Civile Ord. Sez. 3 Num. 25905 Anno 2026
Presidente: RUBINO LINA
Relatore: SAIJA SALVATORE
Data pubblicazione: 29/09/2026

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

ORDINANZA

Sul ricorso iscritto al N. 25196/2023 R.G., proposto da:

SOCIETA' AGRICOLA SAN FILIPPO s.r.l., in persona del legale rappresentante *pro tempore*, rappresentata e difesa dall'avv. Mauro Ricci come da procura in calce al ricorso, domicilio digitale come in atti

- ricorrente -

contro

CAMAITI ALESSANDRO, quale custode giudiziario nominato nella procedura esecutiva N. 19/2017 R.G.E. dinanzi al Tribunale di Grosseto, rappresentata e difesa dall'avv. Mirko Bonari come da procura in calce al controricorso, domicilio digitale come in atti

- controricorrente -

avverso la sentenza della Corte d'appello di Firenze Sezione specializzata agraria n. 1939/2023 pubblicata il 6.10.2023;

udita la relazione della causa svolta nella adunanza camerale del 24.6.2026 dal Consigliere relatore dr. Salvatore Saija.

FATTI DI CAUSA

Con ricorso del 22.10.2020 l'avv. Alessandro Camaiti - in qualità di custode giudiziario nominato nella procedura esecutiva immobiliare n. 19/2017 R.G.E. pendente dinanzi al Tribunale di Grosseto in danno di Società Semplice Agricola San Luigi – chiese alla Sezione specializzata agraria di quel Tribunale la declaratoria della risoluzione del contratto di affitto di fondo agricolo (oggetto del pignoramento) del 17.1.2014 intervenuto tra l'esecutata e la Società Agricola San Filippo s.r.l., per grave inadempimento dell'affittuaria, stante il mancato pagamento del canone di affitto.

Si costituì in giudizio la Società Agricola San Filippo s.r.l., contestando le avverse domande e deducendo, in particolare, di aver già regolarmente corrisposto il canone di affitto in forma anticipata per le annualità 2017-2019; chiese quindi il rigetto del ricorso avversario.

Istruita la causa, il Tribunale di Grosseto, Sezione specializzata agraria, con sentenza n. 322/2023 del 7.4.2023 dichiarò risolto il contratto di affitto agrario in questione, ordinando il rilascio dei fondi oggetto del contratto di affitto in favore del custode giudiziario e compensando le spese processuali.

La società propose quindi gravame, cui resistette il custode giudiziario avv. Alessandro Camaiti, che propose anche appello incidentale, in relazione al capo sulle spese; la Corte d'appello di Firenze, Sezione specializzata agraria, rigettò l'appello principale e accolse l'incidentale con sentenza del 6.10.2023,

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

condannando la società alle spese del doppio grado. Integrando e correggendo, in parte, la motivazione della sentenza del Tribunale, osservò il giudice d'appello – per quanto qui ancora interessa – che, fermo restando che il pignoramento dei fondi agricoli in questione era stato notificato all'esecutata in data 27.12.2016 ed era stato trascritto l'11.1.2017, l'appellante principale aveva effettuato il pagamento anticipato dei canoni in data 3.1.2017, per il triennio 2017-2019 e per l'importo di € 48.500,00, non già a mani del custode *ex lege* ex art. 559 c.p.c., ma al locatore/debitore esecutato in proprio, perché solo in tale ultima veste, e non nella prima, Agricola San Luigi aveva stipulato con l'affittuaria l'accordo del 28.12.2016 (avente data certa, per il custode giudiziario, dal 3.1.2017) e aveva incassato i relativi pagamenti; secondo la Corte toscana, trovava dunque applicazione l'art. 2918 c.c., che prevale sulla disciplina di cui all'art. 1189 c.c., sicché sussisteva in ogni caso una morosità dell'affittuaria per gli anni 2018 e 2019; tanto legittimava la risoluzione del contratto (ex art. 5, ult. comma, della legge n. 203/1982), posto che il pagamento in questione - provato da atto avente data certa, ma non trascritto - era opponibile nel limite di un anno dalla data del pignoramento, ex art. 2918, comma 2, c.c.; pertanto, non ricorrevano in concreto le condizioni per tutelare il preteso legittimo affidamento di Agricola San Filippo, tanto più che questa aveva verosimilmente agito nei termini suddetti onde agevolare l'affittante nell'intento elusivo di sottrarre ai creditori i frutti del fondo agricolo. Avverso detta sentenza ricorre per cassazione la Società Agricola San Filippo s.r.l., sulla base di tre motivi, cui resiste con controricorso l'avv. Alessandro

