

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX

CAPITOLO II

LA VENDITA IMMOBILIARE

Stefania Pertoldi

SOMMARIO: 1. La vendita immobiliare. – 1.1. Il ruolo del notaio. – 1.2. Il Catasto. – 1.3. I Registri Immobiliari. – 2. L'individuazione dell'oggetto. – 2.1. L'atto di identificazione catastale. – 2.2. L'errore materiale nella descrizione del bene: l'atto di rettifica. – 3. La vendita immobiliare nel Codice civile. – 4. La vendita immobiliare nella legislazione speciale. – 5. La conformità catastale (art. 29, comma 1-*bis*, L. n. 52/1985). – 5.1. La conformità oggettiva. – 5.1.1. L'ambito applicativo. – 5.1.2. Gli obblighi e le sanzioni. – 5.1.3. La confermabilità degli atti nulli. – 5.2. La conformità soggettiva. – 6. Le formalità urbanistiche. – 6.1. I terreni: la lottizzazione abusiva. – 6.1.1. Il certificato di destinazione urbanistica. – 6.1.2. La nullità e la sanatoria. – 6.2. I fabbricati. – 6.2.1. I fabbricati abusivi. – 6.2.1.1. La sanatoria a regime. – 6.2.1.2. I condoni. – 6.2.2. La nullità ... – 6.2.3. ... e la sanatoria. – 6.2.4. L'agibilità. – 6.3. La responsabilità del notaio. – 7. La prestazione energetica degli edifici. – 7.1. L'attestato di prestazione energetica (A.P.E.). – 7.2. Gli obblighi stabiliti dal D.Lgs. n. 192/2005 e il notaio. – 8. Le dichiarazioni sul pagamento del prezzo e la mediazione immobiliare.

1. La vendita immobiliare

Si parla di vendita immobiliare quando l'oggetto del contratto è costituito da uno o più beni immobili.

La definizione di immobili è fornita dall'art. 812 c.c., ai sensi del quale *«Sono beni immobili il suolo, le sorgenti e i corsi d'acqua, gli alberi, gli edifici e le altre costruzioni, anche se unite al suolo a scopo transitorio, e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.*

Sono reputati immobili i mulini, i bagni e gli altri edifici galleggianti quando sono saldamente assicurati alla riva o all'alveo e sono destinati ad esserlo in modo permanente per la loro utilizzazione».

Gli immobili di regola costituiscono cose specifiche, considerata la loro natura e le peculiari caratteristiche di ciascuno, il che li rende (normalmente) trasferibili in forza del principio consensualistico. È, perciò, **discusso se la compravendita immobiliare possa avere per oggetto immobili indicati nel solo genere** ⁽¹⁾, non suscettibili di essere esattamente individuati anche solo con indicazione di quegli elementi idonei a consentirne la precisa ubicazione, come Comune, via o confini, in quanto nella vendita immobiliare riveste fondamentale importanza l'individuazione esatta del bene e, più specificamente, l'inequivocabile identificazione dell'immobile alienato; per gran parte della dottrina, dunque, la vendita di beni immobili **che non risultano determinati, in quanto indicati solo nel genere**, sarebbe da considerarsi **radicalmente nulla** ⁽²⁾, ai sensi dell'art. 1418, comma 2, c.c., per indeterminatezza dell'oggetto ⁽³⁾ (cfr. *infra*, § 2).

Potrebbe, al più, **ammettersi la validità di una vendita generica di immobili quando si tratti di un *genus limitatum*** ⁽⁴⁾, sempreché il bene immobile costituente il *genus limitatum* sia contrattualmente sufficientemente individuato nello spazio (per esempio: una determinata quantità di terreno da distaccarsi da un fondo di maggior superficie, anche se

⁽¹⁾ Cose **generiche** sono quelle individuate per la loro appartenenza a un **genus**, che si trasferiscono solo con l'individuazione (art. 1378 c.c.); sul tema cfr. *supra*, Parte I, Capitolo VI, §§ 10 ss.; cose **specifiche** sono quelle dotate di **individualità propria**.

La distinzione tra cose generiche e cose specifiche **non coincide di per sé con quella tra beni fungibili e infungibili**: sono fungibili le «*res quae pondere numero mensura constant*»; i beni fungibili possono essere dedotti in contratto come cose specifiche (il quintale di grano custodito nel granaio di Tizio) e i beni infungibili possono essere dedotti come cose generiche (uno dei quadri di un certo pittore).

BIANCA C.M., *La vendita e la permuta*, Torino, 1993, p. 263 considera «*signota nella nostra esperienza giuridica*» la pura vendita generica immobiliare, caratterizza per la sola indicazione del genere e della quantità, con la specificazione dell'esatta consistenza trasferita (ai sensi dell'art. 1378 c.c.) rimessa a un successivo atto di individuazione, cui si ricollega il prodursi dell'effetto traslativo.

⁽²⁾ RUBINO, *La compravendita*, in *Trattato di dir. civ. e comm.*, diretto da CICU-MESSINEO, Milano, 1971, p. 97; LUMINOSO, *Le alienazioni di immobili «non localizzati» (limiti di validità e disciplina)*, in *Riv. dir. comm.*, 1991, p. 523 ss.; Cass. 14/10/1988, n. 5562.

⁽³⁾ PETRELLI, *Brevi note sul problema dell'identificazione dei beni immobili*, in *Riv. notariato*, 2016, 3, p. 408.

⁽⁴⁾ Si ha genere limitato quando le parti del contratto non fanno riferimento a tutto il genere di un determinato bene esistente sulla terra (per esempio, un edificio ovunque si trovi e comunque sia fatto), bensì a un genere concretamente delimitato in contratto (per esempio, una quantità di grano da prelevarsi dal magazzino del venditore).

non sia specificata e precisata per forma geometrica e/o per ubicazione) ⁽⁵⁾. Tuttavia, se ciò può ammettersi con riferimento a un terreno che presenti caratteristiche naturali omogenee per tutta la sua estensione, non altrettanto può dirsi in relazione ai fabbricati, considerata la necessità di una loro esatta individuazione con riferimento allo spazio fisico in cui sono ubicati, sicché l'indicazione in contratto di una pluralità di immobili (necessariamente individuati singolarmente, quantomeno con riferimento alla loro collocazione spaziale) determina il **perfezionamento di una vendita alternativa** (con oggetto da scegliersi tra più beni precisamente individuati) **più che di una vera e propria vendita generica** ⁽⁶⁾.

