

**Civile Sent. Sez. 3 Num. 26102 Anno 2016**  
**Presidente: CHIARINI MARIA MARGHERITA**  
**Relatore: BARRECA GIUSEPPINA LUCIANA**  
**Data pubblicazione: 19/12/2016**

**SENTENZA**

Ud. 21/06/2016

sul ricorso 22310-2014 proposto da:

PU

BARONE LUIGI, elettivamente domiciliato in ROMA, VIA  
POMPEO TROGO 21, presso lo studio dell'avvocato  
STEFANIA CASANOVA, rappresentato e difeso  
dall'avvocato ANTONIO PANICO giusta procura speciale  
a margine del ricorso;

**- ricorrente -**

2016

**contro**

1447

RINZIVILLO ADRIANA, MOLFETTA BENEDETTO, AVOLIO  
MARCELLO, BANCA DI ROMA ;

**- intimati -**



**nonchè contro**

UNICREDIT CREDIT MANAGEMENT BANK SPA, in persona della dott.ssa MARIA FELICIA VINCELLI Quadro Direttivo, quale mandataria e pertanto nell'interesse di ARENA NPL ONE SRL, elettivamente domiciliata in ROMA, VIALE CORTINA D'AMPEZZO, 186, presso lo studio dell'avvocato PAMELA SCHIMPERNA, che la rappresenta e difende giusta procura speciale notarile;

**- resistente-**

avverso la sentenza n. 2657/2014 della CORTE D'APPELLO di NAPOLI, depositata il 11/06/2014;  
udita la relazione della causa svolta nella pubblica udienza del 21/06/2016 dal Consigliere Dott. GIUSEPPINA LUCIANA BARRECA;  
udito l'Avvocato FRANCESCO ORSI per delega;  
udito il P.M. in persona del Sostituto Procuratore Generale Dott. ANNA MARIA SOLDI che ha concluso per l'accoglimento del ricorso;

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



## SVOLGIMENTO DEL PROCESSO

1.- Adriana Rinzivillo, creditrice procedente nel processo esecutivo ai danni di Marcello Avolio, proponeva appello avverso la sentenza del Tribunale di Napoli, depositata il **24 agosto 2009**, con la quale era stata accolta l'opposizione di terzo all'esecuzione avanzata da Luigi Barone, con ricorso depositato, in sede di merito, il 20 luglio 2007 -mentre il processo esecutivo era stato sospeso con ordinanza collegiale del 18 luglio 2007. Il Tribunale aveva dichiarato inefficace il pignoramento trascritto il **28 gennaio 2004**, avente ad oggetto il locale sito in Napoli, viale Colli Aminei 134, già di proprietà dell'Avolio, perché l'opponente aveva trascritto il **23 dicembre 2003** (quindi prima della trascrizione del pignoramento) la domanda di accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni in calce ad un preliminare di vendita dell'immobile pignorato, stipulato tra il Barone e l'Avolio con scrittura privata non autenticata, cui avevano fatto seguito la trascrizione della sentenza del Tribunale di Napoli n. **10227/2004**, che aveva accertato l'autenticità delle sottoscrizioni, e del preliminare di vendita avvenute il **29 novembre 2004** e la stipula dell'atto definitivo di compravendita il **23 dicembre 2004**.

1.1.- Con la sentenza qui impugnata, pubblicata l'**11 giugno 2014**, pronunciata, oltre che nei confronti delle parti predette, anche di Benedetto Molfetta e di S.p.A. Aspra Finance (creditori intervenuti nel processo esecutivo), la

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



Corte d'appello di Napoli, premessa l' ammissibilità dell' appello in quanto il giudizio di primo grado era pendente alla data di entrata in vigore - 4 luglio 2009 - e pertanto, per effetto dell' art. 58, secondo comma, legge n. 69 del 2009 era appellabile, e respinto il correlativo motivo di appello, ha accolto il gravame. Per l'effetto, in riforma della sentenza di primo grado, ha rigettato l'opposizione di terzo proposta da Luigi Barone; ha compensato tra le parti la metà delle spese del doppio grado, condannando l'appellato Barone al pagamento della restante metà in favore dell'appellante Rinzivillo; ha compensato interamente le spese tra quest'ultima e gli altri appellati, nonché le spese tra il Barone e gli altri convenuti in primo grado.

2.- Contro questa sentenza Luigi Barone propone ricorso per cassazione basato su due motivi.

Il procuratore speciale di UniCredit Credit Management Bank S.p.A., quale mandataria e pertanto nell'interesse di Arena NPL One S.r.l., cessionaria del credito oggetto di intervento nella procedura esecutiva, ha partecipato alla discussione orale.

Gli altri intimati, Adriana Rinzivillo, Marcello Avolio e Benedetto Molfetta, non si sono difesi.

