

GN. 0260/2017

UFFICIO TAVOLARE DI BORGO VALSUGANA
Pergine il 28. SET. 2017
ore 8.51

① A

AL TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI TRENTO

GN. 2482/2017

CONSEGNATO in DATA

RECLAMO TAVOLARE

03/10/2017 A

Il sottoscritto Notaio Pasquale Spena, notaio in Pergine Valsugana -

Dot. SSA FENNARI

propone reclamo avverso il Decreto Tavolare emesso dal Giudice

CRISTIANO

Tavolare dell'Ufficio del Libro Fondiario di Borgo Valsugana di data

24 luglio 2017 e notificato il 02 agosto 2017 sub GN 3022/2016.

[Handwritten signature]

MOTIVI DEL RICORSO:

Nel Decreto Tavolare su innanzi citato veniva rigettata l'istanza di

LUSTUINI

intavolazione di un atto di compravendita di data 15/12/2016

*Predegirosto deuse
to con annotazione
me del reclamo
Borgo Valsugana,
3/10/2017*

Repertorio n. 75981/24006 del sottoscritto notaio, in base al quale

~~Carbonari Gabriele~~ vendeva la sua quota di proprietà relativa alle

pp.ff. 987/3, 987/7 e 988/3 C.C. Strigno.

Il Giudice Tavolare rigettava l'istanza, sulla base della

IL CONSEGNAIORE
(Dot. Cristina Fenari)

considerazione che tale quota faceva parte di una più ampia quota

ereditaria in comproprietà con altri coeredi.

Riteneva pertanto che si trattasse di vendita di cosa altrui ed, in

quanto tale, non intavolabile.

* * *

Il sottoscritto notaio ritiene che la posizione del Giudice Tavolare

non sia condivisibile per i seguenti motivi:

1. LA QUOTA DI TALUNI BENI FACENTI PARTE DI UNA PIU'

AMPIA QUOTA EREDITARIA E' COSA PROPRIA E NON ALTRUI.

[In dottrina: Fedele, *La comunione*, in *Tratt.dir.civ.*, diretto da

Grosso e Santoro-Passerelli, III, V, 1, Milano Villardi, 1967, 293 ss;
Recinto, *Vendita di quota indivisa e di bene comune da parte del
coerede*, in *Notariato*, 2010, 431; F. Greco, *Della proprietà (artt.
1100-1172)*, II ed., in *Comm. cod.civ.*, III, 3, Torino, Utet, 1968, 56 -
Branca, *Della comunione e del condominio negli edifici*, V ed., in
Comm. cod.civ., a cura di A. Scialoja e Branca, Bologna, Zanichelli,
1982, 132.]. -----

Se fosse effettivamente cosa altrui, la conseguenza aberrante
sarebbe che l'intera quota ereditaria sarebbe cosa altrui, in quanto
l'intera quota ereditaria (cd. quotona) altro non è che la somma delle
quote sui singoli beni ereditari (cd. quotine). -----

E' gioco forza concludere che la somma di cose altrui non può dare
una cosa propria, per un principio di logica matematica. -----

Dal punto di vista giuridico, la conseguenza sarebbe che non si
potrebbe disporre neppure dell'intera quota, in palese violazione
della previsione di numerosissime norme del codice civile che
regolano, fra le altre, ad esempio, la divisione ereditaria, il retratto
successorio, la prelazione (artt. 732, 733, 1103). In realtà la tesi del
Giudice Tavolare trova un suo remoto fondamento
nell'interpretazione sopravvalutativa dell'art. 757 del codice civile,
effettuata dalla nota sentenza della Cassazione S.U. 5068/2016. ---

Tale articolo 757 c.c. con una *fictio juris* considera il soggetto
assegnatario in sede di divisione "come se non avesse mai avuto la
proprietà degli altri beni ereditari". -----

Il " si considera come se" non significa che non sia stato



Carpede

proprietario, ma solo che a seguito dell'assegnazione dei beni, susseguente alla divisione, i rapporti pregressi vengono disciplinati in maniera tale da non determinare problematiche di sorta per gli stessi assegnatari. -----

Non si tratta di una forma di retroattività ma, appunto, di un meccanismo predisposto dal legislatore il quale, ricorrendo alla finzione giuridica, consegue l'effetto pratico della stabilità dei rapporti giuridici afferenti la situazione dominicale del bene indiviso.