1.1. *Il ruolo del notaio*

La compravendita immobiliare costituisce forse l'atto notarile per eccellenza, considerata la centralità della proprietà privata nel nostro sistema (art. 42 Cost.) e la complessità della disciplina dei trasferimenti immobiliari, in relazione agli accertamenti prodromici, alla forma, alle menzioni di legge (oltre che alle clausole negoziali volute dalle parti) e agli adempimenti successivi pubblicitari e fiscali.

Il ruolo del notaio in materia di compravendita immobiliare è particolarmente delicato e complesso, in quanto egli è chiamato a svolgere una serie di verifiche preliminari e ha la responsabilità della validità ed efficacia del contratto sottoscritto, della sua registrazione, trascrizione e conservazione, nonché della riscossione di tasse e imposte.

Prima della stipula e ai fini della riproduzione in contratto degli elementi richiesti dalla legge e dalle parti, il notaio deve sicuramente verificare, tra l'altro:

- la capacità di obbligarsi e la legittimazione dei soggetti coinvolti (come per ogni contratto notarile);
- il regime patrimoniale delle parti coniugate, unite civilmente o legate da contratto di convivenza, considerati gli effetti legali del regime patrimoniale in ordine alla titolarità dei diritti e comunque nel rispetto di quanto richiesto dall'art. 2659 c.c. ai fini della trascrizione;

⁽⁵⁾ Cfr. LUMINOSO, *La vendita*, in *Trattato di dir. civ. e comm.*, diretto da CICU-MESSINEO, Milano, 2014, p. 84.

⁽⁶⁾ Cfr. LUMINOSO, *La vendita*, cit., p. 84. Cfr. Parte I, Capitolo VI, § 10.1.

– l'effettiva titolarità del diritto oggetto del contratto e la sua disponibilità, ai fini della configurazione del medesimo (per esempio: vendita di cosa altrui), delle garanzie e della conformità soggettiva;

– la natura giuridica dell'immobile (bene futuro, terreno, fabbricato ecc.), che incide su menzioni, dichiarazioni, allegazioni e clausole dell'atto;

– la situazione giuridica dell'immobile e gli eventuali vincoli (per esempio: pignoramento, sequestro, fondo patrimoniale, vincolo di destinazione, *trust*, culturalità) e diritti di terzi, anche di garanzia;

– il regolare accatastamento del fabbricato già esistente (conformità oggettiva);

– il rispetto degli adempimenti relativi alle norme in materia di prestazione energetica;

– le modalità di pagamento e l'eventuale ricorso al mediatore;

– la situazione urbanistica/edilizia del bene, ai fini della sua commerciabilità e della validità della vendita;

– la tassazione applicabile, ai fini delle eventuali agevolazioni da chiedere e delle menzioni da rendere in atto, nonché della vera e propria applicazione e riscossione di imposte e tasse.

Il notaio è, altresì, obbligato a rispettare la normativa antiriciclaggio e quella sulla *privacy*, nella vendita immobiliare come in tutti gli altri contratti.

Dopo il perfezionamento del contratto, il notaio deve curare registrazione, trascrizione e volturazione ⁽⁷⁾ del trasferimento immobiliare, oltre ai generali adempimenti richiesti dalla Legge Notarile in tema di rilascio delle copie, conservazione degli originali, comunicazioni ecc.

Ai fini delle attività che gravano il notaio, **vengono ricondotti nel paradigma della compravendita immobiliare – e, quindi, di massima assoggettati ai relativi adempimenti e obblighi, salvo peculiarità proprie – sostanzialmente tutti i trasferimenti immobiliari**, quali a titolo di esempio: il conferimento in società di immobili, le assegnazioni di immobili ai soci, la *datio in solutum* immobiliare, il pagamento traslativo a mezzo trasferimento di immobile, la transazione con oggetto immobiliare, le rendite

⁽⁷⁾ Art. 3, comma 1, D.P.R. 26/10/1972, n. 650: «Ogni qualvolta vengono posti in essere atti civili o giudiziali od amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti nel catasto dei terreni, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno altresì l'obbligo di richiedere le conseguenti volture catastali»; art. 14: «Le norme sulle volture catastali contenute nel titolo I regolano anche le volture dei beni iscritti nel catasto edilizio urbano».

vitalizie costituite a fronte dell'alienazione di un immobile, l'assegnazione di alloggi da cooperative edilizie, la vendita giudiziale, i trasferimenti in occasione di separazione o divorzio, la permuta, la donazione, la cessione di azienda comprensiva di immobili. Infatti, al di là della causa del negozio o dell'atto, è la natura dell'oggetto dell'atto (il trasferimento immobiliare) a incidere significativamente sulle attività notarili.

1.2. *Il Catasto*

Tutte le proprietà immobiliari esistenti sul territorio dello Stato, sia pubbliche sia private, sono iscritte nel Catasto, un **pubblico registro che censisce gli immobili**, attraverso il quale è possibile conoscerne l'ubicazione, la superficie, la destinazione, il reddito e l'intestazione e la cui gestione è rimessa ai Comuni o alle Comunità montane.

I documenti informatizzati si possono consultare *online*, attraverso specifiche piattaforme, ovvero presso qualunque Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale – Territorio in via cartacea o telematica, salvo si tratti di atti non informatizzati, consultabili solo presso l'Ufficio provinciale competente.

Il Catasto identifica gli immobili, ma **non ha funzione probatoria** ⁽⁸⁾, cioè non fa fede circa lo stato giuridico dei beni e la loro titolarità, né circa la legittimità dei titoli in esso menzionati; a tale funzione assolvono i Registri Immobiliari (cfr. *infra*, § 1.3).