#### MOTIVI DELLA DECISIONE

1.- Preliminarmente va disattesa **l'eccezione**, avanzata da UniCredit Credit Management Bank S.p.A. nel corso della discussione orale, **di nullità della notificazione dei ricorsi**



effettuata dal ricorrente con modalità telematica a mezzo di posta elettronica certificata.

La resistente ha sostenuto che sarebbero mancanti gli elementi formali essenziali previsti dalla legge n. 53 del 1994 ed, in particolare, che la copia del ricorso notificata per via telematica era priva della firma digitale del procuratore.

**1.1.-** L'eccezione appare, in primo luogo, infondata in diritto alla stregua del principio per il quale <<*In tema di ricorso per cassazione, l'inammissibilità consegue soltanto alla mancanza di sottoscrizione del difensore sull'originale del ricorso (art. 365 cod. proc. civ.), mentre la mancata sottoscrizione della copia notificata non dà luogo a nullità, a meno che non si determini assoluta incertezza sull'identificazione della parte e del difensore*>> (così già Cass. S.U. n. 11632/03, confermata da numerose sentenze successive, tra cui, da ultimo, Cass. n. 4548/11 e n. 3791/14).

Nel caso di specie, l'originale del ricorso è in formato analogico; l'atto da notificare non consiste in un documento informatico, ma in un documento cartaceo.

Poiché questo è stato sottoscritto in originale di proprio pugno dal procuratore speciale (per come risulta dall'originale depositato in formato cartaceo ai sensi dell'art. 369 cod. proc. civ.) e poiché, per la modalità di notificazione prescelta (a mezzo di PEC con indirizzo del mittente risultante da pubblico elenco), non vi è incertezza



alcuna sull'identificazione della parte e del difensore, non può essere messa in discussione la regolarità dell'instaurazione del contraddittorio.

**1.2.-** In secondo luogo, l'eccezione sarebbe comunque infondata perché la notificazione con modalità telematica ha raggiunto lo scopo di portare a conoscenza dell'istituto di credito destinatario il ricorso per cassazione. In proposito, va ribadito che l'irritualità della notificazione di un atto a mezzo di posta elettronica certificata non ne comporta la nullità se la consegna telematica ha comunque prodotto il risultato della conoscenza dell'atto e determinato così il raggiungimento dello scopo legale (cfr. Cass. S.U. n. 7665/16, relativa ad un controricorso notificato in "estensione.doc", anziché "formato.pdf").

**1.3.-** Ultima, ma non certo per importanza, ragione di validità della notificazione è la sua conformità al modello normativo. L'art. 7, comma 4 bis, della legge n. 53 del 1994 -aggiunto dall'art. 46, comma 1, lett. c), del d.l. n. 90 del 2014, convertito con modificazioni nella legge n. 114 del 2014 (applicabile *ratione temporis*), stabilisce che le disposizioni dell'art. 7 <<non si applicano alle notifiche effettuate a mezzo posta elettronica certificata>>. Queste sono regolate dagli artt. 3 bis e 6, comma 1, della legge n. 53 del 1994, così come modificati dalla lettera d) del comma 1 dell'art. 16 quater del d.l. n. 179/12, aggiunto dal comma 19 dell'art. 1 della legge n. 228 del 2012. Non sono applicabili alla

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



notificazione *de qua*, effettuata il **16 settembre 2014**, le ulteriori modificazioni apportate dal d.l. n. 83 del 2015, convertito nella legge n. 132 del 2015 (perciò, non si applicano l'art. 16 *undecies* al d.l. n. 179 del 2012, né le richiamate specifiche tecniche emanate dal Ministero della giustizia in data 8 gennaio 2016).

Nel caso di specie, come detto, il ricorso da notificare non consisteva in un documento informatico, ma in un documento originale cartaceo. Risulta dagli atti che l'avvocato ne ha estratto copia informatica, attestandone la conformità all'originale a norma dell'art. 22, comma 2, del decreto legislativo n. 82 del 2005 (applicabile *ratione temporis*, perché, come detto, non era ancora stato introdotto l'art. 16 *undecies* del d.l. n. 179/12), ed ha allegato questa copia, attestata conforme all'originale, al messaggio di posta elettronica certificata.

Sono stati prodotti (in copia cartacea, asseverata conforme alla copia telematica dallo stesso procuratore speciale notificante, ai sensi delle norme della legge n. 53 del 1994 su richiamate, e dell'art. 9, comma 1 bis, stessa legge) il messaggio di trasmissione a mezzo PEC e le ricevute di avvenuta consegna e di accettazione previste dall'art. 6, comma 2, del d.P.R. 11 febbraio 2005 n. 68 (richiamato dall'art. 3 bis, comma 3, della legge n. 53 del 1994).

