



Lunedì 20/10/2025

Trascrizione del pignoramento immobiliare: la Cassazione chiarisce l'indispensabilità per la vendita del bene

A cura di: AteneoWeb S.r.l.

Con l'Ordinanza n. 15143 pubblicata il 6 giugno 2025 la Corte di Cassazione, Sezione III Civile, ha affrontato la questione relativa al ruolo della trascrizione del pignoramento immobiliare nel processo di espropriazione forzata.

La Corte, richiamando un precedente orientamento, ha ribadito che 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.

<https://www.cortedicassazione.it>