



Sentenze

domenica, 8 Giugno 2025

La trascrizione del pignoramento immobiliare

Valerio de Gioia

Sentenze

Provvedimento (estremi)

Cass. civ., sez. III, ud. 8 aprile 2025 – dep. 6 giugno 2025, n. 15143 (ordinanza)

Tematica

Esecuzione civile

Pignoramento immobiliare

Trascrizione

Norma/e di riferimento

art. 555 c.p.c.

artt. 2668-bis e 2668-ter c.c.

Massima/e

Il pignoramento immobiliare si configura come una fattispecie a formazione progressiva, composta da due adempimenti, differenti quanto a modalità ed effetti: la notificazione dell'atto ex art. 555 c.p.c. con la contestuale ingiunzione rivolta dall'ufficiale giudiziario al debitore, la quale segna l'inizio del processo esecutivo e determina il sorgere del vincolo di indisponibilità sul bene staggito; la trascrizione dell'atto nei pubblici registri immobiliari, la quale completa il pignoramento e ne consente la produzione degli effetti sostanziali di opponibilità nei riguardi dei terzi e di pubblicità notizia nei confronti dei creditori concorrenti. *Cass. civ., sez. III, 6 giugno 2025, n. 15143*

In senso **conforme**: Cass. civ. 22 dicembre 2022, n. 37558; Cass. civ. 23 gennaio 2019, n. 1891; Cass. civ. 20 aprile 2015, n. 7998; Cass. civ. 18 agosto 2011, n. 17367; Cass. civ. 5 maggio 1975, n. 1729; Cass. civ. 27 marzo 1965, n. 525



Qualora nel termine ventennale non sia rinnovata la trascrizione del pignoramento immobiliare, adempimento ex artt. 2668-ter e 2668-bis c.c. al quale deve tempestivamente provvedere il creditore interessato, restando preclusa la possibilità di procedere ad una rinnovazione tardiva, il giudice dell'esecuzione è tenuto a rilevare, anche d'ufficio, che è venuto un elemento perfezionativo del pignoramento, indispensabile perché destinato a preservare la fruttuosità dell'acquisto del diritto staggito ad opera dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, e conseguente mente deve dichiarare l'improseguibilità del processo esecutivo. *Cass. civ., sez. III, 6 giugno 2025, n. 15143*

In senso **conforme**: Cass. civ., sez. III, 11 marzo 2016, n. 4751

Commento

La trascrizione del pignoramento immobiliare

di Giovanna Spirito

La giurisprudenza consolidata configura il pignoramento immobiliare come una fattispecie a formazione progressiva, composta da due adempimenti, differenti quanto a modalità ed effetti: la notificazione dell'atto ex art. 555 c.p.c. con la contestuale ingiunzione rivolta dall'ufficiale giudiziario al debitore, la quale segna l'inizio del processo esecutivo e determina il sorgere del vincolo di indisponibilità sul bene staggito; la trascrizione dell'atto nei pubblici registri immobiliari, la quale completa il pignoramento e ne consente la produzione degli effetti sostanziali di opponibilità nei riguardi dei terzi e di pubblicità notizia nei confronti dei creditori concorrenti (Cass. civ. 20 aprile 2015, n. 7998, che si pone in linea di continuità con Cass. civ. 18 agosto 2011, n. 17367 e con le più remote Cass. civ. 5 maggio 1975, n. 1729 e Cass. civ. 27 marzo 1965, n. 525; di poi, nello stesso senso, Cass. civ. 23 gennaio 2019, n. 1891; Cass. civ. 22 dicembre 2022, n. 37558).

Ma la trascrizione assume anche rilievo propriamente processuale.

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

La trascrizione è pertanto elemento perfezionativo del pignoramento immobiliare, teleologicamente destinato, combinando i propri effetti con la trascrizione del successivo decreto di trasferimento, a preservare la fruttuosità dell'acquisto (a titolo derivativo) del diritto immobiliare staggito ad opera dell'aggiudicatario o dell'assegnatario. Ben si spiega, in tale prospettiva, come il giudice dell'esecuzione, chiamato a deliberare sull'istanza di vendita, sia tenuto a verificarne l'avvenuto compimento, quale integrazione dell'atto di esordio della procedura ma soprattutto quale condizione per l'utile proseguibilità della espropriazione verso un trasferimento ritualmente opponibile ai terzi: sicché la mancata trascrizione (o la mancata prova di



essa) osta financo all'apertura della fase liquidativa, altri menti minata nella stessa possibilità di realizzare un'efficace traslazione del bene staggito. Si versa allora in una situazione in cui il processo esecutivo non è in grado di pervenire al risultato cui è diretto, ovvero conseguire la soddisfazione dei crediti azionati mercé la trasformazione in danaro del di ritto pignorato: una situazione che, quando ascrivibile ad un'inerzia o inattività del creditore (ovvero quando costui abbia scelto di curare l'adempimento della trascrizione, come permesso dall'art. 555, ultimo comma, c.p.c.), il legislatore non ha però inteso ricondurre nel novero – tassativo e tipico – delle vicende estintive dell'esecuzione» (così, Cass. civ., sez. III, 14 marzo 2024, n. 6873).

Coerentemente con i richiamati approdi giurisprudenziali sulla struttura del pignoramento immobiliare e sulla funzione della formalità pubblicitaria, si deve ritenere che – qualora nel termine ventennale non sia rinnovata la trascrizione del pignoramento immobiliare, adempimento ex artt. 2668-ter e 2668-bis c.c. al quale deve tempestivamente provvedere il creditore interessato, restando preclusa la possibilità di procedere ad una rinnovazione tardiva – il giudice dell'esecuzione è tenuto a rilevare, anche d'ufficio, che è venuto un elemento perfezionativo del pignoramento, indispensabile perché destinato a preservare la fruttuosità dell'acquisto del diritto staggito ad opera dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, e conseguente mente deve dichiarare l'improseguibilità del processo esecutivo (in questo senso si era espressa pure Cass. civ., sez. III, 11 marzo 2016, n. 4751).

Jusdi una rubrica de “**Il diritto, quotidiano Dike**” Tutti i diritti riservati Iscritto in data 11 aprile u.s. al n. 56/2024 del Registro Stampa del Tribunale di Roma **Dike Giuridica** s.r.l. P.IVA e C.F. 10063311210 Riviera di Chiaia, 256 – 80121 NAPOLI

[Chi siamo](#) | [Privacy](#)

© 2025 by Dike Giuridica.

