

Nullità della trascrizione del pignoramento a favore del trust “soggettivizzato” (Cass., 23 dicembre 2024, n. 34075)

Daniele Muritano

Discussione – sottoposto a
Valutazione Scientifica

Cita come: Daniele Muritano,
*Nullità della trascrizione del
pignoramento a favore del trust
“soggettivizzato”* (Cass., 23
dicembre 2024, n. 34075), in
Trusts, 2025, 309.

DOI: 10.35948/1590-
5586/2025.765

© 2025 Servizi per il Trust srl
– Tutti i diritti riservati

Tesi

La Cassazione torna sulla trascrizione del pignoramento nei registri immobiliari negando che sia valida quella fatta contro il trust. Ne deriva che anche la trascrizione degli atti dispositivi di beni immobili in trust fatta a favore del trust e non a favore del trustee è invalida.

L'approccio della Corte è coerente con la natura giuridica del trust, che non è un soggetto giuridico. L'interpretazione rigorosa della Corte, che preserva il sistema della pubblicità a base personale, crea problemi pratici, costringendo a rettifiche onerose delle note di trascrizione e – eventualmente – anche dei titoli e potrebbe generare contenzioso, vista la disomogeneità delle prassi notarili e dei conservatori dei registri immobiliari. Altri problemi pratici potrebbero sorgere nel caso di ufficio di trustee non monocratico, perché ogni mutamento nella composizione dell'ufficio di trustee costringerà all'esecuzione delle formalità pubblicitarie contro il trustee uscente e a favore del trustee subentrante.

Le implicazioni pratiche evidenziano i limiti di una soluzione non normativa per un tema complesso.

The author's view

The Supreme Court returns to the registration of foreclosure into the Land Registry and denies that the registration made against the trust is valid. It follows that the transfer of immovable property to a trust and not to a trustee is also invalid.

The Court's approach is consistent with the legal nature of the trust, which is not a legal entity. The Court's strict interpretation, which preserves the system of publicity on a personal basis, creates practical problems, forcing onerous corrections of the registrations and – possibly – of titles, and could lead to litigation, given the uneven practices of notaries and land registrars. Other practical problems could arise in the case of a board of trustee, since any change in the composition of the trustee's board will force the execution of new formalities against the outgoing trustee and in favour of the successor trustee.

The practical implications highlight the limitations of a non-regulatory solution to a complex issue.

Sommario: § 1. I fatti – § 2. La decisione – § 3. Problemi aperti e soluzioni operative – § 4. La posizione del creditore – § 5. Considerazioni conclusive

§ 1. I fatti

A distanza di sette anni¹ la [Corte di cassazione](#) ritorna sul tema delle modalità redazionali della nota trascrizione del pignoramento immobiliare avente a oggetto beni in trust.

La controversia origina da un pignoramento immobiliare trascritto contro il “Trust XX” con l’indicazione, nel quadro D della nota di trascrizione, delle generalità del trustee.

Instaurato il procedimento esecutivo davanti al Tribunale di Udine, il giudice dell’esecuzione dichiara la nullità della trascrizione del pignoramento e, senza chiudere la procedura (ma revocando l’ordinanza di vendita), ordina al creditore procedente di rinnovare la trascrizione, da eseguirsi nei confronti del trustee e non del trust.

Impugnata dal creditore procedente l’ordinanza del giudice dell’esecuzione, il Tribunale di Udine, con sentenza del 2022² dichiara valida la trascrizione del pignoramento a favore del trust “soggettivizzato” così argomentando:

- la trascrizione in favore del trust non presuppone la soggettività dello stesso e non è vietata dall’ordinamento italiano, il quale prevede ipotesi di pubblicità immobiliare analoghe, quali i pignoramenti immobiliari a favore del condominio e i conferimenti in favore di fondi immobiliari;
- deve rispettarsi il principio di continuità delle trascrizioni, tenuto conto del fatto che, fin dall’atto di costituzione, i beni conferiti in trust sono stati formalmente intestati al trust e non al trustee;
- i terzi sarebbero informati dell’identità del trustee attraverso l’esame del quadro D della nota di trascrizione.

La trustee ricorre in Cassazione proponendo tre motivi di ricorso. Ai fini della decisione rileva il secondo: la ricorrente afferma che poiché il trust non ha soggettività il pignoramento andava trascritto contro il trustee; aggiunge che i presunti vantaggi della trascrizione contro il trust non valgono a superare il rigore formale che caratterizza le modalità redazionali delle note di trascrizione, né la precisazione contenuta nel quadro D della nota può salvare l’erronea indicazione del soggetto contenuta nel quadro C.³

§ 2. La decisione

La Corte di cassazione accoglie il secondo motivo di ricorso e respinge l’opposizione agli atti esecutivi proposta dal creditore procedente.

