

LA TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE NELL'INTERPRETAZIONE TELEOLOGICA DELLA SUPREMA CORTE

di GIUSEPPE D'ELIA

SOMMARIO: 1. Il pignoramento immobiliare come atto composto «a formazione progressiva» e i suoi elementi costitutivi. - 2. La trascrizione del pignoramento immobiliare come elemento costitutivo ovvero meramente integrativo dell'efficacia. - 3. L'interpretazione teleologica della Suprema Corte: la trascrizione del pignoramento è funzionale alla fruttuosità del trasferimento. - 4. La perdita di efficacia del pignoramento per omesso deposito della nota di trascrizione nel termine quindicinale *ex art. 557 c.p.c.* - 5. La cessazione dell'efficacia della trascrizione del pignoramento, *ex art. 2668-ter c.c.*, e la perenzione della procedura esecutiva.

1. Il pignoramento immobiliare come atto composto «a formazione progressiva» e i suoi elementi costitutivi.

Secondo l'art. 555 c.p.c., «il pignoramento immobiliare si esegue mediante notificazione al debitore e successiva trascrizione di un atto nel quale gli si indicano esattamente, con gli estremi richiesti dal codice civile per l'individuazione dell'immobile ipotecato, i beni e i diritti immobiliari che si intendono sottoporre a esecuzione, e gli si fa l'ingiunzione prevista nell'art. 492».

La sistematica può fornire alcuni utili elementi interpretativi. L'art. 555 c.p.c., infatti, essendo collocato all'interno capo dedicato all'espropriazione immobiliare, costituisce una evidente specificazione della disciplina del pignoramento in generale posta dall'art. 492 c.p.c.: si direbbe, dunque, usando le categorie appropriate, che l'art. 555 c.p.c. è disposizione speciale

(dunque, di stretta interpretazione *ex art. 14 preleggi*) rispetto all'art. 492 c.p.c.

In effetti, l'art. 492 c.p.c., nel disporre che il pignoramento in generale «consiste in un'ingiunzione», fa espressamente «salve le forme particolari previste nei capi seguenti», tra cui, appunto, quella del pignoramento immobiliare. E, a meno di non volerla ritenere una mera evocazione estetica, la «forma del pignoramento» di cui all'art. 555 c.p.c. altro non è che la sostanza del pignoramento immobiliare, benché essa si componga, per un suo elemento, della stessa ingiunzione che l'art. 492 c.p.c. considera, in via generale, l'elemento costitutivo, in cui, peraltro, sembrerebbe risolversi *tout court* il pignoramento stesso.

In particolare, l'art. 555 c.p.c. individua due elementi costitutivi del pignoramento immobiliare: *a)* l'atto con cui il creditore indica esattamente i beni e i diritti immobiliari che intende sottoporre a esecuzione; e *b)* l'ingiunzione che l'ufficiale giudiziario rivolge al debitore di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito esattamente indicato i beni che si assoggettano all'espropriazione e i frutti di essi¹; e due soggetti attivi: *c)* il creditore che, individuato il cespite, insta per l'ingiunzione; e *d)* l'ufficiale giudiziario che procede all'ingiunzione, alla notifica e, quindi, alla successiva (consegna al conservatore della copia autentica dell'atto con le note di) trascrizione.

Del resto, l'eventualità, pure frequente nella prassi, che il creditore proceda alla trascrizione di sua iniziativa – stante l'ultimo comma dell'art. 555 c.p.c. –, essendo circostanza, appunto, eventuale e non necessaria, non incide sulla qualificazione del pignoramento come atto di natura pubblicistica ad impulso di parte privata. Sicché, il pignoramento assimila il creditore istante ad un avente causa del proprietario (o del titolare del diritto reale riferito al bene immobile staggito), perché con esso il creditore precedente acquista la potestà di provocare la trasmissione coatta del medesimo diritto.

