

Studio n. 8-2010/E

L'inefficacia della trascrizione del pignoramento

Approvato dalla Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate il 19 febbraio 2010

Lo studio in sintesi (Abstract)

L'Autore affronta la tematica dell'inefficacia della trascrizione del pignoramento immobiliare alla luce della recente riforma, di cui alla legge n. 69 del 2009, che ha interessato (anche) la durata dell'efficacia della stessa, oltre che quella della domanda giudiziale e del sequestro conservativo di immobili (limitata al ventennio). Dopo aver dato atto della ratio dell'intervento legislativo e dell'ambito di applicazione dello stesso, lo studio si sofferma diffusamente sulla problematica maggiormente dibattuta delle "sorti" della procedura esecutiva la cui trascrizione sia divenuta inefficace, in ragione della mancata rinnovazione nei termini di legge, giungendo ad escludere, per una pluralità di motivi, che detta inefficacia determini, di per sé, l'estinzione della procedura esecutiva, che può comunque subire, per l'effetto, determinate "ripercussioni" nel suo modo di procedere puntualmente evidenziate dall'Autore. La disamina condotta si conclude con l'esame di talune problematiche poste dalla nuova disciplina sotto il profilo delle modalità di effettuazione della rinnovazione della trascrizione (nella specie del pignoramento immobiliare) e della disciplina transitoria di cui alla medesima legge n. 69 del 2009.

Sommario: 1. L'introduzione degli artt. 2668-bis e 2668-ter cod. civ. ad opera della legge n. 69/2009; 1.1 Premessa; 1.2 La ratio dell'intervento legislativo; 1.3 L'ambito di applicazione; 1.4 Il ricorso alla figura dell'inefficacia della trascrizione; 2. L'inefficacia della trascrizione del pignoramento immobiliare (e del sequestro conservativo di immobili); 3. Le sorti del processo esecutivo la cui trascrizione del pignoramento sia divenuta inefficace; 3.1 Complessità della problematica; 3.2 Non

uniformità delle posizioni assunte dalla dottrina; 3.4 Gli "effetti" prodotti dall'inefficacia della trascrizione del pignoramento con riferimento al processo esecutivo pendente; 3.5 Segue: critica al ritenuto determinarsi, per effetto dell'accoglimento della tesi che esclude il prodursi dell'estinzione del processo esecutivo, di "effetti pratici negativi"; 4. La rinnovazione della trascrizione del pignoramento immobiliare; 5. La disciplina transitoria.

1. L'introduzione degli artt. 2668-bis e 2668-ter cod. civ. ad opera della legge n. 69/2009

1.1 Premessa

La riforma di cui alla legge n. 69 del 2009, nell'intervenire – con l'art. 62 - sull'efficacia della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo di immobili, introduce due nuove norme nel codice civile, e cioè gli artt. 2668-*bis* e 2668-*ter*.

Il nuovo art. 2668-*bis* c.c., rubricato "*Durata dell'efficacia della trascrizione della domanda giudiziale*", dispone testualmente che «la trascrizione della domanda giudiziale conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data» e che «l'effetto cessa se la trascrizione non è rinnovata prima che scada detto termine».

Il nuovo art. 2668-*ter* c.c., rubricato "*Durata dell'efficacia del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*", si limita a prevedere che: «le disposizioni di cui all'articolo 2668-*bis* si applicano anche nel caso di trascrizione del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili».

Per l'effetto si allinea, pertanto, la durata dell'efficacia della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili, a quella dell'efficacia dell'iscrizione ipotecaria (artt. 2847 c.c.), quale ipotesi maggiormente rilevante e significativa, ma anche a quella della trascrizione dell'atto di opposizione alla donazione (art. 563, ult. comma, c.c.), nonché al termine – pur sempre ventennale - di prescrizione dei diritti reali su cosa altrui (artt. 954, ult. co., 970, 1014, n. 1, 1073, 1° co.), di prescrizione dell'ipoteca sui beni acquistati da terzi (art. 2880 c.c.), necessario per usucapire (art. 1158 c.c.).

Quanto alle modalità per l'effettuazione della rinnovazione della trascrizione, il nuovo art. 2668-*bis* cod. civ. prevede espressamente che:

a) si debba presentare al conservatore «una nota in doppio originale conforme a quella della precedente trascrizione, in cui si dichiara che si intende rinnovare la trascrizione originaria»;

b) in luogo del titolo si possa presentare la nota precedente;

c) il conservatore debba osservare «le disposizioni di cui all'art. 2664».

Al contempo, la medesima norma ha cura altresì di precisare, analogamente a quanto disposto dall'art. 2851 c.c. in tema di ipoteca, che: «se al tempo della rinnovazione gli immobili a cui si riferisce il titolo risultano dai registri delle trascrizioni passati agli eredi o aventi causa di colui contro il quale venne eseguita la formalità, la rinnovazione deve essere fatta anche nei confronti degli eredi o aventi causa e la nota deve contenere le indicazioni stabilite dall'art. 2659, se queste risultano dai registri medesimi».

Si disciplinano, dunque, espressamente anche le modalità per l'effettuazione della rinnovazione della trascrizione, sulla falsariga di quanto già previsto dal codice civile in tema di ipoteca, pur rimanendo comunque privi di disciplina espressa taluni profili che, come avremo modo di vedere meglio più avanti, hanno sollevato non pochi problemi già con riferimento all'ipoteca e che sono evidentemente destinati a sollevarli, se del caso in rinnovate vesti, anche con riferimento alla trascrizione (della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare o del sequestro conservativo sugli immobili).

1.2 La ratio dell'intervento legislativo.

Il legislatore, nell'estendere alla domanda giudiziale, al pignoramento immobiliare ed al sequestro conservativo sugli immobili il limite temporale massimo dell'effetto "pregiudizievole" rispetto ai terzi già proprio di altre formalità, mira evidentemente a rendere più agevole, oltre che più sicura nelle sue risultanze, l'indagine effettuata dai terzi sui registri immobiliari.

La *ratio* dell'intervento legislativo in esame è, dunque, conforme a quella sottesa alla previsione di cui all'art. 2878 n. 2 c.c. nella parte in cui dispone l'estinzione dell'ipoteca per effetto della mancata rinnovazione entro il termine di vent'anni dall'iscrizione, che, conformemente a quanto ritenuto dalla prevalente dottrina, risponderebbe, per l'appunto, «all'esigenza di non rendere troppo complesse le visure ipotecarie da parte dei terzi, imponendo ricerche eccessivamente risalenti nel tempo» ⁽¹⁾.

Com'è noto il ventennio costituisce il parametro di riferimento per valutare la diligenza notarile nell'esecuzione delle ispezioni nei registri immobiliari ⁽²⁾, ritenendosi, più precisamente, che «il notaio sia tenuto a consultare tutte le trascrizioni e iscrizioni entro il ventennio e comunque fino alla data di trascrizione dell'atto di provenienza» ⁽³⁾.

Ciò nonostante, talvolta, nell'effettuare dette indagini, è comunque necessario spingersi oltre il ventennio per il rinvenimento di determinate formalità (es. vincoli artistici e/o culturali, talune peculiari ipotesi di servitù, parti comuni condominiali).

Per effetto dell'intervento legislativo in esame si circoscrive il numero di trascrizioni aventi durata indeterminata, le quali però, si badi, continuano ancor oggi a sussistere, sia pur in un numero più circoscritto.

Per cui, se, per un verso, non viene comunque meno la necessità in assoluto di dover talvolta spingersi ben oltre il ventennio per rinvenire determinate formalità pregiudizievoli, per altro verso, non potrà più darsi il caso, purtroppo non meramente teorico a causa della grave crisi in cui versa ormai da lunghissimo tempo la giustizia civile, che il terzo si veda pregiudicato nel suo acquisto da un terzo che abbia trascritto un pignoramento immobiliare (ma la cosa non cambia anche ove si pensi alla domanda giudiziale) in epoca assai risalente nel tempo (es. 35 anni) non rinvenuta dal notaio che pur abbia uniformato il suo comportamento, nell'ispezionare i registri immobiliari, ai suddetti parametri di diligenza.

L'innovazione introdotta dal legislatore è, dunque, da accogliere con favore, in quanto:

- per un verso, la posizione del titolare del diritto oggetto della formalità pubblicitaria ultraventennale viene comunque ad essere salvaguardata, attribuendosi allo stesso la possibilità di evitare che la trascrizione perda efficacia procedendo alla rinnovazione ⁽⁴⁾;

- per altro verso, si evita al contempo di pregiudicare ingiustificatamente la posizione del terzo che abbia legittimamente fatto affidamento sulle risultanze di una ispezione dei registri immobiliari condotta secondo le predette modalità, posto che la formalità pregiudizievole ultraventennale: o sarà stata rinnovata per tempo, ed allora sarà agevolmente rinvenibile in sede di ispezione dei registri immobiliari, oppure non sarà stata rinnovata, ed allora, quantunque non dovesse essere rinvenuta in sede di ispezione dei registri immobiliari, non sarà comunque pregiudizievole per il terzo ⁽⁵⁾.

1.3 L'ambito di applicazione.

La norma fa espressamente riferimento alla sola trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili.

Per l'effetto, pur trattandosi di difformità ingiustificata, sembrerebbero rimanere escluse dall'ambito di applicazione della stessa le ipotesi di trascrizione del pignoramento e del sequestro conservativo di beni mobili registrati di cui all'art. 2693 c.c., nonché la trascrizione del verbale di pignoramento prevista dall'art. 138, lett. D), d.leg. 10 febbraio 2005 n. 30, l'iscrizione del pignoramento nel registro delle imprese di cui all'art. 2471 c.c. e tutte le altre ipotesi di pignoramento e sequestro conservativo assoggettate dalla legge ad una forma di pubblicità ⁽⁶⁾.

Al contempo la norma non opera alcun riferimento al sequestro giudiziario di beni immobili (o comunque iscritti in pubblici registri). Così facendo sembrerebbe avallare quell'impostazione dottrinale tendente a ritenere che ove il sequestro giudiziario abbia ad oggetto beni immobili «mira unicamente a conservare la consistenza materiale del bene direttamente o indirettamente controverso, mentre la cautela contro atti di disposizione giuridica è assicurata dal diverso istituto della trascrizione delle domande giudiziali» ⁽⁷⁾, e che, dunque, il sequestro giudiziario (ancorché avente ad oggetto beni immobili) non sia trascrivibile ⁽⁸⁾.

Sempre in ordine all'ambito di applicazione della previsione in esame pare altresì opportuno segnalare come, l'art. 2 co. 9 lett. a) delle disposizioni in materia di sicurezza pubblica, definitivamente approvate dal Senato nella seduta del 2 luglio 2009, nel riformulare l'art. 104 disp. att. c.p.p., ha previsto che «il sequestro preventivo è eseguito: ... b) sugli immobili o mobili registrati, con la trascrizione del provvedimento presso i competenti uffici»; così superando la preesistente impostazione tendente ad escludere, salvo particolari ipotesi ⁽⁹⁾, la trascrivibilità di tale misura cautelare reale ⁽¹⁰⁾.

In tal caso, non tanto la *ratio* sottesa all'intervento legislativo di cui alla legge n. 69 del 2009, quanto soprattutto la circostanza che la stessa sia antecedente rispetto all'intervento legislativo più sopra segnalato in tema di trascrivibilità del sequestro preventivo penale, che non poteva dunque farvi materialmente riferimento, inducono a ritenere che non si possa quanto meno escludere in radice che il nuovo art. 2668-*bis* c.c. possa comunque trovare applicazione in questa ipotesi.

1.4 Il ricorso alla figura dell'inefficacia della trascrizione.

La tecnica utilizzata dal legislatore al fine di conseguire il suddetto obiettivo è quella della previsione dell'inefficacia della trascrizione per effetto del decorso di venti anni dalla sua data ⁽¹¹⁾ in difetto di rinnovazione della stessa entro detto termine.

Ciò significa, si badi, che, per l'effetto, pur divenendo detta formalità pubblicitaria "inefficace" non viene comunque meno e che, dunque, la parte che dovesse comunque avere interesse a conseguire la cancellazione dovrà percorrere le vie previste, a seconda dei casi, dal codice civile o dal codice di procedura civile ⁽¹²⁾; e cioè, più precisamente:

a) per la trascrizione della *domanda giudiziale*, ai sensi di quanto prescritto dall'art. 2668 c.c., la cancellazione «debitamente consentita dalle parti interessate» ovvero quella «ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato»; il tutto nell'ambito di un sistema come il nostro che non consente – neanche dopo l'entrata in vigore del procedimento cautelare uniforme di cui alla legge 353/90 – di procedere alla cancellazione della domanda giudiziale prima del passaggio in giudicato della sentenza di rigetto; pur non essendo mancati tentativi volti a sollevare, senza successo, questione di legittimità costituzionale ⁽¹³⁾ o a conseguire detto obiettivo, talvolta con successo, ricorrendo alla previsione di cui all'art. 700 c.p.c. ⁽¹⁴⁾;

b) per il *pignoramento immobiliare*, ai sensi di quanto prescritto dall'art. 562 c.p.c. ⁽¹⁵⁾, l'ordinanza del giudice dell'esecuzione che dispone – secondo taluno, in ipotesi di cessazione dell'efficacia del pignoramento immobiliare, anche d'ufficio ⁽¹⁶⁾ – la cancellazione della trascrizione ⁽¹⁷⁾ e non anche la cancellazione consentita dalle parti, quanto meno stando alla posizione espressa dalla Suprema corte ⁽¹⁸⁾ e fatta propria da una parte della dottrina ⁽¹⁹⁾;

c) per il *sequestro conservativo sugli immobili*, ai sensi di quanto prescritto (non più dall'art. 683 c.p.c. ma) dall'art. 669-*novies* c.p.c., un provvedimento del giudice che accerti, se del caso in via "sommaria", l'intervenuto verificarsi di una delle cause di inefficacia del provvedimento cautelare, nonché, secondo taluna giurisprudenza di merito, «il consenso debitamente prestato dal sequestrante» ⁽²⁰⁾.

Il legislatore peraltro, così operando, finisce per affiancare alle tradizionali ipotesi di inefficacia del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo di immobili, un'ipotesi di inefficacia della trascrizione degli stessi idonea comunque a condurre alla cancellazione della formalità pubblicitaria.

La rinnovazione effettuata nei termini di legge, oltre a consentire evidentemente alla trascrizione (sia essa della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare o del sequestro conservativo di immobili) di conservare la propria efficacia, «fa sì che gli effetti dell'originaria trascrizione si protraggano nel tempo per altri vent'anni» ⁽²¹⁾.

2. L'inefficacia della trascrizione del pignoramento immobiliare (e del sequestro conservativo di immobili).

Il ricorso da parte del legislatore alla figura della inefficacia della trascrizione non pone, di per sé, problemi di ordine sistematico, trattandosi di figura già conosciuta dal nostro ordinamento. Basti a tal proposito pensare, volendo rimanere alle ipotesi fatte oggetto di intervento da parte del legislatore, al venir meno del tipico effetto prenotativo della trascrizione della domanda giudiziale a fronte del passaggio in giudicato della sentenza di rigetto della stessa indipendentemente dalla cancellazione di cui all'art. 2668 cod. civ. ⁽²²⁾.

Ciò non significa affatto, però, che ci troviamo di fronte ad una figura per così dire, collaudata, quanto meno ove si guardi al pignoramento ed al sequestro conservativo di immobili, che ben conoscono la figura dell'inefficacia, ma del pignoramento o del sequestro, per l'appunto, e non della trascrizione del pignoramento o del sequestro. E il distinguo non è di poco momento.

Quanto al sequestro conservativo di beni immobili, basti qui richiamare l'attenzione sul fatto che l'inefficacia del sequestro, originariamente disciplinata dal codice di rito civile all'art. 683 c.p.c., trova attualmente la sua disciplina – per effetto della l. n. 353/90 – nella previsione di carattere più generale di cui all'art. 669-*novies* c.p.c., recante "inefficacia del provvedimento cautelare".

