

Graziano Castello

# PRONTUARIO DELLE COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

 Legislazione Tecnica

© Copyright Legislazione Tecnica 2024

La riproduzione, l'adattamento totale o parziale, la riproduzione con qualsiasi mezzo, nonché la memorizzazione elettronica, sono riservati per tutti i paesi.

---

Finito di stampare nel mese di febbraio 2024 da

GRAFICA VENETA

Via Malcantón, 2 - 35010 Trebaseleghe (PD)

---

**Legislazione Tecnica S.r.L.**

00144 Roma, Via dell'Architettura 16

*Servizio Clienti*

Tel. 06/5921743 - Fax 06/5921068

[servizio.clienti@legislazionetecnica.it](mailto:servizio.clienti@legislazionetecnica.it)

*Portale informativo:* [www.legislazionetecnica.it](http://www.legislazionetecnica.it)

*Shop:* [ltshop.legislazionetecnica.it](http://ltshop.legislazionetecnica.it)

Il contenuto del testo è frutto dell'esperienza dell'Autore, di un'accurata analisi della normativa e della pertinente giurisprudenza. Le opinioni contenute nel testo sono quelle dell'Autore, in nessun caso responsabile per il loro utilizzo. Il lettore utilizza il contenuto del testo a proprio rischio, ritenendo indenne l'Autore da qualsiasi pretesa risarcitoria. I testi normativi riportati sono stati elaborati e controllati con scrupolosa attenzione. Sono sempre peraltro possibili inesattezze od omissioni, ma che non possono comportare responsabilità dell'Editore.

# INDICE

---

## PARTE PRIMA PROPRIETÀ IMMOBILIARE E TRASLAZIONE DEI DIRITTI

<b>CAPITOLO 1 - Immobili, proprietà e diritti reali</b> .....	11
1.1. Gli immobili .....	11
1.2. Proprietà, diritti reali e loro trasferimento.....	13
1.2.1. Il diritto di proprietà, il possesso e la detenzione .....	17
1.2.2. I diritti reali .....	22
1.2.2.1. <i>Diritti reali di godimento</i> .....	22
1.2.2.2. <i>Diritti reali di garanzia</i> .....	33
1.2.2.3. <i>Diritti di seguito</i> .....	37
1.3. Modi di acquisto della proprietà .....	38
1.3.1. Acquisto della proprietà a titolo originario .....	41
1.3.2. Acquisto della proprietà a titolo derivativo.....	42
<b>CAPITOLO 2 - Traslazione dei diritti</b> .....	44
2.1. Contratti prima dell'operazione di compravendita .....	44
2.1.1. La lettera d'intenti .....	45
2.1.1.1. <i>Definizione</i> .....	46
2.1.1.2. <i>Tipologie</i> .....	48
2.1.2. La proposta irrevocabile d'acquisto.....	48
2.1.2.1. <i>Definizione</i> .....	50
2.1.2.2. <i>Tipologie</i> .....	54
2.1.3. Il preliminare di compravendita .....	55
2.1.3.1. <i>Definizione</i> .....	58
2.1.3.2. <i>Forma</i> .....	66
2.1.3.3. <i>Trascrizione</i> .....	68
2.1.3.4. <i>Adempimento</i> .....	69
2.2. Il contratto di compravendita .....	71
2.2.1. Il trasferimento della proprietà .....	72
2.2.1.1. <i>La scrittura privata</i> .....	73
2.2.1.2. <i>Il rogito notarile</i> .....	74
2.2.1.3. <i>La donazione</i> .....	78
2.2.2. La registrazione .....	79
2.2.3. La trascrizione .....	79
<b>CAPITOLO 3 - Tutele e garanzie del contratto di compravendita</b> ...	81
3.1. Le patologie del contratto .....	81

3.1.1. Nullità.....	82
3.1.2. Annullabilità .....	83
3.1.3. Rescissione .....	85
3.1.4. Risoluzione .....	86
3.2. Tutele generali nelle fasi di vendita .....	87
3.2.1. Fasi esplorative .....	88
3.2.2. Fase precontrattuale .....	89
3.2.3. Fase preliminare.....	92
3.2.4. Fase contrattuale.....	93
3.3. Tutele speciali dopo la vendita .....	94
3.3.1. Garanzia per evizione .....	95
3.3.2. Garanzia per vizi.....	97
3.3.3. Aliud pro alio.....	99