¹ Invero, il vigente art. 492 c.p.c. si è nel tempo “arricchito” di ulteriori elementi apposti dal legislatore in palese difetto di una adeguata visione sistematica; tuttavia, almeno ai fini del ragionamento che si sviluppa nel testo, questi ulteriori elementi non sono altresì idonei ad alterare l'equilibrio sistemico.

La natura di «atto composto»² del pignoramento immobiliare, in cui si combinano all'atto³ privatistico di impulso, contenente l'individuazione del compendio, successivi atti pubblici di controllo e strumentali (verifica dei titoli, ingiunzione, notifica, trascrizione), si esteriorizza in un unico modulo procedimentale; la cui considerazione unitaria, peraltro, non significa che ai fini e per gli effetti – e, dunque, in relazione allo scopo – di volta in volta perseguiti dalle singole disposizioni codicistiche non si possa e, anzi, non si debba tener conto delle diverse componenti in cui il pignoramento immobiliare si articola.

2. La trascrizione del pignoramento immobiliare come elemento costitutivo ovvero meramente integrativo dell'efficacia.

La particolare struttura del pignoramento immobiliare ha posto il problema dell'individuazione del momento in cui esso possa dirsi compiuto, rilevando ciò ai fini, innanzitutto, dell'art. 497 c.p.c., secondo cui, con disposizione di carattere generale, il pignoramento perde efficacia quando non è richiesta l'assegnazione o la vendita entro il termine (oggi) di quarantacinque giorni «dal suo compimento».

Il riferimento ad un «compimento» ha, dunque, sollecitato la dottrina a individuare gli elementi costitutivi del pignoramento – e, in specie, di quello immobiliare – la cui sussistenza possa inverare la compiutezza dell'atto. Si sono, così, confrontate due

² Sulla nozione di «atto composto», v. O. CHESSA, *Il ruolo presidenziale e la distinzione tra funzioni di garanzia e funzioni d'indirizzo politico*, relazione al convegno di Messina “Evoluzione del sistema politico-istituzionale e ruolo del Presidente della Repubblica” del 19-20 novembre 2010, in www.dirittoestoria.it: «Atto “composto” è quello in cui confluiscono due attività qualitativamente distinte: una funzione attiva o principale e una funzione accessoria o di controllo. [...] La nozione di “atto composto” ha un rilievo strategico, che si coglie soprattutto nel confronto con la nozione di “atto complesso”. Anche quest'ultimo esprime la confluenza tra due attività distinte. Con la differenza, però, che in questo secondo caso le due attività sono parimenti determinanti e costitutive dell'atto, poiché concorrono in modo uguale alla determinazione del suo contenuto. Non c'è, perciò, la possibilità di graduare l'importanza delle due attività, di modo che una sia principale e l'altra accessoria».

³ Il quale deve essere sottoscritto, prima della relazione di notificazione, dal creditore pignorante, *ex art. 170 disp. att. c.p.c.*

tesi che, a seconda degli indici normativi di prevalenza accordati da ciascuna delle due correnti⁴, hanno visto compiuto il pignoramento immobiliare ora con la notificazione dell'ingiunzione ora con la successiva trascrizione; l'una considera la trascrizione un elemento integrativo dell'efficacia del pignoramento immobiliare, l'altra un elemento costitutivo. Ma, entrambe le posizioni, ovviamente, non trascurano la necessità della trascrizione, giusta gli effetti essenziali dettati dagli artt. 2913, 2914 e 2919 c.c. per la produttività della procedura espropriativa. E non sono mancate posizioni isolate⁵ che hanno preferito prendere le distanze dalla suddetta dicotomia.

Peraltro, l'art. 497 c.p.c. ragiona, in via generale, di compimento dell'atto⁶; altre disposizioni, invece, individuano il *dies* (ora *a quo* ora *ad quem*) nel pignoramento *tout court*: si pensi, a titolo esemplificativo, alla cessazione dell'efficacia del precetto, secondo l'art. 481 c.p.c., e all'inizio dell'espropriazione, secondo l'art. 491 c.p.c.

