

Civile Sent. Sez. 3 Num. 4751 Anno 2016

Presidente: SALME' GIUSEPPE

Relatore: FRASCA RAFFAELE

Data pubblicazione: 11/03/2016

**SENTENZA**

sul ricorso 10950-2014 proposto da:

LANDI ROBERTO, elettivamente domiciliato in ROMA,  
VIALE GIULIO CESARE 78, presso lo studio  
dell'avvocato ROCCO FALOTICO, rappresentato e difeso  
dall'avvocato MANLIO MANNINO giusta procura in calce  
al ricorso;

- *ricorrente* -

2015

1722

**contro**

BANCA CR FIRENZE SPA , CORADESCHI PIETRO, CORADESCHI  
GIUSEPPE, EQUITALLIA CENTRO SPA , BANCA MONTE DEI  
PASCHI DI SIENA , BANDINI RIVO;

- intimati -

**nonchè contro**

INPS 80078750587, in persona del Commissario Straordinario dott. VITTORIO GUERRIERO CONTI, elettivamente domiciliata in ROMA, VIA CESARE BECCARIA 29, presso lo studio dell'avvocato ANTONINO SGROI, che la rappresenta e difende unitamente agli avvocati EMANUELE DE ROSE, GIUSEPPE MATANO, CARLA D'ALOISIO, LELIO MARITATO giusta procura in calce al ricorso notificato;

**- resistente con procura -**

avverso la sentenza n. 1070/2013 del TRIBUNALE di AREZZO, depositata il 21/10/2013 R.G.N. 2258/2012; udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 23/07/2015 dal Consigliere Dott. RAFFAELE FRASCA; udito l'Avvocato MARCO SAPONARA per delega; udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ANNA MARIA SOLDI che ha concluso per il rigetto del ricorso.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

§1. Con sentenza del 21 ottobre 2013 il Tribunale di Arezzo ha pronunciato sull'opposizione agli atti esecutivi proposta da Roberto Landi e Alessandro Luzzi, in relazione alla procedura esecutiva immobiliare n. 12/90 r.g.e., nella quale essi opposenti erano subentrati quali cessionari *pro soluto* del credito vantato contro i debitori esecutati Pietro e Giuseppe Coradeschi dall'originario creditore procedente s.p.a. Banco di Napoli in forza di mutuo fondiario condizionato, garantito da ipoteca sui mutuatari. Detto credito era stato ceduto da detta s.p.a. alla S.G.A. s.p.a. e, quindi da questa agli opposenti.

L'opposizione era stata proposta avverso l'ordinanza del 10 gennaio 2012 con cui nella procedura esecutiva il Giudice dell'esecuzione, premesso il rilievo che non era avvenuto il rinnovo dell'iscrizione ipotecaria afferente al credito e, a norma degli artt. 2668-*bis* e 2668-*ter* c.c., della trascrizione del pignoramento, aveva dichiarato l'estinzione del processo esecutivo e disposto la cancellazione della trascrizione del pignoramento.

Nella fase sommaria dell'opposizione il giudice dell'esecuzione dichiarava non luogo a provvedere sull'istanza di sospensione e nell'atto introduttivo della successiva fase di merito gli opposenti prospettavano due questioni, la prima relativa all'applicabilità della disciplina del rinnovo d'ufficio dell'iscrizione ipotecaria e la seconda afferente all'erroneità della declaratoria di estinzione del processo esecutivo.

Nella sentenza impugnata il Tribunale ha dichiarato "non luogo a provvedere" sulla prima questione ed ha, invece, rigettato l'opposizione quanto alla seconda questione.

§2. Contro la sentenza, pronunciata oltre che nei confronti dei ricorrenti, nei confronti dei debitori esecutati, della banca CR Firenze s.p.a., dell'I.N.P.S., di Equitalia centro s.p.a., della banca Monte dei Paschi di Siena

e di Rivo Bandini, hanno proposto ricorso straordinario per cassazione il Landi ed il Luzzi.

Nessuno degli intimati ha svolto attività difensiva.

L'I.N.P.S. ha depositato copia notificata del ricorso con in calce procura ad un difensore.

### MOTIVI DELLA DECISIONE

§1. In via preliminare dev'essere rilevato che la costituzione dell'I.N.P.S. tramite una procura rilasciata in calce alla copia notificata del ricorso avrebbe abilitato il difensore soltanto alla partecipazione all'udienza ai fini della discussione, ma esso non è comparso in udienza. Ne segue che la decisione avviene in una situazione in cui si deve reputare che l'I.N.P.S. non abbia svolto attività difensiva alcuna (in termini Cass. sez. un. n. 13431 del 2014).

§2. Con il primo motivo di ricorso i ricorrenti lamentano letteralmente: "art. 360 n. 3 c.p.c. - violazione e falsa applicazione degli artt. 2668-*bis* e 2668-*ter* c.c., ulteriori motivi".

§2.1. Vi si critica la sentenza impugnata innanzitutto quanto alla premessa che ha posto a base della sua decisione, cioè che il pignoramento immobiliare sarebbe una fattispecie a formazione progressiva che si perfeziona solo con la trascrizione, di modo che il mancato tempestivo rinnovo della trascrizione del pignoramento, in ragione della natura di elemento costitutivo del pignoramento propria della trascrizione, facendola venire meno comporterebbe la perdita di efficacia *ex tunc* del pignoramento e, quindi, la chiusura anticipata del processo esecutivo, restando d'altro canto escluso che una trascrizione successiva del pignoramento dopo la scadenza del termine possa lasciare in vita la procedura.

§2.2. Il Tribunale, dopo avere rilevato che l'introduzione dell'articolo 2668 come dell'articolo 2668 bis c.c. è stata ispirata dalla stessa esigenza ispiratrice della norma di cui all'articolo 2847 c.c., ha motivato detti assunti con il seguente percorso argomentativo:

<<quanto alle conseguenze prodotte dalla mancata tempestiva rinnovazione della trascrizione del pignoramento, nel caso in cui sia ancora in corso il processo esecutivo, è controverso se ed in che misura quest'ultimo possa ritenersi proseguibile. Secondo una prima tesi (che si fonda sulla teoria secondo cui il pignoramento sarebbe un procedimento che si perfeziona con la notifica al debitore rispetto al quale la trascrizione opererebbe esclusivamente quale elemento integrativo dell'efficacia) l'inefficacia della trascrizione non determinerebbe la chiusura anticipata del processo. Infatti, la successiva reiterazione della trascrizione, con effetto *ex nunc* - astrattamente possibile poiché estranea al pignoramento, già in sé perfetto - consentirebbe il compimento di ulteriori atti esecutivi, sempre che il debitore non abbia nel frattempo disposto del diritto pignorato. In base a questa impostazione, il giudice dell'esecuzione, quando la trascrizione del pignoramento sia divenuta inefficace, dovrebbe assegnare agli interessati termine perentorio per eseguire una nuova trascrizione e depositare un'ulteriore documentazione ipocatastale per provare che sussistono ancora le condizioni per disporre la vendita forzata. In base ad una seconda tesi (che invece si fonda sulla teoria secondo cui il pignoramento configurerebbe una fattispecie a formazione progressiva che si perfeziona con la trascrizione) la scadenza del termine di efficacia di quest'ultima determinerebbe il venir meno del pignoramento imponendo la chiusura anticipata del processo, senza che una successiva reiterazione della trascrizione possa mantenere in vita la procedura. La seconda soluzione è da preferire tenuto conto della prevalenza, oggi riscontrabile sia in dottrina che in giurisprudenza (cfr. Cass. n. 12429/2008), della teoria che costruisce il pignoramento come fattispecie a formazione progressiva. Del resto la



