

R.G. 2302/2022

**Tribunale Ordinario di Catanzaro****Prima Sezione**

Nella persona del giudice Gianluca Mulà, all'esito dell'udienza del 17.12.2025, tenutasi in forma cartolare, viste le note di trattazione scritta depositate dalle parti, ha emesso la seguente

SENTENZAEx art. 281 *sexies* c.p.c.

Tra

AGRICOLA	c.f.	AZIENDA
		2 SRL AGRICOLA (c.f.)
	AZIENDA AGRICOLA	3 SRL
AGRICOLA (c.f.)	difese dall'Avv.	

ATTRICI

e

**AGENZIA DELLE ENTRATE, UFFICIO DEL TERRITORIO –
CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI CATANZARO (C.F.)**
difeso dall'Avv. AVVOCATURA DELLO STATO DI CATANZARO

CONVENUTA

Oggetto: Pegno - Ipoteca - Trascrizione e pubblicità di beni immobili e mobili

RAGIONI DELLA DECISIONE

Le attrici hannocitato in giudizio il Conservatore dei Registri immobiliari di Catanzaro chiedendo dichiararsi l'illegittimità della trascrizione della domanda giudiziale Reg. part. 8526; Reg. gen. 11423; rep. 3164/2020 del 08.09.2020 poiché effettuata fuori dai casi tipici previsti dagli artt. 2652 e 2653 c.c. e, per l'effetto, ordinare al Conservatore dei Registri Immobiliari di Catanzaro la cancellazione della domanda stessa dai registri immobiliari ove è iscritta.

Si è costituita parte convenuta chiedendo il rigetto della domanda.

Deve in primo luogo rilevarsi che parte attrice, con le note di trattazione scritta depositate in vista dell'odierna udienza, ha chiesto in principialità che siano concessi i termini ex art. 190 c.p.c. e, in subordine, che l'udienza, fissata ex art. 281 *sexies* c.p.c., si svolga in presenza.

In proposito, deve rilevarsi, quanto alla richiesta formulata in via principale, che con il decreto del 17.10.2025 è stato chiaramente indicato che l'udienza del 17.12.2025 si sarebbe tenuta per la discussione ex art. 281 *sexies* c.p.c.. Non è, quindi, accoglibile la richiesta svolta in via principale.

Quanto alla richiesta formulata in via subordinata, va osservato che, ai sensi dell'art. 3, comma 7, d.l. 117/2025 (legge di conversione n. 148/2025), *“Il magistrato applicato a distanza ((svolge le udienze)) da remoto ai sensi dell'articolo 127-bis del codice di procedura civile, o dispone il deposito di note scritte ai sensi dell'articolo 127-ter del medesimo codice. Se almeno una delle parti chiede che l'udienza si svolga in presenza ai sensi del secondo comma, secondo periodo, dell'articolo 127-bis e il giudice ritiene l'istanza fondata, rimette la causa al capo dell'ufficio per la riassegnazione a un magistrato dell'ufficio. In tal caso, al magistrato applicato è assegnato un ulteriore procedimento. Nel caso di sostituzione dell'udienza con il deposito di note scritte, se tutte le parti si oppongono o se, nel caso previsto dall'articolo 128 del codice di procedura civile, si oppone anche una sola parte, il giudice dispone che l'udienza si svolga mediante collegamenti audiovisivi”*.

Ciò posto, l'istanza di svolgimento dell'udienza in presenza non è motivata e non è quindi meritevole di accoglimento.

Nelle predette note non era invece svolta un'opposizione avverso lo svolgimento dell'udienza del 17.12.2025 (che rientra tra quelle indicate dall'art. 128 c.p.c.) in forma cartolare, non potendo l'opposizione essere automaticamente desumibile dall'istanza di svolgimento dell'udienza in presenza.

Non vi è, pertanto, la necessità di fissare una nuova udienza da svolgersi mediante collegamenti audiovisivi e la causa può quindi essere decisa come indicato nel decreto del 17.10.2025.

In sintesi, parte attrice deduce che la trascrizione della suindicata domanda giudiziale sia avvenuta fuori dai casi previsti dalla legge.

Detta domanda, infatti, benché denominata azione revocatoria dall'attore Massimo Lentini (soggetto che ha richiesto la trascrizione della domanda), ha, in realtà, la natura di un'azione di petizione ereditaria volta a ottenere la restituzione dei beni sui quali è stata trascritta la domanda.

Massimo Lentini, infatti, in realtà, rivendica i beni oggetto di revocatoria assumendo la propria qualità di erede di [REDACTED] [REDACTED] del cui patrimonio facevano parte i beni oggetto di revocatoria, e non di creditore.