Osserva la Corte, in primo luogo, che il trust è definitivamente entrato nell’ordinamento italiano per effetto della cospicua elaborazione giurisprudenziale degli ultimi decenni (ma, ci permettiamo di aggiungere, anche dei contributi della dottrina e della prassi professionale, che in un certo senso ha “guidato” la stessa giurisprudenza).

La definitiva affermazione dell’ammissibilità dell’istituto, dice la Corte, deriva dalla pronuncia di Cass., [9 maggio 2014, n. 10105](#), che ha superato il problema, logicamente pregiudiziale e rilevabile d’ufficio, della “riconoscibilità” del trust interno, attribuendo validità al trust “endoconcorsuale”, senza sollevare alcuna questione relativa all’eventuale assenza di elementi di estraneità.⁴

Sullo specifico punto delle modalità redazionali della nota di trascrizione la Corte motiva come segue:

- a) il trust non è un soggetto giuridico autonomo, ma un insieme di beni formalmente intestati al trustee;⁵
- b) l’[art. 12](#) della convenzione de L’Aja del 1° luglio 1985 (ratificata dall’Italia con L. 16 ottobre 1989, n. 364) consente al trustee di pubblicizzare l’esistenza del trust attraverso la trascrizione, ma non legittima una trascrizione contro un soggetto inesistente come il trust;
- c) la trascrizione deve rispettare le regole formali dell’ordinamento italiano, senza alterare la natura del trust;
- d) le informazioni contenute nel quadro D della nota non possono sanare l’indeterminatezza del quadro C, destinato all’identificazione del soggetto.

La Corte quindi conclude dichiarando che la trascrizione eseguita contro il trust è nulla per indeterminatezza del soggetto.

§ 3. Problemi aperti e soluzioni operative

L’ordinanza, pur essendo resa - come quella del 2017, cui si conforma -, in un caso riguardante la trascrizione del pignoramento immobiliare, dovrebbe mettere fine anche alla questione delle modalità di trascrizione degli atti dispositivi di beni immobili in trust: così come il pignoramento va trascritto contro il trustee, simmetricamente

gli atti dispositivi di beni devono essere trascritti a favore del trustee a pena di nullità della trascrizione per violazione degli artt. [2659](#) e [2665](#) cod. civ.⁶

Il precedente del 2017 è stato ritenuto così rilevante che l'ordinanza del 2024 ha ritenuto di dover sottolineare sia la scorrettezza del giudice di merito, che non ha motivato la scelta di discostarsi dal precedente stesso, sia il fatto che quell'unico precedente doveva ritenersi sufficiente a orientare la decisione di merito nel medesimo senso: Cass. 22 febbraio 2018, n. 4366 (citata dall'ordinanza), afferma che la presenza di un precedente di legittimità, quand'anche unico e perfino remoto, ma univoco e chiaro (e a maggior ragione, benchè tanto non sia affatto indispensabile, quando pacifico nel panorama della scienza giuridica nazionale) è idonea a fare ritenere la sussistenza di un orientamento interpretativo da qualificarsi consolidato, visto che non si è mai evidentemente apprezzata la necessità di rimetterlo in discussione.

Eppure, ed è noto a chi si occupa quotidianamente di questioni concernenti i trust, il precedente del 2017 è stato ignorato da molti Conservatori dei registri immobiliari e, prima ancora, dai notai (non tutti, a dire il vero), tanto che gli atti dispositivi di beni immobili in trust sono trascritti secondo le più diverse modalità.

Senza pretesa di completezza si riscontrano:

- trascrizioni contro il disponente e a favore del trustee seguita o meno da un'ulteriore trascrizione contro il trustee;
- trascrizioni a favore e contro il trustee;
- trascrizioni contro il disponente e favore del trust sia nel caso di trustee terzo sia nel caso di trust autodichiarato;⁷
- (persino) trascrizioni contro il disponente e a favore dei beneficiari.

Si riscontrano anche “combinazioni” pubblicitarie, in cui, ad esempio, due atti dispositivi di beni immobili in trust stipulati da differenti notai sono trascritti uno a favore del trust e l'altro a favore del trustee; oppure, in caso di sostituzione del trustee, il trasferimento degli immobili dal trustee uscente al trustee subentrante è trascritto contro il trust e favore del nuovo trustee a fronte del primo atto dispositivo trascritto contro il disponente e a favore del trust.

È evidente che, sulla base della più recente pronuncia, essendo nulla la trascrizione dell'atto dispositivo dei beni immobili in favore del trust, l'atto non è opponibile ai terzi, i quali ben possono ritenere l'immobile ancora nel patrimonio del disponente.⁸

Infatti, a prescindere dal contenuto del titolo, che ben potrebbe contenere un trasferimento a favore del trustee, ciò che conta per l'opponibilità ai terzi è la sola nota di trascrizione: la nota a favore del trust, soggetto inesistente, non è sufficiente ai fini dell'opponibilità del trasferimento ai terzi.