soluzione opposta, sostenuta nel presente giudizio dagli attori, si espone a significativi rilievi critici. Attraverso il richiamo ai principi di economia processuale si afferma che, al creditore che ne abbia interesse, deve essere consentito di trascrivere nuovamente il pignoramento onde evitare la necessità di predisporre un nuovo atto scritto da notificare al debitore. È stato tuttavia efficacemente obiettato che non v'è ragione per accordare prevalenza all'interesse del creditore, la cui inerzia nei termini fissati dal codice è, di regola, sanzionata con l'estinzione del processo. Inoltre, secondo la tesi in argomento al fine di evitare un'intollerabile quiescenza *sine die* dei processi esecutivi, il giudice dell'esecuzione dovrebbe concedere un termine perentorio (per trascrivere il pignoramento) fuori dai casi espressamente consentiti dalla legge. Alla luce di quanto sopra, il solo dato letterale per cui l'art. 2668-*ter* c.c. si limita a prevedere l'inefficacia della trascrizione ma non anche la definitiva e conseguente inefficacia del pignoramento, non può essere giudicato dirimente. Va dunque preferita la tesi secondo cui il giudice dell'esecuzione, nell'esercizio del suo potere dovere di verificare se la trascrizione del pignoramento sia efficace, quando ne rilevi la sopravvenuta inefficacia, debba prendere atto che essa impedisce il compimento di qualunque atto esecutivo e dichiarare, di conseguenza l'estinzione del processo. Merita dunque conferma la decisione assunta dal G.E. nel caso in oggetto, non potendo trovare accoglimento le richieste avanzate dagli oppositori.>>.

§2.3. Le critiche dei ricorrenti alla riportata motivazione si sono articolate con le seguenti considerazioni.

Ad avviso dei ricorrenti sarebbe preferibile la tesi che il Tribunale ha disatteso, cioè quella per cui la trascrizione opererebbe esclusivamente quale elemento integrativo della efficacia del pignoramento. Tale tesi sarebbe maggiormente rispettosa della *ratio* della norma, consistente, come sostenuto da giurisprudenza e dottrina unanimi, nell'esigenza di rendere più sicura ed

agevole l'indagine effettuata dai terzi sui registri immobiliari. Inoltre essa non comporterebbe risultati abnormi a danno del creditore procedente come quello del venir meno di tutti gli atti processuali fino a quel momento svolti.

Si sostiene ancora che, pur nella logica dell'esistenza fra trascrizione, pignoramento e processo esecutivo di un legame ben più consistente di quello che si configura fra trascrizione, domanda giudiziale e processo di cognizione, pur tuttavia, non avendo disposto il legislatore la cessazione dell'efficacia del pignoramento, occorrerebbe condividere l'ipotesi che nulla osterebbe alla rinnovazione della trascrizione del pignoramento oltre il termine, fermo restando che detta rinnovazione produrrebbe i suoi effetti ai fini della procedura esecutiva in corso *ex tunc* salvi eventuali atti di acquisto *medio tempore* in favore di terzi pregiudizievoli per la procedura.

Questa ricostruzione non sarebbe incompatibile con la tesi che considera il pignoramento come fattispecie a formazione progressiva. Il percorso ermeneutico più corretto e prudente e rispettoso della *ratio legis* farebbe dunque propendere per una lettura più precisa della dizione normativa, cioè nel senso di valorizzare il fatto che essa prevedrebbe esclusivamente il venir meno, in mancanza di rinnovazione, della sola efficacia della trascrizione, con la conseguenza logica che la sanzione dell'inefficacia colpirebbe solo la pubblicità ed il suo effetto protettivo, non incidendo invece in alcun modo sulle vicende processuali che seguitano il normale *iter*.

L'assunto della sentenza impugnata che questa ipotesi ricostruttiva favorirebbe il creditore procedente sarebbe spiegabile con il principio generale, emergente dal Codice Civile, dove si rinverrebbe un *favor creditoris* nell'ordinamento, siccome emergerebbe da istituti quali la obbligazione solidale e la surrogazione per volontà del creditore. D'altro canto, si sottolinea, che la tesi scelta del Tribunale, non facendo venir meno il titolo in base al quale il pignoramento era stato eseguito, non precluderebbe la possibilità di dar corso ad un nuovo pignoramento.



Si sottolinea ancora che l'abnormità delle conseguenze che si determinerebbero per effetto dell'interpretazione prospettata dal Tribunale deriverebbe anche dal *vulnus* che si verificherebbe a danno degli altri creditori e dei soggetti intervenuti nell'ambito della procedura esecutiva, ove essa si ritenesse travolta dalla mancata rinnovazione. Essi vedrebbero in tal modo poste in serio pericolo le proprie ragioni creditorie e garanzie senza peraltro tutela alcuna stante.

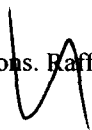
Infine vengono invocati due precedenti di merito del 2010 favorevole alla prospettazione dei ricorrenti.

§3. Il Collegio ritiene corretta un'opzione interpretativa che considera la mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento immobiliare come determinativa non solo di un effetto di impedimento dell'ulteriore corso del processo esecutivo iniziato con il pignoramento originariamente trascritto e dunque, di improseguibilità del processo stesso, ma, altresì, di un effetto di caducazione dell'intera attività processuale conseguita al pignoramento e, quindi, del suo venir meno *ex tunc*. Fattispecie da ritenersi a rilievo officioso e quale evento estintivo della procedura esecutiva, della quale, peraltro, occorre individuare il regime di possibile emergenza e di controllo.

Queste le ragioni.

§3.1. Il Collegio è, innanzitutto, ben consapevole che, all'indomani dell'entrata in vigore della norma dell'art. 2668-ter c.p.c. il dibattito dottrinale e l'eco che se n'è avuto nella giurisprudenza di merito (come dimostrano la motivazione della sentenza impugnata ed i precedenti di merito evocati dai ricorrenti), al fine di individuare i possibili effetti della mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento sul processo esecutivo, ha ritenuto decisiva la soluzione di una questione preliminare, quella afferente alla costruzione della fattispecie del pignoramento immobiliare.

Com'è noto, in proposito si confrontano da tempo due tesi distinte.





§3.1.1. La prima è nel senso che il pignoramento immobiliare sarebbe una fattispecie a formazione progressiva, nella quale la trascrizione, adempimento successivo all'ingiunzione rivolta al debitore a non disporre del bene (art. 555, primo comma, c.p.c. in relazione all'art. 492 c.p.c.) assumerebbe il valore di un elemento costitutivo, che, dunque, come tale contribuirebbe alla stessa emersione come fattispecie giuridica rilevante e, dunque, allo stesso perfezionamento *in iure* della figura del pignoramento. Di modo che il pignoramento verrebbe a giuridica esistenza solo con la trascrizione, ancorché taluni effetti si possano dire prodotti prima del completamento della fattispecie.

La seconda è nel senso di considerare il pignoramento come fattispecie che resterebbe integrata direttamente dalla notifica al debitore di detta ingiunzione e dal conseguente effetto di vietargli atti di disposizione dell'immobile. Rispetto ad essa la trascrizione assumerebbe soltanto il valore di elemento di integrazione dell'efficacia di una fattispecie già compiuta ai fini dell'opponibilità ai terzi acquirenti di diritti sul bene pignorato. Il pignoramento verrebbe a giuridica esistenza già con l'ingiunzione rivolta al debitore.

§3.1.2. All'adesione all'una o all'altra costruzione è stato attribuito, anche se non sempre, valore decisivo per individuare gli effetti sulla procedura esecutiva della mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento *ex art. 2668-ter c.c.*

E si è, dunque, considerato che, nella logica della prima opinione, venendo meno, per effetto della mancata rinnovazione, l'efficacia della trascrizione e dunque, di un elemento costitutivo del pignoramento, ne deriverebbe *a fortiori* il venir meno del pignoramento stesso, non potendosi considerare permanente un pignoramento di cui sia venuto meno un elemento costitutivo.