Quanto al pignoramento immobiliare, occorre più diffusamente evidenziare come il nostro codice di procedura civile:

a) conosce da sempre la figura dell'inefficacia del pignoramento, facendola oggetto di specifiche previsioni in cui: talvolta, si individuano delle fattispecie che danno luogo, per l'appunto, all'inefficacia del pignoramento, quali l'art. 497 c.p.c. (relativo all'ipotesi in cui non sia richiesta l'assegnazione o la vendita entro novanta giorni dal suo compimento) e l'art. 567 c.p.c. (relativo all'ipotesi di mancato deposito/integrazione della documentazione di cui alla suddetta norma); talaltra, si disciplinano i "rapporti" intercorrenti fra estinzione del processo esecutivo, perdita di efficacia del pignoramento e cancellazione della trascrizione dello stesso, come avviene nelle previsioni di cui agli artt. 562 e 632 c.p.c. e 172 disp. att. c.p.c. ⁽²³⁾;

b) ha conosciuto, sia pur per breve tempo (e cioè dalla riforma del 2005/2006 a quella del 2009), anche la figura della «estinzione del pignoramento» ⁽²⁴⁾.

Nel nostro codice non vi è, dunque, alcuna traccia dell'inefficacia della trascrizione del pignoramento ma solo delle differenti figure della «inefficacia del pignoramento» e (sia pur *pro tempore*) della «estinzione del pignoramento».

3. Le sorti del processo esecutivo la cui trascrizione del pignoramento sia divenuta inefficace.

3.1 Complessità della problematica.

La totale assenza di qualsivoglia disciplina codicistica della (pertanto nuova) figura dell'inefficacia della trascrizione del pignoramento (e del sequestro conservativo) immobiliare non può non aprire delicate problematiche, talvolta agevolmente risolvibili ⁽²⁵⁾, talora per nulla affatto tali.

E' il caso, in particolare, della problematica relativa alle conseguenze prodotte dalla mancata rinnovazione della trascrizione nei termini prescritti dal legislatore del 2009. E, dunque, dei "rapporti" fra l'inefficacia della trascrizione, il pignoramento (o il sequestro conservativo) ed il relativo processo (esecutivo) pendente, *sub specie*, più in particolare, di possibile estinzione del processo esecutivo per effetto della perdita di efficacia della trascrizione del pignoramento.

Il problema è, evidentemente, di grossa rilevanza pratica e la sua non agevole risolvibilità è fondamentalmente legata, oltre che alla suddetta totale assenza di qualsivoglia disciplina (codicistica) di riferimento, nonché all'assenza di qualsivoglia indicazione di sorta anche da parte del legislatore di cui alla riforma del 2009:

- 1) al (quanto meno possibile) differente atteggiarsi dei "rapporti" fra trascrizione e processo nell'ipotesi in esame rispetto a quella della trascrizione della domanda giudiziale;
- 2) alla controversa natura/funzione della trascrizione del pignoramento immobiliare.

Sotto il *primo profilo* la dottrina non ha mancato di porre in rilievo come, mentre la cessazione degli effetti della trascrizione della domanda giudiziale «è destinata a ripercuotere le sue conseguenze esclusivamente sul soggetto che era tenuto alla rinnovazione della trascrizione» (posto che «anche l'interventore ex art. 105 c.p.c. ... ha l'onere di trascrivere l'atto di intervento contenente la domanda giudiziale e, conseguentemente, di rinnovare la trascrizione»), «per contro, la durata ventennale della efficacia della trascrizione del pignoramento e del sequestro conservativo può avere ripercussioni anche nei confronti di soggetti non legittimati alla rinnovazione » ⁽²⁶⁾. Al contempo evidenziando come, a prescindere dalla (dibattuta) efficacia costitutiva (o meno) della trascrizione del pignoramento, «è indiscusso che il legame tra trascrizione, pignoramento e processo esecutivo sia ben più stretto di quello esistente tra trascrizione, domanda giudiziale e processo di cognizione» ⁽²⁷⁾.

Sotto il *secondo profilo* occorre qui evidenziare come, in relazione alla struttura "complessa" o "composita" che dir si voglia dell'atto di pignoramento ⁽²⁸⁾ risulta particolarmente discusso proprio il ruolo svolto dalla trascrizione ⁽²⁹⁾.

Due sono le teorie che si contendono il campo, spesso contrassegnate con il ricorso ai termini "procedimento" ⁽³⁰⁾ e "fattispecie a formazione progressiva" ⁽³¹⁾ ma che, per maggiore chiarezza ⁽³²⁾, pare opportuno qualificare come *teoria della trascrizione quale elemento integrativo dell'efficacia del pignoramento* (inteso quale fattispecie già perfetta) e *teoria della trascrizione quale elemento costitutivo del pignoramento* (inteso quale fattispecie non ancora perfetta).

La prima teoria:

- ravvisa l'elemento centrale del pignoramento nell'ingiunzione, posto che l'ordine di giustizia in esso contenuto sarebbe «capace di creare in capo all'esecutato un obbligo (penalmente sanzionato) di non sottrarre il bene alla finalità esecutiva (la cosiddetta custodia)» ⁽³³⁾;

- ritiene che il pignoramento realizzi la sua funzione «nel momento in cui il soggetto esecutato viene avvertito che la procedura è iniziata e che non può più liberamente disporre dei beni pignorati», e che particolari eventi che possono e devono «aggiungersi perché questo vincolo, per ora affidato alla buona fede dell'esecutato, diventi inattaccabile» si collochino «nella fase integrativa dell'efficacia», con il conseguente atteggiarsi della trascrizione in termini di «elemento aggiuntivo, che integra l'efficacia del pignoramento, rendendo inopponibili gli atti compiuti in violazione del divieto» ⁽³⁴⁾;

- tende a tener distinti gli effetti (processuali) del pignoramento nei confronti del debitore, che si produrrebbero già per effetto della notificazione del pignoramento, dagli effetti (sostanziali) dello stesso nei confronti dei terzi (es. terzo acquirente del bene pignorato), che si produrrebbero invece solo per effetto della trascrizione del pignoramento ⁽³⁵⁾, la quale, dunque, lungi dal condizionare il perfezionamento della fattispecie "pignoramento immobiliare" - che troverebbe, per l'appunto, il suo momento centrale nella ingiunzione/notificazione dell'atto da parte dell'ufficiale giudiziario -, avrebbe piuttosto una mera funzione dichiarativa e svolgerebbe, pertanto, esclusivamente quella funzione che le è propria, di regola, ai sensi dell'art. 2644 c.c. ⁽³⁶⁾.

La seconda teoria:

- ravvisa l'elemento centrale del pignoramento (non nell'ingiunzione ma) nella trascrizione, la quale avrebbe qui «un valore profondamente diverso da quello pubblicitario» atteggiandosi, piuttosto, in termini di «atto esecutivo in senso proprio, la cui funzione non è

tanto quella di rendere opponibile ai terzi un pignoramento già verificatosi, quanto piuttosto quella di porsi come elemento costitutivo del pignoramento stesso, che senza di essa non può pertanto dirsi condotto a perfezione» ⁽³⁷⁾, con il conseguente atteggiarsi del pignoramento immobiliare «secondo lo schema della fattispecie a formazione progressiva, ove l'ingiunzione comporta la realizzazione di alcuni effetti preliminari immediati ⁽³⁸⁾ mentre la trascrizione, quale elemento finale e necessario della fattispecie, rende possibile il concretamento degli effetti tipici e praticamente più rilevanti del pignoramento» ⁽³⁹⁾;

- tende, conseguentemente, quanto meno in via tendenziale ad identificare la funzione del pignoramento nella creazione di un vincolo di destinazione pienamente opponibile ai terzi ⁽⁴⁰⁾ (che verrebbe, per l'appunto, a realizzarsi solo per effetto della trascrizione del pignoramento) ed a contestare il distinguo tra effetti processuali ed effetti sostanziali del pignoramento immobiliare o fra effetti verso il debitore pignorato (derivanti dall'ingiunzione o dalla notificazione dell'atto di pignoramento) ed effetti verso i terzi (derivanti dalla trascrizione dell'atto) ⁽⁴¹⁾.

In dottrina tende a prevalere quest'ultima impostazione ⁽⁴²⁾, mentre in giurisprudenza la prima, ossia quella che riconduce il momento perfezionativo del pignoramento alla notificazione dell'atto al debitore esecutato ⁽⁴³⁾, attribuendo alla trascrizione la mera rilevanza di elemento integrativo di efficacia (*condicio iuris*) di una fattispecie già perfetta ⁽⁴⁴⁾; pur non mancando, nella giurisprudenza di merito, pronunce che si sono discostate da quest'ultimo indirizzo ⁽⁴⁵⁾ e pur non essendo mancata, più di recente, anche una pronuncia della Cassazione che si è in qualche modo discostata dall'indirizzo in precedenza fatto proprio dalla stessa ⁽⁴⁶⁾.

Giova altresì evidenziare, prima di concludere sul punto, come ci troviamo di fronte ad una problematica non meramente teorica, ben potendo spiegare una certa qual rilevanza ai fini della individuazione della soluzione più corretta da dare a specifiche problematiche interpretative relative alla disciplina del pignoramento immobiliare e/o in via più generale del processo di espropriazione immobiliare. Basti a tal proposito pensare alle possibili implicazioni che, quanto meno una parte della dottrina ha colto con riferimento a problematiche quali, su tutte:

1) quella della decorrenza del termine:

1a) di perenzione del precetto (art. 481 c.p.c.) e del pignoramento (art. 497 c.p.c.);

1b) per la proposizione dell'istanza di assegnazione o di vendita dei beni pignorati (artt. 501 e 567 c.p.c.);

2) quella della determinazione della prevenzione fra più pignoramenti successivi sullo stesso bene immobile (art. 561 c.p.c.) ⁽⁴⁷⁾;

3) quella dell'individuazione dell'atto suscettibile di opposizione ex art. 617 c.p.c. ⁽⁴⁸⁾.

Cui sono da aggiungersi anche le differenti ricadute sulla disciplina di taluni specifici profili propri dell'istituto in esame, quale, ad esempio, l'invalidità del pignoramento immobiliare ⁽⁴⁹⁾.

3.2 Non uniformità delle posizioni assunte dalla dottrina

A fronte della situazione appena più sopra sinteticamente tratteggiata non v'è, dunque, da stupirsi se la dottrina intervenuta sulla problematica in esame, aperta dalla riforma del 2009, si sia subito divisa.

Taluna dottrina ha ritenuto, infatti, che, in ragione della (quanto meno) possibile efficacia costitutiva del pignoramento e dell'«indiscusso ... legame tra trascrizione, pignoramento e processo esecutivo ... ben più stretto di quello esistente tra trascrizione, domanda giudiziale e processo di cognizione», nel caso di specie «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»; conseguenze che si tradurrebbero, più precisamente, nella «estinzione del processo esecutivo», la quale si produrrebbe in tal caso per effetto di un «percorso ... esattamente inverso» a quello solito, e cioè «l'estinzione del processo esecutivo determina la perdita di efficacia del pignoramento e, conseguentemente, anche della sua trascrizione» ⁽⁵⁰⁾.

Altra dottrina ha ritenuto, invece, che «la lettera della legge – pur non chiarissima – lascia prospettare anche una diversa lettura, che a ben vedere può apparire preferibile in quanto, da un lato, non sanziona con così gravi ripercussioni il processo esecutivo, dall'altro, consente di raggiungere comunque l'intento pratico minimo voluto dal legislatore stesso con la riforma, ossia agevolare la circolazione dei beni semplificando le ricerche (e i costi) nei registri immobiliari. In questa direzione, si dovrebbe leggere in termini restrittivi e rigorosi la dizione normativa che prevede il venir meno della efficacia della trascrizione dopo venti anni se non rinnovata: si può, allora, ritenere che l'inefficacia colpisca solo la pubblicità e il suo effetto prenotativo, mentre per (implicita) volontà di legge non incida in alcun modo sulle vicende processuali, spezzandosi in tal modo il collegamento strutturale – diversamente accentuato, peraltro, nel pignoramento rispetto al sequestro – tra formalità della trascrizione e procedimento che pur in origine era richiesto; sicché, il procedimento esecutivo potrà proseguire verso il suo sbocco naturale, mentre il risultato finale sarà eventualmente inopponibile ai terzi acquirenti, secondo i principi che regolano l'efficacia prenotativa della trascrizione» ⁽⁵¹⁾.

3.3 Il ruolo svolto dalle differenti teorie sulla natura/funzione proprie della trascrizione del pignoramento e l'esclusione, comunque, del prodursi dell'estinzione del processo esecutivo

Il problema non è indubbiamente di agevole soluzione, anche perché - come abbiamo visto - è controverso a monte il ruolo svolto dalla trascrizione con riferimento al pignoramento immobiliare.

Detta circostanza non deve però trarre in inganno in quanto se, per un verso, la posizione assunta sul punto può esplicitare una qualche efficacia (anche) ai fini dell'individuazione della soluzione da accogliere con riferimento alla problematica in esame, per altro verso è eccessivamente semplificante, e comunque non corretto, configurare detto "rapporto" in termini di consequenzialità necessitata ⁽⁵²⁾.

Indubbiamente, infatti, l'aderire alla *teoria della trascrizione quale elemento integrativo dell'efficacia del pignoramento immobiliare* (inteso quale fattispecie già perfetta) favorisce l'accoglimento dell'impostazione tendente a circoscrivere gli effetti prodotti dall'intervenuta inefficacia della trascrizione del pignoramento esclusivamente sul piano degli effetti cd. sostanziali dello stesso nei confronti dei terzi (es. terzo acquirente del bene pignorato), volendo utilizzare una terminologia cara a detta impostazione dottrinale, con conseguente permanere in vita della procedura esecutiva nonostante il venir meno dell'efficacia della trascrizione del pignoramento.

L'aderire, all'opposto, alla *teoria della trascrizione quale elemento costitutivo del pignoramento immobiliare* (inteso quale fattispecie non ancora perfetta) sembrerebbe, invece, imporre l'accoglimento di un'impostazione, quale quella più sopra riferita, tendente a ritenere che la mancata rinnovazione della trascrizione determini il venir meno (non della sola trascrizione ma) del pignoramento nel suo complesso con conseguente estinzione del processo esecutivo, il quale non potrebbe rimanere in piedi una volta che sia venuto meno il suo primo atto ⁽⁵³⁾.

Dico sembrerebbe in quanto, a ben vedere, ammesso e non concesso che la trascrizione del pignoramento immobiliare abbia natura costitutiva, da ciò non può farsi discendere la conseguenza, men che meno necessitata ⁽⁵⁴⁾, secondo la quale la mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento immobiliare determini la caducazione dello stesso (con conseguente estinzione anche della relativa procedura) ⁽⁵⁵⁾.

La legge si limita, infatti, a prevedere il *venir meno* della *efficacia* della trascrizione del pignoramento, ove la stessa non sia rinnovata nei termini di legge, *non* anche la *definitiva perdita di efficacia* del pignoramento ⁽⁵⁶⁾.

Nulla vieta, in altri termini, che l'avente diritto rinnovi oltre i termini (*rectius* trascriva nuovamente) il pignoramento immobiliare e che, per l'effetto, il medesimo pignoramento originario produca nuovamente gli effetti che gli sono propri ⁽⁵⁷⁾, salva, evidentemente, l'eventuale trascrizione *medio tempore* di atti di acquisto in favore di terzi pregiudizievoli per la procedura (e, più precisamente, per il creditore precedente e, dunque, anche per l'aggiudicatario) o il divenire pregiudizievoli di atti trascritti dopo l'originaria trascrizione del pignoramento divenuta inefficace ⁽⁵⁸⁾.

Il che significa, se non mi inganno, che, ammesso e non concesso che *la trascrizione* (e non la trascrizione originariamente posta in essere) sia elemento costitutivo del (la fattispecie a formazione progressiva) pignoramento, detto elemento costitutivo non viene *definitivamente* meno per effetto della mancata rinnovazione nei termini di legge, posto che può, invece, comunque subentrare nuovamente in un momento successivo per integrare la *medesima fattispecie* a formazione progressiva *originaria*, dato che trattasi di trascrizione del medesimo pignoramento originario e non di un nuovo pignoramento ⁽⁵⁹⁾.