Le funzioni principali del Catasto sono di inventario e di natura tributaria, in quanto agli immobili è associata una redditività, rappresentata dal **reddito dominicale e agrario** per i terreni e i fabbricati rurali e dalla **rendita catastale** per i fabbricati urbani. Infatti, si distinguono:

– il **Catasto terreni**, ove risultano inventariati i **terreni** ⁽⁹⁾ (quando non occupati da costruzioni) ⁽¹⁰⁾ e i **fabbricati rurali**;

⁽⁸⁾ Diversamente deve dirsi per il Catasto Tavolare, nel quale l'iscrizione nel Libro fondiario svolge funzione costitutiva del diritto reale; sul punto si rinvia al § 1.3. seguente.

⁽⁹⁾ Al Catasto terreni nella consultazione per ogni particella sono riportati foglio, mappale (o particella), qualità, classe, estensione (espressa in ettari, are e centiare), reddito dominicale (espresso in euro) e reddito agrario (espresso in euro).

⁽¹⁰⁾ La costruzione è intesa quale opera umana che determina l'incorporazione salda e duratura di una serie di cose mobili al terreno, in modo tale che le medesime perdano la propria autonomia fisica e giuridica e diventino un tutt'uno con il terreno stesso, rendendo

– il **Catasto fabbricati**, ove risultano inventariati i **fabbricati urbani e le aree su cui insistono** ⁽¹¹⁾; precisamente, ai sensi del R.D.L. 13/04/1939, n. 652, convertito in L. 11/08/1939, n. 1249, «*Si considerano come immobili urbani i fabbricati e le costruzioni stabili di qualunque materiale costituite, **diversi dai fabbricati rurali**. Sono considerati come costruzioni stabili anche gli edifici sospesi o galleggianti, stabilmente assicurati al suolo*» (art. 4) e si definisce **unità immobiliare urbana** «*ogni parte di immobile che, nello stato in cui si trova, è di per se stessa utile ed atta a produrre un reddito proprio*» (art. 5), sicché l'unità immobiliare urbana è **la minor porzione di immobile urbano suscettibile di generare un reddito proprio**.

Quando su una o più particelle di terreno è edificato un nuovo fabbricato, si deve denunciare il cambiamento; il terreno passa al Catasto fabbricati e di ciò si riscontra traccia negli stessi registri catastali. Così, quando il terreno (censito al Catasto terreni) viene edificato, non soltanto si ha l'**accatastamento dell'edificio** nel corrispondente Catasto fabbricati, ma la precedente superficie (rappresentante sia l'area occupata dall'edificazione, sia l'eventuale restante parte scoperta) rimane indicata nel Catasto terreni sotto la categoria del **c.d. ente urbano** ⁽¹²⁾. Parimenti,

impossibile una separazione senza «*una dissoluzione o un'alterazione sostanziale del tutto*»; cfr. DIANA, *La proprietà immobiliare urbana*, Vol. I, Milano, 2004, p. 24.

⁽¹¹⁾ Nel Catasto fabbricati le indicazioni riportate per ogni unità immobiliare sono le seguenti: intestazione, sezione, foglio, mappale (o particella), eventuale subalterno, zona censuaria, categoria, classe, consistenza (espressa in vani per le abitazioni e in metri quadrati per uffici, cantine, garage ecc.), superficie catastale, rendita catastale (espressa in euro), cui segue l'ubicazione con indicazione di lotto, scala, piano e indirizzo.

⁽¹²⁾ Dunque, qualsiasi terreno riportato nel Catasto fabbricati rimane indicato anche nel Catasto dei terreni siccome «portato a **partita uno**» (cioè non più intestato al proprietario) e da quel momento in poi prende la denominazione di ente urbano. Dal momento in cui i terreni diventano **enti urbani, sono improduttivi di reddito e privi di intestazione per il Catasto terreni**, rimanendovi censiti come mero fatto storico.

Quindi, le unità immobiliari di nuova costruzione impongono la denuncia al Catasto fabbricati (art. 28, L. n. 1249/1939) e, altresì, la denuncia al Catasto terreni del «*cambiamento verificatosi nello stato del terreno per effetto dell'avvenuta edificazione*» (art. 4, L. n. 1249/1939), cui dev'essere allegata una rappresentazione grafica dell'avvenuta variazione (c.d. **tipo mappale**), eseguita sopra un estratto di mappa catastale autentico, che comprenda le particelle sulle quali insistono i nuovi fabbricati, al fine di comunicare al Catasto terreni il cambiamento di stato del terreno, da inedificato a edificato.

Ciò non solo permette di rappresentare storicamente il passaggio e la trasformazione del bene già area scoperta, ma consente la rappresentazione esatta dei corpi di fabbrica, la

dev'essere segnalata in Catasto la variazione determinata da un ampliamento o una demolizione di fabbricato.

Nel **Catasto fabbricati** gli immobili sono iscritti secondo determinate **categorie**, che rappresentano immediatamente la loro natura e che hanno rilevanza essenzialmente ai fini fiscali:

– **A**: abitazioni, castelli e palazzi storici o artistici di pregio (A/9), uffici e studi privati (A/10);

– **B**: collegi, caserme, conventi, scuole, biblioteche, gallerie, cappelle non destinate al culto, uffici pubblici, magazzini sotterranei per deposito di derrate ecc.;

– **C**: negozi, magazzini e depositi (cantine), laboratori, rimesse (box auto), tettoie ecc.;

– **D**: immobili a destinazione speciale quali opifici, alberghi, teatri, istituti di credito, fabbricati a uso commerciale per natura ecc.;

– **E**: immobili a destinazione particolare quali stazioni per i trasporti, costruzioni per speciali esigenze pubbliche, fortificazioni, fari, fabbricati per l'esercizio pubblico del culto ecc.;

– **F**: immobili iscritti ai soli fini dell'identificazione e **senza attribuzione di rendita**, quali aree urbane, unità collabenti, unità in corso di costruzione o di definizione, lastrici solari, fabbricati in attesa di dichiarazione, infrastrutture di reti pubbliche di comunicazione.

