

Corte di cassazione, Sez. III, 14 marzo 2024, n. 6873

Pres. De Stefano, Rel. Rossi

*In tema di espropriazione di beni immobili l'omessa o tardiva trascrizione del pignoramento, o l'omesso o tardivo deposito del documento che la dimostra, rendono improcedibile il processo di espropriazione forzata.*

*L'improcedibilità del processo di espropriazione forzata in conseguenza dell'omessa o tardiva trascrizione del pignoramento o dell'omesso o tardivo deposito del documento che la dimostra configura una ipotesi di estinzione "atipica"; pertanto, il provvedimento che dispone la predetta chiusura anticipata o che la nega (anche omettendo di provvedere sulla questione) non può essere impugnato con il reclamo ex art. 630 c.p.c., mezzo che riguarda soltanto le ipotesi di estinzione tipica dell'esecuzione, ma esclusivamente con l'opposizione agli atti esecutivi.*

1. (Omissis) Il primo motivo denuncia violazione e falsa applicazione degli artt. 555,557,567 e 497 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., nonché omessa, contraddittoria ed insufficiente motivazione circa un fatto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360, primo comma, num. 5, cod. proc. civ.

Si assume che il termine ultimo per operare la trascrizione del pignoramento vada individuato, per coerenza sistematica ed in ragione della struttura a formazione progressiva del pignoramento, nel termine ultimo per il deposito della istanza di vendita: barriera temporale nella specie ampiamente superata, dacché la trascrizione era stata compiuta (il 9 ottobre 2019) dopo la scadenza del termine per la istanza di vendita e dopo l'effettivo deposito di quest'ultima (4 settembre 2019).

Si conclude, pertanto, nel senso che il giudice territoriale avrebbe dovuto dichiarare l'inefficacia del pignoramento e l'estinzione della procedura di espropriazione.

2. Il secondo motivo lamenta violazione e falsa applicazione degli artt. 555 e 557 cod. proc. civ., in relazione all'art. 360, primo comma, num. 3, cod. proc. civ., nonché omessa, contraddittoria ed insufficiente motivazione circa un fatto decisivo della controversia, in relazione all'art. 360, primo comma, num. 5, cod. proc. civ.

Si sostiene la tardività del deposito della nota di trascrizione, in quanto effettuato il 26 ottobre 2019, cioè decorso il termine di quindici giorni dalla trascrizione stessa, avvenuta il 9 ottobre 2019, e dalla "consegna in tale data al creditore (manca ogni prova contraria)" della relativa nota.

3. Va disposta la cassazione senza rinvio della sentenza impugnata ai sensi dell'art. 382, terzo comma, del codice di rito.

3.1. Per dare conto della enunciata conclusione, occorre muovere dalla individuazione della funzione assolta, nella sequenza procedurale della

espropriazione immobiliare, dalla trascrizione del pignoramento, onde delineare lo statuto di disciplina di tale attività e le conseguenze della inosservanza di esso, tanto *sub specie* di mancata (o intempestiva) effettuazione di essa quanto di mancato (o intempestivo) deposito della nota di trascrizione nel fascicolo della procedura.

Al fondo, la questione involge la peculiare struttura connotante il pignoramento immobiliare.

Sul tema, dopo alcune risalenti oscillazioni, il consolidato indirizzo del giudice della nomofilachia configura detto pignoramento come una fattispecie a formazione progressiva, composta da due adempimenti, differenti quanto a modalità ed effetti: la notificazione dell'atto *ex art.* 555 cod. proc. civ. con la contestuale ingiunzione rivolta dall'ufficiale giudiziario al debitore, la quale segna l'inizio del processo esecutivo e determina il sorgere del vincolo di indisponibilità sul bene staggito; la trascrizione dell'atto nei pubblici registri immobiliari, la quale completa il pignoramento e ne consente la produzione degli effetti sostanziali di opponibilità nei riguardi dei terzi e di pubblicità notizia nei confronti dei creditori concorrenti (Cass. 20-04-2015, n. 7998, che si pone in linea di continuità con Cass. 18-08-2011, n. 17367 e con le più remote Cass. 05-05-1975, n. 1729 e Cass. 27-03-1965, n. 525; di poi, nello stesso senso, Cass. 23-01-2019, n. 1891; Cass. 22-12-2022, n. 37558).

Ma la trascrizione assume anche rilievo propriamente processuale.

Valga, sul punto, riportare l'argomentare della già citata Cass. n. 7998 del 2015, cui va ascritto il merito della sistemazione organica dell'istituto: "lo scopo del processo di espropriazione immobiliare è la vendita a terzi del bene pignorato al fine di soddisfare i diritti dei creditori procedente ed intervenuti. Per realizzare questo scopo è necessario sia che il pignoramento venga notificato al debitore, sia che esso venga trascritto. Pertanto, la trascrizione del pignoramento non è solo un mezzo per assicurare pubblicità al vincolo imposto al bene pignorato, non è esclusivamente preordinata ad effetti sostanziali; è anche un momento imprescindibile perché il processo esecutivo prosegua e raggiunga il suo esito fisiologico: essa (...) è indispensabile perché il giudice dia seguito all'istanza di vendita del bene".

3.2. La trascrizione è pertanto elemento perfezionativo del pignoramento immobiliare, teleologicamente destinato, combinando i propri effetti con la trascrizione del successivo decreto di trasferimento, a preservare la fruttuosità dell'acquisto (a titolo derivativo) del diritto immobiliare staggito ad opera dell'aggiudicatario o dell'assegnatario.

Ben si spiega, in tale prospettiva, come il giudice dell'esecuzione, chiamato a delibare sull'istanza di vendita, sia tenuto a verificarne l'avvenuto compimento, quale integrazione dell'atto di esordio della procedura ma soprattutto quale condizione per l'utile perseguibilità della espropriazione verso un trasferimento ritualmente opponibile ai terzi: sicché la mancata trascrizione (o la mancata prova di essa) osta financo all'apertura della fase liquidativa, altrimenti minata nella stessa possibilità di realizzare un'efficace traslazione del bene staggito.

Si versa allora in una situazione in cui il processo esecutivo non è in grado di pervenire al risultato cui è diretto, ovvero conseguire la soddisfazione dei crediti azionati mercé la trasformazione in danaro del diritto pignorato: una situazione che, quando ascrivibile ad un'inerzia o inattività del creditore (ovvero quando costui abbia scelto di curare l'adempimento della trascrizione, come permesso dall'art. 555, ultimo comma, cod. proc. civ.), il legislatore non ha però inteso ricondurre nel novero – tassativo e tipico – delle vicende estintive dell'esecuzione.

L'argomento ermeneutico sistematico e quello letterale convergono dunque verso un'univoca conclusione: l'omessa o tardiva trascrizione del pignoramento di cui si sia occupato il creditore nonché l'omesso o tardivo deposito del documento asseverativo di essa – quali che siano i termini per il compimento dell'una e dell'altra attività, profilo che in questa sede non è necessario approfondire – cagionano la chiusura anticipata del processo di espropriazione immobiliare, altrimenti e descrittivamente qualificata nella prassi curiale come improseguibilità o improcedibilità o – ma con definizione anodina – estinzione atipica.

3.3. Orbene, per radicato convincimento di questa Corte, il provvedimento che dispone la chiusura anticipata dell'esecuzione (ovvero che nega tale statuizione ovvero ancora che omette la pronuncia sulla questione) non può essere impugnato con il reclamo ex art. 630 cod. proc. civ. – il cui *thema decidendum* è esclusivamente circoscritto alla verifica della sussistenza o meno di causa di estinzione tipica del processo (Cass. 30-03-2022, n. 10238; Cass. 15-07-2016, n. 14449) – bensì con il solo rimedio della opposizione agli atti esecutivi di cui all'art. 617 del codice di rito (così, da ultimo, Cass. 23-01-2023, n. 1991; Cass. 06-04-2022, n. 11241; Cass. 29-04-2020, n. 8404).

D'altro canto, l'improponibilità del reclamo nei casi anzidetti non è suscettibile di sanatoria mediante conversione (o riqualificazione officiosa) in opposizione agli atti esecutivi: e ciò sia per la espressa e univoca qualificazione del mezzo ad opera della parte, sia per la destinazione dell'atto al Tribunale in composizione collegiale anziché al giudice dell'esecuzione, il quale, attesa la struttura indefettibilmente bifasica dell'opposizione ex art. 617 cod. proc. civ. (al riguardo, cfr. Cass. 11-10-2018, n. 25170), deve essere necessariamente (oltre che tempestivamente) investito dell'atto di opposizione (oltre a Cass. n. 11241 del 2022, sopra citata, si veda Cass. 12-11-2013, n. 25241).

3.5. L'applicazione delle enunciate *regulae iuris* al caso richiede l'illustrazione, per tratti essenziali, del peculiare andamento della vicenda processuale rimessa al vaglio di questa Corte.

Costituendosi nell'espropriazione in suo danno promossa, la società esecutata, E. S.r.l., formulava istanza di estinzione della procedura, argomentata sulla tardiva trascrizione del pignoramento nonché sul tardivo deposito della nota di trascrizione.

L'adito giudice dell'esecuzione disattendeva siffatte eccezioni, ma dichiarava egualmente l'estinzione della procedura, sull'officioso rilievo della tardività dell'iscrizione a ruolo.

