

## Immobili

# Non trascrivibile la domanda giudiziale diretta alla cancellazione di ipoteca

19 Ottobre 2021

La trascrizione è ammessa nei soli casi in cui tali richieste sono riconducibili nel novero di quelle previste dagli articoli 2652, 2653 e 2690 del codice civile



Il sistema della pubblicità immobiliare si attua con lo strumento della trascrizione e, per quel che riguarda le domande giudiziali, è ispirato al principio della tassatività; la domanda giudiziale, finalizzata alla cancellazione di iscrizioni ipotecarie, non può essere trascritta non rientrando nell'elenco tassativo previsto dal codice civile e, inoltre, l'esito di un ricorso d'urgenza non può essere presupposto per la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria. Questo quanto stabilito dalla Corte d'Appello di Roma con la sentenza n. 6706 del 22 settembre 2021.

### **Evoluzione processuale della vicenda**

La vicenda trae origine dalla presentazione della nota di trascrizione di domanda giudiziale, il cui contenuto era orientato alla declaratoria di nullità

degli atti di concessione di ipoteche volontarie, nonché il conseguente ordine di cancellazione delle iscrizioni ipotecarie iscritte in forza degli atti stessi.

La nota di trascrizione riguardava quindi una domanda di adozione di ordine a cancellare.

Il Conservatore di Roma 2 accettava la formalità con riserva ai sensi dell'articolo 2674 *bis* cc.

Il provvedimento veniva impugnato dinnanzi al competente tribunale che rigettava il ricorso, motivando che *"la trascrizione di domande giudiziali è ammessa nei soli casi in cui le stesse siano riconducibili nel novero di quelle tipizzate di cui agli articoli 2652, 2653 e 2690 c.c., con la conseguenza che le relative segnalazioni pubblicitarie non possono essere eseguite in mancanza di una norma che espressamente le preveda"*.

La parte ricorrente propone appello avverso il suddetto provvedimento sostenendo che in base al combinato disposto degli articoli 2652 e 2654 cc devono ritenersi trascrivibili anche le domande di revoca degli atti iscritti nei registri immobiliari.

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

Il Collegio, respingendo le istanze di parte, conferma il giudizio di primo grado sul presupposto che il sistema della pubblicità immobiliare si attua con lo strumento della trascrizione e, per quel che concerne le domande giudiziali, è ispirato al principio della tassatività, sicché (cfr. 17391 del 2004) *"le ipotesi che prevedono la trascrizione delle domande giudiziali e consentono l'opponibilità degli effetti degli atti e delle sentenze nei confronti dei terzi sono tassative, non solo nel senso che dalla trascrizione derivano soltanto gli effetti espressamente previsti dalla legge, ma anche e soprattutto nel senso che tali effetti sono prodotti esclusivamente dagli atti e dalle pronunce specificatamente indicati nelle norme stesse. Ne consegue che se una domanda di tal genere viene comunque trascritta, essa non può produrre l'effetto di prenotazione in vista di una futura trascrizione"*.

Chiarisce ancora la Corte che, essendo inammissibile il ricorso proposto ex articolo 700 cpc, finalizzato ad ottenere la cancellazione d'ufficio dell'iscrizione di ipoteca giudiziale, considerando che il provvedimento d'urgenza non presenta i caratteri di definitività ed immutabilità richiesti ai sensi dell'articolo 2884 cc, tantomeno è possibile procedere a trascrivere una mera domanda finalizzata alla cancellazione d'iscrizione ipotecaria.

Conclude pertanto con l'affermare che la domanda giudiziale, finalizzata alla cancellazione di iscrizioni ipotecarie, non può essere trascritta non rientrando nell'elenco tassativo previsto dal codice civile, considerando oltretutto che l'esito di un ricorso d'urgenza non può essere presupposto per la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria.

di

**Salvatore Tiralongo**