Il Catasto deve essere **aggiornato** a seguito di ogni mutamento oggettivo (consistenza fisica, destinazione e reddito) e soggettivo (titolarità) degli immobili.

In particolare, la **voltura catastale** è la procedura di aggiornamento a seguito di **variazioni del titolare e del titolo**; la richiesta di voltura costituisce il presupposto per l'applicazione dell'imposta catastale. Alla voltura è obbligato il soggetto obbligato alla registrazione dell'atto che comporta i mutamenti nella titolarità del bene, sicché vi provvede il notaio che riceve o autentica i relativi negozi.

Quanto alle variazioni allo stato di unità immobiliari già censite e alle unità urbane di nuova costruzione, si procede su denuncia di parte,

cui presenza modifica catastalmente il terreno stesso sul quale insistono; cfr. TRAPANI, *La conformità catastale: riflessi operativi sull'attività notarile - La rappresentazione grafica: aree scoperte ed enti accessori*, consultabile sul sito elibrary.fondazione-notariato.it, p. 22; POLIZZI, *Il Catasto dei fabbricati*, Palermo, 2007, p. 317. Sul punto si rinvia alla circolare del Ministero delle Finanze Direzione generale del Catasto e dei SS.TT.EE. del 29/07/1985, n. 15.

mediante procedura informatica di cui al D.M. 19/04/1994, n. 701 (c.d. **DOCFA**), la quale mediante il classamento automatico attribuisce al bene una “**rendita proposta**”, che diviene definitiva decorsi dodici mesi senza che l’Ufficio del Territorio ne abbia determinata una diversa (definitiva).

1.3. *I Registri Immobiliari*

I pubblici Registri Immobiliari hanno lo scopo di raccogliere tutti gli atti, contratti e informazioni riguardanti **vicende, anche giudiziali, relative ai diritti reali di godimento e di garanzia insistenti sugli immobili**.

I Registri Immobiliari **hanno base personale**, nel senso che le vicende che riguardano gli immobili sono registrate in relazione ai loro intestatari. I registri sono conservati presso gli Uffici provinciali ⁽¹³⁾ dell’Agenzia delle Entrate – Servizi di pubblicità immobiliare (Conservatoria) e sono consultabili in formato cartaceo o in alternativa in via telematica (anche *online*), limitatamente alle informazioni archiviate in formato elettronico; gli atti non informatizzati sono consultabili solo presso l’Ufficio provinciale competente. Con le ispezioni ipotecarie è possibile visionare le informazioni riguardanti le tipologie di formalità presenti nella banca dati ipotecaria (trascrizioni, iscrizioni e annotazioni) e, precisamente, è possibile consultare i **registri, le note e i titoli** depositati nei pubblici registri.

Ha, invece, **base reale il sistema tavolare (o Catasto tavolare o sistema del Libro fondiario)**, oggi vigente in Italia nei territori annessi al termine della Prima guerra mondiale ⁽¹⁴⁾ e disciplinato dal R.D. 28/03/1929, n. 499: tale sistema (che **deroga al principio consensualistico**) ha riguardo non alle persone dei proprietari o dei creditori, bensì sempre e unicamente **all’immobile** oggetto dei diritti, sicché per conoscere le vicende

⁽¹³⁾ Con esclusione delle sedi di Trento, Bolzano, Trieste e Gorizia, nelle quali vige il sistema del Libro fondiario.

⁽¹⁴⁾ Si tratta delle attuali province di Trieste, Gorizia, Trento, Bolzano, in alcuni Comuni della provincia di Udine (Aiello del Friuli, Aquileia, Campolongo al Torre, Cervignano del Friuli, Chiopris-Viscone, Fiumicello, Malborghetto-Valbruna, Pontebba, Ruda, San Vito al Torre, Tapogliano, Tarvisio, Terzo di Aquileia, Villa Vicentina e Visco) nel Comune di Pedemonte (Provincia di Vicenza), nei Comuni di Magasa e Valvestino (Provincia di Brescia) e in tre Comuni della Provincia di Belluno (Cortina d’Ampezzo, Colle Santa Lucia e Livinallongo del Col di Lana).

giuridiche del bene è sufficiente conoscere il numero della relativa particella e, quindi, risalire attraverso il Registro Reale alla partita tavolare che la contiene, venendo così immediatamente a conoscenza di tutte le iscrizioni che la riguardano. I Libri fondiari sono conservati presso gli Uffici tavolari, costituiti nei circondari in cui è in vigore il regime dei Libri fondiari presso ogni Tribunale (ed *ex* sezione distaccata di Tribunale) e competenti riguardo gli immobili che sono situati, in tutto o nella loro parte preminente, nella rispettiva circoscrizione; a ciascuno di essi è preposto un giudice (giudice tavolare) designato dal Presidente del Tribunale.

Ove vige il sistema dei Libri fondiari anche il Catasto è soggetto a regole parzialmente diverse da quelle generali e vi è perfetta concordanza tra i dati catastali e quelli tavolari ⁽¹⁵⁾.

Nello svolgimento dell'attività notarile i Registri Immobiliari vengono in considerazione specificamente in due momenti: **prima della stipula**, quando è necessaria la consultazione delle loro risultanze (c.d. **visure o ispezioni ipotecarie**) e l'ispezione dei titoli e delle note, onde verificare la situazione dei beni (titolarità, gravami, vincoli ecc.) in funzione del loro trasferimento ⁽¹⁶⁾ e **dopo** il perfezionamento della compravendita, ai fini della **trascrizione** ai sensi degli artt. 2643 ss. c.c.

⁽¹⁵⁾ Tale concordanza ora è in via di completo raggiungimento anche nel resto d'Italia, in forza dell'obbligo di conformità soggettiva imposto con l'art. 19, comma 14, del D.L. 31/05/2010, n. 78, convertito con modificazioni dalla L. 30/07/2010, n. 122; al riguardo si rinvia *infra*, al § 5.2.

