CORTE COSTITUZIONALE

Sentenza **151/2026** (ECLI:IT:COST:2026:151)
Giudizio: **GIUDIZIO DI LEGITTIMITÀ COSTITUZIONALE IN VIA INCIDENTALE**
Presidente: **AMOROSO** - Redattrice: **SANDULLI M. A.**
Camera di Consiglio del **22/06/2026**; Decisione del **22/06/2026**
Deposito del **24/07/2026**; Pubblicazione in G. U. **29/07/2026**
Norme impugnate: Art. 586 del codice di procedura civile.
Massime: **47667 47668 47669 47670**
Atti decisi: **ord. 25/2026**

SENTENZA N. 151

ANNO 2026

REPUBBLICA ITALIANA

IN NOME DEL POPOLO ITALIANO

LA CORTE COSTITUZIONALE

composta da: Presidente: Giovanni AMOROSO; Giudici : Francesco VIGANÒ, Stefano PETITTI, Angelo BUSCEMA, Emanuela NAVARRETTA, Maria Rosaria SAN GIORGIO, Filippo PATRONI GRIFFI, Marco D'ALBERTI, Giovanni PITRUZZELLA, Antonella SCIARRONE ALIBRANDI, Massimo LUCIANI, Maria Alessandra SANDULLI, Roberto Nicola CASSINELLI, Francesco Saverio MARINI,

ha pronunciato la seguente

SENTENZA

nel giudizio di legittimità costituzionale dell'art. 586 del codice di procedura civile, promosso dal Tribunale ordinario di Varese, sezione seconda civile, in funzione di giudice dell'esecuzione, nel procedimento vertente tra Valerie SPV srl, rappresentata da Phoenix Asset Management spa, e R. D.M. e L. B., con ordinanza del 26 settembre 2025, iscritta al n. 25 del

registro ordinanze 2026 e pubblicata nella *Gazzetta Ufficiale* della Repubblica n. 8, prima serie speciale, dell'anno 2026.

Visto l'atto di intervento del Presidente del Consiglio dei ministri;

udita nella camera di consiglio del 22 giugno 2026 la Giudice relatrice Maria Alessandra Sandulli;

deliberato nella camera di consiglio del 22 giugno 2026.

Ritenuto in fatto

1.– Con ordinanza del 26 settembre 2025 (e successiva ordinanza di correzione dell'errore materiale del 6 novembre 2025), iscritta al n. 25 del registro ordinanze 2026, il Tribunale ordinario di Varese, sezione seconda civile, in funzione di giudice dell'esecuzione, ha sollevato questioni di legittimità costituzionale, in riferimento agli artt. 3, 24 e 42 della Costituzione, dell'art. 586 del codice di procedura civile, relativo al trasferimento del bene oggetto di espropriazione forzata, nella parte in cui non prevede che «il giudice dell'esecuzione debba emettere, con il decreto di trasferimento, un ordine di annotazione, a margine della trascrizione della costituzione del diritto d'uso gravante sul bene pignorato, dell'avvenuta estinzione di tale diritto ai sensi dell'art. 2812, secondo comma, c.c. o, in subordine, un ordine di cancellazione di tale trascrizione, quando la trascrizione è stata eseguita dopo l'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del credito del creditore procedente o di un creditore intervenuto che ha chiesto di far subastare la cosa pignorata come libera da tale diritto d'uso e quando l'usuario ha ricevuto l'avviso della pendenza della procedura esecutiva con la notifica di un atto contenente le indicazioni previste dall'art. 498 c.p.c.».

1.1.– In punto di fatto, il giudice *a quo* premette che, alle ore 12:15 del 9 novembre 2009, la Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza spa aveva stipulato un contratto di mutuo, nella forma dell'atto pubblico notarile, con S. D.M., a garanzia del quale la società M.D. Immobiliare srl aveva concesso un'ipoteca di primo grado su due unità immobiliari, site nel Comune di Gavirate; e che poco dopo, e per l'esattezza alle ore 13:30 dello stesso giorno, la predetta società aveva venduto al medesimo S. D.M. il diritto d'uso e a R. D.M. e L. B., coniugi in regime di comunione dei beni, la proprietà, gravata da tale diritto d'uso, dei citati immobili.

Precisa il rimettente che le formalità pubblicitarie relative a entrambi i contratti erano state eseguite il 20 novembre 2009 con numerazione progressiva, dalla quale si evinceva l'anteriorità dell'iscrizione dell'ipoteca rispetto alla trascrizione del richiamato atto di compravendita. Aggiunge, poi, che la banca mutuante aveva ceduto il proprio credito e che la cessionaria, dopo aver pignorato il diritto di proprietà dei coniugi R. D.M. e L. B. e notificato a S. D.M. un avviso di pendenza della procedura esecutiva recante le indicazioni previste dall'art. 498 cod. proc. civ., aveva chiesto, ai sensi dell'art. 2812, primo comma, del codice civile, che il bene fosse subastato come libero dal diritto d'uso, dal momento che il suddetto diritto, essendo stato costituito con atto trascritto dopo l'iscrizione ipotecaria, era destinato a estinguersi per effetto della vendita forzata, salva la facoltà dell'usuario di far valere le proprie ragioni sul ricavato, dopo il soddisfacimento del creditore ipotecario di primo grado.

