

ANTONIO MAGRÌ

---

# Sull'immediata trascrivibilità della vendita di cosa altrui.

---

Estratto dalla *Giurisprudenza italiana*, 1998  
Disp. 4<sup>a</sup>, Diritto e procedura civile

---

TORINO  
UNIONE TIPOGRAFICO-EDITRICE TORINESE  
(GIÀ DITTA POMBA)

I.

CASSAZIONE CIVILE, II SEZIONE, 10 marzo 1997, n. 2126 — GAROFALO *Presidente* — CRISTARELLA *Relatore* — IORIO P. M. (diff.). — Spiniello e altri - Roca.

**Trascrizione e conservatorie dei registri immobiliari — Vendita di cosa futura — Effetto traslativo — Momento di realizzazione — Effetti della trascrizione — Nei confronti dello stesso bene con atto non trascritto o trascritto posteriormente — Rilevanza — Nei confronti di colui che ha trascritto una domanda contro il dante causa dell'acquirente del bene futuro, prima della venuta ad esistenza di questo — Indifferenza ex art. 111 c. p. c. (C. c. artt. 1472, 2643, 2644, 2652, 2653; C. p. c. artt. 111, 404).**

*Nella vendita di cosa futura (art. 1472 c. c.) l'effetto traslativo si verifica nel momento in cui il bene (nella specie appartamento da costruire) è venuto ad esistenza nella sua completezza, restando irrilevante soltanto la mancanza di rifiniture o di qualche accessorio non indispensabile alla sua utilizzazione; pertanto la trascrizione — legittima, ai sensi dell'art. 2643 c. c. — di una vendita di cosa futura è idonea a rendere opponibile il relativo diritto, allorché verrà ad esistenza, agli acquirenti dello stesso bene che non hanno trascritto o hanno trascritto posteriormente il loro titolo, ma è irrilevante ai fini (art. 111 c. p. c.) dell'opponibilità all'acquirente di bene futuro della domanda trascritta nei confronti del suo dante causa prima della venuta ad esistenza di tale bene.*

II.

CASSAZIONE CIVILE, II SEZIONE, 11 dicembre 1992, n. 13121 — VELA *Presidente* — PAOLINI *Relatore* — DETTORI P. M. (conf.). — Boffa (avv. Boffa, Puggioni, Parrelli) - Ripari (avv. Testa) - Eredità giacente di Davide Mari.

*Rigetta il ricorso avverso App. Roma, 15 gennaio 1991.*

**Vendita — Vendita di cosa altrui — Contratto preliminare — Trascrivibilità — Trascrizione della domanda di esecu-**

**zione in forma specifica del contratto preliminare di vendita di cosa altrui — Validità (C. c. artt. 2652, n. 2, 2932, 1478).**

*Attesa la trascrivibilità della vendita di cosa altrui, deve ritenersi altresì trascrivibile la domanda di esecuzione in forma specifica del relativo contratto preliminare, essendo a tal fine irrilevante la non appartenenza del bene negoziato al promittente venditore.*

I.

*Omissis. — Motivi:* Con il primo mezzo di ricorso — denunciando violazione e falsa applicazione degli artt. 102, 111, 354, 404, 1° comma, c. p. c., nullità della sentenza e del procedimento (art. 360, nn. 3 e 4, c. p. c.), nonché omessa, insufficiente e contraddittoria motivazione su un punto decisivo della controversia (art. 360, n. 5, c. p. c.) — i ricorrenti si dolgono che la Corte napoletana, nell'escludere la loro qualità di terzi, sia incorsa nell'errore di non considerare: a) in primo luogo, e soprattutto, che questa S. C. ha sempre ritenuto ammissibile l'opposizione di terzo ordinaria dei litisconsorti necessari pretermessi, qualità, questa, da riconoscersi senz'altro, almeno sul piano della legittimazione, allo Spiniello e alla s.r.l. Costruzioni Sud, rispetto alla domanda di demolizione di parte dei loro appartamenti, avendo essi assunto che i loro danti causa avevano acquistato la proprietà di tali appartamenti prima della trascrizione di detta domanda da parte dei Roca Argenziano; b) in secondo luogo che la giurisprudenza, pur negando la legittimazione all'opposizione di terzo ordinaria dell'avente causa di una delle parti ex art. 111 c. p. c., cioè a chi abbia acquistato a titolo particolare il diritto controverso in pendenza della lite (stante la sua possibilità di intervenire nel giudizio e di proporre opposizione di terzo revocatoria), ha sempre fatti salvi, nei trasferimenti immobiliari, gli effetti della trascrizione dell'atto di acquisto.

Si lamenta, in altri termini, che la Corte territoriale abbia trasposto puramente e semplicemente negli opposenti la qualifica di successori a titolo particolare nel rapporto controverso,

verificato l'effetto traslativo anziché accertare anche in quale momento si era realizzata l'opponibilità ai terzi della sentenza n. 433/88. Si sostiene al riguardo che, poiché le pretese dei Roca-Argenziano, come già evidenziato nel secondo motivo, erano tutte basate su una scrittura privata di permuta con sottoscrizioni non autenticate, occorre stabilire, alla luce di un recente orientamento di questa S. C. (sent. 21 ottobre 1993, n. 10434) se la domanda di accertamento di tali pretese — conseguenti all'accoglimento della domanda di simulazione — fosse trascrivibile o se, invece, l'opponibilità ai terzi potesse avere inizio soltanto dalla sentenza, dato pure il postulato effetto *ex artt.* 2932 e 2933 c. c.

Infatti — prosegue il motivo — il citato orientamento o vale ogni qual volta il diritto è contenuto in una scrittura privata non trascrivibile, oppure non può valere neppure limitatamente alla semplice domanda di accertamento del diritto reale su beni immobili o su beni mobili registrati, dato che ogni altra azione suppone l'accertamento di tale diritto; altrimenti, per evitare i rigori di detto orientamento basterebbe introdurre una qualsiasi altra domanda, anche succedanea, allo scopo di ottenere l'effetto di prenotazione recisamente negato dal giudice *a quo*.

Le censure, tutte strettamente connesse in quanto tese a dimostrare che gli attuali ricorrenti erano terzi — ossia titolari di un diritto autonomo, non derivanti dalla situazione o dal rapporto su cui ebbe a pronunciare la sentenza oggetto dell'opposizione — e non, invece, aventi causa di una delle parti, quali successori a titolo particolare del Criscitino nel diritto controverso, sono prive di fondamento.

Va subito sgombrato il campo dall'obiezione (terzo motivo) secondo cui l'indagine in ordine alla posteriorità o meno, rispetto alla trascrizione della domanda giudiziale dei Roca-Argenziano contro il Criscitino, dell'acquisto della proprietà degli immobili, prima appartenenti a costui, da parte degli aventi causa dello Spiniello e della s.r.l. Costruzioni Sud non atterrebbe alla ammissibilità dell'azione proposta, bensì alla sua fondatezza.

Tale indagine, infatti, mirando a stabilire se la proprietà degli appartamenti compresi nella parte di immobile di cui si chiedeva la demolizione si fosse trasferita in pendenza della lite o precedentemente alla instaurazione della stessa, riguardava proprio l'esistenza o meno negli attuali ricorrenti della qualità di successori a titolo particolare del Criscitino nel diritto controverso ai sensi dell'art. 111 c. p. c. e quindi la loro legittimazione a proporre, quali terzi pregiudicati dalla sentenza, l'opposizione ordinaria *ex art.* 404, 1° comma, c. p. c., oppure, quali aventi causa di una delle parti, soltanto l'opposizione revocatoria prevista dal 2° comma di detto articolo.

Orbene, le conclusioni alle quali è pervenuta sul punto la sentenza impugnata non sono affatto meritevoli delle censure che le vengono mosse col ricorso.

La Corte napoletana, invero, partendo dall'indiscusso dato di fatto che il contratto di vendita 25 gennaio 1969 tra il Criscitino e i Colamarco-Di Santo (aventi causa dei ricorrenti) aveva ad oggetto due appartamenti ancora da costruire e che, quindi, si trattava di una vendita obbligatoria il cui effetto traslativo era destinato a verificarsi solo al momento della venuta ad esistenza di detti appartamenti, ha correttamente ritenuto che il trasferimento della proprietà degli stessi era avvenuto l'8 novembre

1971, data della loro ultimazione risultante dall'apposita certificazione prodotta, cioè in epoca ben posteriore alla domanda giudiziale proposta dai Roca-Argenziano il 9 gennaio 1971 e regolarmente trascritta.

A questo proposito i ricorrenti lamentano una pretesa contraddittoria della motivazione per essersi riferito il giudice d'appello alla data di ultimazione dell'immobile risultante dalla certificazione del sindaco sebbene avesse riconosciuto che l'effetto traslativo si era verificato automaticamente con il venire ad esistenza dell'immobile stesso, coincidente, secondo la dottrina e la giurisprudenza, con la realizzazione dello scheletro in cemento armato.