⁽¹⁶⁾ *Ex pluribus*, Cass. 30/01/2019, n. 2525, in *Quotidiano Giuridico*, 2019: «**Posto che il notaio rogante ha l'obbligo di compiere tutte le attività preparatorie e successive ai fini del perseguimento della volontà delle parti, deve ritenersi sussistente la responsabilità professionale dello stesso notaio che non abbia eseguito le visure immobiliari relative all'immobile oggetto di compravendita e non abbia, conseguentemente, rilevato l'esistenza della trascrizione di una domanda di divisione ereditaria insistente sullo stesso**»; Cass. 11/05/2016, n. 9660: «**In tema di responsabilità civile, il notaio richiesto della redazione di un atto pubblico di trasferimento immobiliare ha l'obbligo di compiere le attività preparatorie e successive necessarie per il conseguimento del risultato voluto dalle parti e, in particolare, è tenuto ad effettuare le visure catastali e ipotecarie, la cui eventuale omissione è fonte di responsabilità per violazione della diligenza qualificata di cui all'art. 1176, comma 2, c.c.** Pertanto, il notaio che ometta di accertarsi dell'esistenza di iscrizioni ipotecarie pregiudizievoli sull'immobile, risponde del danno patito dall'acquirente, a nulla rilevando che sia configurabile anche una responsabilità del venditore che abbia garantito la libertà del bene da ipoteca, vincoli o pesi di altra natura».

Dal Protocollo Notarile n. 6 (CNN, Protocollo Notarile n. 6, *Obblighi del notaio in relazione alle visure ipotecarie e catastali* non ufficialmente in vigore, si desume che:

La trascrizione costituisce un onere in capo alle parti e un vero e proprio **obbligo in capo al notaio** che abbia ricevuto o autenticato l'atto a essa soggetto e, infatti, l'art. 2671 c.c. stabilisce che: «*Il notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione*

– l'**indagine ipocatastale** è estesa al **ventennio anteriore** rispetto alla stipula dell'atto notarile: periodo, questo, necessario ai fini della prescrizione delle ipoteche iscritte sull'immobile e non rinnovate, nonché del compimento dell'usucapione ordinaria;

– il notaio può venire concordemente **dispensato dalle parti** dall'obbligo di esecuzione degli accertamenti ipocatastali, per ragioni di urgenza, di costo o altre circostanze; la rinuncia alle visure è soggetta al **giudizio di meritevolezza** caso per caso, deve essere **eccezionale** e rispondere a interessi precisi delle parti e non del notaio. È reputato deontologicamente scorretto il notaio che suggerisce alle parti di evitare gli accertamenti in oggetto. In ogni caso, la dispensa da visure non può mai essere utilizzata al fine di eludere l'applicazione di norme imperative o di principi di ordine pubblico;

– in caso di dispensa dall'obbligo di visure, il notaio deve precisare nella scrittura privata autenticata (non nell'autentica) o nell'atto pubblico che **le parti hanno raggiunto un accordo** in tal senso, quale clausola del negozio stipulato tra le parti, intesa a regolare i rapporti tra queste ultime e non già quale clausola del contratto d'opera professionale, al fine di evitare ogni dubbio in ordine all'interesse del notaio (parte del contratto d'opera professionale) e, quindi, in ordine alla possibile violazione dell'art. 28, n. 3, della Legge Notarile.

Sussiste **in capo al notaio l'obbligo, relativamente ai fabbricati, di verificare**, prima della stipula dell'atto, **la corrispondenza tra intestatari catastali e intestatari in base alle risultanze dei registri immobiliari (c.d. allineamento soggettivo)**, in forza di quanto stabilito dall'ultimo periodo del comma 1 *bis* dell'art. 29, L. n. 52/1985.

Ne conseguirebbe, secondo una parte della dottrina, che il notaio non potrebbe essere più dispensato dalle visure catastali e ipotecarie (relativamente ai fabbricati), risultando la materia sottratta alla disponibilità delle parti.

Appare tuttavia preferibile altra parte della dottrina (PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare. L'art. 29, comma 1 bis della legge 27 febbraio 1985, n. 52*, Milano, 2010, p. 81), la quale sostiene che **l'atto stipulato senza eseguire le visure non è un atto vietato** ai sensi dell'art. 28 L. Not. e che, anzi, il notaio non potrebbe rifiutarsi di riceverlo ai sensi dell'art. 27 L. Not., restando dunque possibile ricevere atti, anche relativamente ai fabbricati in casi di eccezionale e dichiarata urgenza. Con riferimento alla "copertura" assicurativa del notaio in caso di dispensa dalle visure si veda Cass. 3/07/2020, n. 13735: «*In tema di responsabilità professionale, l'assicurazione non "copre" il notaio che stipula un atto senza effettuare le visure e che non è in grado di raggiungere la prova in ordine alla dispensa dall'effettuarle. L'esclusione della garanzia assicurativa, lungi dall'essere espressione di una motivazione illogica e contraddittoria, appare la coerente conseguenza del mancato raggiungimento della prova in ordine alla dispensa, del notaio, dall'effettuazione delle visure*». Si veda a riguardo GENGHINI L., *La forma degli atti notarili*, 2^a ed., Padova 2020, Capitolo I, § 2.

Sul tema della dispensabilità dalle visure, alla luce dell'art. 29, comma 1-bis, L. n. 52/1985, cfr. *infra*, § 5.2.

ha l'obbligo di curare che questa sia eseguita nel più breve tempo possibile, ed è tenuto al risarcimento dei danni in caso di ritardo, salva l'applicazione delle pene pecuniarie previste dalle leggi speciali, se lascia trascorrere trenta giorni dalla data dell'atto ricevuto o autenticato».

Dunque, **il ritardo nell'esecuzione della formalità pubblicitaria è fonte di responsabilità civile** del pubblico ufficiale nei confronti della parte ⁽¹⁷⁾.