La differenza potrebbe rilevare tenendo conto della circostanza che il compimento del pignoramento è funzionale alla utile prosecuzione della procedura. Infatti, nel caso che ci occupa, l'istanza di vendita (e di assegnazione) deve essere, *ex art. 567 c.p.c.*, corredata dalle documentazioni relative all'immobile pignorato «effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento». Sicché sembrerebbe che il *dies a quo* debba decorrere non dalla notifica ma dalla trascrizione

⁴ L'ampio dibattito si è rivitalizzato in seguito alla novella dell'art. 62, comma 2, legge 18 giugno 2009, n. 69, che ha introdotto nel codice civile gli artt. 2668-*bis* e 2668-*ter* sull'efficacia della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili. Sul tema, di recente, A. BECCU, *Il sistema della pubblicità immobiliare alla prova delle recenti novità normative*, in *Contratto e impresa*, 6/2010, 1468 ss.; E. FABIANI, *L'inefficacia della trascrizione del pignoramento*, in *www.notariato.it*, Studio n. 8-2010/E; C. I. RISOLO, *Momento costitutivo del pignoramento immobiliare e sue implicazioni sulla procedibilità dell'esecuzione il cui titolo sia stato medio tempore sospeso*, in *Rivista dell'esecuzione forzata*, 2011, 128 ss.; D. FARACE, *Note sulla trascrizione del pignoramento immobiliare*, in *La nuova giurisprudenza civile commentata*, 2013, I, 396 ss.

⁵ G. BONGIORNO, *Espropriazione immobiliare*, in *Digesto delle disc. priv. Sez. civ.*, VIII, Utet, 1992, 35-36.

⁶ Un riferimento al compimento dell'atto compare anche, per l'espropriazione mobiliare presso il debitore, nell'art. 524 c.p.c., che, a proposito del pignoramento successivo, parla di «pignoramento già compiuto».

del pignoramento⁷, evento quest'ultimo necessario alla produzione documentale a corredo dell'istanza di vendita e, dunque, momento in cui il pignoramento immobiliare può dirsi compiuto. Del resto, a proposito del pignoramento successivo nell'espropriazione immobiliare, l'art. 561 c.p.c., parla di pignoramento già «eseguito» nei registri immobiliari, così ribadendo la lettera dell'art. 555 c.p.c., secondo cui il pignoramento immobiliare «si esegue mediante notificazione al debitore e successiva trascrizione»: sicché, dovremmo dire che il pignoramento immobiliare è compiuto con la trascrizione che vi dà esecuzione⁸.

D'altro canto, siccome è – di regola – con la notificazione del pignoramento che s'invera il vincolo di indisponibilità del bene in capo al destinatario della notifica, in una prospettiva più ampia, che consideri il termine acceleratorio di cui all'art. 497 c.p.c. come funzionale al principio di proporzione tra i contrastanti interessi coinvolti nell'azione esecutiva, è comprensibile che la giurisprudenza di legittimità preferisca far decorrere quel termine dalla data della notificazione e contestuale ingiunzione⁹.

3. L'interpretazione teleologica della Suprema Corte: la trascrizione del pignoramento è funzionale alla fruttuosità del trasferimento.

La giurisprudenza di legittimità ha oscillato tra le due posizioni sulla natura della trascrizione come costitutiva ovvero meramente integrativa dell'efficacia del pignoramento immobiliare: nel primo arresto sul tema, affermò che «la tesi di coloro che ravvisano nella trascrizione un elemento costitutivo del pignoramento non è sorretta da alcuna norma di diritto processuale

⁷ Sulla decorrenza del termine dalla trascrizione, per tutti, G. TARZIA, *Sul termine di efficacia del pignoramento*, in *Riv. dir. proc.*, 1966, 320.