La stessa citata Cassazione ritiene valida la donazione di quotina allorché intervengano tutti i proprietari; ma anche qui, se la donazione viene fatta dai singoli proprietari contestualmente, il trasferimento sarebbe valido, se invece effettuata in tempi diversi, avremmo altrettanti atti nulli. -----

Ma a ben vedere, se fosse vero il presupposto da cui parte la Cassazione, anche l'atto di trasferimento di tutti i comproprietari dovrebbe essere nullo, perché ciascuno trasferirebbe cose non proprie. -----

Ancora, la Cassazione sostiene che è valida la donazione dell'intera quota ereditaria, ma in realtà in mancanza di un catasto di beni mobili, nessuno potrà mai sapere con certezza se la quota trasferita comprenda tutti i beni della massa. -----

A ben vedere, l'errore teorico della costruzione che qui si critica e da cui discendono tutte le paradossali conseguenze, è quello di ritenere l'articolo 757 c.c., che disciplina gli effetti della divisione, operante prima che alcuna divisione venga effettuata. -----



In altre parole, non ha senso invocare una norma che disciplina gli effetti di un atto prima che tale atto venga stipulato e non conoscendo se tale verrà mai effettivamente stipulato. -----

E' noto infatti che la comunione può sciogliersi in moltissimi modi diversi dalla divisione (ad esempio uno dei comunisti eredita le quote dagli altri, tutti insieme vendono a terzi i beni e ripartiscono i ricavati ecc...). -----

In realtà, il Legislatore che ha disciplinato gli effetti della divisione ha voluto regolamentare i rapporti che vengono posti in essere dopo la divisione operando, tra l'altro una *fictio juris* . -----

Applicare tale norma quando la divisione non è stata fatta, e magari non verrà fatta mai, porta a risultati sconcertanti. -----

In tesi, potrebbe aversi una situazione di incertezza giuridica in merito alla titolarità dei beni indivisi con durata potenzialmente illimitata. Così come l'ordinamento ripudia l'assunzione di obblighi con durata indeterminata, allo stesso modo (può desumersi da una lettura sistematica delle norme in commento) non potrebbe tollerare che lo stato di indivisione possa determinare, *sine die* , una siffatta situazione di incertezza. -----

Non va sottaciuto, poi, il rinvio che il codice fa all'articolo 1116 c.c. il quale dispone che: " alla divisione delle cose comuni si applicano le norme sulla divisione della eredità, in quanto non siano in contrasto con quelle soprastatuite." -----

Pertanto, ragionando nel modo che qui si critica, si potrebbero ritenere applicabili anche alle comunioni ordinarie ad oggetto



pl
gi
M
11
gi
l'ip
ov
tit
De
de
att
Ma
ce
cor
ter
dir
di
sor
ver
Il d
gra
spe
E' s

plurimo costituitesi in forza di medesimo titolo, le conclusioni cui giunge il Giudice Tavolare. -----

Ma la disponibilità della quota è chiaramente disciplinata dall'articolo 1103 del codice civile, senza limiti di sorta. Nè risulterebbe giustificata una eventuale differenziazione della disciplina per l'ipotesi di atti dispositivi di quota afferenti una comunione ereditaria ovvero ordinaria, fondata esclusivamente sulla natura giuridica del titolo originante la comunione medesima. -----

Del resto la preoccupazione sottesa all'argomentazione oggetto della presente critica è che in sede di divisione il bene non venga attribuito al cessionario della quotina sul bene stesso. -----

Ma in realtà, anche se si trasferisse l'intera quota ereditaria, tale certezza non si avrebbe mai; si pensi al caso che uno dei comproprietari ceda la sua quota sull'unico bene comune ad un terzo: il cessionario potrebbe non ottenere in sede di divisione alcun diritto sulla porzione materiale del bene comune, allorquando si tratti di un bene indivisibile e allo stesso venga assegnato solo una somma di denaro, con assegnazione del bene ad altri o la sua vendita all'incanto (Art 720 c.c.). -----

Il discorso cambia di poco se invece di trattare di cessioni a titolo gratuito si tratti di cessione a titolo oneroso, come nel caso di specie. Pertanto non si potrà parlare di nullità dell'atto. -----



condominio negli edifici, V ed., in *Comm.cod.civ.*, a cura di A. Scialoja e Branca, Bologna, Zanichelli, 1982, 132 e Cass. 29 marzo 2006 n.7231) " che la norma dell'art. 757 c.c. si estenda ad ogni comunione oltre quella ereditaria è uno dei pochi punti sui quali non v'è ne può esservi discussione". Ma questo significa anche che dovendosi applicare anche alle comunioni ordinarie nelle quali l'articolo 1103 c.c. espressamente prevede la disposizione della quota senza limiti di sorta, è gioco forza concludere che tale potere dispositivo si applica anche alla cessione (a titolo gratuito o oneroso) di quota o di parte di quota anche ereditaria. -----