Siffatto provvedimento del giudice dell'esecuzione aveva dunque un contenuto composito, in specie articolato in due capi di pronuncia: l'uno, riferito agli effetti sulla procedura della rilevata tardiva iscrizione a ruolo e scaturito da un rilievo officioso; l'altro, di espresso rigetto delle eccezioni sollevate dall'esecutata, avente ad oggetto il tempestivo o meno espletamento dell'adempimento della trascrizione del deposito nel fascicolo della relativa nota.

Avverso lo stesso interponevano reclamo i creditori procedenti, mentre l'esecutata, nel resistere, ribadiva le deduzioni relative alle formalità della trascrizione; definendo il giudizio ex art. 630 cod. proc. civ., il Tribunale di Salerno (con la sentenza n. 3483 del 2021) revocava la declaratoria di estinzione, basata sul rilievo officioso della tardiva iscrizione a ruolo, senza pronunciarsi sulle ragioni di improcedibilità invocate dalla reclamata.

A ciò seguiva l'appello dispiegato dalla sola società esecutata – ancora una volta incentrato sul corretto adempimento della trascrizione e della sua documentazione nel processo esecutivo – rigettato dalla decisione impugnata con il ricorso in scrutinio.

Orbene, osserva la Corte che – quale che fosse il rimedio processuale adoperabile dal creditore soccombente per reagire alla prima statuizione del giudice dell'esecuzione (questione qui impregiudicata, siccome superflua ai fini della decisione) ed a prescindere dall'esperimento di esso – l'esecutata, che intendeva contestare il secondo capo ad essa sfavorevole, doveva, in forza degli affermati principi di diritto, intraprendere un autonomo giudizio di opposizione agli atti esecutivi, nel rispetto dei termini decadenziali per esso previsti, onde ottenere il riesame delle questioni sull'esatto assolvimento dell'incombente della trascrizione.

In altri termini, la soggezione all'unico rimedio dell'opposizione agli atti esecutivi dello specifico capo del provvedimento del giudice dell'esecuzione che aveva disatteso le istanze della debitrice escludeva in radice che le relative questioni potessero dunque essere agitate, come una sorta di reclamo incidentale, nell'ambito del reclamo *ex adverso* spiegato, o che potessero costituire ragione di appello avverso la sentenza emessa sul reclamo ex art. 630 cod. proc. civ.

Ne deriva che il processo – nella parte o sulla domanda avente ad oggetto la negata chiusura atipica dell'esecuzione per inosservanza dei termini per la trascrizione del pignoramento e per il deposito della relativa nota – non poteva essere proseguito: e tanto giustifica, a mente dell'art. 382, terzo comma, ultimo periodo, cod. proc. civ. la cassazione senza rinvio della sentenza qui impugnata, che sulla sussistenza dei presupposti per tale chiusura atipica (e soltanto su essa) si è pronunciata, ma in esito a procedimento diverso dal solo ammesso per contestarla.

La statuizione adottata assorbe il vaglio di merito sui motivi dedotti.

4. La singolarità della vicenda processuale esaminata, connotata dall'adozione di provvedimenti giudiziali dal contenuto suscettibile di plurime letture ermeneutiche, giustifica, ad avviso della Corte, la integrale compensazione tra le parti in lite delle spese del giudizio di appello e del presente giudizio di legittimità (*Omissis*).

**LE CONSEGUENZE PROCESSUALI DELL'OMESSA, O TARDIVA,  
TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO IMMOBILIARE  
E DELL'OMESSO, O TARDIVO, DEPOSITO  
DEL DOCUMENTO CHE LA DIMOSTRA**

LUCA PRENDINI

*Professore associato  
nell'Università di Padova*

1. – Con atto di pignoramento notificato il 17 luglio 2019 i creditori avviavano davanti al Tribunale di Salerno una procedura di espropriazione immobiliare; il 4 settembre 2019 iscrivevano a ruolo il pignoramento e depositavano l'istanza di vendita; il pignoramento veniva trascritto il 9 ottobre 2019 ed il 26 ottobre 2019 veniva depositato il c.d. "duplo" della nota di trascrizione del pignoramento<sup>1</sup>.

La debitrice esecutata, costituendosi nel processo, chiedeva che il giudice dell'esecuzione ne dichiarasse l'estinzione, in ragione della tardiva trascrizione del pignoramento e del tardivo deposito nel fascicolo della procedura del duplo della nota di trascrizione.

Il giudice dell'esecuzione rigettava tali eccezioni, ma dichiarava ugualmente l'estinzione della procedura, avendo rilevato *ex officio* la tardività dell'iscrizione a ruolo.

Il contenuto del provvedimento del giudice dell'esecuzione era, dunque, articolato in due capi: l'uno, di espresso rigetto delle eccezioni dell'esecutata; l'altro, riferito all'estinzione del processo per tardiva iscrizione a ruolo.

Il creditore procedente proponeva reclamo avverso il provvedimento di estinzione e l'esecutata riproponeva, in quella sede, le proprie eccezioni in punto di trascrizione.

---

<sup>1</sup> Il c.d. "duplo" è il certificato di eseguita formalità, attestante che la formalità richiesta (trascrizione, iscrizione, annotazione) è stata effettuata. L'art. 2664, 2° comma, c.c. stabilisce che "il conservatore deve restituire al richiedente uno degli originali della nota, nel quale deve certificare l'eseguita trascrizione".

Accogliendo il reclamo, il Tribunale di Salerno revocava la declaratoria di estinzione, ma non si pronunciava sulle ragioni di improcedibilità invocate dall'esecutata, che proponeva, dunque, appello, dolendosi, ancora una volta, della tardività della trascrizione e della relativa documentazione nel processo.

La Corte d'appello rigettava l'impugnazione e l'esecutata proponeva ricorso per cassazione, articolandolo in due motivi.

Con il primo, assumeva (ragionevolmente) che il termine ultimo per la trascrizione del pignoramento coincida, per coerenza sistematica ed in ragione della struttura a formazione progressiva di tale atto, con quello per il deposito dell'istanza di vendita.

Nel caso di specie, la trascrizione era avvenuta qualche giorno dopo la scadenza del termine per il deposito dell'istanza di vendita; pertanto, secondo la ricorrente, la Corte d'appello avrebbe dovuto dichiarare l'inefficacia del pignoramento e l'estinzione del processo esecutivo.

Con il secondo motivo, sosteneva la tardività del deposito della nota di trascrizione, avvenuto quando era già decorso, seppure di poco, il termine di quindici giorni dalla trascrizione stessa (avvenuta, a sua volta, tardivamente, nella prospettiva della ricorrente).

La Suprema Corte afferma l'esclusiva soggezione all'opposizione agli atti esecutivi dello specifico capo del provvedimento, che aveva disatteso le istanze della debitrice, escludendo che tali questioni potessero essere calate, come una sorta di reclamo incidentale, nell'ambito del reclamo promosso dal creditore *ex art. 630 c.p.c.*, avverso la parte del provvedimento, che aveva dichiarato l'estinzione (tipica) del processo per tardiva iscrizione a ruolo, e, pertanto, negando che potessero costituire motivo di appello avverso la sentenza pronunciata sul reclamo.

Rilevato, in ogni caso, che quel processo esecutivo – nel quale era maturata una fattispecie di chiusura *atipica* dell'esecuzione per inosservanza dei termini per la trascrizione del pignoramento e per il deposito della relativa nota – non poteva essere proseguito, la Corte cassava senza rinvio *ex art. 382, 3° comma, ult. periodo, c.p.c.* la sentenza d'appello impugnata, che sulla sussistenza dei presupposti per tale chiusura *atipica* (e soltanto su essa) si era pronunciata (negandone la ricorrenza), ma in esito a procedimento (appello avverso decisione sul reclamo) diverso da quello ammesso per contestarla (l'opposizione agli atti esecutivi).

2. – Com'è noto, l'estinzione del processo esecutivo avviene per cause tipiche, che il legislatore, in consonanza con la disciplina del processo di cognizione, individua nella rinuncia agli atti e nell'inattività delle parti (artt.

629 e 630 c.p.c.<sup>2</sup>); l'art. 632 c.p.c. regola gli effetti dell'estinzione; l'art. 630 c.p.c., al 3° comma, stabilisce che l'ordinanza che dichiara l'estinzione o che rigetta la relativa eccezione è impugnabile a mezzo di reclamo<sup>3</sup>.

Vi sono, però, altre situazioni, nelle quali il processo esecutivo, pur non essendosi perfezionata una fattispecie estintiva tipica, deve necessariamente concludersi, non potendo proseguire, per raggiungere il proprio scopo<sup>4</sup>.

In questi casi, assumendo in premessa il carattere tassativo delle ipotesi di estinzione, dottrina e giurisprudenza – pur nel silenzio del codice, che in nessuna parte della disciplina dell'esecuzione forzata fa uso di tali termini – individuano diversi casi di improcedibilità, o improseguibilità dell'esecuzione, costituenti altrettante ipotesi di estinzione c.d. atipica, del processo esecutivo; talora, generalizzando sul piano terminologico le previsioni, di cui agli artt. 187-*bis* e 164-*bis*, disp. att., c.p.c., ragionano, più genericamente, di “chiusura anticipata” del processo esecutivo<sup>5</sup>.

Ipotesi di estinzione c.d. atipica può essere individuata, tra le altre, nell'art. 156, disp. att., c.p.c. (in relazione al mancato compimento delle attività funzionali alla conversione del sequestro conservativo in pignoramento).