Viceversa, nella logica della seconda opinione, l'esclusione della qualificazione della trascrizione come elemento costitutivo del pignoramento e la sua costruzione solo come elemento di integrazione della sua efficacia, è parsa, al contrario, poter giustificare la permanenza del pignoramento stesso e, quindi:

a) sul riflesso che il legislatore non avrebbe voluto dar luogo ad una situazione di permanenza di un vincolo di pignoramento *sine die* - sebbene non più assistito dall'efficacia propria della trascrizione e, dunque, opponibile ai terzi che *medio tempore* avessero acquistato diritti sul bene o li avessero acquistati dopo - si è sostenuto, da una dottrina, che il processo esecutivo resterebbe in realtà insensibile all'evento della mancata rinnovazione della trascrizione al decorso del ventennio e potrebbe, dunque, continuare il suo corso, sia pure senza la prospettiva di dare luogo ad un risultato a quei terzi opponibile, come invece accadeva nella permanenza dell'efficacia della trascrizione;

b) mentre, da altra prevalente dottrina, si è detto, nella prospettiva di assicurare lo svolgimento di un processo esecutivo funzionale alla realizzazione di effetti opponibili ai terzi, che, o per iniziativa del soggetto interessato o su impulso del giudice (con assegnazione di un termine), verificatasi la mancata rinnovazione della trascrizione, si possa e si debba dar corso ad un'attività di rinnovazione della trascrizione che resterebbe riferita sempre al pignoramento originario (sicché non vi sarebbe necessità di procedere ad un nuovo pignoramento), ma ferma restando la sua inidoneità (in ragione del venir meno della trascrizione originaria), nonostante tale permanente riferibilità (e, quindi, parrebbe, anche la conservazione dello stato della vicenda del processo esecutivo esistente al momento della scadenza del termine di rinnovazione), a pregiudicare i terzi che avessero acquistato diritti sul bene trascrivendo il loro titolo di acquisto nel lasso di tempo fra la prima trascrizione del pignoramento e quella in rinnovazione.



§3.2. Ritiene il Collegio in primo luogo di rilevare che il procedere all'esegesi dell'art. 2668-ter partendo dalla natura del pignoramento e, quindi, ponendosi dal punto di vista di quella fra le due opzioni ricostruttive che al riguardo si confrontano in dottrina e che hanno avuto eco anche nella giurisprudenza di questa Corte sia frutto di una scelta che non solo non appare giustificata da quanto la lettura della nuova norma evidenzia e dal modo in cui la fattispecie da essa regolata ed introdotta si colloca rispetto al processo esecutivo immobiliare, ma, in via consequenziale, risulta fuorviante.

Questo convincimento consente in questa sede di non soffermarsi sull'opzione ricostruttiva circa la natura e la struttura del pignoramento da ritenersi condivisibile, se non per ribadire che il Collegio, ove ciò fosse stato necessario, avrebbe dato continuità alla ricostruzione recentemente operata da questa stessa Sezione nella sentenza n. 7998 del 2015 ed il cui risultato è stato espresso dall'Ufficio del Massimario e del Ruolo con il seguente principio di diritto: <<In materia di espropriazione immobiliare, il pignoramento, pur componendosi di due momenti processuali, cui corrispondono i due diversi adempimenti della notifica dell'atto al debitore esecutato e della sua trascrizione nei registri immobiliari, è strutturato come fattispecie a formazione progressiva, nella quale, mentre la notificazione dell'ingiunzione al debitore segna l'inizio del processo esecutivo (e produce, tra gli altri effetti, quello dell'indisponibilità del bene pignorato), la trascrizione ha la funzione di completare il pignoramento, non solo consentendo la produzione dei suoi effetti sostanziali nei confronti dei terzi e di pubblicità notizia nei confronti dei creditori concorrenti, ma ponendosi anche come presupposto indispensabile perché il giudice dia seguito all'istanza di vendita del bene. (In applicazione di tale principio, la S.C. ha confermato la decisione con cui il giudice di merito - in relazione ad una fattispecie caratterizzata dalla ricorrenza di due pignoramenti contestuali, notificati, rispettivamente, a nome di ciascun creditore, uno solo dei quali, però, risultava trascritto - aveva

dichiarato l'estinzione della procedura esecutiva, in ragione della rinuncia agli atti proveniente dal solo creditore che aveva provveduto alla trascrizione del pignoramento, senza che l'altro fosse intervenuto nella processo esecutivo dal primo instaurato).>>.

Risultato che, letto al lume delle ampie considerazioni della motivazione della decisione, esprime - piuttosto che l'adesione ad una delle due ricostruzioni - l'adozione di una prospettiva relativizzante dell'approccio adottato da ognuna delle due, nel senso di postulare, con un'opportuna considerazione dei dati normativi somministrati dagli artt. 555 e 557 c.p.c. ed intesi sotto l'aspetto dello scopo perseguito dal legislatore, che, in relazione ai vari effetti che l'ordinamento ricollega alla fattispecie "pignoramento immobiliare", in buona sostanza può e deve rilevare per taluni la notificazione al debitore e per altri il successivo momento della trascrizione, appunto nella logica della formazione progressiva di una fattispecie poi finale ed unitaria. Prospettiva che, peraltro, come non si era mancato di sottolineare, era in realtà comune ad entrambi gli orientamenti, sì da stemperare l'assolutezza di entrambi dal punto di vista delle applicazioni pratiche.

§3.3. Ritornando *in medias res*, la ragione per cui non sembra corretto ricostruire il profilo funzionale dell'art. 2668-ter c.c. utilizzando le opzioni ricostruttive elaborate a proposito della struttura del pignoramento si rinviene, anche al di là di quanto potrebbe suggerire già proprio il rilievo dell'appena segnalata mancanza di assolutezza di entrambe, nella circostanza che esse sono state elaborate sulla base della ricognizione delle norme che disciplinano il pignoramento immobiliare come fattispecie che si deve realizzare nel mondo giuridico e deve produrre i suoi effetti per la prima volta.

Si tratta di orientamenti che sono stati prospettati appunto per descrivere la struttura del pignoramento immobiliare con riferimento al "come" ed al "quando" esso diviene produttivo di effetti, si fa cioè fattispecie.



L'art. 2668-ter c.c., invece, non concerne affatto la fattispecie del pignoramento con riferimento al momento in cui essa giuridicamente diviene tale, ma dispiega la sua efficacia disciplinatrice con riferimento ad un pignoramento che, indipendentemente dalla ricostruzione che se ne faccia a livello genetico, ha dispiegato completamente la sua efficacia, quale che sia il modo in cui essa la si intenda e quale che sia il modo in cui la si intenda completata.

E' sufficiente osservare che tale dispiegamento è stato talmente completo da aver causato lo svolgimento di un processo esecutivo che è durato nel tempo e si è, di norma, articolato in una serie di attività che suppongono necessariamente ormai da lungo tempo realizzata la fattispecie genetica del pignoramento, la quale rappresenta, rispetto alla vicenda della rinnovazione comunque un fatto da tempo compiuto ed appartenente al passato.

Questo dato non sembra sia stato considerato nel dibattito dottrinale ed invece deve necessariamente esserlo, per comprendere e ricostruire il significato della norma in esame.

Ne segue allora che la risposta alla domanda sul valore che il legislatore della legge n. 69 del 2009 ha voluto assegnare alla prescrizione della rinnovazione della trascrizione del pignoramento dopo venti anni dalla trascrizione originaria deve necessariamente tenere conto che si tratta di una prescrizione che è destinata ad incidere su processi esecutivi riguardo ai quali il pignoramento, quale che sia la sua struttura, in ogni caso non rileva più nel suo momento genetico e nei termini dell'opzione che si ritenga corretta con riferimento ad esso, bensì come atto che ha dispiegato i suoi effetti in un tempo ormai lontano e cui è succeduta una sequenza processuale fatta di altri atti, rispetto alla quale il pignoramento aveva già realizzato la sua funzione come atto giuridico processuale di impulso.

Diventa, pertanto, irrilevante sapere se quando esso avesse svolto la sua funzione e se lo avesse fatto secondo lo schema che considera la trascrizione



come elemento di integrazione dell'efficacia verso i terzi ma non come elemento costitutivo, piuttosto che, come pare preferibile, secondo lo schema che considera la trascrizione come un elemento costitutivo della fattispecie a formazione progressiva.

