

**Cass. Civ., Sez. Un., sentenza 14 dicembre 2020, n. 28387**

## **Efficacia esecutiva decreto di trasferimento – attività del Conservatore dei Registri Immobiliari**

La sentenza in epigrafe trae origine dall'azione proposta da P.G. la quale, in qualità di esecutata in una procedura espropriativa immobiliare presso il Tribunale di Sondrio, proponeva ricorso in Cassazione fondato su quindici motivi.

Tuttavia, all'esito di pubblica udienza dinanzi alla Prima Sezione Civile della Suprema Corte, il PM – ai sensi dell'art. 363 c.p.c. – formulò richiesta al Presidente di Sezione al fine di veder pronunciare un principio di diritto nell'interesse della legge su una questione controversa, ovvero quella attinente all'immediata trascrivibilità del decreto di trasferimento nelle vendite immobiliari in sede di espropriazione, indipendentemente dal decorso dei termini per proporre opposizione ai sensi dell'art. 617 c.p.c., nonché della cancellazione di tutte le formalità gravanti sul bene e, in particolare, delle iscrizioni ipotecarie.

A fronte dell'accoglimento della richiesta e rimesso il *thema decidendum* all'attenzione delle Sezioni Unite, queste ultime formularono il seguente principio di diritto:

*1. «nel procedimento di espropriazione e vendita forzata immobiliare, il decreto di trasferimento del bene, recante l'ordine di cancellazione dei gravami sul medesimo (tra cui i pignoramenti e le ipoteche) determina il trasferimento del diritto oggetto della procedura espropriativa libero da quei pesi e quindi la contestuale estinzione dei medesimi vincoli, dei quali il Conservatore dei registri immobiliari (oggi Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio di pubblicità immobiliare, istituito presso l'Agenzia delle Entrate) è tenuto a eseguire la cancellazione immediatamente, in ogni caso indipendentemente dal decorso del termine di procedibilità delle opposizioni esecutive a norma dell'art. 617 c.p.c. ».*

### **COMMENTO:**

Il ricorso su cui si fonda la pronuncia a Sezioni Unite è articolato su quindici motivi, tutti incentrati sulle conseguenze di una prospettata intrinseca inidoneità del decreto di trasferimento a produrre immediatamente i suoi effetti o di una sua sostanziale caducità o instabilità connesse anche – come nel caso in questione – al dispiegamento di altre azioni pendenti, volte a contestare ora la titolarità del diritto aggredito con il pignoramento, ora la ritualità di altri atti del procedimento esecutivo nel cui corso è stato reso il provvedimento. Oltre a questa questione, parte ricorrente – contrariamente a quanto sostenuto dal Tribunale – riteneva che il Conservatore dei Registri Immobiliari avrebbe dovuto non solo effettuare i dovuti controlli ex art. 2674 c.c. (in particolare, sull'identità dei soggetti a favore dei quali era stata richiesta la trascrizione e sull'apposizione della formula esecutiva al decreto di trasferimento immobiliare), ma anche accertare che il decreto di trasferimento le fosse stato notificato, al fine di renderlo alla stessa opponibile e consentirle di proporre opposizione agli atti esecutivi ex art. 617 c.p.c.

Il rigetto del gravame è giustificato dagli Ermellini partendo dalla diversa natura del processo esecutivo rispetto all'ordinario processo di cognizione.

Il processo esecutivo è dominato da un impulso ufficiale fondato sull'esecutività del titolo e dall'esigenza dell'ordinamento di conseguire l'esecuzione, salve le sole cause di sospensione

previste dalla legge. Ne deriva che qualsiasi causa di cognizione idonea a inficiare in rito o nel merito il processo esecutivo – come, ad esempio, quelle prospettate da parte ricorrente – non generano alcuna conseguenza sull'*iter* del processo esecutivo, considerato che il giudice dinanzi al quale il processo stesso pende non ha pronunciato provvedimenti interinali di sospensione o definitivi di caducazione degli atti e dei presupposti di quel processo. In particolare, gli Ermellini sottolineano che il processo esecutivo – seppur servente rispetto al giudizio di cognizione ed estrinsecazione di una tutela complementare allo stesso – si articola su una struttura e su principi processuali non sovrapponibili, tanto da essere ontologicamente e morfologicamente ad esso non assimilabile. Il giudice dell'esecuzione, in forza del fatto che il processo esecutivo differisce dal processo di cognizione, non pronuncia mai sentenze né provvedimenti atti al giudicato, ma sempre provvedimenti ordinatori aventi il solo scopo di garantire il soddisfacimento della pretesa creditoria. Dunque, tutti gli atti e i provvedimenti del giudice dell'esecuzione producono effetti non appena venuti a esistenza, tanto da potersi qualificare come intrinsecamente definitivi in forza della loro sola potenziale pronuncia.