## PARTE SECONDA VERIFICHE PRELIMINARI ALLA COMPRAVENDITA

<b>CAPITOLO 4 - Titolarità dei diritti.....</b>	<b>102</b>
4.1. La titolarità .....	102
4.2. Atto di provenienza del bene .....	104
4.2.1. Atto di compravendita immobiliare .....	105
4.2.2. Atto di donazione.....	107
4.2.3. Atto di accettazione dell'eredità.....	110
4.2.3.1. <i>Accettazione dell'eredità con beneficio d'inventario</i> .....	113
4.2.4. Sentenza giudiziale .....	114
4.2.4.1. <i>Sentenza di usucapione</i> .....	115
4.2.4.2. <i>Verbale di mediazione con usucapione</i> .....	116
4.2.4.3. <i>Decreto di trasferimento</i> .....	116
4.2.5. Accessione da edificazione del bene .....	117
4.3. Acquisto di beni immobili personali in regime di comunione .....	118
<b>CAPITOLO 5 - Gravami, trascrizioni e pregiudizi sul bene.....</b>	<b>120</b>
5.1. Gravami .....	120
5.1.1. Ipoteche e annotazioni .....	120
5.1.1.1. <i>Iscrizioni ipotecarie volontarie</i> .....	121
5.1.1.2. <i>Ipoteche giudiziali e ipoteche esattoriali</i> .....	122
5.1.1.3. <i>Annotazioni successive sulle iscrizioni ipotecarie</i> ..	124
5.1.2. Servitù trascritte e servitù non trascritte .....	126
5.1.3. Pignoramenti immobiliari .....	127
5.1.4. Domande giudiziali .....	129
5.1.5. Privilegi speciali .....	133
5.1.6. Usi civici, livelli e censi .....	133

5.2. Trascrizioni pregiudizievoli.....	137
5.2.1. Indicazioni generali.....	137
5.2.1.1. <i>Sentenze di fallimento</i> .....	138
5.2.1.2. <i>Sentenze di liquidazione</i> .....	139
5.2.1.3. <i>Sequestri conservativi</i> .....	139
5.2.1.4. <i>Concordati</i> .....	139
5.2.2. Continuità delle trascrizioni .....	140
5.2.3. Annotazioni successive sulle trascrizioni .....	142
5.2.4. Altri pregiudizi indiretti .....	142
5.2.4.1. <i>Decreto ingiuntivo registrato</i> .....	143
5.2.4.2. <i>Pignoramento presso terzi a ruolo</i> .....	143
5.3. Stato di possesso .....	144
5.3.1. Contratti in essere .....	144
5.3.2. Stato di occupazione .....	144
5.4. Pregiudizi derivanti dal coniugio .....	149
5.4.1. Regime patrimoniale dei soggetti coniugati .....	149
5.4.1.1. <i>Scioglimento della comunione</i> .....	152
5.4.1.2. <i>Assegnazione dell'abitazione al coniuge</i> .....	152
5.5. Beni derivanti da successione .....	153
5.5.1. Situazioni successorie.....	154
5.5.1.1. <i>Ripristino continuità delle trascrizioni</i> .....	154
5.5.1.2. <i>Comunione ereditaria</i> .....	156
5.5.1.3. <i>Beni ereditati e retratto successorio</i> .....	156
5.5.1.4. <i>Divisione ereditaria</i> .....	157
5.6. Diritti di prelazione .....	159
5.6.1. Il retratto successorio .....	161
5.6.2. La prelazione urbana.....	162
5.6.3. La prelazione agraria.....	163
5.6.4. La prelazione artistica .....	164
5.6.5. Diritti di prelazione a favore dello I.A.C.P. ....	165
5.6.6. Diritti di prelazione a favore degli acquirenti di immobili da costruire.....	167
5.7. Contenziosi condominiali.....	167
<b>CAPITOLO 6 - Stato legittimo e irregolarità edilizie</b> .....	169
6.1. Trasferimento dei diritti reali e irregolarità edilizie .....	169
6.1.1. Immobile privo di titolo o totalmente difforme.....	169
6.1.2. Porzione di immobile privo di titolo o totalmente difforme..	172
6.1.2.1 <i>Porzione sanabile con accertamento di conformità</i> ..	174
6.1.2.2 <i>Porzione sanabile con SCIA o CILA</i> .....	175
6.1.3. Rifiuto del finanziamento .....	176
6.1.4. Annullamento del titolo edilizio .....	176

