
Comitato scientifico:

Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) - Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).

L'inefficacia della trascrizione del pignoramento immobiliare sulla scia delle più recenti oscillazioni giurisprudenziali

Contributo di **Simone ALECCI**

Sommario: **1.** Panoramica delle novità introdotte dalla legge 69 del 2009. **2.** L'esatta perimetrazione del perfezionamento del pignoramento immobiliare. **3.** I punti di contatto tra la trascrizione del pignoramento ed il processo esecutivo. **4.** Considerazioni conclusive.

1. Alla luce delle novità introdotte dalla legge 69/2009, che ha innestato nel tessuto del codice civile gli articoli 2668 *bis* e 2668 *ter*, è impetuosamente tornata alla ribalta la *querelle* sulla funzione della trascrizione ex articolo 555 c.p.c. nella cornice normativa dedicata all'espropriazione immobiliare.

Com'è agevolmente intuibile, una rigorosa rivisitazione della questione non è riducibile ad un manieristico esercizio di astrazione dogmatica, in quanto essa rappresenta un ineludibile passaggio ermeneutico per il governo delle notevoli conseguenze pratiche che derivano dall'accoglimento di una o di altra

tesi in tema di perfezionamento del pignoramento immobiliare. In particolare, appare tutt'altro che privo di riflessi sul versante applicativo appurare se la cessazione dell'efficacia della trascrizione del pignoramento immobiliare possa determinare l'estinzione del processo esecutivo, ai sensi dell'articolo 630 del codice di rito, in virtù di un decorso causale retrogrado, ossia per effetto di un percorso esattamente inverso a quello delineato dalla legge¹.

Va ad ogni buon conto riconosciuto che l'intervento del legislatore in tema di efficacia della trascrizione del pignoramento immobiliare e delle domande giudiziali soggette a tale formalità ha il merito di aver rischiarato l'orizzonte in una materia indubbiamente delicata. Ed infatti, la novella legislativa tutela la posizione del titolare del diritto oggetto della formalità pubblicitaria ultraventennale ammettendo la possibilità di procedere alla prescritta rinnovazione e disinnescando al contempo il pericolo di un pregiudizio ingiustificato al terzo che abbia riposto affidamento sulle risultanze di una ispezione dei registri immobiliari, dal momento che la trascrizione pregiudizievole ultraventennale o sarà rinnovata per tempo (e dunque sarà agevolmente riscontrabile in sede di ispezione) oppure non sarà stata rinnovata (ed allora, anche se non rilevata in sede di ispezione, non sortirà in ogni caso effetti pregiudizievoli nella sfera giuridica del terzo)².

Non deve stupire, d'altronde, la circostanza per cui tali disposizioni non facciano riferimento alcuno alla pubblicità del sequestro giudiziario di immobili, soprattutto ove si consideri che la funzione di tale istituto è quella di garantire la conservazione della consistenza materiale del bene direttamente o indirettamente controverso, rimanendo assicurata la cautela contro atti di disposizione giuridica dal differente strumento della trascrizione delle domande giudiziali. Sembrerebbe, invece, del tutto ingiustificata l'esclusione dell'ipotesi

¹ Cfr. sul punto MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, *Foro it.*, 2009, V, 341, il quale scandisce con precisione la normale sequenza tratteggiata dal codice di rito, per cui l'estinzione del processo esecutivo determina la perdita di efficacia del pignoramento e, conseguentemente, della sua trascrizione.

² La condivisibile prospettazione è efficacemente tracciata da E. FABIANI, *La durata dell'efficacia della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, in *Foro it.*, 2009, V, 342.

di trascrizione del pignoramento e del sequestro conservativo di beni mobili registrati di cui all'articolo 2693 c.c.³

2. Il tema dell'inefficacia della trascrizione, nelle sue molteplici sfaccettature, difficilmente si presta a determinare l'insorgenza di complicazioni di ordine sistematico. Nondimeno, nello steccato codicistico segnato dal pignoramento e dal sequestro conservativo occorre muoversi con cautela.

Nelle increspature del sistema processuale vigente sono espressamente contemplate soltanto alcune ipotesi d'inefficacia del pignoramento e del sequestro conservativo di immobili, mentre non si rintraccia alcuna coordinata in ordine alla loro trascrizione.

