

Centro Studi

**D**iritto **A**vanzato

Edizioni

Comitato scientifico:

Simone **ALECCI** (Magistrato) - Elisabetta **BERTACCHINI** (Professore ordinario di diritto commerciale, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Mauro **BOVE** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Giuseppe **BUFFONE** (Magistrato addetto alla direzione generale della giustizia civile presso il Ministero della Giustizia) - Tiziana **CARADONIO** (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) - Caterina **CHIARAVALLOTTI** (Presidente di Tribunale) - 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.) - Mirella **DELIA** (Magistrato) - Lorenzo **DELLI PRISCOLI** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Paolo **DI MARZIO** (Consigliere Suprema Corte di Cassazione) - Francesco **ELEFANTE** (Magistrato T.A.R.) - Annamaria **FASANO** (Consigliere presso la Suprema Corte di Cassazione) - Cosimo **FERRI** (Magistrato, già 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) - Roberto **MARTINO** (Professore ordinario di diritto processuale civile, Preside Facoltà Giurisprudenza) - Francesca **PROIETTI** (Magistrato) - Serafino **RUSCICA** (Consigliere parlamentare presso il Senato della Repubblica) - Piero **SANDULLI** (Professore ordinario di diritto processuale civile) - Stefano **SCHIRO'** (Presidente di sezione, Suprema Corte di Cassazione) - Bruno **SPAGNA MUSSO** (Magistrato, assistente di studio alla Corte Costituzionale) - Paolo **SPAZIANI** (Magistrato dell'Ufficio del Massimario della Corte Suprema di Cassazione) - Antonella **STILO** (Magistrato, Presidente di sezione) - Antonio **URICCHIO** (Professore ordinario di diritto tributario, Magnifico Rettore) - Antonio **VALITUTTI** (Presidente di Sezione presso la Suprema Corte di Cassazione) - Alessio **ZACCARIA** (Professore ordinario di diritto privato, componente laico C.S.M.).

## Il regime di opponibilità ai terzi degli atti negoziali e giudiziali: l'importanza del contenuto della nota di trascrizione

*Per stabilire se ed in quali limiti un determinato atto o una domanda giudiziale trascritta sia opponibile ai terzi deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare senza possibilità di equivoci ed incertezze gli elementi essenziali del negozio e i beni ai quali esso si riferisce o il soggetto contro il quale la domanda sia rivolta, senza potersi attingere elementi dai titoli presentati e depositati con la nota stessa; non può invece aversi riguardo al contenuto del titolo di acquisto che, insieme con la nota, viene depositato presso la conservatoria dei registri immobiliari.*

**Cassazione civile, sezione sesta, ordinanza del 13.09.2018, n. 22419**

...omissis...

considerato che con l'unico motivo, illustrato anche da memoria, il ricorrente deduce, sotto il profilo della violazione di legge e del vizio di motivazione, l'erroneità della statuizione con la quale il Tribunale ha ritenuto inopponibile al fallimento, ai sensi della L. Fall., art. 45, l'atto di compravendita del bene rivendicato, in quanto non provato mediante il deposito della relativa nota di trascrizione, lamentando la contraddittorietà della motivazione, che avrebbe dato per scontata la proprietà del suddetto bene in capo al rivendicante;

ritenuto che il motivo non è meritevole di accoglimento;

che, secondo il costante orientamento di questa Corte, per stabilire se ed in quali limiti un determinato atto o una domanda giudiziale trascritta sia opponibile ai terzi deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare senza possibilità di equivoci ed incertezze gli elementi essenziali del negozio e i beni ai quali esso si riferisce o il soggetto contro il quale la domanda sia rivolta, senza potersi attingere elementi dai titoli presentati e depositati con la nota stessa (Sez. 2, Sentenza n. 8066 del 27/06/1992); non può invece aversi riguardo al contenuto del titolo di acquisto che, insieme con la nota, viene depositato presso la conservatoria del registri immobiliari (Sez. 1, Sentenza n. 12098 del 28/11/1998);

che l'opponibilità al fallimento del venditore - della cui qualità di terzo nel procedimento in esame non può dubitarsi, anche alla stregua del disposto della L. Fall., art. 45 - di un contratto di vendita presuppone quindi la trascrizione del contratto stesso in data antecedente alla dichiarazione di fallimento, la cui prova può essere fornita esclusivamente a mezzo della produzione in giudizio, in originale o in copia conforme, della nota di trascrizione, in quanto solo le indicazioni in essa riportate consentono di individuare, senza possibilità di equivoci, gli elementi essenziali del negozio (Sez. 1, Sentenza n. 28668 del 27/12/2013);

che nella specie il decreto impugnato ha escluso che sia stata prodotta la nota di trascrizione e ne ha quindi rettamente fatto derivare la inopponibilità al fallimento dell'acquisto della proprietà in capo al rivendicante;

che di nessun fatto storico decisivo e discusso tra le parti risulta omissis l'esame nella motivazione impugnata, non potendo ritenersi tale il fatto della intervenuta

trascrizione, che il tribunale ha per l'appunto rettamente escluso per la ragione indicata; che inammissibile deve ritenersi la nuova prospettazione, contenuta nella memoria da ultimo depositata, di una situazione di fatto possessoria, che non risulta svolta in ricorso (cfr.pag.2);

che pertanto il rigetto del ricorso si impone;

che non vi è luogo per provvedere al regolamento delle spese, non avendo l'intimato svolto difese.

pqm

rigetta il ricorso.

Ai sensi del D.P.R. n. 115 del 2002, art. 13, comma 1 quater, inserito dalla L. n. 228 del 2012, art. 1, comma 17, dà atto della sussistenza dei presupposti per il versamento, da parte del ricorrente, dell'ulteriore importo a titolo di contributo unificato pari a quello dovuto per il ricorso, a norma dello stesso art. 13, comma 1-bis.

Così deciso in Roma, nella Camera di consiglio, il 14 giugno 2018.

Depositato in Cancelleria il 13 settembre 2018

---