Questa produzione fornisce la prova del perfezionamento delle notificazioni del ricorso nei confronti di tutti i destinatari

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



per i quali è stata prescelta la modalità telematica (ad eccezione di Marcello Avolio, destinatario di notificazione a mezzo posta ordinaria).

Va infatti affermato che, ai sensi dell'art. 3 bis, comma 3, e 6, comma 1, della legge n. 53 del 1994, come modificata dal d.l. 18 ottobre 2012 n. 179, convertito nella legge 24 dicembre 2012 n. 228, per la regolarità della notifica del ricorso per cassazione costituito dalla copia informatica dell'atto originariamente formato su supporto analogico, non è necessaria la sottoscrizione dell'atto con firma digitale, essendo sufficiente che la copia telematica sia attestata conforme all'originale, secondo le disposizioni vigenti *ratione temporis* (nella specie, a norma dell'art. 22, comma 2, del decreto legislativo 7 marzo 2005 n. 82). Quando non sia fatto con modalità telematiche il deposito del ricorso per cassazione, ai sensi dell'art. 369 cod. proc. civ., dell'avvenuta sua notificazione per via telematica va data prova mediante il deposito -in formato cartaceo, con attestazione di conformità ai documenti informatici da cui sono tratti- del messaggio di trasmissione a mezzo PEC, dei suoi allegati e della ricevuta di accettazione e di avvenuta consegna previste dall'art. 6, comma 2, del d.P.R. 11 febbraio 2005 n. 68.

1.3.- Giova aggiungere che, a seguito di ordinanza collegiale del 29 gennaio 2016, il ricorrente ha rinnovato la notificazione del ricorso nei confronti di Marcello Avolio. La





relazione di notificazione a mani proprie del destinatario, effettuata nel termine perentorio di trenta giorni di cui alla detta ordinanza, è stata depositata in cancelleria il 18 febbraio 2016.

In conclusione, non vi è alcun difetto di contraddittorio ed il ricorso è ammissibile.

**2.-** Col primo motivo si deduce *violazione e falsa applicazione delle norme di diritto in relazione all'ammissibilità dell'appello (art. 360, n. 3, c.p.c. in relazione agli artt. 616 c.p.c. e 58, comma secondo, L. 69/2009).*

Il motivo è infondato, poiché la Corte d'appello si è uniformata all'indirizzo, oramai più che consolidato, di questa Corte che risulta dal principio di diritto espresso anche ai sensi dell'art. 360 bis n. 1 cod. proc. civ. secondo cui << *le sentenze in cui il giudizio di primo grado sia ancora pendente al 4 luglio 2009, e siano quindi pubblicate successivamente a tale data, tornano ad essere appellabili, essendo stato soppresso l'ultimo periodo dell'art. 616 cod. proc. civ., ai sensi dell'art. 49, secondo comma, della legge 18 giugno 2009, n. 69*>> (Cass. ord. n. 17321/11 e numerose altre).

Dal momento che la sentenza di primo grado è stata pubblicata il **24 agosto 2009** l'appello era ammissibile.

Il primo motivo di ricorso va perciò rigettato.

**3.-** Col secondo motivo si deduce *violazione e falsa applicazione delle norme di diritto. Omessa e contraddittoria*

motivazione ed illogicità della motivazione (art. 360 n. 3, 4 e 5 c.p.c. in relazione agli artt. 2643, 2644, 2645 bis e 2652 n. 3 c.c.).

Il ricorrente censura la sentenza sostenendo che sarebbe frutto di un'erronea interpretazione delle norme che regolano gli effetti della trascrizione e dell'opponibilità dei fatti trascritti; che l'art. 2645 bis cod. civ. andrebbe coordinato con l'art. 2652 n. 3 cod. civ.; che la tutela del promissario acquirente per scrittura privata non autenticata si rende possibile soltanto se costui può trascrivere la sua domanda giudiziale di autenticazione delle sottoscrizioni con effetto prenotativo sia degli effetti della successiva sentenza ai sensi dell'art. 2652 n. 3 cod. civ. sia degli effetti del contratto definitivo.

