



TRIBUNALE DI PESCARA

Ordinanza nel proc.civ. N. 1910/2011 V.G.  
(Curatela fallimentare Farcan Costruzioni srl/Agenzia del Territorio)

Il Presidente osserva:

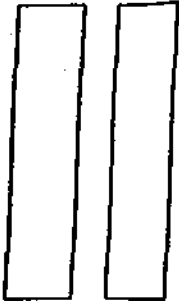
Con verbali di vendita immobiliare del 18.03.2010, venivano aggiudicati alcuni lotti (50, 49 e 46), siti in Cepagatti e di proprietà del Fallimento Farcan Costruzioni srl, in favore di Mincarelli Nicola, a seguito di regolare asta di vendita immobiliare effettuata ai sensi della L.F. art. 107, e l'acquirente provvedeva a versare interamente il prezzo.  
L'Agenzia del Territorio di Pescara, in persona del Conservatore, in data 13.10.2011, rifiutava la richiesta trascrizione dei tre verbali di aggiudicazione.

Il Curatore riveste qualifica di pubblico ufficiale e le dichiarazioni e le attività connesse al suo incarico sono assimilate all'asta immobiliare, anche perché indicate nel cosiddetto Programma di Liquidazione approvato dal Comitato dei Creditori e dal Giudice Delegato.  
Deve ritenersi che il rifiuto del Conservatore sia da fondersi sulla asserita idoneità del titolo presentato ai sensi degli artt. 2643, 2645 e 2646 c.c.  
L'elencazione tassativa negli atti soggetti a trascrizione è ormai superata e non vige il principio di tipizzazione degli atti trascrivibili. Pertanto, si ritengono soggetti a trascrizione gli atti che, pur non rivestendo la forma della sentenza, siano comunque, ex art. 2645 c.c., atti relativi a beni immobili che producano gli effetti menzionati dall'art. 2643: trasferimento di proprietà dei beni immobili.

Deve, quindi, ritenersi che i verbali di vendita immobiliare relativi alle formalità rifiutate n. 48, 49 e 50 del 13.10.2011 siano atti trascrivibili, proprio perché la Legge Fallimentare attribuisce il potere, a seguito di vaglio e approvazione del Programma di Liquidazione da parte del G.D., direttamente al Curatore quale Pubblico ufficiale ex art. 30 L.F. di vendere a mezzo di aste fallimentari ex art. 107 L.F. le proprietà immobiliari del fallimento e, in quanto pubblico ufficiale, di ratificare il verbale di aggiudicazione e renderlo, pertanto, titolo idoneo alla trascrizione come i verbali di aggiudicazione a seguito di asta in esecuzione immobiliare.

Si è in presenza di una «espropriazione» dei beni del debitore (fallito) attraverso una procedura esecutiva collettiva contro la volontà del debitore e a mezzo del pubblico ufficiale, il curatore, nominato nella sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale.

In sostanza, il verbale di aggiudicazione per il quale si chiede la trascrizione è un atto pubblico, che, in forza dell'art. 2645 c.c., produce una portata estensiva del dettato dell'art. 2643 c.c. Infatti, l'art. 2645 c.c., nel disporre che debba essere reso pubblico mediante trascrizione, oltre ai contratti menzionati specificamente nell'art. 2643, ogni altro atto o provvedimento che produce, in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari, taluno degli effetti dei contratti menzionati in detto articolo, ha inteso provvedere a quei diritti immobiliari assimilabili ai diritti reali tipici in quanto si



it

traducono in un peso della proprietà immobiliare, come, ad esempio, certi diritti reali anomali ed alcune figure di obbligazioni *propter rem*.

Da ciò deriva che gli obblighi di trascrizione non discendono dalla natura di un atto, ma dai suoi effetti.

L'appartenenza di un atto all'elencazione contenuta all'art. 2643 c.c. (atti soggetti a trascrizione) è condizione sufficiente, affinché l'atto debba essere trascritto, beneficiando così di quegli effetti dichiarativi delineati all'art. 2644 c.c. Si può, cioè, trascrivere anche un atto che non viene menzionato nell'elenco di quelli previsti dall'art. 2643 c.c., perché il successivo art. 2645 c.c. dispone la trascrizione di qualunque altro atto o provvedimento che produca gli effetti previsti dall'art. 2643 c.c.

Conclusivamente, l'art. 2643 c.c., nella elencazione degli atti trascrivibili, al n. 6) indica:

<< i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente >> e, quindi, ritenendosi la vendita fallimentare assolutamente equiparabile alla procedura esecutiva, anche attraverso la nuova previsione normativa di cui all'art. 107 L.F. che stabilisce la vendita o a mezzo del curatore o a mezzo delle norme in tema di espropriazione, si configura un'assoluta equivalenza tra le due procedure di vendita.

Inoltre, l'art. 2671 c.c. impone al curatore, nella qualità rivestita, di rispettare gli obblighi derivanti dalla norma, ossia di curare la trascrizione. Per questi motivi, il presidente del tribunale di Pescara

ordina

alla Agenzia del Territorio della Provincia di Pescara, in persona del Conservatore, di eseguire le formalità richieste con il ricorso.

Si dichiara l'immediata esecutorietà del presente provvedimento.

Si compensano le spese del procedimento.

Pescara, 3 aprile 2012

Il Presidente  
(Dott. Giuseppe Antonio Cassano)

*G. Cassano*