

R.G. n. 1467/2025

**TRIBUNALE DI PISTOIA****Presidenza**

Il Presidente,

letto il reclamo ex art. 2674 bis c.c. presentato da

- *Fabiana non in proprio, ma quale amministratrice e legale rappresentante del Condominio "Il Paradisino", rappresentato e difeso dall' Avv.*

-reclamante-

nei confronti di

- *Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Pistoia - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Pescia, in persona del Conservatore dei Registri Immobiliari p.t.*

- reclamata

nonché nei confronti di

- *Rossi Roberto*

-parte interessata-

sentito il Conservatore, ha pronunciato il seguente

**DECRETO**

di rigetto del ricorso per le motivazioni infra esposte.

\*\*\*

Premesso in fatto che parte reclamante, in forza del verbale d'udienza del 02.07.24, presentava espressa richiesta ai RRRI di Pescia di trascrivere l'accettazione dell'eredità di Maria Cristina, effettuata da Rossi Roberto di fronte al Giudice Tribunale di Lucca, nell'ambito dell'*actio interrogatoria* iscritta al RG 934/24 V.G. del Tribunale Lucca;

che il Conservatore, in data 03.07.25, rifiutava la trascrizione poiché "*il verbale di udienza non redatto dal cancelliere non è titolo idoneo per la trascrizione ai sensi degli artt. 2657 e 2699 cc e alla luce dell'art. 57 cpc*";

che veniva quindi presentata dalla parte istanza in data 16.07.25 al cancelliere c/o il Tribunale di Lucca, affinché sottoscrivesse il verbale d'udienza in questione, senza che questi potesse peraltro provvedervi in quanto non presente all'udienza del 02.07.24;

che conseguentemente il reclamante si trovava nella situazione di *empasse*, in quanto il Conservatore rifiutava la trascrizione per inidoneità del titolo e il cancelliere negava la possibilità di sottoscrizione a posteriori del verbale *de quo*.

Sulla base di tali premesse, il Condominio ricorrente proponeva formale reclamo avverso il rifiuto della formalità di trascrizione dell'accettazione dell'eredità di Maria Cristina dichiarata da Rossi Roberto all'udienza celebratasi il 02.07.24 di fronte al Tribunale di Lucca, sostenendo nella specie:

- che da molto tempo è prassi di tutti i Tribunali Civili lo svolgimento delle udienze alla sola presenza del Giudice e delle parti, senza la partecipazione del cancelliere, e che in tal senso l'accettazione dell'eredità da parte del sig. Rossi avveniva direttamente di fronte al magistrato, che sottoscriveva digitalmente il relativo verbale d'udienza;
- che tale verbale costituirebbe pertanto titolo idoneo per perfezionare la formalità richiesta, trattandosi di atto pubblico ex art. 2699 c.c., né l'assenza del cancelliere potrebbe inficiarne la validità anche alla luce dell'art. 57 c.p.c.

In tale prospettiva pate reclamante chiedeva al Tribunale di ordinare al Conservatore dei RRII di Pescia di ricevere la richiesta di formalità, trascrivendo l'accettazione di eredità di Maria Cristina effettuata da Rossi Roberto all'udienza del 02.07.24.

A seguito di rimessione il ricorso veniva ri-assegnato a questo presidente, in considerazione del fatto che, nel caso di specie, deve trovare applicazione, in virtù del combinato disposto degli artt. n 2674 c.c., [[113bisdispatcc] e 30 Legge n. 540/1943, l'art.745 c.p.c. -*di competenza del Presidente del Tribunale*-, procedura da ritenere applicabile per giurisprudenza costante anche al caso di rifiuto o ritardo da parte del conservatore dei registri immobiliari nel ricevere titoli e note, nel rilascio di certificati o copie o, ancora, nell'esecuzione di trascrizioni, iscrizioni o annotazioni; trattandosi in particolare di "procedimento semplificato" di volontaria giurisdizione definito con decreto del Presidente del Tribunale nella cui giurisdizione il depositario esercita il suo Ufficio.

Sentito da parte di questa presidenza il Conservatore all'udienza del 24.09.2025, preso atto delle ragioni del rifiuto a trascrivere come espresse a verbale e delle conclusioni di parte reclamante, che si riportava al ricorso ed insisteva nello stesso, la causa veniva trattenuta in decisione

\*\*\*

Il reclamo appare infondato e deve essere respinto per le ragioni di seguito indicate.

