



Composta da:

Pasquale Gianniti

Raffaele Rossi

Alberto Crivelli

Danilo Galletti

## Presidente

## Consigliere

## Consigliere

## Consigliere

Consigliere Rel.

Oggetto:

**IPOTECA**

Ud.20/10/2026 CC

ha pronunciato la seguente

# ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 10626/2024 R.G. proposto da:

 rappresentati e difesi dall'avvocato

-ricorrenti-

contro

\_\_\_\_\_ rappresentato e difeso dall'avvocato \_\_\_\_\_

-controrricorrente-

nonché contro

Spa in persona del legale  
rappresentante *pro tempore*

-intimati-

avverso la sentenza della Corte d'appello di Bari n. 1582/2023 depositata il 24/10/2023;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 20/10/2026 dal  
Consigliere Danilo Galletti.



### **FATTI DI CAUSA**

1. La controversia trae origine dall'acquisto da parte di [REDACTED] di un immobile trasferitogli con decreto del 7 ottobre 2011 all'esito di procedura esecutiva immobiliare. Sul bene risultavano trascritti un contratto preliminare del 28 giugno 2004 e un successivo contratto di vendita con costituzione di rendita vitalizia del 27 giugno 2007 in favore di [REDACTED] [REDACTED]. L'attore agiva per ottenere la declaratoria di cessazione degli effetti della trascrizione del preliminare, l'inopponibilità della rendita vitalizia e la cancellazione delle relative formalità.
2. Il Tribunale di Bari, dopo avere ritenuto tardiva la costituzione dei convenuti e inammissibili la chiamata del [REDACTED] [REDACTED] e le domande riconvenzionali, affermava che il contratto di rendita vitalizia non integrava esecuzione del preliminare.
3. La Corte d'appello di Bari confermava integralmente tale ricostruzione. Confermava inoltre le statuizioni processuali concernenti la tardività della costituzione dei convenuti, l'inammissibilità della chiamata del terzo e la condanna per responsabilità aggravata ex art. 96 c.p.c., osservando anche che le questioni relative alla procedura esecutiva avrebbero dovuto essere fatte valere con gli strumenti oppositivi propri del processo esecutivo.
4. Interponevano ricorso per cassazione, articolato su tre motivi, [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] e [REDACTED] anche nelle qualità indicate.
5. Resisteva con controricorso il [REDACTED]
6. Le parti private depositavano memorie ex art. 380-bis c.p.c.
7. Il Collegio riservava il deposito nel termine di sessanta giorni.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

8. Col primo motivo i ricorrenti censurano la sentenza nella parte in cui ha ritenuto inammissibile la chiamata del [REDACTED]. Essi sostengono che la successiva costituzione dell'istituto di credito, con



svolgimento di difese nel merito e produzione documentale, abbia determinato un intervento volontario ai sensi dell'art. 268 c.p.c., realizzando l'integrazione del contraddittorio. Contestano la motivazione della Corte d'appello nella parte in cui ha escluso ogni effetto sanante della costituzione del terzo e deducono l'omesso esame degli atti processuali e della giurisprudenza di legittimità richiamata nel ricorso.

9. Col secondo motivo i ricorrenti deducono l'omesso esame di alcuni documenti ipotecari e catastali, tra cui una certificazione relativa alle formalità ipotecarie e pignoratorie, ed una visura aggiornata. Sostengono che tali documenti avrebbero dimostrato l'insussistenza dei presupposti per affermare la prevalenza del titolo dell'aggiudicatario e che la Corte territoriale avrebbe trascurato elementi decisivi concernenti la continuità delle trascrizioni e la posizione di [REDACTED] [REDACTED]
10. Col terzo motivo i ricorrenti censurano la conferma della condanna per responsabilità aggravata. Deducono che la Corte d'appello abbia ravvisato mala fede e colpa grave senza procedere a un effettivo esame delle prove documentali e delle questioni giuridiche prospettate. Sostengono che l'accoglimento delle censure formulate nei primi due motivi priverebbe di fondamento anche la statuizione ex art. 96 c.p.c.
11. Il controricorrente resiste sostenendo l'inammissibilità e comunque l'infondatezza di tutte le censure. Evidenzia che la decisione impugnata si fonda su una pluralità di *rationes decidendi* autonome, tra cui la tardività della costituzione dei convenuti, l'assenza di una rituale chiamata del terzo e la necessità di proporre nell'ambito della procedura esecutiva le contestazioni concernenti pignoramento, ipoteca e trasferimento del bene. Quanto al merito, ribadisce che il contratto di rendita vitalizia costituisce un negozio ontologicamente



