

N. 350 /2018 V.G.



**TRIBUNALE di PRATO**

**Sezione Unica civile**

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

dott. Maria Novella Legnaioli Presidente rel.

dott. Michele Sirgiovanni Giudice

dott. Manuela Granata Giudice

nel procedimento iscritto al n. V.G. **350/2018**, promosso da:

**NOTAIO LUCA** , in qualità di professionista delegato

*RECLAMANTE*

contro

**AGENZIA DELLE ENTRATE - DIREZIONE PROVINCIALE DI PRATO - UFFICIO  
PROVINCIALE TERRITORIO SERVIZIO DI PUBBLICITÀ IMMOBILIARE**, in persona  
del Conservatore

*RECLAMATO*

e con l'intervento del Pubblico Ministero in data 28.7.2018;

avente ad oggetto: reclamo ex artt. 2888 c.c. e 113 disp. att. c.c.



sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 1.08.2018, sentite le parti ed il Pubblico Ministero, ha pronunciato il seguente

## DECRETO

### Rilevato che

il ricorrente, in qualità di professionista delegato alla vendita ai sensi degli artt. 107 comma 2 l.f. e 591-*bis* c.p.c. nell'ambito della procedura fallimentare n. R.G.E. 4/2014, ha proposto reclamo ex artt. 2888 c.c. e 113 disp. att. c.c. avverso il rifiuto del Conservatore di annotare la cancellazione delle formalità pregiudizievoli (trascrizioni ed iscrizioni) ordinata dal Giudice dell'Esecuzione con il decreto di trasferimento emesso in data 27.11.2017 (repertorio n. 212/2017);

a sostegno del reclamo, dopo avere premesso che la vendita, a norma dell'art. 107 comma 2 l.f., si è svolta secondo le modalità della vendita esecutiva forzata prevista dal codice di procedura civile, con conseguente applicazione delle regole e dei principi di detta procedura, ha dedotto: - che il Conservatore ha rifiutato di annotare la cancellazione delle formalità pregiudizievoli in quanto l'atto prodotto non presenta l'attestazione della definitività, potendo lo stesso essere reclamato ai sensi dell'art. 26 l.f.; - che la posizione assunta dal Conservatore si fonda su un'errata individuazione della natura ed efficacia giuridica del decreto di trasferimento, nonché su un'errata interpretazione dell'art. 2884 c.c.; - che il decreto di trasferimento rientra nella categoria di quegli "altri provvedimenti definitivi" prevista dall'art. 2884 c.c. in relazione ai quali il carattere di "definitività" richiesto per gli atti diversi dalle sentenze è un concetto diverso dalla loro "inoppugnabilità"; - che depone nel senso dell'immediata definitività/stabilità del decreto di trasferimento il disposto dell'art. 2929 c.c.; - che l'eventuale accoglimento del reclamo promosso contro il suddetto decreto non pregiudica le ragioni del creditore ipotecario; - che quindi l'ordine di cancellazione contenuto nel decreto di trasferimento deve considerarsi legalmente dato ed immediatamente esecutivo;



che il Conservatore RR. II. di Prato ha preliminarmente dato atto dell'ordinanza della Corte di Appello di Firenze n. 2174 del 2017 che ha confermato il decreto del Tribunale di Lucca che ha reputato legittimo il rifiuto del Conservatore di *“procedere alla cancellazione di un'iscrizione ipotecaria o della trascrizione del pignoramento ordinata con decreto di trasferimento per il quale non consti l'inutile decorso del termine di venti giorni dalla conoscenza legale dell'atto, ovvero avverso il quale sia stata proposta opposizione agli atti esecutivi non definita con sentenza passata in giudicato”*; - della prassi di uso comune nella quasi totalità dei tribunali toscani in base alla quale i decreti di trasferimento vengono rilasciati con attestazioni in calce recanti *“alla data odierna non sono state depositate opposizioni”* o con allegate certificazioni dalle quali risulta la mancata opposizione nei termini; - del provvedimento prot. 668/18 del 03.04.2018 con il quale il Presidente del Tribunale di Prato ha disposto che in calce alle copie dei decreti di trasferimento venga apposta la formula *“atto non opposto alla data odierna”* una volta trascorsi venti giorni dall'emissione del decreto, uniformandosi in tal modo anche il Tribunale di Prato alla prassi applicativa in vigore nelle altre corti territoriali toscane, con conseguente venir meno della materia del contendere;

