, in applicazione del seguente principio di diritto

«Il contratto di locazione stipulato dal custode giudiziario ex art. 560 c.p.c. perde automaticamente efficacia con l'estinzione del processo esecutivo, ma i frutti maturati sino a quel momento (canoni, indennità, penali) fanno parte del compendio pignorato che alla chiusura della procedura, ai sensi dell'art. 632 c.p.c., è trasferito all'(ex)esecutato, il quale, pertanto, qualora il custode abbia introdotto un giudizio per conseguire i detti frutti, a norma dell'art. 111 c.p.c., è legittimato a proseguire l'azione già autonomamente intrapresa dal custode per il loro recupero»,



la sentenza impugnata va cassata con rinvio alla Corte d'appello di Napoli, in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità;

- restano assorbiti gli altri motivi del ricorso;

p. q. m.

la Corte

accoglie il primo motivo di ricorso e dichiara assorbiti il secondo e il terzo motivo;

per l'effetto, cassa la sentenza impugnata in relazione e rinvia ad altra Sezione della Corte d'appello di Napoli, comunque in diversa composizione, anche per le spese del giudizio di legittimità.

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

Il Presidente

Raffaele Gaetano Antonio Frasca