Alla stessa categoria vengono ricondotte anche le situazioni conseguenti all'accoglimento dell'opposizione all'esecuzione *ex* art. 615 c.p.c.<sup>6</sup>, all'accertamento ufficioso dell'inesistenza, originaria o sopravvenuta,

<sup>2</sup> Non è priva di significato, in relazione alla differente struttura e funzione dei due procedimenti, la circostanza che l'art. 306 c.p.c. ragioni di rinuncia agli atti “*del giudizio*”, mentre l'art. 629 c.p.c. evochi unicamente la rinuncia agli atti.

<sup>3</sup> La pronuncia in commento, che riafferma il carattere tipico delle cause di estinzione del processo esecutivo, si pone sulla scia di numerose altre di identico segno (per tutte, Cass., 14 marzo 2022, n. 8113; Cass., 19 dicembre 2014, n. 27031).

<sup>4</sup> Quanto allo *scopo* del processo esecutivo, Cass., Sez. un., 14 dicembre 2020, n. 28387 ben sottolinea che il primario interesse perseguito dall'ordinamento è l'effettività della tutela giurisdizionale del diritto creditore, tale riconosciuto in un titolo esecutivo, al cui soddisfacimento tutto l'ordinamento è chiamato a destinare le proprie risorse; se non sono espressamente presi in considerazione dalla norma, secondo la S.C., non rilevano altri specifici contrastanti interessi, quali quello del debitore a contenere i disagi (come accade in altri ordinamenti giuridici: v. Corte EDU 20/12/2016, Ljaskaj c/ Croazia), o di altri soggetti coinvolti dal processo a mantenere i propri privilegi.

<sup>5</sup> V., tra molte altre, oltre alla pronuncia in commento, Cass., 18 gennaio 2024, n. 2020 e Cass., 8 novembre 2023, n. 31077.

<sup>6</sup> Cass., 6 aprile 2022, n. 11241, individua i provvedimenti che, sentite le parti, il giudice dell'esecuzione è tenuto ad adottare, qualora, in seguito ad un'opposizione *ex* art. 615 c.p.c., ravvisi, anche d'ufficio, i presupposti per la *chiusura anticipata* del processo esecutivo: dichiarazione di improseguibilità dell'esecuzione, ordine di cancellazione della trascrizione del pignoramento, provvedimento, *ex* art. 632 c.p.c., sulle spese dell'esecuzione in favore del debitore (se assistito con difesa tecnica);

del titolo esecutivo (nel caso in cui essa non sia stata fatta valere con il rimedio di cui all'art. 615 c.p.c.), all'inottemperanza degli oneri pubblicitari integrativi di cui all'art. 490, 3° comma, c.p.c.<sup>7</sup>.

Pure l'integrale soddisfazione del creditore procedente e degli eventuali creditori intervenuti, all'esito del versamento di tutte le rate, nei casi di conversione del pignoramento, *ex art. 495 c.p.c.*, impone di attestare l'improseguibilità dell'esecuzione.

L'omesso o tardivo deposito dell'istanza di vendita *ex art. 497 c.p.c.*, invece, determina l'inefficacia del pignoramento e, quindi, l'estinzione per causa tipica della procedura esecutiva, a norma dell'art. 630 c.p.c.<sup>8</sup>, avverso la quale, la parte interessata deve proporre il reclamo, di cui al 2° comma dell'art. 630, e non l'opposizione agli atti esecutivi<sup>9</sup>.

La costante giurisprudenza, infatti, ritiene che la parte interessata a reagire contro una pronuncia di estinzione "atipica" debba proporre esclusivamente l'opposizione agli atti esecutivi e non il reclamo *ex art. 630 c.p.c.*, esperibile soltanto nei casi di estinzione "tipica" dell'esecuzione.

Le questioni direttamente affrontate dalla pronuncia in commento sono, in sintesi, tre e riguardano, da un lato, l'individuazione del termine ultimo per trascrivere il pignoramento immobiliare e, in particolare, se tale incumbente debba essere compiuto entro il termine per il deposito

---

mentre i costi del processo esecutivo restano automaticamente a carico del creditore *ex art. 95 c.p.c. (...)*, ma è comunque tenuto a fissare il termine perentorio per introdurre il giudizio di merito, che non risente della disposta chiusura della procedura.

<sup>7</sup> La triplice possibile articolazione degli adempimenti pubblicitari prevista nell'art. 490 c.p.c. si traduce in una differente disciplina, ai fini delle conseguenze dell'eventuale inattività al riguardo. Il 1° comma dell'art. 490 c.p.c. riguarda l'obbligatorio inserimento dell'avviso di vendita immobiliare nel portale delle vendite pubbliche, la cui omissione è sanzionata dall'art. 631-bis c.p.c. con l'estinzione del processo esecutivo, traducendosi in una inattività qualificata del creditore procedente (o intervenuto titolato). Il 2° comma prevede che, in caso di espropriazione di beni immobili, l'avviso (di vendita), la copia dell'ordinanza (di vendita) e della relazione di stima siano inseriti *altresì* in appositi siti *internet* almeno 45 giorni prima del termine per la presentazione delle offerte; il 3° comma prevede ulteriori eventuali (non obbligatorie) forme di pubblicità, ad es., la pubblicazione dell'avviso di vendita nei quotidiani (opzione meno frequentata, in ragione dei relativi costi), o la sua divulgazione con le forme della pubblicità commerciale (ad es., la pubblicazione sui mezzi di trasporto, o nei *social network*, come più spesso accade). Il mancato rispetto del termine *ordinatorio* per l'anticipazione delle spese di pubblicità previste nei commi 2 e 3 dell'art. 490 c.p.c. dà luogo non ad estinzione, ma ad improseguibilità del processo esecutivo (Cass., 14 marzo 2022, n. 8113; Cass., 27 luglio 2021, n. 21549) e, dunque, alla chiusura anticipata della procedura.

<sup>8</sup> Ne dà conferma il tenore testuale dell'art. 562 c.p.c..

<sup>9</sup> Cass., 18 dicembre 2023, n. 35365.



dell'istanza di vendita, o anche successivamente; dall'altro lato, l'identificazione del termine ultimo per il deposito del documento che dimostra l'avvenuta trascrizione; infine, le conseguenze processuali dell'omessa o tardiva trascrizione del pignoramento e dell'omesso o tardivo deposito del documento che ne dà prova, da individuarsi, secondo la Corte, nella improcedibilità dell'esecuzione, ovvero, in una estinzione "atipica" del processo.

Un'ulteriore tema, qui non direttamente esaminato dalla Suprema Corte, ma che merita di essere sviluppato, per completezza – anche in relazione a prassi talora diffuse, volte a depositare nel fascicolo telematico del processo atti differenti dal c.d. "duplo" della nota di trascrizione del pignoramento (ad es., un'ispezione ipotecaria) – coinvolge l'individuazione precisa dell'atto che *dimostra* l'avvenuta trascrizione del pignoramento, che deve individuarsi proprio ed esclusivamente nella nota di trascrizione, il cui "duplo", dunque, deve essere depositato nel fascicolo del procedimento, senza che sia possibile il deposito di documenti, aventi diversa natura e funzione, dai quali si possa evincere, solo indirettamente, però, l'avvenuta trascrizione.

Per stabilire, infatti, se ed in quali limiti un determinato atto relativo a beni immobili sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo *esclusivamente* al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare, senza possibilità di equivoci ed incertezze, gli estremi essenziali del negozio ed i beni ai quali esso si riferisce, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo che, insieme con la menzionata nota, viene depositato presso la conservatoria dei registri immobiliari<sup>10</sup>.

L'unica fonte alla quale attingere, per verificare la sufficienza della nota di trascrizione ai fini dell'individuazione degli immobili sui quali essa incide, è dunque la nota stessa<sup>11</sup>.

3. – Il pignoramento immobiliare è caratterizzato da una struttura peculiare, rispetto alla quale si confrontano da tempo più tesi, prospettate per descrivere "come" e "quando" esso divenga produttivo di effetti.

La scelta dell'una o dell'altra opzione ricostruttiva assume rilevanza anche pratica: *in primis*, per comprendere quando il pignoramento immobiliare possa dirsi "compiuto", ai fini della decorrenza del suo termine di efficacia, di cui all'art. 497 c.p.c..

<sup>10</sup> Cass., 26 aprile 2024, n. 11213; nel medesimo segno, Cass., 19 febbraio 2019, n. 4842; Cass., 31 agosto 2009, n. 18892.

<sup>11</sup> Cass., 19 febbraio 2019, n. 4726.

Una prima tesi individua nel pignoramento immobiliare una *fattispecie a formazione progressiva*, nella quale la trascrizione – adempimento successivo all’ingiunzione rivolta al debitore a non disporre del bene<sup>12</sup> – assume il valore di un elemento *costitutivo* del pignoramento, che ne contribuisce al perfezionamento sotto il profilo dell’efficacia sostanziale<sup>13</sup>, ancorché taluni effetti processuali, per il debitore ingiunto e per il creditore procedente, possano prodursi ancor prima del completamento della fattispecie.

In tale prospettiva, il pignoramento verrebbe a giuridica esistenza sul piano processuale e, così, tra le parti del processo, per effetto dell’ingiunzione rivolta al debitore, mentre la trascrizione contribuirebbe soltanto ad integrare, sul piano sostanziale, l’efficacia di una fattispecie processuale già compiuta, e ciò ai fini della sua opponibilità ai terzi acquirenti di diritti sul bene pignorato<sup>14</sup>.

Un secondo orientamento, negando la distinzione tra effetti processuali e sostanziali del pignoramento immobiliare, assume che l’atto si perfezioni, anche nei confronti del debitore, solo con la trascrizione<sup>15</sup>.