che, nel merito, il Conservatore ha dedotto la necessità del carattere della definitività del decreto di trasferimento per poter costituire titolo idoneo per la cancellazione, nonché la legittimità del rifiuto alla luce della normativa applicabile e dei più recenti orientamenti della giurisprudenza di merito;

Osserva:

in via preliminare deve sottolinearsi come non possa essere dichiarata la cessazione della materia del contendere in relazione all'oggetto della presente controversia in quanto il decreto di trasferimento in questione non contiene la formula di cui al provvedimento del Presidente del Tribunale di Prato in data 03.04.2018 (prot. n. 668/2018) che viene applicato dalla cancelleria soltanto con riferimento ai decreti di trasferimento emessi successivamente a tale data. Pertanto, con riguardo ai decreti emessi antecedentemente, per i quali la cancelleria non ha apposto la formula



sopra indicata, come quello in oggetto, occorre valutare la legittimità o meno del rifiuto opposto dal Conservatore.

Ritiene il Collegio che il reclamo sia fondato e che meriti di essere accolto per le ragioni che seguono.

1. Il decreto di trasferimento di cui all'art. 586 c.p.c. va considerato atto "definitivo" ai sensi dell'art. 2884 c.c. e, come tale, idoneo a consentire l'esecuzione immediata dell'ordine di cancellazione delle formalità pregiudizievoli in esso contenute.

Il decreto di trasferimento è un atto che non può essere equiparato ai provvedimenti giurisdizionali suscettibili di produrre giudicato, né è possibile postularne l'inoppugnabilità ai fini dell'ottenimento della cancellazione dei gravami. La definitività di cui parla l'art. 2884 c.c. per gli atti diversi dalle sentenze (*"altro provvedimento definitivo emesso dalle autorità competenti"*), tra cui rientra senz'altro il decreto di trasferimento, è un concetto diverso dalla loro inoppugnabilità: si tratta di atti che sono definitivi, pur essendo impugnabili. Ed il decreto di trasferimento è atto di per sé definitivo proprio perché definisce la fase liquidatoria e non è revocabile quando sia stato posto in esecuzione, cioè siano state espletate le formalità successive alla sua emanazione (Cass. 24000/2011). E' un provvedimento a carattere meramente esecutivo, un atto dovuto privo di natura decisoria, inidoneo ad influire con efficacia di giudicato sulle situazioni giuridiche soggettive dei soggetti interessati (Cass. 6643/2013 in relazione alla cancellazione disposta dal G.D.).

In particolare, il decreto del giudice delegato è immediatamente esecutivo, tanto che l'art. 108 comma 2 l.f. subordina *"la cancellazione delle iscrizioni relative ai diritti di prelazione, nonché delle trascrizioni dei pignoramenti e dei sequestri conservativi e di ogni altro vincolo"* al solo versamento del prezzo e non al decorso del tempo per l'impugnazione.

Va comunque osservato che il decreto di trasferimento non è impugnabile, ma semmai è assoggettabile a reclamo che è cosa ben diversa da un processo impugnatorio.



Il reclamo non è un diverso grado di uno stesso processo, ma è un processo a cognizione sommaria avviato contro un atto del giudice delegato.

Ed in effetti tra processo fallimentare e reclamo agli atti del giudice delegato non vi è nemmeno identità di res judicanda. (Così anche Corte Cost., ord. 497/2002 con riferimento all'opposizione agli atti esecutivi).

