

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE****TERZA SEZIONE CIVILE**

composta dagli Ill.mi Sigg.ri Magistrati:

Dott. FRANCO DE STEFANO	- Presidente -
Dott. MARCO ROSSETTI	- Consigliere -
Dott. AUGUSTO TATANGELO	- Consigliere -
Dott. RAFFAELE ROSSI	- Consigliere -
Dott. GIOVANNI FANTICINI	- Consigliere Rel. -

Pignoramento immobiliare

Ad. 8/4/2025 CC

R.G.N. 9058/2023

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 9058/2023 R.G.

proposto da

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (già SOCIETÀ PER LA GESTIONE DI ATTIVITÀ - S.G.A. S.P.A.), rappresentata e difesa dall'avv.

, con domicilio digitale *ex lege*

- ricorrente -

contro

S.AGR. S.R.L.

MICHELE

- intimati -

avverso la sentenza del Tribunale di Palmi n. 951 del 6/10/2022;

udita la relazione della causa svolta nella camera di consiglio dell'8/4/2025

dal Consigliere Dott. Giovanni Fanticini;

RILEVATO CHE:

– AMCO - Asset Management Company S.p.A. (già Società per la Gestione di Attività - S.G.A. S.p.A.) - in qualità di cessionaria dei crediti di



Banco di Napoli S.p.A., che aveva intrapreso, nei confronti della debitrice s.agr. s.r.l., l'espropriazione immobiliare n. 102/1998 r.g. esec. del Tribunale di Palmi - ha proposto opposizione ex art. 617 c.p.c. avverso il provvedimento con cui il giudice dell'esecuzione, in data 7/9/2021, aveva disposto la chiusura anticipata della procedura in ragione del mancato rinnovo della trascrizione del pignoramento, originariamente trascritto in data 23/9/1998; l'opponente sosteneva che gli artt. 2668-*bis* e 2668-*ter* c.c. non prevedono, quale conseguenza della mancata rinnovazione nel termine ventennale, l'inefficacia del pignoramento e l'improcedibilità del processo esecutivo, anche perché la procedura aveva avuto il suo corso sino all'aggiudicazione (pure revocata dal giudice dell'esecuzione) a Michele in data 19/11/2018;

– il giudizio di merito, svoltosi in contraddittorio con la s.agr. s.r.l. e con l'aggiudicatario Michele si concludeva con la sentenza del Tribunale di Palmi n. 951 del 6/10/2022, che respingeva l'opposizione;

– per quanto qui rileva il giudice di merito così argomentava la propria decisione: «... Notificazione e trascrizione, contemplate dall'art. 555 cpc, sono elementi strutturali di una fattispecie a formazione progressiva. ... In mancanza della trascrizione del pignoramento o della sua efficacia, la procedura espropriativa non può avere seguito ed un'istanza di vendita del bene pignorato non può essere accolta (Cass. Civ. n. 7998/2015). Allo scadere del ventennio, la trascrizione del pignoramento, in mancanza di rinnovo, diventa inefficace, come previsto dall'art. 2668 *ter*, che richiama l'art. 2668 *bis*, e, pertanto, non consente di proseguire l'azione esecutiva promossa, poiché è venuto meno un elemento strutturale della fattispecie a formazione progressiva. La constatazione della cessazione della sua efficacia è affidata al potere di rilevazione officiosa del giudice dell'esecuzione. La mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento, nel termine ventennale, determina la caducazione del processo esecutivo, ivi compreso il pignoramento, restando preclusa la



possibilità che il soggetto interessato possa fare luogo ad una rinnovazione tardiva, di sua iniziativa o su termine concesso dal giudice dell'esecuzione. L'introduzione di una norma dispositiva della cessazione dell'efficacia della trascrizione del pignoramento decorsi i venti anni dalla trascrizione, proprio in ragione della centralità e della conseguente correlazione fra trascrizione e concreta possibilità di svolgimento del processo esecutivo, ha avuto lo scopo di individuare una fattispecie che nell'*intentio legis* non può non essere stata pensata come direttamente incidente sulla prospettiva del corso ulteriore del processo esecutivo, di modo che l'attività prevista come doverosa, quella della rinnovazione della trascrizione, è attività condizionante la possibilità di una ulteriore prosecuzione del processo esecutivo e, quindi, necessaria perché il processo possa continuare il suo corso (Cass. Civ. 4751/2016). ... Nessuna nullità, come eccepito dalla parte ricorrente, è configurabile nell'impossibilità di proseguire il procedimento esecutivo stante la mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento, configurandosi, invece, l'inefficacia degli atti compiuti.»;

- AMCO - Asset Management Company S.p.A. impugnava la menzionata sentenza con ricorso per cassazione, basato su due motivi;
- la s.agr. s.r.l. e Michele non svolgevano difese nel giudizio di legittimità;
- la ricorrente depositava memoria ex art. 380-bis.1 c.p.c.;
- all'esito della camera di consiglio dell'8/4/2025, il Collegio si riservava il deposito dell'ordinanza nei successivi sessanta giorni, a norma dell'art. 380-bis.1, comma 2, c.p.c.;

CONSIDERATO CHE:

