

Osservatorio legislativo e giurisprudenziale



TITOLO: Inopponibile al promissario acquirente il pignoramento trascritto dopo la trascrizione del preliminare di compravendita immobiliare.

29.12.2016

Gli effetti della trascrizione del preliminare di compravendita, ai sensi dell'art. 2645-bis c.c., comma 1, si estendono anche alle trascrizioni di pignoramenti o sequestri ed alle iscrizioni di ipoteche giudiziali, con la conseguenza che queste, qualora siano successive alla trascrizione del preliminare, sono inopponibili al promissario acquirente, alle condizioni, per gli effetti e nei limiti di cui allo stesso art. 2645-bis c.c., commi 2 e 3.

L'argomento in esame è al centro di un corposo e risalente dibattito, vieppiù in ragione dell'assenza di una compiuta disciplina codicistica.

Come noto il D.L. n. 669/1996 (convertito con la legge n. 30 del 1997), ha inserito nel Codice Civile l'art. 2645 bis concernente la trascrizione del preliminare, che accorda al promissario acquirente numerose tutele e guarentigie. In tal senso una delle questioni più interessanti riguarda il conflitto tra creditore pignorante e promissario acquirente.

Sul punto di particolare interesse si mostra la recentissima pronuncia della Corte di Cassazione, la quale con sentenza del 19 dicembre 2016 n. 26102 ha riconosciuto la possibilità di procedere alla **trascrizione dei contratti preliminari**, ancorché sottoposti a condizione o relativi ad edifici da costruire o in corso di costruzione.

Quanto innanzi a condizione che risultino rispettati due requisiti:

- 1) abbiano ad oggetto la conclusione di taluno dei contratti di cui ai numeri 1,2,3, e 4 dell'art. 2643 c.c.;
- 2) risultino da atto pubblico o da scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente.

La vicenda giudiziale trae origine da una pronuncia del Tribunale di Napoli, il quale -in accoglimento dell'opposizione di terzo all'esecuzione- aveva dichiarato **inefficace il pignoramento** trascritto il 28 gennaio 2004, perché l'opponente aveva trascritto il 23 dicembre 2003 (quindi **prima della trascrizione del pignoramento**) la domanda di accertamento dell'autenticità delle sottoscrizioni in calce ad un preliminare di vendita dell'immobile pignorato, stipulato con scrittura privata non autenticata, cui avevano fatto seguito la trascrizione della sentenza del Tribunale di Napoli n. 10227/2004, che aveva accertato l'autenticità delle sottoscrizioni, e del preliminare di vendita e la stipula dell'atto definitivo di compravendita il 23 dicembre 2004.

La Corte d'Appello competente, in riforma della sentenza di primo grado, aveva rigettato l'opposizione di terzo.

La Suprema Corte, in accoglimento del secondo motivo di ricorso, ha cassato la sentenza impugnata e, decidendo nel merito, ha dichiarato **inefficace** il pignoramento immobiliare.

Già in precedenza la Suprema Corte si era occupata della questione della natura della trascrizione del contratto preliminare di compravendita riconoscendo la natura personale del contratto preliminare di compravendita ed assegnando alla trascrizione del preliminare un effetto soltanto prenotativo degli effetti della trascrizione del definitivo (sentenza n. 21045/09).

Invero, per avere gli effetti tipici del contratto definitivo, al promissario acquirente non basta la trascrizione del preliminare ma occorre che questa sia seguita dalla trascrizione del definitivo. Solo ove seguita da quest'ultima, la trascrizione del preliminare rende inopponibili al promissario acquirente tutte le iscrizioni o trascrizioni eseguite *medio tempore* nei confronti del promittente alienante.

Nella diversa ipotesi in cui il preliminare sia stato concluso nella forma della scrittura privata mancante di autenticità (c.d. semplice), l'unica via attraverso la quale l'interessato può conseguire la trascrizione è quella dell'accertamento giudiziale della sottoscrizione della scrittura, perché solo attraverso l'integrazione della scrittura con la sentenza (che accerti l'autenticità delle sottoscrizioni) potrà ottenersi l'effetto della prenotazione dell'opponibilità del preliminare ai terzi.

Infatti, la domanda diretta ad ottenere l'accertamento giudiziale delle sottoscrizioni di una scrittura privata che contiene un contratto preliminare riferito ai diritti di cui ai numeri 1, 2, 3 e 4 dell'art. 2643 c.c. è inclusa nel catalogo delle domande trascrivibili ai sensi dell'art. 2652 c.c.

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

Affinché questo accada è necessario tuttavia che **entro un anno** dalla data convenuta tra le parti, e comunque **entro tre anni** dalla trascrizione del preliminare, deve seguire la trascrizione del contratto definitivo o di un altro atto che costituisca comunque esecuzione del contratto preliminare, ovvero della domanda giudiziale di cui all'art. 2652 c.c., comma 1, n. 2. Solo in tale eventualità, infatti, gli effetti di tale trascrizione o di quella della sentenza che accoglie la domanda diretta ad ottenere l'esecuzione in forma specifica del contratto preliminare retroagiscono fino alla data della trascrizione di quest'ultimo, prevalendo sulle trascrizioni ed iscrizioni eseguite in data successiva contro il promittente alienante.

Avv. Ciro Fiore