Ne deriva una prima, importantissima, conseguenza: laddove il disponente abbia trasferito il bene immobile al trustee la trascrizione eseguita a favore del trust è nulla, ossia inidonea a consentire l'opponibilità dell'atto ai terzi,⁹ e andrà rettificata con una nuova trascrizione a favore del trustee.

Seconda conseguenza: laddove il disponente abbia trasferito il bene immobile al trust “soggettivizzato” e non al trustee, non sarà sufficiente rettificare la nota di trascrizione ma bisognerà rettificare anche il titolo, ossia l'atto notarile di trasferimento del bene.¹⁰ La nota di trascrizione, infatti, deve essere corrispondente al titolo presentato per la trascrizione, come si ricava dall'[art. 2659 cod. civ.](#)

§ 4. La posizione del creditore

Come si è visto nel paragrafo precedente lo scenario che può presentarsi al creditore che intende trascrivere il pignoramento è quello del trasferimento a favore del trust con trascrizione eseguita a favore del trust.¹¹

Di fronte a questo scenario occorre chiedersi come si sarebbe dovuto comportare il creditore e come i creditori dovranno in futuro comportarsi laddove riscontrino trascrizioni a favore del trust e non del trustee.

Nel caso deciso dall'ordinanza in commento il creditore aveva trascritto il pignoramento contro il trust, ma il giudice dell'esecuzione, dichiarata incidentalmente la nullità della trascrizione del pignoramento, gli aveva

ordinato di rinnovare la trascrizione del pignoramento stesso, da eseguirsi nei confronti del trustee e non del trust.

Per quale ragione il giudice dell'esecuzione abbia ordinato la rinnovazione della trascrizione del pignoramento non è però chiaro.

Se, ad esempio, debitore fosse stato il disponente e il creditore avesse intrapreso l'esecuzione forzata contro il terzo proprietario (il trust), una volta dichiarata la nullità della trascrizione del pignoramento ne sarebbe derivata, pur se non dichiarata dal giudice dell'esecuzione (non competente a esprimersi sul punto), la nullità della trascrizione dell'atto dispositivo dei beni immobili dal disponente al trust.

Il creditore, pertanto, avrebbe ben potuto ritenere l'immobile ancora di proprietà del disponente e quindi pignorabile nei suoi confronti, non essendogli opponibile la trascrizione dell'atto dispositivo in quanto - in sostanza - non trascritto.

A maggior ragione il creditore, come si vedrà più avanti, avrebbe potuto notificare e trascrivere il pignoramento contro il disponente qualora il disponente avesse trasferito il bene al trust e non al trustee, perché in questo caso anche l'atto di trasferimento sarebbe nullo, avendo il disponente trasferito il bene a ... nessuno.

Ciò premesso si possono analizzare i diversi casi, distinguendoli a seconda della persona del debitore (il disponente o il trustee) e dell'esistenza o meno di un'ipoteca sul bene immobile.

1) Il creditore (non ipotecario) del disponente.

Il creditore del disponente, laddove questi abbia trasferito al trustee un bene immobile libero da ipoteca e la trascrizione sia correttamente avvenuta a favore del trustee può, se munito di titolo esecutivo anteriore all'atto dispositivo, agire ai sensi dell'[art. 2929-bis cod. civ.](#) pignorando l'immobile direttamente nei confronti del trustee; se non munito di titolo esecutivo anteriore all'atto dispositivo dovrà prima agire in revocatoria e, ottenuta sentenza definitiva, notificare e trascrivere il pignoramento contro il trustee.

Se invece la trascrizione è avvenuta a favore del trust, poiché dal punto di vista del creditore, in base all'ordinanza in commento, la trascrizione è *tamquam non esset*, il trasferimento (non importa se, in forza del titolo, a favore del trust o del trustee) non gli è opponibile: se munito di titolo esecutivo può notificare e trascrivere il pignoramento contro il disponente debitore. Allo stesso modo il creditore del disponente può, se munito di titolo esecutivo, iscrivere ipoteca giudiziale contro il disponente.

2) Il creditore ipotecario del disponente.

Se il disponente ha trasferito al trustee un bene immobile ipotecato e la trascrizione è avvenuta a favore del trustee, il creditore del disponente può pignorare l'immobile trascrivendo l'atto contro il trustee in qualità di terzo proprietario ex art. 603 cod. proc. civ.

Se invece la trascrizione è avvenuta a favore del trust può notificare e trascrivere il pignoramento contro il disponente debitore perché essendo nulla la trascrizione il trasferimento (non importa se, in forza del titolo, a favore del trust o del trustee) non gli è opponibile.

2-bis) Una possibile obiezione.