Invero, l'oggetto di disciplina dell'art. 2668-*ter* non riguarda il momento genetico del pignoramento, bensì un pignoramento che viene considerato ben dopo quel momento. Dunque le suggestioni dell'adesione all'una piuttosto che all'altra ricostruzione di esso non sono giustificate, perché conducono ad affrontare il problema dell'esegesi della norma considerando come oggetto di disciplina il pignoramento assegnandogli un significato diverso da quello assunto dalla norma, cioè considerandolo e ricostruendo come se si trattasse di un problema simile a quello che si affronta quando si deve individuare la genesi del pignoramento come fattispecie giuridica.

§4. Ferma questa considerazione ed assumendola come premessa, il Collegio rileva, inoltre, che nella ricostruzione delle implicazioni della fattispecie dell'art. 2668-*ter* occorre prendere le mosse dal dettato legislativo che, sia nella rubrica della norma, sia nel significato che assume la proclamazione dell'applicabilità <<anche nel caso di trascrizione del pignoramento immobiliare>> delle <<disposizioni di cui all'articolo 2668-*bis*>>, comporta che la norma effettivamente introdotta dal legislatore debba leggersi nei termini seguenti, che sostituiscono al *dictum* del primo comma dell'art. 2668-*bis* c.c., là dove fa riferimento alla <<trascrizione della domanda giudiziale>>, la seguente disposizione: <<La trascrizione del pignoramento immobiliare [ma analogamente è a dirsi per il sequestro conservativo per gli immobili] conserva il suo effetto per venti anni dalla sua data. L'effetto cessa se la trascrizione non è rinnovata prima che scada detto termine>>.

La norma costringe, com'è manifesto, ad interrogarsi sul significato della cessazione dell'effetto della trascrizione del pignoramento. Cessazione che fa conseguire alla sua mancata rinnovazione.

Diventa allora decisivo domandarsi che cosa si debba intendere per "effetto della trascrizione di un pignoramento immobiliare", ma, con l'avvertenza che la spiegazione dev'essere data con riguardo ad una vicenda risalente a quasi venti anni prima e che è rappresentata dal processo esecutivo.

§4.1. In proposito, assume rilevanza innanzitutto il modo in cui il processo esecutivo per espropriazione immobiliare è disegnato nel nostro ordinamento ed il ruolo funzionale che la trascrizione vi giuoca.

La risposta all'interrogativo è ovvia: il processo in questione, dovendo realizzare la responsabilità patrimoniale del debitore con riferimento al bene immobile pignorato e comportando tale realizzazione di norma un trasferimento coattivo del bene per realizzarne il valore (oppure l'assegnazione), soggiace alle regole di pubblicità della circolazione dei beni immobili, che impongono appunto la trascrizione del trasferimento.

Data la finalizzazione dell'esecuzione immobiliare ed in vista dell'assicurazione della fruttuosità del trasferimento si spiega come il momento di instaurazione del procedimento esecutivo sia a sua volta soggetto all'onere della trascrizione. Si spiega così la previsione dell'art. 555 c.p.c. che disegna la struttura il pignoramento immobiliare, al di là della già segnalata diatriba sulla rilevanza dei due elementi, come fattispecie che contempla in ogni caso come necessaria e doverosa la trascrizione del pignoramento, quale atto di inizio del processo esecutivo.

Sotto tale aspetto, l'art. 555 c.p.c., rimasto immutato anche dopo le ultime riforme del 2014, evidenzia innanzitutto come la trascrizione sia un elemento imposto in via imperativa: lo dimostra il fatto che il secondo comma della norma affidi in via normale l'incombente della trascrizione direttamente all'ufficiale giudiziario e preveda solo come un'eventualità che le attività da

detto comma previste siano compiute dal creditore pignorante. Tale eventualità, siccome non può che avere come ragione giustificativa quella dell'ipotesi normale, non sottrae all'incombente il carattere di adempimento doveroso e prescritto in via imperativa.

Si deve rilevare, poi, che, anteriormente alla riforma di cui al D.L. 12 settembre 2014, n. 132, art. 18, comma 1, lett. c), convertito con modificazioni nella L. 10 novembre 2014, n. 162, l'art. 557, primo comma, c.p.c. (nel testo anteriore alla sostituzione operata dalla riforma di cui al d.l.), com'è noto, affidava allo stesso ufficiale giudiziario che avesse proceduto alla trascrizione il compito di depositare immediatamente l'atto di pignoramento nella cancelleria del tribunale competente <<e, appena possibile, la nota di trascrizione restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari>>, così risultando evidente anche il carattere doveroso dell'emersione della trascrizione davanti al giudice dell'esecuzione. Ed il secondo comma dello stesso articolo, là dove stabiliva che nell'ipotesi dell'ultimo comma dell'art. 555 il creditore procedente dovesse depositare <<la nota di trascrizione appena restituitagli dal conservatore dei registri immobiliari>> chiaramente prevedeva tale adempimento come obbligatorio e necessario, trattandosi di sostituire l'adempimento officioso altrimenti affidato all'ufficiale giudiziario.

Il carattere doveroso del deposito della nota di trascrizione è ora ancora più evidenziato dal nuovo testo dell'art. 557, il cui secondo comma affida ormai al solo creditore l'adempimento del deposito della nota di trascrizione anche quando vi abbia provveduto l'ufficiale giudiziario.

E' vero che nel vecchio testo dell'art. 557 c.p.c. il terzo comma della norma ricollegava la pendenza del processo esecutivo sul piano formale, in quanto sottesa alla formazione del fascicolo, direttamente al solo deposito dell'atto di pignoramento e non anche al deposito della nota di trascrizione, ma ciò era circostanza irrilevante ai fini dell'individuazione del profilo funzionale della trascrizione sul processo esecutivo: restava, infatti e



comunque, il carattere doveroso, necessario, del deposito da parte dell'ufficiale giudiziario o del creditore.

Nel nuovo testo dell'art. 557, secondo comma, come sostituito dalla riforma del 2014, è ora previsto che l'adempimento dell'obbligo di deposito della nota di trascrizione debba avvenire entro un termine di quindici giorni dalla consegna al creditore dell'atto di pignoramento e ciò a pena di perdita di efficacia del pignoramento, mentre per il caso che alla trascrizione abbia provveduto il creditore precedente, a norma del terzo comma dell'art. 555, è rimasta ferma, forse per dimenticanza del legislatore, la previsione contenuta nel testo precedente del comma, che continua ad imporre il deposito appena restituita la nota dal conservatore: ma un'evidente esigenza di coerenza impone di applicare anche al creditore sempre il termine di quindici giorni, così interpretando il perdurante riferimento ad un deposito <<appena restituitagli>> anche per evitare un sospetto di incostituzionalità per irragionevolezza della diversità di disciplina.

E' vero, poi, che il terzo comma della norma - dopo che il secondo ha prescritto che <<il creditore deve depositare nella cancelleria del tribunale competente per l'esecuzione la nota di iscrizione a ruolo, con copie conformi del titolo esecutivo, del precetto, dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione entro quindici giorni dalla consegna dell'atto di pignoramento>> e dopo che nell'ultimo inciso ha prescritto che, quando ricorra l'ipotesi del terzo comma del'art. 555 c.p.c. (cioè sia stato il creditore a curare la trascrizione), il deposito della nota di trascrizione deve avvenire appena restituita la stessa dal conservatore - non allude, nel prevedere che <<il pignoramento perde efficacia quando la nota di iscrizione a ruolo e le copie dell'atto di pignoramento, del titolo esecutivo e del precetto sono depositati oltre il termine di quindici giorni dalla consegna al creditore>>, anche al mancato deposito della nota di trascrizione.