Inoltre, a conferma della immediata definitività e stabilità del decreto di trasferimento, depone anche il disposto dell'art. 2929 c.c. secondo cui *“la nullità degli atti esecutivi che hanno preceduto la vendita o l'assegnazione non ha effetto riguardo all'acquirente o all'assegnatario ..”*. Ciò comporta che non tutte le nullità si ripercuotono sul decreto di trasferimento, ma solamente quelle che si sono verificate nella fase della vendita. Ne consegue che le nullità antecedenti la vendita non incidono sul decreto di trasferimento, che mantiene il suo carattere di definitività, e che le stesse non sono opponibili agli aggiudicatari.

2. La cancellazione delle formalità pregiudizievoli – trascrizione del pignoramento e iscrizioni ipotecarie- disposta con il decreto di trasferimento non determina alcun pregiudizio per i creditori del debitore fallito, i quali saranno soddisfatti secondo l'ordine delle cause legittime di prelazione opponibili al fallimento ai sensi dell'art. 45 l.f.

Non è condivisibile l'argomentazione secondo cui, ove la cancellazione fosse consentita in pendenza di reclamo contro il decreto di trasferimento, si verificherebbero conseguenze pregiudizievoli per il creditore ipotecario, tra cui il rischio di veder frustate le aspettative del creditore medesimo a causa del compimento di atti dispositivi sul bene temporaneamente libero da vincoli per effetto dell'esecuzione dell'ordine di cancellazione.

La dichiarazione di fallimento determina lo spossessamento del debitore (*“La sentenza che dichiara il fallimento, priva dalla sua data il fallito dell'amministrazione e della disponibilità dei suoi beni esistenti alla data di dichiarazione di fallimento”* art. 42 l.f.) e la cristallizzazione dell'attivo (*“Tutti gli atti compiuti dal fallito e i pagamenti da lui eseguiti dopo la dichiarazione di*



*fallimento sono inefficaci rispetto ai creditori” art. 44 l.f.) e del passivo (“il fallimento apre il concorso dei creditori sul patrimonio del fallito” art. 52 l.f. secondo l’ordine della cause legittime di prelazione opponibili ai sensi dell’art. 45 l.f. le cui formalità di opponibilità, cioè, siano compiute prima della dichiarazione di fallimento).*

L'eventuale rimozione del decreto di trasferimento in accoglimento di un reclamo non determina alcun pregiudizio per i creditori del fallimento siano essi prelatizi o chirografari i quali, nonostante la cancellazione delle proprie trascrizioni o iscrizioni avvenute con il decreto di trasferimento, non possono in alcun modo essere pregiudicati da eventuali atti trascritti o iscritti successivamente al caducato decreto di trasferimento.

Ciò perché, il venir meno del decreto di trasferimento oggetto di reclamo non determina la cessazione degli effetti protettivi della dichiarazione di fallimento e dello spossessamento del debitore.

Nella procedura fallimentare i creditori muniti di prelazione sul bene venduto manterranno inalterati i diritti che avevano e che erano opponibili al momento della dichiarazione di fallimento, a prescindere dalla permanenza della loro effettiva iscrizione nei registri immobiliari.

In ipotesi di accoglimento del reclamo, sia che il bene ritorni nella disponibilità della procedura per una nuova vendita immune da vizi (con restituzione del ricavato ai primi aggiudicatari) sia che rimanga soltanto il ricavato nella disponibilità della procedura, in caso di impossibilità di recuperare il bene, i creditori saranno soddisfatti sempre tenendo conto del grado che spettava loro prima della vendita oggetto di reclamo.

In proposito non può condividersi quanto dedotto dall’Agenzia delle Entrate che richiama l’articolata motivazione del decreto del Tribunale di Lucca in data 14.7.17 (n. 3727/17) allegato agli atti, confermato dalla Corte d’Appello di Firenze in data 15.12.17.