Ed infatti, il codice di rito disciplina l'inefficacia del pignoramento (relativamente, ad esempio, alla fattispecie contemplata dall'articolo 497 oppure a quella di cui all'articolo 567), ma non contempla l'ipotesi dell'inefficacia della sua trascrizione⁴. Ciò rende indubbiamente spigoloso il problema delle ripercussioni che possono influenzare le dinamiche del processo esecutivo e, più in particolare, del pericolo di una dichiarazione di estinzione emessa dal giudice dell'esecuzione per inattività delle parti.

Indipendentemente dall'approccio dogmatico adottato per scandagliare la questione, non si può fare a meno di constatare che il legame tra trascrizione, pignoramento e processo esecutivo è ben più stretto di quello esistente tra trascrizione, domanda giudiziale e processo di cognizione⁵. Alcuni interpreti, tuttavia, prendendo le mosse da questa premessa maggiore, ne hanno immediatamente inferito che la mancata rinnovazione della trascrizione nel termine indicato dall'articolo 2668 *bis* non potrebbe non generare

³ Tuttavia, alcuni interpreti sostengono che la nuova norma sia applicabile anche a tali ipotesi in virtù del rinvio alle disposizioni concernenti le trascrizioni immobiliari operato dall'articolo 2693 c.c. in combinato disposto con il secondo comma dell'articolo 2695 c.c. Per una puntuale disamina cfr. la riflessione di RIZZIERI, *L'introduzione nel codice civile degli articoli 2668-bis e 2668-ter in Studium iuris*, 2009, 746 secondo il quale, per l'appunto, "in forza del rinvio alle norme concernenti le trascrizioni immobiliari, operato dall'art. 2693 c.c. in congiunzione con il comma 2 dell'art. 2695 c.c., l'articolo in commento si applica anche alle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi di beni mobili registrati".

⁴ Cfr. le pertinenti considerazioni svolte da E.FABIANI, *L'inefficacia della trascrizione del pignoramento immobiliare*, in *Il giusto processo civile*, 2010, 771.

⁵ Così, tra gli altri, MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, cit., 341.

conseguenze sul processo esecutivo, tali per cui, senza indulgere in perifrasi, si addiverrebbe all'estinzione del procedura⁶.

Sarebbe più prudente- nonché più rispettoso dello spirito della legge-, propendere, invece, per una lettura più precisa della dizione normativa, la quale- a ben vedere- prevede esclusivamente il venir meno, in mancanza di rinnovazione, dell'efficacia della trascrizione. Se ne desume facilmente che la "sanzione" dell'inefficacia colpisca solo la pubblicità ed il suo effetto prenotativo, non incidendo in alcun modo sulle vicende processuali, le quali possono senz'altro scorrere verso il loro sbocco naturale. L'esito della procedura, in assenza di rinnovazione della trascrizione, sarebbe, dunque, semplicemente inopponibile ai terzi acquirenti, secondo i principi che regolano l'efficacia dichiarativa della trascrizione.

E del resto, il percorso ermeneutico appena tracciato evoca per via analogica la disciplina descritta dagli articoli 2847 e 2848 c.c. in materia di ipoteca, ove è pacifico che la mancata o intempestiva rinnovazione della formalità pubblicitaria non produce affatto l'estinzione del titolo originario, atteso che è sempre possibile procedere ad una nuova iscrizione acquisendo un nuovo grado. Peraltro, il creditore procedente o intervenuto in un processo esecutivo non perde in alcun caso il treno del processo esecutivo, in quanto la mancata rinnovazione nei termini di legge determina esclusivamente la perdita della garanzia e non anche l'estinzione del credito garantito: in tale ipotesi, pertanto, il creditore non è tagliato fuori dalla procedura, ma continua a parteciparvi in qualità di chirografario.

Alla luce di quanto osservato, nel quadro della disputa dottrinale che vede contrapposti gli alfieri della teoria della trascrizione quale elemento esclusivamente asservito ad una funzione pubblicitaria dichiarativa nei confronti dei terzi⁷ ai sostenitori della teoria della trascrizione quale elemento integrante perfetto del pignoramento immobiliare⁸ sembra corretto

⁶ Cfr. RIZZIERI, *L'introduzione nel codice civile degli articoli 2668-bis e 2668-ter*, cit., 746.