Ma parrebbe palese che, per evitare una manifesta contraddizione con il disposto del secondo comma, che accomuna al deposito di quanto previsto nel terzo anche quello della nota di trascrizione, anche il suo deposito, nonostante il silenzio del terzo comma debba avvenire e sia di norma sanzionato allo stesso modo. Si deve, infatti, pensare che tale silenzio sul deposito della nota di trascrizione concerna solo l'ipotesi eccezionale che, avendo proceduto l'ufficiale giudiziario alla trascrizione a norma del secondo comma dell'art. 555, egli, a differenza di quanto prevede il primo comma dell'art. 557 c.p.c., abbia consegnato l'atto di pignoramento senza la nota di trascrizione perché ancora non restituitagli ed essa sia stata da lui consegnata successivamente.

In questo caso il secondo comma dell'art. 557, là dove impone al creditore il deposito entro quindici giorni dell'atto di pignoramento e delle copie conformi del titolo e del precetto, certamente può osservarsi e, quindi, deve osservarsi per tali atti. Invece, si deve *a fortiori* ipotizzare che l'osservanza da parte del creditore del termine per il deposito della nota di trascrizione non scatti se non quando la nota li viene restituita.

Nel diverso caso in cui alla trascrizione provveda il creditore procedente, il problema del raccordo fra la previsione come doverosa del deposito della nota di trascrizione nei quindici giorni dalla restituzione, che si legge nel secondo comma, e la scomparsa del riferimento alla nota nel terzo, evidentemente non si pone, dato che il termine di quindici giorni di cui al secondo comma, come s'è detto, decorre dalla restituzione della nota di trascrizione, cui fa riferimento l'ultimo immutato inciso del secondo comma stesso.

La questione del raccordo fra secondo e terzo comma dell'art. 557 c.p.c. e la spiegazione dell'apparentemente misterioso silenzio del terzo sul deposito della nota di trascrizione, tuttavia, non dev'essere ulteriormente approfondita in questa sede.



Importa, invece, rilevare che è agevole, comunque, nel nuovo regime, la conclusione che, senza deposito della nota di trascrizione del pignoramento, il processo esecutivo non può avere corso come evidenza la sanzione della perdita di efficacia, che si riferisce, secondo l'ipotesi esegetica formulata, anche al mancato deposito della nota di trascrizione (con l'avvertenza che, evidentemente, sarà possibile il rilievo di eventuali fattispecie giustificative di una rimessione in termini in caso di inosservanza del termine).

Ne segue che la stessa considerazione merita l'ipotesi in cui, essendo, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 555 rimasta affidata al creditore procedente la trascrizione del pignoramento, costui non vi avesse proprio neppure proceduto.

Sicché è palese ed è questo che importa notare che, nell'assetto scaturito dalla riforma del 2014, è preclusa la possibilità di svolgimento del processo esecutivo in mancanza di deposito della nota di trascrizione del pignoramento e analogamente se la trascrizione non sia nemmeno avvenuta.

§4.2. Ma anche nel vigore delle norme nei testi anteriori alla riforma del 2014, sebbene non fosse prevista l'inefficacia del pignoramento, la prospettiva di svolgimento del processo esecutivo nelle stesse due situazioni era sostanzialmente da ritenere preclusa.

Lo era già sulla base della stessa norma dell'art. 557 vecchio testo, atteso che il "deve" con cui era imposto sia il deposito ufficioso della nota di trascrizione da parte dell'ufficiale giudiziario sia quello del creditore procedente in conseguenza della restituzione fattane dal conservatore, implicava *ex necesse* la sua assoluta imprescindibilità per lo svolgimento del procedimento, giacché non sarebbe stata altrimenti comprensibile l'obbligatorietà dei detti comportamenti.

Invero, prescrivere un comportamento come obbligatorio in una sequenza processuale all'evidenza implica che la sequenza per la parte successiva possa avere corso solo se il comportamento è stato tenuto.

§4.3. Ma al di là di questo rilievo, già di per sé decisivo, si deve ricordare che lo stesso testo originario del codice, nel secondo comma dell'art. 567 c.p.c., con riferimento all'istanza di vendita, che era (ed è) il primo momento dello svolgimento del processo esecutivo immobiliare dopo il pignoramento, si prevedeva che all'istanza di vendita dovessero allegarsi, fra l'altro, i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile, adempimento che chiaramente sottintende l'esigenza di verificare lo stato dell'immobile proprio in relazione alla trascrizione del pignoramento: anche questo confermava la rilevanza decisiva della necessaria dimostrazione della trascrizione in funzione del procedere.

§4.4. I testi successivi dell'art. 567 c.p.c., sia quello modificato dalla l. n. 302 del 1998, sia quello modificato dal d.l. n. 35 del 2005, convertito, con modificazioni, dalla l. n. 80 del 2005, sia quello modificato dal d.l. n. 83 del 2015, convertito, con modificazioni, nella l. n. 132 del 2015 ispirano medesime considerazioni ed anzi gli ultimi due, imponendo il deposito dei certificati relativi alle iscrizioni e trascrizioni <<nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento>> hanno ulteriormente evidenziato la centralità di quest'ultima.

§4.5. Ebbene, ai fini della questione che si esamina non interessa soffermarsi, nella vigenza dell'attuale art. 557, terzo comma, secondo inciso, c.p.c., sul significato della comminatoria dell'inefficacia del pignoramento in caso di mancato deposito nel termine della nota di trascrizione e, a maggior ragione, di mancato deposito dipeso dall'assenza stessa della trascrizione, potendosi solo osservare che tale comminatoria non lascia dubbi sull'impossibilità del procedere dell'esecuzione, trattandosi semmai di individuare il regime di emersione della fattispecie patologica, che, essendo stata espressamente qualificata come inefficacia del pignoramento dal legislatore e non come estinzione, si potrebbe alternativamente pensare come ipotesi:

a) sottratta – in ossequio al silenzio qualificatorio del legislatore - al regime dell'art. 630 c.p.c., atteso che con riferimento ad altra fattispecie di inefficacia del pignoramento, quella di cui all'art. 562 c.p.c., il legislatore richiama invece espressamente la disciplina dell'estinzione, di modo che occorrerebbe considerarla come una fattispecie di improseguibilità dell'esecuzione affidata al potere officioso del giudice (oltre che al rilievo di parte) ma non soggetta a quella disciplina e, quindi, determinativa di una possibile tutela con il regime dell'opposizione agli atti esecutivi contro il provvedimento giudiziale che rilevi o neghi l'inefficacia;

b) riconducibile alla fattispecie della mancata prosecuzione del processo esecutivo nel termine perentorio stabilito dalla legge, cui allude l'art. 630, primo comma, c.p.c., con conseguente applicabilità del regime processuale dell'estinzione, ora, com'è noto, rilevabile d'ufficio.

§4.6. Ponendosi, invece, nel momento in cui entrava in vigore la disciplina dell'art. 2668-ter c.c. e nel regime dello svolgimento dell'esecuzione disciplinato dalle norme allora vigenti (e, quindi, quelle degli artt. 557 e 567 sopra evocate), ed esclusa ogni rilevanza del regime di cui a quest'ultima norma concretamente applicabile al processo esecutivo di cui trattasi (ed in particolare del problema che esso potesse essere quello anteriore alla riforma di cui al d.l. n. 35 del 2005, per essere stata disposta la vendita, secondo la norma transitoria di cui a quella riforma), è necessario rimarcare un dato: anche in quel regime, quale che esso fosse nello specifico, il carattere doveroso del deposito della nota di trascrizione del pignoramento e la centralità della trascrizione comunque emergente dalla successiva disciplina dell'istanza di vendita già nel testo originario del secondo comma dell'art. 567 c.p.c., pur nella mancanza di comminatoria di una sanzione per il mancato deposito della nota di trascrizione del pignoramento costringeva a concludere che non era immaginabile che l'esecuzione potesse aver corso se non vi era deposito della nota *de qua*.

