

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



2

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.



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.



5

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



*Benini*  
Dott. Michele Maria Benini

TRIBUNALE DI TRENTO  
CANCELLERIA CIVILE  
DEPOSITO

Trento, 23 GEN. 2018  
IL CANCELLIERE



TRIBUNALE DI TRENTO  
CANCELLERIA CIVILE  
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE  
23 GEN. 2018  
Trento, CANCELLIERE  
DOTT. MICHELE MARIA BENINI