⁷ Si tratta della tesi propugnata, tra gli altri, da REDENTI, *Diritto processuale civile*, III, Milano, 1957; SATTA, *Commentario al codice di procedura civile*, III, Milano, 1966, 344; VERDE, *Il pignoramento in generale (Voce)*, in *Enc. Dir. XXXIII*, Milano, 1983, 770; MANDRIOLI, *Diritto processuale civile*, III, Torino, 2012, 119.

⁸ Cfr. TARZIA, *Sul termine di efficacia del pignoramento immobiliare*, in *Riv. dir. proc.*, 1966, 323; ANDRIOLI, *Commento al codice di procedura civile*, III, Napoli, 1964, 217; MONTESANO-ARIETA, *Diritto processuale civile*, III, Torino, 1995, 79.

propendere per il primo orientamento, se non altro perché considerare la trascrizione alla stregua di elemento integrativo dell'efficacia del pignoramento non stride con l'accoglimento di quell'impostazione metodologica orientata a mantenere le conseguenze che possono discendere dalla mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento esclusivamente entro il piano degli effetti pubblicitari nei riguardi dei terzi.

La tesi per cui il pignoramento si perfezionerebbe mediante la notificazione di cui all'articolo 555 c.p.c. e non con la trascrizione, assolvendo quest'ultima ad una funzione meramente pubblicitaria, non svisciva il significato delle norme (artt. 2913 e ss. c.c.) che statuiscono l'inefficacia di determinati atti di disposizione rispetto al creditore pignorante⁹. Se, infatti, la trascrizione fosse considerata come elemento costitutivo del pignoramento, si dovrebbe a rigore riconoscere al debitore la totale libertà di disporre dell'immobile tra il momento immediatamente successivo alla notificazione e quello della trascrizione. Un simile esito sarebbe non soltanto foriero di gravi inconvenienti, ma si presterebbe a porre in discussione l'intera impalcatura codicistica relativa agli effetti del pignoramento¹⁰.

Tuttavia, anche riconoscendo la natura costitutiva della trascrizione del pignoramento immobiliare, non se ne potrebbe comunque dedurre l'idoneità a causare l'estinzione del processo esecutivo. Ed invero, pur volendo concepire la trascrizione come elemento costitutivo del (la fattispecie a formazione progressiva) pignoramento ex art. 555 c.p.c. (il che rappresenterebbe- a completamento delle precedenti considerazioni- un'ipotesi difficilmente sostenibile in quanto, considerando la trascrizione alla stregua di un atto esecutivo *stricto sensu*, se ne dovrebbe ammettere l'impugnabilità ai sensi

⁹ Ciò induce gli stessi fautori dell'orientamento "sostanzialista" ad assumere le sembianze di veri e propri *dikranoi* di parmenideiana memoria, in quanto costretti ad ammettere che, in via eccezionale, alcuni degli effetti si producono già con la notifica (relativamente, ad esempio, alle norme del codice civile in materia di inefficacia delle alienazioni del bene pignorato).

¹⁰ L'insostenibilità di una siffatta ricostruzione è dimostrata con la consueta acribia da MONTELEONE, *Manuale di diritto processuale civile*, II, Padova, 2012, 212, il quale, confutando la tesi che predica la valenza costitutiva della trascrizione, dimostra la fragilità del suo fondamento positivo con riferimento agli artt. 561 e 562 c.p.c. Ed invero, l'inefficacia del pignoramento e la cancellazione della trascrizione di cui fa parola tale ultima disposizione si riconnettono chiaramente al difetto di regolare e tempestiva istanza di vendita (art. 497 c.p.c.) e non anche alla sua trascrizione.

dell'articolo 617 c.p.c.¹¹), essa non verrebbe definitivamente meno a causa della mancata rinnovazione nei termini di legge, potendo quest'ultima intervenire in un momento successivo nelle vesti di momento integrativo dell'originaria fattispecie a formazione progressiva¹².