Deduce in particolare l’Agenzia delle Entrate, richiamando la predetta motivazione, che la cancellazione dell’ipoteca rappresenta un atto irreversibile, tale da determinare l’impossibilità “di



*una reviviscenza dell'ipoteca cancellata a seguito del venire meno della causa estintiva*": l'ipoteca si costituisce, infatti, mediante l'iscrizione nei registri immobiliari (art. 2808 comma 2 c.c.) e si estingue, tra le altre ipotesi, con la cancellazione dell'iscrizione (art. 2878 comma 1 n.1) c.c.) e, ai sensi dell'art. 2881 c.c., *"se la causa estintiva dell'obbligazione è dichiarata nulla o altrimenti non sussiste ovvero è dichiarata nulla la rinuncia fatta dal creditore all'ipoteca e l'iscrizione non è stata conservata, si può procedere a nuova iscrizione e questa prende grado dalla sua data"*.

La deduzione, seppure corretta, non tiene però conto della particolarità della procedura fallimentare e del fatto che la cancellazione di cui oggi si discute è disposta all'interno di detta procedura in virtù del decreto di trasferimento del giudice delegato.

Con il decreto di trasferimento il giudice delegato *deve* ordinare la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie, ma non per questo vengono meno gli effetti protettivi della dichiarazione di fallimento, effetti protettivi che consistono nella inefficacia/inopponibilità degli atti di disposizione trascritti o iscritti dopo la dichiarazione medesima (art. 45 l.f.).

Il creditore ipotecario non perde gli effetti della garanzia e cioè il diritto ad essere preferito ai creditori non muniti di analoga causa di prelazione nella successiva distribuzione della somma ricavata dalla vendita.

Gli effetti della prelazione ipotecaria si esplicano, infatti, proprio dopo la cancellazione dell'ipoteca in base al decreto di trasferimento e permangono nell'ambito del processo fallimentare.

Come già sopra osservato, se il decreto di trasferimento viene meno –per l'accoglimento di un reclamo - potrà procedersi a nuova vendita o, nel caso di irrecuperabilità del bene venduto (con conseguente inoperatività della disciplina dell'evizione di cui all'art. 2921 c.c. che tutela l'acquirente con il diritto a ripetere il prezzo versato), la somma rimarrà a disposizione della procedura: in entrambi i casi la distribuzione avverrà secondo l'ordine delle cause legittime di prelazione, ancorché cancellate in forza del decreto di trasferimento.



L'art. 2881 c.c. citato sia dall'Agenzia delle Entrate sia dal decreto del Tribunale di Lucca (norma secondo cui *“se la causa estintiva dell'obbligazione è dichiarata nulla o altrimenti non sussiste ovvero è dichiarata nulla la rinunzia fatta dal creditore all'ipoteca e l'iscrizione non è stata conservata, si può procedere a nuova iscrizione e questa prende grado dalla sua data”*) non riguarda la cancellazione disposta all'interno della procedura fallimentare con il decreto di trasferimento del giudice delegato.

All'interno della procedura fallimentare, nel quale, per effetto della dichiarazione di fallimento, il bene del fallito rimane immune dalle vicende successive che eventualmente lo riguardino e, in particolare, nel caso di beni immobili, dai trasferimenti e vincoli pregiudizievoli trascritti o iscritti successivamente alla dichiarazione di fallimento (art. 45 l.f.), non è configurabile l'ipotesi di conflitto tra il creditore ipotecario, la cui ipoteca sia stata cancellata con il decreto di trasferimento, ed eventuali creditori che abbiano iscritto ipoteca dopo la dichiarazione di fallimento od eventuali titolari di diritti acquisiti in base ad atti di disposizione trascritti successivamente alla dichiarazione medesima.