La doglianza, però, non ha pregio poiché, a parte l'inesattezza di quest'ultima affermazione — in quanto per individuare la data di venuta ad esistenza di un immobile ai fini e per gli effetti dell'art. 1472 c. c., occorre aver riguardo al momento in cui si perfeziona il relativo processo produttivo nelle sue componenti essenziali e non, certo, nel solo scheletro, potendo solo ritenersi irrilevante che l'immobile manchi di alcune rifiniture o di qualche accessorio non indispensabile per la utilizzazione (v. sent. 8 marzo 1978, n. 1158, 7 febbraio 1983, n. 1219, 5 settembre 1989, n. 3,854) —, sarebbe spettato agli oppositori, di fronte al dato pacifico della inesistenza della cosa venduta al momento della stipula del contratto 25 gennaio 1969 e in presenza di quella certificazione, allegare e provare con mezzi idonei che il bene stesso era venuto ad esistenza, nel senso suddetto, prima della trascrizione della domanda giudiziale del 9 gennaio 1971, mentre essi, come si dà puntualmente atto a pag. 8 della sentenza, nulla ebbero a dedurre sulla questione e soltanto ora asseriscono, per altro in maniera generica e con insignificante riferimento al solo scheletro in cemento armato, che la costruzione era stata realizzata ben prima del 1971, richiamandosi all'uso a non meglio precisati «atti ufficiali» e alla possibilità di dimostrare agevolmente la circostanza «in sede separata».

Altrettanto correttamente la Corte di merito ha escluso che potesse assumere rilievo l'immediata trascrizione del contratto, osservando che questa aveva potuto acquistare efficacia solo in concomitanza col verificarsi dell'effetto traslativo, dato che l'ordinamento non attribuisce alcuna efficacia di prenotazione alla trascrizione del contratto produttivo di effetti meramente obbligatori.

Si obietta in contrario col ricorso che, una volta ammessa l'immediata trascrivibilità dell'atto, non si può non ricollegare all'avvenuta trascrizione l'effetto conservativo e protettivo voluto dal legislatore, ma l'obiezione non coglie nel segno, essendo quanto mai evidente che in nessun caso la trascrizione di una vendita di cosa futura, sia pure legittimamente operata prima che questa sia venuta ad esistenza (v. sent. 10 luglio 1986, n. 4,497), può far sì che retroagisca alla data di essa il trasferimento della proprietà del bene in contrasto col preciso disposto dell'art. 1472 c. c. Ed è ciò che conta nel caso di specie al fine di escludere che i compratori degli immobili ne fossero già divenuti proprietari all'epoca della domanda giudiziale nei confronti del venditore Criscitino, così da dover essere evocati in giudizio in vece di quest'ultimo o in litisconsorzio con il medesimo.

Nè vale il rilievo secondo cui, in tal modo, la pur riconosciuta

immediata trascrivibilità della vendita di cosa futura perderebbe di significato, poiché essa, invece, conformemente al disposto dell'art. 2644 c. c., serve pur sempre a risolvere l'eventuale conflitto con altri acquirenti dello stesso bene che non abbiano trascritto il proprio acquisto o lo abbiano fatto posteriormente.

Le considerazioni sinora esposte, essendo assorbenti e decisive ai fini della esclusione negli oppositori della qualità di terzi titolari di un diritto autonomo, non derivante dal rapporto o dalla situazione oggetto del giudizio instaurato dai Roca-Argenziano, rendono superfluo l'esame degli altri rilievi ed argomentazioni del ricorso, quasi tutti postulanti l'antioriorità, rispetto alla domanda giudiziale, del trasferimento della proprietà degli immobili dal Criscitino agli aventi causa di detti oppositori.

Occorre solo aggiungere che le censure di cui al secondo, quinto e sesto motivo — con cui si deducono, rispettivamente, la natura non reale del diritto fatto valere dai Roca-Argenziano contro il Criscitino, in quanto riferentesi ad un semplice obbligo personale di quest'ultimo di destinare a strada e ad area di parcheggio condominiali una striscia del terreno cedutogli dai primi, la inopponibilità della simulazione ai terzi di buona fede, in riferimento al fatto che detto obbligo sarebbe stato assunto dal Criscitino solo con la scrittura privata di permuta e non col rogito di compravendita dissimulante tale permuta, e la non trascrivibilità della domanda giudiziale quanto all'accertamento dei diritti basati su quella scrittura —, oltre ad essere in gran parte scarsamente intelligibili, non comprendendosi in che modo esse possano valere a neutralizzare il fatto di essere lo Spiniello e la s.r.l. Costruzioni Sud succeduti a titolo particolare, in pendenza della lite, nella proprietà di parte dell'immobile, prima appartenente tutto al convenuto, di cui si era chiesta, con domanda regolarmente trascritta, la demolizione perché insistente su un'area convenzionalmente vincolata a passaggio e ad area di parcheggio, e di dover subire, quindi, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 111 c. p. c., gli effetti della sentenza pronunciata contro il loro dante causa, introducono questioni che non risultano essere state mai prospettate e trattate nel giudizio di merito (tanto che la Corte napoletana non se ne è minimamente occupata né le si addebitano specificamente vizi di omesso esame), il che ne comporta la inammissibilità in questa sede.

Alla stregua delle osservazioni che precedono il ricorso deve essere rigettato. — *Omissis*.

## II.

*Omissis*. — *Motivi*: Franco e Gabriella Boffa, con il primo motivo di ricorso, denunciano che la sentenza impugnata sarebbe viziata da «violazione dell'art. 360, nn. 3, e 5, c. p. c., contrastante, ambigua costruzione dell'atto giuridico intercorso fra le parti, qualificazioni apodittiche dello stesso, in totale difetto di analisi della fattispecie e di argomentazione, violazione del dettato della Suprema Corte, violazione di legge a riguardo di tema decisivo della controversia», e, in buona sostanza, accampano che la Corte territoriale avrebbe, di volta in volta, definito il contratto stipulato fra Davide Mari e Giovanna Ripari il 16 gennaio 1974, ed integrante la fonte primigenia dei diritti vantati dalla seconda nel presente giudizio, vendita obbligato-

ria, vendita con effetti reali differiti, compravendita di immobile futuro, vendita obbligatoria suscettibile di produrre effetti traslativi nel momento della venuta ad esistenza del bene negoziato, vendita di cosa altrui, senza tener conto del dato che l'arresto rescindente di questa Suprema Corte dal quale era scaturito il giudizio di rinvio dinanzi ad essa istituito aveva irrettabilmente ritenuto la riducibilità del negozio cennato alla nozione di contratto preliminare di vendita di cosa altrui; deducono, quindi, che la corte anzidetta, in ragione della imprecisa comprensione della natura del rapporto controverso, sarebbe pervenuta ad una decisione «assolutamente inetta a sopravvivenza».

I Boffa, con il secondo mezzo di ricorso, sostengono essere la pronuncia del giudice del merito inficiata da «violazione dell'art. 360, nn. 3, e 5, c. p. c., contraddittoria, illogica costruzione dell'ambivalente passaggio di proprietà Coop. S.D.A.M./Ripari, Coop. S.D.A.M./Mari/Ripari, in forza del dedotto negozio definitivo di vendita ad effetti reali meramente differiti, violazione degli artt. 1478, 2° comma, 2932, 2908 e 2909 c. c., violazione dei dettami della Suprema Corte», allegando, in definitiva, che il giudice anzidetto avrebbe «rimesso in gioco» la dichiarazione della liceità del passaggio della proprietà dell'alloggio oggetto della vertenza da Davide Mari a Giovanna Ripari contenuta nella dianzi ricordata sentenza rescindente di questa Suprema Corte, affermando aver avuto natura, non già di preliminare di vendita ma, di vendita vera e propria il contratto integrante il titolo della cennata traslazione.

Franco e Gabriella Boffa, con il terzo, complesso ed articolato, motivo di ricorso, prospettano che nella contestata decisione della Corte territoriale sarebbero ravvisabili «violazione dell'art. 360, nn. 3 e 5, c. p. c., omissione dell'esame della specificità del caso, indispensabile ai fini del risolvimento in concreto della problematica della continuità delle trascrizioni, elusione delle indicazioni del Supremo Collegio Regolatore e delle censure mosse dagli appellanti alla prima sentenza di merito», e, più specificamente, deducono che la Corte suddetta, omettendo ogni «esame della fattispecie fattuale» e ogni «indagine su ciascuno dei fondamentali elementi concorrenti nel formare la problematica vertenziale», ed eludendo le indicazioni risultanti dall'arresto rescindente di questa Suprema Corte e gli assunti difensivi allegati da essi ricorrenti, non avrebbe rilevato a) la nullità, da correlarsi a contrasto con le disposizioni del R. D. 24 aprile 1938, n. 1165 e ad asserita incompletezza dell'oggetto, del dianzi ricordato contratto preliminare concluso il 16 gennaio 1974 tra Davide Mari e Giovanna Ripari, e la «incoercibilità» delle obbligazioni con tale negozio assunte dal promittente, b) le conseguenti «abnormità e inconfigurabilità» della domanda della promissaria intesa ad ottenere l'esecuzione in forma specifica del contratto considerato e, quindi, la relativa intrascrivibilità, c) la mancata proposizione della domanda medesima nei confronti di tutti i soggetti legittimati a contraddirla come litisconsorti necessari, d) la invalidità e la inidoneità a produrre effetti della eseguita trascrizione della domanda in discorso causate dal fatto che nella relativa nota sarebbe stata surrettiziamente taciuta la non appartenenza al promittente del cespite negoziato, e) il dato che la domanda di cui trattasi era stata proposta subordinatamente ad altra, e, cioè, come «even-

tuale» e «non attuale», e che, anche per questa ragione, era da ritenere non trascrivibile, f) la non coincidenza fra la domanda trascritta e le statuizioni della sentenza che aveva sanzionato il trasferimento dell'immobile conteso dal Mari alla Ripari, accogliendo un'istanza *ex art. 2932 c. c.* da costei azionata solo in corso di giudizio, in un momento successivo a quelli della trascrizione originaria e dei contestati pignoramenti, e, comunque, mai fatta oggetto di specifica trascrizione.