6.1.5. Nullità dell'atto per mancanza dell'indicazione del titolo edilizio abilitativo iniziale .....	177
6.1.5.1. <i>Indicazione dei titoli edilizi successivi</i> .....	181
6.1.5.2. <i>Disciplina in caso di sanatoria di abusi edilizi</i> .....	182
6.1.6. Calcolo dei prezzi di vendita o di locazione in caso di immobili edificati in convenzione edilizia .....	183
<b>CAPITOLO 7 - Agibilità e compravendita .....</b>	<b>185</b>
7.1. Premessa.....	185
7.2. Obbligo dell'agibilità.....	187
7.2.1. Situazioni post-giugno 2003 .....	188
7.2.2. Situazioni pre-giugno 2003.....	188
7.3. Assenza dell'agibilità .....	189
7.3.1. Agibilità .....	190
7.3.2. Abitabilità .....	192
7.4. Agibilità formale e sostanziale .....	193
7.4.1. Agibilità formale .....	194
7.4.2. Agibilità sostanziale .....	196
7.5. Segnalazione certificata di agibilità .....	197
7.5.1. Condizioni di sicurezza.....	199
7.5.2. Condizioni di igiene .....	200
7.5.3. Condizioni di salubrità .....	201
7.5.4. Condizioni di risparmio energetico .....	201
7.5.5. Condizioni di sicurezza impianti .....	201
7.5.6. Condizioni strutturali .....	201
7.5.7. Condizioni delle barriere architettoniche .....	202
7.6. Agibilità parziale.....	202
7.6.1. Urbanizzazione primaria.....	203
7.6.2. Collaudi strutturali.....	204
7.6.3. Impianti comuni .....	204
7.6.4. Condizioni dell'unità immobiliare .....	204
<b>CAPITOLO 8 - Problemi connessi alla conformità catastale .....</b>	<b>205</b>
8.1. Introduzione .....	205
8.2. Intestazione catastale .....	208
8.2.1. Ditta proprietaria .....	209
8.2.2. Intestatari ditta e quote .....	210
8.2.3. Ditta/e precedente/i .....	211
8.2.4. Atti di provenienza citati a catasto.....	212
8.3. Diritto e quote catastali .....	213
8.3.1. Tipo di diritto reale .....	213
8.3.2. Quota di ogni intestatario .....	214
8.4. Categoria, classe e rendita .....	214

8.4.1. Categoria catastale.....	215
8.4.2. Classe catastale .....	216
8.4.3. Rendita catastale.....	217
8.5. Planimetrie catastali.....	217
8.5.1. Planimetria catastale .....	219
8.5.2. Elaborato planimetrico.....	222
8.5.3. Entità tipologica .....	222
8.6. Confini catastali .....	223
8.7. Indirizzo toponomastico.....	224
8.7.1. Toponomastica comunale .....	225
8.7.2. Toponomastica catastale .....	225
<b>CAPITOLO 9 - Conformità impianti e APE.....</b>	<b>227</b>
9.1. L'APE in caso di compravendita, trasferimento e locazione di immobili.....	227
9.1.1. Obblighi in fase di annunci e di trattativa di compravendita ..	228
9.1.1.1. <i>Vendita e trasferimento gratuito</i> .....	229
9.1.1.2. <i>Obblighi in fase di compromesso</i> .....	229
9.1.2. Obblighi in fase di locazione o nuova locazione .....	229
9.1.2.1. <i>Rinnovo della locazione</i> .....	230
9.1.3. Obblighi nelle esecuzioni immobiliari .....	230
9.1.4. Non nullità del contratto privo di APE.....	232
9.2. Vizi degli impianti.....	232
9.2.1. Considerazioni circa la conformità e la rispondenza.....	234
9.2.1.1. <i>Certificazione di conformità</i> .....	238
9.2.1.2. <i>Impresa impiantistica</i> .....	238
9.2.1.3. <i>Regolare esecuzione nella DiCo</i> .....	239
9.2.1.4. <i>Dichiarazione di rispondenza</i> .....	239
9.2.1.5. <i>Tecnico dichiarante</i> .....	240
9.2.1.6. <i>Regolare esecuzione nella DiRi</i> .....	240
9.2.1.7. <i>Assenza della certificazione di conformità</i> .....	241
9.2.1.8. <i>Impossibilità di rispondenza</i> .....	242

## APPENDICE

<b>CAPITOLO 10 - Riferimenti normativi e giurisprudenza .....</b>	<b>243</b>
10.1. Normativa e prassi .....	243
10.2. Sentenze massimate della Corte di Cassazione .....	244



**Pagine non disponibili  
in anteprima**





successivamente alla stipula del predetto atto di trasferimento della proprietà. In questo caso il contratto preliminare dovrà avere un contenuto “*minimo*” fissato dal Legislatore e con la previsione di specifiche allegazioni.