Quanto alla **forma** che deve rivestire il titolo per poter essere trascritto nei Registri Immobiliari, l'art. 2657 c.c. prescrive che: *«la trascrizione non si può eseguire se non in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente»* ⁽¹⁸⁾.

Ai sensi dell'art. 2658 c.c., *«La parte che domanda la trascrizione del titolo deve presentarne al conservatore dei registri immobiliari copia autenticata, se si tratta di atti pubblici o di sentenze, e, se si tratta di scritture private, deve presentare l'originale, salvo che questo si trovi depositato in un pubblico archivio o negli atti di un notaio. In questo caso basta la presentazione di una copia autenticata dall'archivista o dal notaio, dalla quale risulti che la scrittura ha i requisiti indicati dall'articolo precedente. Per la trascrizione di una domanda giudiziale occorre presentare copia autentica del documento che la contiene, munito della relazione di notifica alla controparte».*

Attualmente, gli atti notarili sono trascritti in via telematica mediante l'invio all'Agenzia delle Entrate del «Modello unico informatico» (che può contenere le richieste di registrazione, le note di trascrizione e di iscrizione, le domande di annotazione e le domande di voltura catastale) e il pagamento dei tributi con autoliquidazione; la trasmissione

⁽¹⁷⁾ Cass. 24/10/1988, n. 5756, in *Vita not.*, 1988, p. 1285: *«L'obbligo del notaio, ai sensi dell'art. 2671 c.c., di risarcire i danni che abbia provocato al cliente con la ritardata trascrizione di un atto ricevuto e con la conseguente inopponibilità del medesimo ad un terzo, integra un'ipotesi di responsabilità contrattuale, che trova fondamento nel rapporto di prestazione d'opera professionale. Pertanto, l'azione proposta dal cliente contro il notaio, per il ristoro di detti danni, non configura un'azione di rivalsa o di regresso, basata su un obbligo di garanzia e diretta a riversare sul notaio gli effetti pregiudizievoli della pretesa di quel terzo, ma costituisce azione rivolta a far valere un'autonoma responsabilità risarcitoria per illecito contrattuale, con conseguente onere, a carico del professionista inadempiente, di fornire la prova dei fatti giustificativi del ritardo».*

⁽¹⁸⁾ Parimenti, l'intavolazione nei Libri fondiari non può eseguirsi se non in forza di sentenza o di altro provvedimento dell'autorità giudiziaria, di atto pubblico o di scrittura privata autenticata da notaio o con sottoscrizioni accertate giudizialmente.

telematica riguarda la copia autenticata di un atto notarile integralmente predisposta con strumenti informatici e l'impiego della firma digitale.

Dispone l'art. 2664 c.c. che: *«Il conservatore dei registri immobiliari deve custodire negli archivi, in appositi volumi, i titoli che gli sono consegnati e deve inserire, con numerazione progressiva annuale, nella raccolta delle note costituenti il registro particolare delle trascrizioni uno degli originali della nota, indicandovi il giorno della consegna del titolo e il numero d'ordine assegnato nel registro generale».*

2. L'individuazione dell'oggetto

In forza del combinato disposto degli artt. 1418, comma 2 e 1346 c.c., **la vendita può essere affetta da nullità per indeterminatezza dell'oggetto** in caso di omessa o carente identificazione dell'immobile ⁽¹⁹⁾.

Naturalmente, in questa sede ci si sofferma sull'oggetto mediato del contratto, ossia l'immobile, senza affrontare l'argomento del diritto che viene trasferito o costituito e ceduto (per esempio nella vendita con riserva di usufrutto) ⁽²⁰⁾.

Autorevole dottrina ⁽²¹⁾ sottolinea che: *«Nei contratti aventi ad oggetto immobili, l'identificazione del bene-cosa è indispensabile ai fini della (attuale) determinatezza dell'oggetto del contratto. Nel caso, invece, in cui l'immobile non sia identificato nel contratto, quest'ultimo è valido solamente in presenza di criteri che ne rendono determinabile l'oggetto: in tale eventualità, il coelemento di efficacia (fonte di qualificazione oggettiva dell'effetto: arbitraggio del terzo, o altro elemento esterno) che renderà determinabile l'oggetto dovrà necessariamente contenere i dati identificativi del bene».*

Non costituiscono, dunque, concetti del tutto sovrapponibili quello di determinazione dell'oggetto da un lato e identificazione dall'altro: l'oggetto, infatti, *ab origine* può legittimamente essere anche solo determinabile (art. 1346 c.c.), il che rende necessario un successivo atto di identificazione quando si tratti di immobile, non foss'altro che ai fini della trascrizione e volturazione.

⁽¹⁹⁾ Sul tema dell'oggetto cfr. Parte I, Capitolo III.

⁽²⁰⁾ Si veda a riguardo: GENGHINI L., *I diritti reali*, Padova, 2011.

⁽²¹⁾ PETRELLI, *Brevi note sul problema dell'identificazione dei beni immobili*, cit., 3, pp. 3-4.

Il legislatore non ha stabilito criteri legali di identificazione degli immobili con valenza generalizzata; tuttavia, quando si tratta di regolamentare rapporti giuridici con i terzi (strumenti di pubblicità legale) e «quando l'atto abbia un superiore crisma di legalità (atto pubblico notarile), la legge (art. 51, n. 6, l. not.; art. 775, n. 1, c.p.c.) si preoccupa di imporre al pubblico ufficiale rogante l'impiego di **criteri legali di identificazione**, disciplinarmente sanzionato, circoscrivendo poi nei limiti del "possibile" l'utilizzo strumentale di singoli criteri (come i dati catastali, o i confini), ma **imponendo inderogabilmente un "risultato" (l'accertamento dell'identità degli immobili)**»⁽²²⁾.