diverso rispetto al preliminare e che, pertanto, non può conservarne gli effetti prenotativi. Sostiene inoltre la correttezza della condanna ex art. 96 c.p.c. in ragione della reiterazione di iniziative processuali già disattese nei precedenti giudizi; insta infine affinché i ricorrenti siano condannati ai sensi dell'art. 96 c.p.c. anche in ordine a questo grado di giudizio.

12. Il ricorso è, nella sua generalità, inammissibile: in esso infatti, al di là della spesso prolissa e confusa riedizione di argomenti già oggetto di attenzione da parte dei vari giudicanti delle fasi di merito, non si rinviene una adeguata e sufficientemente specifica illustrazione degli argomenti reciprocamente dedotti dalle parti nei gradi anteriori; né tantomeno si rinviene una idonea e completa rappresentazione dell'andamento del giudizio di primo grado e delle *rationes* effettivamente contenute nella sentenza conclusiva del grado.

Questa Corte ha del resto avuto modo di precisare ripetutamente, che "per soddisfare il requisito imposto dall'articolo 366, primo comma, n. 3), c.p.c. il ricorso per cassazione deve contenere l'esposizione chiara ed esauriente, sia pure non analitica o particolareggiata, dei fatti di causa, dalla quale devono risultare le reciproche pretese delle parti, con i presupposti di fatto e le ragioni di diritto che le giustificano, le eccezioni, le difese e le deduzioni di ciascuna parte in relazione alla posizione avversaria, lo svolgersi della vicenda processuale nelle sue articolazioni, le argomentazioni essenziali, in fatto e in diritto, su cui si fonda la sentenza impugnata e sulle quali si richiede alla Corte di cassazione, nei limiti del giudizio di legittimità, una valutazione giuridica diversa da quella asseritamene erronea, compiuta dal giudice di merito. Ne consegue che il principio di autosufficienza del ricorso impone che esso contenga tutti gli elementi necessari a porre il giudice di legittimità in grado di avere la completa cognizione della controversia e del suo oggetto, di cogliere il significato e la portata



delle censure rivolte alle specifiche argomentazioni della sentenza impugnata, senza la necessità di accedere ad altre fonti ed atti del processo, ivi compresa la stessa sentenza impugnata” (Cass., 3 febbraio 2015, n. 1926; Cass., 28 dicembre 2017, n. 31082; Cass., 21 marzo 2019, n. 8009; Cass., 30 aprile 2020, n. 8425; ancor più di recente Cass., 7 gennaio 2026, n. 340; Cass., 4 febbraio 2026, n. 2303; anche in Cass. S.U. 30 novembre 2021, n. 37552, d’altro canto, si rinviene una conferma di tale impostazione sistematica).

13. Sussiste inoltre una ulteriore ragione di inammissibilità generale del ricorso, per non essersi l’atto in alcun modo confrontato con una delle *rationes decidendi* adottate dalla Corte territoriale, là dove essa ha in particolare statuito che “il Tribunale di Bari ha motivato il rigetto, nel merito, delle domande dei convenuti perché costoro avrebbero dovuto proporre le lagnanze avverso l’andamento della procedura espropriativa nel giudizio al cui esito si è prodotto il trasferimento immobiliare in favore dell’attore in primo grado. Evidentemente a mezzo delle opposizioni esecutive. L’ampiezza della motivazione copre tutti i possibili vizi, lamentati dai [REDACTED] e dalla [REDACTED] ... ebbene, tale passaggio motivazione, cruciale perché preclude l’ingresso nella controversia ad ogni questione deducibile nella procedura espropriativa, non è stato oggetto di alcun motivo di appello, neppure generico, sebbene in grado autonomamente di reggere la decisione, posto che tale non è la riproposizione nel merito delle doglianze relative alla titolarità del bene ed alla continuità delle trascrizioni”.
14. A fronte di un asserto così evidentemente determinante per l’esito della decisione, i ricorrenti si sono limitati a rinviare in modo generico ad una pagina dell’atto di appello; l’atto è invero conoscibile da parte di questa Corte, che in ragione della specifica censura è anche giudice del fatto processuale; ma in esso, tantomeno nel luogo indicato dai