1.2.– Il rimettente riferisce, peraltro, che il perito da lui nominato aveva erroneamente incluso, tra le formalità destinate a restare a carico dell'acquirente, la trascrizione del menzionato diritto d'uso, sicché il professionista delegato alle operazioni di vendita aveva chiesto chiarimenti sul punto. Nel corso dell'udienza all'uopo fissata, la creditrice procedente aveva, quindi, chiesto l'adozione di «provvedimenti idonei a dare conto ai potenziali acquirenti che la trascrizione della costituzione del diritto d'uso [sarebbe stata] oggetto di un ordine di cancellazione contenuto nel decreto di trasferimento».

Il giudice, all'esito della discussione, ha sollevato le questioni di legittimità costituzionale in esame.

1.3.– La rilevanza delle questioni deriverebbe, invero, dalla necessità del medesimo giudice di decidere su tali istanze e di chiarire, già in sede di delega delle operazioni di vendita, se sia possibile «ordinare una segnalazione pubblicitaria idonea a dar conto dell'estinzione del diritto d'uso a seguito del trasferimento del bene pignorato […], in modo da rendere conoscibile tale decisione ai potenziali offerenti con l'avviso di vendita che dovrà redigere il delegato», così migliorando «la commerciabilità del bene soprattutto dopo l'acquisto del futuro aggiudicatario».

1.4.– Quanto alla non manifesta infondatezza, l'ordinanza di rimessione richiama, anzitutto, l'art. 586, primo comma, cod. proc. civ., che impone al giudice dell'esecuzione di ordinare, con il decreto con cui trasferisce all'aggiudicatario il bene pignorato, «che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie, se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assuntesi dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508» dello stesso codice. Ricorda, inoltre, che il decreto-legge 30 dicembre 2005, n. 273 (Definizione e proroga di termini, nonché conseguenti disposizioni urgenti), convertito, con modificazioni, nella legge 23 febbraio 2006, n. 51 (*recte*: l'art. 2, comma 3, lettera *e)*, numero 32, del decreto-legge 14 marzo 2005, n. 35, recante «Disposizioni urgenti nell'ambito del Piano di azione per lo sviluppo economico, sociale e territoriale», convertito, con modificazioni, nella legge 14 maggio 2005, n. 80), ha aggiunto al medesimo comma un secondo periodo, a mente del quale, con lo stesso decreto di trasferimento, il giudice «ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento». Rileva, infine, che gli artt. 2913, 2914, 2915 e 2919 cod. civ. individuano le formalità, i vincoli e gli oneri che, pur non dovendo essere cancellati a seguito del suddetto decreto, restano inopponibili all'aggiudicatario, e correla a tale disciplina quella dettata dagli artt. 2808 e seguenti dello stesso codice per il caso in cui il creditore procedente o uno degli intervenuti sia assistito da ipoteca.

Così ricostruito il quadro normativo, il rimettente si interroga se il decreto di trasferimento possa ordinare la cancellazione anche di formalità pubblicitarie diverse da quelle espressamente contemplate dall'art. 586 cod. proc. civ. Osserva, sul punto, che dottrina e giurisprudenza concordano nell'ammettere tale possibilità almeno con riguardo alla trascrizione del sequestro conservativo poi convertito in pignoramento e, secondo l'orientamento largamente prevalente, alla trascrizione della sentenza di fallimento del debitore o – dopo la riforma del codice della crisi d'impresa e dell'insolvenza – alla trascrizione dell'apertura della liquidazione giudiziale. Segnala, invece, l'assenza di un indirizzo consolidato, qualificabile come diritto vivente, in ordine alla cancellazione delle trascrizioni degli atti costitutivi di diritti di servitù, usufrutto, uso e abitazione, eseguite dopo l'iscrizione di un'ipoteca e, per ciò stesso, non opponibili al creditore ipotecario e all'aggiudicatario, trattandosi di diritti «destinati ad estinguersi con l'espropriazione del relativo bene», ai sensi dell'art. 2812, secondo comma, cod. civ.

1.5.– L'ordinanza di rimessione ripercorre, quindi, i contrapposti orientamenti interpretativi, evidenziando che, secondo parte della dottrina, un'interpretazione analogica dell'art. 586, primo comma, cod. proc. civ. «imporrebbe l'emissione di un ordine di cancellazione anche delle trascrizioni degli atti costitutivi» dei diritti indicati nell'art. 2812, primo comma, cod. civ., ove il creditore ipotecario abbia chiesto la vendita dell'immobile come libero. Tale tesi muove dalla considerazione che il primo periodo del primo comma dell'art. 586 cod. proc. civ. «prende in esame delle segnalazioni pubblicitarie che, con il trasferimento del bene pignorato, esauriscono la loro funzione con riferimento a tale bene, per poi esplicare i loro effetti nella successiva fase processuale». Pertanto, intervenuta l'espropriazione, le iscrizioni ipotecarie e la trascrizione del pignoramento non avrebbero più ragion d'essere, poiché la vendita in sede esecutiva produce il «c.d. effetto purgativo» delle formalità

pregiudizievoli gravanti sul bene oggetto della procedura, consentendo all'aggiudicatario di rivendere l'immobile acquistato «senza che il creditore possa nuovamente espropriarlo» e a quest'ultimo di far valere il suo diritto di prelazione sul ricavato della vendita, che rappresenta «il nuovo oggetto del suo diritto ad essere preferito rispetto agli altri creditori della parte esecutata». In questa prospettiva, anche la trascrizione dell'atto costitutivo dei diritti di servitù, usufrutto, uso e abitazione, se eseguita dopo l'iscrizione ipotecaria, esaurirebbe la propria funzione con il trasferimento coattivo del bene, poiché questi diritti sono «destinati ad estinguersi […] e a trasferirsi sul ricavato della vendita forzata», il che ne giustificherebbe la cancellazione con il medesimo decreto di trasferimento, in presenza di una disciplina ritenuta «corrispondente a quella dell'ipoteca e del pignoramento».