Si considerino anche le osservazioni poste da Diego Pastore nella pubblicazione "*Donazione di cosa altrui. Ancora su donazione di cosa altrui e donazione di quota di un bene ereditario*" in *Notariato* 3, 2017 pag. 258 il quale afferma: " Quanto all'argomento desunto dall'art. 757 c.c., la sua pacifica applicabilità alla comunione ordinaria in forza del richiamo contenuto dall'art. 1116 c.c. induce a concludere che il rischio che, all'esito della divisione che ha effetti retroattivi, il cessionario della quota del singolo bene non veda assegnato quel bene al suo cedente è il medesimo sia in caso di comunione ereditaria sia in caso di comunione ordinaria e pertanto identica deve essere la disciplina che si ritiene applicabile. Poichè, come si è visto, è da ritenersi che il comunista che cede la sua quota in comunione ordinaria su un singolo bene disponga di un diritto proprio, non è sulla base dell'art. 757 c.c. che si può affermare, contrariamente alla Cassazione, che nella comunione



A. ereditaria venga ceduto un diritto altrui o eventualmente altrui.". -

zo

ni 2. INAPPLICABILITA' AL SISTEMA TAVOLARE. -----

on l'articolo 757 c.c., nella interpretazione che ne da la citata

re Cassazione del 2016 non è applicabile al sistema tavolare in

ali quanto, come bene indicato nell'articolo 12 della Legge Tavolare,

lla non tutte le norme del codice civile sono applicabili alla stessa, ma

re ve ne sono talune che sono escluse o per espressa previsione o per

o incompatibilità. -----

lla Si premette che nel sistema tavolare vengono intavolati i diritti e non

di gli atti e perché un diritto venga intavolato ad un medesimo soggetto

to deve passare al vaglio del Giudice Tavolare, di modo che qualunque

to fruitore del sistema possa ragionevolmente ritenere che tale diritto

ne appartenga ad un determinato soggetto. Nel Libro Fondiario è

pre vista l'intavolazione dei certificati di eredità. -----

za Per sua natura l'intavolazione del certificato di eredità avviene non

etti per la quota ereditaria "tout court" ma per i singoli cespiti che

da compongono la quota ereditaria. -----

di In altre parole vengono intavolate le singole quotine ai singoli eredi,

to nelle quote di spettanza. Pertanto, dalle risultanze del libro

ne, Fondiario emerge che il titolare della quotina è colui che è iscritto nel

ua Foglio B. -----

un Quindi se un diritto è iscritto a nome di un certo soggetto nel Foglio

uò B, che è il foglio ove sono iscritti i titolari dei diritti, non si potrà

one sostenere che tale diritto è cosa altrui, per un contrasto evidente e



palese con le risultanze del Libro Fondiario. Accedendo alla tesi del Signor Giudice Tavolare bisognerebbe quindi concludere o che le risultanze del Foglio B non sono attendibili (e questo contrasterebbe con la presunzione di legittimità del Libro Fondiario) ovvero, che nel Foglio B si scrivono diritti a soggetti non proprietari.

La perplessità che suscita tale soluzione è evidente. Che se poi si vuole sostenere che il trasferimento della cd. quotina è semplicemente inefficace (in mancanza di consenso degli altri comproprietari) è allora evidente che non trattasi più di cosa altrui, ma di cosa propria. Tale ultima affermazione però, dell'inefficacia del trasferimento, non trova alcun riscontro nella normativa dei Libri Fondiari, in mancanza di una espressa evidenza nel Foglio C, che tenga avvertite le parti della indisponibilità del diritto. Allo stato nessuna norma prevede un siffatto tipo di annotazione né alcuna evidenza di un limite alla disponibilità del diritto. -----

In altre parole, manca allo stato una norma che impedisca il trasferimento di un diritto intavolato pro quota nel Foglio B del Libro Fondiario. -----

In conclusione, il decreto di rigetto del Giudice Tavolare di Borgo Valsugana evidenzia come unico motivo di rigetto che trattasi di vendita di cosa altrui. -----

Come si è cercato di dimostrare, tale quota è cosa propria e, comunque, tale affermazione si scontra con l'evidenza delle risultanze del Libro Fondiario e pertanto non è compatibile con l'attuale sistema tavolare. -----

