

n. 10/2019

Roma, 30 settembre 2019

NON PUÒ ESSERE TRASCRIPTA NEI REGISTRI IMMOBILIARI LA DOMANDA GIUDIZIALE PROPOSTA DAL CREDITORE CONTRO IL DEBITORE ALLO SCOPO DI ACCERTARE CHE QUESTI HA ACCETTATO UN'EREDITÀ NEL CUI ASSE È COMPRESO L'IMMOBILE PIGNORATO

1. Premessa.

Un problema ricorrente nelle procedure di espropriazione immobiliare¹ attiene alla ricerca della proprietà dell'immobile sottoposto ad esecuzione forzata nel momento in cui, dopo averlo pignorato, il creditore chiede al giudice dell'esecuzione di disporre la vendita.

In questo frangente la legge si trova a bilanciare l'esigenza di far sì che l'esecuzione forzata si rivolga su beni che appartengono al debitore - onde l'aggiudicatario ne acquisti realmente la proprietà (evitando che la macchina del processo esecutivo «giri a vuoto» e sancisca un trasferimento inefficace perché a non domino) e onde non turbare il terzo, vero proprietario - e l'esigenza di imporre sul creditore istante un onere probatorio non eccessivo.

2. La questione. La (sola) trascrizione della domanda giudiziale per l'accertamento della qualità di erede è

idonea a produrre l'effetto della continuità delle trascrizioni?

La risposta a tale interrogativo muove principalmente dall'esigenza di garantire la sicurezza del traffico commerciale e la certezza della circolazione giuridica.

Tale esigenza viene rispettata, in generale, attraverso l'istituto della trascrizione e nel particolare ambito dell'espropriazione immobiliare dall'art. 567 c.p.c. nella parte in cui onera il creditore di acquisire documentazione/certificazione attestante la proprietà dell'immobile pignorato nel ventennio precedente.

La medesima "certezza" è richiesta ai fini della continuità delle trascrizioni (di cui all'art. 2650 c.c.).

Allo stesso modo, la vendita coattiva del bene pignorato - ai danni del chiamato all'eredità - presuppone (quantomeno) un accertamento della qualità di erede del debitore esecutato e che tale qualità sia accertata o con sentenza, o con atto

¹ Nell'esperienza notarile (ampiamente, M.R. CAMPANILE, *Rilevanza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità nelle procedure di espropriazione forzata*

immobiliare e ruolo del giudice in caso di omissione, Studio n. 32-2007/E, www.notariato.it)

pubblico o con scrittura privata autenticata.

3. La soluzione elaborata dalla giurisprudenza e l'opportunità di una riforma legislativa ovvero di un intervento della Corte Costituzionale

“Non vale la mera trascrizione della domanda giudiziale di accertamento della qualità di erede o dell'accettazione dell'eredità”.

Questa la spiegazione offerta dalla giurisprudenza - sia pure non sempre seguita nella prassi dei Tribunali² - che, a parere del redattore, appare ragionevole e conforme agli istituti attualmente tipizzati nel nostro ordinamento.

a. La trascrizione dell'acquisto *mortis causa* può compiersi solo secondo i modi di cui all'art. 2648 c.c. nel quale è contenuto il principio di tipicità degli atti soggetti a trascrizione che, come tale, è immanente alla stessa funzione pubblicitaria dell'atto e non ammette incertezze giuridiche.

Con riferimento all'accettazione dell'eredità è prevista la trascrizione della dichiarazione del chiamato o degli atti che valgano ad accettazione tacita e anche della sola sentenza di accertamento ma, senza

alcuna previsione sulla domanda giudiziale.

Nel senso suddetto, si cita a titolo esemplificativo ed esplicativo il Tribunale di Trapani (sezione civile, sentenza n. 241/2012) che ha rigettato il reclamo proposto dal resistente e dal pubblico ministero avverso la trascrizione con riserva della domanda giudiziale di accettazione dell'eredità avanti il Conservatore del Registro Immobiliare.

Il giudice siciliano ha affermato, infatti, che l'accettazione può essere trascritta sotto forma di dichiarazione del chiamato all'eredità o altrimenti di sentenza di accertamento non essendo previsto nulla nel codice civile sulla possibilità di trascrivere la domanda giudiziale di accettazione dell'eredità.