Il rimettente segnala, tuttavia, che l'illustrata tesi dottrinale non è condivisa da chi, nel solco dell'orientamento tradizionale, nega che la disciplina delle «segnalazioni» pubblicitarie nei registri immobiliari possa «vedere esteso il [proprio] ambito di applicazione in base ad un'interpretazione analogica». A tale considerazione aggiunge che le iscrizioni ipotecarie e la trascrizione del pignoramento sono formalità funzionali allo svolgimento di un eventuale processo esecutivo ed esauriscono la loro funzione con la vendita forzata del bene cui ineriscono; diverso è, invece, il caso dei diritti contemplati dall'art. 2812, primo comma, cod. civ., la cui trascrizione non è «funzionale allo svolgimento di una fruttuosa procedura esecutiva», ma è finalizzata a «risolvere il conflitto tra più aventi causa» da uno stesso soggetto, facendo prevalere, ai sensi dell'art. 2644 dello stesso codice, il diritto di chi ha trascritto per primo. Esclude, pertanto, che l'estinzione del diritto, derivante dall'espropriazione del bene, possa di per sé comportare la cancellazione della trascrizione dell'atto costitutivo, «dato che non vi è alcuna ragione di eliminare l'effetto delineato dall'art. 2644 c.c. connesso a tale trascrizione».

1.6.– L'ordinanza di rimessione dà conto anche della tesi dottrinale secondo la quale l'estinzione dei diritti di servitù, usufrutto, uso e abitazione, nei casi previsti dall'art. 2812, secondo comma, cod. civ., dovrebbe essere resa conoscibile «già *de iure condito*, con un'annotazione a margine della trascrizione del relativo atto costitutivo [con] funzione di mera pubblicità notizia». In questa prospettiva, l'art. 2651 cod. civ., che prevede che debba essere trascritta la sentenza che accerta l'estinzione, per non uso, dei diritti di uso, abitazione o servitù con funzione di mera pubblicità notizia, potrebbe trovare applicazione anche oltre i casi tipizzati, così da consentire che il decreto di trasferimento rechi l'ordine di annotare a margine della precedente trascrizione dell'atto costitutivo l'estinzione dei diritti considerati dall'art. 2812 cod. civ.

Il rimettente, tuttavia, non condivide tale lettura. Osserva, infatti, in primo luogo, che anche l'annotazione a margine di una trascrizione integra una segnalazione pubblicitaria che, come le iscrizioni e le trascrizioni, può essere effettuata solo nei casi espressamente previsti dalla legge. Ritiene, poi, l'insussistenza di una «giustificazione legislativa per considerare il decreto di trasferimento un titolo idoneo per procedere ad una segnalazione pubblicitaria», dal momento che, in materia di annotazione, l'art. 2656 cod. civ. rinvia alle regole dettate per la trascrizione, alla quale può farsi luogo, ai sensi dell'art. 2657, primo comma, dello stesso codice, solo in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Sottolinea, infine, la differenza di garanzie, poiché la sentenza viene resa all'esito di un giudizio contenzioso, cui partecipa il titolare del diritto, mentre il decreto di trasferimento è emesso nell'ambito del processo esecutivo e, quindi, «senza le garanzie di un processo di cognizione».

1.7.– Esclusa, dunque, la possibilità di ordinare, con il decreto di trasferimento, una formalità pubblicitaria relativa all'estinzione dei diritti indicati dall'art. 2812 cod. civ., il rimettente ritiene che tale impossibilità si ponga anzitutto in tensione con l'art. 24 Cost., poiché «la permanenza di segnalazioni pubblicitarie che, anche se formalmente non opponibili all'aggiudicatario, possono apparire come pregiudizievoli, in base ad una valutazione sommaria

degli operatori immobiliari, è notoriamente ritenuta un ostacolo alla [massima] fruttuosità [delle] operazioni di vendita», così compromettendo l'effettività della tutela giurisdizionale nel processo esecutivo. In tale prospettiva, il rimettente richiama l'intervento del legislatore del 2005 sull'art. 586, primo comma, cod. proc. civ., che ha espressamente previsto l'ordine di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento con cui è iniziato il processo esecutivo, evidenziandone la finalità di rafforzare il «principio di verità» dei registri immobiliari e di evitare che vi rimangano «trascrizioni o iscrizioni ormai prive di giustificazione, senza delle corrispondenti segnalazioni pubblicitarie secondarie che diano atto della loro inoperatività o dell'estinzione dei relativi diritti».

1.8.– La norma censurata violerebbe, altresì, l'art. 3 Cost., poiché sarebbe irragionevole – soprattutto dopo l'intervento normativo del 2005 volto a tutelare l'«esigenza di una veritiera rappresentazione [nei registri immobiliari] della condizione giuridica dell'immobile trasferito» – «consentire [al giudice dell'esecuzione] di ordinare la cancellazione di formalità che devono essere considerate semplicemente inefficaci nei confronti del creditore pignorante e non consentire invece di segnalare l'estinzione di diritti che gravavano sul bene pignorato, estinzione avvenuta proprio in conseguenza del trasferimento forzoso del bene».