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Camaiti, quale custode giudiziario dei beni pignorati. Fissata l'adunanza camerale per il 5.3.2026, la ricorrente ha depositato memoria, ma la causa è stata rinviata a nuovo ruolo per indisponibilità del Consigliere relatore. Fissata l'odierna adunanza camerale, la ricorrente ha depositato ulteriore memoria. Il Collegio ha riservato il deposito della ordinanza entro sessanta giorni.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1.1 – Con il primo motivo si denuncia "*violazione dell'art. 360 n. 3 c.p.c. - Violazione e falsa applicazione di norme di diritto, in particolare dell'art. 2918 c.c. in relazione con l'art. 1189 c.c., per non aver ritenuto efficace il pagamento anticipato dei canoni effettuato dalla conduttrice Soc. Agricola San Filippo S.r.l. alla locatrice S.S. Agricola San Luigi*". Si sostiene che erroneamente la Corte toscana non avrebbe considerato l'opponibilità del pagamento dei canoni almeno per l'anno 2017; che ancora erroneamente non si sarebbe considerata la qualità di custode giudiziario *ex lege* assunta dalla locatrice per effetto della notifica del pignoramento, con conseguente necessità di valutare l'intero pagamento in questione come effettuato a soggetto pienamente legittimato; che comunque il pagamento *ut supra* effettuato era da considerare liberatorio ex art. 1189 c.c., in quanto ricevuto dal creditore apparente; che peraltro essa ricorrente aveva ritenuto di assecondare la richiesta della concedente, in ordine al pagamento anticipato dei canoni a fronte di un insignificante sconto di appena € 1.000,00, onde evitare il rischio che il fondo da essa condotto in affitto fosse assoggettato a pignoramento da parte dei creditori.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

1.2 – Con il secondo motivo si lamenta "*ex art. 360 n. 3 c.p.c.: Violazione e falsa applicazione di norma di diritto, in particolare nel non aver rispettato e/o applicato il dettato legislativo dell'articolo 5, comma 3, della legge n. 203 del 1982, nonché dell'articolo 11 comma 3 e 8, del Decreto Legislativo n. 150/2011".* Si sostiene che la Corte d'appello non avrebbe tenuto conto del disposto delle norme rubricate, in particolare laddove si stabilisce che, prima di procedere in sede giudiziaria per la risoluzione del contratto agrario, è necessaria la contestazione dell'inadempimento dalla parte proprietaria, con indicazione delle modalità per sanare la morosità entro tre mesi. Tale mancanza comporterebbe, secondo la ricorrente, l'improponibilità della domanda avanzata dal custode giudiziario.

1.3 – Con il terzo motivo, infine, si denuncia "*violazione dell'art. 360 n. 5 c.p.c. – Omesso esame circa un fatto decisivo per il giudizio che è stato oggetto di discussione tra le parti riguardo l'insussistenza dell'inadempimento ex art. 1453 c.c.*". Si sostiene che la Corte d'appello avrebbe omesso di considerare che, per quanto detto, nessun inadempimento sarebbe configurabile nella specie: ferma l'efficacia del pagamento per l'anno 2017, secondo la ricorrente sarebbe stato necessario che il custode giudiziario, prima di agire contro essa affittuaria, agisse contro la concedente onde conseguire la restituzione dei canoni da essa riscossi "*nell'ambito della procedura esecutiva*". Si aggiunge che detta doglianza era stata oggetto di specifico motivo d'appello, il cui esame era stato però omesso dalla Corte toscana.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

2.1 – Il primo motivo è inammissibile per difetto di specificità, in violazione dell'art. 366, comma 1, n. 4, c.p.c.

Costituisce principio consolidato, nella giurisprudenza di questa Corte, quello secondo cui "*In materia di espropriazione immobiliare, il pignoramento, pur componendosi di due momenti processuali, cui corrispondono i due diversi adempimenti della notifica dell'atto al debitore esecutato e della sua trascrizione nei registri immobiliari, è strutturato come fattispecie a formazione progressiva, nella quale, mentre la notificazione dell'ingiunzione al debitore segna l'inizio del processo esecutivo (e produce, tra gli altri effetti, quello dell'indisponibilità del bene pignorato), la trascrizione ha la funzione di completare il pignoramento, non solo consentendo la produzione dei suoi effetti sostanziali nei confronti dei terzi e di pubblicità notizia nei confronti dei creditori concorrenti, ma ponendosi anche come presupposto indispensabile perché il giudice dia seguito all'istanza di vendita del bene*" (Cass. n. 7998/2015, richiamata dalla sentenza impugnata; conf., Cass. n. 37558/2022).