L'eventuale rimozione del decreto di trasferimento pregiudica poi nello stesso modo sia colui a favore del quale venne pronunciato il decreto sia i suoi aventi causa, a prescindere dal numero dei trasferimenti successivi ed indipendentemente dalla buona fede di questi o dalla eventuale priorità di iscrizioni o trascrizioni. In altri termini, l'eventuale accoglimento di un reclamo contro il decreto di trasferimento (che sia opponibile agli aggiudicatari ai sensi dell'art. 2929 c.c.) comporta il venir meno dell'acquisto degli aggiudicatari, travolgendo anche eventuali sub-acquirenti, aventi causa, o altri soggetti titolari di un diritto trascritto o iscritto successivamente al decreto di trasferimento dichiarato nullo.

Nella vendita immobiliare (a differenza di quella mobiliare di cui all'art. 2920 c.c.) l'evizione (art. 2921 c.c.) non incontra ostacoli (neppure nei confronti di eventuali acquirenti di buona fede) e





trova piena applicazione la regola di derivatività (“*nemo plus juris transferre potest quam ipse habet*”), cosicché la sola tutela dell’aggiudicatario consiste nel diritto di ripetere il prezzo.

E’ proprio in base a questo semplice e fondamentale principio cardine della procedura fallimentare, sancente l’inopponibilità dei fatti successivi alla dichiarazione di fallimento, che i creditori del debitore fallito mantengono inalterati i loro diritti: in particolare il creditore ipotecario la cui ipoteca sia stata cancellata in modo “fisiologico” con il decreto di trasferimento (e non per atti esterni, quali quelli considerati dall’art. 2881 c.c.) mantiene all’interno della procedura fallimentare il diritto ad essere soddisfatto con preferenza rispetto agli altri creditori. E lo mantiene anche nel caso di caducazione del decreto di trasferimento.

Dunque, alla luce delle considerazioni di cui sopra, non sembra sussistere alcuna conseguenza pregiudizievole per il creditore ipotecario (e comunque per i creditori del fallimento), che verrebbero comunque soddisfatti all’interno della procedura fallimentare col grado connesso alla prima, anche se cancellata, iscrizione ipotecaria ed indipendentemente da atti dispositivi successivi alla dichiarazione di fallimento.

Per i motivi sopra esposti, dunque, deve ritenersi l’illegittimità del rifiuto opposto dal Conservatore.

### **P.Q.M.**

Il Tribunale, visti gli artt. 2888 c.c., 113 disp. att. c.c. e 737 e ss. c.p.c., ogni diversa istanza ed eccezione disattesa, definitivamente pronunciando, in accoglimento del reclamo proposto dal notaio Luca                   così provvede:

-dichiara l’illegittimità del rifiuto del Conservatore - Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 1.2.18;



-per l'effetto ordina al medesimo al Conservatore presso l'Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Prato, Ufficio Provinciale – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare, in esecuzione dell'ordine di cancellazione contenuto nel decreto di trasferimento emesso in data 27.11.2017 (repertorio n. 212/2017), nell'ambito della procedura fallimentare n. 4/2014, di annotare, limitatamente ai beni trasferiti, la cancellazione delle seguenti trascrizioni ed iscrizioni:

Iscrizioni:

- **Ipoteca volontaria, formalità eseguita in data 19/11/2009 al n. 2524 Registro Particolare, n. 12287 Registro Generale**, a favore di “Banca Interregionale S.p.A.” contro “Gheos S.r.l.”, per la somma complessiva di Euro 1.200.000,00;

- **Ipoteca giudiziale, formalità eseguita in data 25/10/2012 al n. 1415 Registro Particolare, n. 8946 Registro Generale**, in forza di decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Prato in data 16/09/2011, n. 3918 di repertorio, a favore di “ S.r.l.” contro “G S.r.l.”, per la somma complessiva di Euro 75.000,00.

- nulla sulle spese.

Decreto immediatamente esecutivo ai sensi dell'art. 741, comma 2, c.p.c..

Si comunichi.

Prato, 29.8.18

Il Presidente est.

Dott. Maria Novella Legnaioli