<sup>12</sup> Si v. l’art. 555, 1° comma, c.p.c., in relazione all’art. 492 c.p.c..

<sup>13</sup> G. VERDE, voce *Pignoramento mobiliare diretto e immobiliare*, in *Enc. dir.*, Milano, 1983, vol XXXIII, 769, 825, che pure (G. VERDE, *Il pignoramento. Studio sulla natura e sugli effetti*, Napoli, 1964, 81 e ss.) inquadra la sequenza di atti di cui si compone il pignoramento nello schema del procedimento; F. CARNELUTTI, *Istituzioni del processo civile italiano*, III, Roma, 1956, 63; E. REDENTI, *Diritto processuale civile*, III, Milano, 1954, 255; S. SATTA, *Commentario al codice di procedura civile*, III, Milano, 1965, 343; G. BONGIORNO, *Espropriazione immobiliare*, in *Dig. disc. priv.*, sez. civ., VIII, Torino, 1992, 35; G. MARTINETTO, *Il pignoramento in generale*, in M. Bove – B. Capponi – G. Martinetto-B. Sassani, *L’espropriazione forzata*, Torino, 1988, 68; E. REDENTI – M. VELLANI, *Diritto processuale civile*, III, Milano, 1999, 342; C. CONSOLO, *Spiegazioni di diritto processuale civile*, I, Torino, 2023, 342; F.P. LUISO, *Diritto processuale civile*, III, Milano, 2024, 81; G. CAMPEIS – A. DE PAULI, *Le esecuzioni civili*, Padova, 2007, 215. Sul punto, v., altresì, A.M. SOLDI, *Manuale dell’esecuzione forzata*, Milano, 2022, 439 e ss.; B. CAPPONI, *Diritto dell’esecuzione civile*, Torino, 2023, 147.

<sup>14</sup> Come conferma, *a contrario*, l’art. 2915 c.c.; in argomento, Cass., 11 marzo 2016, n. 4751; Cass., 18 agosto 2011, n. 17367; Cass., 16 maggio 2008, n. 12429, che, esaltando la struttura unitaria, benché a formazione progressiva, del pignoramento immobiliare, ritiene che la successiva rettifica, o la rinnovazione, di una trascrizione *ab origine* carente o erronea, non siano idonee a sanare l’invalidità originaria, sicché occorre, in tal caso, rinnovare sia la notifica del pignoramento che la trascrizione, atteso che la tutela dell’aggiudicatario prevista dall’art. 2929 c.c. sarebbe esclusa nelle ipotesi di illegittimità originaria dell’esecuzione.

<sup>15</sup> In questo senso, V. ANDRIOLI, *Commento al codice di procedura civile*, III, Napoli, 1957, 217; B. CAPPONI, voce *Pignoramento*, in *Enc. giur. Treccani*, Roma, 1990, 3; L. MONTESANO – G. ARIETA, *Diritto processuale civile*, III, Torino, 1999, 103; A. PROTO PISANI, *Lezioni di diritto processuale civile*, Napoli, 2023, 714; P. CASTORO, *Il processo di esecuzione nel suo aspetto pratico*, Milano, 2010, 562.

L'indirizzo consolidato del giudice di legittimità accoglie la prima opzione e, dunque, configura il pignoramento immobiliare come una fattispecie a formazione progressiva, articolata in due elementi costitutivi, aventi ad oggetto adempimenti differenti quanto a modalità ed effetti:

- la *notificazione* dell'atto ex art. 555 c.p.c., con la contestuale ingiunzione, prevista nell'art. 492 c.p.c., rivolta dall'ufficiale giudiziario al debitore che subisce l'espropriazione immobiliare; debitore, che, da questo momento, può dirsi esecutato, posto che, a norma dell'art. 491 c.p.c., l'espropriazione forzata inizia proprio "col pignoramento" (salva la particolare ipotesi, di cui all'art. 502 c.p.c.<sup>16</sup>), ovvero, con l'atto, che crea il vincolo di indisponibilità, di cui all'art. 492 c.p.c. sul diritto, che ne forma oggetto<sup>17</sup>;

- la *trascrizione* dell'atto nei pubblici registri immobiliari, che completa il pignoramento, consentendone la produzione degli effetti sostanziali di opponibilità nei riguardi dei terzi e di pubblicità-notizia nei confronti dei creditori concorrenti<sup>18</sup>.

Seguendo la teoria della fattispecie a formazione progressiva, dobbiamo ritenere che già la notificazione del pignoramento immobiliare segni l'inizio del processo esecutivo, tracciando il *dies a quo* dell'efficacia dell'atto, anche ai fini di cui agli artt. 497 e (oggi) 567 c.p.c., e che la trascrizione lo completi, ponendosi come presupposto indispensabile perché il giudice dia seguito all'istanza di vendita del bene<sup>19</sup>.

L'eventuale cancellazione della trascrizione, indipendentemente dalla validità o meno del titolo in base al quale essa è stata effettuata, impedisce di *dare seguito* all'istanza di vendita del bene immobile pignorato, operando come autonoma causa di estinzione della pubblicità, che ne fa venir meno gli effetti rispetto ad ogni interessato<sup>20</sup>.

La teoria della fattispecie a formazione progressiva, al di là del suo fascino concettuale, mostra il suo pratico limite, nel vigore di una disciplina

<sup>16</sup> L'art. 502 c.p.c. dispone che l'assegnazione o la vendita delle cose date in pegno può essere chiesta senza che sia stata preceduta dal pignoramento, con conseguente decorrenza del termine per la relativa istanza dalla notificazione del precetto.

<sup>17</sup> G. MICCOLIS, in *L'esecuzione forzata riformata*, a cura di G. Miccolis e C. Perago, Torino, 2009, 41.

<sup>18</sup> Cass. 22 dicembre 2022, n. 37558; Cass. 20 aprile 2015, n. 7998.

<sup>19</sup> Cass. 20 aprile 2015, n. 7998, in applicazione di tale principio, ha confermato la decisione con cui il giudice di merito – in presenza di due pignoramenti contestuali, notificati da due diversi creditori, uno solo dei quali trascritto – aveva dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva, in ragione della rinuncia agli atti proveniente dal solo creditore che aveva trascritto il pignoramento.

<sup>20</sup> Cass. 18 agosto 2011, n. 17367.

processuale, nel tempo ripetutamente mutata (ma, verosimilmente, non migliorata), che impone al creditore procedente di porre in essere tutti gli adempimenti iniziali essenziali del processo per espropriazione immobiliare entro termini spiccatamente contratti (tutti decorrenti dalla notificazione del pignoramento al debitore), che sono stati, via via, anticipati, in ragione dell’auspicio del legislatore di incidere, in tal modo, sul “fattore tempo” del processo di espropriazione forzata<sup>21</sup>.

Oggi il termine finale di efficacia del pignoramento (quarantacinque giorni dal suo “compimento”, ovvero, dalla notificazione al debitore) segna il *dies ad quem* per il deposito sia dell’istanza di vendita che (inopinatamente) della documentazione ipocatastale, di cui all’art. 567 c.p.c.<sup>22</sup>.

Benché il termine finale per il deposito dell’istanza di vendita<sup>23</sup> e quello per il deposito della documentazione ipocatastale ora coincidano, deve escludersi che, in virtù della nuova formulazione della disposizione, di cui all’art. 567 c.p.c., da un lato, debba necessariamente depositarsi la documentazione unitamente all’istanza di vendita e, dall’altro, che tale deposito possa precedere l’istanza di vendita<sup>24</sup>.

Sicuramente, il giudice dell’esecuzione può provvedere sull’istanza di vendita solo quando nel fascicolo sia presente anche la documentazione ipocatastale<sup>25</sup>.

Secondo attenta dottrina, la mancata proposizione dell’istanza di vendita, o il deposito tardivo della medesima, generano una fattispecie estintiva del processo esecutivo, più che un’ipotesi di inefficacia del pignoramento<sup>26</sup>.

A nostro parere, non si tratta di porre un’alternativa tra i due fenomeni, che nemmeno la legge introduce: infatti, fermo restando che, come già osservato, l’omesso o tardivo deposito dell’istanza di vendita, ex art. 497 c.p.c., determina l’inefficacia del pignoramento e, quindi, l’estinzione (tipica<sup>27</sup>) della procedura esecutiva, a norma dell’art. 630 c.p.c. (ne dà

<sup>21</sup> Così, espressamente, la *Relazione illustrativa* al d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149, attuativo della l. 26 novembre 2021, n. 206, pag. 86.

<sup>22</sup> Il termine, di cui all’art. 497 c.p.c. è soggetto a sospensione feriale (Cass., 29 luglio 1986, n. 4841).

<sup>23</sup> Che può essere depositata nel fascicolo telematico del procedimento, una volta che sia decorso il termine di dieci giorni, di cui all’art. 501 c.p.c.,

<sup>24</sup> V. la *Relazione illustrativa*, pagg. 86-87.

<sup>25</sup> L’art. 569, 1° comma, c.p.c., stabilisce che “A seguito dell’istanza di cui all’articolo 567 il giudice dell’esecuzione, entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui al secondo comma dell’articolo 567, nomina l’esperto... e fissa l’udienza per la comparizione delle parti...”.

<sup>26</sup> G. MICCOLIS, in *L’esecuzione forzata riformata*, cit. 85.