**3.1.-** La Corte d'appello ha ritenuto che soltanto il contratto preliminare stipulato per atto pubblico o per scrittura privata autenticata sia immediatamente trascrivibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 2645 bis cod. civ., essendo, soltanto questo, titolo idoneo per la trascrizione ai sensi dell'art. 2657 cod. civ.; che, in caso di proposizione dell'azione di accertamento giudiziale di autenticità delle sottoscrizioni di contratto preliminare stipulato per scrittura privata non autenticata, l'effetto prenotativo è invece prodotto dalla trascrizione non già della domanda di accertamento, bensì della sentenza; che infatti le ipotesi che prevedono la trascrizione delle domande giudiziali e



consentono l'opponibilità degli effetti degli atti e delle sentenze nei confronti dei terzi sono tassative, in quanto gli effetti previsti dalla legge sono prodotti soltanto dagli atti e dalle pronunce indicati dalle norme; che una domanda che <<esula dai casi di cui all'art. 2652 cod. civ.>>, pur se trascritta, non può produrre gli effetti prenotativi previsti da questa norma (come da precedente di cui a Cass. n. 17391/04); che, in tal senso, vi sarebbe un <<non superabile dato testuale>>, costituito dal primo comma dell'art. 2652 cod. civ., per il quale le domande giudiziali indicate nei numeri seguenti (tra le quali la domanda del n. 3, diretta ad ottenere l'accertamento giudiziale della sottoscrizione di scritture private in cui si contiene un atto soggetto a trascrizione o iscrizione) possono produrre effetti prenotativi solo <<qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'art. 2643>>; che quest'ultima norma non contempla il contratto preliminare, ma soltanto i contratti che trasferiscono la proprietà dei beni immobili; che invece l'art. 2645 *bis* cod. civ., nel prevedere la trascrizione del preliminare, la consente, tra l'altro, solo quando l'autenticità sia stata già accertata giudizialmente.

**4.-** La sentenza non è conforme a diritto.

Prima di dire dell'art. 2645 *bis* cod. civ., rispetto al quale la questione posta dal ricorso non risulta essere mai stata affrontata in sede di legittimità, pare opportuno occuparsi della questione analoga -invece ricorrente nella casistica



giurisprudenziale- della trascrivibilità della domanda e della sentenza di accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni della scrittura privata contenente un trasferimento immobiliare (poiché a questa fattispecie si riferisce il precedente che il giudice d'appello ha posto a fondamento della decisione).

Ai fini che qui rilevano, l'art. 2652 n. 3 cod. civ. va letto in combinato disposto con l'art. 2657 cod. civ.

In proposito, va ribadito il principio di diritto, già ripetutamente affermato da questa Corte, secondo cui <<la sentenza che accoglie la domanda diretta ad accertare l'avvenuto trasferimento di un immobile a mezzo di scrittura privata con firma non autenticata presuppone logicamente l'accertamento, con efficacia di giudicato, della autenticità della sottoscrizione di tali scritture e, pur non potendo, in sé e per sé considerata, essere trascritta, perché non riconducibile ad alcuna delle ipotesi previste dalla legge ed a quelle, in particolare, di cui all'art. 2643 n. 14 cod. civ. (che si riferisce alle sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati dai precedenti numeri dello stesso articolo), consente, tuttavia, la trascrizione della scrittura privata, ai sensi dell'art. 2657 cod. civ.>> (così già Cass. n. 10434/93, nonché Cass. n. 14486/00, n. 13924/02, n. 13695/11). Questo principio di diritto ha a suo presupposto la constatazione, che qui si ribadisce, per la quale <<la



disposizione dell'art. 2657, primo comma, cod. civ., secondo cui la trascrizione non si può eseguire se non in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente, ha carattere tassativo. Pertanto, quando l'atto soggetto a trascrizione sia documentato solo da una scrittura privata mancante di autenticità, l'unica via attraverso la quale l'interessato può conseguire la trascrizione è quella dell'accertamento giudiziale della sottoscrizione della scrittura, perché solo attraverso l'integrazione della scrittura con la sentenza potrà ottenere l'effetto dell'opponibilità della prima ai terzi >> (cfr. Cass. n. 3674/95 e n. 2033/96).

Quindi, l'atto da trascrivere ai sensi dell'art. 2657 cod. civ. non è la sentenza che accerta l'autenticità delle sottoscrizioni, bensì la scrittura privata le cui sottoscrizioni siano state accertate giudizialmente, divenuta titolo idoneo ex art. 2657 cod. civ., e questa va presentata in originale o in copia autentica al Conservatore dei registri immobiliari, ex art. 2658 cod. civ. (cfr. Cass. n. 14486/2000).

**4.1.-** Questa ricostruzione del sistema delle trascrizioni non è smentita dal precedente richiamato dalla Corte d'appello di Napoli, di cui alla sentenza di legittimità n. 17391/2004. Infatti, quest'ultima sentenza -così come il precedente al quale fa seguito, rappresentato da Cass. n. 10434/93-

distingue tra la domanda di accertamento giudiziale dell'avvenuto trasferimento di un bene immobile con scrittura privata e la domanda di accertamento giudiziale dell'autenticità della sottoscrizione: la motivazione della sentenza chiarisce che, mentre la prima non è trascrivibile agli effetti dell'art. 2652 cod. civ., quando invece la domanda è interpretabile ed interpretata come diretta ad ottenere l'accertamento giudiziale delle sottoscrizioni, essa è trascrivibile ai sensi dell'art. 2652 n. 3 cod. civ. e l'atto, riconosciuto come autentico, è a sua volta trascrivibile ai sensi dell'art. 2657 cod. civ.