Posto che ciascuno dei due momenti di cui si compone il pignoramento immobiliare ha effetti suoi propri (si rinvia, sul punto, all'ampia motivazione del primo dei due arresti appena citati), è indiscusso che la notifica del pignoramento – oltre a costituire l'esecutato quale custode *ex lege* del bene pignorato, ex art. 559, comma 1, c.p.c. - ha l'effetto di creare il vincolo di indisponibilità del bene in danno dello stesso esecutato.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Su queste condivisibili premesse, la Corte d'appello ha correttamente ritenuto che, posta la notifica del pignoramento in data 27.12.2016, da tale data la debitrice avesse assunto la qualità di custode *ex lege* dei beni pignorati, ma che il pagamento anticipato del 3.1.2017, operato dall'affittuaria d'intesa con la concedente in forza di accordo del 28.12.2016 (successivo alla detta notifica) non fosse opponibile al custode professionale avv. Camaiti, successivamente nominato, sia perché l'esecutata, nell'accordo del 28.12.2016, non aveva speso la qualità di custode (avendo invece operato in proprio, quale proprietaria e affittante del fondo), sia perché il custode Camaiti era comunque da considerare soggetto terzo: gli effetti del pignoramento, nei suoi confronti, non potevano che decorrere dalla data della trascrizione del pignoramento, ossia dall'11.1.2017, donde la considerazione per cui il pagamento effettuato dalla Agricola San Luigi costituiva *liberazione anticipata* (rispetto al pignoramento) dei fitti, fatta al debitore (e non al custode), con conseguente piena applicabilità dell'art. 2918 c.c.: contrariamente all'assunto della ricorrente, cioè, il pagamento dei canoni non era avvenuto "*nell'ambito della procedura esecutiva*" e, dunque, al custode giudiziario *ex lege*, ma proprio al di fuori di essa, ossia a soggetto (la proprietaria-affittante, in quanto tale) privo di legittimazione a riceverlo, ex art. 1188 c.c., avendo anzi detta società orchestrato l'intera operazione in discorso – con l'ausilio dell'affittuaria – ben consapevole del vincolo di indisponibilità derivante dalla già ricevuta notifica del pignoramento e all'evidente scopo di sottrarre ai creditori i frutti civili del fondo pignorato.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

La Corte toscana, poi, ha escluso che potesse giocare alcun ruolo, nella specie, il tema del pagamento al creditore apparente, perché l'art. 2918 c.c., dettato a tutela del ceto creditorio, prevale sull'art. 1189 c.c. e, dunque, sulla esigenza di tutelare il terzo di buona fede che paghi a chi appare legittimato a ricevere il pagamento, qualità soggettiva che nella specie era comunque da escludere in capo alla società affittuaria.

2.2 – Ora, la censura complessivamente mossa dalla ricorrente col mezzo in esame non scalfisce tale ricostruzione (sinteticamente illustrata), che risulta invero ineccepibile e molto ben argomentata in tutti i suoi snodi.

A parte il fatto che – al contrario di quanto mostra di aver inteso la ricorrente – il giudice d'appello ha comunque riconosciuto valenza estintiva al pagamento anticipato dei canoni per l'anno 2017 (donde l'inammissibilità del mezzo, *in parte qua*, per non essere stata colta la *ratio decidendi*), la censura in esame si risolve nella stentorea affermazione per cui il pagamento sarebbe stato effettuato alla Agricola San Luigi quale custode giudiziario e non quale affittante/debitrice esecutata, insistendosi comunque nella ritenuta necessità di applicare la regola del pagamento al creditore apparente, ex art. 1189 c.c.