In particolare, valorizzando il significato del “deve” con cui il deposito era contemplato nell’art. 557, sia per il caso ch’esso fosse affidato all’ufficiale giudiziario sia per il caso che fosse affidato al creditore procedente, si doveva reputare che detta mancanza fosse circostanza affidata al potere di rilievo d’ufficio dal giudice e ciò pur nella disciplina allora esistente del rilievo dell’estinzione tipica di cui all’art. 630 c.p.c. affidato all’eccezione della parte.

Infatti, il silenzio del legislatore andava interpretato come sottrazione della fattispecie alla disciplina dell’estinzione a rilievo di parte ed affidamento al potere di interlocuzione del giudice nell’esercizio dei poteri di direzione del processo esecutivo, sì da dare luogo ad una vera e propria fattispecie di improseguibilità dell’esecuzione. Fattispecie che poteva e doveva emergere, evidentemente, allorquando si fosse chiesta la vendita, perché allora il giudice dell’esecuzione risultava investito del provvedere ed allora assumeva rilievo l’emersione della mancanza di deposito della nota di trascrizione.

Si doveva semmai reputare che, chiesta la vendita, il giudice, rilevata quella mancanza, dovesse assegnare un termine al creditore pignorante per provvedere e, quindi, decorso inutilmente tale termine si evidenziasse l’impossibilità di prosecuzione del processo esecutivo come fattispecie di estinzione per mancata prosecuzione del processo esecutivo nel termine assegnato dal giudice. E, poiché quando il giudice assegna un termine per provvedere ad un adempimento ed esso non viene osservato e non se ne chieda e se ne ottenga la proroga (art. 154 c.p.c.), l’attività che doveva compiersi nel termine non risulta più possibile, si evidenziava appunto una fattispecie di impossibilità di prosecuzione del processo esecutivo, rilevabile d’ufficio perché non disciplinata *expressis verbis* come fattispecie di estinzione ai sensi dell’art. 630 c.p.c.

§5. Non occorre, comunque, approfondire la questione, importando qui soltanto rimarcare la già segnalata essenzialità del deposito della nota di

trascrizione e, quindi, della dimostrazione della trascrizione del pignoramento affinché il processo esecutivo potesse aver corso già nella sua fase iniziale.

Risultato questo che, del resto, era pienamente consentaneo con la vocazione dell'espropriazione immobiliare, quale forma di tutela giurisdizionale esecutiva, a realizzare un processo che ponesse il creditore pignorante al riparo da atti di disposizione compiuti dal debitore dopo il pignoramento (art. 2913 c.c.): era ed è evidente che la trascrizione del pignoramento in tale ottica serviva (e serve) ad assicurare questo scopo - coesistente al profilo funzionale dell'espropriazione immobiliare, come dell'espropriazione su beni di diversa natura - secondo la legge di circolazione dei diritti reali sui beni immobili.

Sicché, è notazione ovvia, ben poteva dirsi, come a maggior ragione ora lo si deve dire, che l'esecuzione forzata immobiliare come forma di tutela si poteva come si può svolgere solo in presenza di dimostrazione della trascrizione del pignoramento.

Notazione questa che, inerendo il profilo relativo allo svolgimento dell'esecuzione, non è in contraddizione con la proclamata irrilevanza, ai fini della questione che ne occupa, della qualificazione del rilievo della trascrizione nel momento genetico del pignoramento.

Importa, infatti, notare che in tutti i regimi processuali succedutisi la predicabilità del venir meno del processo esecutivo in presenza di mancata dimostrazione della trascrizione del pignoramento comportava come comporta, quale che ne fosse e ne sia ora la modalità di emersione, certamente la caducazione del pignoramento non trascritto posto che esso stesso, pur considerato nella fase concretantesi nell'ingiunzione rivolta al debitore, è atto riconducibile al processo esecutivo e non essendo immaginabile un venir meno del processo esecutivo senza caducazione di esso.

§6. Raggiunte queste conclusioni si può agevolmente rilevare che la centralità della trascrizione del pignoramento non poteva non essere stata

presene al legislatore della l. n. 69 del 2009 allorquando introdusse l'art. 2668-ter c.c.

E' palese che l'introduzione di una norma dispositiva della cessazione dell'efficacia della trascrizione del pignoramento decorsi i venti anni dopo la trascrizione, proprio in ragione di detta 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, lo è stata certamente come attività condizionante la possibilità di un'ulteriore prosecuzione del processo esecutivo e, quindi, necessaria perché il corso del processo possa continuare.

Ne segue che il verificarsi della mancata rinnovazione della trascrizione e, quindi, la cessazione dell'efficacia della trascrizione, in coerenza necessaria con la raggiunta la conclusione che già nella fase iniziale non era – al momento dell'entrata in vigore della l. n. 69 del 209 - data la possibilità di un processo esecutivo basato su pignoramento di cui fosse mancata la dimostrazione della trascrizione, assume il valore di fattispecie determinativa del venir meno del processo esecutivo nella sua interezza e, quindi, anche del pignoramento.

Ed anzi è notazione ovvia che tale venir meno, se era ed è connaturato alla mancata dimostrazione della trascrizione originaria del pignoramento *in limine* dello svolgimento del processo esecutivo immobiliare (cioè nella sede dell'art. 567 c.p.c., come s'è veduto), lo è a maggior ragione, in quanto corrisponde all'*intentio legis*, con riferimento ad un processo esecutivo che ormai abbia durata quasi ventennale e nel corso del quale può essersi svolta tutta una serie di attività.



Risulta così, per le complessive ragioni che si sono venute esponendo, del tutto priva di basi giustificative ed in manifesta contraddizione con la logica della tutela giurisdizionale assicurata dal modello del processo esecutivo immobiliare, l'idea che la mancata rinnovazione della trascrizione, sebbene determinativa della cessazione della sua efficacia, possa travolgere l'attività esecutiva svoltasi, cioè il processo esecutivo, fino al momento della perenzione della trascrizione, ma non il pignoramento come suo momento iniziale, sicché sarebbe possibile una successiva rinnovazione della trascrizione, autorizzata dal giudice o d'iniziativa del soggetto interessato, che àncori la ripresa del processo esecutivo all'originario pignoramento, sebbene senza l'usbergo della insensibilità del vincolo da esso posto rispetto agli atti di disposizione eventualmente *medio tempore* compiuti dal debitore e, quindi, con la attribuzione al pignoramento dell'effetto di tutela verso gli atti di disposizione solo dalla rinnovazione, con una sorta di recupero per il futuro della sua funzione.

Non solo tale ipotesi di lettura della norma dell'art. 2668-*ter* richiede all'interprete di "creare" una disciplina facendo dire al legislatore cose che non ha detto e che, secondo le implicazioni di sistema della disciplina, non sarebbe stato ragionevole dicesse, ma anche una disciplina che sarebbe del tutto eccentrica rispetto alle normali conseguenze di eventi che assumono rilievo per il venir meno del processo esecutivo, secondo la sua figura tipica, cioè l'estinzione.

Lo stesso ragionare di una rinnovazione tardiva funzionale alla conservazione, sebbene senza il dispiegarsi del vincolo *medio tempore*, del pignoramento originario, inteso come intimazione al debitore a non disporre, ipotizza una figura che si colloca del tutto al di fuori della logica della rinnovazione pur evocativa della disciplina già vigente della rinnovazione dell'ipoteca (artt. 2848 e ss. c.c.).

Il legislatore ha chiamato, infatti, rinnovazione l'attività che abbia a svolgersi prima della scadenza del ventennio. L'osservanza del termine è dunque elemento costitutivo della fattispecie.

Ne segue che, immaginare una rinnovazione ancorata all'originario pignoramento è prospettare un istituto *praeter legem* non diversamente da come lo sarebbe stato la pretesa di considerare una rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria e non una nuova iscrizione ipotecaria quella avvenuta, ove il titolo lo avesse ancora consentito, dopo la scadenza del termine di cui all'art. 2848 c.c.