Ecco, dunque, che solo la previsione da parte del legislatore della *definitiva* perdita di efficacia (non della sola trascrizione originariamente posta in essere ma anche) del pignoramento nel suo complesso, in ragione della impossibilità, nella specie, di procedere ad una nuova trascrizione del pignoramento originario, avrebbe consentito di ravvisare la sussistenza di un rapporto di consequenzialità necessaria tra accoglimento, a monte, della teoria della trascrizione quale elemento costitutivo del pignoramento immobiliare e ritenuto prodursi, a valle, della estinzione del processo esecutivo per effetto della mancata rinnovazione della trascrizione nei termini di legge, posto che solo in tal caso si sarebbe effettivamente assistito alla *definitiva* caducazione di un elemento costitutivo del pignoramento (e, dunque, anche del pignoramento nel suo complesso, con conseguente estinzione della procedura esecutiva).

Ma, come si è già avuto modo di sottolineare, non è questo quanto il legislatore del 2009 ha inteso disporre, limitandosi, piuttosto, a prevedere la sola perdita di efficacia della trascrizione originaria del pignoramento per effetto della mancata rinnovazione nei termini, e non anche, giova ribadirlo, la *definitiva* inefficacia del pignoramento nel suo complesso, stante la possibilità per la parte di procedere comunque ad una nuova trascrizione del pignoramento.

Particolarmente significativo mi pare, a tal proposito, il raffronto, oltre che con l'analoga previsione – in tema di ipoteca - di cui all'art. 2848 cod. civ., anche, e direi soprattutto, con le

differenti fattispecie di inefficacia del pignoramento (non della trascrizione del pignoramento, come nel caso di specie) previste dal codice di procedura civile, nonché con la singolare figura della «estinzione del pignoramento», la quale, come già evidenziato, seppur estranea alla sistematica originaria del codice di rito (ove si prevedeva solo l'estinzione del processo esecutivo e l'inefficacia del pignoramento), ha successivamente – sia pur per breve tempo (e cioè, dalla riforma del 2005/2006 a quella del 2009) – trovato riconoscimento nell'ambito dello stesso.

Quanto all'analogia previsione - in tema di ipoteca - di cui all'art. 2848 cod. civ., significativa mi pare la circostanza che, tanto in dottrina che in giurisprudenza, si sia ritenuto che «la mancata tempestiva rinnovazione non produce l'estinzione del titolo originario, sulla base del quale (sempre che, ovviamente, non abbia nel frattempo perso per altra causa la sua qualità di titolo ipotecario) è possibile procedere ad una reiscrizione, con nuovo grado» ⁽⁶⁰⁾.

Quanto al raffronto con le differenti figure dell'inefficacia e della estinzione del pignoramento, ancor più significativa si rivela la circostanza che in tali ipotesi, a differenza di quella in esame, ci troviamo sempre di fronte ad una *definitiva perdita di efficacia* del pignoramento immobiliare con conseguente *caducazione* dello stesso. E' quanto accade, più in dettaglio, nelle ipotesi:

- di inefficacia del pignoramento espressamente previste dal codice di rito, quali quella del decorso del termine di novanta giorni dal suo compimento senza che sia stata chiesta l'assegnazione o la vendita di cui all'art. 497 c.p.c. o del mancato deposito/integrazione della documentazione nei termini di cui all'art. 567 c.p.c.;

- di perdita comunque di efficacia del pignoramento conseguente alla rinuncia agli atti, all'inattività delle parti, alla limitazione dell'espropriazione, alla conversione e riduzione del pignoramento, nonché alla cessazione della vendita forzata;

- di «estinzione del pignoramento» dichiarata dal g.e. con ordinanza non impugnabile (su istanza dell'opponente alternativa all'instaurazione del giudizio di merito sull'opposizione) nei casi di sospensione del processo non reclamata oppure disposta o confermata in sede di reclamo, conformemente a quanto previsto dall'art. 624, 3° comma, *ante* riforma del 2009.

Ad ulteriore conferma della correttezza della posizione qui sostenuta, si consideri altresì come:

- a) nel caso di specie la legge non prevede espressamente l'estinzione della procedura esecutiva, nonostante si tratti evidentemente di una conseguenza gravissima per il processo esecutivo (peraltro dichiarabile anche d'ufficio dal giudice per effetto della riforma in tal senso dell'art. 630, 2° comma, c.p.c. ad opera della l. n. 69/2009 ⁽⁶¹⁾), né può estendersi

“analogicamente” la disciplina prevista per altre ipotesi, stante l’assenza di previsioni normative che si prestino a tal fine, nonché, la significativa diversità sul piano strutturale dell’(eventuale) ipotesi di estinzione in esame rispetto a quelle espressamente previste dalla legge, come evidenziato dalla stessa dottrina che si è fatta promotrice di tale posizione, la quale non ha mancato di evidenziare come in tal caso l’estinzione del processo esecutivo si produrrebbe per effetto di un «percorso ... esattamente inverso» a quello solito ⁽⁶²⁾;

b) la *ratio legis* della norma è evidentemente un’altra, e cioè, come già evidenziato, quella legata all’esigenza di non rendere troppo complesse le visure ipotecarie da parte dei terzi, imponendo ricerche eccessivamente risalenti nel tempo;

c) la tecnica legislativa utilizzata conferma ulteriormente detto assunto, essendosi il legislatore limitato, nell’intervenire sul pignoramento (e sul sequestro conservativo) di immobili, ad operare un richiamo a quanto già previsto con riferimento alla trascrizione delle domande giudiziali.

3.4 Gli “effetti” prodotti dall’inefficacia della trascrizione del pignoramento con riferimento al processo esecutivo pendente.

Per tutti questi motivi deve pertanto escludersi che l’intervenuta inefficacia della trascrizione del pignoramento determini l’estinzione del processo esecutivo.

Ciò posto, però, la problematica in esame non può dirsi completamente risolta, nel senso che occorre ulteriormente chiedersi se l’intervenuta inefficacia della trascrizione del pignoramento sia circostanza comunque priva di qualsivoglia effetto in ordine alla procedura esecutiva pendente o se, piuttosto, un qualche effetto comunque si produca e, se del caso, di che tipo.

Riterrei che si debba escludere, in via di principio, che la perdita di efficacia della trascrizione del pignoramento sia circostanza priva di conseguenze sulla procedura esecutiva pendente ⁽⁶³⁾, anche se, al fine di meglio precisare quali siano queste “conseguenze”, occorre necessariamente tener conto di una pluralità di possibili situazioni.

Ma andiamo con ordine.

Non pare, anzitutto, dubitabile che, all’esito del ventennio, il giudice dell’esecuzione debba procedere ad un “aggiornamento” delle visure, anche al fine verificare se debbano essere effettuati nuovi avvisi ai sensi dell’art. 498 c.p.c.

Ciò premesso, a fronte della mancata rinnovazione nei termini di legge della trascrizione del pignoramento, ben può accadere che:

1) la rinnovazione della trascrizione del pignoramento venga effettuata tardivamente (*rectius* si proceda ad una nuova trascrizione del pignoramento originario) in assenza di trascrizioni pregiudizievoli per la procedura;

2) la rinnovazione della trascrizione del pignoramento venga effettuata tardivamente (*rectius* si proceda ad una nuova trascrizione del pignoramento originario) in presenza di trascrizioni pregiudizievoli per la procedura (divenute tali per effetto della perdita di efficacia della trascrizione originaria ⁽⁶⁴⁾ o sopravvenute rispetto a tale perdita di efficacia ⁽⁶⁵⁾);

3) la rinnovazione della trascrizione del pignoramento non venga effettuata neanche tardivamente (*rectius* non si proceda neanche tardivamente ad una nuova trascrizione del pignoramento originario).

La *prima ipotesi* è quella di più agevole soluzione, oltre che quella che offre una ulteriore conferma, questa volta sul piano della opportunità, della bontà di quanto sinora sostenuto.

Infatti:

a) se è vero, come è vero, che il venir meno dell'efficacia della trascrizione del pignoramento non determina una definitiva caducazione di quest'ultimo, e men che meno l'estinzione della procedura esecutiva, una volta che il pignoramento originario sia stato nuovamente trascritto, il processo esecutivo potrà tranquillamente proseguire verso il suo sbocco naturale, nella specie rappresentato dalla vendita del bene pignorato e dalla distribuzione della somma ricavata fra i creditori, senza dover neanche "fare i conti", in tal caso, con la presenza di trascrizioni pregiudizievoli (posto che in questa prima ipotesi si è, per l'appunto, ipotizzato che non vi siano) ⁽⁶⁶⁾;

b) non avrebbe senso in una ipotesi di questo tipo, anche per esigenze di economia processuale, imporre al creditore procedente di iniziare una nuova procedura esecutiva anziché "proseguire" quella già iniziata ⁽⁶⁷⁾, limitandosi esclusivamente a trascrivere nuovamente l'originario pignoramento nel frattempo divenuto (temporaneamente) inefficace, facendo così salve le attività processuali nel frattempo poste in essere.

Nella *seconda ipotesi* la presenza di trascrizioni pregiudizievoli per la procedura rende più complessa l'attività tendente ad individuare quali siano gli "effetti" prodotti sulla procedura esecutiva pendente dall'intervenuta inefficacia della trascrizione del pignoramento. Ciò, fondamentalmente, in quanto, in tal caso, detta circostanza impone inevitabilmente di "fare i conti", a monte, con il ruolo/i poteri che si riconoscano al giudice dell'esecuzione, e dalla scelta

che si effettui sul punto finisce inevitabilmente per dipendere anche la soluzione della problematica in esame.

Basti a tal proposito evidenziare come la dottrina, pur nella comune premessa di fondo secondo cui non può attribuirsi al giudice dell'esecuzione il compito di svolgere una «attività cognitiva - decisoria» pena la compromissione della natura stessa del processo esecutivo ⁽⁶⁸⁾, si è divisa in ordine alla funzione propria della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. nell'ambito del procedimento espropriativo: di esatta individuazione del bene oggetto di vendita e/o di consentire ai terzi di conoscere l'esatta situazione giuridica dell'immobile oppure quanto meno latamente "probatoria" della proprietà dell'immobile espropriato in capo al debitore ⁽⁶⁹⁾. Il che significa che si è altresì divisa, in via più generale, sulle "condizioni" che dovrebbero sussistere, nonché sull'eventuale connesso "accertamento" che dovrebbe porre in essere il giudice dell'esecuzione ⁽⁷⁰⁾, affinché si possa (validamente) procedere alla vendita forzata del bene immobile pignorato, nel senso che:

- secondo taluna dottrina, pur non costituendo «la reale spettanza del diritto al debitore esecutato ... un presupposto dell'espropriazione», quest'ultima non potrebbe prescindere, invece, da un «indizio di appartenenza» («che potrà essere dimostrato infondato nel giudizio promosso dal vero proprietario, in via di opposizione di terzo all'esecuzione o, successivamente alla vendita, contro l'acquirente»), indizio consistente fondamentalmente in ciò: «la trascrizione del titolo di acquisto del debitore pignorato è condizione per la procedibilità dell'espropriazione e ... quindi la vendita non può essere ordinata se il debitore esecutato non risulta, dai registri immobiliari, proprietario o titolare del diverso diritto pignorato» ⁽⁷¹⁾; l'esecuzione forzata potrebbe, dunque, procedere, dopo il pignoramento, «solo se si svolga contro il titolare risultante dai pubblici registri» ⁽⁷²⁾ e «la conformità delle attestazioni dei registri alle affermazioni del creditore» costituirebbe «condizione per l'accoglimento della istanza di vendita» ⁽⁷³⁾;

- secondo altra parte della dottrina, invece, esulerebbe dalla funzione della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. (circostritta alla individuazione del bene oggetto di vendita e/o a consentire ai terzi di conoscere la situazione giuridica dell'immobile) il dover fornire la "prova", sia pur latamente intesa, della proprietà dell'immobile pignorato in capo al debitore e non costituirebbe pertanto presupposto dell'espropriazione (non solo l'esistenza del diritto ma neanche) la sussistenza di quell'«indizio di appartenenza» appena più sopra indicato, essendo piuttosto ogni forma di "accertamento" del giudice dell'esecuzione circostritta in sede di opposizioni esecutive, ove il terzo potrebbe far valere le proprie ragioni; terzo, la cui posizione, unitamente alla funzionalità della procedura espropriativa, sarebbero altresì salvaguardate, fondamentalmente: 1) dalla figura dell'esperto e dalla pubblicità della vendita latamente intesa, la cui presenza, nell'ambito della procedura esecutiva, varrebbe evidentemente ad assicurare un'adeguata informativa del terzo in ordine alla esatta situazione

(anche giuridica) dell'immobile posto in vendita; 2) dall'esercizio dei poteri di direzione del processo esecutivo da parte del giudice dell'esecuzione e, più in particolare, dalla possibilità per quest'ultimo di fissare un'udienza, ai sensi dell'art. 485 c.p.c., al fine di "far presente" al creditore, nel contraddittorio con le altre parti, la "situazione proprietaria" dell'immobile pignorato, in modo tale da provocare anche una valutazione di quest'ultimo in ordine all'opportunità o meno di dare ulteriormente impulso alla procedura; 3) dal regime della "responsabilità" del creditore procedente per l'ipotesi in cui effettui incautamente la suddetta valutazione o, peggio ancora, dia impulso alla procedura espropriativa pur sapendo che l'immobile pignorato non sia, in realtà, di proprietà del debitore esecutato ⁽⁷⁴⁾.

E' chiaro, dunque, che, nell'ipotesi (*sub* 2) in esame (ossia rinnovazione tardiva – *rectius* nuova trascrizione – del pignoramento originario in presenza di trascrizioni pregiudizievoli per la procedura) il giudice dell'esecuzione potrebbe procedere alla vendita, sia pur attivando i "correttivi" appena più sopra segnalati, solo qualora dovesse accogliersi l'impostazione dottrinale da ultimo indicata e non anche ove dovesse accogliersi invece la prima, posto che in tal caso verrebbe a mancare quell' «indizio di appartenenza» del bene pignorato al debitore esecutato che, secondo tale impostazione dottrinale, costituirebbe un imprescindibile presupposto per la procedibilità dell'esecuzione forzata.

Ma, quale che sia la soluzione prescelta sul punto, anche nell'ipotesi in esame non ci troviamo comunque di fronte ad una fattispecie che possa dar luogo all'estinzione della procedura esecutiva e, per l'effetto, anche una problematica singolare e nuova, quale quella aperta dalla riforma del 2009 con la previsione di un'ipotesi di inefficacia (non del pignoramento ma della) trascrizione del pignoramento, viene ad essere ricondotta nell'ambito di binari, per così dire, "tradizionali", senza ricorrere alla creazione di una *nuova figura* di estinzione del processo esecutivo; nuova figura, ribadisco, e non solo nuova ipotesi di estinzione in quanto, evidentemente, non ci troveremmo di fronte ad una ulteriore ipotesi di estinzione che, seppur non espressamente prevista dal legislatore, operi secondo i tradizionali meccanismi propri della stessa ma bensì sulla base di un meccanismo, sul piano strutturale, completamente nuovo (nel senso che, in tal caso, non sarebbe l'estinzione della procedura esecutiva a determinare l'inefficacia del pignoramento e della trascrizione dello stesso ma sarebbe, all'opposto, l'inefficacia della trascrizione del pignoramento a determinare l'estinzione della procedura esecutiva).

Quanto, infine, alla *terza ipotesi* (ossia quella della mancata effettuazione della rinnovazione – *rectius* nuova trascrizione – anche tardivamente), v'è preliminarmente da evidenziare come si ritiene comunemente in dottrina che, indipendentemente dalla natura/funzione proprie della trascrizione del pignoramento immobiliare (e, dunque, a prescindere dalla posizione accolta sul punto), il giudice dell'esecuzione non possa ordinare la vendita in mancanza della trascrizione del pignoramento ⁽⁷⁵⁾.

Ciò comporterebbe, evidentemente, che nel caso di specie, in mancanza della nuova trascrizione del pignoramento immobiliare (a fronte dell'intervenuta inefficacia di quella originaria, in quanto non rinnovata nei termini di legge), il giudice dovrebbe necessariamente attendere che si proceda alla stessa prima di poter ordinare la vendita.