<sup>27</sup> Cass., 18 dicembre 2023, n. 35365.

conferma anche l'art. 562 c.p.c.), l'art. 172, disp. att., c.p.c., distingue l'ipotesi in cui l'estinzione del processo consegua proprio alla perdita di efficacia del pignoramento da tutti gli altri casi ("*... e in ogni altro caso*") in cui l'inefficacia del pignoramento sia l'effetto, conseguente *ex lege* dal disposto dell'art. 632 c.p.c., della già (per altra causa) avvenuta estinzione del processo, ad es., per rinuncia agli atti.

4. – Il rilievo anche spiccatamente processuale della trascrizione del pignoramento immobiliare è sottolineato da una non troppo risalente pronuncia della Cassazione<sup>28</sup>, la quale ha precisato che essa non è preordinata soltanto ad assicurare, sul piano sostanziale, pubblicità al vincolo imposto al bene pignorato, ma si pone come elemento perfezionativo del pignoramento immobiliare, teleologicamente destinato a preservare la fruttuosità dell'acquisto da parte dell'aggiudicatario o dell'assegnatario<sup>29</sup>, *combinando* i propri effetti con la trascrizione del successivo decreto di trasferimento e *saldandosi*, in tal modo, ad essa.

È, dunque, un passaggio imprescindibile, affinché il giudice dell'esecuzione *dia seguito* all'istanza di vendita del bene (nominando gli ausiliari e fissando l'udienza, di cui all'art. 569 c.p.c.), consentendo che il processo esecutivo si svolga utilmente e raggiunga, fisiologicamente, il suo scopo<sup>30</sup>.

La vendita forzata immobiliare presuppone, dunque, che, a monte, il vincolo di indisponibilità impresso dal pignoramento sia stato trascritto, così da rendere inopponibili ai creditori, e, dunque, all'aggiudicatario, gli eventuali atti dispositivi del bene pignorato successivi alla trascrizione.

Per tale ragione, il giudice dell'esecuzione, allorché provvede sull'istanza di vendita, è tenuto a verificare l'avvenuta trascrizione del pignoramento, quale integrazione dell'atto di esordio della procedura, ma, soprattutto, quale *condizione per l'utile perseguibilità della espropriazione verso un trasferimento ritualmente opponibile ai terzi*: sicché la mancata trascrizione, di cui si sia occupato il creditore, o la mancata prova di essa osta financo all'apertura della fase liquidativa, altrimenti minata nella stessa possibilità di realizzare un *efficace trasferimento* del bene pignorato<sup>31</sup>.

<sup>28</sup> Cass. n. 7998/2015, cit..

<sup>29</sup> G. MICCOLIS, in *L'esecuzione forzata riformata*, cit., 45.

<sup>30</sup> DE STEFANO, *Il giudice dell'esecuzione e la governance del processo esecutivo*, in REF, 2024, 4, sottolinea, sul piano generale, la necessità di adottare prassi interpretative ed applicative che privilegino, tra più opzioni, quella che possa apparire più proficua rispetto al fine concreto del processo esecutivo. Sullo scopo del processo esecutivo, si v. quanto osservato alla nota 4.

<sup>31</sup> Cass. n. 7998/2015, cit.

Se manca la trascrizione del pignoramento, dunque, il processo esecutivo non è in grado di pervenire al risultato, cui è diretto, vale a dire, alla soddisfazione dei crediti azionati attraverso la trasformazione in danaro del diritto pignorato.

Sul piano della tempistica, appare inevitabile concludere che la trascrizione del pignoramento immobiliare deve avvenire, evidentemente, entro il termine di efficacia dell'atto, cui è riferita; sicché l'eventuale trascrizione (patologicamente) chiesta al conservatore quando sia già decorso il termine di efficacia dell'atto, si tradurrebbe, a parere di chi scrive, in una causa di irricevibilità della richiesta; mentre la positiva trascrizione di un pignoramento ormai privo di efficacia si tradurrebbe, verosimilmente, in una nullità della stessa.

Di fatto, però, la trascrizione deve avvenire ben prima dell'indicato termine finale, posto che, oggi, sempre entro il termine di efficacia, di cui all'art. 497 c.p.c., deve essere depositata anche la documentazione ipocatastale, di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., riportante le iscrizioni e le trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei vent'anni anteriori alla trascrizione del pignoramento<sup>32</sup>.

È evidente, infatti, che un pignoramento trascritto in corrispondenza dello spirare del termine di efficacia dell'atto, o, in ipotesi estrema, proprio il quarantacinquesimo giorno dalla sua notificazione, impedirebbe, sicuramente, la redazione ed il tempestivo deposito della certificazione notarile, di cui alla seconda parte del medesimo comma, a meno che la bozza della certificazione non sia stata (diligentemente e) tempestivamente già redatta e attenda solo di essere integrata con gli estremi della trascrizione del pignoramento, che ha originato la procedura in questione. Ma anche tale eventualità presupporrebbe la ricorrenza congiunta di circostanze tutte favorevoli e, dunque, l'assenza di imprevisti.

Pure l'estrazione *in die*, successivamente alla trascrizione *in extremis* del pignoramento, delle certificazioni delle iscrizioni e delle trascrizioni ed il successivo deposito nel fascicolo della procedura appare ipotesi, seppure astrattamente realizzabile, sicuramente non consigliabile.

---

<sup>32</sup> La documentazione, di cui all'art. 567 c.p.c., prodotta dal creditore procedente, deve attestare che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato è di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto *inter vivos anteriore al ventennio* dalla trascrizione stessa; e la mancata produzione, imputabile al soggetto richiesto, determina la dichiarazione di chiusura anticipata del processo esecutivo (Cass., 11 giugno 2019, n. 15597).

Sicché è sempre preferibile una programmazione ben calibrata di tali adempimenti, in modo da prevenire il rischio sia che l'incombente non si perfezioni nel termine (perentorio) previsto dalla legge, sia che il creditore sia costretto a rivolgere al giudice dell'esecuzione una richiesta (magari non troppo fondata) di proroga, *ex art. 567, 3° comma, primo periodo, c.p.c.*

Per delineare la disciplina della trascrizione del pignoramento immobiliare e le conseguenze della sua inosservanza – sotto il profilo sia della mancata, o tardiva, trascrizione in sé, sia del mancato, o tardivo, deposito della nota di trascrizione (il c.d. “duplo”) nel fascicolo della procedura – occorre individuare la funzione assolta dalla trascrizione nel contesto della disciplina del pignoramento immobiliare, di cui agli art. 555 e 557 c.p.c..

Rilevante, a tale scopo, è il tenore letterale dell'art. 555 c.p.c., che individua nella notificazione e nella successiva trascrizione gli elementi necessari alla (completa) *esecuzione* del pignoramento immobiliare, ma non ne subordina la produzione degli effetti al compimento di entrambe le attività<sup>33</sup>; sicuramente, la norma prevede come necessaria e doverosa la trascrizione del pignoramento.

La lettura, nell'ordine, del secondo e del terzo comma dell'art. 555 fa pensare, a prima vista, che alla trascrizione provveda, di regola, l'ufficiale giudiziario e che solo eccezionalmente se ne faccia carico il creditore procedente. Nella prassi, accade regolarmente il contrario.

Doveroso è, altresì, il deposito nel fascicolo telematico del procedimento della nota di trascrizione (art. 557, 2° comma, c.p.c.); l'incombente è affidato al solo creditore procedente, anche quando alla trascrizione abbia provveduto (in remota ipotesi) l'ufficiale giudiziario, e deve avvenire entro quindici giorni dalla consegna al creditore dell'atto di pignoramento notificato da parte dell'ufficiale giudiziario.

Posto che, come detto, nella maggior parte dei casi, è il creditore a provvedere alla trascrizione del pignoramento, costui, come prescrive la seconda parte del 2° comma dell'art. 557 c.p.c., dovrà depositare la nota di trascrizione “*appena restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari*”, che, obiettivamente, è espressione vaga e che induce a prendere come mero riferimento, per verificare la (tendenziale) tempestività (o la non eccessiva tardività) del deposito, il timbro posto dalla conservatoria sull'originale e sul duplo della nota di trascrizione.

L'art. 557 c.p.c. è scritto in modo obiettivamente infelice, in primo luogo, perché il testo della disposizione è parametrato rispetto

---

<sup>33</sup> Gli effetti processuali del pignoramento, come si è visto, si producono sin dalla notificazione dell'atto al debitore.

all'eventualità più remota (ovvero, che sia l'ufficiale giudiziario a provvedere alla trascrizione); in secondo luogo, perché il tenore del suo 3° comma fa sorgere il dubbio, se il mancato deposito, entro quindici giorni dalla consegna al creditore, anche della nota di trascrizione sia causa di inefficacia del pignoramento.

È stato affermato che la mancata inclusione della nota di trascrizione del pignoramento tra gli atti da depositare entro il termine di quindici giorni, a pena di inefficacia, sia frutto di una scelta consapevole del legislatore (per quanto di non immediata percepibilità)<sup>34</sup>. Di conseguenza, in tale prospettiva, il mancato deposito della nota di trascrizione non è sanzionabile ai sensi dell'art. 557, 3° comma, c.p.c.<sup>35</sup>.

Prima ancora di riflettere sulla conseguenza del tardivo deposito della nota di trascrizione, occorre chiedersi, logicamente, *se esista un termine per procedere alla trascrizione del pignoramento* e, in caso affermativo, in quale momento della sequenza procedimentale esso vada individuato.

Le risposte date al quesito non sono univoche.