⁸ Mentre, nell'espropriazione presso terzi il pignoramento «si esegue», dunque è compiuto, con la notifica al terzo e al debitore, *ex art.* 543 c.p.c.

⁹ Cass. civ., III, 27 marzo 1965, n. 525, in *Foro it.*, 1965, I, 1742 e Cass. civ., III, 16 settembre 1997, 9231, in *Foro it.*, 1998, I, 1974, secondo cui: «appare conforme al sistema della legge ritenere che il termine per la presentazione della istanza di vendita debba decorrere dalla data di imposizione di quel vincolo e quindi dalla data della notificazione e contestuale ingiunzione, piuttosto che dalla data della trascrizione».

ed è contraria, oltre tutto, alla funzione specifica cui detto istituto adempie nell'ordinamento positivo vigente»¹⁰. In decisioni più recenti, invece, la Suprema Corte¹¹ abbraccia la teoria costitutiva: «la notificazione dell'ingiunzione ha una sua autonoma rilevanza, poiché produttiva di effetti, processuali e sostanziali, nei rapporti tra il creditore pignorante ed il debitore pignorato. La trascrizione nei registri immobiliari è tuttavia necessaria per completare e perfezionare il pignoramento nella sua forma particolare così come disciplinata dall'art. 555 c.p.c. La lettera di questa norma, d'altronde, pone sullo stesso piano i due momenti della notificazione e della trascrizione, e l'interpretazione qui preferita venne fatta propria dalla Relazione al codice civile (n.1090)¹²».

Ma non sono mancati orientamenti che hanno cercato di risolvere le singole questioni «indipendentemente dalla natura costitutiva o meramente dichiarativa della trascrizione»¹³, valorizzando piuttosto lo scopo perseguito da ciascuna delle componenti in cui si articola il pignoramento immobiliare. Così, Cass. civ., III, 16 maggio 2008, n. 12429, respinge (tra l'altro) il motivo di censura concernente il rigetto dell'istanza di vendita da parte del giudice dell'esecuzione, nonostante il creditore precedente avesse proposto di procedere alla rettifica della nota di trascrizione del pignoramento (erroneamente redatta con riguardo al nominativo del titolare del bene staggito), in quanto insufficiente a realizzare lo scopo. Precisamente, la Suprema Corte, ribadito che spetta al giudice dell'esecuzione il «controllo della regolarità dello svolgimento della procedura con la verifica della idoneità di ogni singolo atto a raggiungere il risultato al quale esso è finalizzato», conclude: «soltanto la rinnovazione sia della notifica che della trascrizione tutelerebbe in modo coerente e completo il contraddittorio nell'ambito del processo esecutivo: il debitore esecutato sarebbe in tal modo in grado di conoscere per intero tutti gli elementi necessari alla

¹⁰ Cass. civ., III, 27 marzo 1965, n. 525, cit., 1742-1743; Cass. civ., III, 16 settembre 1997, n. 9231, cit., 1973.

¹¹ Cass. civ., III, sent. 20 aprile 2015 n. 7998.

¹² Infatti, secondo la Relazione al codice civile (n.1090) «il nuovo codice di procedura civile considera la trascrizione non come forma di pubblicità, ma come elemento costitutivo sia del pignoramento immobiliare (art. 555) sia del sequestro conservativo immobiliare (art. 679); e d'altra parte gli effetti sostanziali del sequestro conservativo e del pignoramento immobiliare sono ampiamente regolati dagli artt. 2906, 2913 a 2918 del nuovo codice civile».

¹³ Così Cass. civ., sez. III, 16 maggio 2008, n. 12429.

corretta definizione del processo esecutivo; lo stesso aggiudicatario del bene staggito beneficerebbe della tutela prevista dall'art. 2929 c.c., che sarebbe invece esclusa nelle ipotesi di "illegittimità dell'esecuzione"¹⁴».