Di conseguenza, la domanda è stata proposta, in sostanza, sotto le “mentite spoglie” di una revocatoria all’unico scopo di paralizzare la circolazione dei beni in questione mediante, appunto, la trascrizione della domanda (cioè, si desume dall’atto di citazione, dal momento che la precedente domanda di petizione ereditaria era stata trascritta con riserva ex art. 2674 *bis* c.p.c. e il successivo reclamo proposto proposto ai sensi del comma 2 di tale disposizione era stato dichiarato improcedibile, con conseguente perdita di efficacia della trascrizione.)

Avrebbe quindi errato il Conservatore a procedere alla trascrizione della domanda, in quanto eseguita fuori dai casi previsti dagli artt. 2652 e 2653 c.c.

Si è costituita la Conservatoria dei registri immobiliari deducendo che il Conservatore è tenuto a una mera verifica formale dei requisiti di trascrivibilità della domanda e che gli è precluso entrare nel merito della stessa per verificare se, in effetti, si tratta di una domanda trascrivibile o meno.

La domanda non è fondata.

L’art. 2674 c.c. prevede che *“Il conservatore può riuscire di ricevere le note e i titoli, se non sono in carattere intellegibile e non può riceverli quando il titolo non ha i requisiti stabiliti dagli articoli 2657, 2660, primo comma, 2821, 2835 e 2837 o non è presentato con le modalità previste dall’articolo 2658 e quando la nota non contiene le indicazioni prescritte dagli articoli 2659, 2660 e 2839, numeri 1, 3, 4, e 7(1)(2). In ogni altro caso il conservatore non può riuscire o ritardare di ricevere la consegna dei titoli presentati e di eseguire le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni richieste, nonché di spedire le copie o i certificati. Le parti possono far stendere immediatamente verbale del rifiuto o del ritardo da un notaio o da un ufficiale giudiziario assistito da due testimoni”*.

Ai sensi dell’art. 2674 *bis* c.p.c., poi, *“Al di fuori dei casi di cui al precedente articolo, qualora emergano gravi e fondati dubbi sulla trascrivibilità di un atto o sulla iscrivibilità di una ipoteca, il conservatore, su istanza della parte richiedente, esegue la formalità con riserva”*.

Dalle disposizioni sopra indicate emerge che, come dedotto dalla Conservatoria, il controllo del conservatore è meramente formale.

Il Conservatore, infatti, deve limitarsi a controllare l’intellegibilità della nota e del titolo, i requisiti e la modalità di presentazione del titolo, il contenuto della nota, e laddove riscontri carenze sotto tali profili deve rifiutarsi di procedere alla trascrizione o all’iscrizione.

Laddove, invece, vi siano fondati dubbi sulla trascrivibilità di un atto o sull'iscrivibilità di un'ipoteca per motivi diversi da quelli indicati dall'art. 2674 c.c., il Conservatore esegue la trascrizione o l'iscrizione con riserva.

I fondati dubbi di cui discorre l'art. 2674 *bis* c.c. non possono, però riguardare la natura sostanziale dell'atto da trascrivere, ma devono riguardare comunque aspetti formali, sulla falsariga di quelli che l'art. 2674 c.c. impone di controllare.

Mai, quindi, i controlli del conservatore possono spingersi sino a sindacare il contenuto dell'atto.

Nel caso di specie, le attrici pretendevano, in sostanza, che il conservatore procedesse a una riqualificazione della domanda proposta dal soggetto richiedente la trascrizione, attività di carattere squisitamente giurisdizionale che non può essere demandata al conservatore, pena l'apertura a rilevanti margini e inammissibili di incertezza nell'ambito della pubblicità immobiliare.

Né una simile attività può pretendersi che sia svolta nell'ambito del presente giudizio, volto all'ottenimento di una condanna alla cancellazione della formalità pubblicitaria.

Tale giudizio è, infatti, deputato esclusivamente a verificare se la pubblicità sia stata o meno eseguita in conformità alla legge, mentre l'attività di qualificazione della domanda svolta dal Lentini è necessariamente riservata al giudice investito di tale domanda.

Le spese di lite seguono la soccombenza e vanno liquidate come da dispositivo in base allo scaglione di valore indeterminabile di bassa complessità (dm 55/14 e s.s.m.) e in relazione alle tre fasi svolte e ai valori minimi in ragione della scarsa complessità della controversia.

P.Q.M.

Definitivamente pronunciando sulla causa in epigrafe, disattesa ogni altra domanda ed eccezione, così provvede:

- a) rigetta le domande di parte attrice;
- b) condanna parte attrice alla refusione delle spese di lite sostenute da parte convenuta, liquidate in € 3.000 oltre 15%, iva e cpa se dovute e come per legge.

Si comunichi

18/12/2025

Il Giudice

Gianluca Mulà