1.9.– È, infine, prospettata la violazione dell'art. 42 Cost. (in origine indicato come art. 41 e poi rettificato con la richiamata ordinanza di correzione di errore materiale), dal momento che la permanenza, nei registri immobiliari, di una trascrizione relativa a un diritto d'uso ormai estinto, ancorché inopponibile, potrebbe impedire di «ottenere il massimo ricavato possibile dalla vendita» forzata, con conseguente lesione del diritto di proprietà del debitore esecutato e del sacrificio impostogli per consentire il pagamento dei suoi debiti.

Il Tribunale rimettente precisa a tale riguardo che, sebbene la cancellazione delle trascrizioni costituisca lo strumento più idoneo ad assicurare la «massima fruttuosità», sarebbe comunque sufficiente un «ordine di procedere ad un'annotazione, con funzione di mera pubblicità-notizia, relativa all'estinzione» dei menzionati diritti, giacché la differenza tra le due soluzioni assumerebbe rilievo solo in casi marginali.

2.– È intervenuto in giudizio il Presidente del Consiglio dei ministri, rappresentato e difeso dall'Avvocatura generale dello Stato, chiedendo che le questioni siano dichiarate inammissibili o, comunque, non fondate.

2.1.– In via preliminare, la difesa statale eccepisce la manifesta inammissibilità delle questioni, osservando che esse non investirebbero tanto il contenuto della norma censurata, quanto l'interpretazione dottrinale richiamata nell'ordinanza, dalla quale il giudice *a quo* ben avrebbe potuto discostarsi, in assenza di un diritto vivente ostativo alla lettura auspicata. Richiama, a tal fine, la sentenza n. 132 del 2019 di questa Corte, sostenendo che il rimettente mirerebbe a conseguire un avallo all'interpretazione proposta senza aver previamente vagliato la praticabilità di una lettura costituzionalmente orientata.

Denuncia, inoltre, la contraddittorietà dell'ordinanza di rimessione, là dove riconosce che sarebbe il «complessivo sistema di pubblicità immobiliare predisposto dal Legislatore» a escludere la segnalazione nei registri immobiliari dell'estinzione dei diritti previsti dall'art. 2812, primo comma, cod. civ. in conseguenza della vendita all'asta del relativo immobile, così confermando che l'esito auspicato dal rimettente sarebbe «giustamente e razionalmente» precluso dallo stesso art. 586 cod. proc. civ. e dal generale sistema normativo in cui esso si inserisce.

2.2.– Nel merito, l'Avvocatura generale osserva che i conflitti tra l'aggiudicatario e i terzi titolari di diritti minori sono regolati dagli artt. 2919, 2913, 2914, 2915 e 2916 cod. civ., mentre le formalità indicate nell'art. 586, primo comma, cod. proc. civ. assolvono alla funzione

di «tutelare i creditori, imprimendo sulla *res* un vincolo di destinazione finalizzato alla soddisfazione di costoro», funzione che si esaurisce quando tale vincolo si converte nel diritto di partecipare al riparto del prezzo ricavato dalla vendita forzata. Esclude, quindi, che vi sia necessità di «prevedere l'estensione dell'art. 586 c.p.c. alle trascrizioni dei diritti minori quale il diritto d'uso», in quanto detta formalità pubblicitaria assolve alla diversa «funzione di risolvere i conflitti tra aventi causa dello stesso dante causa, che esula dalla *ratio*» della norma censurata.

Considerato in diritto

3.– Il Tribunale di Varese, sezione seconda civile, in funzione di giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza indicata in epigrafe, dubita, in riferimento agli artt. 3, 24 e 42 Cost., della legittimità costituzionale dell'art. 586 cod. proc. civ., nella parte in cui non prevede che, con il decreto di trasferimento emesso all'esito della vendita forzata, il giudice dell'esecuzione ordini l'annotazione dell'intervenuta estinzione, ai sensi dell'art. 2812, secondo comma, cod. civ., del diritto d'uso gravante sul bene oggetto di aggiudicazione o, in subordine, la cancellazione della trascrizione del relativo atto di costituzione, quando essa sia successiva all'iscrizione dell'ipoteca a garanzia del credito del creditore procedente o di un creditore intervenuto che abbia chiesto di far subastare la cosa pignorata come libera e l'usuario abbia ricevuto un avviso con le indicazioni previste dall'art. 498 cod. proc. civ.

3.1.– La norma censurata si colloca nell'ambito della disciplina dell'espropriazione immobiliare, occupandosi della fase successiva al versamento del prezzo di acquisto del bene espropriato e delle modalità di trasferimento della proprietà all'aggiudicatario. In particolare, l'art. 586 cod. proc. civ., nel definire il contenuto del decreto di trasferimento dell'immobile, dispone, al primo comma, che il giudice dell'esecuzione ordina «che si cancellino le trascrizioni dei pignoramenti e le iscrizioni ipotecarie», ossia le formalità che hanno dato origine al processo esecutivo. Con l'art. 2, comma 3, lettera *e)*, numero 32), del d.l. n. 35 del 2005, come convertito, il legislatore ha aggiunto un ultimo periodo al riportato primo comma, stabilendo che «[i]l giudice con il decreto ordina anche la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento».