I predetti obblighi trovano applicazione solo se ricorre il presupposto soggettivo del costruttore e dell’acquirente, vale a dire che a promettere di vendere sia un costruttore che agisce nell’esercizio di impresa e che a promettere di acquistare sia una persona fisica. Dovrà ricorrere anche un presupposto oggettivo: dovrà trattarsi di immobili da costruire per i quali sia stato richiesto il permesso di costruire, ma che siano ancora da edificare o da ultimare.

Nel caso in cui il costruttore ometta di rilasciare la fideiussione, la legge prevede espressamente la nullità del contratto preliminare che potrà essere fatta valere solo dall’acquirente. La garanzia fideiussoria opera nel caso in cui il promittente venditore incorra in una situazione di crisi o anche nei casi in cui il costruttore sia o sia stato sottoposto a esecuzione immobiliare, in relazione all’immobile oggetto del contratto, ovvero a fallimento, amministrazione straordinaria, concordato preventivo, liquidazione coatta amministrativa.

La registrazione consiste nella presentazione del preliminare all’Agenzia delle Entrate per il pagamento delle relative imposte. È obbligatoria e deve essere fatta entro venti giorni dal perfezionamento del preliminare, cioè dalla sua firma o comunque da quando l’acquirente ha notizia che il venditore ha accettato la proposta.

Se il preliminare è firmato con atto notarile, la registrazione viene fatta dal notaio entro trenta giorni.

## 2.2. IL CONTRATTO DI COMPRAVENDITA

Il momento fondamentale dell’acquisizione di un asset immobiliare è quello del rogito notarile, vale a dire il contratto attraverso il quale una parte, detta “*venditore*” o “*alienante*”, trasferisce la proprietà di un bene o di un altro diritto a un’altra parte, detta “*compratore*” o “*acquirente*”, la quale si obbliga a pagare come contropartita un corrispettivo, detto “*prezzo*”.

Tale ipotesi contrattuale ricade, dunque, all’interno dei contratti consensuali e traslativi, cioè quelli che attuano il *trasferimento* o la *costituzione di un diritto*.

Elemento essenziale affinché si attuino il trasferimento e la costituzione del diritto è il pagamento del prezzo, differenziando così il contratto di compravendita da quello della permuta dove si ha, invece, lo scambio di beni.

Carattere essenziale del contratto di compravendita è l’esistenza del *vincolo sinallagmatico* che si ha quando le prestazioni delle parti trovano il loro fondamento una nella ragione dell’altra.

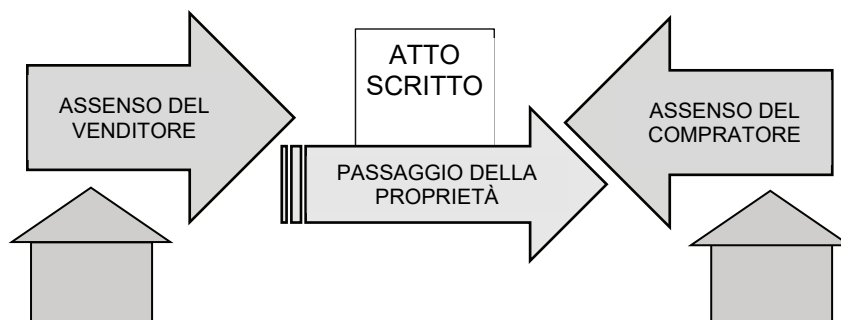
### Definizione di compravendita

Si definisce come **compravendita** il momento in cui la proprietà passa dal venditore al compratore, vale a dire quando si manifesta l'effetto principale della stessa e cioè il trasferimento dei diritti sul bene. Affinché avvenga questo trasferimento è necessario sia pagato il prezzo pattuito.

#### 2.2.1. Il trasferimento della proprietà

L'effetto principale del contratto di compravendita è, dunque, quello del trasferimento della proprietà, per cui il carattere della *trasferibilità* si concreta evidentemente nel momento in cui il predetto contratto spiega i suoi effetti di passaggio della proprietà tra i contraenti.

In altre parole, il passaggio dei diritti può avvenire soltanto se il bene ha tutti i caratteri previsti per la sua effettiva trasferibilità. Da non confondere, però, la trasferibilità con la regolarità.



