

RATIO QUOTIDIANO

Quotidiano di informazione economica e fiscale

Sistema RATIO
Centro Studi Castelli Srl

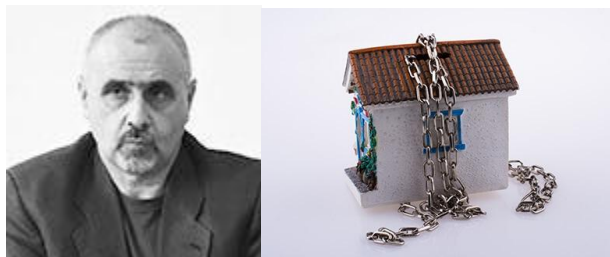
28 aprile 2021 - Aggiornato alle 17:26

- [ARCHIVIO](#)
- [REDAZIONE E AUTORI](#)
- [ISCRIVITI ALLA NEWSLETTER](#)
- [ABBONATI](#)



DIRITTO15/01/2021

Il decreto di trasferimento cancella l'ipoteca con effetti immediati



[Luigi Aloisio](#)

Nel procedimento di espropriazione, l'ordine di cancellazione dei gravami sul bene determina il trasferimento del diritto oggetto della procedura espropriativa libero da quei pesi.

Di particolare rilevanza è la questione dell'**immediata trascrivibilità del decreto di trasferimento** (nelle vendite giudiziarie, nel corso di procedure di espropriazione individuale o concorsuali) pure con cancellazione di tutte le formalità gravanti sul bene e in particolare delle iscrizioni ipotecarie. Al riguardo vi è un orientamento di un considerevole numero di Conservatori, dichiaratamente finalizzato alla tutela dei soggetti titolari di formalità sui beni mediante il loro mantenimento fino al tempo in cui sia stata acquisita certezza sull'impossibilità di una caducazione del decreto di trasferimento.

Si sono espresse le **Sezioni Unite della Cassazione** (14.12.2020, n. 28387), deducendo che, in primo luogo, **non rientra nel potere discrezionale della Pubblica Amministrazione** stabilire se dare o meno attuazione a un provvedimento dell'autorità giudiziaria. In secondo luogo, il giudice che dirige il processo esecutivo non pronuncia mai sentenze e meno che mai provvedimenti atti al giudicato, ma sempre e solo **provvedimenti ordinatori finalizzati al raggiungimento dello scopo** del singolo processo esecutivo, cioè, nelle espropriazioni, la **liquidazione del bene al fine della distribuzione del ricavato agli aventi diritto**, ciascuno all'interno delle singole fasi consecutive in cui le relative operazioni si raggruppano. Pertanto, tutti gli atti e i provvedimenti del giudice dell'esecuzione, non appena venuti a giuridica esistenza, producono effetti immediati in forza della loro pronuncia. Questa è la ragione per la quale **l'effetto del trasferimento del bene si ha in forza della pronuncia del decreto di trasferimento**, seguito all'aggiudicazione e al versamento del prezzo. Pertanto, come immediato è il trasferimento, immediata deve essere la liberazione da quei pesi e immediata l'immissione nel traffico giuridico di un bene così purgato da tutte le formalità pregiudizievoli espressamente previste dalla legge. Il Conservatore non può sottrarsi al relativo ordine e tanto meno pretendere attestazioni o certificazioni sull'avvenuta carenza di opposizioni o su circostanze diverse dal rituale deposito del decreto che l'ordine gli impartisca incondizionatamente. Dal canto suo, il Conservatore deve **eseguire incondizionatamente e immediatamente l'ordine** che, sotto la propria responsabilità, quel giudice ha emesso, non avendo alcuna potestà di inficiarne o differirne l'immediata efficacia. Se rifiuta un atto del proprio ufficio, espone se stesso e l'Amministrazione da cui dipende alle conseguenti responsabilità in sede civile, penale, contabile, amministrativa e disciplinare. È stato, in definitiva, affermato il seguente principio di diritto nell'interesse della legge: *"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 ad eseguire la cancellazione immediatamente, in ogni caso indipendentemente dal decorso del termine di proponibilità delle opposizioni esecutive a norma dell'art. 617 c.p.c."*.