

---

Comitato scientifico:

*Elisabetta BERTACCHINI (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) – Silvio BOLOGNINI (Professore straordinario di Filosofia del diritto) - Giuseppe BUFFONE (Magistrato) – Costanzo Mario CEA (Magistrato, Presidente di sezione) - Paolo CENDON (Professore ordinario di diritto privato) - Gianmarco CESARI (Avvocato cassazionista dell'associazione Familiari e Vittime della strada, titolare dello Studio legale Cesari in Roma) - Bona CIACCIA (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Leonardo CIRCELLI (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Vittorio CORASANITI (Magistrato, ufficio studi del C.S.M.) – Lorenzo DELLI PRISCOLI (Magistrato, Ufficio Massimario presso la Suprema Corte di Cassazione, Ufficio Studi presso la Corte Costituzionale) - Francesco ELEFANTE (Magistrato T.A.R.) - Annamaria FASANO (Magistrato, Ufficio massimario presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo FERRI (Magistrato, Sottosegretario di Stato alla Giustizia) - Francesco FIMMANO' (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Eugenio FORGILLO (Presidente di Tribunale) – Mariacarla GIORGETTI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giusi IANNI (Magistrato) - Francesco LUPIA (Magistrato) - Giuseppe MARSEGLIA (Magistrato) - Piero SANDULLI (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano SCHIRO' (Presidente di Corte di Appello) - Bruno SPAGNA MUSSO (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo SPAZIANI (Magistrato, Vice Capo dell'Ufficio legislativo finanze del Ministro dell'economia e delle finanze) – Antonella STILO (Consigliere Corte di Appello) - Antonio VALITUTTI (Consigliere della Suprema Corte di Cassazione) - Alessio ZACCARIA (Professore ordinario di diritto privato).*

---

**Trascrizione e contratto preliminare: l'effetto prenotativo non opera se il processo è definito con verbale di conciliazione.**

*La trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica di contratto preliminare produce gli effetti prenotativi previsti dall'art. 2652, n. 2, cod. civ. solo in caso di trascrizione della successiva sentenza di accoglimento e non anche quando il processo sia stato definito con verbale di conciliazione<sup>1</sup>.*

**Cassazione civile, sezione prima, sentenza del 5.3.2014, n. 5102**

*...omissis...*

Con i tre motivi di impugnazione F. ha rispettivamente denunciato:

1) violazione dell'art. 2652 c.c., n. 2, art. 2932 c.c., L. Fall., art. 45, perchè il tribunale non avrebbe attribuito il debito rilievo alla sua qualità di proprietario del bene, risultante dal verbale di conciliazione del 25.11.2004, qualità che

---

<sup>1</sup> La massima è stata estratta da Ced Cassazione.

sarebbe stata opponibile al fallimento per effetto dell'avvenuta trascrizione della domanda giudiziale;

2) violazione dell'art. 112 c.p.c., poichè il reclamo avrebbe avuto ad oggetto l'illegittimità del provvedimento autorizzatorio all'accesso e alla valutazione dell'immobile conteso, illegittimità dedotta sotto il profilo che il fallimento non avrebbe avuto titolo per procedere in tal senso, mentre il decreto si era pronunciato per l'appartenenza dell'immobile alla massa fallimentare, pur in mancanza di specifica richiesta al riguardo;

3) violazione dell'art. 360 c.p.c., n. 4, artt. 161 e 112 c.p.c., per l'omessa pronuncia sull'eccezione di difetto di legittimazione del fallimento (basata sulla mancanza di un titolo da azionare) e sul rilievo secondo il quale il fallimento avrebbe dovuto agire L. Fall., ex art. 67.

Il ricorso è infondato.

Quanto al primo motivo si osserva infatti che, ai sensi dell'art. 2652 c.c., sono soggette a trascrizione le domande dirette ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre (art. 2932 c.c.) e che, una volta trascritta la sentenza di accoglimento, questa prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite dopo la trascrizione della detta domanda. Nella specie xxxx pur avendo provveduto a trascrivere la domanda, ha ommesso di trascrivere la successiva sentenza e ciò è sufficiente per escludere, nel concreto, la verifica degli invocati effetti anticipatori.