Ai fini dell'identificazione dell'immobile oggetto della compravendita, per quanto di interesse del notaio vengono in rilievo essenzialmente i seguenti riferimenti normativi:

– l'**art. 51, n. 6, L. Not.**, il quale dispone che l'atto notarile deve contenere «la designazione precisa delle cose che formano oggetto dell'atto, in modo da non potersi scambiare con altre. Quando l'atto riguarda beni immobili, questi saranno designati, per quanto sia possibile, con **l'indicazione della loro natura, del Comune in cui si trovano, dei numeri catastali, delle mappe censuarie, dove esistono, e dei loro confini**, in modo da accertare la identità degli immobili stessi»;

– l'**art. 2659, comma 1, n. 4, c.c.** che, stabilendo il contenuto della nota di trascrizione, impone di indicare «**la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste dall'articolo 2826**»⁽²³⁾,

⁽²²⁾ Così PETRELLI, *Brevi note sul problema dell'identificazione dei beni immobili*, cit., 3, p. 413 ss. L'Autore continua precisando che: «Una modalità abbastanza ricorrente è la prescrizione dell'utilizzo negli atti di una **pluralità di dati identificativi**, al fine evidente di consentire il superamento di equivocità od errori che potrebbero caratterizzare i singoli elementi di identificazione. Il catasto, in particolare, è certamente uno strumento identificativo univoco, ma è anche caratterizzato (lo era soprattutto in passato) da ricorrenti errori, dovuti alle modalità stesse della sua formazione e conservazione; per contro altri elementi identificativi (come i confini, la descrizione della consistenza fisica, gli elaborati grafici anche non catastali), possono essere equivoci, o poco precisi. D'altra parte, anche laddove l'ordinamento prescrive l'impiego di un unico (o prevalente) mezzo di identificazione (come avviene per il catasto nell'art. 2826 c.c.), non viene impedito a chi si avvalga dello strumento pubblicitario di indicare in via concomitante (mediante l'utilizzo delle parti libere della nota di trascrizione o iscrizione, il c.d. quadro "D") anche altri elementi (confini, composizione delle unità immobiliari, descrizioni varie)».

⁽²³⁾ Il quale stabilisce che: «Nell'atto di concessione dell'ipoteca l'immobile deve essere specificatamente designato con l'indicazione della sua **natura, del comune in cui si trova, nonché dei dati di identificazione catastale**; per i fabbricati in corso di costruzione devono essere indicati i dati di identificazione catastale del **terreno su cui insistono**»; art. 2839,

nonché nel caso previsto dall'articolo 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione»⁽²⁴⁾;

– l'art. 29, commi 1 e 1-bis, L. n. 52/1985 nel testo attualmente in vigore, il quale dispone che: «Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede **la trascrizione**, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di **almeno tre dei suoi confini**. 1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autentiche tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali **su fabbricati già esistenti**, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, **per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale**»;

– l'art. 4 del D.P.R. 26/10/1972, n. 650 (dettato in materia di Catasto terreni, e richiamato dal successivo art. 14 in relazione ai fabbricati urbani), ai sensi del quale «**Negli atti e nelle denunce di cui al primo e secondo comma del precedente art. 3, così come nelle domande di volture da essi dipendenti, gli immobili trasferiti devono essere descritti con gli estremi con i quali sono individuati in catasto da desumersi da certificati catastali di date non anteriori a tre mesi rispetto a quelle dei medesimi atti o denunce. È però consentito derogare dalla norma di cui al precedente comma per atti di eccezionale e dichiarata urgenza. In tal caso nelle dipendenti domande di volture deve essere resa esplicita dichiarazione che gli estremi con i quali sono descritti gli immobili di cui si chiede la voltura, benché desunti da certificati di data posteriore agli atti, identificano esattamente gli immobili sui quali si esercitano i diritti trasferiti. Quando i trasferimenti riguardano particelle frazionate, gli estremi di individuazione delle particelle derivate dal frazionamento devono essere desunti dai tipi di frazionamento di cui al seguente art. 6**».

comma 2, n. 7 c.c. dispone, inoltre che la nota di iscrizione dell'ipoteca deve indicare «la natura e la situazione dei beni gravati, con le indicazioni prescritte dall'articolo 2826».

⁽²⁴⁾ Ai sensi dell'art. 6, comma 1, lett. a), D.Lgs. 20/06/2005, n. 122 «Il contratto preliminare ed ogni altro contratto che ai sensi dell'articolo 2 sia comunque diretto al successivo acquisto in capo ad una persona fisica della proprietà o di altro diritto reale su un immobile oggetto del presente decreto devono essere stipulati per atto pubblico o per scrittura privata autenticata devono contenere: a) le indicazioni previste agli articoli 2659, primo comma, n. 1), e 2826 del codice civile».

Dunque, ai fini della validità dell'atto è necessaria un'accurata determinazione dell'oggetto, il quale dev'essere altresì individuato con la precisazione dei dati identificativi, tra i quali assume particolare rilievo l'esatta ubicazione nello spazio ⁽²⁵⁾, con indicazione dei confini materiali ⁽²⁶⁾ e giuridici ⁽²⁷⁾.

Nella dottrina e nella giurisprudenza prevalenti, ai fini dell'esatta individuazione del bene si attribuisce specifica rilevanza ai **confini materiali**, che rappresentano i punti oggettivi esterni normalmente e immediatamente percepiti dalle parti (per esempio: muri, corsi d'acqua, ecc.), più fedelmente rispondenti alla rappresentazione volitiva delle parti stesse, rispetto ai dati tecnici e numerici quali i dati catastali ⁽²⁸⁾.

Inoltre, secondo la dottrina e la giurisprudenza ⁽²⁹⁾ tradizionali, **qualora vi sia contrasto tra i confini e i dati catastali** riportati nell'atto di

⁽²⁵⁾ Con l'indicazione del **Comune** in cui è situato l'immobile, eventualmente della specifica frazione del territorio comunale in cui è allocato, nonché della via e del numero civico (ove esistente). L'indicazione del Comune non può mai mancare, anche perché è solo nell'ambito territoriale del singolo Comune che i dati di identificazione catastale sono univoci: cfr. SANTARCANGELO, *La compravendita immobiliare*, Milano, 2014, p. 154.