I due casi sopra descritti, laddove la trascrizione dell'acquisto sia avvenuta a favore del trust, possono prestarsi alla seguente obiezione: il Conservatore dei registri immobiliari non può accettare la trascrizione del pignoramento contro il disponente, perché contro il disponente, riguardo al bene immobile pignorato, è trascritto il trasferimento a favore del trust, per cui il creditore, prima di notificare e trascrivere il pignoramento contro il disponente deve ottenere una sentenza che dichiari nulla la trascrizione in favore del trust.

Riteniamo l'obiezione superabile, in quanto l'art. 2674 cod. civ. prevede che il conservatore può recusare di ricevere le note e i titoli, soltanto se non sono in carattere intelligibile e non può riceverli quando il titolo non ha i requisiti stabiliti dagli artt. 2657, 2660, comma 1, 2821, 2835 e 2837 o non è presentato con le modalità previste dall'art. 2658 e quando la nota non contiene le indicazioni prescritte dagli artt. 2659, 2660 e 2839, numeri 1), 3), 4) e 7).

Il Conservatore, pertanto, non può rifiutare la nota e deve trascrivere il pignoramento contro il disponente, essendo fuori dall'ambito dei suoi poteri quello di verificare se il disponente stesso sia o meno titolare dei beni

pignorati. Il controllo del Conservatore è solo di carattere formale e il rischio dell'invalidità o inefficacia della trascrizione rimane a carico di chi la richiede.

È vero che, a fronte della trascrizione del pignoramento a carico di chi non è (meglio: non appare) proprietario (il disponente), il trustee terzo proprietario, leso da tale trascrizione, potrebbe proporre opposizione di terzo all'esecuzione, tuttavia nel caso di specie l'opposizione verrebbe certamente rigettata poiché la trascrizione eseguita a favore del trust non è opponibile al creditore pignorante.

Anche se il trustee proponesse opposizione di terzo, la procedura esecutiva potrebbe essere solo sospesa ex [art. 624 cod. proc. civ.](#), purché ricorrano gravi motivi, che non sembrano sussistere nel caso di specie.

Ragioni di economia processuale consentono di concludere nel senso della non necessità per il creditore del disponente, di ottenere una sentenza che dichiari nulla la trascrizione dell'acquisto in favore del trust al fine di agire esecutivamente contro il disponente. Né il creditore del disponente deve, prima di procedere all'esecuzione forzata, far sì che l'acquisto sia correttamente trascritto a favore del trustee: significherebbe imporre al creditore del disponente di espropriare il bene contro il trustee quale terzo proprietario, pur in presenza di una trascrizione che è nulla in quanto a favore di soggetto inesistente. Se questa trascrizione non gli è opponibile non si vede per quale ragione il creditore debba "sanare" questa nullità prima di procedere all'esecuzione forzata, tanto più che non è neanche certo che sia sufficiente la rettifica della trascrizione, potendo essere necessaria la previa rettifica del titolo o persino la ripetizione del trasferimento.

3) Il creditore (non ipotecario) del trustee.

3.1) Il trasferimento fatto a favore del trustee ma trascritto a favore del trust.

Il creditore del trustee, laddove il disponente gli abbia trasferito un bene immobile libero da ipoteca e la trascrizione sia correttamente avvenuta a favore del trustee, può notificare e trascrivere il pignoramento contro il trustee.

Nel caso in cui, invece, la trascrizione sia avvenuta a favore del trust,¹² il creditore non può trascrivere il pignoramento contro il trust in quanto soggetto inesistente. Saremmo in presenza, inoltre, di una duplice nullità: della trascrizione dell'atto dispositivo e della trascrizione del pignoramento.

Non solo. Poiché la trascrizione del trasferimento del bene dal disponente al trustee è nulla il bene, dal punto di vista dei terzi (incluso il creditore), deve considerarsi ancora appartenente al disponente e per poter trascrivere il pignoramento contro il trustee occorre che il titolo sia ri-trascritto contro il disponente e a favore del trustee.

Occorre però chiedersi se il creditore possa autonomamente ritrascrivere il titolo a favore del trustee o se unico legittimato a rettificare la trascrizione sia il notaio che ha stipulato l'atto traslativo. La rettifica della nota di trascrizione, infatti, serve a rimediare la difformità della nota stessa rispetto al titolo, che pur contenendo il trasferimento del bene in favore del trustee è stato trascritto a favore del trust.

La regola che impone la trascrizione a favore del trustee è però di origine giurisprudenziale, non legislativa, e ciò potrebbe determinare un conflitto tra il notaio che ha trascritto a favore del trust un trasferimento fatto a favore del trustee e il creditore del trustee che pretende la rettifica della trascrizione che ritiene invalida.