§7. Si deve ancora aggiungere che l'ipotesi che si critica appare frutto di una lettura della norma di cui si discorre che le assegna il solo valore di tutela dei terzi rispetto al fenomeno della pendenza di esecuzioni risalenti a pignoramenti trascritti da oltre un ventennio, difficilmente da loro percepibili in sede di acquisto eventuale del bene pignorato, data la tradizionale limitazione della diligenza notarile nel risalire a ritroso nei registi immobiliari alla ricerca dello stato del bene appunto al ventennio (termine rilevante per usucapione e per la durata dell'iscrizione ipotecaria).

E' indubbio che, come del resto rivela l'introduzione coeva dell'art. 2668-*bis* per la rinnovazione della trascrizione delle domande giudiziali, la tutela dei terzi in sede di circolazione dei beni abbia costituito una ragione della introduzione della norma, ma accanto ad essa si è sottovalutato che, con specifico riferimento alla tutela esecutiva immobiliare l'*intentio legis* è stata anche quella, di fronte al ricorrente fenomeno di esecuzione forzate immobiliari pendenti da decenni ed infruttuose (fenomeno che ha costituito il volano per l'emersione normativa della fattispecie dell'art. 164-*bis* disp. att. c.p.c., in precedenza già palesatasi in giurisprudenza), di sollecitare il soggetto interessato alla permanenza del processo esecutivo ormai quasi ventennale (specie se si tratti del creditore procedente o dei creditori titolati) a valutare la convenienza e l'opportunità che il processo prosegua ancora,

valutazione che può dipendere dal grado della prospettiva della fruttuosità della procedura dopo ormai tanti anni.

Sicché, la norma assume anche il valore di disposizione pienamente consentanea ad assicurare una durata del processo esecutivo ragionevole secondo l'esigenza costituzionalmente dovuta.

§8. Deve, dunque, affermarsi il principio di diritto secondo cui l'**art. 2668-ter c.c. va interpretato nel senso che 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, che si àncori all'originario pignoramento, sebbene divenuto sensibile ad atti di disposizione *medio tempore* verificatisi da parte del debitore pignorato.**

Il Collegio rileva che, conforme al profilo funzionale del processo esecutivo immobiliare di forma di tutela assicurata a condizione della dimostrazione che il pignoramento sia stato trascritto e, quindi, necessariamente supponente la permanenza della trascrizione, nonché nella contemplazione del dato già sopra rilevato che *in limine* dell'esecuzione la mancanza di dimostrazione della trascrizione è sempre stata rilevabile *ex officio* come causa impediante lo svolgimento del processo esecutivo, si deve reputare che **la rilevazione della mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento e, quindi, la constatazione della cessazione della sua efficacia travolgente anche il pignoramento sia affidata al potere di rilevazione officiosa del giudice dell'esecuzione.**

Il regime di tale rilevazione e, quindi, del provvedimento del giudice che constati la mancata rinnovazione dev'essere ricostruito, nel silenzio della legge, considerando che, se è vero che la mancata rinnovazione ai concreta nell'inosservanza di un termine stabilito dalla legge e che ciò potrebbe *prima*

*facie* indurre a ritenere che dia luogo a una fattispecie estintiva tipica (posto che l'art. 630, primo comma, c.p.c. parla di mancata prosecuzione del processo esecutivo nel termine perentorio stabilito dalla legge), tuttavia tale conclusione non è condivisibile e non lo è con riferimento ai vari regimi delle procedure esecutive cui l'art. 2668-ter è divenuto applicabile dal momento in cui è stato introdotto (secondo la previsione del comma 4 dell'art. 58 della l. n. 69 del 2009).

In primo luogo, ma non è argomento decisivo, nel regime anteriore alla sostituzione operata dalla stessa l. n. 69 del 2009 del regime di rilevazione dell'estinzione tipica *ex art. 630 c.p.c.* ad istanza di parte con quello a rilievo officioso del giudice di rilevazione dell'estinzione, detta conclusione sarebbe in contraddizione con la conclusione raggiunta circa il rilievo d'ufficio, salvo immaginare che il giudice assegni un termine per la dimostrazione della rinnovazione e che non rispettato tale termine la fattispecie estintiva scatti per inosservanza del termine stesso (dato che l'art. 630 parla anche di mancata prosecuzione del processo nel termine stabilito dal giudice).

In secondo luogo ed è questo l'argomento decisivo occorre considerare che l'attività di rinnovazione della trascrizione si colloca, a ben vedere, al di fuori del processo esecutivo e, dunque, la sua omissione non si può, *stricto sensu*, considerare come l'omissione di un'attività di prosecuzione del processo esecutivo, concetto che richiama attività inerenti adempimenti da svolgersi nel processo esecutivo, secondo la sua sequenza disciplinatrice, e mancando, del resto, anche la prescrizione di un dovere di depositare la nota di rinnovazione del pignoramento entro un certo termine dalla rinnovazione.

Ne segue che la fattispecie della mancata rinnovazione della trascrizione in quanto determinativa dell'impedimento alla prosecuzione del processo dà luogo ad un fenomeno estintivo che, pur normativamente giustificato, il legislatore non ha inteso collocare sotto l'ambito dell'art. 630 c.p.c..

Il potere officioso del giudice si deve allora estrinsecare certamente, sempre che non consti già *ex actis* la mancata rinnovazione, nell'invito a documentare se si è eseguita la rinnovazione ed eventualmente nell'assegnazione di un termine per documentare la rinnovazione (tempestiva), decorso il quale egli deve dichiarare che il processo esecutivo non può proseguire, perché è venuto meno l'effetto dell'originaria trascrizione del pignoramento ed esso stesso.

Se si vuole, il contenuto potrà essere una formale dichiarazione di estinzione del processo esecutivo, ma senza parametrizzazione all'art. 630 c.p.c.

Con la conseguenza che il provvedimento del giudice dell'esecuzione, com'è accaduto nella specie, sarà suscettibile di controllo con il normale rimedio previsto contro i provvedimenti del giudice, cioè l'opposizione agli atti ex art. 617 c.p.c. (e la stessa cosa dicasi per il provvedimento negativo).

§9. Per ragioni di completezza ed a fini di nomofilachia mette conto di rilevare che la ricostruzione proposta deve completarsi con l'individuazione del soggetto legittimato a procedere alla rinnovazione ai sensi dell'art. 2668-*ter* c.c.

Questo soggetto, tenuto conto che la rinnovazione è necessaria per preservare la conservazione del processo esecutivo va individuato, com'è stato opportunamente ipotizzato, non già nel solo creditore procedente, bensì anche nei creditori titolati intervenuti, atteso che essi possono dare impulso alla procedura.

Inoltre, allorquando il processo esecutivo sia pervenuto a ridosso del ventennio in una fase tale che il soggetto interessato a quella conservazione sia l'aggiudicatario, anche in quest'ultimo. Tale legittimazione si profila nel lasso di tempo fra l'intervenuta aggiudicazione, l'emissione e la trascrizione del decreto di trasferimento.

In proposito si osserva che l'art. 2668-*bis*, là dove stabilisce le modalità della documentazione da presentarsi per la rinnovazione al conservatore è

pienamente compatibile con la situazione di cui all'art. 2668-ter. Il terzo comma prevede, infatti, che in luogo del titolo si presenti la nota precedente e, poiché la nota di trascrizione originaria deve essere inserita nel fascicolo dell'esecuzione, è palese che l'interessato ne potrà estrarre copia autentica. La stessa cosa dicasi se si voglia produrre il titolo, cioè il precedente atto di pignoramento, atteso che anch'esso deve trovarsi nel fascicolo dell'esecuzione.

Queste soluzioni superano la suggestione che l'affidamento al solo creditore procedente del potere di rinnovazione lo porrebbe nella condizione, per sue finalità, di pregiudicare gli altri interessati.

