

Corso per i professionisti delegati dell'1.10.2025

Relazione della dott.ssa Nicoletta Aloj

La continuità delle trascrizioni (nelle esecuzioni, divisioni endoesecutive e ordinarie): casistica e situazioni ricorrenti; ipotesi solutorie.

Schema degli argomenti trattati e giurisprudenza rilevante

1) disciplina c.c.

Art. 2648 c.c.

Si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto.

La trascrizione dell'accettazione dell'eredità si opera in base alla dichiarazione del chiamato all'eredità, contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, si può richiedere la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.

La trascrizione dell'acquisto del legato si opera sulla base di un estratto autentico del testamento.

Art. 2650 c.c.

Nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto.

Quando l'atto anteriore di acquisto è stato trascritto, le successive trascrizioni o iscrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo, salvo il disposto dell'articolo 2644.

(...)

Art. 2644 c.c.

Gli atti enunciati nell'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi.

Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, **quantunque l'acquisto risalga a data anteriore.**

2) scopo della trascrizione dell'acquisto mortis causa: continuità delle trascrizioni

3) vendite giudiziarie: acquisti a titolo derivativo: necessaria continuità trascrizioni; con riferimento a tutti i passaggi; periodo ventennio fino a primo atto anteriore

- **Cass. Sez. 3 n. 15597/2019**

In tema di espropriazione immobiliare, il giudice dell'esecuzione ha il dovere di richiedere, ai fini della vendita forzata, la certificazione attestante che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato è di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, la cui mancata produzione, imputabile al soggetto richiesto, consegue la dichiarazione di chiusura anticipata del processo esecutivo.

- **Cass. Sez. 3 n. 4301/2023**

*In materia di espropriazione immobiliare, se è pignorato un diritto reale di provenienza ereditaria, ai fini della verifica della titolarità del diritto staggito in capo al debitore è irrilevante che la trascrizione dell'accettazione dell'eredità manchi al momento del pignoramento, **purché essa intervenga prima della liquidazione del cespite**; tuttavia, la vendita forzata eseguita senza che sia stata trascritta l'accettazione dell'eredità non è né invalida, né inefficace, ma eventualmente assoggettabile a evizione (con gli effetti dell'art. 2921 c.c.), e fatta sempre salva, senza limite temporale alcuno, la possibilità di ripristino della continuità delle trascrizioni (con effetto retroattivo ex art. 2650, comma 2, c.c.).*

Su ripristino continuità delle trascrizioni si veda anche Cass. 889/1962.

- **Cass. Sez. 3 n. 11638/2014**

*In materia di espropriazione immobiliare esattoriale (...) 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, l'agente della riscossione, prima di disporre la vendita (...), può richiedere, a sua cura e spese, la trascrizione dell'atto comportante accettazione tacita dell'eredità, che risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, mentre **se l'atto che presupponga la volontà di accettare non sia trascrivibile**, ovvero se l'acquisto della qualità di erede sia seguito "ex lege" agli effetti degli artt. 485 o 527 cod. civ., **la vendita potrà essere disposta soltanto dopo che la qualità di erede del debitore esecutato sia stata accertata con sentenza.***

