

Tribunale di Torino, 10 febbraio 2009 - Pres. Giuliana Antonuccio - Rel. Di Capua.

**Ipoteca - Cancellazione dell'iscrizione - Controllo del Conservatore - Verifica della validità del consenso prestato - Esclusione.**

*Esula dai poteri del Conservatore, richiesto di procedere alla cancellazione di un'iscrizione di ipoteca, il controllo su elementi attinenti alla validità dell'atto di consenso anziché alla sua regolarità formale; pertanto, una volta accertato che l'atto di consenso sia stato effettuato per scrittura privata autenticata (ai sensi del combinato disposto degli artt. 2821 e 2835 c.c., richiamati dal citato art. 2882 c.c.), la presentazione a cura della parte interessata è sufficiente a vincolare il Conservatore a darvi seguito, senza che il medesimo abbia il potere-dovere di verificare la validità del consenso prestato, tanto sotto il profilo della provenienza da soggetto autorizzato a liberare il debitore quanto sotto il profilo della contestuale dimostrazione dell'estinzione del debito. (edc)*

omissis

# IL CASO.it

## DECRETO

- Letto il ricorso datato 17.09.2008, depositato presso la Cancelleria del Tribunale in data 17.09.2008 dal Notaio Dott. P. B., con cui, ai sensi degli artt. 2888 c.c. e 113 disp. attuaz. c.c., propone reclamo avverso il rifiuto opposto dal Conservatore Delegato presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di TORINO - Servizio di pubblicità immobiliare - Circoscrizione di Torino 2, in merito a domanda di cancellazione per restrizione dell'ipoteca iscritta in data 03.08.2004 ai numeri \*\*\*, e, per l'effetto, si chiede di ordinare al Direttore dell'Agenzia del Territorio di Torino 2 di provvedere alla cancellazione dell'ipoteca iscritta in data 03.08.2004 ai numeri \*\*\* a favore della Banca \* S.p.a. con sede in NOVARA e contro il sig. I. A., nato a \* in data \*, limitatamente ai beni siti in Comune di GRUGLIASCO e censiti al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio x numero y subalterno z, così come meglio descritti nell'atto di "consenso a restrizione di ipoteca" autenticato dal Notaio P. B. in data 09 giugno 2008 rep. n. 165406 racc. n. 8442;
- visto il parere favorevole del Pubblico Ministero in data 18.09.2008;
- rilevato che, ai sensi dell'art. 2888 c.c. (Rifiuto di cancellazione), "Qualora il conservatore rifiuti di procedere alla cancellazione di un'iscrizione, il richiedente può proporre reclamo all'autorità giudiziaria";
- rilevato che, ai sensi dell'art. 113, comma 1°, disp. attuaz. c.c. "Il reclamo menzionato nell'articolo 2888 de codice si propone al tribunale, il quale provvede con decreto motivato in camera di consiglio, sentito il conservatore e il pubblico ministero";
- sentite le parti all'udienza in camera di consiglio in data 04.02.2009;
- ritenuto il ricorso fondato e meritevole di accoglimento, tenuto conto dei rilievi che seguono:
  - con rogito Notaio P. B. in data 23 luglio 2004, rep. n. 156557, veniva stipulato tra la Banca \* S.p.a. ed il sig. I. A. mutuo ipotecario dell'importo capitale di Euro 250.000,00=;
  - a garanzia del predetto mutuo veniva iscritta ipoteca presso l'Agenzia del Territorio di Torino 2 in data 03.08.2004 ai numeri \*\*\* sui beni siti in Comune di GRUGLIASCO, via \* n. \*, censiti al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio x numero y subalterno a (poi frazionato, dando origine a due nuove unità immobiliari, censite al N.C.E.U. Foglio x numero y subalterno b) e subalterno z;
  - con atto di "consenso a restrizione di ipoteca" autenticato dal Notaio P. B. in data 09 giugno 2008 rep. n. 165406 racc. n. 8442 (prodotto in copia dal ricorrente sub doc. 2), la Banca \* S.p.a., in persona del sig. A. R., nato a \* in data \*, nella sua qualità di quadro direttivo della Banca \* S.p.a., intervenuto all'atto in rappresentanza della Banca stessa, a ciò autorizzato in virtù di delibera consiliare del 01 giugno 2002, acconsentiva alla cancellazione della predetta ipoteca limitatamente ai beni siti in Comune di GRUGLIASCO e censiti al N.C.E.U. di detto

Comune di Foglio x numero y subalterno z (rimanendo ferma sul restante cespite censito al Foglio x numero y subalterno b), accordando al Direttore della competente Agenzia del Territorio ogni opportuno potere e facoltà per l'annotazione di quanto sopra, con ampio esonero allo stesso da ogni responsabilità al riguardo;

**IL CASO.it**

· senonché, il Conservatore Delegato presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di TORINO – Servizio di pubblicità immobiliare – Circoscrizione di Torino 2, rifiutava di eseguire la cancellazione per restrizione dell'ipoteca iscritta in data 03.08.2004 ai numeri \*\*\*, con la seguente motivazione: "Nella scrittura privata, nonché nella successiva autentica esibita, non sono sufficientemente dimostrati la qualifica ed i poteri del mandatario che, anche se autorizzato a esigere il credito e a liberare il debitore, non è espressamente facoltizzato a consentire la cancellazione dell'iscrizione senza che il credito risulti soddisfatto o sufficientemente garantito dagli immobili residui";