Invero, i casi in cui il conservatore dei Registri Immobiliari può rifiutarsi di eseguire una trascrizione sono elencati, in maniera ritenuta tassativa, dall'articolo 2674 c.c., e tra questi ricorre l'ipotesi in cui l'atto negoziale presentato per la trascrizione non sia un atto pubblico, una

scrittura privata con sottoscrizioni autenticate o accertate giudizialmente, secondo quanto previsto dall'articolo 2657 c.c.

D'altra parte, ai sensi dell'art.2699 c.c., l'atto pubblico -legittimante la trascrizione, non rifiutabile da parte del Conservatore- è solo il documento redatto, con le formalità richieste dalla legge, da un notaio o altro pubblico ufficiale autorizzato ad attribuirgli pubblica fede nel luogo dove l'atto è formato.

Né può revocarsi in dubbio che, ai fini della pubblicità immobiliare e in relazione al rilievo che essa assume per la circolazione dei beni immobili, il verbale di udienza costituisca atto pubblico ai fini della trascrizione, solo ove redatto dal cancelliere quale unico pubblico ufficiale autorizzato ad attribuirgli pubblica fede nel luogo dove è formato; tale non potendo, ai fini della trascrizione, essere, invece, il giudice, il quale in realtà si limita a vistare il verbale, che non redige personalmente, quantomeno ai fini del qualificazione dello stesso in termini di atto pubblico trascrivibile, in quanto per legge a ciò non autorizzato in relazione alla previsione di un pubblico ufficiale, per l'appunto il cancelliere per legge individuato quale unico titolato a redigerlo.

Correttamente, pertanto, il conservatore dei Registri immobiliari di Pescia ha rifiutato di trascrivere l'atto di accettazione di eredità effettuato da Rossi Roberto dinanzi al Tribunale di Lucca, ritenendolo privo dei requisiti di forma necessari in via tassativa per la trascrizione, in quanto atto non redatto dal cancelliere quale pubblico ufficiale autorizzato ad attribuirgli pubblica fede, e sul quale unico incombono, nel caso di ricezione di atto negoziale coinvolgente diritti immobiliari, gli obblighi di legge relativi per l'appunto alla trascrizione -che lo stesso dovrà curare (a rescindere dal fatto che possa essere richiesta da chi vi abbia interesse)-, ai connessi adempimenti fiscali, e rispetto ai quali risulta unico soggetto suscettibile delle previste sanzioni.

Né assume alcun rilievo, ai fini della pubblicità immobiliare, la circostanza che per prassi i verbali di udienza dinanzi ai giudici civili non siano più redatti dal pubblico ufficiale cancelliere, e che per giurisprudenza tali verbali non siano ritenuti, ad ogni altro fine processuale, affetti da nullità; invero, non può non rilevarsi che, ai fini della pubblicità immobiliare, per gli effetti rilevanti che questa riveste nella circolazione dei beni, i soli atti negoziali trascrivibili sono per l'appunto quelli contenuti, per quel che qui conta, in atto pubblico, ossia quell'atto redatto dal pubblico ufficiale che per legge è chiamato a formarlo e a conferirgli pubblica fede fino a querela di falso: per i verbali di udienza il solo cancelliere o equiparato e non il giudice.

Non può infine non rilevarsi, sia pure *ad abundantiam* e a conferma della specificità richiesta ai fini trascrittivi, come correttamente sottolineato dal Conservatore in sede di audizione, che la Suprema Corte a Sezioni Unite, in linea con tale rigorosa impostazione, essenziale nel settore della pubblicità immobiliare, che sulle forme si fonda, abbia pacificamente sottolineato, nell'ammettere la possibilità del

trasferimento immobiliare effettuato, anziché da notaio, dinanzi al Tribunale in sede di separazione o divorzio, la necessità -perché si possano realizzare gli effetti traslativi e non meramente obbligatori-, che il verbale di udienza sia redatto, nel caso in questione, dal cancelliere quale pubblico ufficiale per legge autorizzato a redigere il verbale, conferendogli pubblica fede.

Per le considerazioni sopra svolte, il reclamo va dunque respinto.

Nulla deve poi in punto di spese a fronte del pacifico riconoscimento giurisprudenziale della natura di procedimento di volontaria giurisdizione del procedimento ex art.745 c.p.c., definito con decreto

**PQM**

Decidendo sul reclamo presentato da Fabiana Conservatore dei RR.II di Pescia: avverso il rifiuto del

**1) respinge il reclamo**

**2) nulla sulle spese**

Manda la cancelleria per quanto di competenza  
Pistoia, lì 30.10.2025

Il Presidente  
Stefano Billet