I Boffa, con il quarto motivo di ricorso, sostanzialmente reiterando censure già sviluppate nei tre mezzi precedenti, asseriscono che la sentenza impugnata apparirebbe viziata da «violazione dell'art. 360, nn. 3, e 5, c. p. c., con riguardo all'affermata trascrivibilità immediata della vendita ad effetti reali differiti, violazione degli artt. 2643, nn. 1 e 2, 2652, n. 2, c. c., omesso esame degli specifici, connotanti la fattispecie, assunzione apodittica della natura del contratto 16 gennaio 1974, omessa applicazione dei criteri ermeneutici di cui agli artt. 1362 e segg. c. c.», sostenendo, ancora una volta, che la Corte territoriale sarebbe incorsa in errori e contraddizioni nella definizione del contratto stipulato il 16 gennaio 1974 da Davide Mari e da Giovanna Ripari, non avrebbe rilevato l'invalidità di tale contratto, avrebbe erroneamente ritenuto passibile di trascrizione una domanda, quale quella azionata *ex art. 2932 c. c.* dalla Ripari, tesa ad ottenere l'esecuzione specifica di un contratto preliminare recante assunzione di impegni «non coercibili», e, per di più, esperita «giustapposta», e cioè insieme e subordinatamente, ad altra, pretesamente, non trascrivibile, e, comunque, avente ad oggetto la richiesta di traslazione di bene non appartenente al promittente al momento della conclusione del contratto e della trascrizione della istanza.

I ricorrenti, con il quinto mezzo di impugnazione, denunciano riscontrarsi nella sentenza contestata «violazione dell'art. 360, nn. 3 e 5, c. p. c., per omessa considerazione del relevantissimo dato della discontinuità fra promessa Mari di acquisire l'immobile, al fine di venderlo, 16 gennaio 1974, domanda Ripari 16 ottobre 1974, trascrizione 26 ottobre 1974, *causa pendenti e petita* a verbale dell'udienza 7 giugno 1976, non trascritta, relativa notificazione, sentenza che accoglie detta ultima correlazione fra *jus e factum*», e, più specificamente, sostengono, da un lato, che la decisione che, a suo tempo, pronunciò sulla domanda *ex art. 2932 c. c.* azionata da Giovanna Ripari nei confronti di Davide Mari avrebbe accolto una pretesa, in qualche misura, diversa da quella definitivamente coltivata dalla Ripari, e, dall'altro, che, comunque, l'istanza accolta dalla decisione cennata avrebbe avuto oggetto non corrispondente a quello della domanda proposta con la citazione trascritta, sicché nella fattispecie non sarebbe dato ravvisare i presupposti richiesti dalla legge perché la trascrizione della domanda possa assolvere alla funzione, assegnatale dall'art. 2652 c. c., di prenotazione degli effetti della trascrizione della sentenza.

Franco e Gabriella Boffa, con il sesto motivo di ricorso, prospettano che la pronuncia del giudice del merito sarebbe viziata da «violazione dell'art. 360, nn. 3 e 5, c. p. c., illogica, contraddittoria costruzione della continuità delle trascrizioni, omessa motivazione, violazione della normativa regolante l'istituto della trascrizione», assumendo, una volta di più, che la sentenza impugnata non avrebbe correttamente risolto il problema della qualificazione del contratto intercorso il 16 gennaio 1974 fra

Giovanna Ripari e Davide Mari e, conseguentemente, sarebbe incorsa in contraddizioni patenti nell'individuazione delle ragioni suscettibili di comportare la prevalenza della trascrizione del titolo dei diritti vantati dalla controparte su quelle dei pignoramenti contestati, avrebbe omesso di esaminare i motivi di primo grado con riferimento all'asserita mancata verifica del rispetto del principio della continuità delle trascrizioni, avrebbe omesso di considerare la giusta rilevanza del fatto che nel momento della trascrizione della domanda *ex art. 2932 c. c.* azionata dalla Ripari nei confronti del Mari costui non era ancora proprietario del bene negoziato, non avrebbe tenuto conto della in commerciabilità di tale bene e dei riflessi della stessa sulla validità del contratto concluso dalle controparti e sulla trascrivibilità della domanda diretta ad ottenerne l'esecuzione, nonché, sotto altro profilo, dell'impossibilità di far retroagire l'efficacia della sentenza azionante il trasferimento del cespite anzidetto dal Mari alla Ripari al momento della trascrizione della domanda istitutiva del giudizio con quella sentenza conclusa.

I Boffa, con il settimo motivo di ricorso, sostengono che nella decisione impugnata si evidenzerebbero «violazione dell'art. 360, nn. 3 e 5, c. p. c., relativamente agli interrogativi posti dalla sentenza della Suprema Corte, sulla attitudine della trascrizione, così come effettuata, di far conoscere ai terzi il rapporto obbligatorio, con il quale il Mari avrebbe vincolato il bene in favore della Ripari, e se non sussisterebbe alcun onere, per chi trascrive un atto di pignoramento, di risalire ad epoca anteriore alla trascrizione dell'acquisto della proprietà del bene in favore del debitore pignorato, prospettazione omissiva, illogica, travisante», nella realtà, ribadendo le critiche mosse alla Corte territoriale con riferimento alle asserite, erroneità e contraddittorietà della definizione data al contratto stipulato il 16 gennaio 1974 fra Davide Mari e Giovanna Ripari e reiterando la tesi dell'invalidità e dell'insuscettibilità di produrre effetti di una trascrizione di domanda *ex art. 2932 c. c.* proposta nei confronti di promittente non ancora divenuto proprietario del bene oggetto di un contratto preliminare, per di più, da aversi per invalido esso stesso.

Franco e Gabriella Boffa, infine, con l'ottavo motivo di ricorso, accampano essere la sentenza impugnata inficiata da «violazione dell'art. 360, nn. 3, e 5, c. p. c., in relazione alla supposta non opponibilità del pignoramento, in quanto trascritto successivamente alla trascrizione della domanda giudiziale Ripari-Mari ed alla trascrizione dell'atto di acquisto del Mari, illogica, omissiva costruzione, falsa argomentazione», nella realtà ripetendo censure già risultanti tutte enunciate nei mezzi precedenti.

I mezzi di ricorso in questione, sia perché oggettivamente connessi, sia, soprattutto, per ragioni di economia nell'esposizione dei motivi della decisione, devono essere esaminati congiuntamente e, alla stregua delle considerazioni di seguito sviluppate, vanno tutti disattesi.

A) La Corte territoriale, nel solco della precedente sentenza di questa Suprema Corte n. 6506 del 30 novembre 1988, ha affrontato, risolvendolo in senso sfavorevole agli attuali ricorrenti, il problema dell'opponibilità a Franco e Gabriella Boffa degli effetti delle trascrizioni della domanda con la quale Giovanna Ripari, a suo tempo, chiese l'esecuzione in forma speci-

fica del contratto preliminare di vendita di cosa altrui (dotata di effetti obbligatori) da lei stipulato con Davide Mari il 16 gennaio 1974 (v. pag. 11 della sentenza contestata), nonché della successiva pronuncia costitutiva, sanzionante la traslazione del cespite immobiliare di cui è causa, che la domanda cennata accolse, senza rimettere affatto in discussione la qualificazione del suddetto contratto — appunto, come contratto preliminare di vendita di cosa altrui — irrettabilmente risultante dalla dianzi ricordata sentenza rescindente dalla quale era scaturito il giudizio di rinvio dinanzi ad essa istituito.

La circostanza che nella motivazione della sentenza impugnata siano rintracciabili riferimenti ai limiti della trascrivibilità ed agli effetti della trascrizione di negozi diversi da quello in argomento, a questo, però, accomunati dalla natura meramente obbligatoria e dalla, almeno iniziale, mancanza di efficacia reale, non legittima le doglianze dei ricorrenti circa presunti errori, contraddizioni e violazioni degli artt. 384 e 392 e segg. c. p. c. in cui sarebbe incorso il giudice del merito nella qualificazione del contratto considerato.

