

V. G. n. 2792/2024

**TRIBUNALE ORDINARIO DI PERUGIA**

SECONDA SEZIONE CIVILE

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

Il Tribunale di Perugia, in composizione collegiale, nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Luca Marzullo	Presidente
dott. Antonio Contini	Giudice
dott.ssa Alessia Zampolini	Giudice rel. est.

All'esito della camera di consiglio del 11/06/2025, ha pronunciato il seguente

**DECRETO**

S.r.l. ha proposto reclamo ai sensi dell'art. 2888 c.c. avverso il rifiuto del conservatore di cancellare la trascrizione della domanda giudiziale n. 5467 del 18/03/2003 ordinata dal giudice delegato del Tribunale di Ravenna con il decreto di trasferimento emesso ai sensi dell'art. 108 della legge fallimentare n. 267 del 1942.

S.r.l. ha rappresentato di aver acquistato, con decreto di trasferimento emesso il 6/04/2022 dal Giudice delegato del Tribunale di Ravenna nell'ambito della procedura fallimentare n. 56/2016, la proprietà di un immobile sito nel Comune di Perugia, nonché di aver acquistato, con altro decreto di trasferimento sempre emesso in data 6/04/2022 dal Giudice delegato del Tribunale di Ravenna, la proprietà di altro immobile sito nel Comune di Perugia, oltre ad aree antistanti il fabbricato condominiale adibite a parcheggi privati.

Nei predetti decreti di trasferimento, il Giudice delegato del Tribunale di Ravenna ordinava la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale di revocatoria ordinaria n. 5467 del 18/03/2003.

Ciò nonostante – ha proseguito parte reclamante – il Conservatore rifiutava la cancellazione assumendo che l'art. 108 della legge fallimentare non consentiva la cancellazione anche della trascrizione delle domande giudiziali come da Cassazione a Sezioni Unite n. 28387/2020 e aggiungendo che, in base all'art. 2668 bis c.c., era trascorso il ventennio di efficacia della trascrizione non rinnovata prima della scadenza.

Avverso tale rifiuto, ha opposto reclamo sostenendo che il Conservatore avrebbe dovuto procedere alla cancellazione in quanto ordinata dal Giudice con un provvedimento definitivo, atteso che sarebbe errato affermare che l'ordine di cancellazione può essere impartito solo dal giudice della causa di merito quando la rigetta.

Ad avviso del reclamante, infatti, l'art. 2668 c.c. fisserebbe il principio generale secondo cui per cancellare la trascrizione della domanda occorre un provvedimento definitivo, aggiungendo al comma secondo che l'ordine giudiziale deve essere obbligatoriamente disposto se la domanda è rigettata, senza tuttavia escludere che altri provvedimenti giudiziali diversi dalla sentenza di merito possano legittimare la cancellazione della domanda giudiziale, come appunto il provvedimento adottato ai sensi dell'art. 108 l.f.

Ha proseguito il reclamante assumendo che, diversamente interpretando l'art. 2668 c.c., il soggetto interessato alla cancellazione non avrebbe altra via se non ottenere il consenso del trascrivente, il cui rifiuto sarebbe incoercibile, ovvero citarlo in giudizio al fine di ottenere il medesimo ordine di cancellazione già emesso dal Giudice delegato, con inutile allungamento dei tempi e aggravio di costi e spese. Ha, infine, evidenziato come la cancellazione della trascrizione non comporti alcun pregiudizio in capo a colui che ha proposto la domanda giudiziale, atteso che gli effetti della predetta domanda si sarebbero tutti prodotti, avendo questi, con il passaggio in giudicato della sentenza di accoglimento, potuto partecipare all'esecuzione concorsuale contro la fallita.

Si è costituita in giudizio l'Agenzia delle Entrate – Conservatoria di Perugia, sostenendo l'infondatezza del reclamo proposto sull'assunto che – come indicato nel rifiuto opposto dal Conservatore – l'art. 108 della legge fallimentare individua espressamente quali sono i pesi di cui deve essere ordinata la cancellazione, ovvero le iscrizioni relative ai diritti di prelazione, le trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi, oltre che di ogni altro vincolo da intendere riferibile ai pesi

ricavabili dal regime del processo concorsuale, ovvero le pregresse formalità di trascrizione della sentenza di apertura del fallimento e/o del decreto di concordato preventivo e/o dei sequestri per i quali sia mancata l'annotazione della sentenza esecutiva.

Ha poi contestato l'interpretazione fornita da controparte dell'art. 2668 c.c., evidenziando come la giurisprudenza di legittimità si sia espressa in modo chiaro nel ritenere che il giudice, all'esito dell'esecuzione individuale o concorsuale, non ha il potere di disporre la cancellazione della domanda giudiziale, attesa la tipicità e tassatività delle formalità di cancellazione.