Una prima soluzione potrebbe consistere, per il creditore, nel richiedere egli stesso la rettifica della trascrizione del trasferimento a favore del trust presentando una nuova nota di trascrizione a favore del trustee.

Può affermarsi che al creditore sia consentita la presentazione della nota di trascrizione in rettifica, non esistendo una regola di "esclusività" del notaio (che, per altro, potrebbe non essere più in esercizio) in merito alla richiesta di trascrizione, che, invece, può essere richiesta in linea di principio da chiunque (anche in rettifica di una precedente nota di trascrizione), anche se non dimostri un suo interesse qualificato all'esecuzione della pubblicità.¹³

Se il conservatore rifiuta la nota in rettifica il creditore può impugnare il rifiuto oppure instaurare un giudizio di cognizione diretto a ottenere una sentenza che dichiari la nullità della trascrizione in favore del trust e ordini la trascrizione a favore del trustee. La domanda diretta a impugnare la validità della trascrizione sarà trascrivibile, per gli effetti da esso previsti, in forza dell'[art. 2652, n. 6, cod. civ.](#) Ottenuta sentenza favorevole e trascritto il trasferimento contro il disponente e a favore del trustee il creditore di quest'ultimo potrà pignorare il bene.

Altra soluzione potrebbe consistere nel trascrivere il pignoramento direttamente contro il trustee (ammesso che l'identità di quest'ultimo sia nota al creditore).

Questa soluzione è da ritenersi praticabile ma pone il problema della continuità delle trascrizioni.

L'opinione prevalente, infatti, è che il principio di continuità si applichi anche alla trascrizione del pignoramento,¹⁴ essendo rimasta minoritaria la posizione di chi la escludeva opinando sulla base della natura costitutiva della trascrizione del pignoramento.¹⁵

Anche se il creditore ha trascritto il pignoramento contro il trustee vi è un difetto di continuità delle trascrizioni perché il trustee non ha una trascrizione dell'acquisto immobiliare a suo favore. L'acquisto, infatti, è stato trascritto a favore del trust.

Pertanto, in forza dell'[art. 2650, comma 2, cod. civ.](#), fino a quando l'atto anteriore di acquisto [quello in favore del trustee] non risulta trascritto, la trascrizione del pignoramento non produrrà effetto, salvo il disposto dell'[art. 2644 cod. civ.](#) Quando il trasferimento fatto dal disponente sarà trascritto a favore del trustee, si applicherà l'art. 2644 cod. civ., che risolve il conflitto tra chi ha acquistato diritti sul medesimo immobile sulla base della priorità della trascrizione.

Inoltre, laddove - in ipotesi - il disponente abbia dato vita a due catene, ossia abbia trasferito al trustee (con atto trascritto a favore del trust) nonché a un terzo, il creditore che abbia trascritto il pignoramento nei confronti del trustee (che non appare proprietario dai registri immobiliari) potrà prevalere nei confronti del terzo acquirente solo se: 1) la trascrizione del pignoramento preceda la trascrizione del trasferimento dal disponente al terzo e 2) la trascrizione dell'acquisto da parte del trustee preceda la trascrizione del trasferimento al terzo. In questo caso, infatti, poiché dal disponente partono due catene torna a operare in pieno l'art. 2650 cod. civ. per cui "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".

L'art. 2644 cod. civ. risolve il conflitto tra il trustee e il terzo a favore di chi tra i due ha trascritto per primo il proprio acquisto.

In definitiva, il creditore che trascrive il pignoramento contro il trustee in assenza della trascrizione dell'acquisto in favore del trustee (ma a favore del trust) si trova in situazione molto simile a quella in cui sia morto il debitore, non sia trascritto l'acquisto a causa di morte da parte dei suoi eredi e non vi siano atti trascrivibili a titolo di accettazione tacita di eredità.

In questi casi, secondo il consolidato orientamento della Corte di cassazione, il creditore deve intraprendere un giudizio di cognizione diretto ad accertare l'acquisto della qualità di erede, trascrivendo la sentenza contro il defunto e a favore dell'erede al fine di sanare la mancanza di continuità e proseguire l'esecuzione, che altrimenti verrebbe dichiarata improcedibile.¹⁶

In conclusione, ammesso che il creditore trascriva il pignoramento contro il trustee, la certificazione notarile sostitutiva delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari dovrà segnalare la mancanza di continuità delle trascrizioni e il creditore sarà comunque costretto a instaurare il giudizio di cognizione diretto a ottenere la trascrizione a favore del trustee.