Nè rileva che il giudizio promosso ex art. 2932 c.c. non si sia definito con sentenza, essendo intervenuto verbale di conciliazione, poichè, a parte il rilievo che il detto verbale non risulta essere stato trascritto, la prevalenza della domanda sulle trascrizioni successive indicata dall'art. 2652 c.c., n. 2 è riconducibile all'emanazione di sentenza di accoglimento della domanda e non già, dunque, all'adozione di un provvedimento definitivo del giudizio di diverso contenuto, quale sarebbe il verbale di conciliazione rispetto alla proposta domanda ex art. 2932 c.c..

E' poi priva di pregio la censura secondo la quale il tribunale avrebbe pronunciato "*ultra o extra petita*", avendo attribuito un contenuto più ampio alle deduzioni delle parti, che non si sarebbero riferite "ad un accertamento circa la titolarità di un diritto di proprietà in capo all'uno oppure all'altro soggetto". Ed invero dall'esame del contestato decreto del Tribunale di Ariano Irpino si evince che il giudice ha interpretato il contenuto della controversia sottoposta al suo esame nel senso della sollecitazione di una pronuncia in ordine alla legittimità dell'intervento del curatore, come d'altro canto effettivamente era stato richiesto.

Ai fini della delibazione in ordine alla correttezza o meno del censurato comportamento degli organi della procedura, il tribunale ha quindi ritenuto di dover verificare il titolo posto dal curatore a base del suo intervento, e ne ha quindi affermato la legittimità in ragione dell'avvenuta apprensione del bene. La statuizione adottata costituisce dunque l'effetto della interpretazione delle deduzioni delle parti e non integra pertanto gli estremi del vizio denunciato.

D'altra parte a voler ragionare diversamente, e cioè a ritenere che il giudizio del tribunale dovesse essere circoscritto alla verifica in ordine alla illegittimità del provvedimento autorizzatorio del giudice delegato per essere l'immobile in questione occupato da altre persone, il ricorso sarebbe comunque inammissibile perchè, essendo sindacato (secondo la non condivisa prospettazione del ricorrente) il semplice diritto del curatore di accedere

all'immobile per la conseguente valutazione del bene, si tratterebbe comunque di provvedimento non definitivo e non decisorio, in quanto tale non ricorribile per cassazione.

E' infine inconsistente anche il terzo motivo, ove si consideri che la questione relativa alla legittimazione del fallimento (nozione che il ricorrente a torto fa coincidere con la fondatezza nel merito della sua pretesa) è stata implicitamente affrontata e risolta in senso positivo, in ragione della intervenuta apprensione del bene (di qui l'autorizzazione all'accesso) mentre, per quanto concerne l'eccezione "sollevata dal reclamante circa l'azione L. Fall., ex art. 67 che il curatore avrebbe potuto porre in essere", la questione relativa alla ricorrenza dei presupposti per la proposizione di azione revocatoria esula dalla domanda originaria.

Fra l'altro non sembra inutile rilevare come il ricorrente, per far valere il diritto di cui assume essere titolare, avrebbe dovuto formulare una domanda di rivendicazione o di restituzione dell'immobile (contrastando così l'avvenuta acquisizione del bene da parte del fallimento), mentre si è limitato a reclamare L. Fall., ex art. 26 il provvedimento autorizzatorio del giudice delegato del tutto privo di autonomia, sicchè anche sotto questo riflesso il riferimento alla disciplina della L. Fall., art. 67, oltre ad essere nuovo, risulta nel merito impropriamente evocato.

Conclusivamente il ricorso deve essere rigettato, con condanna del ricorrente, soccombente, al pagamento delle spese del giudizio di legittimità, liquidate in dispositivo.

p.q.m.

Rigetta il ricorso e condanna il ricorrente al pagamento delle spese processuali del giudizio di legittimità, liquidate in Euro 2.700, di cui Euro 2.500 per compenso, oltre agli accessori di legge.

Così deciso in Roma, il 14 gennaio 2014.

Depositato in Cancelleria il 5 marzo 2014