Ma è con la sent. 11 marzo 2016, n. 4751, della terza sezione, che la Suprema Corte abbandona, *ex professo*, la dicotomia sulla trascrizione del pignoramento immobiliare e sviluppa più chiaramente il criterio ermeneutico dello scopo della norma.

Il giudice dell'esecuzione, rilevato, tra l'altro, l'omesso rinnovo, *ex art. 2668-ter c.c.*, della trascrizione del pignoramento immobiliare, dichiarava l'estinzione del processo esecutivo e disponeva la cancellazione della trascrizione del pignoramento. La decisione veniva, successivamente, confermata in sede di opposizione, motivando il Tribunale sulla base della previa presa di posizione sull'alternativa concezione della trascrizione come atto perfetto e non meramente integrativo dell'efficacia del pignoramento immobiliare.

Il creditore ricorreva in Cassazione sostenendo, invece, la teoria opposta a quella disattesa dal Tribunale, per cui la trascrizione opererebbe esclusivamente quale elemento integrativo della efficacia di un pignoramento già compiuto, con la conseguenza che la sanzione dell'inefficacia colpirebbe solo la pubblicità ed il suo effetto protettivo, ma non anche le vicende processuali; sicché nulla osterebbe alla reiterazione della trascrizione del pignoramento oltre il termine, ai fini della procedura esecutiva in corso, e fatti salvi eventuali atti di acquisto *medio tempore* in favore di terzi pregiudizievoli per la procedura.

Secondo la Suprema Corte, l'alternativa dogmatica sulla natura del pignoramento, non solo non appare giustificata in relazione all'esegesi dell'art. 2668-ter c.c., ma altresì «risulta fuorviante»¹⁵.

¹⁴ Infatti, la preclusione, *ex art. 2929 c.c.*, delle eccezioni di nullità del processo esecutivo opera solo quando la vendita, come atto finale del processo esecutivo, sussista e sia esente da vizi formali che direttamente la concernano o che riguardino gli atti ad essa prodromici ai sensi dell'art. 159 c.p.c. (così, tra le altre, Cass. civ., I, 1 settembre 1999, n. 9212; Cass. civ., III, 10 gennaio 2003, n. 193; Cass. civ., I, 27 febbraio 2004, n. 3970), e siano oggetto di tempestiva impugnazione anteriore alla vendita o all'assegnazione (Cass. civ., III, 9 giugno 2010, n. 13824; Cass. civ., III, 30 dicembre 2014, n. 27526).

¹⁵ Peraltro, in diverse occasioni il Supremo Collegio insiste sulla circostanza che l'art. 2668-ter c.c. non concerna affatto la fattispecie del pignoramento nel suo

Se è vero, infatti, che il pignoramento immobiliare è strutturato come fattispecie a formazione progressiva, tuttavia, i due momenti della notificazione e della trascrizione assolvono a scopi diversi: la notificazione dell'ingiunzione al debitore produce l'effetto dell'indisponibilità del bene pignorato e dell'obbligo di custodia; la trascrizione del pignoramento, invece, producendo effetti sostanziali nei confronti dei terzi e dando pubblicità notizia ai creditori concorrenti, è finalizzata alla fruttuosità del trasferimento e si pone, quindi, come presupposto indispensabile, *ex art. 567 c.p.c.*, perché il giudice dia seguito all'istanza di vendita del bene. D'altro canto, «il processo in questione, dovendo realizzare la responsabilità patrimoniale del debitore con riferimento al bene immobile pignorato e comportando tale realizzazione di norma un trasferimento coattivo del bene per realizzarne il valore (oppure l'assegnazione), soggiace alle regole di pubblicità della circolazione dei beni immobili, che impongono appunto la trascrizione del trasferimento».