3.2.– Le ipotesi di cancellazione espressamente previste dall'art. 586, primo comma, cod. proc. civ. sono dunque pur sempre limitate alle trascrizioni dei pignoramenti e alle iscrizioni ipotecarie, mentre non si fa riferimento ad altre formalità potenzialmente pregiudizievoli e, in particolare, alla trascrizione dell'atto costitutivo di diritti reali minori eseguita successivamente all'iscrizione dell'ipoteca.

Quando si verifica una situazione di questo tipo, l'art. 2812 cod. civ., al primo comma, accorda al creditore ipotecario una specifica protezione, consentendogli di «far subastare la cosa come libera», e al secondo comma aggiunge che «[t]ali diritti si estinguono con l'espropriazione del fondo e i titolari sono ammessi a far valere le loro ragioni sul ricavato, con preferenza rispetto alle ipoteche iscritte posteriormente alla trascrizione dei diritti medesimi».

4.– Ad avviso del giudice *a quo*, l'«impossibilità di procedere ad una segnalazione pubblicitaria relativa all'estinzione dei diritti previsti dall'art. 2812, primo comma, [cod. civ.]», determinando la permanenza nei registri immobiliari di trascrizioni che, «anche se formalmente non opponibili all'aggiudicatario, possono apparire come pregiudizievoli, in base ad una valutazione sommaria degli operatori immobiliari», violerebbe, innanzitutto, l'art. 24 Cost., poiché potrebbe ostacolare l'ottenimento della massima «fruttuosità [delle] operazioni di vendita», così compromettendo l'effettività della tutela giurisdizionale nel processo esecutivo.

4.1.– La permanenza di tali formalità pubblicitarie sarebbe lesiva anche del diritto di

proprietà del debitore esecutato, poiché esse, pur essendo inopponibili all'aggiudicatario e ai terzi acquirenti, potrebbero impedire di «ottenere il massimo ricavato possibile dalla vendita» forzata, ponendosi in tensione con l'art. 42 Cost.

4.2.– Sarebbe violato, altresì, l'art. 3 Cost., in quanto il legislatore del 2005 avrebbe irragionevolmente esteso l'ordine di cancellazione alle trascrizioni dei pignoramenti e alle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento originario – formalità semplicemente inefficaci nei confronti del creditore pignorante – senza prevedere analoga segnalazione per le trascrizioni relative a diritti reali minori che, per effetto della vendita forzata, si estinguono. Ciò contraddirebbe la *ratio* dell'intervento normativo, che il rimettente individua nell'«esigenza di [assicurare] una veritiera rappresentazione [nei registri immobiliari] della condizione giuridica dell'immobile trasferito» e di evitare che «permangano formalmente negli stessi delle trascrizioni o iscrizioni ormai prive di giustificazione».

5.– In via preliminare, vanno disattese le eccezioni di inammissibilità sollevate dal Presidente del Consiglio dei ministri.

5.1.– Quanto all'asserito mancato esperimento di un'interpretazione costituzionalmente orientata, è pur vero che, come ha argomentato la difesa statale, in conformità alla costante giurisprudenza costituzionale, l'interpretazione che il giudice rimettente fornisce della norma indubbiata non può essere incerta o perplessa e irrisolta (*ex plurimis*, sentenze n. 12 del 2024, n. 225 del 2022, n. 205 del 2021 e n. 7 del 2020), né può risolversi nell'improprio tentativo di ottenere da questa Corte, con un uso distorto dell'incidente di costituzionalità, l'avallo di un'interpretazione, anziché di un'altra, in ordine a una disposizione che esso riconosce suscettibile di duplice lettura (ordinanze n. 205 del 2014, n. 196 del 2013, n. 304 e n. 185 del 2012 e n. 139 del 2011), oppure basarsi sulla doppia e alternativa interpretazione della medesima, senza sciogliere tale alternativa e senza porre le due interpretazioni in rapporto di subordinazione logica (sentenze n. 132 del 2019, n. 228 del 2014, n. 280 del 2011 e n. 355 del 2010).

Nell'ordinanza di rimessione, tuttavia, il giudice *a quo*, pur dando atto dei contrapposti orientamenti dottrinali favorevoli a inserire, nel decreto di trasferimento, anche l'ordine di eseguire segnalazioni pubblicitarie diverse da quelle espressamente previste dall'art. 586, primo comma, cod. proc. civ. e, in particolare, una segnalazione attestante l'estinzione dei diritti reali minori nell'ipotesi prevista dall'art. 2812, secondo comma, cod. civ., illustra le ragioni per le quali non concorda con tale soluzione, non ritenendo possibile colmare in via interpretativa la censurata lacuna. Il giudice *a quo*, infatti, ritiene non condivisibili i percorsi ermeneutici basati sull'interpretazione analogica della norma indubbiata, alla quale osterebbero, secondo la sua ricostruzione, la tassatività delle ipotesi di trascrizione e di annotazione nei registri immobiliari; la funzione della trascrizione degli atti costitutivi dei diritti previsti dall'art. 2812, primo comma, cod. civ., finalizzata non tanto a garantire la fruttuosità della procedura esecutiva, quanto a risolvere il conflitto tra più aventi causa dal medesimo soggetto nonché la mancanza di una «giustificazione legislativa per considerare il decreto di trasferimento un titolo idoneo per procedere ad una segnalazione pubblicitaria».