La problematica in esame, si badi, non è completamente nuova, dato che, a ben vedere, anche *ante* riforma del 2009, pur nell'assenza di un'ipotesi di rinnovazione della trascrizione del pignoramento – quale quella introdotta, invece, da tale riforma –, ben poteva comunque verificarsi che (non tanto l'ufficiale giudiziario quanto soprattutto) il creditore procedente, dopo aver manifestato la volontà di procedere personalmente alla trascrizione del pignoramento – ai sensi di quanto previsto dall'art. 555 ult. comma c.p.c. –, non desse poi effettivamente seguito a tale adempimento ⁽⁷⁶⁾. Anche se, indubbiamente, per effetto della riforma del 2009, detta problematica assume una maggior rilevanza pratica.

Ciò posto, l'unica possibile via per evitare che il processo esecutivo permanga in uno stato di quiescenza *sine die*, pare essere quella che, a prescindere dalla qualificazione della trascrizione del pignoramento immobiliare in termini di requisito di forma-contenuto di un atto del processo esecutivo – qual è il pignoramento – (come pure sembrerebbe più corretto, se del caso ritenendo altresì che l'intervenuta inefficacia della trascrizione del pignoramento determini l'invalidità dell'atto processuale pignoramento nel suo complesso) o di requisito extraformale (o presupposto processuale, che dir si voglia), preso atto della desumibilità da tutta una serie di norme di diritto positivo ⁽⁷⁷⁾ – peraltro accresciutesi ulteriormente per effetto della riforma del 2009 ⁽⁷⁸⁾ – della vigenza nel nostro ordinamento di un «principio fundamentalissimo» secondo il quale «il processo di cognizione mira a concludersi con pronunce di merito, mentre eccezionali sono le ipotesi in cui la violazione di norme disciplinatrici del processo impone che questo si concluda mediante sentenze assoltrici dall'osservanza del giudizio», nonché, soprattutto, della conseguente possibilità di ritenere che il giudice, a fronte della riscontrata sussistenza di un difetto dei requisiti di forma-contenuto o extraformali del processo, possa fissare un termine perentorio entro il quale le parti, a pena di estinzione del processo, debbano porre in essere l'attività di rinnovazione/integrazione idonea a sanare detto "vizio" ed a consentire dunque al processo di proseguire ⁽⁷⁹⁾, ritenga che:

a) detto principio sia estensibile al processo esecutivo, in quanto desumibile (anche) da norme di carattere generale (in quanto tali applicabili anche a quest'ultimo e non solo al processo di cognizione), oltre che talune specifiche previsioni proprie del processo esecutivo (si pensi, per tutte, all'art. 567 c.p.c. nella parte in cui consente al giudice dell'esecuzione di assegnare al creditore un termine - di 120 giorni - per l'integrazione della documentazione incompleta);

b) possa conseguentemente enuclearsi, anche in questa sede, la sussistenza di un potere del giudice (nella specie, dell'esecuzione) di ordinare la "rinnovazione" della trascrizione entro un congruo termine a pena di (*definitiva* perdita di efficacia del pignoramento nel suo complesso ⁽⁸⁰⁾ e dunque anche di) estinzione della procedura esecutiva ⁽⁸¹⁾;

c) detta rinnovazione della trascrizione non avrebbe mai, evidentemente, efficacia sanante retroattiva (ma solo *ex nunc*), posto che: c1) in tal caso, affinché l'atto possa raggiungere il suo scopo, e possa conseguentemente ritenersi "sanato" il "vizio" da cui è affetto, è necessario che la parte, analogamente a quanto previsto dall'art. 164 c.p.c. per le nullità della citazione di cui al quarto comma, eserciti un determinato potere e che questo si estrinsechi nel compimento di un determinato "atto" contenente tutti i requisiti di forma-contenuto prescritti dalla legge; c2) l'irretroattività della sanatoria è la soluzione maggiormente confacente alla disciplina della trascrizione e della sua invalidità ⁽⁸²⁾.

Il che significa, per intendersi, che, nell'ipotesi in esame, il giudice dell'esecuzione, anziché dover attendere *sine die* la trascrizione del pignoramento o, all'opposto, pronunciare d'ufficio l'improcedibilità dell'azione esecutiva ⁽⁸³⁾, dovrebbe, invece, prima far uso del suddetto potere.

Alla rinnovazione della trascrizione del pignoramento introdotta dal legislatore del 2009 finirebbe pertanto per affiancarsi, nell'ipotesi in esame, una "rinnovazione" della stessa per ordine del giudice, che potrebbe condurre, questa sì, quale espressione di un principio fondamentale del processo (anche esecutivo), alla estinzione di quest'ultimo.

La rinnovazione prevista dal legislatore del 2009, peraltro, facendo salvi gli effetti della originaria trascrizione del pignoramento immobiliare, avrebbe efficacia, per così dire, "retroattiva", mentre invece la rinnovazione per ordine del giudice avrebbe una efficacia "sanante" solo *ex nunc*, nel senso che si atteggierebbe, analogamente a quanto accade per la "rinnovazione tardiva" spontaneamente effettuata dalla parte (e non "provocata", come nella specie, da un ordine del giudice) nei termini di una *nuova trascrizione*.

In altri termini ed in definitiva, una volta escluso, a monte, che la mancata rinnovazione della trascrizione nei termini di legge determini la *definitiva* perdita di efficacia del pignoramento nel suo complesso, nonché l'estinzione del processo esecutivo, ben può ritenersi, e pare, anzi, assolutamente coerente ritenere che:

- le parti (*rectius* i soggetti legittimati) possano comunque procedere ad una *nuova trascrizione* del pignoramento originario, che però, proprio in quanto nuova trascrizione e non rinnovazione (tempestiva), non può produrre l'effetto, proprio solo di quest'ultima, di far salvi gli effetti dell'originaria trascrizione del pignoramento, ma solo quello di consentire la

prosecuzione del processo esecutivo in forza di una nuova trascrizione che, in quanto tale, "prende grado" - volendo riprendere la terminologia utilizzata dall'art. 2848 cod. civ. in tema di ipoteca - dalla data della nuova (nella specie) trascrizione (e non iscrizione);

- il giudice, qualora i soggetti legittimati non procedano spontaneamente (non solo ad una "rinnovazione tempestiva" della trascrizione ma) neanche ad una "rinnovazione tardiva" della trascrizione - *rectius* ad una nuova trascrizione -, possa fissare un termine perentorio entro cui, a pena di (*definitiva* inefficacia del pignoramento nel suo complesso e dunque anche di) estinzione del processo esecutivo, detti soggetti debbano procedere alla "rinnovazione" (della trascrizione), intesa però, in tal caso, nell'accezione fatta propria (non dal legislatore del 2009 ma) dal codice di procedura civile quando, a fronte della carenza di un requisito di forma-contenuto di un determinato atto processuale (quale è anche il pignoramento, nella specie, immobiliare) o di un requisito extraformale, consente che detta carenza possa essere colmata - e che il processo possa, pertanto, comunque conseguire il suo scopo - qualora la parte, entro un termine perentorio fissato dal giudice a pena di estinzione del processo, eserciti un determinato potere in modo conforme a quanto prescritto dalla legge; una "rinnovazione", quella per ordine del giudice, che però, in quanto priva di efficacia retroattiva, finirebbe comunque per atteggiarsi, analogamente all'ipotesi precedente della "rinnovazione tardiva" spontaneamente posta in essere dalla parte, in termini (non di vera e propria rinnovazione ma) di "nuova trascrizione" che "prende grado" dalla data in cui viene effettuata, e dunque, lungi dal far salvi (retroattivamente) gli effetti propri della originaria trascrizione del pignoramento, si limiterebbe piuttosto a consentire che la procedura esecutiva possa proseguire.

I medesimi criteri di fondo su indicati, ai fini della risoluzione della problematica in esame, dovrebbero guidare l'operato del giudice dell'esecuzione anche qualora l'inefficacia della trascrizione del pignoramento sopravvenga nell'ulteriore corso della procedura esecutiva e, dunque, se del caso anche dopo che sia stata già disposta la vendita, con i dovuti adattamenti a seconda del momento in cui la procedura ne abbia "avuto notizia" e, comunque, fino al momento ultimo in cui la vendita forzata si sia definitivamente conclusa con l'emanazione del decreto di trasferimento.

A ciò si aggiunga che, una volta trascritto il decreto di trasferimento, la problematica in esame non ha più neanche ragione di porsi, posto che detta trascrizione si "salda" con quella del pignoramento che, per l'effetto, finisce in tal modo per realizzare il suo scopo; con la conseguenza, dunque, che se nel periodo ventennale della trascrizione del pignoramento è sopravvenuta la trascrizione del decreto di trasferimento del bene pignorato, la fase distributiva ben può svolgersi indipendentemente dalla rinnovazione della trascrizione del pignoramento ⁽⁸⁴⁾.

E' il caso, infine, di sottolineare come, qualora, per qualsivoglia motivo, dovesse essere disposta o proseguita la vendita nonostante l'intervenuta trascrizione di un atto di acquisto del bene immobile pignorato pregiudizievole per (il creditore pignorante e dunque anche per) l'aggiudicatario ⁽⁸⁵⁾, la tutela di quest'ultimo non potrebbe che rimanere affidata all'operare della disciplina sull'evizione di cui all'art. 2921 cod. civ.

3.5 Segue: critica al ritenuto determinarsi, per effetto dell'accoglimento della tesi che esclude il prodursi dell'estinzione del processo esecutivo, di "effetti pratici negativi"

E' il caso, infine, di sottolineare, prima di concludere sul punto, come, secondo taluna dottrina, l'escludere che l'inefficacia della trascrizione del pignoramento determini l'estinzione del processo esecutivo, come pure questa dottrina fa, determinerebbe «effetti riflessi pratici non proprio positivi», nel senso che: «affermando che l'inefficacia della trascrizione non incide sul procedimento, si avranno implicazioni che derivano da un processo esecutivo fondato su di un pignoramento la cui trascrizione sia divenuta inefficace, sicché il terzo interessato può non sapere in ogni caso della eventuale pendenza del processo esecutivo» ⁽⁸⁶⁾.

Detta affermazione non mi pare condivisibile in quanto occorre aver ben presente che:

1) ci troviamo di fronte ad una procedura esecutiva la cui trascrizione del pignoramento è avvenuta in epoca antecedente al ventennio e, dunque, ben potrebbe non essere reperita dal terzo in sede di effettuazione delle visure presso la Conservatoria dei registri immobiliari procedendo, come di consueto, ad una indagine che, pur non arrestandosi al ventennio, "si limiti" a risalire al primo titolo di acquisto anteriore al ventennio ⁽⁸⁷⁾, a maggior ragione in forza della nuova disciplina in esame tendente a circoscrivere al ventennio l'efficacia della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento e del sequestro di beni immobili;

2) l'eventuale reperimento, in sede di effettuazione delle visure immobiliari, della trascrizione di un pignoramento può al più costituire un indice (sicuramente significativo) della possibile pendenza di una procedura esecutiva con riferimento all'immobile che ne costituisce oggetto, tale da allertare il terzo eventualmente interessato all'acquisto dello stesso, ma non è comunque lo strumento apprestato dall'ordinamento per consentire ai terzi di verificare, con certezza, se un determinato bene immobile costituisca o meno oggetto di una procedura esecutiva ⁽⁸⁸⁾;

3) il decorso del ventennio determina l'inefficacia della trascrizione del pignoramento e non l'automatica cancellazione dello stesso, per cui, se questa non viene ordinata dal giudice, il terzo - sia pur nei limiti e con le precisazioni di cui *sub* 1) - troverebbe comunque traccia della

trascrizione del pignoramento (seppur inefficace) quale indice della possibile pendenza di un processo esecutivo avente ad oggetto il bene immobile che ne costituisce oggetto.

4. La rinnovazione della trascrizione del pignoramento immobiliare

Il nuovo art. 2668-*bis* cod. civ., nel riprendere – quanto meno in parte – le previsioni in tema di ipoteca di cui agli artt. 2847 ss cod. civ., disciplina altresì le modalità di effettuazione della rinnovazione della trascrizione.

Detto modo di procedere da parte del legislatore consente di risolvere più agevolmente talune problematiche interpretative poste dalla “nuova” norma ricorrendo alle elaborazioni (soprattutto) dottrinali e (talvolta anche) giurisprudenziali proprie delle “vecchie” norme in tema di ipoteca.

E’ il caso, in particolare, di quell’impostazione (dottrinale) tendente a ritenere che:

1) nel caso di specie non operano gli istituti della interruzione e della sospensione della prescrizione, pur non sussistendo uniformità di vedute sulla natura del termine di cui si discute **(89)**;

2) la rinnovazione non sana gli eventuali vizi da cui sia affetta la precedente iscrizione (e dunque, nella specie, trascrizione), pur potendo valere come nuova iscrizione (e dunque, nella specie, trascrizione) se i vizi siano stati nel frattempo eliminati **(90)**.

Ma si tratta di un modo di procedere che si porta inevitabilmente dietro anche talune problematiche, talvolta assai delicate, già proprie delle preesistenti disposizioni in tema di ipoteca a tutt’oggi aperte, quali, per richiamare un’ipotesi particolarmente significativa, quella della individuazione delle conseguenze della rinnovazione rispetto a beni trasferiti agli eredi o aventi causa effettuata, in violazione di quanto disposto dall’art. 2851 cod. civ., nei soli confronti del dante causa anziché, come prescritto da tale norma (e, sulla scia di questa, dal nuovo art. 2668-*bis* cod. civ.), anche nei confronti degli eredi o aventi causa **(91)**.

E si tratta di un modo di procedere che apre al contempo nuove problematiche in qualche modo legate all’inserimento di norme originariamente immaginate dal legislatore per l’iscrizione ipotecaria nel rinnovato contesto della trascrizione (della domanda giudiziale, del pignoramento e del sequestro conservativo di immobili).

E’ il caso, soprattutto, della delicata problematica attinente all’individuazione dei soggetti legittimati a procedere alla rinnovazione della trascrizione, stante la peculiarità propria di

quest'ultima rispetto all'iscrizione, nonché le peculiarità proprie delle singole ipotesi oggetto della trascrizione in esame, e cioè la domanda giudiziale ⁽⁹²⁾, il pignoramento ed il sequestro conservativo di immobili.

Nell'assenza di qualsivoglia indicazione sul punto ad opera dell'art. 2668-*bis* cod. civ., si tratta di stabilire se detta legittimazione sia riservata in via esclusiva al soggetto che abbia proceduto a suo tempo alla trascrizione, oltre che evidentemente ai soggetti che gli siano subentrati nel processo, o sia piuttosto estensibile anche ad altre "parti" del processo che dovessero comunque avervi interesse. E dunque, con riferimento all'ipotesi in esame, se legittimato sia il solo creditore procedente o anche altri creditori (se del caso anche non titolati) e l'aggiudicatario.

Mi pare colga nel segno, sul punto, chi ha ritenuto che «qualsiasi parte del processo esecutivo, anche creditori intervenuti non titolati e soprattutto l'eventuale aggiudicatario, potranno sempre chiedere all'ufficiale giudiziario che sia disposta la rinnovazione della trascrizione del pignoramento per impedirne l'inefficacia» ⁽⁹³⁾.

Ai fini della risoluzione di tale problematica, infatti, non mi pare corretto porsi in una prospettiva squisitamente processuale tendente a riconoscere, nella fase espropriativa, i "poteri di impulso" - fra i quali rientrerebbe anche quello in esame - ai soli creditori titolati ⁽⁹⁴⁾. E mi pare, invece, più corretta l'impostazione tendente ad approcciarsi a tale problematica nella prospettiva propria della trascrizione, la quale, ai sensi di quanto prescritto dall'art. 2666 cod. civ., «da chiunque si faccia, giova a tutti coloro che vi hanno interesse».

Il che significa, se non mi inganno, che ciascun soggetto *interessato* potrà procedere alla rinnovazione della trascrizione in quanto, ai fini della delimitazione dei soggetti legittimati, non può guardarsi alla "titolarità" della (originaria) trascrizione ma bensì agli effetti propri della stessa, e dunque all'interesse che questa permanga in vita; interesse che ben potrebbe far capo ad un soggetto diverso dall'originario trascrivente.

Ciò, ripeto, quanto meno ove ci si ponga nella prospettiva, che mi pare più corretta, tendente (non a guardare esclusivamente alle norme processuali ma) a valorizzare (quanto meno in via prevalente) la disciplina propria della trascrizione, anche qualora si tratti, come nel caso di specie, della trascrizione di un atto processuale (nella specie esecutivo) qual è il pignoramento.