B) a) La validità e l'idoneità a produrre effetti del contratto preliminare in data 16 gennaio 1974, con il quale Davide Mari si impegnò a vendere a Giovanna Ripari l'immobile oggetto della vertenza risulta definitivamente dichiarata dal precedentemente ricordato arresto di questa Suprema Corte n. 6506 del 1988.

Conseguenzialmente, avuto riguardo all'efficacia vincolante di tale arresto sia per il giudice del rinvio, sia per questa stessa Corte nell'istituito procedimento per la cassazione della pronuncia di detto giudice, devono ritenersi precluse ed inammissibili tutte le deduzioni con le quali i ricorrenti hanno tentato, e tentano, di risollevarlo in questa sede la, già risolta, questione della validità del negozio in argomento.

b) L'astratta trascrivibilità della domanda tesa ad ottenere, a' sensi dell'art. 2932 c. c., la esecuzione in forma specifica di un contratto preliminare di vendita di cosa altrui e la potenziale idoneità dell'eseguita trascrizione di una tale domanda ad assolvere alla funzione di prenotazione degli effetti della trascrizione della successiva, correlativa sentenza di accoglimento risultano parimenti ritenute e dichiarate dalla sentenza di questa Suprema Corte dianzi richiamata, e, pertanto, per lo stesso ordine di ragioni enunciato nella lettera precedente, non possono essere rimesse in discussione nel presente stadio del giudizio.

Di conseguenza, vanno tenute per precluse e non ammissibili anche tutte le deduzioni dei ricorrenti riferite alla problematica considerata.

c) Gli assunti dei ricorrenti diretti a denunciare presunte irregolarità del giudizio istituito da Giovanna Ripari nei confronti di Davide Mari per ottenere l'esecuzione in forma specifica del ripetuto contratto preliminare del 16 gennaio 1974 e correlativi vizi della sentenza che accolse la considerata domanda della Ripari devono essere ritenuti non meritevoli di ingresso nella presente sede, per essere stata dichiarata la carenza di legittimazione dei Boffa a sollevare doglianze in proposito dalla più volte menzionata pronuncia di questa Suprema Corte n. 6506 del 30 novembre 1988, le cui statuizioni restano ineludibili anche sul tema in discorso.

C) Franco e Gabriella Boffa hanno dedotto che la sentenza qui impugnata sarebbe, in varia guisa, viziata, sia sotto il profilo

della violazione di norme di diritto, sia sotto l'aspetto del difetto di motivazione, per aver ravvisato concretamente valida ed efficace la trascrizione della domanda con la quale Giovanna Ripari chiese, a suo tempo, l'esecuzione specifica del contratto preliminare concluso con Davide Mari, omettendo di considerare che siffatta domanda avrebbe dovuto essere ritenuta intrascrivibile in ragione della non appartenenza al promittente Mari del cespite cui la pretesa afferiva, e ciò tanto nel momento della stipulazione del contratto di cui veniva reclamata l'esecuzione, quanto all'atto della trascrizione della citazione, e che, comunque, questa andrebbe ritenuta inidonea a produrre effetti perché nella relativa nota sarebbe stata surrettiziamente taciuta l'estraneità al patrimonio del promittente sopra nominato del cespite cennato.

La censura, per la parte non assorbita dai rilievi di cui *sub B) b)*, non è fondata.

Giusta quanto esattamente evidenziato dal giudice del merito, attesa la trascrivibilità delle vendite prive di effetti reali immediati e, fra queste, anche delle vendite di cose altrui (sulla trascrivibilità delle vendite c.d. obbligatorie, cfr. Cass., Sez. III civ., sent. n. 1637 del 31 maggio 1971; Id., sent. n. 2520 dell'8 ottobre 1973; Id., Sez. II civ., sent. n. 4.497 del 10 luglio 1986), deve ritenersi, di vero, che siano, altresì, trascrivibili, a mente dell'art. 2652, n. 2, c. c., le domande finalizzate ad ottenere l'esecuzione in forma specifica dei contratti preliminari contemplanti l'impegno di concludere le vendite cennate.

Di conseguenza, la non appartenenza al promittente del bene negoziato resta irrilevante ai fini della trascrivibilità della domanda del promissario tesa ad ottenere, a mente dell'art. 2932 c. c., l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere la vendita definitiva.

E, per quanto concerne l'attitudine della trascrizione di una siffatta domanda ad assolvere le funzioni pubblicitarie che le sono proprie, giova evidenziare che, nell'ordinamento vigente, l'impostazione dei registri immobiliari ha carattere personale, sicché le note e le domande vengono classificate e registrate in partite intestate alle persone a favore o contro le quali la pubblicità viene eseguita, restando, ai fini di questa, di massima, irrilevante la appartenenza a dette persone dei beni ai quali le trascrizioni o le iscrizioni si riferiscono.

Circa la sostanziale idoneità della nota di trascrizione della domanda di cui trattasi ad assolvere alle funzioni sue proprie, poi, deve dirsi che le doglianze dei ricorrenti si appalesano inconsistenti, dato che, sul presupposto non specificamente contestato che da detta nota risultava l'intervenuta esecuzione della trascrizione contro Davide Mari, la Corte territoriale, con apprezzamento di fatto congruamente motivato, e, perciò, destinato a restare insindacabile nella presente sede, ha accertato che la nota stessa individuava i termini esatti della domanda trascritta.

D) L'assunto dei ricorrenti secondo il quale la Corte territoriale, nella contestata pronuncia, avrebbe errato nel ravvisare validamente ed efficacemente trascritta la domanda di cui sopra, a suo dire, azionata «giustapposta» ad altra asseritamente non trascrivibile, e da aversi, perciò, per «eventuale e, quindi, non attuale», anche questo per la parte non assorbita dai rilievi sviluppati *sub B) b)*, va ritenuto infondato.

Una domanda giudiziale è trascrivibile tutte le volte che, per il suo contenuto, sia ridicibile fra quelle per le quali la legge prevede la trascrizione, indipendentemente dal fatto che, nel singolo caso, essa sia stata azionata, invece che come principale, come istanza subordinata o condizionata al mancato accoglimento di altre pretese.

E) I Boffa hanno sostenuto, anche, che la sentenza impugnata si rivelerebbe viziata ed erronea per non aver rilevato che nella fattispecie l'intervenuta trascrizione della domanda *ex art. 2932 c. c.* proposta da Giovanna Ripari contro Davide Mari sarebbe stata concretamente inidonea a rispondere alla funzione della prenotazione degli effetti della trascrizione della successiva sentenza, perché questa, nella realtà, avrebbe accolto, non già la pretesa trascritta ma, una domanda diversa, azionata dalla Ripari soltanto in corso di giudizio, con modifica delle conclusioni originarie operata a mente dell'art. 184 c. p. c., non fatta oggetto, alla sua volta, di specifica trascrizione.

La deduzione è palesemente inconsistente, per non dire pretestuosa.

Gli stessi ricorrenti, di vero, nel testo del ricorso, danno atto del fatto che la Ripari nella trascritta citazione istitutiva del giudizio promosso contro il Mari chiese «ordinare che... l'appartamento viene trasferito in forza dell'emananda sentenza in proprietà Ripari», e che la medesima, poi, ribadì tale istanza nelle conclusioni, domandando, letteralmente, «ordinare che lo stesso appartamento venga trasferito in forza dell'emananda sentenza in proprietà di Ripari Giovanna».

Essendo contestato l'accoglimento dell'istanza in questi termini proposta da parte della sentenza conclusiva del giudizio *ex art. 2932 c. c.* come sopra instaurato, non è seriamente sostenibile l'inettitudine, sotto il profilo considerato, della trascrizione della domanda a prenotare gli effetti della trascrizione della sentenza.

F) Franco e Gabriella Boffa, secondo quanto dianzi precisato, hanno sostenuto che la Corte territoriale avrebbe erroneamente ritenuto produttiva di effetti nei loro confronti la trascrizione della domanda giudiziale *ex art. 2932 c. c.* azionata da Giovanni Ripari contro Davide Mari in presenza di una situazione in cui la, asserita, incompletezza della relativa nota di trascrizione rendeva questa intrinsecamente inidonea a raggiungere l'obiettivo di rendere noto ai terzi il contenuto dell'atto trascritto.

L'assunto non è fondato.

Il giudice del merito, con apprezzamento di fatto sorretto da motivazione sufficiente e non contraddittoria, e, del resto, neppure investita da critiche cui possano riconoscersi i caratteri della puntualità e della specificità, destinato, perciò, a restare insindacabile nella presente sede, ha accertato che la nota di trascrizione di cui trattasi, incontestatamente contemplante domanda di esecuzione in forma specifica di contratto preliminare di vendita proposta nei confronti di Davide Mari, promittente, recava dettagliata indicazione dell'identità della promissaria, attrice, della individualità e della consistenza oggettiva del bene negoziato e della natura della domanda azionata, e, pertanto, si rivelava perfettamente regolare e suscettibile di produrre effetti.