Di conseguenza, poiché il creditore ha trascritto la domanda giudiziale di pignoramento dei beni prima della domanda di accertamento dell'accettazione di eredità, "(...) *la continuità delle trascrizioni è garantita non dalla trascrizione della domanda giudiziale ma dalla sentenza che accerti l'accettazione di eredità del de cuius da parte degli esecutati*".

b. La Cassazione Civile, Sez. 3^a, del 03-04-2015, n. 6833, dando continuità al

² Presso alcuni Tribunali si assiste alla autorizzazione (impropria) del deposito della nota di trascrizione della domanda giudiziale per ottenere la sospensione o il rinvio della procedura esecutiva, in attesa dell'esito

(adesione Dott.ssa SOLDI), consultabile <https://books.google.it/books?isbn=881336489X>; Alberto Cardino, Simona Romeo - 2018 - Law.

principio espresso dalla Cassazione Civile, del 26-05-2014, n. 11638, ha ribadito che in materia di espropriazione immobiliare, qualora sia sottoposto a pignoramento un diritto reale su un bene immobile di provenienza ereditaria e l'accettazione dell'eredità non sia stata trascritta a cura dell'erede/debitore esecutato, si prospetta l'alternativa:

(i) se il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità, il creditore procedente può richiederne, a sua cura e spese, la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, anche dopo la trascrizione del pignoramento, ripristinando così la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 c.c., comma 2, purché prima dell'autorizzazione alla vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.;

(ii) se, invece, il chiamato all'eredità ha compiuto uno degli atti che comportano accettazione tacita dell'eredità ma questo non sia trascrivibile, perché non risulta da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata, ovvero se si assume che l'acquisto della qualità di erede sia seguito *ex lege* ai fatti di cui agli artt. 485 o 527 c.c., non risultando questo acquisto dai pubblici registri, la vendita coattiva del bene pignorato ai danni del chiamato presuppone che la qualità di erede del

debitore esecutato sia accertata con sentenza (divenuta definitiva). Si può reputare possibile che l'accertamento intervenga pure dopo il pignoramento, ma prima della vendita.

“Non può essere trascritta nei registri immobiliari la domanda giudiziale proposta dal creditore contro il debitore in quanto non sussiste il presupposto stesso della trascrizione della domanda giudiziale, che è appunto quello di risolvere il conflitto con i terzi acquirenti diritti sui beni in relazione ai quali si domanda l'accertamento. In altri termini, e come ha correttamente evidenziato l'Agenzia reclamata nella memoria depositata, non solo la trascrizione di una siffatta domanda non è prevista dalla legge (e non è riconducibile in via di interpretazione estensiva ad una di queste: cfr. Trib. Napoli, Sez. II, 21.12.2006, in pluris), e per ciò solo non può essere effettuata, ma in ogni caso sarebbe priva di utilità per il creditore procedente, e dunque per l'eventuale acquirente in sede di espropriazione forzata: sia perché eventuali conflitti tra questi ultimi e gli aventi causa dai convenuti non potrebbero essere risolti in considerazione dell'effetto prenotativo della trascrizione della domanda di accertamento di un successivo atto di disposizione; sia perché la richiesta trascrizione di tale domanda di accertamento, proposta dal creditore procedente nei confronti dei chiamati all'eredità, non collimerebbe con la trascrizione dell'emananda sentenza, che dovrà essere effettuata piuttosto contro i genitori defunti proprio al fine di realizzare quella continuità

delle trascrizioni a cui è preposta. A tale ultimo riguardo si deve anzi osservare che, una volta accertato che il principio di continuità delle trascrizioni trova piena applicazione nella fattispecie in esame, a stretto rigore la trascrizione del pignoramento immobiliare ai sensi dell'art. 555, co. 1, c.p.c., in mancanza della trascrizione di un acquisto per causa di morte nel ventennio precedente, non produrrebbe alcun effetto³.

4. Conclusioni.

Per la continuità della trascrizione, allo scopo di accertare la qualità di erede del debitore esecutato o l'accettazione dell'eredità nel cui asse è compreso l'immobile pignorato, la trascrizione della domanda giudiziale non solo non è prevista e quindi non potrebbe produrre l'effetto di cui all'art. 2650 c.c. ma sarebbe persino inutile, occorrendo a tale fine la sola sentenza di accertamento.

