

Responsabilità patrimoniale - cause di prelazione - ipoteca - Corte di Cassazione, Sez. 3 - , Sentenza n. 486 del 09/01/2025

Iscrizione - formalità - annotazioni degli atti di disposizione del credito (cessione, surrogazione, pegno, postergazione di grado) Cessione del vincolo ipotecario - Annotazione nei RR.II. - Funzione costitutiva - Sussistenza - Conseguenze - Fattispecie. L'annotazione della cessione del vincolo dell'ipoteca su un immobile, eseguita ai sensi dell'art. 2843 c.c., ha effetto costitutivo, al pari dell'iscrizione ipotecaria a cui accede, sicché il diritto del cessionario esiste in quanto risultante dai registri immobiliari; ne consegue che, da un lato, una volta annotata formalmente la vicenda traslativa, il cessionario, è da considerare a tutti gli effetti titolare del diritto reale di garanzia - a prescindere dalle vicende sottostanti e dalla stessa coerenza di una simile risultanza con il titolo di provenienza - e, dall'altro, che gli effetti dell'annotazione, se indebitamente eseguita, possono essere annullati soltanto con una pronuncia giudiziale e all'esito di una congruente domanda della parte interessata.

(Nella specie, la S.C. ha cassato con rinvio la sentenza impugnata che - in relazione ad una domanda di risarcimento del danno conseguente all'illegittima cancellazione dell'ipoteca compiuta senza il consenso del cessionario, il quale dai RR.II. ne risultava titolare - aveva negato la responsabilità del notaio rogante e affermato che la garanzia non era stata oggetto del negozio di cessione, così obliterando gli effetti dell'annotazione ex art. 2843 c.c., ricondotta ad un generico "errore formale").