

FATTO E DIRITTO

1. Con ricorso regolarmente notificato, [redacted] proponeva reclamo avverso la trascrizione con riserva effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Salerno - Servizio di Pubblicità Immobiliare di cui alla nota n. [redacted] del [redacted], avente registro generale n. [redacted] e registro particolare n. [redacted], chiedendo di trascrivere in via definitiva, con eliminazione della riserva apposta, la domanda giudiziale di cui all'atto di citazione notificato ad istanza della sig.ra [redacted] contro [redacted] S.p.A. ed il sig. [redacted] introduttivo del giudizio civile pendente innanzi al Tribunale di Salerno recante R.G. n. [redacted].

In particolare, la reclamante precisava che il Conservatore dei Registri Immobiliari di Salerno aveva accettato la richiesta di trascrizione con riserva motivando nel seguente modo: *"Atteso il grave e fondato dubbio circa la trascrizione della domanda giudiziale di annullamento di atti, che di fatto ha per oggetto vicende relative al giudizio di esecuzione concluso ed alle opposizioni ad esso prodotte che, in linea di principio, non sono suscettibili di trascrizione, si trascrive con riserva come richiesto dall'istante..."*.

Al riguardo, la reclamante rilevava che, con la suddetta domanda giudiziale, aveva richiesto la revoca del decreto di trasferimento reso nella procedura esecutiva 14/2018 in data 07.12.2018 (depositato in data 10.12.2018), nonché la cancellazione della relativa trascrizione e la cancellazione della trascrizione del pignoramento, in considerazione dell'estinzione della predetta procedura esecutiva immobiliare avvenuta con Sentenza n. 4183 / 2018, resa dal Tribunale di Salerno, III Sez. Civ., in data 21.11.18, pubblicata in data 29.11.2018.

Pertanto, trattandosi di una domanda diretta all'annullamento di un atto soggetto a trascrizione, la reclamata chiedeva l'eliminazione della riserva.

Instaurato regolarmente il contraddittorio, si costituiva [redacted] che contestava quanto rilevato dalla reclamata e precisava che la domanda da quest'ultima proposta aveva ad oggetto la revoca del decreto di trasferimento e non già una richiesta di nullità o annullamento e, pertanto, chiedeva il rigetto del reclamo.

L'Agenzia delle Entrate depositava documentazione integrativa mente la società [redacted] non si costituiva in giudizio.

2. Il reclamo è fondato e deve essere accolto.

In via preliminare, deve essere dichiarata la contumacia della società [redacted] che, regolarmente citata, non si è costituita in giudizio.

Tanto premesso, occorre rilevare che, come ha chiarito la Corte Costituzionale (v. Corte costituzionale, ordinanza 11 febbraio 2011 n. 47) il procedimento originato dal "reclamo" proposto al Tribunale a seguito della trascrizione con riserva per conservare gli effetti della formalità (articoli 2674-bis cod. civ. e 113-ter disp. att. cod. civ.) ha natura amministrativa e si svolge, secondo la giurisprudenza di legittimità, a contraddittorio non pieno, nel quale le parti interessate vengono



semplicemente sentite, diretto a far sì che, nel caso in cui sorgano gravi e fondati dubbi sulla trascrivibilità o iscrivibilità di un determinato atto, l'interessato possa ottenere, in via provvisoria, l'attuazione della pubblicità immobiliare, ed il cui oggetto è il solo accertamento della gravità e fondatezza dei dubbi in questione, essendo la definitiva pronuncia sulla sussistenza del diritto e sull'effettuazione della pubblicità rimessa ad un eventuale giudizio contenzioso (Cass. 30 marzo 2005, n. 6675).

In definitiva, si tratta di un procedimento che non comporta esplicitazione di attività giurisdizionale, in quanto ha ad oggetto il regolamento, secondo legge, dell'interesse pubblico alla pubblicità immobiliare attraverso un controllo sull'operato del Conservatore; il provvedimento che lo conclude non è suscettibile di passare in giudicato, potendo le parti interessate adire la normale via contenziosa per ottenere una pronuncia sull'esistenza del loro diritto (Cass. 5 maggio 1998, n. 4523).

Passando al merito della problematica, occorre precisare che il reclamo deve essere accolto in ragione dell'oggetto della domanda avanzata dalla

Al riguardo, occorre precisare che l'art. 2652 n. 6 c.c. prevede che è possibile eseguire la trascrizione "*...delle domande dirette a far dichiarare la nullità o a far pronunziare l'annullamento di atti soggetti a trascrizione e le domande dirette a impugnare la validità della trascrizione*".

Orbene, posto che il decreto di trasferimento è un atto soggetto a trascrizione, deve rilevarsi che la domanda avanzata dalla reclamante nella procedura esecutiva mira a far venire meno gli effetti del suddetto decreto di trasferimento, indipendentemente dalla terminologia utilizzata e ciò è dirimente ai fini dell'accoglimento del reclamo.

Pertanto, il Tribunale ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di Salerno di rendere definitiva la trascrizione n. _____ del _____, avente registro generale n. _____ e registro particolare n. _____ compiuta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno relativamente alla domanda giudiziale di cui all'atto di citazione notificato ad istanza della sig.ra _____ contro _____ S.p.A. ed il sig. _____, introduttivo del giudizio civile pendente innanzi al Tribunale di Salerno recante R.G. n. 4277/2019, ed in favore della sig.ra _____, senza l'apposizione di alcuna riserva.

Devono essere compiute, inoltre, le formalità previste dalla legge.

Infine, deve rilevarsi che, nel caso di specie, il Conservatore ha svolto una funzione di ampia e leale collaborazione, ispirata ad un modello di azione diligente e scrupoloso, individuando le ragioni giudicate ostative alla trascrizione che si distinguono per approfondimento anche giurisprudenziale, così dovendosi registrare un contegno in cui non è dato rintracciare alcun elemento di rimproverabilità e soprattutto nessuna colpa.

Pertanto, considerata altresì la natura della questione sollevata, di non immediata soluzione attesi i contrasti esistenti, sussistono dunque giusti motivi per la compensazione delle spese legali.



PQM

Letti ed applicati gli artt. 113-bis, 113-ter disp. att. c.c., 2674-bis c.c.

- dichiara la contumacia della società
- ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari di Salerno di rendere definitiva la trascrizione n. _____ avente registro generale n. _____, e registro particolare n. _____ compiuta dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Salerno relativamente alla domanda giudiziale di cui all'atto di citazione notificato ad istanza della sig.ra _____ contro ed il sig. _____ introduttivo del giudizio civile pendente innanzi al Tribunale di Salerno recante R.G. n. 4277/2019, ed in favore della sig.ra _____ senza l'apposizione di alcuna riserva e adempiendo alle formalità di cui all'art. 113 ter, co. 4, disp. att. c.c.;
- dichiara compensate integralmente le spese di lite.

Manda la Cancelleria per gli adempimenti di competenza.

Così deciso in Salerno nella Camera di consiglio del 7 novembre 2022

Il Giudice rel.

dott.ssa *Valentina Chiosi*

Il Presidente

dott.ssa *Caterina Costabile*