Nel far ciò, tuttavia, la ricorrente si limita a contrapporre frontalmente la propria tesi al ragionamento del giudice d'appello – che l'ha disattesa con ampia e condivisibile motivazione –, omettendo però di spiegare, col necessario grado di specificità, in cosa consisterebbe la denunciata violazione e/o falsa applicazione di norme di diritto; e dunque, perché – pur a fronte dei pertinenti argomenti spesi dalla Corte territoriale circa la prevalenza delle

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

esigenze di tutela del ceto creditorio, rispetto a quelle di tutela del *solvens* – sarebbe comunque necessario tener conto della sua pretesa buona fede, peraltro nella specie esclusa con valutazione tipicamente rimessa al giudice del merito e neppure debitamente censurata (nei limiti in cui può esserlo, ovviamente) in questa sede di legittimità.

Da tanto discende, dunque, l'inammissibilità della censura in esame, perché la ricorrente non si confronta compiutamente con la decisione impugnata, omettendo di illustrare adeguatamente i pretesi *errores in iudicando* pure denunciati.

3.1 – Il secondo motivo è inammissibile per novità.

Non risulta che delle questioni agitate col mezzo in esame si sia mai discusso nel giudizio di merito: la sentenza d'appello non vi fa cenno, né la ricorrente ha dedotto quando e come essa avrebbe sollevato le relative eccezioni, dinanzi ai giudici di merito, chiedendo dichiararsi l'improponibilità della domanda.

4.1 – Anche il terzo motivo è inammissibile, per plurime ragioni.

Anzitutto, il motivo non si presta in alcun modo a essere inquadrato nel paradigma normativo di cui all'art. 360, comma 1, n. 5, c.p.c.

Il vizio in discorso, nella attuale formulazione della disposizione, presuppone l'omesso esame di un fatto storico, principale o secondario, la cui esistenza risulti dal testo della sentenza o dagli atti processuali, che abbia costituito oggetto di discussione tra le parti e abbia carattere decisivo (vale a dire che, se esaminato, avrebbe determinato un esito diverso della controversia).

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

La ricorrente non ha indicato un fatto in senso proprio, ossia un preciso accadimento o una precisa circostanza in senso storico-naturalistico, tale intendendosi un fatto principale, ex art. 2697 c.c. (cioè un fatto costitutivo, modificativo, impeditivo o estintivo), o anche un fatto secondario (cioè un fatto dedotto in funzione di prova di un fatto principale, v. Cass. n. 12387/2020; Cass. n. 791/2020; Cass. n. 1776/2016; Cass. n. 18391/2017), ma ha a ben vedere sollevato "questioni" o "argomentazioni" (concernenti la valenza estintiva del pagamento effettuato in favore dell'affittante, peraltro oggetto del primo motivo, già esaminato), con conseguente inammissibilità delle censure irritualmente formulate (e in tal senso va inteso, secondo il costante orientamento della giurisprudenza di legittimità, v., tra le molte, Cass. n. 2268/2022, il fatto cui fa riferimento il n. 5 dell'art. 360 c.p.c. come novellato).

In secondo luogo, esso non coglie la *ratio decidendi*: infatti, ritenendo il pagamento anticipato dei canoni in parte non opponibile alla procedura (quanto agli anni 2018 e 2019), la Corte d'appello ha tratto l'inevitabile conclusione per cui l'inadempimento dell'affittuaria era sussistente per la parte correlativa ed era da considerare grave, in quanto tale idoneo a giustificare la risoluzione del contratto a norma dell'art. 5, ult. comma, della legge n. 203/1982, su iniziativa del custode giudiziario (posta l'opponibilità del contratto alla procedura).

In terzo luogo, quanto alla presunta omessa pronuncia su uno specifico motivo d'appello, la doglianza è inammissibile perché – anche a fronte della dichiarata

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

trattazione unitaria delle doglianze avanzate dalla Agricola San Filippo avverso la prima sentenza, da parte della Corte territoriale - esso non è stato specificamente trascritto in ricorso, neanche in forma adeguatamente riassuntiva, in violazione dell'art. 366, comma 1, n. 6, c.p.c.

4.1 – In definitiva, il ricorso è inammissibile.

Le spese di lite, liquidate come in dispositivo, seguono la soccombenza.

In relazione alla data di proposizione del ricorso, può darsi atto dell'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115.

P. Q. M.

la Corte dichiara il ricorso inammissibile e condanna la ricorrente alla rifusione delle spese di lite, che liquida in € 2.500,00 per compensi, oltre € 200,00 per esborsi, oltre rimborso forfetario spese generali in misura del 15%, oltre accessori di legge.

Ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. 30 maggio 2002, n.115, dà atto della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, se dovuto.

Così deciso nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 24.6.2026.

Il Presidente
Lina Rubino

Corte di Cassazione - copia non ufficiale