Detta soluzione, peraltro, avrebbe evidentemente anche il pregio della conformità con la lettura delle analoghe norme in tema di ipoteca fatta propria dalla dottrina assolutamente prevalente, la quale tende a riconoscere la legittimazione alla rinnovazione dell'ipoteca a chiunque vi abbia interesse ⁽⁹⁵⁾.

5. La disciplina transitoria.

Quanto mai opportunamente il legislatore del 2009 ha previsto una disciplina transitoria, anche se purtroppo la formulazione della relativa norma (art. 58, 4° co.) lascia non poco a desiderare, posto che, quanto meno ove si resti fedeli alla lettera della stessa, non può che pervenirsi a risultati palesemente incostituzionali ⁽⁹⁶⁾.

Si prevede, infatti, testualmente che: «la trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili eseguita venti anni prima dell'entrata in vigore della presente legge [avvenuta il 4 luglio 2009] o in un momento ancora antecedente conserva il suo effetto se rinnovata ai sensi degli articoli 2668-*bis* e 2668-*ter* del codice civile entro dodici mesi dalla data di entrata in vigore della presente legge».

Il che significa, stando alla lettera della norma, che «la trascrizione eseguita prima del 5 luglio 1989 conserva i suoi effetti e può essere rinnovata entro il 4 luglio 2010, mentre quella eseguita il 5 luglio 1989 avrebbe potuto essere rinnovata soltanto dalle ore 9 alle ore 12 (orario di apertura degli uffici dell'agenzia del territorio) del 6 luglio 2009» ⁽⁹⁷⁾.

Non resta dunque, in attesa di una eventuale pronuncia della Corte costituzionale, che percorrere la differente via dell'interpretazione costituzionalmente orientata ⁽⁹⁸⁾ della suddetta previsione normativa, in forza della quale, e facendo anche leva sulla *ratio* della stessa, potrebbe ritenersi che il legislatore abbia in realtà inteso attribuire a tutti i soggetti che abbiano trascritto (per quanto qui rileva) un pignoramento immobiliare (ma altrettanto dicasi per la domanda giudiziale ed il sequestro conservativo di immobili) prima della entrata in vigore della nuova legge *quanto meno* dodici mesi di tempo dall'entrata in vigore della stessa per poter procedere alla rinnovazione, e dunque per far salvi gli effetti della trascrizione. Nel senso che, così come è da respingere l'interpretazione letterale di cui sopra, è del pari da respingere l'interpretazione secondo cui un soggetto che abbia, ad esempio, effettuato la trascrizione di un pignoramento nel 2008 sia tenuto a rinnovare la stessa, a pena di inefficacia, entro un anno dall'entrata in vigore della suddetta legge, posto che in tal caso detto soggetto ben potrà procedere alla rinnovazione quanto meno fino al 2028, salvo a voler ritenere che anche questo soggetto possa beneficiare di un ulteriore anno di tempo dalla scadenza della durata (ventennale) di efficacia della trascrizione.

Ernesto Fabiani

1) Così BOERO, *Le ipoteche*, Torino, 1999, 858 ed ivi ulteriori riferimenti.

- 2) Che ha trovato riscontro anche nella modifica dell'art. 567 c.p.c. ad opera della legge n. 263/2005. Ma sulla necessità che, anche in questa sede, si risalga fino al titolo di acquisto ancorché risalente ad oltre vent'anni prima della trascrizione del pignoramento cfr. ASTUNI in AA.VV., *La riforma del processo esecutivo. Prime riflessioni* a cura della Commissione Esecuzioni Immobiliari e Attività Delegate del Consiglio Nazionale del Notariato, Milano, 2007, 129.
- 3) Così CASU, *Visure ipotecarie (obblighi del notaio)*, in *Dizionario giuridico del notariato*, Milano, 2006, 1091; ma vedi anche LEO-RUOTOLO, *Visure ipocatastali* in CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Studi e materiali*, 2002, Milano, 349 ed ivi ulteriori riferimenti.
- 4) Salvo quanto si preciserà più avanti in ordine alla necessità di assoggettare la disciplina transitoria ad una interpretazione "correttiva".
- 5) Cfr. già in tal senso E. FABIANI, *La durata dell'efficacia della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, in *Foro it.*, 2009, V, 342.
- 6) Cfr. in tal senso MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, in *Foro it.*, 2009, V, 340; ma nello stesso senso vedi anche SALETTI in SALETTI-SASSANI, *Commentario alla riforma del codice di procedura civile*, Torino, 2009, 301. *Contra* RIZZIERI, *L'introduzione nel codice civile degli articoli 2668-bis e 2668-ter* in *Studium iuris*, 2009, 746 secondo il quale «in forza del rinvio alle norme concernenti le trascrizioni immobiliari, operato dall'art. 2693 c.c. in congiunzione con il comma 2 dell'art. 2695 c.c., l'articolo in commento si applica anche alle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi di beni mobili registrati».
- 7) Così PROTO PISANI, *Lezioni di diritto processuale civile*, Napoli, 2006, 613.
- 8) Cfr. per tutti CAPONI, *Il sequestro giudiziario di beni nel processo civile*, Milano, 2000, 170ss; nonché ID., *Sequestro giudiziario, controversia sulla proprietà o il possesso ed efficacia nei confronti delle alienazioni*, in *Foro it.*, 2002, 1545ss.
- 9) Il riferimento è al sequestro preventivo emesso per impedire la libera disponibilità di beni oggetto di reati di stampo mafioso (art. 12 *sexies* l. 356/92) su cui cfr. Cass. 27 novembre 2000, in *Foro it.*, Rep. 2001, voce *Sequestro penale*, n. 54.
- 10) Cfr. per tutti sul punto Cass. 15 ottobre 1996, n. 3148, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Sequestro penale*, n. 86. Ma v. anche per i profili di legittimità costituzionale Corte cost. ord. 5 marzo 1998 n. 48, *id.*, Rep., 1998, voce cit., n. 65.
- 11) Anche per il pignoramento, pertanto, a prescindere dalla impostazione dottrinale che si accolga in ordine al momento del suo perfezionamento, il decorso del ventennio dovrà calcolarsi facendo riferimento alla data della trascrizione.
- 12) La giurisprudenza ha avuto modo di affrontare la problematica del distinguo fra mancata rinnovazione e cancellazione con riferimento alla previsione di cui all'art. 2847 cod. civ. e, nell'escludere l'equiparabilità fra tali figure, ha ritenuto che l'obbligazione di cancellare l'ipoteca non possa ritenersi adempiuta per il fatto che l'iscrizione non è stata rinnovata: cfr. Cass. 16 febbraio 1994, n. 1505, in *Giust. civ.*, 1994, I, 1500.
- 13) Cfr. Corte cost. 6 dicembre 2002, n. 523, in *Foro it.*, 2003, I, 1972.
- 14) Detta possibilità è stata, infatti, talvolta ammessa dalla giurisprudenza di merito. Ciò, più in particolare, in ipotesi di cancellazione di domanda non rientrante nelle ipotesi di cui agli artt. 2652 e 2653 c.c. (cfr. per tutte T. Albenga 26 aprile 2008, *id.*, Rep. 2008, voce *Trascrizione*, n. 34; T. Napoli 26 gennaio 2006, *id.*, Rep. 2007, voce *Provvedimenti d'urgenza*, n. 73; T. Foggia 20 settembre 2004, *ibid.*, n. 69) o di domanda su beni che non ne formavano oggetto (cfr. per tutte T. Bari-Acquaviva delle Fonti, 23 luglio 2007, *id.*, Rep. 2008,

voce *Procedimenti cautelari*, n. 33) o, ancora, in assenza di titolo idoneo (cfr. T. Milano 1 dicembre 2003, *id.*, Rep. 2004, voce *Trascrizione*, n. 37).

- 15)** Che pur contiene un riferimento espresso a solo un'ipotesi di inefficacia del pignoramento (per decorso del termine di cui all'art. 497 c.p.c.) a fronte di altre ipotesi espresse di inefficacia dello stesso (quale quella del mancato deposito della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c.), nonché di altre ipotesi in cui il pignoramento è comunque destinato a perdere efficacia (rinuncia agli atti, inattività delle parti, limitazione dell'espropriazione, conversione e riduzione del pignoramento, cessazione della vendita forzata) con conseguente pronuncia da parte del g.e. dell'ordinanza di cancellazione della trascrizione del pignoramento. Lo stretto nesso fra quest'ultima, l'estinzione del processo esecutivo e l'inefficacia del pignoramento emerge con chiarezza dagli artt. 632 c.p.c. e 172 disp. att. c.p.c.
- 16)** Cfr. per tutti: CASTORO, *Il processo di esecuzione nel suo aspetto pratico*, Milano, 2002, 544; nonché POMPONIO in CENDON (a cura di), *Espropriazione forzata e processo esecutivo*, II, Torino, 2006, 726.
- 17)** Che si ritiene, peraltro, debba essere definitiva (non essendo stata reclamata o essendo stato il reclamo rigettato con sentenza passata in giudicato) onde consentire al Conservatore di poter legittimamente procedere alla cancellazione (cfr. per tutti in tal senso CASTORO, *Il processo di esecuzione nel suo aspetto pratico*, cit., 545-546).
- 18)** Il riferimento è a Cass. 22 maggio 1993 n. 5796, in *Vita not.*, 1994, 281 secondo la quale «al pignoramento immobiliare non è applicabile la cosiddetta cancellazione "consentita dalle parti" indicata dall'art. 2668 c.c., la quale riguarda il solo pignoramento speciale mobiliare; pertanto, per conseguire l'effetto della cancellazione della trascrizione del pignoramento immobiliare, nel sistema vigente, gli elementi alternativamente richiesti sono due soltanto: a) l'annotazione della sentenza che riconosca al terzo di essere proprietario del bene esecutato da data anteriore alla trascrizione del pignoramento; b) l'annotazione dell'ordinanza con la quale il giudice dell'esecuzione dispone la cancellazione della stessa trascrizione ai sensi del 1° comma dell'art. 562 c.p.c.».
- 19)** Cfr. per tutti in tal senso ARIETA-DE SANTIS, *L'esecuzione forzata*, in MONTESANO-ARIETA, *Trattato di diritto processuale civile*, III, t. 2, Padova, 2007, 1062.
- 20)** Così Trib. Torino, decreto 27 marzo 1990, in *Riv. not.*, 1990, 841.
- 21)** Così SALETTI in SALETTI-SASSANI, op. cit., 299; ma vedi anche G.F. RICCI, *La riforma del processo civile*, Torino, 2009, 36.
- 22)** Cfr. A. PROTO PISANI, *La trascrizione delle domande giudiziali*, Napoli, 1968, 412-413.
- 23)** L'art. 562 c.p.c., rubricato "inefficacia del pignoramento e cancellazione della trascrizione", disciplina l'ipotesi dell'inefficacia del pignoramento per decorso del termine previsto dall'art. 497, prevedendo che «il giudice dell'esecuzione con l'ordinanza di cui all'art. 630 dispone che sia cancellata la trascrizione». L'art. 632, rubricato "effetti dell'estinzione del processo", dispone che «con l'ordinanza che pronuncia l'estinzione è disposta sempre la cancellazione della trascrizione del pignoramento». L'art. 172 disp. att. c.p.c., rubricato "cancellazione della trascrizione del pignoramento", si limita, infine, a prevedere che «il giudice dell'esecuzione deve sentire le parti prima di disporre la cancellazione della trascrizione del pignoramento a norma dell'art. 562 del codice e in ogni altro caso in cui deve dichiarare l'inefficacia del pignoramento per estinzione del processo».
- 24)** Il riferimento è al disposto di cui all'art. 624, 3° comma, c.p.c. ante riforma del 2009 ove si prevedeva che «nei casi di sospensione del processo disposta ai sensi del primo comma e non reclamata, nonché disposta o confermata in sede di reclamo, il giudice che ha disposto la sospensione dichiara con ordinanza non impugnabile l'estinzione del pignoramento, previa eventuale imposizione di cauzione e con salvezza degli atti compiuti, su istanza dell'opponente alternativa all'instaurazione del giudizio di merito sull'opposizione, fermo

restando in tal caso il suo possibile promovimento da parte di ogni altro interessato; l'autorità dell'ordinanza di estinzione pronunciata ai sensi del presente comma non è invocabile in un diverso processo». La norma aveva suscitato non poche incertezze interpretative, con conseguenti dibattiti dottrinali, anche sotto il profilo, che qui interessa, della «estinzione del pignoramento», e più precisamente della equiparabilità o meno della stessa, sotto il profilo degli effetti prodotti, all'estinzione del processo esecutivo: cfr. per tutti sul punto, anche per ulteriori riferimenti, ORIANI, *La sospensione dell'esecuzione (sul combinato disposto degli artt. 615 e 624 c.p.c.)*, in *Riv. dell'esecuz. forz.*, 2006, 261ss; MENCHINI, *Nuove forme di tutela e nuovi modi di risoluzione delle controversie: verso il superamento dell'accertamento con autorità di giudicato*, in *Riv. dir. proc.*, 2006, 893; RECCHIONI, *I nuovi artt. 616 e 624 c.p.c. fra strumentalità cautelare "attenuata" ed estinzione del "pignoramento"*, in *Riv. dir. proc.*, 2006, 660 nota 47; CORDOPATRI, *La tutela del debitore nei processi esecutivi*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 2008, 1264; ASTUNI in DEMARCHI, *Il nuovo rito civile. III. Le esecuzioni*, Milano, 2006, 628ss; PETRILLO, *Art. 624. Sospensione per opposizione all'esecuzione* in BRIGUGLIO-CAPPONI, *Commentario alle riforme del processo civile. II. Processo di esecuzione*, Padova, 2007, 654ss; ARIETA-DE SANTIS, *L'esecuzione forzata*, cit., 1557ss; PAVAN, *Le nuove disposizioni sulla inibizione del processo esecutivo e sulla sua sospensione*, in *Nuova giur. civ.*, 2007, II, 275; LONGO, *La sospensione nel processo esecutivo* in MICCOLIS-PERAGO (a cura di), *L'esecuzione forzata riformata*, Torino, 2009, 722. La riforma del 2009, con il chiaro intento di risolvere quanto meno talune di tali problematiche è anche intervenuta sul punto sopprimendo il riferimento alla singolare figura della «estinzione del pignoramento» e ricorrendo, invece, alla tradizionale figura della estinzione del processo. Nel nuovo 3° comma dell'art. 624 c.p.c. si prevede infatti, più precisamente, che «nei casi di sospensione del processo disposta ai sensi del primo comma, se l'ordinanza non viene reclamata o viene confermata in sede di reclamo, e il giudizio di merito non è stato introdotto nel termine perentorio assegnato ai sensi dell'art. 616, il giudice dell'esecuzione dichiara, anche d'ufficio, con ordinanza, l'estinzione del processo e ordina la cancellazione della trascrizione del pignoramento, provvedendo anche sulle spese. L'ordinanza è reclamabile ai sensi dell'art. 630, terzo comma». Cfr. per tutti su tale riforma LONGO, *La riforma del processo esecutivo* in AA.VV., *Le novità per il processo civile (l. 18 giugno 2009 n. 69)*, in *Foro it.*, 2009, V, 314ss.