La motivazione dell'ordinanza, quindi, consente di ritenere compiuto il tentativo di sperimentare un'interpretazione costituzionalmente orientata, che il rimettente ha esplorato, ma ha consapevolmente escluso.

5.2.– Neppure può dirsi decisiva l'eccezione di contraddittorietà della motivazione.

L'ordinanza di rimessione, pur muovendo dal rilievo che sarebbe proprio il «complessivo sistema di pubblicità immobiliare predisposto dal Legislatore» a escludere la segnalazione nei registri immobiliari dell'estinzione dei diritti reali minori nell'ipotesi disciplinata dall'art. 2812, secondo comma, cod. civ., risulta, infatti, complessivamente e inequivocabilmente orientata a

superare questo effetto, ritenuto di ostacolo alla fruttuosità delle operazioni di vendita, dal momento che la permanenza di formalità pubblicitarie, ancorché non opponibili, potrebbe risultare fuorviante «ad una valutazione sommaria degli operatori immobiliari».

Anche da questa angolazione, quindi, le questioni appaiono ammissibili, non incidendo sulla loro rilevanza, bensì sul merito, l'eventuale compatibilità della soluzione proposta con il sistema normativo delle formalità pubblicitarie.

Si ricorda, a tale proposito, che, per costante giurisprudenza costituzionale, ai fini dell'ammissibilità delle questioni è sufficiente che la norma censurata sia applicabile nel giudizio *a quo* e che la pronuncia di accoglimento possa influire sull'esercizio della funzione giurisdizionale (tra le altre, sentenze n. 129 del 2025, n. 139 del 2022, n. 247 e n. 215 del 2021), quantomeno per il profilo del percorso argomentativo che sostiene la decisione del processo principale (*ex multis*, sentenze n. 38 del 2025, n. 80 e n. 50 del 2024, n. 164 del 2023, n. 19 del 2022, n. 249 e n. 154 del 2021; ordinanza n. 194 del 2022). Il giudizio sulla rilevanza, quindi, è riservato al rimettente e, su di esso, questa Corte effettua un controllo meramente esterno, limitato ad accertare che la motivazione non sia implausibile, non sia palesemente erronea e non sia contraddittoria (sentenze n. 129 del 2025, n. 160 del 2023, n. 192 del 2022, n. 249 e n. 32 del 2021; ordinanza n. 194 del 2022), senza spingersi fino a un esame autonomo degli elementi che hanno portato il giudice *a quo* a determinate conclusioni, potendo sindacare le sue valutazioni solo se esse, a prima vista, appaiano assolutamente prive di fondamento (sentenza n. 59 del 2026). Resta, poi, riservata alla fase di merito la verifica della condivisibilità o meno di tale prospettazione (sentenza n. 21 del 2026).

Nel caso in esame, l'incidente di costituzionalità è scaturito dalle istanze del professionista delegato e della creditrice procedente, volte a inserire nel decreto di trasferimento l'ordine di eseguire «una segnalazione pubblicitaria idonea a dar conto dell'estinzione del diritto d'uso a seguito del trasferimento del bene pignorato», al fine di «migliorar[n]e la commerciabilità […] soprattutto dopo l'acquisto del futuro aggiudicatario», ed è finalizzato a ottenere una pronuncia di tipo additivo, nel senso che il decreto di trasferimento, accanto all'ordine di cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, «debba» contenere anche il richiesto ordine di annotazione o, in subordine, di cancellazione.

L'accoglimento delle prospettate questioni può, quindi, incidere sulla decisione sulle richiamate istanze.

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

Innanzi tutto, il rimettente, in riferimento all'art. 3 Cost., lamenta l'irragionevolezza intrinseca della scelta del legislatore che, nel modificare l'art. 586, primo comma, cod. proc. civ., non ha esteso l'ordine di cancellazione a tutte le formalità già inefficaci e inopponibili nei confronti dell'aggiudicatario, limitandolo invece alle trascrizioni dei pignoramenti e alle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento originario.

Giova al riguardo ricordare che il legislatore gode di ampia discrezionalità in materia di disciplina del processo e di conformazione degli istituti processuali, con il solo limite della manifesta irragionevolezza o arbitrarietà delle scelte compiute (tra le più recenti, sentenze n. 59 del 2026, n. 146, n. 76, n. 39 e n. 36 del 2025, n. 189 e n. 96 del 2024, e n. 67 del 2023). Come questa Corte ha già affermato tale ampia discrezionalità «tanto più va ribadita con riferimento ad istituti – come la trascrizione della domanda giudiziale – nei quali gli aspetti processuali si trovano inscindibilmente connessi con molteplici e delicati profili sostanziali» (sentenza n. 143 del 2022, punto 3.8. del *Considerato in diritto*), in quanto «[i]l microsistema di pubblicità dichiarativa realizzato dagli artt. 2652, 2653 e 2668 cod. civ., mediante la disciplina della trascrizione e della cancellazione delle domande giudiziali, porta a sintesi plurimi diritti individuali e interessi generali, tutti di rilievo costituzionale» (sentenza n. 143 del 2022, punto

3.1. del *Considerato in diritto*).