F. P. P.



----- P.Q.M. -----

Si chiede l'intavolazione dell'atto di compravendita di data
15/12/2016 Repertorio n. 75981/24006 del sottoscritto notaio in base
al quale ~~Carbonari Gabriele~~ vende la sua quota di proprietà relativa
alle pp.ff. 987/3, 987/7 e 988/3 in C.C. Strigno. -----

Peripine Uah. 29 settembre 2017

Raymond Strigno



IL TRIBUNALE DI TRENTO

riunito in Camera di Consiglio nella persona dei sigg. Magistrati

Dott. Michele Maria Benini	Presidente ed estensore
Dott.ssa Adriana De Tommaso	Giudice
Dott. Marco Tamburrino	Giudice

ha pronunciato il seguente

DECRETO

nel procedimento n. 4623/2017 V.G. promosso dal notaio dott. Pasquale Spina con studio in Pergine Valsugana con il reclamo presentato in data 29 settembre 2017 all'Ufficio del Libro Fondiario di Borgo Valsugana e pervenuto a questo Tribunale in data 19 ottobre 2017 avverso il decreto tavolare sub G.N. 3022/2016 del Giudice tavolare di Borgo Valsugana

Visti il reclamo predetto e i documenti trasmessi dall'Ufficio del Libro Fondiario di Borgo Valsugana

Osserva:

La questione che viene all'esame di questo Tribunale del reclamo è quella della vendita della c.d. "quotina".

Nella fattispecie si ha infatti la vendita da parte di uno solo dei coeredi della quota di proprietà a lui intestata in base a successione ereditaria su alcuni beni immobili, risultando peraltro altri beni immobili facenti parte della medesima massa ereditaria e altri coeredi i quali non prendono parte all'atto di compravendita.

Il Giudice tavolare di Borgo Valsugana ha rigettato l'istanza tavolare, facendo presente che la vendita da parte di un solo coerede della sua quota di proprietà ha effetti soltanto obbligatori, in quanto vendita di cosa altrui e pertanto non pubblicizzabile nel sistema del Libro Fondiario.

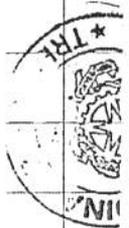
La questione deve essere esaminata con attenzione.

Gli atti aventi ad oggetto una cosa altrui considerata come tale producono, come è noto, effetti obbligatori immediati ed effetti reali differiti.

Nel caso dell'atto di compravendita questa qualificazione degli effetti è pacifica. Allo stesso modo è ammessa la validità della donazione se costruita nel senso di una donazione c.d. obbligatoria.

E' valida pertanto la donazione in quei casi in cui la cosa non appartiene al donante, il donante sia consapevole dell'altruità della cosa ed assuma espressamente nell'atto l'obbligazione di procurare l'acquisto al donatario mediante una espressa affermazione contenuta nell'atto pubblico.

In materia di diritto tavolare secondo una tesi in una fattispecie del genere si avrebbe una vendita di cosa altrui non intavolabile in quanto gli effetti del negozio sono di



natura obbligatoria e non annotabile in mancanza di una specifica disposizione di legge che consenta questo tipo di formalità.

L'atto di disposizione della c.d. quotina ha sempre una efficacia obbligatoria immediata e una efficacia traslativa differita, in quanto sottoposto alla condizione sospensiva dell'esito divisionale.

Sulla questione si è pronunciata come è noto la Cassazione a SS.UU. (Cass. N. 5068 di data 15.3.2016) unicamente con riferimento alla donazione della c.d. quotina.

La Cassazione ha affermato che la donazione della c.d. quotina deve ritenersi assimilabile ad una donazione di cosa altrui nulla per difetto di causa.

Nella donazione della c.d. quotina l'atto è valido soltanto se l'atto rientra nel novero delle donazioni obbligatorie, con efficacia traslativa sospensivamente condizionata all'esito divisionale.

Si concorda in ogni caso con quella parte della dottrina che ammette la validità della donazione di un bene altrui espressamente considerato come tale nell'atto di donazione, con assunzione dell'obbligo da parte del donante di procurare l'acquisto del bene al donatario, ai sensi della seconda parte dell'art. 769 comma 1 c.c.

Sarebbe quindi valida una donazione nella quale le parti danno atto che al momento della sottoscrizione gli immobili sono ancora intavolati ad altro nome ma che è in corso ad esempio una causa di usucapione per l'intavolazione di detti beni in favore delle parti cedenti.

A diversa conclusione si perviene con riferimento alla vendita della c.d. quotina. Nulla la Cassazione ha affermato con riferimento a questa fattispecie.

