

## Immobili

# Ipoteca giudiziaria: giusta riserva del conservatore nell'iscrizione

24 Giugno 2020

Non esistendo una specifica norma che ne attribuisca efficacia di titolo, l'ordinanza non può costituire elemento idoneo all'adempimento della pubblicità immobiliare

immagine generica illustrativa Tra i provvedimenti che consentono l'iscrizione d'ipoteca giudiziaria non rientra l'ordinanza che ha definito il procedimento cautelare, che pertanto non può essere titolo idoneo all'adempimento della pubblicità immobiliare. È necessario che la legge specifichi tassativamente i documenti diversi dalla sentenza che abbiano il medesimo effetto al fine di consentire l'iscrizione d'ipoteca (Corte di appello di Roma, decreto di rigetto n. 3232 del 22 giugno 2020 - Rg n. 51702/2019).

## Evoluzione processuale della vicenda

La vicenda trae origine dalla trascrizione con riserva eseguita dal conservatore di Roma 2 della iscrizione ipotecaria.

La richiesta formalità concerneva la iscrizione ipotecaria in forza di ordinanza cautelare. A parere del conservatore il provvedimento non assurgerebbe a titolo idoneo per l'iscrizione ai sensi del disposto articolo 2818, secondo comma, codice civile.

Il Tribunale di Roma, con provvedimento del 22/05/2019, rigettava il reclamo di parte ricorrente sul presupposto che "*l'ordinanza cautelare invocata come titolo per l'iscrizione non rientra fra le ipotesi tassativamente previste dal legislatore donde non può essere fatta valere per conseguire l'iscrizione di ipoteca giudiziale (Cfr. Cass. 1100/2000)*".

Già la Corte Costituzionale (cfr sentenza n. 236/2002) aveva "*escluso la possibilità dell'iscrizione di ipoteca giudiziale in forza dell'art. 148 c.c., nei confronti del terzo destinatario dell'ordine di distrazione, in quanto tale disposizione richiama solo le norme del procedimento monitorio che regolano l'opposizione ma non l'art. 655 c.p.c.*".

A giudizio del tribunale il secondo comma dell'articolo 2818 cc costituisce una norma di rimando,

richiedendo che la legge specifichi tassativamente i provvedimenti, diversi dalla sentenza, che abbiano il medesimo effetto di consentire l'iscrizione ipotecaria. Non rientra tra questi provvedimenti l'ordinanza che ha definito il procedimento cautelare ex articoli 669-*bis* e seguenti del cpc.

La parte reclamante propone giudizio - avverso il provvedimento del tribunale di primo grado - dinanzi la Corte d'appello di Roma, sostenendo l'irrilevanza del *nome iuris* del provvedimento presentato per l'iscrizione, se questo acquisisce stabilità di sentenza.

### **Pronuncia della Corte d'appello di Roma**

Il Collegio, respingendo le istanze di parte, conferma il giudizio di primo grado sul presupposto che l'articolo 2818 cc, primo comma, prevede che ogni sentenza che reca la condanna al pagamento di una somma o all'adempimento di altra obbligazione ovvero al risarcimento dei danni da liquidarsi successivamente è titolo per iscrivere ipoteca sui beni del debitore ed, al secondo comma, che lo stesso ha luogo per gli altri provvedimenti giudiziali ai quali la legge attribuisce *tale effetto*.

La Suprema Corte ha chiarito che *"quando la disposizione usa il termine "tale effetto" si riferisce non al contenuto del provvedimento (ossia al fatto che esso contenga una condanna al pagamento, all'adempimento o al risarcimento), bensì alla circostanza che la legge attribuisca ad esso l'efficacia di titolo per l'iscrizione d'ipoteca"*.

L'effetto non è il contenuto del provvedimento giurisdizionale ma ne è un'ulteriore estrinsecazione che la legge può prevedere o meno.

Infatti, il secondo comma dell'articolo 2818 cc costituisce una norma di rimando, ossia richiede che la legge specifichi tassativamente i provvedimenti, diversi dalla sentenza, che abbiano il medesimo effetto di consentire l'iscrizione ipotecaria.

Una simile previsione di legge manca per l'ordinanza cautelare in questione, pur definitiva ex articolo 669-*octies* commi 6 e 8 cpc, né la stessa può essere assimilata alla sentenza, mancando la idoneità al giudicato. Infatti, i provvedimenti possessori, pur restando efficaci indipendentemente dall'instaurazione del giudizio di merito in applicazione dell'art. 669-*octies*, ultimo comma, cpc, sono inidonei ad acquisire efficacia di giudicato agli effetti di cui all'articolo 2909 cc, non avendo carattere decisorio, come le misure cautelari per le quali opera detta disposizione, e stante l'omesso richiamo, compiuto invece per le altre ipotesi di procedimenti a cognizione sommaria (*cfr* Cass. n. 19720/2016).

Pertanto, non sussistendo una specifica norma che attribuisca efficacia di titolo per l'iscrizione ipotecaria, l'ordinanza di cui in giudizio non può essere titolo idoneo all'adempimento della pubblicità immobiliare richiesto.

Bene ha fatto, a giudizio del tribunale prima e della Corte d'appello poi, il conservatore nella

cautela manifestata nell'adempimento.

di

**Salvatore Tiralongo**

URL: <https://www.fiscooggi.it/rubrica/immobili/articolo/ipoteca-giudiziaria-giusta-riserva-del-conservatore-nelliscrizione>