- 25)** Si pensi, a titolo meramente esemplificativo, alla necessità o meno che il giudice convochi le parti prima di ordinare la cancellazione della trascrizione del pignoramento, posto che l'art. 172 disp. att. c.p.c. impone di procedere alla convocazione delle parti in ogni caso in cui il giudice debba disporre la cancellazione della trascrizione del pignoramento a fronte della sopravvenuta inefficacia del pignoramento (e non della trascrizione dello stesso, peraltro) determinata dalla estinzione del processo. Problematica che mi pare possa essere agevolmente risolta estendendo detta previsione normativa, nonostante la lettera della stessa, anche all'ipotesi in esame, facendo leva sulla *ratio* della norma, nonché sulla considerazione di fondo secondo cui la stessa "non poteva" fare espressamente riferimento ad una fattispecie, quale quella della inefficacia della trascrizione del pignoramento, inesistente nel nostro ordinamento al momento della sua emanazione.
- 26)** Così MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, cit., 341 nel richiamare a quest'ultimo proposito, a titolo esemplificativo, la posizione dell'aggiudicatario, «giacché il termine ventennale può anche decorrere tra l'aggiudicazione o, peggio, tra il versamento del saldo prezzo e la trascrizione del decreto di trasferimento».
- 27)** Così MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, cit., 341 nell'evidenziare come, a conferma di ciò, è sufficiente considerare come «l'ufficiale giudiziario, ai sensi dell'art. 557 c.p.c., è tenuto a depositare immediatamente nella cancelleria del tribunale competente l'atto di pignoramento e la nota di trascrizione restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari. Pertanto, mentre è possibile ipotizzare un giudizio di esecuzione in forma specifica dell'obbligo di contrarre relativo a beni immobili senza la trascrizione della domanda giudiziale, è veramente difficile ipotizzare una espropriazione forzata immobiliare senza la trascrizione del pignoramento».
- 28)** Posto che si snoda, fondamentalmente, nel seguente iter procedimentale a mezzo del quale si realizza il pignoramento immobiliare: 1) iniziativa del creditore procedente, il quale deve predisporre un atto scritto a mezzo del quale individua «i beni e i diritti immobiliari che si intendono sottoporre a esecuzione»; 2)

ingiunzione, ai sensi dell'art. 492 c.p.c., dell'ufficiale giudiziario al debitore «di astenersi da qualunque atto diretto a sottrarre alla garanzia del credito esattamente indicato i beni che si assoggettano alla espropriazione e i frutti di essi»; 3) notificazione, sempre da parte dell'ufficiale giudiziario, al debitore del suddetto atto; 4) trascrizione del medesimo atto, immediatamente dopo la notificazione al debitore, nei pubblici registri immobiliari ad opera del competente conservatore dei registri immobiliari, previa richiesta in tal senso da parte dell'ufficiale giudiziario o dello stesso creditore pignorante (cfr. per tutti da ultimo sul punto E. FABIANI, voce *Pignoramento immobiliare*, in *Il diritto-Encicl. giur.*, Milano, 2007, vol. XI, 223ss).

- 29)** Su cui cfr. per tutti: CALVOSA, *Struttura del pignoramento e del sequestro conservativo*, Milano, 1953, 110ss; CARNELUTTI, *Istituzioni del processo civile italiano*, III, Roma, 1956, 63; REDENTI, *Diritto processuale civile*, III, Milano, 1957, 255; ANDRIOLI, *Appunti di diritto processuale civile*, Napoli, 1964, 336 ss; ID., *Commento al codice di procedura civile*, III, Napoli, 1957, 217; VERDE, *Il pignoramento. Studio sulla natura e sugli effetti*, Napoli, 1964, 63ss; nonché, più di recente, ID., voce *Pignoramento*, I. *Pignoramento in generale*, in *Enc. dir.*, XXXIII, Milano, 1983, 764 ss; SATTA, *Commentario al codice di procedura civile*, III, Milano, 1959/1965, 343ss; MICHELI, *Dell'esecuzione forzata* in SCIALOJA-BRANCA (a cura di), *Commentario del codice civile*, Art. 2910-2969, Bologna-Roma, 1969, 36ss; G.F. RICCI, «Ingiunzione» o «forme particolari»? *Un dubbio in tema di pignoramento (art. 492 c.p.c.)*, in *Riv. trim. dir e proc. civ.*, 1977, 1638ss; CAPPONI, voce *Pignoramento*, in *Enc. giur.*, XXIII, Roma, 1990, 3-4; ID., *Pignoramento immobiliare* in BOVE-CAPPONI-MARTINETTO-SASSANI, *L'espropriazione forzata* in *Giur. sist. di dir. proc. civ.* diretta da A. Proto Pisani, Torino, 1988, 419ss; BONGIORNO, voce *Espropriazione immobiliare*, in *Dig. disc. priv.*, Sez. civ., VIII, Torino, 1992, 35; BONSIGNORI, *Gli effetti del pignoramento* in SCHLESINGER (diretto da), *Il codice civile. Commentario*. Artt. 2912-2918, Milano, 2000, 6ss e 77-78; CASTORO, *Il processo di esecuzione nel suo aspetto pratico*, cit., 525; ARIETA-DE SANTIS, *L'esecuzione forzata*, cit., 1054-1055; E. FABIANI, voce *Pignoramento immobiliare*, cit., 227-228; CAMPEIS-DE PAULI, *Le esecuzioni civili*, Padova, 2007, 215; SALETTI, voce *Espropriazione immobiliare*, in *Enc. dir.*, Annali, II, t. 1, Milano 2008, 276-277; SPADA, *L'espropriazione immobiliare* in MICCOLIS-PERAGO (a cura di), *L'esecuzione forzata riformata*, cit., 248ss.
- 30)** Cfr. per tutti in tal senso VERDE, *Il pignoramento. Studio sulla natura e sugli effetti*, cit., 63ss; nonché ID., voce *Pignoramento*, I. *Pignoramento in generale*, cit., 764ss.
- 31)** Cfr. per tutti in tal senso CAPPONI, voce *Pignoramento*, cit., 4.
- 32)** La stessa dottrina che ricorre a tali "classificazioni" ne pone infatti in rilievo la equivocità (cfr. per tutti sul punto G. VERDE, voce *Pignoramento*, cit., 766) ed ancor più significativo, a tal proposito, è il fatto che non manca, in dottrina, chi, pur ricorrendo alla «categoria del procedimento», riconosce alla trascrizione la valenza di «elemento essenziale» del «procedimento-pignoramento» (così ANDRIOLI, *Appunti di diritto processuale civile*, cit., 339).
- 33)** Così VERDE, voce *Pignoramento in generale*, cit., 771.
- 34)** Così VERDE, voce *Pignoramento in generale*, cit., 767-768 e 771 pur ammettendo che la lettura delle disposizioni in materia (e più in particolare degli artt. 555, 561, 562 e 497 c.p.c.) «diviene più semplice, se si ritiene che il pignoramento diviene perfetto solamente dopo la trascrizione» (così op. ult. cit., 769). Ma sulla posizione di tale autore cfr. altresì VERDE, *Il pignoramento. Studio sulla natura e sugli effetti*, cit., 63ss; nonché ID., voce *Pignoramento mobiliare diretto e immobiliare*, in *Enc. dir.*, XXXIII, Milano, 1983, 832-833.
- 35)** Cfr. VERDE, voce *Pignoramento in generale*, cit., 766.
- 36)** Cfr. da ultimo in tal senso SALETTI, voce *Espropriazione immobiliare*, cit., 276-277 argomentando dal fatto che «l'atto di pignoramento è considerato sufficiente a dare inizio al processo esecutivo», per cui se «il processo esecutivo viene in essere a seguito del pignoramento, indipendentemente dalla sua trascrizione, bisogna concludere che il nostro atto, con la notificazione, acquista giuridica esistenza, giacché produce effetti a prescindere dagli adempimenti successivi»; nonché CAMPEIS-DE PAULI, *Le esecuzioni civili*, cit., 215.

- 37)** Così CAPPONI, voce *Pignoramento*, cit., 4 (ed ivi ampi riferimenti sulla dottrina conforme) secondo il quale «il pignoramento immobiliare a nessun effetto anche soltanto “processuale” può ritenersi compiuto, prima che sia stata effettuata la trascrizione».
- 38)** Il riferimento è, in particolare, alla circostanza che il debitore per ciò stesso è costituito custode dell’immobile (art. 559, 1° co., c.c.) e non può disporne ove non voglia incorrere nelle sanzioni previste dall’art. 388 c.p.
- 39)** Così CAPPONI, voce *Pignoramento*, cit., 4; ma vedi anche, più di recente, ARIETA-DE SANTIS, *L’esecuzione forzata*, cit., 1054-1055.
- 40)** Cfr. per riferimenti sulla dottrina in tal senso VERDE, voce *Pignoramento in generale*, cit., 767; ma sul punto vedi anche PROTO PISANI, *Lezioni di diritto processuale civile*, cit., 714 ove si pone in rilievo come, proprio in ragione del fatto «che l’essenza del pignoramento consiste nel creare tale vincolo di indisponibilità relativa, si suole ritenere che la trascrizione in queste ipotesi abbia funzione costitutiva e non meramente dichiarativa».
- 41)** Cfr. per tutti in tal senso CAPPONI, voce *Pignoramento*, cit. 4 il quale pone in rilievo come «gli effetti preliminari dell’atto del pignoramento non coincidono perfettamente con i c.d. effetti processuali, essendo essi relativi soltanto alla custodia dei beni pignorati (art. 559 c.p.c.) ed alla conseguente responsabilità penale (cfr. art. 388, commi 3°, 4° e 5° c.p.) cui si espone l’esecutato in caso di alienazione o distrazione dei beni stessi dalle finalità esecutive».
- 42)** Basti a tal proposito un rapido esame dei manuali di diritto processuale civile ove è questa la posizione comunemente talvolta solo riportata dall’Autore e talaltra anche fatta propria dallo stesso: cfr. per tutti PROTO PISANI, *Lezioni di diritto processuale civile*, cit., 714; BALENA, *Elementi di diritto processuale civile*, III, Bari, 2007, 158-159; MANDRIOLI, *Diritto processuale civile*, IV, Torino, 2009, 137; COMOGLIO- FERRI-TARUFFO, *Lezioni sul processo civile, II. Procedimenti speciali, cautelari ed esecutivi*, Bologna 2006, 396; CAPPONI, *Manuale di diritto dell’esecuzione civile*, Torino, 2010, 151ss.
- 43)** Cfr. Cass., sez. III, 16 settembre 1997, n. 9231, in *Foro it.*, 1998, I, 1969.
- 44)** Cfr. Cass. 16 settembre 1997, n. 9231, in *Foro it.*, 1998, I, 1969 con nota di Boccagna ove la S.C. era stata chiamata ad occuparsi della problematica, di carattere generale, del momento perfezionativo del pignoramento, nell’affrontare quella, più specifica, della decorrenza del termine di cui all’art. 497 c.p.c., in relazione alla quale, nel confermare l’orientamento già espresso in precedenti pronunce (cfr. Cass. 25 giugno 1977, n. 2733, in *Giust. civ.*, 1977, I, 1490; 20 maggio 1966, n. 1305 in *Foro it.*, Rep. 1966, voce *Esecuzione forzata per obbligazioni pecuniarie*, n. 57; 27 marzo 1965, n. 525, in *Riv. dir. proc.*, 1966, 320ss con nota critica di TARZIA, *Sul termine di efficacia del pignoramento immobiliare*, in *Foro pad.*, 1966, I, 531 con nota critica di MANFELLOTTO, *Della decorrenza degli effetti del pignoramento immobiliare* e in *Temi nap.*, 1966, I, 30 con nota critica di ARCELLA, *Decorrenza dell’efficacia del pignoramento immobiliare*), aveva ritenuto che «nell’espropriazione immobiliare, il termine di efficacia del pignoramento decorre dalla data della notificazione al debitore dell’atto di pignoramento e non da quella della trascrizione di questo».
- 45)** Cfr. per tutte: Trib. Cassino, 11 marzo 1996, in *Foro it.*, 1997, I, 3039; T. Asti, 25 ottobre 1995, in *Giur. it.*, 1997, I, 2, 112.
- 46)** Il riferimento è a Cass. 16 maggio 2008, n. 12429 in *Foro it.*, Rep. 2008, voce *Esecuzione per obbligazioni pecuniarie*, n. 61 la quale ha negato autonoma rilevanza alla notifica del pignoramento ritenendo, più in particolare, che «l’esecuzione del pignoramento immobiliare delineata dall’art. 555 c.p.c. ha natura unitaria, benché a formazione progressiva, e si attua attraverso la fase della notifica dell’atto e quella della sua trascrizione; pertanto, la successiva rettifica, ovvero la rinnovazione di trascrizione carente o erronea, non è sufficiente alla sanatoria dell’invalidità, perché la semplice notifica dell’atto di pignoramento non ha rilevanza autonoma, indipendentemente dalla natura costitutiva o meramente dichiarativa della trascrizione stessa».

- 47)** Cfr. per tutti su tali problematiche, anche per ulteriori riferimenti, CAPPONI, *Pignoramento immobiliare* in BOVE-CAPPONI-MARTINETTO-SASSANI, *L'espropriazione forzata*, cit., 423.
- 48)** Nel senso che, secondo parte della dottrina (cfr. per tutti TARZIA, *Sul termine di efficacia del pignoramento immobiliare*, cit., 330-331), anche muovendosi nella prospettiva che considera il pignoramento immobiliare perfetto solo con la trascrizione sarebbe configurabile un'opposizione contro l'atto notificato, se non altro in ragione del fatto che alla notifica si ricollegerebbe comunque il prodursi degli effetti cd. preliminari che il debitore avrebbe interesse a rimuovere (si pensi, in particolare, alla custodia ex art. 559) (cfr. in tal senso le osservazioni di BOCCAGNA in *Foro it.*, 1998, I, spec. 1971). Secondo altra dottrina, invece, muovendosi nella suddetta prospettiva la proponibilità dell'opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso l'atto notificato dovrebbe essere esclusa «per non essere quest'atto processualmente autonomo» (così VERDE, voce *Pignoramento in generale*, cit., 770).
- 49)** Nel senso che, quanto meno parte della dottrina, tende a far discendere dalla ricostruzione adottata in punto di "struttura" del pignoramento conseguenze più o meno rilevanti sul piano della invalidità dello stesso. E' quanto accade soprattutto per la teoria del "pignoramento-procedimento" ove si tendono ad individuare diverse ipotesi di invalidità in relazione alle diverse fasi del "procedimento": cfr. per tutti, nella dottrina più risalente, CALVOSA, *Struttura del pignoramento e del sequestro conservativo*, cit., 306ss e, in quella più recente, VERDE, voce *Pignoramento in generale*, cit., 771ss e ID., *Il Pignoramento*, cit., 81ss. Per una critica a tale impostazione CAPPONI, voce *Pignoramento*, cit., 9.
- 50)** Cfr. in tal senso MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, cit., 341, ma vedi anche RIZZIERI, *L'introduzione nel codice civile degli articoli 2668-bis e 2668-ter*, cit., 746 secondo il quale «l'onere della rinnovazione della trascrizione del pignoramento ... deve essere adempiuto per la conservazione del relativo procedimento».
- 51)** Così CHIZZINI in BALENA-CAPONI-CHIZZINI-MENCHINI, *La riforma della giustizia civile. Commento alle disposizioni della legge sul processo civile n. 69/2009*, Torino, 2009, 230.
- 52)** Circostanza, questa, che non deve stupire ove si consideri che anche in altre ipotesi, ove peraltro il legame potrebbe sembrare ben più stretto, si è escluso un rapporto di consequenzialità necessaria: cfr., con riferimento alla problematica della decorrenza del termine di cui all'art. 497 c.p.c., TARZIA, *Sul termine di efficacia del pignoramento immobiliare*, in *Riv. dir. proc.*, 1966, 324 secondo il quale «la disputa sul momento costitutivo del pignoramento non ha, di per sé, rilevanza decisiva per la soluzione della nostra questione, o meglio l'attinge soltanto in rapporto con la letterale dizione dell'art. 497, che fissa ... il *dies a quo* nel "compimento del pignoramento"». Del resto, ad ulteriore conferma del suddetto assunto, si consideri altresì come, anche parte della dottrina intervenuta sulla problematica in esame (non solo si è divisa ma) è pervenuta a differenti conclusioni indipendentemente dalla natura/funzione riconosciuta al pignoramento immobiliare; problematica la cui possibile rilevanza (anche) ai nostri fini non ha mancato di evidenziare, pur non prendendo, però, poi posizione sul punto nell'argomentare in favore della soluzione prescelta (cfr. MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, cit., 341; CHIZZINI, op. cit., 228ss). Diversamente, sia pur facendo più specificamente leva sul momento perfezionativo del pignoramento immobiliare, SALETTI in SALETTI-SASSANI, op. cit., 302 secondo il quale le conseguenze della mancata rinnovazione «variano radicalmente in funzione della concezione che si accolga circa il momento di perfezionamento del pignoramento immobiliare», nel senso che «se si ammette, come appare più persuasivo, che tale atto si perfezioni con la semplice notificazione al debitore e che la trascrizione abbia valenza meramente pubblicitaria ... non sussistono difficoltà a ritenere che, come nel processo di cognizione, scaduta l'originaria trascrizione del pignoramento, essa possa essere nuovamente effettuata. ... Per contro, se si accede alla soluzione di recente accolta dalla Cassazione, secondo la quale il pignoramento immobiliare ha natura unitaria e si attua attraverso la fase della notifica dell'atto e quella della sua trascrizione, sicché la semplice notifica del pignoramento non ha rilevanza autonoma ... bisogna concludere che, con la perdita di efficacia della trascrizione per il decorso del termine ventennale, anche il pignoramento viene meno e con esso l'intera procedura espropriativa».