- ❑ ***"se in astratto, ciò che rileva perché il processo esecutivo si concluda con una vendita coattiva valida ed efficace è che il soggetto esecutato abbia, accettando l'eredità, acquisito la titolarità del diritto reale sul bene pignorato, sicché si potrebbe prescindere dalla trascrizione dell'accettazione; per assicurare, in concreto, la stabilità della vendita coattiva è necessario che sia rispettata la continuità delle trascrizioni.***
- ❑ *Avuto riguardo al disposto dell'art. 534, e art. 2652 c.c., n. 7, la trascrizione dell'acquisto mortis causa **è rilevante per dirimere il conflitto con gli aventi causa dall'erede apparente.** Pertanto, se il debitore esecutato è il vero erede, la trascrizione del suo acquisto mortis causa preserva l'acquisto dell'aggiudicatario da diritti vantati da terzi che abbiano acquistato dall'erede apparente ed abbiano trascritto il proprio titolo prima della trascrizione del decreto di trasferimento; ma, con la trascrizione dell'accettazione, l'aggiudicatario è tutelato anche nel caso in cui l'espropriato sia erede apparente, perché l'acquisto coattivo prevale sull'acquisto dall'erede vero, alle condizioni previste dall'art. 534 c.c., comma 3, ovvero, nel caso in cui la norma non si ritenga applicabile (essendo la questione - come nota anche la sentenza impugnata - controversa in dottrina e giurisprudenza: cfr. Cass. n. 1048/95), **quanto meno alle condizioni previste dall'art. 2652 c.c., n. 7.** Dal momento che la funzione principale che la trascrizione dell'acquisto mortis causa in capo all'esecutato assolve nell'espropriazione immobiliare è quella di tutelare l'acquisto dell'aggiudicatario, garantendone la stabilità in caso di conflitto con gli aventi causa dall'erede apparente (nel*

*caso in cui l'esecutato sia il vero erede) o dall'erede vero (nel caso in cui l'esecutato sia erede apparente), la trascrizione non è un presupposto processuale che deve esistere nel momento di avvio dell'azione esecutiva, potendo anche sopravvenire, purché prima della vendita coattiva. Con la precisazione, peraltro, che, in mancanza, questa vendita, a processo esecutivo concluso, **non sarà in sé invalida né inefficace ma assoggettabile ad evizione**, con gli effetti di cui all'art. 2921 c.c., e fatta sempre salva la possibilità di ripristinare la continuità delle trascrizioni con effetto retroattivo ai sensi dell'art. 2650 c.c., comma 2, senza alcun limite temporale”.*

Infatti sull'acquisto dall'erede apparente la Cass. sostiene che

*“La vendita di bene ereditario da parte dell'erede apparente, ai sensi degli artt. 534, terzo comma, e 2652, n. 7, cod. civ., ove manchi l'antecedente trascrizione della sua accettazione ereditaria (pur se accettazione tacita, trascrivibile ex art. 2648, terzo comma, cod. civ.), **non è opponibile all'erede vero che abbia trascritto l'accettazione posteriormente alla vendita stessa**, né la mera trascrizione dell'atto traslativo del bene ereditario comprova, di per sé, un'accettazione ereditaria opponibile ai terzi o all'erede vero, potendo il bene essere pervenuto all'alienante in virtù di un titolo diverso”.* (Cass. Sez. 2 n. 11305/2012)

- **Cass. Sez. 3 n. 34128/2024**

*In tema di espropriazione immobiliare, il giudice dell'esecuzione non può disporre la vendita in caso di discontinuità delle trascrizioni e il creditore ha l'onere, prescritto a pena di improcedibilità, di ripristinare la continuità e di integrare la documentazione ipotecaria prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., ma - se la vendita è ciononostante disposta - la stessa non è affetta da alcun vizio implicante la sua invalidità o inefficacia e, una volta addivenuti all'aggiudicazione, né il giudice dell'esecuzione potrebbe dichiarare nulli (o revocare) gli atti di liquidazione già compiuti, né le parti potrebbero fondatamente proporre un'opposizione avverso detti atti o contro il decreto di trasferimento; tuttavia, poiché il controllo sulla continuità delle trascrizioni è funzionale alla massima tutela dell'aggiudicatario e al suo affidamento qualificato sull'esito della vendita giudiziaria, **nell'ambito dei suoi poteri discrezionali, il giudice dell'esecuzione - a fronte del manifestato disinteresse dell'interessato a perfezionare l'acquisto del bene aggiudicato, con correlata assunzione a proprio carico del rischio di evizione o dei costi del ripristino della continuità - ha la potestà di revocare ex officio l'aggiudicazione qualora il***

mancato rilievo di circostanze idonee a minare la stabilità della vendita, non preventivamente segnalate, né altrimenti note ai potenziali acquirenti (come anche nelle ipotesi di difformità tali da integrare l'alienazione di "aliud pro alio" oppure di lesione dello "ius ad rem" a causa di sopravvenuti e gravi danneggiamenti del bene aggiudicato), sia tale da incrinare l'affidabilità della liquidazione giudiziale. (Nella specie, la S.C. ha corretto la motivazione della sentenza impugnata, che aveva confermato la revoca dell'aggiudicazione disposta dal giudice dell'esecuzione e fondata sulla mera volontà dell'aggiudicatario del lotto, anziché sulla doverosa tutela dell'interesse di quest'ultimo, potenzialmente pregiudicato dalle omesse trascrizioni ed esposto al rischio di evizione).