La problematica sorge nel momento in cui manca la trascrizione dell'atto di acquisto in favore del soggetto esecutato antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento perché è nella prassi che il creditore incontra molteplici difficoltà nel recupero coattivo del credito, dovendo necessariamente procedere a sanare l'eventuale difetto di continuità delle

trascrizioni, all'uopo impiegando gli strumenti messi a disposizione dal legislatore, allo stato non adeguati.

La tematica qui affrontata suggerisce altresì l'occasione per illustrare all'interprete una modalità operativa ove, nel caso pratico, sia posto di fronte alla necessità di far convergere l'espropriazione immobiliare e la prova della continuità della trascrizione in uno scenario più ampio che interessa l'esecuzione su bene ereditario.

i) Nell'ipotesi ordinaria, se l'espropriazione è diretta nei confronti del debitore finanziato, il creditore garantito da ipoteca volontaria può iniziare l'esecuzione; la continuità della trascrizione dell'atto di acquisto in favore del soggetto esecutato - antecedente alla trascrizione dell'atto di pignoramento - è assicurata dall'accertamento del ventennio compiuto dal Notaio rogante.

ii) Nel caso - oggetto di disamina - in cui l'espropriazione debba essere azionata su bene ereditario, la continuità della trascrizione dell'atto di acquisto *mortis causa* in favore dell'esecutato è subordinata alla dimostrazione della qualità di erede di quest'ultimo.

³ Commento della rivista del Notariato (3/2012)

Così al creditore, posto di fronte al crocevia se iniziare o meno l'espropriazione, attesa l'inutilità della trascrizione della domanda giudiziale dell'accertamento della qualità di erede, si ritiene adeguato suggerire:

(a) in via principale di introdurre, prima dell'esecuzione, il procedimento di accertamento della qualità di erede e attenderne l'esito.

L'inizio dell'esecuzione - anche in pendenza di processo per l'accertamento della qualità ereditaria - non garantisce il proseguimento dell'esecuzione: l'impedimento potrebbe ritrovarsi sia nell'opinione e nella prassi di alcuni Tribunali che non ritengono funzionale ai ex art. 567 c.p.c. la trascrizione della domanda giudiziale sia nella decisione del Conservatore che, a fronte della tipizzazione degli atti trascrivibili, potrebbe rifiutare la trascrizione della domanda giudiziale per l'accertamento della qualità di erede, in quanto non prevista.

(b) Altro strumento disciplinato dal legislatore è il ricorso per la nomina del curatore dell'eredità giacente.

L'art. 528 c.c. prevede che, nel caso in cui il chiamato non abbia accettato l'eredità e non sia nel possesso dei beni ereditari, il Tribunale del circondario in cui si è aperta la successione, su istanza di chiunque

abbia interesse, nomina un curatore dell'eredità.

Il curatore è meramente tenuto ad una serie di obblighi specificati nel codice civile e, in particolare, all'amministrazione dell'eredità giacente.

Tale soggetto, comunque, ben potrà individuare autonomamente i possibili chiamati all'eredità e procedere nei loro confronti con i necessari provvedimenti in fine di far accettare da questi ultimi l'eredità.

L'istituto *de quo* consente di risolvere problematiche dal punto di vista processuale, permettendo al creditore di procedere esecutivamente nei confronti del curatore dell'eredità giacente/ legittimato passivo, una volta nominato dal Tribunale e a cui il creditore indirizzerà il pignoramento e gli atti prodromici. Nell'eredità giacente è, difatti, il curatore a liquidare il patrimonio ereditario, che vende al miglior offerente. I creditori non subiscono alcun pregiudizio perché la procedura provvederà alla distribuzione del ricavato nel rispetto delle ragioni di prelazione, previa graduazione.

Avv. Eleonora Piccioni
Studio Legale Mannocchi & Fioretti
Sede di Roma

Il presente documento non costituisce un parere ed è stato redatto ai soli fini informativi dei clienti di

M&F. È proprietà di M&F e non può essere divulgato a soggetti differenti dal destinatario, senza una preventiva autorizzazione scritta.