⁽²⁶⁾ Intesi come i beni materiali che circondano in concreto il bene (oggetto dell'atto), per esempio: vano scale, locale ascensore, cortile interno, strada poderale, ecc.

⁽²⁷⁾ I confini giuridici possono essere individuati nell'indicazione dei numeri catastali delle particelle confinanti.

Secondo giurisprudenza risalente, la trascrizione immobiliare è valida anche se i dati catastali e le altre indicazioni *ex artt.* 2659 e 2826 c.c. fanno difetto nel titolo e risultano contenuti nella sola nota di trascrizione: cfr. *Cass.* 14/02/1980, n. 1112, in *Vita not.*, 1981, p. 364; *Cass.* 15/03/1960, n. 523, in *Riv. notariato*, 1960, II, p. 317; Trib. Imperia 19/09/1996, in *Riv. notariato*, 1997, II, p. 415.

⁽²⁸⁾ Cfr. SANTARCANGELO, *La compravendita immobiliare*, cit., p. 156. Nella prassi si tende sempre più spesso a **indicare negli atti i confini risultanti dalle mappe catastali in luogo di quelli "effettivi" (o materiali)**, rilevati *in loco*; in ogni caso, è necessario tener conto delle indicazioni fornite dal **Garante per la protezione dei dati personali, che ha qualificato come trattamento eccedente e quindi non consentito, agli effetti del D.Lgs. n. 196/2003, l'indicazione negli atti destinati alla pubblicità dei nominativi dei proprietari confinanti**, unico mezzo – il più delle volte – per designare i "*confini reali*" degli immobili. La questione è stata analizzata nel Provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 7 febbraio 2008 (pubblicato nella G.U. n. 47 del 25/02/2008), **in relazione alla pubblicazione in appositi siti Internet** (da eseguirsi a norma degli artt. 490 e 570 c.p.c., dell'art. 173 disp. att. c.p.c. e del D.M. 31/10/2006) **degli atti attraverso cui sono comunicate le notizie delle vendite giudiziarie**; cfr. PETRELLI, *Brevi note sul problema dell'identificazione dei beni immobili*, cit., p. 411.

⁽²⁹⁾ *Cass.* 24/04/2007, n. 9857, in *Mass. Giust. civ.*, 2007, 4, secondo cui: «*Ai fini dell'individuazione dell'immobile oggetto di una compravendita immobiliare, l'indicazione*

trasferimento, **prevale il riferimento ai primi**: infatti, l'indicazione dei dati catastali assume carattere meramente sussidiario, salva l'ipotesi in cui le parti abbiano fatto esclusivo riferimento a essi per individuare l'immobile, nel qual caso assumono rilevanza decisiva per la determinazione dell'oggetto della vendita ⁽³⁰⁾. Questo orientamento parrebbe destinato al superamento, con riferimento alle unità immobiliari urbane già esistenti, alla luce di quanto dispone il comma 1-*bis* dell'art. 29, L. n. 52/1985.

Normalmente, nella compravendita vengono menzionati una pluralità di dati identificativi dell'oggetto, il che consente il superamento di equivoci o errori nei singoli elementi di identificazione (ma ciò potrebbe essere foriero di incertezza nel caso di incongruenza degli elementi indicati) ⁽³¹⁾.

Ne consegue che, di regola, negli atti notarili di compravendita immobiliare il bene è descritto nella sua reale consistenza e destinazione; seguono, quindi, i dati catastali e, infine, i confini.

2.1. *L'atto di identificazione catastale*

Mentre **l'atto di individuazione del bene oggetto del contratto**, qualificato dalla dottrina prevalente quale accordo non negoziale

dei confini – i quali concernendo punti oggettivi di riferimento esterni, consentono la massima precisione – assume valore decisivo e prevalente rispetto alle altre risultanze probatorie ed, in particolare, ai dati catastali che, avendo tra l'altro finalità di natura tributaria, hanno carattere sussidiario». In senso conforme: Cass. 24/04/2007, n. 9857, in *CED*, 2007; Cass. 19/11/2004, n. 21885, in *Guida al Diritto*, 2004, 50, p. 61; Cass. 21/12/1993, n. 12631, in *Mass. Giur. it.*, 1993; Cass. 13/07/1993, n. 7695, in *Mass. Giur. it.*, 1993; Cass. 16/12/1986, n. 7557, in *Mass. Giur. it.*, 1986; in dottrina, **contra**, BIANCA C.M., *La vendita*, cit., p. 267.

⁽³⁰⁾ Cass. 15/02/2017, n. 3996, in *CED*, secondo cui: «*In tema di compravendita immobiliare, ai fini dell'individuazione dell'immobile oggetto del contratto, i dati catastali non hanno valore determinante rispetto al contenuto descrittivo del titolo ed ai confini indicati nell'atto, ad eccezione solamente del caso in cui le parti ad essi abbiano fatto esclusivo riferimento per individuare l'immobile, e manchi un qualsiasi contrasto tra gli stessi ed i confini del bene*»; in senso conforme cfr. Cass. 26/04/2010, n. 9896, in *CED*, 2010; Cass. 02/09/2008, n. 22033; Cass. 13/01/2006, n. 501, in *CED*, 2006; Cass. 24/02/2004, n. 3633, in *Notariato*, 2004, p. 239; Cass. 12/04/1995, n. 4193, in *Mass. Giur. it.*, 1995; Cass. 14/12/1994, n. 10698, in *Mass. Giur. it.*, 1994; Cass. 07/05/1991, n. 5016, in *Mass. Giur. it.*, 1991.

⁽³¹⁾ Cfr. PETRELLI, *Brevi note sul problema dell'identificazione dei beni immobili*, cit., p. 414.

L'estratto che stai consultando
fa parte del volume in vendita
su **ShopWKI**,
il negozio online di **Wolters Kluwer**

[Torna al libro](#)



CEDAM

IPSOA

UTET[®]
GIURIDICA

il fisco

 ALTALEX