La questione è stata affrontata in dottrina.

Nella vendita della quotina, se il venditore nulla dice e quindi nulla risulta in atto, la vendita è considerata come sottoposta alla condizione sospensiva "implicita" dell'esito divisionale, per cui la validità dell'atto è sempre fatta salva in applicazione della disciplina della vendita di cosa altrui o parzialmente altrui.

In conclusione si possono ravvisare le seguenti fattispecie:

Vendita di quotina su un singolo bene ereditario facente parte di una massa ereditaria più ampia

Trattasi di vendita di cosa altrui con effetti obbligatori immediati e effetti reali differiti.

La vendita in un caso del genere deve ritenersi valida anche se l'altruità non è desumibile dal contenuto dell'atto.

La vendita in questo caso è sottoposta alla condizione sospensiva implicita dell'esito divisionale.

DON
OBBLIG.
OK



2

Donazione di quotina su un singolo bene ereditario facente parte di una più ampia massa ereditaria.

Trattasi di donazione sottoposta alla condizione sospensiva dell'esito divisionale
In tal caso la donazione è valida soltanto se nell'atto è contenuta una menzione espressa della altruità del bene. Se una menzione del genere non è espressamente contenuta nell'atto la donazione è nulla per violazione dell'art. 771 c.c.

Deve ritenersi valida la donazione o la vendita da parte di tutti gli eredi di un singolo bene ereditario facente parte di una massa più ampia.

Deve ritenersi valida pure la donazione o la vendita della "quotina" su un singolo immobile da parte di un solo comproprietario ma con il consenso in atto degli altri comproprietari.

Nell'un caso e nell'altro la donazione o la vendita devono ritenersi valide con effetti reali immediati.

E' valida anche la vendita o la donazione della c.d. quotona ossia la vendita o la donazione della quota indivisa sull'intera massa.

Pure in questo caso l'atto ha effetti traslativi immediati.

Con riguardo all'atto di vendita in esame, la vendita deve ritenersi pubblicizzabile come vendita di cosa altrui, sospensivamente condizionata all'esito divisionale.

Deve trovare quindi applicazione la disciplina in materia di contratti sottoposti alla condizione sospensiva.

Anche nel sistema tavolare la disciplina applicabile è quella in materia di contratti condizionati. In un caso del genere si deve procedere alla annotazione del contratto in quanto sospensivamente condizionato all'acquisto del bene.

Quando si avvera la circostanza sospensiva dell'acquisto del bene si cancella l'annotazione.

Nel caso di specie l'atto oggetto del reclamo tavolare sarebbe pertanto annotabile quale atto sottoposto alla condizione sospensiva dell'esito divisionale.

Deve tuttavia osservarsi che nel presentare reclamo il notaio Spina di Pergine Valsugana ha chiesto espressamente che sia dichiarata l'intavolazione dell'atto di compravendita di data 15.12.2016 n. 75981/24006 in base al quale Carbonari Gabriele vendeva la sua quota di proprietà relativamente alle pp. ff. 987/3, 987/7 e 988/3 in C.C. Strigno.

Come è risaputo, la domanda di intavolazione ricomprende in sé la domanda di prenotazione; non ricomprende invece la domanda di annotazione.

Stabilisce infatti l'art. 85 ultimo comma della L.T. in tema di domande:

"La domanda di intavolazione comprende quella di prenotazione, se l'istante non l'abbia espressamente esclusa".

Per converso la domanda di intavolazione non ricomprende quella di annotazione. La disposizione in esame come in generale le norme in materia di pubblicità immobiliare devono essere interpretate in maniera restrittiva.



ok

o

Il reclamo deve essere dichiarato pertanto inammissibile.

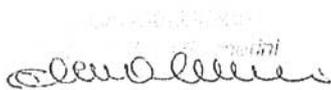
P.Q.M.

dichiara inammissibile il reclamo tavolare.

Si comunichi al Giudice tavolare ai sensi dell'art. 131 e ss. della Legge Tavolare per gli adempimenti conseguenti.

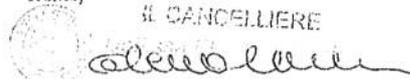
Trento, il 19 gennaio 2018

Il Presidente estensore
Dott. Michele Maria Benini



TRIBUNALE DI TRENTO
CANCELLERIA CIVILE
DIREZIONE

Trento, 23 GEN. 2018
IL CANCELLIERE



TRIBUNALE DI TRENTO
CANCELLERIA CIVILE
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE
23 GEN. 2018
Trento.