- 53)** Cfr. in tal senso MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, cit., 341.
- 54)** Cfr. in tal senso invece MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, cit., 341 secondo il quale «qualora la trascrizione del pignoramento avesse efficacia costitutiva, la mancata rinnovazione della trascrizione avrebbe necessariamente conseguenze sulla perseguibilità del di un processo esecutivo in cui il pignoramento (non soltanto la sua trascrizione) sia divenuto inefficace. Il che determinerebbe l'estinzione del processo esecutivo».
- 55)** Né tanto meno detta conclusione può a mio avviso essere supportata ritenendo, come fa invece la dottrina qui avversata (MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, cit., 341), che, «anche se si ritiene che la trascrizione non abbia efficacia costitutiva del pignoramento, è indiscusso che il legame tra trascrizione, pignoramento e processo esecutivo sia ben più stretto di quello esistente tra trascrizione, domanda giudiziale e processo di cognizione».
- 56)** Non è, dunque, affatto vero che l'omissione della rinnovazione della trascrizione del pignoramento faccia venire meno il pignoramento (così, invece, RIZZIERI, *L'introduzione nel codice civile degli articoli 2668-bis e 2668-ter*, cit., 746 il quale ritiene altresì che «l'onere della rinnovazione della trascrizione del pignoramento ... deve essere adempiuto per la conservazione del relativo procedimento»).
- 57)** Cfr. sul punto SALETTI in SALETTI-SASSANI, op. cit., 299 e 302 il quale, in ipotesi di mancata rinnovazione dei termini di legge, ammette tanto la possibilità che «l'originaria domanda giudiziale possa essere nuovamente trascritta», quanto la possibilità che «scaduta l'originaria trascrizione del pignoramento, essa possa essere nuovamente effettuata».
- 58)** 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). Cfr. sul punto CHIZZINI, op. cit., 230 il quale pone in rilievo come, qualora la rinnovazione dovesse essere tardiva «questa acquisterà "un nuovo grado" per utilizzare l'espressione di cui all'art. 2848 c.c., e renderà inopponibili alla procedura gli atti dispositivi successivi, tuttavia non potrà certo impedire la piena efficacia di quelli intercorsi tra il momento della prima trascrizione e la sua tardiva rinnovazione. Con una precisazione: l'espressione utilizzata dal legislatore - "l'effetto cessa se..." lascia spazio a dubbi e potrebbe lasciar intendere che gli atti dispositivi trascritti nel ventennio successivi alla trascrizione del pignoramento e del sequestro rimangano inopponibili e non riacquistino pienezza d'effetti; inverò, la cessazione d'efficacia sarà necessariamente - pena altrimenti lo svanire di ogni utilità pratica della riforma - per così dire "retroattiva", venendo meno *ab origine* l'effetto "prenotativo", quale sanzione, si potrebbe dire, inevitabile del mancato assolvimento dell'onere di rinnovazione».
- 59)** Riterrei pertanto che non possa condividersi quanto ritenuto da taluno quanto, dopo aver correttamente evidenziato che «l'inefficacia della trascrizione del pignoramento, a seguito del decorso del ventennio senza rinnovazione, non impedisce di procedere ad una nuova trascrizione del pignoramento stesso», ritiene al contempo «che, però, dovrà essere previamente notificato di nuovo, instaurandosi un distinto processo esecutivo»: così DE FEO, *Il limite temporale all'efficacia delle trascrizioni*, in <http://togati.formazionemagistratinapoli.it>, 10.
- 60)** Così BOERO, *Le ipoteche*, cit., 863 ma sostanzialmente negli stessi termini cfr. altresì Cass. 16 dicembre 1994, n. 1505, in *Giust. civ.* 1994, I, 1500 e in *Vita not.* 1994, 1348.

- 61)** Cfr. per tutti sul punto POLISENO, *L'estinzione (d'ufficio) del processo*, in AA.VV., *Le novità per il processo civile (l. 18 giugno 2009 n. 69)*, cit., 300-301; CHIZZINI, op. cit., 190ss; CARRATTA in MANDRIOLI-CARRATTA, *Come cambia il processo civile*, Torino, 2009, 118ss.
- 62)** Il riferimento è, evidentemente, alla riferita posizione di MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, cit.
- 63)** Diversamente, se non mi inganno, CHIZZINI, op. cit., 230 secondo il quale «il procedimento esecutivo potrà proseguire verso il suo sbocco naturale, mentre il risultato finale sarà eventualmente inopponibile ai terzi acquirenti, secondo i principi che regolano l'efficacia prenotativa della trascrizione».
- 64)** Che, come già evidenziato, non può che essere *ex tunc* e non *ex nunc*, con conseguente acquisto di una valenza pregiudizievole per la procedura di trascrizioni che, invece, in quanto successive a quella del pignoramento non erano evidentemente tali fintanto che questa era efficace.
- 65)** Ma comunque antecedenti, evidentemente, rispetto alla nuova trascrizione del pignoramento originario.
- 66)** Ferma restando la già segnalata eventualità di dover procedere all'effettuazione di nuovi avvisi ai sensi dell'art. 498 c.p.c. alla luce delle risultanze della su menzionata indispensabile attività "preliminare" di "aggiornamento" della visure.
- 67)** In tal senso invece DE FEO, *Il limite temporale all'efficacia delle trascrizioni*, cit., 10.
- 68)** Chiarissime sul punto le parole di ORIANI, *La sospensione dell'esecuzione (sul combinato disposto degli artt. 615 e 624 c.p.c.)*, cit., 210 ove l'A. pone in rilievo come «ciò che differenzia il processo di esecuzione dal processo di cognizione è la presenza nel primo del titolo esecutivo, che ci dà certezza sull'esistenza del diritto in esso contenuto. Il giudice dell'esecuzione non svolge attività cognitiva-decisoria, pronuncia (non sentenze, ma) ordinanze e decreti, attraverso i quali si realizza il passaggio dal dover essere (diritto "contenuto" nel titolo) all'essere (realtà materiale corrispondente al diritto consacrato nel titolo esecutivo). Non si tratta di decidere controversie, di trasformare il fatto in diritto, bensì di realizzare un diritto certo, quale risulta dal titolo esecutivo. Si tratta, però, di una certezza pur sempre relativa: anche se il titolo è rappresentato da una sentenza passata in giudicato, ben può mancare il diritto di credito, ad es. per fatti sopravvenuti dopo l'ultimo momento utile per dedurli in sede di cognizione. Del pari, al fine di iniziare l'espropriazione in danno del debitore non si impone un preventivo accertamento che il bene è di proprietà del debitore, accontentandosi il legislatore soltanto di dati sintomatici quali la collocazione spaziale del bene (nell'espropriazione mobiliare presso il debitore) o l'affermazione del creditore (nell'espropriazione immobiliare). L'esecuzione può, allora, ben riguardare, illegittimamente, un bene, che appartiene a terzi, i quali non siano tenuti per il debito altrui. Il debitore, ed il terzo, devono avere la possibilità di contestare l'ingiusta aggressione esecutiva nei loro confronti; altrimenti entra in gioco l'art. 24 Cost. Il problema è di stabilire la sede in cui svolgere tale lamentela. Non può la sede, in linea generale, essere quella esecutiva, se non si vuole snaturare il processo esecutivo: il giudice dell'esecuzione sarebbe costretto a svolgere proprio quella attività cognitiva-decisoria, che si era voluta espellere dal processo esecutivo. In questo contesto si inseriscono le opposizioni. Sono rimedi giudiziali di fronte a esecuzione minacciata o pendente, materialmente o processualmente illegittima, i quali introducono processi di cognizione strutturalmente autonomi rispetto al processo di esecuzione, ma funzionalmente ad esso collegati, in quanto destinati a produrre effetti sul suo corso».
- 69)** Problematica, questa, evidentemente distinta da quella, anch'essa da lungo tempo discussa, tanto in dottrina che in giurisprudenza – anche in ragione delle modificazioni normative che, nel corso del tempo, hanno interessato la previsione di cui all'art. 567 c.p.c. –, della individuazione delle conseguenze/poteri-doveri del giudice dell'esecuzione in ipotesi di deposito di istanza di vendita immobiliare non accompagnata dai prescritti documenti, su cui cfr. fra gli altri: DE ANGELIS, *Istanza di vendita immobiliare non accompagnata dai prescritti documenti*, in *Riv. dir. proc.*, 1960, 138ss; E.F. RICCI, *L'omesso deposito dei documenti nel procedimento di vendita immobiliare*, in *Riv. dir. proc.*, 1966, 535ss; RUFFINI, *Il mancato deposito della documentazione ipotecaria e catastale nell'esecuzione immobiliare*, in *Giur. merito*, 1983, 901ss; ROCCHI,

L'estinzione del processo esecutivo per insufficiente allegazione documentale dell'istanza di vendita ex art. 567, 2° co., c.p.c.: reclamo ai sensi dell'art. 630, in Riv. dell'esecuz. forz., 2003, 740ss; MONTANARO, L'estinzione della procedura esecutiva ai sensi dell'art. 567, 4° co., c.p.c., in Riv. dell'esecuz. forz., 2002, 431ss; ID., C'era una volta la funzione della documentazione ipo-catastale (e del certificato notarile sostitutivo) di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., in Riv. dell'esecuz. forz., 2006, 187ss; SALETTI, Documentazione ipocatastale ed estinzione del processo esecutivo, in Riv. dir. proc., 2006, 1073ss ed ivi ulteriori riferimenti.

- 70)** E' il caso di sottolineare come, comunque, in tal caso non ci troviamo di fronte ad un "accertamento" in senso proprio, nel senso che, anche la dottrina che – come vedremo di qui a breve – riconosce la sussistenza in capo al giudice di un potere-dovere del tipo di quello indicato nel testo, non ha mancato di evidenziare come, quando «il giudice ordina la vendita dei beni pignorati, accerta la sussistenza dei presupposti del provvedimento (e così ad esempio, nel caso della vendita immobiliare, accerterà che, in base alla documentazione del ventennio allegata all'istanza di vendita, il bene appartiene effettivamente al debitore esecutato e non esistono su di esso diritti di terzi risultanti da pubblici registri ...), ma detto accertamento non riguarda la spettanza di un "diritto", bensì il legittimo e corretto andamento dell'esecuzione» (così VERDE-CAPPONI, *Profili del processo civile*, III, Napoli, 2006, 18; ma vedi anche, più ampiamente, sugli accertamenti di fatto e tecnico-formali svolti dal giudice dell'esecuzione: MARTINETTO, *Gli accertamenti degli organi esecutivi*, Milano, 1963, 49ss; nonché, da ultimo, sulle «valutazioni endoesecutive»: FORNACIARI, *Esecuzione forzata e attività valutativa. Introduzione sistematica*, Torino, 2009, 1ss).
- 71)** Così TARZIA, *Il bene immobile nel processo esecutivo*, in *Riv. dir. proc.*, 1989, 344 secondo il quale ciò «corrisponde del resto anche ad un'ovvia esigenza di tutela degli aspiranti all'acquisto e di fruttuosità dell'esecuzione». Non sarebbe dunque sufficiente la mera affermazione del creditore procedente in quanto «la dinamica del processo esecutivo imprime ... al suo oggetto, quand'esso consista in un bene o diritto immobiliare, un carattere evolutivo, che si manifesta non (come nell'espropriazione per terzi) nel passaggio da un'indicazione generica ad una specifica (giacché il bene, lo si è visto, deve essere designato con precisione fin dall'inizio), ma nella transizione da un diritto affermato a un diritto pubblicato nei registri immobiliari e definito, pertanto, sulla scorta di quei registri e del catasto, nella sua estensione non meno che nella sua qualificazione giuridica» (così ID., op. ult. cit., 345). Ma, d'altro canto, non sarebbe necessaria la (prova della) esistenza del diritto: «la pubblicità, non l'esistenza del diritto ha rilevanza nel processo espropriativo» (così ID., *L'oggetto del processo di espropriazione forzata*, Milano, 1961, 358-359). Cfr. più ampiamente, anche per riferimenti sul dibattito dottrinale sul punto risalente al previgente codice di rito civile, ID., op. ult. cit., 340ss.
- 72)** Così TARZIA, *L'oggetto del processo di espropriazione forzata*, cit., 351 nel porre l'accento, ai fine di supportare detta conclusione, soprattutto sugli «effetti del pignoramento» che si impongono, «in primo luogo, all'ufficio esecutivo: il quale deve vendere nonostante le alienazioni del bene, trascritte dopo il pignoramento; non deve tener conto, nel determinare l'oggetto della vendita e stabilirne il valore, dei vincoli di indisponibilità, o dei diritti reali minori, trascritti egualmente dopo il pignoramento, né, in fase di distribuzione, deve considerare le ipoteche successive all'assoggettamento del bene ad esecuzione. E' implicito che delle alienazioni, dei vincoli, delle ipoteche anteriori l'ufficio esecutivo non possa disinteressarsi». Secondo questa impostazione dottrinale, dunque, «la trascrizione» (si badi, e non «l'affermazione del creditore», come ad esempio ritenuto da ORIANI, *La sospensione dell'esecuzione (sul combinato disposto degli artt. 615 e 624 c.p.c.)*, cit., 210) avrebbe «la stessa funzione che compete alla disponibilità del bene nella esecuzione mobiliare diretta» (così TARZIA, *L'oggetto del processo di espropriazione forzata*, cit., 359).
- 73)** Così TARZIA, *L'oggetto del processo di espropriazione forzata*, cit., 355 secondo il quale questa costituirebbe una «regola implicita nel sistema ... confermata da una molteplicità di elementi». Regola in forza della quale il giudice dovrebbe altresì rifiutare di emettere l'ordine di vendita qualora il creditore abbia designato il bene, nell'atto di pignoramento, «enunciandone numeri di mappa e indicandone la natura e dislocazione e i confini» in modo tale «da non lasciare identificare l'immobile che si è voluto assoggettare all'esecuzione». In giurisprudenza cfr. da ultimo su tale problematica Cass. 16 maggio 2008, n. 12429 in *Foro it.*, Rep. 2008, voce *Esecuzione per obbligazioni pecuniarie*, n. 65 la quale ha ritenuto che «in tema di espropriazione

immobiliare, il rigetto da parte del giudice dell'esecuzione dell'istanza di vendita proposta ai sensi dell'art. 567 c.p.c., a causa dell'erroneità dei dati contenuti nella trascrizione del pignoramento relativamente al soggetto contro il quale la formalità risulta eseguita, tale da ingenerare una reale ed insuperabile incertezza sulla sua individuazione, non costituisce il rilievo di una nullità d'ufficio, ma attiene all'esercizio del potere di valutare la fondatezza e la ritualità delle istanze e degli adempimenti previsti nella procedura esecutiva, ed integra una forma di controllo della regolarità dello svolgimento della procedura».