L'adozione di questa «prospettiva relativizzante», sotto l'egida del ragionevole scopo della norma, consente di risolvere le singole questioni, rilevando in taluni casi la notificazione, in altri la trascrizione, in ragione delle finalità perseguite dalle singole disposizioni.

4. La perdita di efficacia del pignoramento per omesso deposito della nota di trascrizione nel termine quindicinale *ex art. 557 c.p.c.*

Movendo dalla necessità della trascrizione del pignoramento immobiliare, «quale atto di inizio del processo esecutivo», il Supremo Collegio deduce altresì l'estensione della sanzione della perdita di efficacia del pignoramento anche all'ipotesi, espressamente non prevista, dell'omesso deposito della nota di trascrizione nel termine quindicinale introdotto dall'art. 557 c.p.c.

divenire, ma ne disciplini piuttosto l'efficacia nel tempo con riferimento ad un pignoramento già compiuto e, quindi, indipendentemente da ogni speculazione con riguardo alla sua genesi. L'argomento, senz'altro di palmare evidenza, è altresì brandito allo scopo di mostrare una linea di continuità del nuovo orientamento con la precedente giurisprudenza.

Il Supremo Collegio è, ovviamente, consapevole che il terzo comma non allude anche al mancato deposito della nota di trascrizione, ma ritiene «misterioso» il silenzio del legislatore e, comunque, coerente con il sistema l'estensione della sanzione anche a questa eventualità, benché espressamente non prevista, perché «senza deposito della nota di trascrizione del pignoramento il processo esecutivo non può avere corso».

Tuttavia, un tanto è la necessità della trascrizione del pignoramento, in quanto funzionale alla fruttuosità del trasferimento, altro è il deposito della nota di trascrizione e il termine per effettuarlo, nel senso che dalla necessità della trascrizione del pignoramento non può, di per sé, trarsi alcun argomento per individuare il termine perentorio del deposito della relativa nota.

Infatti, l'unico momento certo entro cui, secondo la lettera della legge, la nota di trascrizione deve essere depositata in giudizio è quello individuato dall'art. 567 c.p.c. a corredo dell'istanza di vendita. Sicché quello che per il Supremo Collegio sembra un «misterioso silenzio» può essere colmato con una interpretazione bensì sistematica ma altresì non creativa di una nuova ipotesi di inefficacia del pignoramento, peraltro in violazione del canone di cui all'art. 14 *preleggi*.

D'altro canto, fintanto che non sia presentata l'istanza di vendita, nemmeno si pone, in concreto, l'esigenza di una relazione funzionale tra la trascrizione del pignoramento e la fruttuosità del trasferimento; né dall'omesso deposito della nota di trascrizione nel termine quindicinale di cui all'art. 557 c.p.c. può trarsi, per ciò solo, il convincimento che il creditore procedente abbia omesso, altresì, di trascrivere il pignoramento. Insomma, inizialmente, è interesse del solo creditore procedente di trascrivere il pignoramento; quell'interesse privato si converte in interesse pubblicistico, come tale valutabile anche d'ufficio dal giudice, solo quando un creditore titolato faccia istanza di vendita e alleggi la documentazione necessaria (la quale, peraltro, presuppone oggettivamente l'avvenuta trascrizione del pignoramento), perché è con l'istanza di vendita che il bene staggito entra nel circuito che porta al trasferimento coatto.

Peraltro, introdotta una sanzione non prevista espressamente dal codice di rito, il Supremo Collegio si è altresì dato carico di riorganizzare il materiale anche nella eventualità, peraltro frequente, che il creditore procedente provveda alla trascrizione

personalmente ai sensi dell'artt. 555, comma 3, c.p.c., stabilendo che «un'evidente esigenza di coerenza impone di applicare anche al creditore sempre il termine di quindici giorni, così interpretando il perdurante riferimento ad un deposito “appena restituitagli” anche per evitare un sospetto di incostituzionalità per irragionevolezza della diversità di disciplina».