A) Vi è chi, valorizzando *a contrario* l'argomento, per cui l'eventuale cancellazione della trascrizione impedisce di dare seguito all'istanza di vendita del bene immobile pignorato<sup>36</sup>, assume che la trascrizione debba intervenire *"prima dell'udienza in cui il giudice dell'esecuzione, delibando sull'istanza di vendita, pronunci l'ordinanza ex art. 569 c.p.c."*<sup>37</sup>.

Tale conclusione non ci trova d'accordo, nella misura in cui identifica il momento in cui il giudice dell'esecuzione "si pronuncia" sull'istanza di vendita con l'emissione dell'ordinanza *ex art. 569 c.p.c.*

A nostro parere, il momento in cui il giudice "provvede" sull'istanza di vendita, dandovi seguito, è individuabile ben prima, e precisamente nel compimento delle attività, descritte nel 1° comma dell'art. 569 c.p.c., ovvero, allorché il giudice dell'esecuzione, letta l'istanza di vendita, entro quindici giorni dal deposito della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., nomina l'esperto stimatore ed il custode giudiziario, fissando l'udienza, all'esito della quale, in assenza di ragioni ostative, autorizzerà la vendita.

<sup>34</sup> A. AULETTA, Trascrizione del pignoramento e deposito della relativa nota: le questioni emerse in giurisprudenza (a margine di Trib. Nocera Inferiore, 23.3.2021), in [www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it).

<sup>35</sup> Si v., sul punto, quanto osservato al § 5, anche in relazione alla nuova formulazione dell'art. 557 c.p.c., ad opera del d.lgs. c.d. "correttivo" alla riforma Cartabia.

<sup>36</sup> Cass. 18 agosto 2011, n. 17367.

<sup>37</sup> In tal senso, A. AULETTA, Trascrizione del pignoramento e deposito della relativa nota: le questioni emerse in giurisprudenza (a margine di Trib. Nocera Inferiore, 23.3.2021), in [www.inexecutivis.it](http://www.inexecutivis.it).



Il contenuto dell'atto denominato istanza di vendita, infatti, non si esaurisce nella richiesta della pronuncia della relativa ordinanza, ma, innanzitutto, nella richiesta di nomina degli ausiliari (esperto stimatore e custode giudiziario), incaricati delle verifiche, di cui all'art. 173-bis, disp. att., c.p.c., prima fra tutte (*ex art. 173-bis, 2° comma, disp. att., c.p.c.*) proprio la completezza della documentazione di cui all'art. 567 (2° comma) c.p.c.

Poiché la completezza di tale documentazione è parametrata, a ritroso, proprio rispetto alla data di trascrizione del pignoramento, è evidente che, allorché il giudice nomina gli ausiliari, fissando la data dell'udienza di vendita, in quel momento (che, a norma dell'art. 569, 1° comma, c.p.c. precede di tre mesi quello dell'udienza in discorso), il pignoramento deve essere stato *già trascritto*<sup>38</sup>.

B) Secondo altra prospettiva, la trascrizione andrebbe effettuata prima, o, comunque, non oltre il deposito dell'istanza di vendita<sup>39</sup> e, di conseguenza, la trascrizione del pignoramento avvenuta dopo la proposizione dell'istanza di vendita porta con sé l'estinzione del processo<sup>40</sup>.

C) Altri ancora, con posizione condivisibile, assumono che *“l'esistenza della trascrizione assume rilievo quando il giudice dell'esecuzione è chiamato a provvedere sulla vendita dei beni, ossia quando sia stata depositata l'istanza di vendita con la documentazione ventennale”*<sup>41</sup>.

---

<sup>38</sup> Nella pratica, tra la pronuncia di tale decreto e la data dell'udienza intercorrono non meno di quattro mesi (sempre che non ricorrano – e, assai spesso, vi sono – fondate ragioni di proroga del termine per il compimento delle operazioni di stima). L'esperto stimatore, infatti, a norma dell'art. 173-bis, 3° comma, disp. att., c.p.c., deve depositare l'elaborato di stima almeno trenta giorni prima dell'udienza di vendita e molto raramente riesce a depositare la perizia entro sessanta giorni dall'accettazione dell'incarico. L'attività dell'esperto, infatti, è spesso oggettivamente rallentata per effetto del ritardo degli uffici comunali nell'evasione delle istanze di accesso agli atti, oppure della spiccata consistenza del compendio pignorato.

<sup>39</sup> Trib. Cosenza, 3 aprile 2019, citato da A. AULETTA, *ibidem*.

<sup>40</sup> L'osservazione del Tribunale cosentino evidenzia che *“anche ove non si voglia condividere la configurabilità di un termine perentorio per il deposito della nota di trascrizione... il creditore procedente non possa presentare istanza di vendita qualora il pignoramento non sia stato ancora trascritto, postulando l'atto procedurale successivo la completezza e l'avvenuto perfezionamento dell'atto procedurale precedente”*. Va, tuttavia, osservato che la trascrizione ben può completare il pignoramento pur se interviene successivamente al deposito dell'istanza di vendita (ma sempre nel termine di cui all'art. 497 c.p.c.). Fatte salve le osservazioni già riportate nel testo, in apertura del presente paragrafo, relativamente ai rischi processuali del creditore procedente che trascriva il pignoramento all'ultimo momento.

<sup>41</sup> Trib. Nocera Inferiore, 23.3.2021; Trib. Lamezia Terme, ord. 15.1.2019, citate da A. AULETTA, *ibidem*.

Come si è già osservato, prima del deposito della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. il giudice dell'esecuzione non può prendere in esame l'istanza di vendita; e, poiché, come pure si è detto, la documentazione ipocatastale prende come riferimento cronologico proprio il ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, deve concludersi che la trascrizione deve essere stata già eseguita nel momento in cui viene il creditore si attiva, per richiedere la certificazione in discorso.

Ragioni di coerenza sistematica e funzionale impongono, pertanto, di individuare nella scadenza del termine per il deposito dell'istanza di vendita, e della documentazione ipocatastale, di cui all'art. 567 c.p.c., il momento ultimo per la trascrizione del pignoramento<sup>42</sup>.

Se l'espropriazione immobiliare mira, tra l'altro, a porre il creditore pignorante al riparo dagli eventuali atti di disposizione compiuti dal debitore dopo il pignoramento (art. 2913 c.c.), è evidente che la trascrizione di tale atto serve ad assicurare proprio questo scopo.

Dunque, l'espropriazione immobiliare si può svolgere solo ove sia dimostrata l'avvenuta tempestiva trascrizione del pignoramento, e ciò a prescindere dal rilievo della trascrizione nel momento genetico del pignoramento, quale elemento costitutivo o meno dell'atto<sup>43</sup>.

Come ha bene evidenziato la Suprema Corte, infatti, nel contesto di una pronuncia ricca di spunti interpretativi e ben motivata, in tutte le discipline del processo esecutivo, succedutesi negli ultimi anni, la mancata dimostrazione della trascrizione del pignoramento ha *sempre* rilevato quale evento idoneo a far venir meno il processo esecutivo e, con esso, il pignoramento non trascritto<sup>44</sup>.

La stessa pronuncia, opportunamente, ha evidenziato l'importanza – più che dell'adesione ad una delle due ricostruzioni sopra ricordate, relative

---

<sup>42</sup> Così anche Trib. Nocera Inferiore, 23.3.2021. Il tenore del 2° comma dell'art. 567 c.p.c., nel testo previgente alla c.d. riforma Cartabia (che faceva coincidere il *dies ad quem* del termine di efficacia del pignoramento con il *dies a quo* del termine per il deposito della documentazione ipocatastale), poteva rendere condivisibile l'affermazione di Trib. di Napoli, 9 dicembre 2020 (cit. da A. AULETTA, op. cit.), secondo cui la mera posteriorità della data della domanda di trascrizione rispetto al deposito dell'istanza di vendita non determina, di per sé, l'improcedibilità della procedura esecutiva, "poiché nessuna norma ancora la trascrizione del pignoramento ad un momento per forza anteriore all'istanza di vendita". L'avvenuta unificazione, post riforma, del termine finale per il deposito tanto dell'istanza di vendita quanto della documentazione ipocatastale impone, oggi, di ritenere, viceversa, che al deposito della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c. sia necessariamente prodromica la trascrizione del pignoramento.

<sup>43</sup> Così Cass., 11 marzo 2016, n. 4751.

<sup>44</sup> Così Cass., 11 marzo 2016, n. 4751.

alla funzione (costitutiva o meno) della trascrizione nel contesto del pignoramento immobiliare – dell’adozione di una prospettiva *relativizzante*, che, sulla base dei dati normativi somministrati dagli artt. 555 e 557 c.p.c., ed alla luce dello scopo perseguito dal legislatore, riconosca che, *per taluni* effetti del pignoramento immobiliare, rileva già soltanto la notificazione al debitore, mentre, *per altri*, il successivo momento della trascrizione; e ciò, proprio nella logica della formazione progressiva di una fattispecie, alla fine, unitaria<sup>45</sup>.

Proprio in quanto attività di completamento di una fattispecie a formazione progressiva già *in itinere*, la trascrizione può essere utilmente compiuta anche durante l’eventuale sospensione del processo esecutivo, disposta (per effetto della sospensione dell’esecutività del titolo esecutivo) dopo la notificazione del pignoramento, ma prima della trascrizione di esso<sup>46</sup>.