G) I Boffa, da ultimo, hanno prospettato che Giovanna Ripari, contrariamente a quanto ritenuto da giudice del merito,

avrebbe dovuto e dovrebbe, essere riconosciuta non legittimata ad opporsi all'azione espropriativa da loro intrapresa sull'immobile in contestazione nei confronti del Mari, per non essere assistito da una continuità di trascrizioni il titolo dei diritti da lei vantati sull'immobile medesimo.

La deduzione non ha fondamento.

a) In proposito, giova evidenziare, innanzi tutto, che la vicenda in argomento, nei suoi profili di fatto, è stata ricostruita dalla sentenza impugnata nei termini seguenti.

Davide Mari e Giovanna Ripari stipularono in data 16 gennaio 1974 un contratto preliminare con il quale il primo si obbligò a vendere alla seconda, corrispettivamente impegnandosi a comprare, un immobile all'epoca appartenente a terzi.

La Ripari, quindi, con atto del 16 ottobre 1974, agì nei confronti del Mari, a quella data non ancora divenuto proprietario dell'immobile come sopra negoziato, chiedendo l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare a mente dell'art. 2932 c. c., e trascrisse la domanda così proposta il 26 ottobre 1974.

La pretesa in questione fu accolta con sentenza, definitiva, pronunciata dalla Corte d'appello di Roma nel 1980, dopo che in data 8 aprile 1976 il promittente sunnominato aveva acquistato la proprietà dell'immobile oggetto della vertenza, ed anche la sentenza in discorso venne regolarmente trascritta.

Gli attuali ricorrenti, alla loro volta, eseguirono e trascrissero il 16 ed il 22 giugno 1976 contro il Mari, sull'immobile considerato, i due pignoramenti avverso i quali la Ripari è insorta con l'atto del 23 febbraio 1980, istitutivo del presente giudizio.

b) La così operata ricostruzione dei fatti non è oggetto di contestazione fra le parti.

c) Ciò posto, avuto riguardo a tutto quanto in precedenza puntualizzato in ordine alla validità del contratto preliminare del 16 gennaio 1974 ed alla validità e idoneità a produrre effetti della domanda azionata dalla Ripari per ottenerne l'esecuzione e della relativa trascrizione; tenuto conto del dato che, in funzione della definizione della controversia, deve ritenersi vincolante il principio di diritto, enunciato nel più volte menzionato arresto di questa Suprema Corte n. 6506 del 30 novembre 1988, secondo il quale, rispetto ai terzi, l'efficacia della sentenza costitutiva emessa ai sensi dell'art. 2932 c. c., una volta eseguita la relativa trascrizione, retroagisce alla data della trascrizione della domanda, effettuata a norma dell'art. 2652 c. c., con la conseguenza che tutte le trascrizioni, o iscrizioni, sulla cosa contesa eseguite *medio tempore* sono inefficaci nei confronti di colui che la domanda abbia trascritto; considerato, altresì, che nella fattispecie, la sentenza costitutiva recante accoglimento dell'azione *ex art. 2932 c. c.* proposta dalla Ripari, avendo dato attuazione ad un contratto preliminare di vendita di cosa altrui, deve essere ritenuta produttiva degli stessi effetti che sarebbero derivati da un contratto di tal fatta che le parti avessero concluso consensualmente, e, specificamente, a' termini dell'art. 1478, 2° comma, c. c., del trasferimento della cosa negoziata nel patrimonio della promissaria nel momento stesso dell'acquisto della proprietà della cosa da parte del promittente, deve dirsi che, in conseguenza dell'intervenuta pronuncia, e trascrizione di tale sentenza, Giovanna Ripari alla data dell'esecuzione dei contestati pignoramenti risultava titolare di diritti dominicali

sull'immobile pignorato in base ad atto da intendersi trascritto e opponibile ai terzi fin dal 26 ottobre 1974, o, almeno, fin dall'8 aprile 1976.

Corollario di ciò è che i pignoramenti cennati, come detto eseguiti e trascritti solo dopo le date da ultimo indicate, sono da ritenere senz'altro improduttivi di effetti nei confronti dell'attuale controricorrente.

H) I primi otto motivi di ricorso, pertanto, sulla scorta delle riflessioni svolte, devono essere tenuti per inaccoglibili.

La sentenza impugnata ha condannato Franco e Gabriella Boffa e rimborsare a Giovanni Ripari le spese di tutte le precedenti fasi del giudizio.

I Boffa, con il nono ed ultimo motivo di ricorso, censurano la pronuncia del giudice del merito sul tema, contestando la legittimità della loro condanna nelle spese e deducendo che, al contrario, dovrebbe essere ravvisata nel caso in esame una responsabilità processuale aggravata dalla controparte.

Il motivo è infondato.

L'impugnata pronuncia di condanna nelle spese, infatti, si rivela giustificata dall'applicazione del principio della soccombenza.

Il ricorso, in definitiva, siccome sorretto da motivi dimostratisi tutti destituiti di fondamento, va rigettato.

Le spese della presente fase tra i Boffa e la Ripari seguono la soccombenza e, quindi, nella liquidazione di cui al dispositivo, vengono poste per intero a carico dei primi.

La intamata eredità giacente di Davide Mari si è, come detto, astenuta da ogni attività processuale in questa sede e quindi non occorre provvedere su sue spese.

P. Q. M.

La Corte rigetta il ricorso e condanna i ricorrenti a rimborsare alla controricorrente le spese della presente fase, che liquida in lire 100.250, oltre a lire 5.000.000 di onorari. — *Omissis*.

## NOTA

1. Con le sentenze in epigrafe la Suprema Corte torna ad occuparsi del delicato rapporto fra sistema pubblicitario e vendita ad effetti reali non immediati. Mentre la prima pronuncia si colloca nel solco di un orientamento che va ormai consolidandosi in favore della trascrizione della vendita di cosa futura<sup>1)</sup>, la seconda, sino ad oggi inspiegabilmente sfuggita all'attenzione degli interpreti<sup>2)</sup>, presenta carattere di assoluta novità, poiché con essa la Cassazione ha per la prima volta affermato l'immediata trascrivibilità non solo della vendita di cosa altrui, ma addirittura della domanda diretta ad ottenere l'esecuzione specifica del relativo preliminare<sup>3)</sup>.

La vicenda che ha dato origine alla pronuncia dell'11 dicembre 1992 ha inizio con la stipulazione di un contratto preliminare avente per oggetto la vendita di un immobile all'epoca appartenente a terzi. Dopo alcuni mesi, il promissario acquirente agisce nei confronti del promittente venditore non ancora divenuto proprietario onde ottenere l'esecuzione coattiva dell'obbligo di contrarre inadempito, provvedendo

<sup>1)</sup> Cass., 31 maggio 1971, n. 1637, in *Foro It.*, 1971, I, 2971; Cass., 8 ottobre 1973, n. 2520, in *Mass. Foro It.*, 1973; Cass., 10 luglio 1986, n. 4497, in *Vita Notar.*, 1986, 1427 e segg., e in *Nuova Giur. Comm.*, I, 366 e segg. con nota di GUARNIERI, nonché in *Riv. Notar.*, 1987, II, 1220, con nota di SEBASTIANI; nonché in senso analogo Cass., 16 luglio 1983, n. 4901, in *Mass. Giust. Civ.*, 1983, 1729, e Cass., 15 maggio 1976, n. 1726, *ivi*, 1976, 754. In dottrina MAIORCA, in *Codice civile, Commentario* diretto da M. D'Amelio, *Libro della tutela dei diritti*, Firenze, 1943, 39 e segg.; PERLINGIERI, *I negozi su beni futuri*, I - *La compravendita di cosa futura*, Napoli, 1962, 153 e 260 e segg.; *Id.*, *Sulla trascrivibilità della compravendita di cosa futura*, in *Vita Notar.*, 1985, 954 e segg.; BIANCA, *Diritto civile*, 3, *Il contratto*, Milano, 1987, 551, nota 30; *Id.*, *La vendita e la permuta*, nel *Trattato di diritto civile italiano* diretto da Vassalli, Torino, 1972, 342; GENTILE, voce «Trascrizione», in *Noviss. Dig. It.*, XIX, Torino, 1973, 519; MARCONDA, *op. cit.*, 83.

<sup>2)</sup> Una spiegazione della scarsa risonanza che la sentenza ha avuto può forse rinvenirsi nel tenore della massima ufficiale, così formulata: «la domanda di esecuzione in forma specifica del contratto preliminare di vendita di cosa altrui è soggetta a trascrizione, ai sensi dell'art. 2652, n. 2, c. c., anche quando è proposta come istanza subordinata e condizionata al mancato accoglimento di altre pretese». Ponendosi in rilievo l'ipotesi di proposizione della domanda in via subordinata, si è così finito con l'omettere qualsiasi riferimento alla trascrivibilità della vendita di cosa altrui, che pure ha costituito una fase essenziale dell'iter logico seguito dalla Suprema Corte. Istruttiva al riguardo appare la massima di una pronuncia del tutto

alla trascrizione della domanda ai sensi dell'art. 2652, n. 2, c. c.