Analoghe considerazioni valgono con riferimento alla questione in esame, poiché la disciplina della pubblicità immobiliare è preordinata, attraverso la conoscibilità legale delle vicende giuridiche dei beni, alla tutela di una pluralità di interessi, tra i quali assumono particolare rilievo la sicurezza dei traffici giuridici e l'affidamento incolpevole dei terzi acquirenti. Il sindacato sulla manifesta irragionevolezza o arbitrarietà delle scelte legislative deve, pertanto, misurarsi con i delicati profili, processuali e sostanziali, che si intrecciano nella materia dell'espropriazione immobiliare.

6.1.– In tale ambito, il 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.

6.2.– In particolare, l'art. 2913 cod. civ. afferma il principio, conforme all'interesse pubblico, che gli atti di alienazione dei beni sottoposti a pignoramento «[n]on hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione». Gli artt. 2914 e 2915 cod. civ. disciplinano, poi, gli atti compiuti dal debitore prima del pignoramento, ma resi pubblici solo dopo la sua trascrizione, limitandone l'efficacia nei confronti dei medesimi creditori. In particolare, l'art. 2914 cod. civ. stabilisce che «[n]on hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione, sebbene anteriori al pignoramento», «le alienazioni di beni immobili o di beni mobili iscritti in pubblici registri, che siano state trascritte successivamente al pignoramento». L'art. 2915 cod. civ. prevede la medesima conseguenza per gli «atti che importano vincoli di indisponibilità», ove non siano stati trascritti prima del pignoramento, quando abbiano a oggetto beni immobili o beni mobili iscritti in pubblici registri, e, negli altri casi, ove non abbiano data certa anteriore al pignoramento.

L'art. 2916 cod. civ. costituisce, a sua volta, un'applicazione particolare della medesima regola, con riguardo alle cause di prelazione sopravvenute rispetto al pignoramento, disponendo che, «[n]ella distribuzione della somma ricavata dall'esecuzione», non si tenga conto «delle ipoteche, anche se giudiziali, iscritte dopo il pignoramento», né «dei privilegi per la cui efficacia è necessaria l'iscrizione», quando questa sia successiva al pignoramento, né, infine, «dei privilegi per crediti sorti dopo il pignoramento».

Criteri analoghi sono dettati per l'ipoteca che, ai sensi dell'art. 2808 cod. civ., «attribuisce al creditore il diritto di espropriare, anche in confronto del terzo acquirente, i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione», precisando che essa «si costituisce mediante iscrizione nei registri immobiliari». Il diritto di sequela riconosciuto al creditore ipotecario ha lo scopo di garantirlo dal pericolo di eventuali alienazioni successive del bene ipotecato. Il proprietario del bene ipotecato, infatti, ne conserva il godimento e conserva la facoltà di disposizione del proprio diritto, sebbene il suo avente causa rimanga esposto all'azione esecutiva del creditore

ipotecario.

6.3.– L'atto di disposizione del bene pignorato o ipotecato, quindi, non è vietato in sé, ma è colpito da una sanzione di inefficacia *de iure* qualora, anche se compiuto anteriormente, sia stato trascritto successivamente alla trascrizione del pignoramento o all'iscrizione dell'ipoteca.

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. In tale ultima direzione depongono gli orientamenti della dottrina e della giurisprudenza, che riconducono il relativo interesse ad agire all'esigenza di conseguire un'utilità giuridicamente apprezzabile, non conseguibile senza l'intervento del giudice. In particolare, la Corte di cassazione ha ravvisato la sussistenza di tale interesse con riferimento a formalità che, pur non potendo produrre i tipici effetti di opponibilità dell'atto trascritto (come nel caso della trascrizione illegittima), possono nondimeno determinare «uno stato di incertezza o di dubbio, di per sé pregiudizievole alla commerciabilità dell'immobile», e, pertanto, incidere concretamente sulle scelte dei potenziali acquirenti (Corte di cassazione, seconda sezione civile, sentenza 28 maggio 2010, n. 13127).

6.5.– Va considerato, altresì, che la cancellazione di una formalità pubblicitaria non produce effetti meramente interni alla procedura esecutiva, ma incide *erga omnes* sulla conoscibilità legale delle vicende dell'immobile e sulla risoluzione dei conflitti tra più aventi diritto.

Proprio tale portata esterna impone cautela nel ricondurre un simile effetto a un provvedimento, quale il decreto di trasferimento, emesso nell'ambito del processo esecutivo e non all'esito di un giudizio a cognizione piena. Tale cautela è tanto più necessaria ove si consideri, da un lato, che il decreto di trasferimento è impugnabile soltanto con l'opposizione agli atti esecutivi ai sensi dell'art. 617 cod. proc. civ., strumento soggetto a un breve termine di decadenza e la cui decisione non è appellabile, ma solo ricorribile per cassazione; dall'altro, che le Sezioni unite della Corte di cassazione, nel risolvere un contrasto di giurisprudenza, hanno affermato l'obbligo del conservatore dei registri immobiliari di eseguire immediatamente le cancellazioni ordinate con il decreto di trasferimento, «in ogni caso indipendentemente dal decorso del termine di proponibilità delle opposizioni esecutive a norma dell'art. 617 cod. proc. civ.» (Corte di cassazione, sezioni unite civili, sentenza 14

dicembre 2020, n. 28387).

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. Secondo il rimettente, tale erronea percezione potrebbe ostacolare la «massima fruttuosità delle operazioni di vendita» e l'ottenimento del «massimo ricavato possibile».