La trascrizione del pignoramento, dalla quale discende l’inopponibilità all’acquirente dei diritti acquistati dai terzi ai sensi dell’art. 2919, 2° comma, c.c., deve persistere per tutta la durata del processo esecutivo, in ragione della effettiva tutela della posizione del futuro aggiudicatario; tanto che l’eventuale cancellazione della formalità, pur se erronea o illegittima, a seguito di estinzione o di altra forma di chiusura anticipata della procedura, fa acquistare efficacia, in pregiudizio dell’aggiudicatario, alle trascrizioni successive al pignoramento, in applicazione della regola generale di cui all’art. 2644 c.c., a nulla valendo l’eventuale ripristino della formalità, in conseguenza della revoca del provvedimento di cancellazione, i cui effetti operano solo *ex nunc* e, dunque, in maniera recessiva rispetto agli acquisti medio tempore ritualmente trascritti<sup>47</sup>.

Per meglio comprendere la funzione della trascrizione del pignoramento immobiliare, una ricca fonte di spunti interpretativi è costituita dalle pronunce rese in relazione alla disciplina in punto di rinnovazione della trascrizione del pignoramento (art. 2668-ter c.c.).

L’eventuale mancata rinnovazione entro il termine ventennale, di cui all’art. 2668-ter c.c., rilevabile anche d’ufficio dal giudice, determina, infatti, l’improseguibilità del processo stesso, con il venir meno *ex tunc* dell’intera attività processuale seguita al pignoramento originariamente trascritto<sup>48</sup>, oltre che dello stesso pignoramento<sup>49</sup>.

---

<sup>45</sup> Così Cass., 11 marzo 2016, n. 4751, che richiama, sul punto, il principio di diritto formulato da Cass., 20 aprile 2015, n. 7998.

<sup>46</sup> Cass., 22 dicembre 2022, n. 37558.

<sup>47</sup> Cass., 18 gennaio 2024, n. 2020.

<sup>48</sup> L’art. 2668-ter c.c. dispone l’estensione anche al pignoramento della limitazione della durata ventennale dell’efficacia della trascrizione, disposta dal

La rinnovazione è, dunque, elemento costitutivo della fattispecie del pignoramento, tanto che, secondo la giurisprudenza, è preclusa la possibilità di rinnovazione tardiva, ad iniziativa della parte, o nel termine concesso dal giudice dell'esecuzione, dell'originario pignoramento, con una sorta di recupero *pro futuro* della sua funzione<sup>50</sup>.

precedente art. 2668-bis, con riferimento alla domanda giudiziale; tale circostanza conforta la teoria che equipara (o quantomeno introduce un parallelo fra) la domanda giudiziale ed il pignoramento, che costituirebbe una sorta di "domanda esecutiva".

<sup>49</sup> Trib. Verona, 17 luglio 2020; Trib. Castrovillari, 7 gennaio 2020, n. 19. Secondo Cass., 9 maggio 2019, n. 12239, in questo caso, al pignoramento non tempestivamente rinnovato nella sua trascrizione dovrebbe riconoscersi, tuttavia, l'idoneità a produrre l'effetto interruttivo (istantaneo) della prescrizione, in ossequio alla regola generale, di cui all'art. 2945, 3° comma, c.c. anche se si può osservare che la regola ora ricordata riguarda le ipotesi di estinzione (tipica) del processo e non di improseguibilità del medesimo. Con riferimento alla rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale (ma la conclusione è estensibile anche alla fattispecie in esame), è stato osservato, da una parte della dottrina (G. MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, in *Foro it.*, V, 2009, 340; A. RIZZIERI, *L'introduzione nel codice civile degli artt. 2668 bis e 2668 ter*, in *Studium iuris*, 2009, 744) che, ove il termine ventennale venga lasciato spirare, senza che la parte abbia provveduto a compiere la rinnovazione, gli effetti della trascrizione cesserebbero *ex tunc* e, dunque, la successiva sentenza che dovesse accogliere la domanda dell'attore non sarebbe opponibile all'avente causa dal convenuto, anche se questi avesse trascritto il suo acquisto quando gli effetti della trascrizione non erano ancora cessati, cioè prima del compimento del ventennio. In senso contrario, ed a favore della inefficacia *ex nunc*, si è precisato (R. TRIOLA, sub art. 2668-bis c.c., in *Commentario del codice civile*, a cura di G. Bonilini e A. Chizzini, Milano, 2016, 245-246.) che, quando il legislatore ha voluto che gli effetti della trascrizione cessassero retroattivamente lo ha previsto in modo espresso (art. 2645-bis, 3° comma, c.c.).

<sup>50</sup> Cass. 23 gennaio 2019, n. 1891, che espressamente richiama il ben più completo precedente (Cass. 11 marzo 2016, n. 4751), specificamente dedicato all'analisi degli effetti sulla procedura esecutiva della mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento *ex art. 2668-ter c.c.*, che sono diversi, a seconda della premessa dalla quale si muova, in punto di rilevanza della trascrizione del pignoramento immobiliare. Ove si segua il primo orientamento riportato nel testo al § 2, infatti, la mancata rinnovazione della trascrizione travolge il pignoramento stesso, facendone venir meno un elemento costitutivo. L'opposta opinione, che vede nella trascrizione solo un elemento di integrazione dell'efficacia dell'atto, giustifica la permanenza del pignoramento, sebbene non più opponibile ai terzi che *medio tempore* abbiano acquistato diritti sul bene o li abbiano acquistati dopo. Cass. 11 marzo 2016, n. 4751 bene sottolinea che la centralità della trascrizione del pignoramento è stata sicuramente presente al legislatore della l. n. 69/2009, che ha introdotto l'art. 2668-ter c.c., individuando una fattispecie direttamente incidente sull'ulteriore corso del processo esecutivo; in tale contesto, la doverosa rinnovazione della trascrizione è

Si è detto che l'omessa rinnovazione entro il termine ventennale è causa di improseguibilità del processo stesso.

La conclusione è corretta e coerente con la funzione del processo esecutivo.

Se è vero, come è vero, che il processo esecutivo è volto a conseguire un risultato che sia opponibile ai terzi, non si potrebbe sensatamente teorizzare l'insensibilità del processo esecutivo alla mancata rinnovazione della trascrizione, ipotizzando che esso possa continuare, sia pure senza la prospettiva di dare luogo a quel risultato.

Accolta la premessa sopra riportata, che associa alla mancata rinnovazione l'improseguibilità del processo esecutivo, non appare, dunque, concepibile una rinnovazione tardiva della trascrizione (ad iniziativa del soggetto interessato o su impulso del giudice), che pretenda di saldarsi ad un pignoramento originario ormai divenuto inefficace.

Al netto della verosimile irricevibilità della richiesta di rinnovazione di un pignoramento ormai inefficace, si deve ritenere che essa sarebbe inidonea (in ragione del venir meno della trascrizione originaria) a pregiudicare i terzi che, *medio tempore*, avessero acquistato diritti sul bene, trascrivendo il loro titolo di acquisto nell'arco di tempo corrente tra la prima trascrizione del pignoramento e quella in rinnovazione. E così, sempre in ipotesi, il processo esecutivo finirebbe per non garantire all'aggiudicatario un risultato opponibile a (tutti) i terzi<sup>51</sup>.

Teorizzare la (nuova) attribuzione al pignoramento dell'effetto di tutela verso gli atti di disposizione, ma solo a partire dalla (tardiva) rinnovazione, implicherebbe far dire al legislatore cose che non ha detto, creando una disciplina del tutto eccentrica rispetto alle normali conseguenze del venir meno del processo esecutivo<sup>52</sup>.

---

stata concepita come attività condizionante la possibilità di un'ulteriore prosecuzione del processo esecutivo e, quindi, necessaria, perché il processo possa continuare.

<sup>51</sup> L'infondatezza della tesi da ultimo esposta (e criticata) è confermata dalla giurisprudenza, che, condivisibilmente, ritiene *"del tutto priva di basi giustificative ed in manifesta contraddizione con la logica della tutela giurisdizionale assicurata dal modello del processo esecutivo immobiliare"*, l'idea che la mancata rinnovazione della trascrizione, sebbene determinativa della cessazione dell'efficacia del pignoramento, possa travolgere il processo esecutivo, ma non il pignoramento come suo momento iniziale (Cass. 11 marzo 2016, n. 4751).

<sup>52</sup> Cass. 11 marzo 2016, n. 4751. Quanto agli eventuali atti di disposizione compiuti dal debitore successivamente alla perenzione del pignoramento per mancata rinnovazione della trascrizione, la Corte ritiene che essi siano, sì, opponibili al creditore precedente e a quelli intervenuti, ma, essendo gli acquisti avvenuti in pendenza della trascrizione, poi venuta meno, si tratti di atti che il debitore ha compiuto *"nella consapevolezza di ledere le ragioni creditorie e l'ordine di non disporre del"*

5. – Come osservato in precedenza, l'imperfetta formulazione dell'ultimo comma dell'art. 557 c.p.c., poco coerente con il resto della disposizione, fa sorgere il dubbio se l'inefficacia del pignoramento – conseguente al tardivo deposito nel fascicolo telematico del procedimento della nota di iscrizione a ruolo e delle copie attestare conformi del titolo esecutivo, del precetto e del pignoramento – si applichi anche con riguardo alla nota di trascrizione, testualmente non evocata dal 3° comma dell'art. 557 c.p.c..

Secondo la giurisprudenza (e anche secondo noi) è del tutto ragionevole ritenere che pure il tardivo deposito della nota di trascrizione debba essere sanzionato allo stesso modo (salva la ricorrenza dei presupposti per l'eventuale rimessione in termini)<sup>53</sup>.

In ogni caso, senza il deposito della nota di trascrizione del pignoramento, il processo esecutivo non può avere corso<sup>54</sup>.