- ❑ *«alla **massima tutela dell'aggiudicatario** ... è funzionale il controllo sulla continuità delle trascrizioni ... e al suo affidamento qualificato sulla stabilità della vendita giudiziaria»*
- ❑ *«non già per istanza formulata da un soggetto che non è nemmeno parte del processo esecutivo ..., bensì a fronte del suo manifestato disinteresse a perfezionare l'acquisto del bene aggiudicato, con correlata assunzione a proprio carico del rischio dell'evizione o dei costi del ripristino della continuità, il giudice dell'esecuzione ha la potestà di revocare ex officio l'aggiudicazione qualora il mancato rilievo di circostanze idonee a minare la stabilità della vendita, non preventivamente segnalate, né altrimenti note ai potenziali acquirenti, sia tale da incrinare l'affidabilità della liquidazione giudiziale»*
- ❑ *“**non hanno titolo i creditori per instare affinché il giudice dell'esecuzione fissi o conceda loro ulteriori termini** per porre rimedio ad una situazione, a loro sfavorevole ma a loro imputabile, derivante dall'incompletezza della documentazione che avevano invece l'onere di produrre in modo tale da evitare incertezze: perciò, **il giudice, nel momento in cui reputi definitivamente compromessa l'affidabilità della liquidazione giudiziale** in dipendenza della persistente incertezza sui suoi presupposti, del tutto **legittimamente procede a revocare ex officio l'aggiudicazione**”.*

- 4) **Quando il GE deve operare il controllo (fase iniziale o dopo CTU)? Se non verificato prima di disporre la vendita mancanza continuità può condurre a revoca aggiudicazione?** Sì (Cass. 34128/24)

5) Possibili rimedi rispetto alla mancanza della continuità

- Atto dispositivo (atto pubblico o scrittura privata autenticata) trascrivibile ex art 2648 c.c.
- Accertamento qualità erede (interesse ad agire)
- Actio interrogatoria?? Limiti
- Trascrivibilità o meno della dichiarazione resa a verbale di udienza? Rilevanza o meno della presenza del cancelliere?

6) Il giudizio di divisione

- Quanto sopra vale per tutte le vendite giudiziarie, anche disposte in sede non esecutiva? Caso emblematico la divisione ereditaria (ma anche ordinaria per i passaggi precedenti)
- Non vi è distinzione con riferimento al tema della continuità delle trascrizioni tra divisioni ordinarie, ereditarie o endoesecutive
- Possibilità che la divisione si concluda con la vendita (terzo)
- Possibilità che la divisione si concluda con l'attribuzione o la divisione in natura (il bene resta tra i condividenti, ma attenzione ai passaggi successivi, bene non collocabile sul mercato e non ipotecabile: le banche per lo più operano ora questo controllo per concedere i mutui)
- All'inizio del processo di divisione non è possibile sapere se lo stesso si concluderà con la divisione in natura, con l'attribuzione o con la vendita
- Come il DT anche il progetto di divisione è titolo di proprietà e va trascritto, a favore e contro i condividenti però, non contro il *de cuius*, per cui a dispetto del 757 c.c. **dal p.d.v. della continuità il passaggio intermedio per la comunione esiste a livello di trascrizioni**
- Piano sostanziale (accettazione tacita con costituzione in giudizio di divisione) vs. pubblicità immobiliare
- Problema sostanziale e non solo relativo alla trascrizione dell'acquisto: la prova della qualità di erede nel giudizio di divisione contumaciale