ricorrenti, non si rinviene alcuna argomentazione funzionale a superare il problema processuale evidenziato dal Giudice di appello. Ogni indagine sull'effettivo contenuto della statuizione formulata sul punto dal Giudice di primo grado è d'altro canto impedita dalla omessa puntuale esposizione delle *rationes decidendi* adottate dal medesimo, su cui si è già riferito.

15. Il ricorso sarebbe poi comunque inammissibile rispetto alla posizione processuale e sostanziale di [REDACTED] della quale la ricorrente [REDACTED] si afferma nel ricorso non erede, ma "chiamata all'eredità", addirittura "non nel possesso dei beni" (come si legge nella procura speciale e poi nella memoria illustrativa); nulla di specifico viene del resto nemmeno asserito, e men che meno provato, quanto alla morte della [REDACTED] (appellante in secondo grado), nonché alla relazione che qualificherebbe la ricorrente come effettivamente chiamata alla sua eredità e alla presenza di eventuali altri chiamati o eredi.
16. Analogo problema si porrebbe quanto alla posizione di [REDACTED] che tuttavia non è stata, a quanto consta, oggetto di valutazione nei gradi anteatti.
17. Va appena soggiunto che, ad ogni buon conto, anche i singoli motivi presentano specifici motivi di inammissibilità e/o di manifesta infondatezza: il primo infatti, oltre a manifestare una ontologica eterogeneità nella censura, confonde gli istituti della decadenza e della nullità, volendo affermare la possibilità astratta di sanare la prima, quando il rilievo della tardività nella richiesta di chiamata in giudizio del terzo è notoriamente oggetto anche di rilievo officioso; il secondo pure si manifesta irrimediabilmente eterogeneo e pretende quantomeno di censurare l'omesso esame di un "fatto" che si vorrebbe decisivo, concentrandosi in realtà su di un mero documento, così mirando ad una inammissibile rivalutazione del materiale istruttorio; il terzo si incentra ancora sulla omessa valutazione non



già di “fatti”, nell’accezione di cui al n. 5 dell’art. 360 c.p.c., bensì ancora di meri documenti, peraltro neppure esattamente indicati, anche in ordine al loro effettivo inserimento nel processo; detto ultimo motivo inoltre vorrebbe sottoporre a critica in questa sede di legittimità l’esercizio di un potere discrezionale del Giudice di merito (quello inerente alla valutazione ai sensi dell’art. 96 c.p.c.).

18. Le spese seguono la soccombenza e sono liquidate in dispositivo.
19. Sussistono altresì, poiché la gravità dei vizi anche formali della dispiegata impugnazione e la circostanza della mera riproposizione di argomenti già esaustivamente confutati dai giudici di merito connotano l’iniziativa processuale di temerarietà, i presupposti di legge per la condanna dei ricorrenti ai sensi dell’art. 96 c.p.c., secondo la liquidazione operata direttamente nel dispositivo.
20. Va infine dichiarata la sussistenza dei presupposti processuali per il pagamento dell’importo indicato in dispositivo, se dovuto (Cass. Sez. U. 20 febbraio 2020 n. 4315).

**P. Q. M.**

Dichiara inammissibile il ricorso. Condanna i ricorrenti in solido al pagamento, in favore del controricorrente, delle spese del giudizio di legittimità, che liquida in Euro 5.500,00 per compensi, oltre alle spese forfettarie nella misura del 15 per cento, agli esborsi liquidati in Euro 200,00, ed agli accessori di legge. Condanna altresì ai sensi dell’art. 96 c.p.c. i ricorrenti, in solido, a corrispondere al controricorrente la ulteriore somma di € 5.500,00. Ai sensi dell’art. 13 co. 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, nella camera di consiglio del 20/10/2026.

Il Presidente  
Franco De Stefano