Il bene è trasferibile quando la legge ne permette il passaggio dei diritti e questo può accadere anche quando questo bene ha delle situazioni non regolari. Si tratta di aspetti che consentiranno comunque che il bene sia trasferito, a sua volta, ad altri, o possa essere oggetto di trasformazioni; ma, salvo eventuali effetti della prescrizione ove evidentemente vi siano dei termini di tale tipo, l'irregolarità permane e potrà essere contestata in qualsiasi momento con gli effetti che ne conseguono.

Il passaggio del diritto si manifesta nel momento in cui le parti manifestano entrambe il **consenso** una a cedere e l'altra a ottenere la proprietà del bene immobile. Tale consenso, trattandosi di beni immobili, deve manifestarsi obbligatoriamente nella **forma scritta**. In altre parole, possiamo dire che il così detto *principio consensualistico*, previsto dall'art. 1376 c.c., si manifesta in forza di un atto scritto nel quale il cedente esprime il consenso a trasferire il diritto di proprietà ad altro soggetto, il quale a sua volta manifesta il suo consenso ad acquisirlo.

### 2.2.1.1. La scrittura privata

L'articolo 1350 del Codice civile<sup>42</sup>, sulla forma dei contratti, chiaramente attesta la possibilità, almeno ideale, di poter sottoscrivere i contratti di trasferimento della proprietà dei beni immobili, oltreché per atto pubblico, anche per scrittura privata. L'unico obbligo richiesto sembrerebbe essere la forma scritta. Occorre però anche precisare che un trasferimento della proprietà tramite una scrittura sottoscritta da due parti, destinato a costituire una prova dello scambio dei consensi tra proprietario e acquirente di un bene immobiliare, ha valore solo tra le parti medesime e nessun altro. Per tutte le persone estranee alla scrittura privata tale atto non fa fede della proprietà del bene, ma rileva solo le informazioni che queste hanno avuto effettivo modo di poter sapere dai registri immobiliari, perché questi ultimi hanno un carattere pubblico e chiunque può avere contezza di chi sia effettivamente la proprietà. La scrittura privata è un contratto sottoscritto di cui hanno conoscenza solo le parti e nessun altro. Appare evidente che può avere valore solo tra di loro.

Per dare valore anche verso i terzi è necessario, dunque, che la scrittura privata sia resa pubblica mediante la trascrizione della stessa presso i pubblici registri. Questi, tuttavia, avendo appunto un carattere pubblico<sup>43</sup> per raccogliere la trascrizione hanno necessità che l'atto abbia tale carattere. In altre parole, questo si manifesta quando il documento è redatto, con le richieste formalità, da un notaio o da un altro pubblico ufficiale autorizzato ad attribuirgli pubblica fede nel luogo dove l'atto stesso è formato.

In buona sostanza, *la scrittura privata consente di trasferire la proprietà tra due parti*, ma ha valore solo tra di loro. Se il proprietario decidesse di vendere ad altri con atto pubblico e trascrivere, il proprietario sarebbe l'acquirente e non quello che ha sottoscritto la scrittura privata; o anche, se il proprietario non onorasse un debito e si

<sup>42</sup> Art. 1350 del Codice civile: "*Devono farsi per atto pubblico o per scrittura privata, sotto pena di nullità:*

- 1) *i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;*
- 2) *i contratti che costituiscono, modificano o trasferiscono il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, il diritto del concedente e dell'enfiteuta;*
- 3) *i contratti che costituiscono la comunione di diritti indicati dai numeri precedenti;*
- 4) *i contratti che costituiscono o modificano le servitù prediali, il diritto di uso su beni immobili e il diritto di abitazione;*
- 5) *gli atti di rinuncia ai diritti indicati dai numeri precedenti;*
- 6) *i contratti di affrancazione del fondo enfiteutico;*
- 7) *i contratti di anticresi;*
- 8) *i contratti di locazione di beni immobili per una durata superiore a nove anni;*
- 9) *i contratti di società o di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari per un tempo eccedente i nove anni o per un tempo indeterminato;*
- 10) *gli atti che costituiscono rendite perpetue o vitalizie, salve le disposizioni relative alle rendite dello Stato;*
- 11) *gli atti di divisione di beni immobili e di altri diritti reali immobiliari;*
- 12) *le transazioni che hanno per oggetto controversie relative ai rapporti giuridici menzionati nei numeri precedenti;*
- 13) *gli altri atti specialmente indicati dalla legge".*

<sup>43</sup> L'Ufficio della pubblicità immobiliare si chiama così, infatti, proprio perché rende "pubblica" l'informazione del trasferimento della proprietà.