Pertanto, la positivizzazione della regola di cui agli articoli 2668 *ter*, che prevede la sola perdita di efficacia della trascrizione originaria del pignoramento per effetto della mancata rinnovazione nei termini e non anche la definitiva inefficacia del pignoramento nel suo complesso (il che trascinerebbe nel baratro l'intero processo esecutivo pendente), lasciando intatta la possibilità per il soggetto interessato di procedere comunque ad una nuova trascrizione del pignoramento originario, risponderebbe all'esigenza di non aggravare eccessivamente le visure ipotecarie svolte dai terzi.

Sembra, dunque, che la più recente giurisprudenza di legittimità¹³, la quale non ammette la possibilità di procedere a rettifica di una trascrizione carente o erronea senza il rinnovo della notifica del pignoramento (ritenendo la fattispecie di cui all'articolo 555 c.p.c di natura unitaria, benché a "*formazione progressiva*"), sia non soltanto erronea ma offra anche una pericolosa sponda agli uffici giudiziari di prime cure, gravati da mastodontici carichi di lavoro, per dichiarare l'estinzione del processo esecutivo.

3. Quanto osservato sinora non deve d'altronde lasciar credere che la perdita di efficacia della trascrizione del pignoramento sia circostanza del tutto priva di conseguenze sulla procedura esecutiva¹⁴. E difatti, le situazioni processuali che possono venire in rilievo sono ramificate in tre ipotesi che veniamo ad illustrare analiticamente.

¹¹ Cfr., a tal riguardo, VERDE, *Il pignoramento in generale*, cit., 770.

¹² L'originale itinerario ermeneutico, suggerito da E. FABIANI, *L'inefficacia della trascrizione del pignoramento immobiliare*, cit., 771, consente di evitare l'assurda conseguenza dell'estinzione del processo esecutivo prescindendo dalla disputa eminentemente teorica relativa alla natura della trascrizione.

¹³ Cass. Civ., 16 maggio 2008, n. 12429 e, ancor più recentemente, Cass. Civ., 18 agosto 2011, n. 17367. L'orientamento della giurisprudenza più risalente si esprimeva, invece, graniticamente a favore della tesi della funzione pubblicitaria dichiarativa assolta dalla trascrizione: cfr., *ex multis*, Cass. Civ., 16 settembre 1997, n. 9231; Cass. Civ., 14 aprile 1993, n. 4409; Cass. Civ., 14 maggio 1991, n. 5375; Cass. Civ., 25 giugno 1977, n. 2733.

¹⁴ L'approccio metodologico adottato nel corpo del testo è ispirato all'impostazione di E. FABIANI, *op. ult. cit.*

Se si postula che la rinnovazione della trascrizione sia effettuata tardivamente e non sussistano altre trascrizioni pregiudizievoli, è evidente che il processo esecutivo può pacificamente proseguire. Non avrebbe senso del resto, soprattutto in un'ottica di economia procedurale, imporre al creditore procedente di avviare una nuova procedura esecutiva anziché proseguire quella già intrapresa.

Qualora, invece, la rinnovazione della trascrizione del pignoramento venga effettuata tardivamente in presenza di altre trascrizioni pregiudizievoli (divenute tali per effetto della perdita di efficacia della trascrizione originaria o sopravvenute rispetto a tale perdita di efficacia), la vicenda procedurale assume tratti più complessi, in quanto viene in rilievo l'esistenza di situazioni giuridiche trascritte dai terzi *medio tempore*.

Il punto centrale del dibattito, in questa particolare ipotesi applicativa, concerne i limiti posti al potere di cognizione e di decisione del giudice dell'esecuzione nell'ambito del procedimento esecutivo. Non è opportuno in questa sede soffermarsi sulle varie prospettazioni avanzate; basti sottolineare che, anche volendo aderire alla tesi maggiormente condivisibile¹⁵, è in ogni caso escludibile l'estinzione della procedura esecutiva in mancanza di tempestiva rinnovazione della trascrizione.

Se, infine, il creditore pignorante non rinnova neanche tardivamente la trascrizione, il giudice dell'esecuzione non può ordinare la vendita¹⁶. Pertanto, onde evitare che il processo esecutivo rimanga pendente come in un indistinto etere dal sapore neoplatonico (data l'inammissibilità dell'estinzione), non resta che attingere a quella regola, cui autorevole dottrina ha riconosciuto il rango di principio fondamentale dell'ordinamento¹⁷, la quale impone che *"il processo di cognizione debba concludersi con pronunce di merito, rimanendo nell'alveo dell'eccezionalità le ipotesi in cui la violazione di norme disciplinatrici del processo consente che questo si concluda mediante sentenze assoltrici*

¹⁵ Cfr. CAMPANILE, *Rilevanza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità nelle procedure di espropriazione forzata immobiliare e ruolo del giudice in caso di omissione* in *Consiglio nazionale del notariato*, Studi e materiali, III, 2009.