In forza dell'asserita definitività dei provvedimenti del giudice dell'esecuzione per il semplice fatto di essere venuti a esistenza, ne deriva che anche il decreto di trasferimento è immediatamente produttivo di effetti, tra cui la cancellazione delle formalità gravanti sul bene che ne è oggetto. Pertanto, se il trasferimento è immediato, immediata deve essere anche la liberazione del bene oggetto del trasferimento dai pesi sullo stesso gravanti, con conseguente impossibilità per il Conservatore dei Registri Immobiliari di sottrarsi al relativo ordine.

Ancora, rispetto al comportamento del Conservatore dei Registri Immobiliari, oggetto di specifico motivo formulato da parte ricorrente, il Supremo Consesso a Sezioni Unite sottolinea come questo – per come formulato – risulti inammissibile poiché attinente a una conseguenza del decreto di trasferimento, non a un vizio intrinseco dello stesso. Peraltro, ove lo si volesse considerare come vizio, quest'ultimo trarrebbe origine dall'operato di una Pubblica Autorità diverso dal giudice dell'esecuzione e ciò esclude già in astratto la possibilità di proporre opposizione agli atti esecutivi. Ne deriva che l'attività del Conservatore dei Registri Immobiliari, essendo un'attività successiva, non attiene ad alcun profilo formale intrinseco del decreto di trasferimento, né tantomeno a una sua illegittimità o irritualità e, come tale, non può costituire oggetto dell'opposizione proposta da parte ricorrente.

Giova precisare che il ricorso, originariamente devoluto alla Prima Sezione Civile della Suprema Corte, è stato rimesso all'attenzione delle Sezioni Unite per l'esistenza di un contrasto interpretativo – sollevato dal PM – sulla questione dell'immediata trascrivibilità del decreto di trasferimento immobiliare, con conseguente cancellazione di tutte le formalità gravanti sul bene e, in particolare, delle iscrizioni ipotecarie.

La prima Sezione Civile, nel rimettere la questione all'attenzione delle Sezioni Unite, riassumeva così i termini dell'alternativa:

- se il decreto ex art. 586 c.p.c. (che trasferisce all'acquirente il diritto espropriato e ordina la cancellazione dei pignoramenti e delle ipoteche gravanti sul bene) debba ritenersi immediatamente esecutivo, con immediato effetto traslativo ed estintivo dei vincoli;
- oppure se il decreto di trasferimento soggiaccia alla previsione dell'art. 2884 c.c. in forza del quale la cancellazione delle formalità gravanti sul bene oggetto di trasferimento sia possibile solo se ordinata da una sentenza passata in giudicato o da altro provvedimento definitivo, differendosi così anche la materiale cancellazione dei pesi gravanti sul bene da parte del Conservatore.

Le Sezioni Unite, avallando la soluzione interpretativa prospettata nell'ordinanza di rimessione, hanno chiarito che è da considerarsi indefettibile – sia a livello nazionale che sovranazionale – la

tutela giurisdizionale esecutiva. Il primario interesse che l'ordinamento è chiamato a perseguire è l'effettività della tutela giurisdizionale del diritto e, quindi, del creditore cui è riconosciuto un titolo esecutivo, non rilevando – a meno che non siano espressamente presi in considerazione dalle norme – altri specifici e contrastanti interessi, quali quello del debitore a contenere i disagi o di altri soggetti coinvolti dal processo a mantenere i propri privilegi.

In altri termini, non spetta al giudice dell'esecuzione farsi carico del contemperamento dell'interesse del creditore con eventuali altri interessi e ciò in quanto è considerata imperativa l'esigenza di ripristinare il diritto violato dall'inadempimento del debitore e, quindi, di portare a compimento l'esecuzione.

Quanto al ruolo svolto dal Conservatore dei Registri Immobiliari questo, in qualità di rappresentante della PA, non è titolare di alcun potere discrezionale, ossia non gli compete stabilire se dare o meno attuazione a un provvedimento emanante dall'autorità giudiziaria, specie laddove lo stesso abbia a oggetto un diritto riconosciuto a livello nazionale e sovranazionale (cfr. pag. 21: *“La pubblica amministrazione esegue quindi i provvedimenti del giudice e non se ne deve arrogare mai la funzione di arbitra, sovrana o paternalistica gestrice di quell”*).

In forza delle summenzionate argomentazioni, le Sezioni Unite hanno concluso affermando che il decreto di trasferimento, emesso all'esito di una vendita giudiziaria, contenente l'ordine di cancellazione dei gravami (es., pignoramenti, ipoteche, ecc.), determina l'estinzione dei vincoli. Pertanto, il Conservatore dei Registri Immobiliari è tenuto a eseguire la cancellazione, indipendentemente dal decorso dei termini per proporre opposizione ai sensi dell'art. 617 c.p.c.



DE IUSTITIA  
RIVISTA GIURIDICA