È quindi evidente che la regola che scaturisce dall'ordinanza in commento, se da un lato è rigorosamente conforme al sistema della trascrizione, che è a base personale e non consente la trascrizione a favore del trust in quanto non prevista dalla legge, dall'altro costringe il creditore (nel caso in cui il notaio non possa o non voglia rettificare la nota di trascrizione) a intraprendere il giudizio di cognizione, con conseguente ritardo nella soddisfazione del proprio credito. Unica consolazione, se vogliamo, è che i casi in cui sia il trustee a essere debitore sono molto rari, essendo più frequente il caso in cui debitore sia il disponente che ha trasferito beni immobili in trust con trascrizione fatta a favore del trust anziché a favore del trustee.

3.2) Il trasferimento fatto e trascritto a favore del trust.

Qualora l'atto di trasferimento sia avvenuto in favore del trust non basterà agire in giudizio per ottenere la rettifica della nota di trascrizione perché occorrerà rettificare (o ripetere) anche il trasferimento, in quanto avvenuto a favore di un soggetto inesistente (il trust). In questo caso, poiché è probabile che il disponente e il trustee non saranno collaborativi, il creditore dovrà proporre un'azione diretta a: a) far dichiarare invalido il trasferimento al trust e b) far accertare e dichiarare che la proprietà del bene è del trustee, con ordine del giudice

di trascrivere l'acquisto a favore di quest'ultimo. È però possibile (anzi, più che probabile) che il giudice accolga solo la domanda *sub a*), nel qual caso il creditore non potrà pignorare il bene, essendo questo rimasto nel patrimonio del disponente.

4) Il creditore ipotecario del trustee.

È un caso (quasi) di scuola, essendo improbabile che una banca conceda al trustee un finanziamento garantito da ipoteca su beni immobili in trust.¹⁷

Qualora l'acquisto immobiliare fosse stato trascritto a favore del trust e anche l'ipoteca iscritta contro il trust, vi sarebbe una duplice nullità: della trascrizione dell'acquisto e dell'iscrizione dell'ipoteca.

Ammesso che il creditore riesca a ripetere l'iscrizione dell'ipoteca (volontaria o giudiziale) a favore del trustee, essa sarebbe inefficace in applicazione dell'[art. 2650 cod. civ.](#) perché manca la trascrizione dell'atto di acquisto in favore del trustee.

La situazione si aggrava nel caso in cui il titolo contenga il trasferimento al trust e non al trustee. In questo caso il creditore si troverà nella medesima situazione descritta nel § 3.2.

§ 5. Considerazioni conclusive

L'ordinanza della Corte di cassazione in commento rappresenta un passo significativo - e, oseremmo dire, definitivo - sulle modalità di trascrizione degli atti dispositivi di beni immobili in trust.

Tuttavia, pur avendo fornito una soluzione coerente con il sistema, rimangono alcune criticità che meritano una riflessione approfondita.

Da un lato, la decisione della Corte ha il pregio di ribadire la necessità di rispettare rigorosamente il sistema pubblicitario, che è a base personale. Questo principio, su cui si fonda la pubblicità immobiliare, garantisce la trasparenza e la tutela dei terzi, evitando che atti formalmente irregolari possano pregiudicare i diritti di chi si affida alle risultanze dei registri immobiliari. Inoltre, l'approccio adottato è coerente con la natura giuridica del trust, che non è soggetto di diritto. Questa chiarezza formale rispecchia fedelmente l'architettura del nostro ordinamento e preserva l'integrità del sistema delle trascrizioni.

Dall'altro lato, non si possono ignorare i problemi pratici che emergono da questa interpretazione rigorosa. Il fatto che la trascrizione contro il trust sia considerata nulla comporta che, in molti casi, sarà necessario procedere a una rettifica non solo delle note di trascrizione, ma anche dei titoli stessi.

Ciò implica conseguenze relevantissime per chi, e il riferimento è giocoforza al disponente (ma anche ai beneficiari del trust), ha confidato nella validità della trascrizione a favore del trust. Il creditore del disponente, infatti, se si accoglie la soluzione esposta nel § 4, potrà pignorare il bene immobile direttamente nei confronti del disponente, senza bisogno di intraprendere un defatigante giudizio di revoca del trasferimento. E ciò anche se il termine dell'azione revocatoria sia già prescritto.

Vi sarà un aggravio di costi e tempi per le parti coinvolte, con un impatto particolarmente oneroso per i creditori, che potrebbero trovarsi costretti a intraprendere lunghi e complessi giudizi di cognizione per "sanare" le irregolarità.

Inoltre, la mancanza di uniformità nelle prassi notarili e nei criteri adottati dai conservatori dei registri immobiliari ha contribuito a creare una situazione caotica, con trascrizioni fatte con modalità diverse e talvolta persino contraddittorie. Questo stato di incertezza rischia di mettere in discussione l'efficacia di numerosi atti, perché l'invalidità della trascrizione a favore del trust pregiudica la continuità delle trascrizioni, che dovrà essere ripristinata.