Si faccia, però, il caso che il creditore precedente abbia iscritto a ruolo con riserva di produrre la nota di trascrizione non appena restituitagli dal conservatore, ai sensi dell'artt. 555, comma 3, e 557, comma 2, ultimo periodo, c.p.c. In questo caso, potrà aversi un intervento di altro creditore titolato, nell'intervallo tra la trascrizione del pignoramento e il deposito della nota ad opera del creditore precedente. Intervento, dunque, fondato sul legittimo affidamento alla regolarità degli atti, secondo quando apprensibile dalla consultazione dei registri immobiliari. Inoltre, il creditore titolato, tempestivamente intervenuto sulla base della conoscenza della trascrizione, potrà instare per la vendita, essendo in grado di produrre la documentazione *ex art. 567 c.p.c.*, anche in mancanza del formale deposito della nota di trascrizione ad opera del creditore precedente.

Invece, questa legittima attività del creditore titolato intervenuto verrebbe preclusa e, se effettuata *medio tempore*, frustrata dalla anticipazione pretoria della sanzione della perdita di efficacia del pignoramento al termine quindicinale di cui all'art 557 c.p.c., ponendosi altresì in problematico rapporto col principio di «oggettivizzazione» degli atti compiuti, secondo cui, per quello che qui rileva, «la scelta del creditore tra l'agire mediante un proprio pignoramento o intervenire nell'azione espropriativa già da altri introdotta non è scelta “di rischio” (...), ma è scelta ponderata in base alla valutazione del titolo del precedente e della regolarità formale dell'atto di pignoramento e del processo cui ha dato luogo»; mentre, «il pignoramento successivo conserva una sua ragion d'essere proprio in relazione alle ipotesi (che il creditore interveniente ben può prospettarsi *ab origine*) di inesistenza/nullità/inefficacia originaria dell'atto di pignoramento con il quale il primo creditore ha dato inizio alla procedura esecutiva»¹⁶.

¹⁶ Cass. civ., SS.UU., 7 gennaio 2014, n. 61.

Sicché, al più, dovrà dirsi, per voler dar seguito al recente arresto della Suprema Corte, che la cessazione dell'efficacia del pignoramento per omesso deposito da parte del creditore precedente, entro il termine di quindici giorni dalla consegna della nota da parte del conservatore, non potrà aversi nel caso in cui, *medio tempore*, sia intervenuto un creditore titolato, il quale possa instare per la vendita ai sensi dell'art. 567 c.p.c.

5. La cessazione dell'efficacia della trascrizione del pignoramento ex art. 2668-ter c.c. e la perenzione della procedura esecutiva.

La strumentalità della trascrizione del pignoramento rispetto alla fruttuosità del trasferimento regge, altresì, l'interpretazione che il Supremo Collegio offre dell'art. 2668-ter c.c. e porta, non senza ragione, a ritenere «eccentrica» la possibilità che il procedimento esecutivo possa proseguire il suo naturale corso, nonostante l'omessa tempestiva rinnovazione, e quindi senza l'usbergo della insensibilità del vincolo pignoratorio rispetto alle formalità *medio tempore* poste in essere da terzi; così esponendosi, ad esempio, l'aggiudicatario all'evizione o alla escussione per mano di un creditore ipotecario.

Liquidata questa eventualità, ritiene il Supremo Collegio che il difetto di rinnovazione tempestiva sia rilevabile *ex officio* e comporti la caducazione del processo esecutivo e, quindi, del pignoramento. E, attraverso questo “percorso inverso” che deduce la caducazione del pignoramento dalla caducazione del procedimento esecutivo, il Collegio supera, non solo, l'obiezione che dalla lettera dell'art. 2668-ter c.c. (ovviamente, nel suo combinato disposto con il precedente art. 2668-bis) derivi, piuttosto, la cessazione dell'efficacia della trascrizione e non anche del pignoramento, ma anche il dogma della natura costitutiva della trascrizione¹⁷.