Infine, ha sostenuto il difetto di interesse di parte reclamante alla cancellazione, attesa l'intervenuta inefficacia della trascrizione per il decorso del termine ventennale senza che la stessa sia stata tempestivamente rinnovata.

Si è costituito in giudizio anche Michele Gambelunghe, quale erede di Mario Gambelunghe, parte del giudizio relativo alla domanda giudiziale di cui si chiede la cancellazione della trascrizione, il quale ha sostenuto come l'effetto purgativo del decreto di trasferimento di un bene non può estendersi a ricomprendere ipotesi non espressamente previste dal legislatore, con la conseguenza che il Giudice delegato giammai avrebbe potuto ordinare la cancellazione della domanda giudiziale.

Dega S.r.l., Soc. Ice S.r.l. in Liquidazione volontaria, Iter Soc. Coop. In Liquidazione, Eos S.r.l. in Liquidazione, Alba Scorteccia, quale erede di Mario Gambelunghe e Massimo Delicati, quale erede di Giancarlo Delicati, pur regolarmente citati, non si sono costituiti in giudizio.

\*\*\*\*\*

Il reclamo va respinto.

S.r.l. ha proposto il presente giudizio ai sensi dell'art. 2888 c.c. avverso il rifiuto del conservatore di cancellare la domanda giudiziale n. 5467 del 18/03/2003 come ordinato nel decreto di trasferimento emesso dal giudice delegato del Tribunale di Ravenna.

L'art. 2888 c.c. consente la proposizione del reclamo all'autorità giudiziaria quando il conservatore rifiuti di procedere alla cancellazione di un'iscrizione ipotecaria, non riguardando, invece, la diversa ipotesi – relativa al caso di specie – di rifiuto del conservatore alla cancellazione della domanda giudiziale.

Il rimedio proposto si appalesa, allora, evidentemente errato e pertanto il reclamo, a prescindere dal merito, non può che incorrere in inammissibilità.

Ma a tutto voler concedere e volendo, in questa sede, compiere uno sforzo riqualificatorio finalizzato comunque a vagliare il merito della pretesa, vi è da dire che l'introduzione dell'art. 113 *bis* disp. Att. c.c. per effetto dell'art. 6 della legge 27/02/1985 n. 52 ha previsto la possibilità di ricorrere all'autorità giudiziaria anche avverso il rifiuto o il ritardo del Conservatore nel ricevere i titoli e le note ai sensi dell'art. 2674 c.c.

Solo ove, quindi, si volesse intendere il rifiuto del Conservatore alla cancellazione della domanda giudiziale quale rifiuto – ancorché parziale – di ricevere quella parte del titolo – ovvero il decreto di trasferimento – che contiene l'ordine di cancellazione, è possibile verificare, nel merito, la bontà del ricorso proposto.

Ebbene, anche così interpretata, la presente iniziativa non merita di essere accolta. L'ordine di cancellazione della domanda giudiziale – come detto – è contenuto in un decreto di trasferimento emesso dal giudice delegato.

L'art. 108 della legge fallimentare, al comma 2, stabilisce che, per i beni immobili e gli altri beni iscritti in pubblici registri, una volta eseguita la vendita e riscosso interamente il prezzo, il giudice delegato ordina, con decreto, la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo.

La giurisprudenza di legittimità, con una recente pronuncia resa a Sezioni Unite, ha avuto modo di precisare che *“il decreto di trasferimento immobiliare ex art. 586 c.p.c., tanto nell'espropriazione individuale che in quella concorsuale che si svolga sul modello della prima, implica l'immediato e indifferibile trasferimento del bene purgato e libero dai pesi indicati dalla norma o ricavabili dal regime del processo esecutivo, con conseguente obbligo per il Conservatore dei Registri immobiliari (o, secondo l'attuale definizione, Direttore del Servizio di pubblicità immobiliare dell'Ufficio provinciale del territorio istituito presso l'Agenzia delle entrate) di procedere alla cancellazione di questi immediatamente, incondizionatamente e, in ogni caso, indipendentemente dal decorso dei termini previsti per la proposizione delle opposizioni agli atti esecutivi avverso il provvedimento traslativo in parola”* (Cass. Civ., Sez. U., 14/12/2020, n. 28387, Rv. 659870).

Con siffatta pronuncia, quindi, la giurisprudenza di legittimità ha senz'altro chiarito che, sia nella procedura esecutiva individuale che in quella concorsuale, il

giudice non può ordinare la cancellazione di atti diversi da quelli indicati dalla norma o ricavabili dal regime del processo esecutivo.

Ha, pertanto, ribadito un principio che la stessa Corte aveva già avuto modo di esprimere, ovvero che *“in sede di trasferimento, all'aggiudicatario, del bene immobile espropriato, in esito ad esecuzione individuale o concorsuale, il giudice ha il potere di disporre la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (art. 586 cod. proc. civ.), ma non anche della trascrizione della domanda giudiziale (nella specie proposta contro la curatela fallimentare), con la quale un terzo abbia preteso la proprietà o altro diritto reale sul bene medesimo”* (Cass. Civ., Sez. I, 10/09/2003, n. 13212, Rv. 566715).