In conclusione, in coerenza con la richiamata giurisprudenza, vanno qui riassunte le regole seguenti:

- la domanda di mero accertamento dell'effetto traslativo di una scrittura privata, quando sia in contestazione questo effetto, non è trascrivibile ai sensi e per gli effetti dell'art. 2652 cod. civ., così come non è trascrivibile la relativa sentenza ai sensi dell'art. 2643 n. 14 cod. civ., poiché appunto sentenza di accertamento, e non costitutiva né traslativa del diritto di proprietà;

- la domanda diretta ad ottenere l'accertamento giudiziale della sottoscrizione di scrittura privata che contiene un atto traslativo soggetto a trascrizione è, invece, trascrivibile ai sensi dell'art. 2652 n. 3 cod. civ.; questa domanda, di norma, è implicita, cioè è logicamente presupposta, nella domanda diretta ad accertare l'avvenuto trasferimento di un immobile a

mezzo di scrittura privata con firme non autenticate; una volta ottenuta la sentenza che accerta l'autenticità delle sottoscrizioni, ai sensi del n. 3 dell'art. 2652 cod. civ., l'atto da trascrivere non è la sentenza, ma la scrittura privata le cui sottoscrizioni siano state accertate giudizialmente.

La combinazione tra gli effetti della trascrizione della domanda diretta ad ottenere l'accertamento giudiziale delle sottoscrizioni -seguita dalla sentenza di accoglimento (che va annotata, non trascritta) ai sensi dell'art. 2752 n. 3 cod. civ. - e gli effetti della successiva trascrizione ai sensi dell'art. 2657 cod. civ. della scrittura privata autenticata giudizialmente comporta che quest'ultima trascrizione <<produce effetto dalla data in cui è stata trascritta la domanda>> -per come dispone il secondo inciso del n. 3 dell'art. 2752 cod. civ.

Trattandosi di scrittura privata contenente trasferimento di un diritto reale immobiliare, gli effetti della trascrizione sono quelli disciplinati dall'art. 2644 cod. civ., vale a dire sono gli effetti dell'opponibilità vera e propria e retroagiscono alla data di trascrizione della domanda giudiziale in ragione della "prenotazione" assicurata appunto dal n. 3 dell'art. 2752 cod. civ. (cfr. Cass. n. 930/97).

La sequenza è quindi data dalla trascrizione della domanda più annotazione della sentenza seguita da trascrizione della scrittura privata autenticata giudizialmente.



5.- I principi di cui si è fin qui detto sono applicabili alla fattispecie della trascrizione del preliminare, con effetti analoghi -anche se non del tutto coincidenti, per la peculiarità della formalità disciplinata dall'art. 2645 bis cod. civ.

La trascrivibilità del preliminare, non prevista dal testo originario del codice civile, in ragione della natura meramente obbligatoria di tale contratto, è stata introdotta dal D.L. 31 dicembre 1996, n. 669, art. 3, (convertito con modificazioni dalla L.28 febbraio 1997, n. 30), che ha modificato il titolo 1° del libro 6° codice, inserendo nel capo 1°, l'art. 2645 bis cod. civ. Questo ammette la possibilità di procedere alla trascrizione dei contratti preliminari, ancorché sottoposti a condizione o relativi ad edifici da costruire o in corso di costruzione, purché essi: 1) abbiano ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1, 2, 3 e 4 dell'art. 2643 c.c.; 2) risultino da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

Le Sezioni Unite di questa Corte si sono occupate della nuova norma nella sentenza n. 21045/09, con la quale hanno presupposto la natura personale del contratto preliminare di compravendita (implicitamente disattendendo la tesi del preliminare come contratto di vendita ad effetti obbligatori) ed hanno dichiaratamente riconosciuto alla trascrizione del preliminare un effetto soltanto prenotativo degli effetti





della trascrizione del definitivo (così disattendendo la tesi di cui sopra, che finisce per individuare nella trascrizione del preliminare un effetto di opponibilità ex art. 2644 cod. civ. sia pure risolutivamente condizionato alla mancata successiva trascrizione del definitivo).

