



**REPUBBLICA ITALIANA**

In nome del Popolo Italiano

**LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE**

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da

FRANCO DE STEFANO	- Presidente -
MARCO ROSSETTI	- Consigliere -
PASQUALINA A.P. CONDELLO	- Consigliere -
AUGUSTO TATANGELO	- Consigliere -
RAFFAELE ROSSI	- Consigliere rel.-

**ESPROPRIAZIONE  
IMMOBILIARE – NOTA  
DI TRASCRIZIONE DEL  
PIGNORAMENTO –  
DEPOSITO - TERMINE**

R.G. n. 10033/2022

Cron. \_\_\_\_\_

UP – 06/11/2023

ha pronunciato la seguente

**SENTENZA**

sul ricorso iscritto al n. 10033/2022 R.G. proposto da

██ in persona del legale  
rappresentante *pro tempore*, rappresentato e difeso dall'Avv. Antonio  
D'Alessio e dall'Avv. Antonello Taiani

**– ricorrente –**

contro

██  
██  
██, rappresentati e  
difesi dall'Avv. Francesco Della Ventura, quest'ultimo anche difensore  
di sé medesimo

**– controricorrenti –**

Avverso la sentenza n. 155/2022 della CORTE DI APPELLO DI  
SALERNO, depositata il giorno 14 febbraio 2022.



Udita la relazione svolta alla pubblica udienza tenuta il giorno 6 novembre 2023 dal Consigliere RAFFAELE ROSSI;  
udito il Pubblico Ministero, in persona del Sostituto Procuratore generale ANNA MARIA SOLDI, che ha concluso per il rigetto del ricorso;  
udito l'Avv. ALESSANDRO CASSIANI, per delega dell'Avv. ANTONELLO TAIANI, per parte ricorrente.

### FATTI DI CAUSA

1. Con atto di pignoramento notificato il 17 luglio 2019 e trascritto il 9 ottobre 2019, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] intrapresero innanzi il Tribunale di Salerno procedura di espropriazione immobiliare in danno della società [REDACTED] iscrivendo a ruolo il pignoramento e depositando istanza di vendita il giorno 4 settembre 2019 e di poi depositando il duplo della nota di trascrizione il giorno 26 ottobre 2019.

Su istanza del debitore esecutato, il giudice della esecuzione (il quale, peraltro, con decreto emesso il 4 ottobre 2019, aveva già nominato esperto per la stima dei beni), con ordinanza resa il 13 luglio 2021, dichiarò la estinzione del procedimento per inefficacia del pignoramento, sul rilievo della tardiva iscrizione a ruolo.

2. Il reclamo interposto ai sensi dell'art. 630 cod. proc. civ. dai creditori procedenti avverso tale ordinanza venne accolto dal Tribunale di Salerno, con revoca della dichiarazione di estinzione della procedura.

3. La decisione in epigrafe indicata ha rigettato l'appello dispiegato dall'esecutata contro la sentenza emessa in sede di reclamo.

4. Ricorre per cassazione la società [REDACTED] in liquidazione, affidandosi a due motivi, cui resistono, con unitario controricorso, [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]



5. Il Procuratore Generale ha depositato conclusioni motivate, con le quali ha domandato il rigetto del ricorso.

6. Parte ricorrente ha depositato memoria illustrativa.

### **RAGIONI DELLA DECISIONE**

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

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

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

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

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

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



3.1. Per dare conto della enunciata conclusione, occorre muovere dalla individuazione della funzione assolta, nella sequenza procedurale della espropriazione immobiliare, dalla trascrizione del pignoramento, onde delineare lo statuto di disciplina di tale attività e le conseguenze della inosservanza di esso, tanto *sub specie* di mancata (o intempestiva) effettuazione di essa quanto di mancato (o intempestivo) deposito della nota di trascrizione nel fascicolo della procedura.

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

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

Ma la trascrizione assume anche rilievo propriamente processuale.

Valga, sul punto, riportare l'argomentare della già citata Cass. n. 7998 del 2015, cui va ascritto il merito della sistemazione organica dell'istituto: *«lo scopo del processo di espropriazione immobiliare è la vendita a terzi del bene pignorato al fine di soddisfare i diritti dei creditori procedente ed intervenuti. Per realizzare questo scopo è necessario sia che il pignoramento venga notificato al debitore, sia che esso venga trascritto. Pertanto, la trascrizione del pignoramento non è*



*solo un mezzo per assicurare pubblicità al vincolo imposto al bene pignorato, non è esclusivamente preordinata ad effetti sostanziali; è anche un momento imprescindibile perché il processo esecutivo prosegua e raggiunga il suo esito fisiologico: essa [...] è indispensabile perché il giudice dia seguito all'istanza di vendita del bene».*

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

Ben si spiega, in tale prospettiva, come il giudice dell'esecuzione, chiamato a delibare sull'istanza di vendita, sia tenuto a verificarne l'avvenuto compimento, quale integrazione dell'atto di esordio della procedura ma soprattutto quale condizione per l'utile 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, altrimenti minata nella stessa possibilità di realizzare un'efficace traslazione del bene staggito.

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

L'argomento ermeneutico sistematico e quello letterale convergono dunque verso un'univoca conclusione: l'omessa o tardiva trascrizione del pignoramento di cui si sia occupato il creditore nonché l'omessa o tardivo deposito del documento asseverativo di essa - quali che siano i termini per il compimento dell'una e dell'altra attività, profilo che in



questa sede non è necessario approfondire - cagionano la chiusura anticipata del processo di espropriazione immobiliare, altrimenti e descrittivamente qualificata nella prassi curiale come improseguibilità o improcedibilità o - ma con definizione anodina - estinzione atipica.

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

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

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

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



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

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

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

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

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





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

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

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

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

5. Il tenore della presente pronuncia - che è di cassazione senza rinvio della sentenza impugnata, non di rigetto, inammissibilità o improponibilità del gravame - esclude l'applicabilità dell'art. 13, comma 1-*quater*, del d.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, nel testo introdotto dall'art. 1, comma 17, della legge 24 dicembre 2012, n. 228: si dà atto che non sussistono i presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello previsto per il ricorso, ove dovuto.





**P. Q. M.**

Cassa senza rinvio la sentenza impugnata.

Dichiara interamente compensate tra le parti le spese del giudizio di appello e del presente giudizio di legittimità.

Così deciso in Roma, nella Camera di Consiglio della Terza Sezione Civile, il giorno 6 novembre 2023.

Il Consigliere Estensore

*Raffaele Rossi*

Il Presidente

*Franco De Stefano*