E tale conclusione valeva anche nel vigore dell'art. 557, nel testo anteriore alla riforma del 2014 (che, però, non sanzionava con l'inefficacia del pignoramento l'omessa trascrizione o il tardivo deposito della relativa nota): decisivo, allora, l'uso del verbo "deve", sia nel 1° che nel 2° comma, con riferimento, rispettivamente, al deposito della nota di trascrizione da parte dell'ufficiale giudiziario e del creditore procedente<sup>55</sup>.

Anche l'art. 567, 2° comma, c.p.c., prevedendo il deposito, nel termine di efficacia del pignoramento, dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato eseguite nei venti anni *anteriori alla trascrizione del pignoramento*, esprime la centralità di tale adempimento, che costituisce proprio il *dies a quo* rispetto al periodo oggetto di verifica a ritroso<sup>56</sup>.

L'interpretazione proposta è confortata dal tenore, sul punto, dello schema di decreto legislativo c.d. "correttivo" alla riforma Cartabia (di

*bene che gli era stato rivolto e che l'acquirente sia da ritenere consapevole di tale idoneità lesiva. Ciò agli effetti dell'art. 2901 c.c."*

<sup>53</sup> Cass., 11 marzo 2016, n. 4751 ("Si deve, infatti, pensare che tale silenzio sul deposito della nota di trascrizione concerna solo l'ipotesi eccezionale che, avendo proceduto l'ufficiale giudiziario alla trascrizione a norma dell'art. 555, comma 2, egli, a differenza di quanto prevede dell'art. 557 c.p.c., comma 1, abbia consegnato l'atto di pignoramento senza la nota di trascrizione perché ancora non restituitagli ed essa sia stata da lui consegnata successivamente").

<sup>54</sup> Identica conclusione deve raggiungersi nel caso in cui, essendo, ai sensi dell'art. 555, u.c., rimasta affidata al creditore procedente la trascrizione del pignoramento, costui non vi abbia provveduto, Cass., 11 marzo 2016, n. 4751.

<sup>55</sup> Cass., 11 marzo 2016, n. 4751.

<sup>56</sup> Cass., 11 marzo 2016, n. 4751.

imminente approvazione), che prevede la sostituzione del 2° comma dell'art. 557 c.p.c. nei termini seguenti: "Il creditore iscrive a ruolo il processo presso il tribunale competente per l'esecuzione depositando copie conformi del titolo esecutivo, del precetto, dell'atto di pignoramento *e della nota di trascrizione* entro quindici giorni dalla consegna dell'atto di pignoramento, *a pena di inefficacia del pignoramento stesso*" (corsivi nostri); con soppressione del secondo periodo del 3° comma.

L'art. 555, u.c., c.p.c. consente al creditore di farsi carico dell'adempimento della trascrizione del pignoramento, ma non regola le conseguenze della mancata trascrizione (ascrivibile, in tal caso, alla esclusiva inerzia del creditore).

La comminatoria di inefficacia del pignoramento, di cui all'art. 557, 3° comma, c.p.c., e non di estinzione del processo, per il caso di mancato deposito, nel termine, (anche) della nota di trascrizione (e, a maggior ragione, di assenza stessa della trascrizione)<sup>57</sup>, può essere in astratto ricostruita, quanto alle conseguenze, nel modo consueto, vale a dire, ritenendo che – nel silenzio della legge – tali omissioni siano sottratte al regime dell'art. 630 c.p.c., traducendosi, piuttosto, in cause di improseguibilità dell'esecuzione, avverso la cui dichiarazione, o mancata dichiarazione, è possibile reagire con l'eventuale opposizione agli atti esecutivi; oppure, scorgendo in tale omissione (più ragionevolmente, secondo noi, ma non secondo la pronuncia in commento), una mancata prosecuzione del processo esecutivo nel termine stabilito dalla legge (art. 630, 1° comma, c.p.c.), generatrice di estinzione, attestabile con provvedimento soggetto ad eventuale reclamo.

La preferenza per tale ultima opzione è fondata sull'opportunità, a parere nostro, di valorizzare l'espressione di cui al 1° comma dell'art. 630 c.p.c., riducendo, per quanto possibile, il perimetro delle ipotesi di improseguibilità, che, in fondo, hanno molto spesso alla loro radice un'omissione, e, dunque, un'inattività, della parte.

È vero che il legislatore non ha ricondotto tale fattispecie nel novero – tassativo e tipico – delle vicende estintive dell'esecuzione, ma non appare dubitabile che l'omessa trascrizione del pignoramento, nell'ipotesi di cui all'art. 555, u.c., c.p.c., si traduca, oggettivamente, in una (ben) qualificata inattività del creditore procedente e, dunque, dia sostanza ad una fattispecie riconducibile ad una causa estintiva tipica, costituita dal difetto di impulso, rilevante ai fini di cui all'art. 630 c.p.c..

---

<sup>57</sup> È questa, come detto, la prospettiva interpretativa accolta, per noi condivisibilmente, da Cass., 11 marzo 2016, n. 4751.

La Corte di cassazione, nel provvedimento qui in esame, non è, però, di questo avviso e ritiene che l'*univoca conclusione* (che tanto univoca non appare), alla quale condurrebbero tanto l'argomento ermeneutico quanto quello sistematico, sia che l'omessa o tardiva trascrizione del pignoramento, di cui si sia occupato il creditore, nonché l'omesso o tardivo deposito del documento asseverativo di essa, quali che siano i termini per il compimento dell'una e dell'altra attività, (profilo che, purtroppo, la Corte non ritiene necessario approfondire e sul quale ci siamo soffermati per completezza di esposizione) cagionano la chiusura anticipata del processo di espropriazione immobiliare, "*altrimenti qualificata nella prassi*", dice sempre la Corte, come improseguibilità o improcedibilità, oppure come "estinzione atipica".

A nostro parere, è questo il passaggio più critico della relativamente succinta motivazione della sentenza in commento, che, innanzitutto, avrebbe meritato un maggiore approfondimento, proprio con riguardo ad almeno due rilevanti profili, ovvero: 1) quale sia il termine massimo per provvedere alla trascrizione del pignoramento e al deposito del documento che ne attesta l'avvenuto compimento (aspetti dichiaratamente non approfonditi in questa sede); 2) quale sia il documento effettivamente asseverativo dell'avvenuta trascrizione (da individuare nel c.d. duplo della nota di trascrizione e non in documenti o certificazioni aventi diversa funzione).

Poco chiarificatrice è, altresì, l'assimilazione, un po' frettolosa, dei concetti di "chiusura anticipata" del processo a quelli di "improseguibilità", "improcedibilità" ed "estinzione atipica".

In particolare, che l'improseguibilità o l'improcedibilità del processo di espropriazione siano, nella sostanza, sinonimi, espressivi di situazioni entrambe riconducibili al *genus* (comprensivo di numerose e diverse fattispecie, non altrimenti inquadrare dalla legge) della "chiusura anticipata" è affermazione che non ci trova d'accordo.

È vero che, secondo la giurisprudenza, ai fini dell'individuazione del rimedio giurisdizionale, esperibile avverso il provvedimento con il quale il giudice dell'esecuzione pone fine al processo, è sufficiente distinguere tra provvedimenti ricognitivi dell'avvenuto perfezionamento di una causa *tipica* di estinzione, che sono soggetti ad eventuale *reclamo*, ex art. 630, 3° comma, c.p.c.<sup>58</sup>, e provvedimenti che dichiarano l'avvenuta estinzione del processo per causa *atipica*, oggetto di possibile *opposizione* agli atti, ex art. 617 c.p.c.<sup>59</sup>, ma, ciò nonostante, non è il caso, a parere di chi scrive, di fare "di ogni erba

---

<sup>58</sup> Cass. 30 marzo 2022, n.10238. In senso conforme, Cass. 15 luglio 2016, n. 14449, che, tuttavia, assoggetta, poco opportunamente, al rimedio del reclamo anche i provvedimenti previsti dall'art. 567 c.p.c.. Del resto, il 3° comma dell'art. 567 c.p.c. è norma geneticamente confusa e poco coerente al suo interno.

<sup>59</sup> Cass. 11 giugno 2019, n.15597.



un fascio”, se è vero che l’improseguibilità esprime l’impossibilità di ulteriore percorso di una fattispecie processuale già iniziata, mentre l’improcedibilità preclude *ab origine*, o, comunque, *in limine*, l’esordio di una determinata fattispecie.

-----

*Abstract*

**THE PROCEDURAL RESULTS OF THE OMITTED, OR LATE, REGISTRATION  
OF THE REAL ESTATE FORECLOSURE AND OF THE OMITTED, OR LATE,  
FILING OF THE DOCUMENT THAT PROVES IT**

L’A. esamina criticamente la decisione con cui la Corte di cassazione ha enunciato il principio secondo cui l’omessa, o tardiva, trascrizione del pignoramento immobiliare, o l’omesso, o tardivo, deposito del documento che la dimostra, rendono improcedibile il processo di espropriazione forzata, dando origine ad un’ipotesi di estinzione “atipica”, disposta con provvedimento impugnabile non con il reclamo ex art. 630 c.p.c., ma solo con l’opposizione agli atti esecutivi.

\*\*\*

*The Author critically analyzes the rule of the Court of Cassation according to which the omitted, or late, registration of the real estate foreclosure, or the omitted, or late, filing of the document that proves it, makes the process inadmissible, causing a kind of “atypical” extinction, acted by a measure, not contestable with a complaint, according to art. 630 civil procedure code, but only with opposition to the executive acts.*

-----