Si legge nella motivazione che <<La ratio della disciplina consiste nel tutelare il promissario, che, all'atto della stipulazione del preliminare o comunque nelle more della stipulazione del contratto definitivo, abbia corrisposto in tutto o in parte il corrispettivo dovuto, contro l'eventualità che il promittente si sottragga all'adempimento dell'obbligazione assunta, ponendo in essere atti di disposizione del bene promesso, tali da rendere impossibile il successivo trasferimento dell'immobile. ...omissis... Nella vigenza del testo originario del codice civile, l'impossibilità di procedere alla trascrizione del preliminare, dovuta all'inidoneità di tale contratto a determinare il trasferimento del diritto reale, esponeva il promissario, che avesse in tutto o in parte adempiuto la propria obbligazione, al rischio dell'inadempimento della controparte, dovendo egli soccombere di fronte ad atti dispositivi eventualmente posti in essere da quest'ultima, ovvero ad atti compiuti da terzi in danno della medesima controparte; la trascrizione di questi atti, se intervenuta anteriormente al contratto definitivo, ne rendeva infatti impossibile la stipulazione, precludendo anche l'accoglimento

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



di un'eventuale domanda giudiziale ex art. 2932 c.c. ... omissis... . Per evitare questi inconvenienti (ai quali, in passato, poteva ovviarsi esclusivamente attraverso la tempestiva trascrizione di una domanda di esecuzione in forma specifica) è ora riconosciuta la possibilità di tutelare il proprio diritto all'acquisto direttamente mediante la trascrizione del contratto preliminare.>>.

Tale efficacia va intesa, come detto, nel senso che consente di "prenotare" gli effetti tipici della trascrizione del contratto definitivo (o di atto equipollente ovvero della domanda e della sentenza ex art. 2932 cod. civ.), in modo che, per assicurarsi la prevalenza, al promissario acquirente non basta la trascrizione del preliminare ma occorre che questa sia seguita dalla trascrizione del definitivo.

Solo ove seguita da quest'ultima, la trascrizione del preliminare rende inopponibili al promissario acquirente tutte le iscrizioni o trascrizioni eseguite *medio tempore* nei confronti del promittente alienante.

**5.1.-** Orbene, già la disposizione dell'art. 2645 *bis*, primo comma, cod. civ., secondo cui la trascrizione del preliminare non si può eseguire se non in forza di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente, implica che -così come detto sopra a proposito dell'art. 2657 cod. civ.- quando il preliminare, pur trascrivibile, sia documentato solo da una scrittura privata mancante di autenticità, l'unica via attraverso la quale

Corte di Cassazione - copia non ufficiale



l'interessato può conseguire la trascrizione è quella dell'accertamento giudiziale della sottoscrizione della scrittura, perché solo attraverso l'integrazione della scrittura con la sentenza potrà ottenere l'effetto della prenotazione dell'opponibilità del preliminare ai terzi.

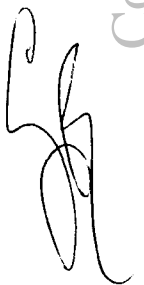
La domanda diretta ad ottenere l'accertamento giudiziale delle sottoscrizioni di una scrittura privata che contiene un contratto preliminare riferito ai diritti di cui ai numeri 1, 2, 3 e 4 dell'art. 2643 cod. civ. -contrariamente a quanto ha ritenuto la Corte d'appello di Napoli- non si può ritenere esclusa dal catalogo delle domande trascrivibili ai sensi dell'art. 2652 cod. civ. Essa è infatti "riferita" ai detti diritti reali immobiliari, ai sensi del primo comma dell'art. 2652, dovendosi intendere il "riferimento" in senso ampio ai diritti e non ai contratti che li trasferiscono.

Peraltro, nel caso del preliminare per scrittura privata, la domanda diretta ad ottenerne l'accertamento giudiziale è relativa ad una scrittura che contiene <<un atto soggetto a trascrizione>> come richiede il n. 3 dello stesso art. 2652 cod. civ. - atto, che, per quanto previsto dal primo inciso del primo comma dell'art. 2645 bis, ha ad <<oggetto la conclusione di taluno dei contratti cui ai numeri 1), 2) 3) e 4) dell'art. 2643>>. Quindi, è l'art. 2645 bis cod. civ. che prevede la trascrivibilità di un atto ad effetti obbligatori, purché riferito a diritti reali immobiliari.

Corte di Cassazione - copia non ufficiale

Perché operi l'art. 2652 n. 3 cod. civ. non rileva che la trascrizione dell'atto produca un effetto di immediata opponibilità ovvero produca un effetto soltanto "prenotativo" degli effetti della trascrizione di altro atto, come si è detto essere per il preliminare. La norma è diretta a disciplinare il (futuro) effetto della trascrizione dell'atto da autenticare. Questo scopo è fatto palese dal dato testuale del secondo inciso, secondo cui <<la trascrizione ... dell'atto contenuto nella scrittura produce effetto dalla data in cui è stata trascritta la domanda>>.