L'ordinanza creerà sicuramente allarme nel mondo bancario, uso a intestare i conti correnti al trust e non al trustee: dovranno essere modificate tutte le intestazioni, visto che, in base all'ordinanza, i conti correnti sarebbero intestati a chi non è soggetto di diritto? E che ne sarà della separazione patrimoniale?

Come già osservato a commento del precedente del 2017, anche il più recente arresto non considera la tutela dell'affidamento sulle risultanze dei registri immobiliari (e non solo, esistono anche il registro delle imprese e il pubblico registro automobilistico, per tacere della questione dei conti correnti bancari), che si riannoda alla

certezza e alla sicurezza dei rapporti giuridici ed è solidamente ancorata ai principî costituzionali di correttezza del traffico giuridico e di solidarietà sociale scolpiti dagli artt. 41 e 2 Cost.¹⁸

A fronte di queste rapidissime considerazioni, sembra inevitabile interrogarsi sull'opportunità di un intervento legislativo. Una normativa specifica potrebbe definire con chiarezza le modalità di trascrizione degli atti dispositivi relativi a beni in trust, fornendo così una guida univoca a notai, conservatori e operatori del diritto. Inoltre, potrebbe prevedere misure transitorie per sanare le trascrizioni degli atti già stipulati, riducendo il contenzioso e alleviando il carico economico e temporale che oggi grava sulle parti coinvolte.

Si potrebbe, ad esempio, adottare una soluzione analoga a quella vigente per le società semplici e le associazioni non riconosciute, integrando, con l'aggiunta del trust,¹⁹ l'art. 2659, n. 1, cod. civ., il quale prevede per società semplici e associazioni non riconosciute l'obbligo di indicare oltre a nome, sede e codice fiscale anche le generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto istitutivo.

Laddove si volesse restare fedeli al sistema pubblicitario "a soggetto" il trust, anziché essere inserito accanto alle società semplici e alle associazioni non riconosciute, potrebbe essere inserito accanto al condominio, che soggetto giuridico non è. Per i trust, pertanto, occorrerà prevedere l'obbligo di indicare, oltre a nome, sede e codice fiscale anche le generalità del trustee, vale a dire del soggetto che può disporre del diritto (che non ha niente a che vedere con il "rappresentante" delle società o delle associazioni non riconosciute).

Si dirà: e se il trustee cambia? Anche nelle società semplici e nelle associazioni non riconosciute possono cambiare gli amministratori, ma non per questo occorre segnalare la vicenda nei registri immobiliari.

Sarà cura di chi contratta con il trustee accertarsi, con tutti gli strumenti a sua disposizione (es. l'esibizione del libro degli eventi del trust), della sua qualità, in applicazione analogica della regola dell'art. 1393 cod. civ.: il terzo può sempre esigere che il trustee giustifichi i suoi poteri.²⁰ Anche aderendo all'indirizzo prevalente, supportato da una nutrita giurisprudenza, per cui l'art. 1393 cod. civ. fissa una facoltà e non un obbligo,²¹ non è dubbio che, esercitando l'interpello, il terzo contraente si precostituisce un efficace titolo con cui dimostrare la propria buona fede²² e, come tale, sarà protetto (art. 15, comma 1, lett. f), della convenzione de L'Aja).²³

In conclusione, l'ordinanza in commento, pur rappresentando un importante richiamo alla coerenza del sistema, evidenzia i limiti di un approccio puramente giurisprudenziale a una questione così complessa.

La chiarezza formale raggiunta non basta a risolvere le problematiche pratiche che derivano da questa decisione. Un intervento legislativo mirato non solo consentirebbe di uniformare le prassi, ma offrirebbe anche maggiore certezza ai soggetti coinvolti, tutelando così i diritti dei terzi e garantendo una più efficiente gestione dei beni in trust.

Note

1. L'unico precedente di legittimità è Cass., [27 gennaio 2017, n. 2043](#), in questa *Rivista*, 2017, 283, con nota di A. Di Sapio-D. Muritano, "Trust" o "trustee" nella trascrizione immobiliare, *ivi*, 2017, 236 (parte I) e *ivi*, 2017, 361 (parte II).

2. Trib. Udine, [8 febbraio 2022, n. 133](#), in banca dati Wolters Kluwer One Legale.

3. Come si vedrà più avanti, la trustee ricorrente non si è neppure posta il problema della validità della trascrizione dell'atto dispositivo dei beni immobili in favore del trust e, prima ancora, della validità dello stesso atto traslativo compiuto dal disponente, laddove il trasferimento fosse avvenuto in favore del trust e non in favore del trustee.

4. La pronuncia può leggersi in questa *Rivista*, 2014, 416. Si trattava di un trust c.d. liquidatorio istituito da una società successivamente dichiarata fallita.

5. Cass., 22 dicembre 2011, n. 28363; Cass., 9 maggio 2014, n. 10105; Cass., 20 febbraio 2015, n. 3456, tutte citate nell'ordinanza in commento.