Successivamente il convenuto acquista la proprietà del bene oggetto del preliminare, ma prima della conclusione del giudizio contro di lui instaurato ex art. 2932 c. c. vengono a suo carico trascritti due pignoramenti sull'immobile considerato. Solo in epoca posteriore viene pronunciata e trascritta sentenza definitiva di esecuzione specifica dell'obbligo di contrarre.

Gli interessi del promissario acquirente ormai divenuto proprietario entrano così in conflitto con quelli dei creditori precedenti. Trattasi di un conflitto la cui soluzione parrebbe affidata all'art. 2652, n. 2, c. c., dal quale emerge che le trascrizioni ed iscrizioni successive alla pubblicità della domanda proposta ex art. 2932 divengono inefficaci in conseguenza della trascrizione della relativa sentenza di accoglimento. Ciò significa che gli effetti della trascrizione della sentenza retroagiscono sino alla data della pubblicità della domanda, prevalendo sulle trascrizioni ed iscrizioni curate *medio tempore*.

simile (Cass., 10 luglio 1986, n. 4497, *cit.*), che nell'affrontare l'analoga questione attinente alla pubblicità della domanda di accertamento della vendita di cosa futura, assegna una posizione di tutto rilievo alla trascrizione di questa, così statuendo: «la compravendita d'immobile futuro — e quindi la domanda relativa al suo accertamento — è soggetta a trascrizione, perché, pur non determinando il trasferimento della proprietà del bene al compratore per effetto del solo consenso delle parti, non costituisce un negozio a formazione progressiva, ma configura un'ipotesi di vendita obbligatoria, idonea a produrre l'effetto traslativo della proprietà al momento in cui l'immobile venga ad esistere e rientra, quindi, nell'ampia dizione dell'art. 2643, n. 1, c. c., cioè tra i contratti che trasferiscono la proprietà degli immobili».

<sup>3)</sup> Si legge in motivazione che «attesa la trascrivibilità delle vendite prive di effetti reali immediati e, fra queste, anche delle vendite di cosa altrui (sulla trascrivibilità delle vendite c.d. obbligatorie, cfr. Cass., Sez. III civ., sent. n. 1637 del 31 maggio 1971; *Id.*, sent. n. 2520 dell'8 ottobre 1973; *Id.*, Sez. II civ., sent. n. 4497 del 10 luglio 1986), deve ritenersi, di vero, che siano altresì, trascrivibili, a mente dell'art. 2652, n. 2, c. c., le domande preliminari contemplanti l'impegno di concludere le vendite cennate. Di conseguenza, la non appartenenza al promittente del bene negoziato resta irrilevante ai fini della trascrivibilità della domanda del promissario tesa ad ottenere, a mente dell'art. 2932 c. c., l'esecuzione specifica dell'obbligo di concludere la vendita definitiva».

Sicché deve ritenersi che il pignoramento trascritto successivamente alla trascrizione dell'atto introduttivo del giudizio sia destinato a cedere il passo di fronte alla trascrizione della sentenza pronunciata ex art. 2932 c. c., legittimando il promissario acquirente, ormai proprietario del bene, a proporre opposizione di terzo alla procedura esecutiva avente per oggetto l'immobile.

La fattispecie sottoposta all'esame del Supremo Collegio presenta tuttavia una particolarità. Al momento della trascrizione della domanda, infatti, il promittente venditore non era ancora proprietario dell'immobile. Diviene così decisivo stabilire se ciò nonostante tale trascrizione possa ritenersi legittimamente eseguita e se dunque possa essere assunta quale termine di riferimento degli effetti della trascrizione della sentenza ai sensi dell'art. 2652, n. 2, c. c.

Alla soluzione positiva la Cassazione perviene argomentando sulla base dell'immediata trascrivibilità, invero tutt'altro che pacifica<sup>4)</sup>, della vendita di cosa altrui.

2. Sotto il profilo metodologico deve sottolinearsi la correttezza dell'impostazione data alla soluzione del caso, in quanto l'argomentazione addotta dalla Suprema Corte costituisce l'antecedente logico della trascrivibilità della domanda di esecuzione in forma specifica pur nel caso in cui il promittente venditore non sia ancora divenuto proprietario dell'immobile promesso<sup>5)</sup>.

Infatti, ammettendo la trascrizione immediata della vendita di cosa altrui, si perviene all'enunciazione di un principio di diritto in grado di legittimare la trascrizione della domanda di esecuzione in forma specifica del corrispondente preliminare, poiché si ammette che affinché la trascrizione possa generare gli effetti di cui all'art. 2644 non è necessario che il dante causa sia titolare del diritto sin dal momento della trascrizione.

Sicché, ove si condivida l'assunto iniziale, è sufficiente dimostrare

<sup>4)</sup> In senso favorevole PUGLIATTI, *La trascrizione*, in *Trattato di diritto civile e commerciale* già diretto da Cicu e Messineo e continuato da Luigi Mengoni, Milano, 1989, 2, 487, nota 44; MARICONDA, *La trascrizione*, in *Trattato di diritto privato* a cura di Rescigno, XIX, Torino, 1985, 85; NICOLÒ, *La trascrizione*, Milano, 1973, I, 91. *Contra* CIAN, *La trascrivibilità del preliminare* (ex art. 3 d.l. 31 dicembre 1996, n. 669 del 1996), in *Studium iuris*, 1997, 215-217; FERRI-ZANELLI, *Della trascrizione*, in *Commento del codice civile Scialoja-Branca* a cura di Galgano, *Libro sesto - Della tutela dei diritti*, artt. 2643-2696, Bologna-Roma, 1995, 78-79; BIGLIAZZI GERI-BRECCIA-BUSNELLI-NATOLI, *Diritto civile*, 2, *Diritti reali*, Torino, 1988, 438; TRIOLA, voce «Trascrizione», in *Enc. Dir.*, XLIV, Milano, 1992, 939-940; GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, in *Il codice civile. Commentario* diretto da Schlesinger, Milano, 1991, 1, 136 e segg.; NATOLI, *Della tutela dei diritti*, in *Commentario del codice civile* redatto a cura di magistrati e docenti, Torino, 1971, 30; RUBINO, *La compravendita*, in *Trattato di diritto civile e commerciale* diretto da Cicu e Messineo, Milano, 1962, 342; GAZZARA, *La vendita obbligatoria*, Milano, 1957, 212; MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, IV, Milano, 1954, 59; MAIORCA, *op. cit.*, 47; CIOVELLO, *Della trascrizione*, Napoli-Torino, 1924, II, 155.

<sup>5)</sup> Non è un caso del resto che nell'analogo dibattito relativo alla vendita di cosa futura, la Suprema Corte abbia in primo luogo affermato l'immediata trascrivibilità della stessa (Cass., 31 maggio 1971, n. 1637, cit.; Cass., 8 ottobre 1973, n. 2520, cit.), traendo da ciò argomento per sostenere altresì la trascrizione della domanda relativa al suo accertamento (Cass., 10 luglio 1986, n. 4497, cit.).

<sup>6)</sup> Segnalano trattarsi di un'ipotesi di retroattività degli effetti della trascrizione, GALGANO, *Il negozio giuridico*, in *Trattato di diritto civile e commerciale* già diretto da Cicu e Messineo, continuato da Mengoni, Milano, 1988, 153, nota 11; MARICONDA, *op. cit.*, 80. Ulteriori ipotesi di retroattività degli effetti della trascrizione operanti in deroga al principio enunciato dall'art. 2644, 2° comma, c. c. sono tradizionalmente individuate negli artt. 2652, n. 3 (MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, II, Milano, 1965, 777) e nell'art. 2650, 3° comma (id., *op. cit.*, 762). Ad esse può aggiungersi l'ipotesi di iscrizione a titolo di separazione, cui l'art. 518, 2° comma, c. c. assicura la prevalenza sulle trascrizioni ed iscrizioni contro l'erede (o il legatario) anche se anteriori. L'inciso finale rappresenta sicuramente

l'appartenenza degli effetti prodotti dall'art. 2652, n. 2, c. c. al *genus* di quelli previsti dall'art. 2644 c. c. per concludere in favore della trascrivibilità della domanda anche anteriormente all'acquisto della proprietà dell'immobile da parte del promittente venditore. A tal fine occorre rammentare che, essendo prescritta dall'art. 2643, n. 14, la trascrizione della sentenza pronunciata ex art. 2932 senza che si sia provveduto a rendere pubblica la relativa domanda, produce gli effetti di cui all'art. 2644, vale a dire l'inefficacia delle trascrizioni ed iscrizioni successive. Nell'ipotesi in cui invece la trascrizione della sentenza sia stata fatta precedere dalla trascrizione della relativa domanda, l'art. 2652, n. 2, c. c. prevede l'inefficacia delle formalità pubblicitarie successive a quest'ultima.

La norma si limita così ad anticipare al momento della trascrizione dell'atto introduttivo del giudizio la decorrenza degli effetti prodotti ex art. 2644 dalla trascrizione della sentenza<sup>6)</sup>. In nulla dunque le due disposizioni differiscono sotto il profilo qualitativo, potendosi conseguentemente opinare che, ove si ammetta l'immediata trascrivibilità della vendita di cosa altrui, possa del pari ritenersi valida la trascrizione della domanda diretta ad ottenerne gli effetti in via coattiva.