¹⁷ Cfr. G. MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, in *Foro it.*, 2009, V, 339 ss., § 3, «qualora la trascrizione del pignoramento avesse efficacia costitutiva, la mancata rinnovazione della trascrizione avrebbe necessariamente conseguenze sulla proseguibilità di un processo esecutivo in cui il pignoramento (non soltanto la sua trascrizione) sia divenuto inefficace. Il che determinerebbe l'estinzione del processo esecutivo. Ne conseguirebbe, che mentre

Tuttavia, non v'è ragione, se l'interpretazione è retta dal raggiungimento dello scopo, di trascurare una eventualità meritevole di particolare attenzione e già segnalata da attenta dottrina. Infatti, una volta che la rinnovazione della trascrizione del pignoramento sia effettuata bensì tardivamente, ma in assenza di pubblicità pregiudizievoli per la procedura, il processo esecutivo potrebbe efficacemente proseguire verso il suo naturale sbocco, senza cioè che il trasferimento subisca pregiudizi¹⁸.

Inoltre, secondo il Supremo Collegio, anche nel caso in cui i pregiudizi siano stati formalizzati entro il ventennio, essi sarebbero destinati a prevalere, in caso di successiva omessa rinnovazione della trascrizione del pignoramento, perché – come diffusamente ritenuto – la caducazione dell'efficacia della trascrizione *ex art. 2668-ter c.c.* avrebbe effetti retroattivi¹⁹.

Il teorema è, implicitamente, dedotto dalla equiparazione con la disciplina, *ex artt. 2847 e 2848 c.c.*, della efficacia della iscrizione ipotecaria. Solo che, secondo le categorie generali, la cessazione degli effetti opera (di regola) solo *pro futuro*²⁰. Sicché, l'equazione meriterebbe di essere ben argomentata, perché la funzione (e la *ratio*) del pignoramento è affatto diversa da

di solito l'estinzione del processo esecutivo determina la perdita di efficacia del pignoramento e, conseguentemente, della sua trascrizione, in virtù di questa disciplina il percorso sarebbe esattamente inverso».

¹⁸ In questo senso, benché in un diverso contesto, E. FABIANI, *L'inefficacia della trascrizione del pignoramento*, cit., 16; S. ALECCI, *L'inefficacia della trascrizione del pignoramento immobiliare sulla scia delle più recenti oscillazioni giurisprudenziali*, in *La nuova procedura civile*, 2, 2014, 7.

¹⁹ Così, per tutti, E. FABIANI, *L'inefficacia della trascrizione del pignoramento*, cit., nota n. 58, secondo cui «Giova, infatti, rimarcare come detta perdita di efficacia non può che essere intesa, conformemente alla disciplina propria della trascrizione, come perdita di efficacia della trascrizione del pignoramento *ab origine* con conseguente inevitabile possibilità che talune trascrizioni successive alla originaria trascrizione del pignoramento, in quanto tali non pregiudizievoli per la procedura, divengano invece tali per effetto, per l'appunto, della suddetta perdita di efficacia *ex tunc* della trascrizione del pignoramento (e non solo *ex nunc* a far data dalla scadenza del ventennio in difetto di tempestiva rinnovazione della stessa)»; ma, altresì, ammettendo che «l'espressione utilizzata dal legislatore "l'effetto cessa se..." lascia spazio a dubbi».

²⁰ Se così fosse, non sarebbe altresì necessario ricorrere, come invece suggerito dal Supremo Collegio all'evidente fine di chiudere il cerchio, alla revocatoria, *ex art. 2901 c.c.*, degli atti di disposizione compiuti *medio tempore* dal debitore «nella consapevolezza di ledere le ragioni creditorie e l'ordine di non disporre del bene».

quella dell'ipoteca; non ultima, la diversa natura pubblicistica dell'uno e privatistica dell'altra.