§10. Un'ultima notazione appare opportuna: nel caso di mancata rinnovazione della trascrizione e, quindi, di perenzione del pignoramento e della procedura esecutiva, si deve reputare che eventuali atti di disposizione che fossero stati compiuto dal debitore *medio tempore* siano sì opponibili al creditore procedente e a quelli intervenuti, ma tale opponibilità non toglie che, essendo gli acquisti avvenuti in pendenza della trascrizione poi venuta meno, si tratti di atti che il debitore ha compiuto nella consapevolezza di ledere le ragioni creditorie e l'ordine di non disporre del bene che gli era stato rivolto e che l'acquirente sia da ritenere consapevole di tale idoneità lesiva. Ciò agli effetti dell'art. 2901 c.c.

§11. Il primo motivo è, dunque, conclusivamente rigettato.

§11.1. Mette conto di rilevare che, nell'esposizione del fatto del ricorso i ricorrenti hanno riportato la motivazione dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione che dichiarò l'estinzione della procedura esecutiva e la cancellazione della trascrizione del pignoramento e che fu oggetto dell'opposizione agli atti introduttiva del giudizio deciso dalla sentenza impugnata.

In essa il Giudice dell'Esecuzione osservò che la trascrizione del pignoramento introduttivo dell'esecuzione, già eseguita il 16 marzo 1990 non risultava effettuata nel ventennio <<e quindi il 16.03.2010>>.

Il rilievo non era corretto, giacché, nonostante la sua ambiguità, il disposto dell'art. 58, comma 4, della l. n. 69 del 2009, ancorché si riferisca solo al rinnovo delle trascrizioni eseguite venti anni prima dell'entrata in vigore della legge o in data ancora anteriore, si prestava ad essere ragionevolmente interpretato nel senso che il termine di dodici mesi dall'entrata in vigore della legge concesso per il rinnovo in relazione alle relative procedure, si deve reputare applicabile anche alle procedure esecutive pendenti risalenti a meno di venti anni prima di detta entrata in vigore, ma in relazione alle quali il termine ventennale dalla trascrizione originaria sarebbe venuto a scadere nei dodici mesi da quell'entrata, avvenuta il 4 luglio 2009. Per tali procedure, fra le quali era compresa quella di cui è processo, il termine di scadenza della rinnovazione era, dunque, da identificare nel 4 luglio 2010.

L'opportunità di tale esegesi si giustifica, per il fatto che altrimenti nel caso di trascrizioni il cui termine ventennale sarebbe venuto a scadere pochi giorni dopo il 4 luglio 2009 o addirittura lo stesso giorno dell'entrata in vigore della legge, il termine per il rinnovo sarebbe stato ridottissimo e ciò avrebbe dato luogo ad una disciplina del tutto irragionevole.

Nel caso di specie, peraltro, non risulta che con l'opposizione si sia fatta questione al riguardo e nemmeno che vi fosse stata una rinnovazione entro il 4 luglio 2010, onde la relativa questione non pone problemi.

§12. Con il secondo motivo si deduce, in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., "violazione e falsa applicazione degli artt. 2668-bis e 2668-ter c.c., ulteriori motivi".

Vi si svolge la questione relativa al preteso rifiuto da parte del Tribunale di esaminare se, nella prospettiva dell'invocata possibilità nel caso di specie



di una rinnovazione dell'iscrizione ipotecaria d'ufficio ai sensi dell'art. 19 del r.d. n. 646 del 1905 e dell' art. 4 del d.lgs. n. 7 del 1976, l'esegesi dell'art. 2668-ter nel caso di specie non avrebbe potuto giustificare per pretesa coerenza con la rinnovabilità *ex officio* dell'iscrizione, una lettura propensa ad ammettere che la mancata rinnovazione della trascrizione in tal caso comportasse solo il venir meno dell'efficacia originaria della trascrizione e non anche del pignoramento e del processo esecutivo.

§12.1. La ricostruzione delle implicazioni dell'art. 2668-ter svolta a proposito del primo motivo esclude la condivisibilità della prospettazione svolta e ciò per la ragione che ai fini del processo esecutivo l'ipotetica rinnovabilità della garanzia ipotecaria non si vede per quale ragione dovrebbe incidere sul ricostruito regime del diverso istituto della trascrizione del pignoramento immobiliare, sebbene innescato da un credito ipotecario.

13. Con un terzo motivo si deduce, sempre in relazione all'art. 360 n. 3 c.p.c., ma anche al n. 5 di detta norma, "violazione e falsa applicazione di legge (art. 112 c.p.c.), nonché omessa ed insufficiente motivazione in ordine alla applicabilità del privilegio della rinnovazione d'ufficio dell'ipoteca a garanzia di mutui fondiari (art. 19 r.d. 646/1905 e art. 4 d.p.r. 7/76)".

Il motivo si duole che il Tribunale si sia rifiutato di pronunciarsi sulla applicabilità del privilegio della rinnovazione d'ufficio dell'ipoteca a garanzia di mutui fondiari e lo fa affermando che il Tribunale lo avrebbe fatto <<ritenendo tale questione non "precipuo" oggetto dell'ordinanza del Giudice dell'Esecuzione impugnata>> con l'opposizione agli atti e <<ciò poiché il Giudice dell'Esecuzione su tale aspetto si sarebbe limitato a rilevare *incidenter tantum* il mancato rinnovo dell'ipoteca. Al contrario nell'ordinanza, di cui si riporta un passo, avrebbe affermato che <<il credito vantato dal creditore precedente era corredato da una garanzia ipotecaria la cui iscrizione non risulta rinnovata>>. Per tale ragione i ricorrenti si erano



lamentati dell'affermazione con la comparsa di riassunzione di introduzione del giudizio di merito *ex art. 617 c.p.c.*

§13.1. Il motivo è inammissibile, perché non impugna l'altra *ratio decidendi* che si rinviene nella sentenza e che è stata enunciata dal Tribunale aretino affermando che la questione del mancato rinnovo dell'iscrizione ipotecaria <<è del resto questione che riguarda la graduazione del credito in sede distributiva e che quindi può prospettarsi soltanto in caso di perseguibilità dell'esecuzione e in quella specifica fase>>.

Il motivo si disinteressa completamente di tale affermazione e, pertanto, viene in rilievo il principio di diritto secondo cui: <<Il ricorso per cassazione non introduce un terzo grado di giudizio tramite il quale far valere la mera ingiustizia della sentenza impugnata, caratterizzandosi, invece, come un rimedio impugnatorio, a critica vincolata ed a cognizione determinata dall'ambito della denuncia attraverso il vizio o i vizi dedotti. Ne consegue che, qualora la decisione impugnata si fondi su di una pluralità di ragioni, tra loro distinte ed autonome, ciascuna delle quali logicamente e giuridicamente sufficiente a sorreggerla, è inammissibile il ricorso che non formuli specifiche doglianze avverso una di tali "rationes decidendi", neppure sotto il profilo del vizio di motivazione>> (Cass. sez. un. n. 7931 del 2013; principio giustificato secondo talune decisioni per la ragione che <<Allorquando la sentenza assoggettata ad impugnazione sia fondata su due diverse "rationes decidendi", idonee entrambe a giustificarne autonomamente le statuizioni, la circostanza che l'impugnazione sia rivolta soltanto contro una di esse, e non attinga l'altra, determina una situazione nella quale il giudice dell'impugnazione (ove naturalmente non sussistano altre ragioni di rito ostative all'esame nel merito dell'impugnazione) deve prendere atto che la sentenza, in quanto fondata sulla "ratio decidendi" non criticata dall'impugnazione, è passata in cosa giudicata e desumere, pertanto, che l'impugnazione non è ammissibile per l'esistenza del giudicato, piuttosto che per carenza di interesse.>> ( si veda

Cass. n. 14740 del 2005); e, secondo altre, dalla carenza di interesse; si veda Cass. sez. un. n. 16602 del 2005.

§14. Il ricorso è rigettato. Non è luogo a provvedere sulle spese del giudizio di cassazione.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso. Nulla spesa per le spese del giudizio di cassazione.

Così deciso nella Camera di consiglio della Terza Sezione Civile il 23 luglio 2015.