



CORTE COSTITUZIONALE

SENTENZA 24 LUGLIO 2026, N. 151

Testo della decisione

Materia

Giustizia civile – Esecuzione forzata

Tipologia di decisione

Sentenza di rigetto

Oggetto della q.l.c.

Art. 586 c.p.c.

Parametri

Art. 3 Cost. – Art. 24 Cost. – Art. 42 Cost.

Massima

- Sono non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 586 c.p.c., sollevate in riferimento agli artt. 3, 24 e 42 Cost., nella parte in cui esso non prevede che, con il decreto di trasferimento emesso all'esito della vendita forzata, il giudice dell'esecuzione disponga l'annotazione dell'intervenuta estinzione del diritto d'uso gravante sul bene o, in subordine, la cancellazione della trascrizione del relativo atto costitutivo. Il complessivo sistema di pubblicità legale operante nell'ambito della procedura esecutiva è, infatti, idoneo ad assicurare adeguata tutela al creditore procedente, ai creditori intervenuti e all'aggiudicatario, il quale può far valere l'inefficacia e l'opponibilità delle trascrizioni e delle iscrizioni successive al pignoramento o all'ipoteca, anche quando esse risultino solo apparentemente pregiudizievoli.
- Dall'art. 586 c.p.c. non può desumersi un obbligo di cancellazione o annotazione delle formalità pubblicitarie ulteriori rispetto a quelle espressamente previste, atteso che la cancellazione di una formalità, per la sua portata *erga omnes* e per l'incidenza sulla conoscibilità legale delle vicende giuridiche dell'immobile e sulla risoluzione dei conflitti tra plurimi aventi diritto, costituisce effetto che deve essere ricondotto con particolare cautela al decreto di trasferimento, quale provvedimento emesso non a cognizione piena.
- Non sono fondate le censure di violazione degli artt. 24 e 42 Cost. da parte dell'art. 586 c.p.c., in quanto il rischio che gli operatori immobiliari, in esito a una valutazione sommaria delle risultanze dei registri immobiliari, reputino sussistenti formalità pregiudizievoli, che in realtà non sono opponibili all'aggiudicatario, non dipende direttamente dalla norma

censurata, ma da un'erronea ricostruzione del complessivo sistema della pubblicità immobiliare e attiene, piuttosto, a un potenziale inconveniente di fatto.

Moniti/Inviti al legislatore

- La Corte auspica un intervento del legislatore volto a predisporre un meccanismo più semplice e coerente con gli effetti dell'espropriazione forzata, così da prevenire incertezze applicative, ritardi nella circolazione dei beni e aggravio dell'attività giurisdizionale.

Estratto della motivazione

6. – Nel merito, le questioni non sono fondate.

[I]l legislatore ha operato il necessario contemperamento fra le contrapposte esigenze attraverso la regola dell'inefficacia e inopponibilità delle formalità pubblicitarie potenzialmente pregiudizievoli eseguite successivamente alla trascrizione del pignoramento o all'iscrizione dell'ipoteca.

Pur avendo differente natura (atto dell'esecuzione forzata il primo e atto costitutivo del diritto reale di garanzia il secondo), entrambi gli istituti sono finalizzati a imprimere un vincolo, opponibile ai terzi, sul bene del debitore per il soddisfacimento coattivo del creditore, che, nel caso dell'ipoteca, ha altresì diritto a soddisfarsi in via prioritaria sul bene stesso. La loro funzione è, dunque, quella di rendere inefficaci, nei confronti del creditore pignorante e dei creditori intervenuti, gli atti traslativi o costitutivi di diritti sui beni pignorati, che siano stati trascritti successivamente. La trascrizione del pignoramento e l'iscrizione dell'ipoteca prevalgono, infatti, sulle formalità successivamente eseguite, le quali non possono essere opposte al creditore procedente, ai creditori intervenuti e all'aggiudicatario, né pregiudicarne le rispettive posizioni.

[...]

Il sistema così delineato è volto a garantire l'utilità pratica del pignoramento, il cui scopo è, a propria volta, vincolare il bene staggito alla soddisfazione del creditore procedente e dei creditori intervenuti, evitando che il debitore ne possa disporre, sottraendolo alla procedura esecutiva. Il medesimo sistema, peraltro, opera anche nei confronti dell'aggiudicatario. L'art. 2919, primo comma, cod. civ., infatti, dopo aver disposto che «[l]a vendita forzata trasferisce all'acquirente i diritti che sulla cosa spettavano a colui che ha subito l'espropriazione, salvi gli effetti del possesso di buona fede», al secondo periodo precisa che «[n]on sono però opponibili all'acquirente diritti acquistati da terzi sulla cosa, se i diritti stessi non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nell'esecuzione». Quindi, l'aggiudicatario acquista gli stessi diritti che facevano capo al debitore esecutato al momento del pignoramento (acquisto cosiddetto a titolo derivativo), ma, al tempo stesso, è tutelato nei confronti degli atti dispositivi eventualmente posti in essere da quest'ultimo, al pari del creditore procedente e dei creditori intervenuti.

6.4. – La scelta operata dal legislatore del 2005 deve essere valutata, quindi, alla luce del complessivo sistema pubblicitario che opera all'interno della procedura esecutiva. Questo sistema già tutela le pretese del creditore procedente e dei creditori intervenuti, nonché la posizione dell'aggiudicatario. Quest'ultimo, infatti, può sempre far valere l'inefficacia e l'inopponibilità nei suoi confronti delle trascrizioni e iscrizioni successive alla trascrizione del pignoramento o all'iscrizione dell'ipoteca, che sono solo apparentemente pregiudizievoli, ferma restando la facoltà di chiederne la cancellazione al conservatore dei registri immobiliari, previa acquisizione del consenso del titolare del diritto trascritto, ovvero di far accertare con sentenza, in un giudizio di cognizione, il proprio diritto alla cancellazione della formalità già inefficace e a lui non opponibile.

[...]

6.6. – Alla luce dei suesposti elementi, la scelta legislativa censurata non può dirsi, nei limiti del sindacato spettante a questa Corte, manifestamente irragionevole.

7. – Le restanti questioni, sollevate in riferimento agli artt. 24 e 42 Cost., possono essere esaminate congiuntamente. Entrambe muovono dal prospettato rischio che gli operatori immobiliari, in esito a una valutazione sommaria delle risultanze dei registri immobiliari, siano indotti a ritenere sussistenti formalità pregiudizievoli che, invece, non sono opponibili all'aggiudicatario, riguardando diritti reali minori già estinti. [...]

Una simile evenienza, tuttavia, non integra un *vulnus* costituzionale concreto e attuale, risolvendosi piuttosto in un inconveniente di fatto. [...]

Questa Corte, tuttavia, non ignora che la permanenza nei registri immobiliari di formalità pur solo apparentemente pregiudizievoli possa determinare, sul piano pratico, difficoltà nella successiva circolazione dell'immobile o nell'accesso al credito da parte dell'aggiudicatario. In questa prospettiva, pur in assenza di un *vulnus* costituzionale, appare auspicabile un intervento del legislatore volto a predisporre un meccanismo più semplice e coerente con gli effetti dell'espropriazione forzata, così da prevenire incertezze applicative ed evitare inutile dispendio di tempo e di risorse, ritardi nella circolazione dei beni e aggravio dell'attività giurisdizionale.