La cancellazione della trascrizione delle domande giudiziali, infatti, è regolata da norme proprie e, in particolare, dall'art. 2668 c.c., il quale espressamente sancisce che detta cancellazione si esegue quando è consentita dalle parti interessate o è giudizialmente ordinata dal giudice con sentenza passata in giudicato.

Secondo la prospettazione di parte reclamante, l'interpretazione che deve essere data della suddetta disposizione è nel senso di ritenere che anche l'ordine contenuto nel decreto di trasferimento deve essere eseguito dal Conservatore, essendo contenuto in un atto che – al pari della sentenza passata in giudicato – ha i caratteri della definitività.

La tesi non convince.

In primo luogo, come detto, il giudice dell'esecuzione così come il giudice delegato non possono ordinare, con il decreto di trasferimento, la cancellazione della trascrizione della domanda giudiziale proposta nei confronti dell'esecutato o del fallito, atteso che non rientra nei pesi per cui è prevista dalla legge la cancellazione (iscrizioni di diritti di prelazione, trascrizioni di pignoramenti e sequestri conservativi), né costituisce un vincolo a norma dell'art. 108 legge fallimentare.

In secondo luogo, il conservatore ben ha fatto a rifiutare la trascrizione ancorché ordinata dal giudice delegato, atteso che il Conservatore deve dirsi vincolato a dare corso all'ordine del Giudice solo ove esso sia contenuto in una sentenza passata in giudicato.

A differenza di quanto sostenuto dal reclamante, il decreto di trasferimento non ha, però, valore di sentenza passata in giudicato ancorché sia da considerarsi un provvedimento di carattere definitivo.

Né può ritenersi che la definitività che connota tanto la sentenza passata in giudicato quanto il decreto di trasferimento giustifichi una interpretazione estensivo-analogica del disposto di cui all'art. 2668 c.c.

Deve, infatti, farsi applicazione del principio secondo cui *ubi lex voluit dixit, ubi noluit tacuit*, tenuto conto che, all'art. 2884 c.c., il legislatore ha avuto cura di precisare che il conservatore è tenuto a cancellare l'iscrizione ipotecaria quando è ordinata con sentenza passata in giudicato o con altro provvedimento definitivo emesso dalle autorità competenti, quale appunto il decreto di trasferimento.

Questa previsione – che manca nell'art. 2668 c.c. in cui, invece, il legislatore, per la cancellazione della domanda giudiziale, ha fatto riferimento solo alla sentenza passata in giudicato e non ad altro provvedimento definitivo emesso dal giudice – rende palese come il mancato riferimento, all'art. 2668 c.c., ad altro provvedimento definitivo indichi la chiara volontà del legislatore di escludere la possibilità che l'ordine di cancellazione della domanda giudiziale possa essere impartito con un provvedimento dell'autorità giudiziaria diverso dalla sentenza passata in giudicato, a differenza di quanto invece previsto per la cancellazione dell'iscrizione ipotecaria per cui è normativamente stabilito che l'ordine sia contenuto anche in altro provvedimento definitivo.

Il reclamante, dunque, può ottenere la cancellazione della domanda giudiziale solo quando l'ordine di cancellazione – come previsto dall'art. 2668 c.c. – sia contenuto in una sentenza passata in giudicato, ovvero quando vi sia il consenso di tutte le parti interessate.

La circostanza che l'ordine fosse contenuto in un decreto di trasferimento rende legittimo il rifiuto del Conservatore alla cancellazione della domanda giudiziale, non potendosi ritenere rispettato il disposto di cui all'art. 2668 c.c. e non potendosi considerare, quindi, vincolante l'ordine contenuto in un provvedimento diverso dalla sentenza passata in giudicato.

Il reclamo merita, allora, di essere rigettato.

Con riferimento alle spese di lite, tenuto conto della limitata attività difensiva del resistente Gambelunghe, si ritiene equo e congruo compensare interamente le spese di lite tra le parti.

Quanto alla posizione della Conservatoria, invece, si osserva come questa si sia costituita a mezzo propri funzionari e non ha nulla documentato in ordine ad eventuali spese da rimborsare, con la conseguenza che nulla è dovuto a titolo di

spese legali, come nulla è dovuto agli altri resistenti stante la mancata costituzione in giudizio.

**P.Q.M.**

Il Tribunale di Perugia, in composizione collegiale, definitivamente pronunciando così provvede:

- rigetta il reclamo;
- compensa le spese tra il reclamante e Michele Gambelunghe;
- nulla sulle spese in relazione agli altri resistenti.

Così deciso, all'esito della camera di consiglio dell'11/06/2025

Il Presidente

dott. Luca Marzullo