- 74)** Cfr. per tutti da ultimo su tale impostazione dottrinale, nell'esaminare detta problematica con riferimento alla peculiare ipotesi della trascrizione dell'accettazione dell'eredità, CAMPANILE, *Rilevanza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità nelle procedure di espropriazione forzata immobiliare e ruolo del giudice in caso di omissione* in CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Studi e materiali*, n. 3/2009, spec. 1191ss.
- 75)** Cfr. fra gli altri in tal senso: CALVOSA, *Struttura del pignoramento e del sequestro conservativo*, cit., 116; TRAVI, voce *Espropriazione immobiliare*, in *Noviss. dig.*, Torino, 1957, VI, 906s.; SATTA, *L'esecuzione forzata* in Trattato diretto da F. Vassalli, Torino, 1952, XV, 1, 2, 96; ANDRIOLI, *Appunti di diritto processuale civile*, cit., 352-353; VERDE, voce *Pignoramento in generale*, cit., 770; CAPPONI, voce *Pignoramento*, cit., 4; TARZIA, *Sul termine di efficacia del pignoramento immobiliare*, cit., 328.
- 76)** Nel testo si è utilizzata l'espressione "problematica non completamente nuova" in quanto, pur trovandoci comunque di fronte alla problematica delle "sorti" della procedura esecutiva in assenza di trascrizione del pignoramento, nell'un caso, la stessa si presenta nelle forme della radicale inesistenza della trascrizione (intesa, a seconda della teoria che si accolga, quale elemento integrativo dell'efficacia del pignoramento o della fattispecie a formazione progressiva propria del pignoramento), mentre, nell'altro caso, nelle forme della mancata rinnovazione nei termini di legge della trascrizione esistente.
- 77)** Il riferimento è, oltre che al generalissimo art. 162 c.p.c. in tema di rinnovazione degli atti nulli, agli artt. 50, 38, 2° comma, 39, 2° comma, 44 (i quali consentono sempre che il processo, iniziato davanti ad un giudice incompetente, possa proseguire innanzi al giudice competente se la causa sia riassunta davanti a questi nel termine fissato dal giudice o, in mancanza, in quello di sei mesi), 102 e 331 (i quali consentono sempre che la domanda o l'impugnazione proposta nei confronti di solo alcune delle più parti che debbano necessariamente partecipare al giudizio, sia idonea – ove sanata attraverso l'integrazione del contraddittorio effettuata entro il termine perentorio fissato dal giudice – ad impedire decadenze sostanziali e processuali ed a produrre tutti gli altri effetti sostanziali e processuali), 164, 1°, 2° e 3° comma, e 291 (i quali esplicitamente attribuiscono efficacia retroattiva alla sanatoria costituita dalla rinnovazione, entro il termine perentorio fissato dal giudice, della citazione e/o della notificazione in ipotesi di nullità del sottoatto di citazione inerente la *vocatio in ius* o della notificazione della citazione stessa), 426, 427 e 439 c.p.c. (i quali consentono sempre che la causa erroneamente introdotta nelle forme del rito speciale o ordinario possa proseguire – se del caso previa integrazione o riassunzione entro termini perentori fissati dal giudice – nelle forme ad essa proprie): così PROTO PISANI, *Lezioni di diritto processuale civile*, cit., 310; ma sul punto vedi anche, più ampiamente, ID., *Violazione di norme processuali, sanatoria «ex nunc» o «ex tunc» e rimessione in termini*, in *Foro it.*, 1992, I, 1719ss.
- 78)** Il riferimento è alla nuova previsione di cui all'art. 182 c.p.c. (il quale, in ipotesi di difetto di rappresentanza, di assistenza o di autorizzazione ovvero di un vizio che determina la nullità della procura del difensore, consente la sanatoria di tali vizi ove, entro il termine perentorio fissato dal giudice, si proceda alla costituzione della persona alla quale spetta la rappresentanza o l'assistenza, al rilascio delle necessarie autorizzazioni, ovvero al rilascio della procura alle liti o alla rinnovazione della stessa), nonché a quella di cui all'art. 59 della l. n. 69/2009 (il quale consente che il processo, iniziato dinanzi ad un giudice sprovvisto di giurisdizione, possa proseguire dinanzi al giudice nazionale munito di giurisdizione se la domanda è riproposta dinanzi a quest'ultimo entro tre mesi dal passaggio in giudicato della sentenza con la quale il primo giudice abbia dichiarato il difetto di giurisdizione).
- 79)** Così, nel riprendere le parole di Andrioli, PROTO PISANI, *Lezioni di diritto processuale civile*, cit., 309ss secondo il quale «se le cose stanno in questi termini, alla presenza di una lacuna nella disciplina della nullità

conseguente al difetto di singoli requisiti processuali, è dovere dell'interprete ricostruire, individuare tale disciplina alla stregua dei principi generali, non certo delle sue eccezioni. Ciò significa che, in caso di nullità conseguente alla mancata rappresentanza della parte ad opera di un difensore tecnico, la lacuna costituita dalla mancanza di disciplina della nullità causata dal difetto del requisito extraformale della difesa tecnica dovrà essere colmata (in via di analogia *legis*, o, più probabilmente, di analogia *iuris*) ai sensi dell'art. 12 preleggi, tramite l'applicazione del principio generale della sanabilità in via retroattiva anche di vizi di tale specie, ove l'atto nullo (per difesa tecnica) sia rinnovato entro il termine perentorio all'uopo fissato dal giudice. ... Né, per contrastare le piane conclusioni cui si è ritenuto di dovere qui pervenire, sarebbe possibile obiettare che esse contrastano con il principio enunciato nell'art. 152 c.p.c., secondo il giudice può fissare termini perentori solo se è a ciò espressamente autorizzato dalla legge: il termine perentorio di cui prima si parlava è, infatti, termine previsto espressamente dagli artt. 50, 102, 164, 291, 331, 426, 427, 439 c.p.c., disposizioni da cui si è desunto il principio generale tramite il quale colmare la lacuna circa la disciplina della nullità conseguente a difetto o vizio di difesa tecnica. Per tale via vengono anche a cadere le obiezioni mosse circa la possibilità o non di disporre la rinnovazione di un atto nullo dopo la scadenza del termine perentorio previsto dalla legge sostanziale o processuale per il suo compimento: il silenzio mantenuto sul punto dall'art. 162 c.p.c. può e deve essere integrato tramite il principio generale desumibile non dal solo art. 291 c.p.c., ma da una assai più corposa serie di norme relative a svariati e diversissimi vizi formali ed extraformali. In altre parole, la rinnovazione dell'atto è sempre possibile, purché al momento in cui è stato compiuto non fosse già precluso il potere di compierlo». Ma sul punto vedi anche ID., *Violazione di norme processuali, sanatoria «ex nunc» o «ex tunc» e rimessione in termini*, cit., 1719ss.

- 80)** Conclusione, questa, che peraltro, oltre che pienamente coerente con il richiamato principio fondamentale proprio anche del processo esecutivo, troverebbe anche conforto, sul piano strutturale, nella presenza di specifiche norme del processo esecutivo (quali il richiamato art. 567 c.p.c.) ove la "sanzione" per l'inosservanza dell'ordine del giudice è proprio la definitiva perdita di inefficacia del pignoramento e la conseguente estinzione del processo esecutivo.
- 81)** Tanto l'uno, ossia il potere del giudice, quanto l'altra, ossia l'estinzione del processo esecutivo, finirebbero pertanto per costituire la più immediata espressione, anche con riferimento al processo esecutivo, del suddetto fondamentale principio desumibile, a sua volta, da una pluralità di norme di diritto positivo.
- 82)** Rinvio sul punto, anche per ulteriori riferimenti di dottrina e giurisprudenza, a A. PROTO PISANI-E. FABIANI, *Ipotesi «anomale» di trascrizione delle domande giudiziali e invalidità della trascrizione*, in *Riv. dir. civ.*, 2004, I, spec. 218ss; nonché E. FABIANI, *Trascrizione erronea, apparenza del diritto, pignoramento e conflitto fra più «pretendenti» in relazione al medesimo bene immobile*, in *Riv. dir. civ.*, 2005, II, spec. 551ss.
- 83)** In tal senso invece DE FEO, *Il limite temporale all'efficacia delle trascrizioni*, cit., 9 pur ritenendo che il decorso del termine ventennale di efficacia della trascrizione determini «l'invalidità dell'atto».
- 84)** Cfr. per tutti sul punto SALETTI in SALETTI-SASSANI, op. cit., 301-302 secondo il quale «nel processo esecutivo il permanere dell'efficacia della trascrizione si appalesa necessario fino a quando non si sia realizzata la vendita del bene pignorato. Ultimato tale procedimento con il sopravvenire del decreto di trasferimento del ben pignorato – che, ex art. 586 c.p.c., comporta il trasferimento della proprietà del bene del debitore in capo all'acquirente – si realizza lo scopo cui era finalizzata la trascrizione del pignoramento: sicché, una volta avvenuta la trascrizione di tale decreto, la procedura esecutiva può comunque proseguire con la fase distributiva, indipendentemente dalla rinnovazione della trascrizione». Ma nello stesso senso vedi anche: SOLDI in BUCCI-SOLDI, *Le nuove riforme del processo civile*, Padova, 2009, 208-209; DE FEO, *Il limite temporale all'efficacia delle trascrizioni*, cit., 9-10.
- 85)** O dovesse comunque essere divenuto tale un atto trascritto dopo la prima trascrizione del pignoramento divenuta inefficace.

- 86)** Così CHIZZINI, op. cit., 230 secondo il quale «il limitato documento che ne deriva – i quanto certo il decreto di trasferimento non gli sarebbe opponibile – forse è apparso al legislatore meno grave del generale beneficio che deriva dalla effettiva limitazione al ventennio degli accertamenti presso i registri immobiliari».
- 87)** Cfr. per tutti sul punto CASU, *Visure ipotecarie (obblighi del notaio)*, cit., 1091; nonché LEO-RUOTOLO, *Visure ipocatastali*, cit., 349 ed ivi ulteriori riferimenti.
- 88)** Basti per tutti pensare, a tal proposito, all'ipotesi, meno infrequente di quanto possa immaginarsi, in cui, in sede di pronuncia di estinzione della procedura esecutiva, il giudice dell'esecuzione abbia ommesso di ordinare la cancellazione della trascrizione del pignoramento, ai sensi di quanto invece prescritto dall'art. 632 c.p.c.
- 89)** Nel senso che, pur escludendosi dai più la natura di termine di prescrizione (*contra*: MARIANI, *Della ipoteca immobiliare. Manuale teorico-pratico*, Milano, 1958, 309 secondo il quale, pur trattandosi di «termine di prescrizione e non di decadenza», «il termine di venti anni è termine di rigore, né causa di forma maggiore è ammessa perché, altrimenti, molte ragioni potrebbero venire accampate in caso di ritardo, con grave pregiudizio di interessi»; ma vedi anche FRAGALI, *Ipoteca (dir. priv.)*, in *Enc. dir.*, XXII, Milano, 1972, 840), non sussiste uniformità di vedute sulla qualificabilità o meno dello stesso come termine di decadenza: cfr. per tutti GORLA-ZANELLI, *Del pegno. Delle ipoteche*, in *Commentario Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1992, 378 secondo i quali «il termine è di decadenza o di c.d. perenzione; e pertanto nulla vale ad interromperlo o a sospenderlo, e decorre anche contro gli incapaci»; RAVAZZONI, *Le ipoteche*, in *Trattato Cicu-Messineo*, LIII, Milano, 2006, 365 secondo il quale «questo termine non è di prescrizione, né di decadenza», trattandosi, piuttosto, di «un termine di durata della operatività dell'ipoteca; gli effetti della quale, alla scadenza, vengono per intero a cessare»; RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, in *Trattato Cicu-Messineo*, XIX, Milano, 1956, 520 secondo il quale «non si tratta ... di un termine diretto di durata dell'ipoteca come rapporto giuridico ...né di prescrizione del diritto ... ma neanche di vera e propria decadenza ... sebbene con la decadenza abbia in comune la perentorietà del termine, non soggetto alle cause interruttrive e sospensive proprie della prescrizione, e che può essere interrotto solo dalla rinnovazione». Ma, «al di là delle discussioni, di carattere prevalentemente classificatorio, sulla inquadrabilità del termine di rinnovazione fra quelli di decadenza o di prescrizione, è opinione ormai sostanzialmente concorde che non siano applicabili gli istituti della sospensione e dell'interruzione: pertanto il termine decorre anche contro gli incapaci»: così BOERO, *Le ipoteche*, cit., 859 ed ivi ulteriori riferimenti (anche giurisprudenziali) sul punto.
- 90)** Cfr. per tutti in tal senso: BOERO, *Le ipoteche*, cit., 860; RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, cit., 520; MARIANI, *Della ipoteca immobiliare*, cit., 315; ID., *Ipoteca e trascrizione. Guida pratica*, Milano, 1955, 203.
- 91)** Cfr. per tutti sul punto, anche per ulteriori riferimenti (di dottrina e giurisprudenza), BOERO, *Le ipoteche*, cit., 862 secondo il quale l'esecuzione contro gli aventi causa «è a pena di nullità, mentre è dubbio se lo sia quella contro il *de cuius*. L'esecuzione contro i successori è però facoltativa, e non vale a far assumere la qualità di terzo acquirente, se l'acquisto non è stato ancora trascritto ... Nel caso di una pluralità di trapassi intermedi, è sufficiente l'esecuzione contro l'ultimo avente causa».
- 92)** Con riferimento alla trascrizione di questa si è ritenuto che «le modalità per la rinnovazione della pubblicità della domanda non possono essere interpretate nel senso di riservare al solo attore che ha trascritto la domanda iniziale la possibilità di attuarla, non potendosi escludere un interesse dello stesso convenuto a conservare la pubblicità della domanda», traendo conferma di ciò, oltre che dal tenore della norma - «che rende tendenzialmente "indifferenziato" l'ambito soggettivo di provenienza della dichiarazione»-, dalla ritenuta sussistenza di una coincidenza fra i soggetti interessati a rinnovare la trascrizione con le "parti interessate" in grado di esprimere il consenso alla cancellazione della trascrizione della domanda ex art. 2668 c.c., pur dandosi al contempo atto di come non sussista uniformità di vedute in ordine al concetto di "parte interessata" (da taluni circoscritta al solo attore, da altri estesa anche al convenuto senza distinzioni di sorta e da altri ancora al solo convenuto "riconveniente"): così LEO, *Atti pregiudizievoli trascritti con scadenza*, in *Guida al diritto*, 2009, n. 28, 96 ed ivi riferimenti in ordine alle differenti impostazioni dottrinali sul concetto di

“parti interessate” di cui all'art. 2668 c.c.; ma sul punto vedi anche SALETTI in SALETTI-SASSANI, op. cit., 298-299.

- 93)** Così CHIZZINI, op. cit., 230.
- 94)** L'affermazione è volutamente semplificante posto che, ad avviso di chi scrive, non è questa la corretta prospettiva in cui porsi, ma qualora dovesse seguirsi, invece, tale strada la stessa meriterebbe indubbiamente maggior approfondimento, oltre che le dovute diversificazioni a seconda della “fase” della procedura esecutiva in cui ci troviamo, come evidentemente testimoniato dal dibattito dottrinale a tutt’oggi esistente in ordine alla delimitazione della cerchia dei creditori legittimati a presentare istanza d’integrazione del pignoramento (se solo quelli muniti di titolo esecutivo o anche gli altri creditori intervenuti), su cui cfr. per tutti da ultimo, anche per ulteriori riferimenti, CHIZZINI, op. cit., 134ss.
- 95)** Cfr. per tutti sul punto: RUBINO, *L’ipoteca immobiliare e mobiliare*, cit., 306; GORLA-ZANELLI, *Del pegno. Delle ipoteche*, cit., 356ss; nonché, da ultimo, nel riprendere detta impostazione ai fini della delimitazione dei soggetti legittimati a procedere alla rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale: SALETTI in SALETTI-SASSANI, op. cit., 299.
- 96)** Cfr. in tal senso MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, cit., 342.
- 97)** Così MICCOLIS, *La rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*, cit., 341-342 in ragione del fatto che «prima dell’entrata in vigore della legge di riforma, anche durante il periodo di *vacatio legis*, la rinnovazione della trascrizione della domanda giudiziale, del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili sarebbe stata ammissibile, stante la tassatività delle trascrizioni, mentre il 4 e 5 luglio 2009 erano rispettivamente sabato e domenica».
- 98)** Cfr. per tutti sulla c.d. interpretazione adeguatrice, anche per ulteriori riferimenti, P. PERLINGIERI, *Giustizia secondo Costituzione ed ermeneutica. L’interpretazione c.d. adeguatrice* in FEMIA (a cura di), *Interpretazione ai fini applicativi e legittimità costituzionale*, Napoli, 2006, 1ss; nonché sul «metodo dell’interpretazione costituzionale» VIOLA-ZACCARIA, *Diritto e interpretazione*, Bari, 2002, 217ss. In via più generale sul superamento dell’interpretazione condotta sulla sola base dei “canoni classici” vedi MENGONI, *Interpretazione e nuova dogmatica* in ID., *Ermeneutica e dogmatica giuridica. Saggi*, Milano, 1996, 67ss.