6. Il problema si complica, dal punto di vista operativo (ed economico), quando l'ufficio di trustee è ricoperto da più persone, perché occorrerà pubblicizzare tutti i mutamenti soggettivi dei componenti l'ufficio.

7. Il precedente del 2017 era relativo proprio a un caso di trust autodichiarato, trascritto contro il disponente e a favore del trust. È noto, invece, che nel caso del trust autodichiarato si redige una sola nota di trascrizione, contro il trustee, non dando luogo al trust autodichiarato ad alcun trasferimento dei beni dal disponente al trustee.

8. App. Venezia, 17 ottobre 2024, inedita, che ha ritenuto non opponibile al fallimento dei disponenti l'atto dispositivo di beni immobili in trust trascritto contro i disponenti e a favore del trust e il successivo atto di sostituzione del trustee trascritto contro il trust e a favore del nuovo trustee.

9. La validità riferita alla trascrizione non ha niente a che vedere con la validità dell'atto negoziale né incide sulla validità dell'atto trascritto o da trascrivere, sanandone l'eventuale invalidità, ma indica solo (sia pure impropriamente) il perfezionamento dell'iter che rende l'atto opponibile a

terzi. Cfr., tra molte, Cass., 14 novembre 2016, n. 23127.

10. Si tratterà allora di una “ripetizione” dell’atto di trasferimento, in quanto compiuto a favore di un soggetto inesistente (il trust).

11. Sono possibili altri due scenari: 1) il trasferimento a favore del trustee con trascrizione eseguita a favore del trust; 2) il trasferimento a favore del trust con trascrizione eseguita a favore del trustee.

12. Si tratterebbe, però, di una trascrizione in cui non vi è corrispondenza tra nota e titolo.

13. P. Boero, *Il procedimento. La trascrizione con riserva*, in *Trattato della trascrizione* diretto da E. Gabrielli e F. Gazzoni, vol. III, Utet, 2014, 682.

14. F. Gazzoni, *Trattato della trascrizione*, vol. I, t. II, Utet Giuridica, 2012, 431.

15. L. Ferri-P. Zanelli, *Della trascrizione*, in *Comm. Scialoja-Branca*, 3ª ed., Zanichelli, 1995, 284.

16. Cass., 26 maggio 2014, n. 11638.

17. È noto che la sola pronuncia della parola “trust” suscita allarme nel mondo bancario.

18. Cfr. A. Di Sapio-D. Muritano, cit. (parte I), 245.

19. Il sistema sarebbe completo (e coerente) se si aggiungessero, nell’art. 2659, n. 1, cod. civ., anche i fondi speciali disciplinati mediante contratto di affidamento fiduciario previsti dalla L. 22 giugno 2016, n. 112.

20. Concorde M. Lupoi, di cui v. *Presentazione alle Istituzioni del diritto dei trust*, Padova, 2016, 329 e *Trusts*, Milano, 2001, 612 ss.

21. Cfr., nel primo senso, G. De Nova, *La rappresentanza*, in R. Sacco-G. DeNova, *Il contratto*, Utet, 2016, 1122 (testo e nt. 35) e A. Chianale, *La rappresentanza*, in E. Gabrielli [cur.], *I contratti in generale*, Utet, 2006, tomo 2, 1276 (testo e nt. 42) e 1290; nel secondo senso V. Roppo, *Il contratto*, nel *Trattato di diritto privato* a cura di G. Iudica e P. Zatti, Giuffrè, 2001, 302 ss.

22. In questi termini Cass., 20 dicembre 1951, n. 2868, in *Foro pad.*, 1952, 661, che, cogliendo un profilo centrale della tematica, precisa trattarsi di “titolo di buona fede a discolpa dell’affidamento che [il terzo] abbia riposto nella qualità dei poteri del rappresentante”.

23. Su questo tema e sui rapporti con l’art. 54 del regolamento notarile cfr. A. Di Sapio-D. Muritano, cit. (parte II), 361, spec. 363 ss.

Daniele Muritano (1964) è Notaio dal 1994 e Componente della Commissione Studi Civilistici del Consiglio Nazionale del Notariato.

Membro dell’associazione “Il trust in Italia ETS”, STEP (Society of Trustees and Estate Practitioners), European Law Institute (ELI), European Association of Private International Law (EAPIL).

Autore di articoli e saggi pubblicati in riviste giuridiche italiane e straniere in materia di trust, diritto commerciale e diritto civile.

Tra le pubblicazioni *Le clausole dei trusts interni*, Utet, 2008 (con S. Bartoli) e *Trust e atto di destinazione nelle successioni e donazioni*, Giuffrè, 2014 (con S. Bartoli e C. Romano).

danielemuritano@gmail.com

www.danielemuritano.it