



Ufficio comunicazione e stampa della Corte costituzionale

Comunicato del 24 luglio 2026

DECRETO DI TRASFERIMENTO ALL'ESITO DI VENDITA
FORZATA: NON È ILLEGITTIMA LA MANCATA PREVISIONE
DELL'ORDINE DI ANNOTARE O CANCELLARE LA
TRASCRIZIONE DEL DIRITTO D'USO ESTINTO CON
L'ESPROPRIAZIONE DEL BENE

La Corte costituzionale, con la [sentenza numero 151](#), depositata oggi, ha dichiarato non fondate le questioni di legittimità costituzionale dell'articolo 586 del codice di procedura civile (per asserito contrasto con gli articoli 3, 24 e 42 della Costituzione), 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'articolo 2812, secondo comma, del codice civile, del diritto d'uso gravante sul bene oggetto di aggiudicazione o, in subordine, la cancellazione della trascrizione del relativo atto di costituzione.

Ricordata l'ampia discrezionalità del legislatore nella disciplina del processo, la Corte ha ritenuto non manifestamente irragionevole che la modifica dell'articolo 586, primo comma, del codice di procedura civile abbia esteso l'ordine di cancellazione alle trascrizioni dei pignoramenti e alle iscrizioni ipotecarie successive alla trascrizione del pignoramento originario, ma non alle altre formalità inefficaci e inopponibili all'aggiudicatario.

Secondo la Corte, infatti, il complessivo sistema pubblicitario che opera all'interno della procedura esecutiva già tutela il creditore procedente, i creditori intervenuti e l'aggiudicatario, che può far valere l'inefficacia e l'inopponibilità delle trascrizioni e iscrizioni successive al pignoramento o all'ipoteca e solo apparentemente pregiudizievoli. Inoltre, la portata *erga omnes* della cancellazione di una formalità

pubblicitaria, destinata a incidere sulla conoscibilità legale delle vicende dell'immobile e sulla risoluzione dei conflitti tra più aventi diritto, impone cautela nel ricondurre tale effetto al decreto di trasferimento, emesso nel processo esecutivo e non all'esito di un giudizio a cognizione piena.

Sono state dichiarate non fondate anche le censure di violazione degli articoli 24 e 42 della Costituzione, 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.

Pur in assenza di un *vulnus* costituzionale, la Corte ha, tuttavia, auspicato 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.

Roma, 24 luglio 2026