

Cause di prelazione - ipoteca - iscrizione - Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 486 del 09/01/2025 (Rv. 673203-03)

Formalita' - 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").

Corte di Cassazione, Sez. 3, Sentenza n. 486 del 09/01/2025 (Rv. 673203-03)

Riferimenti normativi: Cod_Civ_art_2843, Cod_Civ_art_1263