· il predetto provvedimento si fonda evidentemente sull'art. 2883 c.c. (Capacità per consentire la cancellazione), ai sensi del quale: "Chi non ha la capacità richiesta per liberare il debitore non può consentire la cancellazione dell'iscrizione se non è assistito dalle persone il cui intervento è necessario per la liberazione. Il rappresentante legale dell'incapace e ogni altro amministratore, anche se autorizzati a esigere il credito e a liberare il debitore, non possono consentire la cancellazione dell'iscrizione, ove il credito non sia soddisfatto";

· senonché, si deve innanzitutto osservare che, secondo l'orientamento della dottrina prevalente, meritevole di essere condiviso, esula dai poteri del Conservatore un controllo più ampio di quello sulla regolarità formale del titolo e della nota, tenuto anche conto del disposto di cui all'art. 2882 c.c. (Formalità per la cancellazione), ai sensi del quale "la cancellazione consentita dalle parti interessate deve essere eseguita dal conservatore in seguito a presentazione dell'atto contenente il consenso del creditore. Per quest'atto devono essere osservate le forme prescritte dagli articoli 2821, 2835 e 2837"; in altre parole, esula dai poteri del Conservatore, richiesto di procedere alla cancellazione di un'iscrizione di ipoteca, il controllo su elementi attinenti alla validità dell'atto di consenso anziché alla sua regolarità formale; pertanto, una volta accertato che l'atto di consenso sia stato effettuato (come nel caso di specie) per scrittura privata autenticata (ai sensi del combinato disposto degli artt. 2821 e 2835 c.c., richiamati dal citato art. 2882 c.c.), la presentazione a cura della parte interessata è sufficiente a vincolare il Conservatore a darvi seguito, senza che il medesimo abbia il potere-dovere di verificare la validità del consenso prestato, tanto sotto il profilo della provenienza da soggetto autorizzato a liberare il debitore quanto sotto il profilo della contestuale dimostrazione dell'estinzione del debito (cfr. in tal senso: Corte d'Appello Torino Decreto 15 ottobre 2002 nel procedimento n. 235/92 R.g.; Tribunale Torino, sez. III civile, Decreto 02/07 aprile 2008 nel procedimento n. 6479/07 R.g.);

· in secondo luogo, deve condividersi la tesi, autorevolmente sostenuta anche in dottrina, secondo cui l'art. 2883 c.c. è inapplicabile agli amministratori di "persone giuridiche", come si evince chiaramente sia dal tenore letterale della norma sia dalla ratio della norma stessa;

· in terzo luogo, si deve osservare che, anche secondo la tesi più rigida, l'amministratore potrebbe essere autorizzato con apposita delibera assembleare anche in mancanza dell'estinzione del debito; in particolare, se l'atto costitutivo della società demanda i poteri all'organo amministrativo, quale il Consiglio di Amministrazione, i rappresentanti possono consentire la cancellazione delle ipoteche quando autorizzati da detto organo, anche in assenza del soddisfacimento del credito; ora, nel caso di specie, l'atto di consenso alla restrizione dell'ipoteca è stato sottoscritto dal sig. A. R., nato a \* in data \*, nella sua qualità di quadro direttivo (e procuratore: cfr. doc. 9 prodotto dal ricorrente) della Banca \* S.p.a., intervenuto all'atto in rappresentanza della Banca stessa, a ciò autorizzato in virtù di delibera consiliare del 01 giugno 2002 (prodotta in copia dal ricorrente sub doc. 8); ora, come si evince dal punto 3 di tale delibera, i soggetti componenti la Direzione generale e gli altri procuratori della Banca, hanno il potere, con firma singola, di compiere atti di "frazionamento, cancellazione e/o restrizione e riduzione di ipoteche e privilegi", indipendentemente quindi dal soddisfacimento del debito e con l'unico limite quantitativo (non superato nel caso di specie) di Euro 1.000.000,00=;

P.Q.M.

**IL CASO.it**

visti gli artt. 2888 c.c. e 113 disp. attuaz. c.c.

- Accoglie il predetto reclamo e, per l'effetto

- Ordina al Direttore dell'Agenzia del Territorio di Torino 2 di provvedere alla cancellazione

dell'ipoteca iscritta in data 03.08.2004 ai numeri \*\*\* a favore della Banca \* S.p.a. con sede in NOVARA e contro il sig. I. A., nato a \* in data \*, limitatamente ai beni siti in Comune di GRUGLIASCO e censiti al N.C.E.U. di detto Comune al Foglio x numero y subalterno z, così come meglio descritti nell'atto di "consenso a restrizione di ipoteca" autenticato dal Notaio P. B. in data 09 giugno 2008 rep. n. 165406 racc. n. 8442

- Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza

**IL CASO.it**

Così deciso in Torino nella camera di consiglio del Tribunale in data 04 febbraio 2009.

Depositata in data 10.02.2009