- col primo motivo, formulato ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., la ricorrente deduce la «violazione e falsa applicazione degli artt. 2668-bis e 2668-ter c.c. e 555 c.p.c., perché «nessuna norma stabilisce che



il mancato rinnovo della trascrizione del pignoramento immobiliare comporta l'estinzione della procedura esecutiva, ma soprattutto, che gli art. 2668 *bis* e *ter* c.c., nel disciplinare la cessazione dell'efficacia della trascrizione, non ne fanno affatto conseguire l'estinzione di una procedura esecutiva immobiliare in corso», «nessuna norma stabilisce che il mancato rinnovo della trascrizione comporta nel contempo l'inefficacia del pignoramento *ex tunc* e l'improcedibilità della procedura esecutiva *ab origine*», «né alcuna interpretazione può far logicamente ritenere che il mancato rinnovo della trascrizione faccia venir meno la validità, l'efficacia e la stessa esistenza storica di atti e fatti giudiziari già accaduti per venti anni incontestabilmente validi ed efficaci»; sostiene la ricorrente che «Poiché l'unico effetto della trascrizione è quello della pubblicità nei confronti dei terzi, il mancato rinnovo della stessa comporta esclusivamente la cessazione di questo effetto e di nessun altro»;

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



propriamente processuale. Valga, sul punto, riportare l'argomentare della già citata Cass. n. 7998 del 2015, cui va ascritto il merito della sistemazione organica dell'istituto: «lo scopo del processo di espropriazione immobiliare è la vendita a terzi del bene pignorato al fine di soddisfare i diritti dei creditori procedente ed intervenuti. Per realizzare questo scopo è necessario sia che il pignoramento venga notificato al debitore, sia che esso venga trascritto. Pertanto, la trascrizione del pignoramento non è solo un mezzo per assicurare pubblicità al vincolo imposto al bene pignorato, non è esclusivamente preordinata ad effetti sostanziali; è anche un momento imprescindibile perché il processo esecutivo prosegua e raggiunga il suo esito fisiologico: essa [...] è indispensabile perché il giudice dia seguito all'istanza di vendita del bene». 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 perseguibilità della espropriazione verso un trasferimento ritualmente opponibile ai terzi: sicché la mancata trascrizione (o la mancata prova di essa) osta financo all'apertura della fase liquidativa, altrimenti minata nella stessa possibilità di realizzare un'efficace traslazione del bene staggito. Si versa allora in una situazione in cui il processo esecutivo non è in grado di pervenire al risultato cui è diretto, ovvero conseguire la soddisfazione dei crediti azionati mercé la trasformazione in danaro del diritto pignorato: una situazione che, quando ascrivibile ad un'inerzia o inattività del creditore (ovvero quando costui abbia scelto di curare l'adempimento della trascrizione, come permesso dall'art. 555, ultimo comma, cod. proc. civ.), il legislatore non ha però inteso ricondurre nel novero - tassativo



e tipico - delle vicende estintive dell'esecuzione.» (così, Cass., Sez. 3, Sentenza n. 6873 del 14/03/2024);

– 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 conseguentemente deve dichiarare l'improseguibilità del processo esecutivo (in questo senso si era espressa pure Cass., Sez. 3, Sentenza n. 4751 del 11/03/2016, Rv. 639344-01, richiamata anche dal Tribunale di Palmi);

– a tale principio ha aderito la sentenza impugnata, né il ricorso offre argomenti od elementi per rivedere o rimeditare le conclusioni raggiunte da questa Corte;

– col secondo motivo, formulato ai sensi dell'art. 360, comma 1, n. 3, c.p.c., si deduce la violazione e falsa applicazione degli artt. 156, 159 e 162 c.p.c., perché «nessuna norma dell'ordinamento giuridico stabilisce che il mancato rinnovo della trascrizione entro venti anni produce la nullità del pignoramento e della procedura esecutiva (e quindi dell'inefficacia del pignoramento e l'improcedibilità della procedura esecutiva)» e in quanto «persino una nullità insanabile non può propagarsi ad atti esecutivi "precedenti" e "successivi" per la loro indipendenza e per la loro "autonomia" processuale»;

– la censura è inammissibile, in quanto muove dal presupposto che il giudice dell'esecuzione prima e il giudice del merito poi abbiano rilevato una nullità del pignoramento;



– il motivo, dunque, non coglie la *ratio decidendi*, perché nella sentenza impugnata si afferma esplicitamente che «nessuna nullità, come eccepito dalla parte ricorrente, è configurabile nell'impossibilità di proseguire il procedimento esecutivo stante la mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento, configurandosi, invece, l'inefficacia degli atti compiuti.»;

– in altre parole, i giudici di merito non hanno rilevato un vizio dell'atto di pignoramento o di atti esecutivi, ma hanno constatato la sopravvenuta inefficacia dell'atto ex art. 555 c.p.c. in dipendenza di un'omissione di gran lunga successiva, dalla quale discende la chiusura anticipata del processo esecutivo, poiché non più in grado di conseguire alcun altro utile risultato;

– non occorre provvedere sulle spese, per la *indefensio* degli intimati;

– va dato atto, però, della sussistenza dei presupposti processuali per il versamento, da parte della ricorrente ed al competente ufficio di merito, ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, d.P.R. n. 115 del 2002, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto, a norma del comma 1-*bis* dello stesso art. 13;

p. q. m.

la Corte

rigetta il ricorso;

ai sensi dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. n. 115 del 2002, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte della ricorrente ed al competente ufficio di merito, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello versato per il ricorso a norma del comma 1-*bis* dello stesso articolo 13, qualora dovuto.

Così deciso in Roma, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile, in data 8 aprile 2025.

Il Presidente

(*Franco De Stefano*)