La norma, se riferita ai contratti immediatamente traslativi dei diritti reali immobiliari, consente di anticipare ("prenotare") gli effetti di opponibilità dell'art. 2644 cod. civ. di cui si è detto sopra. Se riferita, invece, al contratto preliminare consente di anticipare gli effetti di prenotazione dell'art. 2645 bis cod. civ., determinando una sorta di "doppia prenotazione". In entrambi i casi, gli effetti della trascrizione dell'atto, le cui sottoscrizioni siano state accertate giudizialmente, retroagiscono, alla data della trascrizione della domanda di accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni: solo che, nel secondo caso, si determina la retrodatazione dell'effetto prenotativo, quale è appunto quello contemplato dall'art. 2645 bis cod. civ. Perché si abbia un effetto di opponibilità la sequenza preliminare-definitivo dovrà essere completata con la



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

trascrizione di quest'ultimo, ai sensi del secondo comma dell'art. 2645 *bis* cod. civ..

Pertanto, saranno inopponibili al promissario acquirente le formalità pubblicitarie eseguite nei confronti del promittente alienante successivamente alla trascrizione della domanda di accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni della scrittura privata contenente il preliminare, purché, una volta ottenuta la sentenza di accertamento, questa sia annotata e sia trascritto il contratto preliminare e purché poi sia, a sua volta, trascritto il contratto definitivo.

Infatti, i limiti (anche temporali) dell'effetto prenotativo continuano ad essere quelli disciplinati dal comma terzo dell'art. 2645 *bis* cod.civ.: entro un anno dalla data convenuta tra le parti, e comunque entro tre anni dalla trascrizione del preliminare, deve seguire la trascrizione del contratto definitivo o di un altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare, ovvero della domanda giudiziale di cui all'art. 2652 c.c., comma 1, n. 2; solo in tali eventualità gli effetti di tale trascrizione o di quella della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare retroagiscono fino alla data della trascrizione di quest'ultimo, prevalendo sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite in data successiva contro il promittente alienante.

In conclusione, va affermato che **la disposizione dell'art. 2645 *bis* cod. civ., secondo cui la trascrizione del**



preliminare non si può eseguire se non in forza di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente, comporta che, quando l'atto soggetto a trascrizione sia documentato solo da una scrittura privata mancante di autenticità, l'unica via attraverso la quale l'interessato può conseguire la trascrizione è quella dell'accertamento giudiziale della sottoscrizione della scrittura, perché solo attraverso l'integrazione della scrittura con la sentenza potrà ottenere l'effetto della prenotazione dell'opponibilità ai terzi della (futura) trascrizione del definitivo. Ne consegue che è trascrivibile ai sensi dell'art. 2652 n. 3 cod. civ. la domanda diretta ad ottenere l'accertamento giudiziale della sottoscrizione di una scrittura privata in cui si contiene un preliminare soggetto a trascrizione e che, ottenuta la sentenza, occorre procedere alla trascrizione dell'atto contenuto nella scrittura e questa produce gli effetti dell'art. 2645 bis, comma secondo, cod. civ. dalla data in cui è stata trascritta la domanda.

5.2.- La tutela del promissario acquirente per scrittura privata non autenticata verrebbe infatti sacrificata senza alcuna ragione logica né sistematica se si dovesse interpretare l'art. 2645 bis cod. civ. come norma richiedente la preventiva instaurazione e conclusione del giudizio di accertamento giudiziale dell'autenticità delle sottoscrizioni, come ha fatto la Corte d'appello di Napoli.



Corte di Cassazione - copia non ufficiale

La tutela avuta di mira dal legislatore (su cui si sono intrattenute anche le Sezioni Unite) va realizzata appieno.

Poiché non vi è alcuna incompatibilità né letterale né sistematica tra l'art. 2645 *bis* e l'art. 2652 n. 3 cod. civ., la tutela si realizza mediante la combinazione delle due norme, seguendo un percorso interpretativo analogo a quello che sta a fondamento del combinato disposto tra lo stesso art. 2652 n. 3 e l'art. 2657 cod. civ., di cui si è detto sopra.

6.- Giova aggiungere che, sebbene si sia prospettato che l'effetto prenotativo di cui all'art. 2645 *bis* cod. civ. renderebbe inopponibili al promissario acquirente le sole formalità pubblicitarie eseguite successivamente nei confronti del promittente alienante in virtù di titoli da lui voluti, il Collegio ritiene che il testo e la *ratio* della norma depongano nel senso della sua portata generale.

La trascrizione del preliminare è lo strumento predisposto dal legislatore per dirimere i conflitti non solo tra più aventi causa dal promittente alienante, ma anche per risolvere i conflitti tra promissario acquirente e creditori del promissario alienante. Non vi è alcun dato testuale né sistematico che induca a ritenere che l'effetto prenotativo sia limitato alle formalità pubblicitarie volontarie.