Una simile evenienza, tuttavia, non integra un *vulnus* costituzionale concreto e attuale, risolvendosi piuttosto in un inconveniente di fatto. Secondo la costante giurisprudenza di questa Corte, invero, un inconveniente di tale natura non è idoneo «di per sé a incidere sulla lamentata lesione del parametro costituzionale evocato (sentenze n. 117 del 2012 e n. 362 del 2008; ordinanza n. 158 del 2014), poiché non direttamente riferibile alla previsione normativa, ma ricollegabile "a circostanze contingenti attinenti alla sua concreta applicazione (ordinanza n. 270 del 2012), non involgenti, per ciò, un problema di costituzionalità" (sentenza n. 114 del 2017 e n. 295 del 1995)» (sentenza n. 228 del 2023, punto 8.1. del *Considerato in diritto*; nello stesso senso, sentenze n. 205 del 2025 e n. 111 del 2024).

7.1.– Come sopra illustrato, nel conflitto tra l'aggiudicatario acquirente e i terzi che vantino diritti sul bene pignorato, assume rilievo la posizione del creditore procedente o intervenuto, secondo quanto dispone l'art. 2919, secondo comma, cod. civ.

Se l'espropriazione è promossa dal creditore ipotecario, l'art. 2812, primo comma, cod. civ. gli accorda una specifica protezione, consentendogli di far vendere il bene come libero anche quando, dopo l'iscrizione dell'ipoteca, sia stato trascritto un atto costitutivo di servitù, usufrutto, uso o abitazione. In questa ipotesi, la consistenza del bene va individuata con riferimento al momento dell'iscrizione ipotecaria, indipendentemente dalla successiva trascrizione del pignoramento, poiché è lo stesso secondo comma del citato art. 2812 a disporre l'estinzione del diritto al momento dell'espropriazione del bene gravato. Ciò è coerente con la funzione dell'ipoteca, diretta ad assicurare al creditore la realizzazione del credito con preferenza in sede esecutiva, impedendo che la sua posizione sia pregiudicata da atti dispositivi posti in essere successivamente dal debitore e, in particolare, da atti costitutivi di diritti reali minori, la cui trascrizione successiva all'iscrizione ipotecaria resta pacificamente non opponibile all'aggiudicatario, come emerge chiaramente anche dall'ordinanza di rimessione.

7.2.– Il rischio paventato dal giudice *a quo*, pertanto, non dipende direttamente dalla previsione normativa censurata, ma da una eventuale lettura sommaria delle risultanze dei registri immobiliari e da un'erronea ricostruzione del complessivo sistema della pubblicità immobiliare, che non tenga conto degli effetti prodotti, ai sensi dell'art. 2812 cod. civ., dall'espropriazione del bene gravato.

Non risulta, allora, compromessa l'effettività della tutela giurisdizionale nel processo esecutivo. È vero che la garanzia assicurata dall'art. 24 Cost. comprende anche la fase dell'esecuzione forzata, necessaria a rendere effettiva l'attuazione del provvedimento giudiziale (*ex multis*, sentenze n. 211 e n. 160 del 2024, n. 159 del 2023 e n. 228 del 2022); tuttavia, nel caso in esame, l'ordinamento già appresta gli strumenti idonei a preservare la posizione del creditore ipotecario e dell'aggiudicatario acquirente.

Non è ravvisabile, per le medesime ragioni, neppure la denunciata lesione del diritto di

proprietà del debitore esecutato. Il bene deve essere posto in vendita e stimato come libero, senza tener conto della diminuzione di valore eventualmente derivante dalla presenza di un diritto reale minore destinato a estinguersi con l'espropriazione. Del resto, la stessa vicenda da cui trae origine l'incidente di costituzionalità conferma che l'ostacolo alla corretta determinazione del valore del bene non derivava dalla norma censurata, ma da un errore nella perizia di stima, poi emendato su disposizione del giudice rimettente.

8.– In conclusione, le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 586 cod. proc. civ., sollevate in riferimento agli artt. 3, 24 e 42 Cost., sia in via principale che in via subordinata, non sono fondate.

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.

PER QUESTI MOTIVI

LA CORTE COSTITUZIONALE

dichiara non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'art. 586 del codice di procedura civile, sollevate, in riferimento agli artt. 3, 24 e 42 della Costituzione, dal Tribunale ordinario di Varese, sezione seconda civile, in funzione di giudice dell'esecuzione, con l'ordinanza indicata in epigrafe.

Così deciso in Roma, nella sede della Corte costituzionale, Palazzo della Consulta, il 22 giugno 2026.

F.to:

Giovanni AMOROSO, Presidente

Maria Alessandra SANDULLI, Redattrice

Valeria EMMA, Cancelliere

Depositata in Cancelleria il 24 luglio 2026

Il Cancelliere

F.to: Valeria EMMA

La versione anonimizzata è conforme, nel testo, all'originale

---

Le sentenze e le ordinanze della Corte costituzionale sono pubblicate nella prima serie speciale della Gazzetta Ufficiale della Repubblica Italiana (a norma degli artt. 3 della legge 11 dicembre 1984, n. 839 e 21 del decreto del

Presidente della Repubblica 28 dicembre 1985, n. 1092) e nella Raccolta Ufficiale delle sentenze e ordinanze della Corte costituzionale (a norma dell'art. 29 delle Norme integrative per i giudizi davanti alla Corte costituzionale, approvate dalla Corte costituzionale il 16 marzo 1956).

Il testo pubblicato nella Gazzetta Ufficiale fa interamente fede e prevale in caso di divergenza.