3. Un maggiore sforzo argomentativo da parte della Suprema Corte avrebbe forse meritato l'assunto iniziale, essendo l'immediata trascrivibilità della vendita di cosa altrui, come osservato<sup>7)</sup>, tutt'altro che pacifica in dottrina.

Al riguardo occorre preliminarmente rammentare come sia in ogni caso esclusa la possibilità di procedere a trascrizione contro il terzo titolare della cosa, poiché nessun titolo il compratore può a tal fine vantare nei suoi confronti<sup>8)</sup>. La questione verte dunque unicamente intorno all'immediata trascrivibilità dell'atto a favore dell'acquirente e contro il venditore di cosa altrui, ai fini dell'eventuale soluzione del conflitto fra terzi aventi causa da quest'ultimo<sup>9)</sup>.

una deroga al principio di irretroattività degli effetti della trascrizione implicitamente sancito dall'art. 2644 c. c. In mancanza dell'art. 518 c. c., infatti, il conflitto fra creditori dell'erede (o del legatario) e creditori separatisti del defunto sarebbe risolto dall'art. 2644 c. c., che, essendo chiamato a regolare anche il rapporto tra trascrizione ed iscrizioni ipotecarie, verrebbe in rilievo in virtù del rinvio alle norme sull'ipoteca operato dal 3° comma dell'art. 518 c. c. (segnalano la retroattività degli effetti dell'iscrizione a titolo di separazione pur senza evidenziare il rapporto regola-eccezione intercorrente fra l'art. 2644 c. c. e l'inciso finale dell'art. 518, 2° comma, c. c., FERRI, *Successioni in generale. Della separazione dei beni del defunto da quelli dell'erede*, in *Commentario del codice civile* a cura di Scialoja e Branca, Artt. 512-535, Bologna-Roma, 1968, sub 518, 67; CICU, *Successioni per causa di morte. Parte generale*, in *Trattato di diritto civile e commerciale* diretto da Cicu e Messineo, Milano, 1961, 344; si limitano a sottolineare la prevalenza rispetto ad iscrizioni e trascrizioni anteriori, MESSINEO, *op. cit.*, VI, Milano, 1962, 430; GROSSO e BURDESE, *Le successioni. Parte generale*, in *Trattato di diritto civile italiano* diretto da Vassalli, Torino, 1977, 534; l'eccezionalità dell'art. 518, 3° comma, c. c., rispetto all'art. 2644 c. c. è invece sottolineata da GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, in *Il codice civile. Commentario* diretto da Schlesinger, Milano, 1991, 531). Alle predette ipotesi di retroattività degli effetti della trascrizione deve ora aggiungersi quella contemplata dall'art. 2645 bis, 2° comma, che, con disposizione del tutto simile a quella contenuta nell'art. 2652, n. 2, c. c. consente alla trascrizione del contratto definitivo, o della sentenza pronunciata in luogo di questo, di prevalere sulle trascrizioni ed iscrizioni che, sebbene anteriori, siano successive all'eventuale trascrizione del contratto preliminare.

<sup>7)</sup> *Retro*, nota 4.

<sup>8)</sup> FERRI-ZANELLI, *op. cit.*, 79; GAZZONI, *op. cit.*, 137; MARICONDA, *op. cit.*, 85; RUBINO, *op. loc. cit.*; GAZZARA, *op. cit.*, 212.

<sup>9)</sup> Del pari indiscussa è la rilevanza della trascrizione così curata ai fini dell'eventuale perfezionamento dell'usucapione abbreviata prevista dall'art. 1159 c. c., FERRI-ZANELLI, *op. cit.*, 78, nota 25; GAZZONI, *op. cit.*, 140; MARICONDA, *op. cit.*, 84; NICOLÒ, *op. loc. cit.*; GAZZARA, *op. cit.*, 212.

Secondo un primo orientamento, questa dovrebbe essere esclusa non già per ragioni attinenti al sistema pubblicitario, bensì in conseguenza dell'efficacia meramente obbligatoria della vendita di cosa altrui. Si afferma infatti che quest'ultima non potrebbe costituire titolo per il trasferimento della proprietà né prima, né dopo l'acquisto della stessa parte del venditore, poiché questi, contrattando col titolare, agirebbe non già in nome proprio bensì come rappresentante del compratore, consentendogli di conseguire il diritto direttamente dalla sfera del titolare<sup>10)</sup>.

In tale vicenda la vendita di cosa altrui assumerebbe il ruolo di mera fonte dell'obbligo in adempimento del quale il venditore sarebbe indotto ad attivarsi come rappresentante del compratore.

L'assunto sembra tuttavia contraddetto dalla lettera dell'art. 1478, 2° comma, c. c., poiché, a parte l'assenza di qualsiasi riferimento all'attribuzione di poteri rappresentativi, la norma prevede espressamente che il venditore acquisti la proprietà e che questa si trasmetta (non si vede a quale titolo se non in virtù della precedente compravendita) nella sfera del compratore.

Altra parte della dottrina esclude l'efficacia traslativa e, conseguentemente, l'immediata trascrivibilità della vendita di cosa altrui, affermando che, fino a quando il venditore non acquisti la proprietà della cosa, il contratto, mentre sarebbe perfetto come negozio meramente obbligatorio, non lo sarebbe come negozio destinato a provocare un effetto reale, essendo conseguentemente assimilabile ai negozi a formazione progressiva<sup>11)</sup>. L'opinione esposta non appare tuttavia condivisibile poiché in questi ultimi non è l'effetto ad essere differito, bensì la perfezione stessa del negozio. Al contrario, la vendita di cosa altrui è contratto in sé perfetto, in cui il differimento dell'efficacia traslativa consegue alla mancanza di legittimazione in capo all'alienante, vale a dire al difetto di un requisito attinente non già al negozio, bensì alla persona del venditore. Ciò ha indotto la dottrina prevalente a qualificare la vendita della cosa altrui come contratto ad effetti reali differiti<sup>12)</sup>, collocandosi la legittimazione non già fra i requisiti, bensì fra i presupposti del negozio giuridico<sup>13)</sup>.

Altra parte della dottrina, pur aderendo a tale ricostruzione circa la natura della vendita di cosa altrui, ne esclude la trascrizione immediata per due ordini di ragioni. Si sostiene in primo luogo che gli effetti della trascrizione sanciti dall'art. 2644 c. c. possano operare solo se all'epoca della trascrizione l'alienante fosse titolare del bene. Tale condizione — si osserva — non risulterebbe soddisfatta nel caso di alienazione compiuta dall'acquirente di cosa altrui, poiché il suo acquisto, quando poi si

verifica, avviene con effetto *ex nunc*, cioè non con decorrenza dal giorno della vendita, bensì dal giorno in cui è compiuto il successivo atto che lo provoca<sup>14)</sup>. Si è inoltre affermato che l'art. 2644 c. c. «presuppone sempre e comunque che il comune autore sia un *dominus* o un *ex dominus*, e non già un non *dominus*», come invece accadrebbe nell'ipotesi di alienazione compiuta dall'acquirente di cosa altrui anteriormente al conseguimento della proprietà<sup>15)</sup>.

Tali affermazioni oltre a non essere espressamente confermate, paiono addirittura contraddette dal dato normativo. Al riguardo, è sufficiente osservare che l'ordinamento ammette la trascrizione della vendita sottoposta a termine iniziale, nonché di quella subordinata a condizione sospensiva anche non retroattiva (art. 2659 c. c.)<sup>16)</sup>. Nell'ipotesi, in cui l'acquirente alieni a sua volta il diritto, l'atto così compiuto è del pari soggetto a trascrizione [*arg. ex artt.* 1357<sup>17)</sup> e 2659]<sup>18)</sup>, garantendosi in tal modo l'operare dell'art. 2644 nella soluzione dei conflitti che dovessero sorgere fra aventi causa dell'acquirente sotto condizione o a termine iniziale (al quale l'art. 1357 c. c. è applicabile per analogia), benché abbiano acquistato da soggetto attualmente non legittimato.

Da ciò si desume che l'ordinamento da un lato consente la trascrizione sebbene il venditore non sia ancora proprietario della cosa, dall'altro permette all'art. 2644 di operare quando anche al momento della trascrizione il venditore fosse non già *dominus* o *ex dominus*, bensì addirittura *non dominus*.

4. Non essendo rinvenibile alcun ostacolo di principio alla trascrizione immediata della vendita di cosa altrui, non resta che muovere dall'analisi del dato normativo. L'art. 2643, n. 1, c. c. assoggetta al regime pubblicitario tutti «i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili». La norma non offre elementi in grado di condurre a soluzioni univoche, poiché di per sé non consente di stabilire se ai fini della trascrizione rilevi l'idoneità dell'atto alla produzione dell'effetto reale, ovvero l'attualità di questo. Occorre dunque accertare se oggetto della trascrizione sia l'atto<sup>19)</sup> idoneo, ancorché non attualmente, alla produzione di effetti traslativi, ovvero la situazione giuridica<sup>20)</sup> da questi realizzata.