Va affermato, che **gli effetti della trascrizione del preliminare, ai sensi dell'art. 2645 *bis* cod. civ., comma primo, si estendono anche alle trascrizioni di pignoramenti o sequestri ed alle iscrizioni di ipoteche giudiziali, con la**

conseguenza che queste, qualora siano successive alla trascrizione del preliminare, sono inopponibili al promissario acquirente, alle condizioni, per gli effetti e nei limiti di cui allo stesso art. 2645 *bis* cod. civ., commi secondo e terzo, cod. civ.

Ciò significa che il pignoramento trascritto contro il promittente alienante dopo la trascrizione del contratto preliminare non pregiudica il promissario acquirente che faccia seguire, nei termini di legge, la trascrizione del contratto definitivo o della domanda di esecuzione in forma specifica (quest'ultima, seguita dalla trascrizione della sentenza di accoglimento).

Questa conclusione è d'altronde coerente con la disposizione dell'art. 2775 *bis* cod. civ. e con l'interpretazione che vi hanno dato le Sezioni Unite con la sentenza n. 21045/2009. La norma completa la tutela del promissario acquirente, dandogli l'alternativa, in caso di trascrizione di pignoramento da parte di terzi, nella vigenza dell'effetto prenotativo della trascrizione del preliminare, di concludere la sequenza mediante la stipulazione del definitivo e la sua trascrizione (o mediante l'azione per l'esecuzione in forma specifica) ovvero di intervenire nel processo esecutivo facendo valere il privilegio immobiliare c.d. "iscrizionale" per i crediti restitutori e risarcitori dovuti alla mancata esecuzione del preliminare. In quest'ultimo caso, il privilegio prevale su tutte le iscrizioni e trascrizioni successive, con le



Corte di Cassazione - copia non ufficiale



eccezioni previste dal secondo comma dello stesso art. 2775 bis e dall'art. 2825 bis cod. civ., pur non prevalendo sulle iscrizioni ipotecarie anteriori (come, appunto, deciso dalle Sezioni Unite con la sentenza su citata).

7.- Applicando i principi di diritto di cui sopra, il secondo motivo di ricorso va accolto e la sentenza d'appello va cassata.

Poiché non sono necessari ulteriori accertamenti in punto di fatto, questa Corte può decidere nel merito.

La trascrizione del pignoramento effettuata contro il promittente alienante Avolio in data **28 gennaio 2004** non è opponibile al terzo, promissario acquirente, Barone, che aveva trascritto in data **23 dicembre 2003** la domanda volta all'accertamento delle sottoscrizioni ed, ottenuta la sentenza, ha trascritto il contratto preliminare, risultante da scrittura privata con sottoscrizione autenticata, in data **29 novembre 2004** ed ha poi trascritto il contratto definitivo di compravendita in data **23 dicembre 2004**. Pertanto, la sequenza trascrizione del preliminare più trascrizione del definitivo, tenuto conto dell'anticipazione alla data di trascrizione della domanda ex art. 2652 n. 3 cod. civ., si è conclusa nell'arco di un anno, quindi entro i limiti temporali del terzo comma dell'art. 2645 *bis* cod. civ. La trascrizione del definitivo retroagendo ad epoca precedente la trascrizione del pignoramento prevale su quest'ultimo, comportandone l'inefficacia.



A conferma della decisione di primo grado, va quindi accolta l'opposizione di terzo proposta ai sensi dell'art. 619 cod. proc. civ. da Luigi Barone con ricorso depositato, in sede di merito, il 20 luglio 2007 e, per l'effetto, va dichiarata l'inefficacia del pignoramento trascritto 28 gennaio 2004 da Adriana Rinzivillo contro Marcello Avolio.

In ragione della novità della questione posta dal ricorso, sussistono giusti motivi per compensare tra tutte le parti le spese dell'intero giudizio, comprese quelle della fase cautelare.

Nulla è dovuto ai sensi del comma 1 *bis* dell'art. 13 del D.P.R. n. 115 del 2002, atteso l'accoglimento del ricorso.

**Per questi motivi**

La Corte, rigettato il primo motivo di ricorso, accoglie il secondo, cassa la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, accoglie l'opposizione di terzo proposta ai sensi dell'art. 619 cod. proc. civ. da Luigi Barone con ricorso depositato, in sede di merito, il 20 luglio 2007 e, per l'effetto, dichiara l'inefficacia del pignoramento trascritto 28 gennaio 2004 da Adriana Rinzivillo contro Marcello Avolio.

Compensa tra tutte le parti le spese dell'intero giudizio, comprese quelle della fase cautelare.

Così deciso in Roma, il 21 giugno 2016.