¹⁶ Sul punto si registra un consenso pressoché unanime in dottrina. Cfr., per tutti, SATTA, *L'esecuzione forzata*, in *Trattato* diretto da F. Vassalli, Torino, 1952, XV, 1, 2, 96; ANDRIOLI, *Appunti di diritto processuale civile*, Napoli, 1962, 352.

¹⁷ Cfr. PROTO PISANI, *Lezioni di diritto processuale civile* Napoli, 2006, 309; ID., *Violazione di norme processuali, sanatoria «ex nunc» o «ex tunc» e rimessione in termini*, in *Foro it.*, 1992, I, 1719.

dall'osservanza del giudizio". Ciò significa che il giudice, rilevato un difetto dei requisiti di forma-contenuto di un atto o di natura processuale, può fissare un termine perentorio entro il quale le parti, a pena di estinzione del processo, debbano porre in essere l'attività di rinnovazione o integrazione idonea a consentirne la prosecuzione¹⁸.

Nulla sembra ostare ad un'interpretazione analogica di tale assunto al processo esecutivo: se questa premessa è logicamente consistente, il giudice dell'esecuzione, in mancanza della rinnovazione anche tardiva della trascrizione, può fissare un termine perentorio entro il quale i soggetti individuati nel provvedimento dovranno provvedere alla rinnovazione della stessa, essendo riscontrabile anche in questo caso la carenza di un requisito forma-contenuto di un determinato atto del processo esecutivo. In buona sostanza, si tratterebbe non di una vera e propria rinnovazione ma di una nuova trascrizione, che prende grado dalla data in cui è compiuta. Qualora il comando contenuto nel provvedimento fosse disatteso dalle parti, è chiaro che nulla potrebbe impedire la dichiarazione di estinzione per inattività delle parti.

4. Non sembra potersi in ogni caso negare che qualsiasi parte del processo esecutivo (dunque anche i creditori chirografari e l'eventuale aggiudicatario) ha il potere di chiedere all'ufficiale giudiziario che sia disposta la rinnovazione della trascrizione del pignoramento immobiliare¹⁹. Una simile soluzione trova peraltro conferma nelle increspature di quel filone dottrinale che, con riguardo alle norme dettate in tema di garanzie immobiliari, tende a riconoscere la legittimazione alla rinnovazione dell'ipoteca a chiunque vi abbia interesse e, pertanto, anche a soggetti diversi dall'originario trascrivente²⁰.

Relativamente alla disciplina transitoria predisposta dalla legge 69/2009, stando alla quale soltanto le trascrizioni eseguite vent'anni prima del 4 luglio 2009 possono esser rinnovate entro un anno da tale data, alcuni autori hanno

¹⁸ Così, efficacemente, E. FABIANI, *op. loc. ult.cit.*

¹⁹ Cfr., sul punto, CHIZZINI, *La riforma della giustizia civile. Commento alle disposizioni della legge sul processo civile n. 69/2009* a cura di BALENA-CAPONI-CHIZZINI-MENCHINI, Torino, 2009, 230.

²⁰ Cfr. il fondamentale studio condotto da RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, Milano, 1956, 306; nonché GORLA-ZANELLI, *Del pegno, delle ipoteche*, in *Commentario Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1992, 356.

auspicato un intervento chiarificatore della Corte Costituzionale²¹. Nondimeno, sembra plausibile adottare un'interpretazione costituzionalmente orientata nel senso di ritenere la *ratio legis* orientata a permettere in ogni caso (quindi, anche per le trascrizioni infra-ventennali rispetto al 4 luglio 2009) a tutti i soggetti che abbiano trascritto una domanda giudiziale, un pignoramento immobiliare o un sequestro conservativo su beni immobili prima dell'entrata in vigore della nuova legge almeno dodici mesi di tempo per procedere alla rinnovazione.

²¹ MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, cit., 342.