Al riguardo deve osservarsi che l'ordinamento prevede la trascrizione di atti non immediatamente produttivi dell'effetto reale, fra i quali, oltre alla segnalata ipotesi di contratto sotto condizione sospensiva ovvero sottoposto a termine iniziale, si rammenterà la vendita con riserva della proprietà<sup>21)</sup>, la cui soggezione al sistema pubblicitario emerge con

<sup>10)</sup> MAIORCA, *op. loc. cit.*

<sup>11)</sup> NATOLI, *op. loc. cit.*

<sup>12)</sup> LUMINOSO, *I contratti tipici e atipici. Contratti di alienazione, di godimento, di credito*, in *Trattato di diritto privato* a cura di Iudica e Zatti, Milano, 1995, 78; MIRABELLI, *I singoli contratti*, in *Commentario del codice civile*, Torino, 1991, 11 e segg., 52; GRECO-COTTINO, *Della vendita*, in *Comm. del cod. civ.* a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1981, 7 e segg.; SANTARCANGELO, *Riflessioni sul negozio ad effetti reali differiti*, in *Riv. Notar.*, 1979, 1600; MENGONI, *Gli acquisti «a non domino»*, Milano, 1975, 200; CAVALLO BORGIA, *Profili giuridici della vendita di cosa altrui*, Milano, 1972, 57 e segg.; RUBINO, *La compravendita*, Milano, 1962, 309 e segg.; GAZZARA, *La vendita obbligatoria*, Milano, 1957, 41 e segg., 110 e segg.

<sup>13)</sup> CARNELUTTI, *Teoria generale del diritto*, Roma, 1951, 236, 238; BETTI, *Teoria generale del negozio giuridico*, in *Trattato di diritto civile*, diretto da Vassalli, Torino, 1960, 225; DI MAJO, voce «Legittimazione negli atti giuridici», in *Enc. Dir.*, XXIV, Milano, 1974, 52.

<sup>14)</sup> RUBINO, *op. loc. cit.*; GAZZONI, *op. loc. cit.*

<sup>15)</sup> GAZZONI, *op. cit.*, 137.

<sup>16)</sup> È appena il caso di rammentare che l'irretroattività della condizione è testualmente ammessa dall'art. 1360, in relazione alla natura dell'affare ovvero alla volontà dei contraenti.

<sup>17)</sup> Sebbene in epoca non recente si sia dubitato dell'applicabilità dell'art. 1357 all'alienazione compiuta dall'acquirente sotto condizione sospensiva (NATOLI, *Della condizione nel contratto*, in *Commentario al codice civile* diretto da D'Amelio e

Finzi, Firenze, 1948, 465), la dottrina ormai prevalente (GALGANO, *op. cit.*, 140; BIANCA, *Il contratto*, cit., 523; MIRABELLI, *Dei contratti in generale*, in *Commentario del codice civile* redatto a cura di Magistrati Docenti, artt. 1321-1469, Torino, 1980, 244; PELOSI, *La proprietà risolubile nella teoria del negozio condizionato*, Milano, 1975, 101) argomentando dalla dizione, invero assai ampia, dell'art. 1357, propende per un'interpretazione non restrittiva della norma. Essa deve peraltro ritenersi applicabile tanto alle ipotesi in cui l'avveramento della condizione operi con effetto retroattivo, quanto nella contraria ipotesi di irretroattività derivante dalla natura del rapporto o dalla volontà dei contraenti, poiché, come sottolineato dalla migliore dottrina (SACCO, *Contenuti speciali. La condizione*, in SACCO-DE NOVA, *Il contratto*, nel *Trattato di diritto civile* diretto da Sacco, 2, Torino, 1993, 145), «l'acquirente è esposto all'inefficacia del suo acquisto non per la retroattività della condizione, ma per il fatto di aver acquistato una situazione giuridica condizionale, cioè incerta».

<sup>18)</sup> GAZZONI, *op. cit.*, 177; NATOLI, *Della trascrizione*, cit., 72.

<sup>19)</sup> Così FERRI, *Della trascrizione*, in *Commentario del codice civile* a cura di Scialoja e Branca, Bologna-Roma, 1964, 27 e segg.

<sup>20)</sup> In tal senso MARICONDA, *op. cit.*, 69, che pure propende per la trascrizione immediata della vendita di cosa altrui.

<sup>21)</sup> La riconducibilità della vendita con riserva di proprietà al novero dei contratti con effetti reali differiti, sebbene contestata da quella parte della dottrina, che vi ravvisa un'ipotesi di contratto soggetto a condizione sospensiva (M. FERRARA, *La vendita con riserva della proprietà*, Napoli, 1934, 58 e segg.; BARBIERA, *Garanzia del credito e autonomia privata*, Napoli, 1971, 228 e segg.) sembra invece preferita

tutta evidenza dall'art. 1524, 3° comma, c. c. <sup>22)</sup>. Ciò rende preferibile un'interpretazione estensiva dell'art. 2643, n. 1, c. c., in cui assume rilevanza, come già sostenuto in relazione alla vendita di cosa futura <sup>23)</sup>, non già l'immediatezza dell'effetto reale, bensì l'idoneità dell'atto alla sua realizzazione, consentendo di aderire all'opinione espressa dalla Suprema Corte in favore della trascrizione immediata della vendita di cosa altrui.

Alla luce delle considerazioni svolte può dunque affermarsi che la titolarità del bene in capo all'alienante non è essenziale agli effetti della

dalla dottrina prevalente (MIRABELLI, *Dei singoli contratti*, cit., 174; CARPINO, *Vendita con riserva di proprietà*, in *Trattato di diritto privato* a cura di P. Rescigno, 11<sup>a</sup> ed., Torino, 1984, 317; GRECO-COTTINO, *op. cit.* 433 e segg.; RUBINO, *op. cit.*, 429 e segg.; GAZZARA, *op. cit.*, 214 e segg.; MESSINEO, *Manuale di diritto civile e commerciale*, IV, Milano, 1954, 82, il quale pure sostiene che la riserva di proprietà funziona come condizione sospensiva). A tale tesi aderisce la Suprema Corte (Cass., 14 giugno 1982, n. 2630, in *Mass. Giur. It.*, 925; Cass., 3 aprile 1980, n. 2617, in *Rep. Giur. It.*, 1980, voce «Vendita», n. 90), mentre nessun seguito in giurisprudenza sembrano aver avuto quegli Autori (BIANCA, *La vendita*, cit., 525 e segg.; PELOSI, *La proprietà risolubile*, Milano, 1975, 189 e segg.; COMPORI, *Contributo allo studio del diritto reale*, Milano, 1977, 371 e segg.; ZUDDAS, *Sequestro conservativo di autoveicolo venduto all'estero con patto di riservato dominio*, in *Riv. Dir. Civ.*, 1975, II, 543), che, ancorché sulla base di elaborate ed attente argomentazioni, sono pervenuti a conclusioni che paiono contraddette dal senso comunemente attribuito alla lettera degli artt. 1523 e segg., sostenendo in vario modo l'immediatezza dell'effetto

trascrizione. Ciò consente peraltro di ritenere immediatamente trascrivibile non solo la vendita di cosa altrui e la domanda diretta all'esecuzione specifica del relativo contratto preliminare, bensì anche il preliminare stesso, recentemente disciplinato sotto il profilo pubblicitario dall'art. 2645 *bis* <sup>24)</sup>. L'immediata trascrivibilità della vendita di cosa altrui garantisce così al promissario acquirente la possibilità di curare la trascrizione del contratto definitivo senza dover attendere l'acquisto del diritto in capo al promittente venditore <sup>25)</sup>.

trascrittivo realizzato dalla vendita con riserva della proprietà.

<sup>22)</sup> Sebbene la disciplina della vendita con riserva di proprietà sia dettata con specifico riguardo alla vendita di cose mobili, la dottrina (RUBINO, *op. cit.*, 432; BIANCA, *La vendita*, cit., 534 e segg.; MIRABELLI, *I singoli contratti*, cit., 174; GAZZARA, *op. cit.*, 215; CARPINO, *op. cit.*, 324; GRECO-COTTINO, *op. cit.*, 431; MARZOCCHI, *Della vendita con riserva di proprietà: sua natura ed effetti; applicabilità agli immobili*, in *Vita Notar.*, 1964, 441 e segg.; MESSINEO, *op. loc. ult. cit.*) non esita ad estenderne l'applicazione all'ipotesi di vendita immobiliare.

<sup>23)</sup> V. retro, nota 1.

<sup>24)</sup> La trascrivibilità del preliminare di vendita di cosa altrui è sostenuta da CIAN, *op. cit.*, 216; nonché, implicitamente, da GAZZONI, *Trascrizione del preliminare di vendita e obbligo di dare*, in *Riv. Not.*, 1997, I, 37.

<sup>25)</sup> In senso contrario, argomentando coerentemente sulla base della ritenuta intrascrivibilità della vendita di cosa altrui, CIAN, *op. loc. ult. cit.*