**Pagine non disponibili  
in anteprima**



vincolo ipotecario; tuttavia, chi acquista dovrà essere consapevole che il vincolo dato dall'ipoteca rimane sul bene da egli acquistato.

Soltanto nelle esecuzioni immobiliari in sede di trasferimento della proprietà il venditore delegato dovrà provvedere alla cancellazione di tutte le ipoteche (tranne quella eventualmente conseguente a un mutuo acceso dall'aggiudicatario medesimo).

L'iscrizione ipotecaria nei pubblici registri ha una validità di venti anni e si estingue automaticamente, ma in alcuni casi può essere rinnovata prima della scadenza. In fase di visura delle formalità sul bene tramite ispezione, appunto, ipotecaria si potrà restringere il campo della visura chiedendo siano evidenziate solo le ipoteche attive.

### 5.1.1.1. Iscrizioni ipotecarie volontarie

L'ipoteca si definisce come *gravame di natura volontaria* quando è dovuto a un atto consapevole del proprietario del bene a seguito della concessione di un mutuo, in contrapposizione ai gravami di natura pregiudizievole dovuti a obbligazioni non onorate da parte del proprietario del bene.

<b>ISCRIZIONI IPOTECARIE DI NATURA VOLONTARIA</b>			
<i>Si riportano i principali dati relativi a iscrizioni di natura volontaria, non scadute o cancellate, che gravano sull'immobile</i>			
<b>Natura atto</b>	Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo bancario		
<b>Estremi dell'atto</b>	Iscrizione n. 0001 del GG-MM-AAAA		
<b>Importo ipoteca</b>	Ipoteca di € 1.500.000 (copre capitale interessi e spese)		
<b>Importo capitale</b>	Capitale di € 1.000.000 (importo erogato)		
<b>Durata ipoteca</b>	20 anni		
<b>Debitore</b>	Mario Rossi per 500/1000 della proprietà		
	Maria Bianchi per 500/1000 della proprietà		
<b>Creditore</b>	BANCA ANONIMA SpA	<b>Grado ipoteca</b>	1° Grado
<b>Bene su cui grava l'ipoteca</b>	In Roma, via del Corso n. 1 Alloggio di tipo popolare A/3 posto al piano primo di vani 3,5 Catasto Fabbricati Foglio XXXII Particella 131 Subalterno 11		

Le iscrizioni ipotecarie vanno evidentemente rilevate dalla, più volte citata, ispezione ipotecaria e vanno annotate in relazione mediante descrizione che riporti sempre i seguenti dati:

- la natura dell'atto ipotecario (specificare se si tratta di ipoteca volontaria, legale, giudiziale;
- grado dell'ipoteca;
- gli estremi dell'atto;
- l'importo dell'ipoteca (normalmente due volte o una volta e mezzo l'importo erogato e a cui è seguita la stessa ipoteca);
- l'importo capitale (l'importo erogato che ha originato l'ipoteca);

- durata dell'ipoteca (coincidente con la durata del mutuo, tuttavia per legge l'ipoteca iscritta ha durata ventennale rinnovabile se non cancellata anzi-tempo);
- debitore;
- creditore;
- beni su cui grava l'ipoteca.

Dall'ispezione ipotecaria, tramite l'estrazione dell'elenco delle formalità rilevate su un bene immobile, i dati d'interesse da ricavare non sono tutti completamente, ma si ha il solo dato di sintesi generale. Per avere il dettaglio dell'iscrizione ipotecaria occorre procedere anche all'estrazione della nota, dalla quale riusciremo a ricavare ogni dato di dettaglio necessario.

### 5.1.1.2. Ipotecche giudiziali e ipotecche esattoriali

L'ipoteca, se deriva da una sentenza del giudice oppure se apposta per tutela del venditore, non può certo definirsi come gravame "volontario" posto che, appunto, di deliberato, da parte del soggetto passivo, sia nell'ipoteca giudiziale e sia in quella legale c'è davvero ben poco.

L'**ipoteca giudiziale**, infatti, si ha quando il *titolo esecutivo* per l'iscrizione del diritto reale di garanzia è costituito da una **sentenza di condanna** al pagamento di una somma di denaro oppure all'adempimento di un'altra obbligazione o anche al risarcimento del danno.

Sono titoli esecutivi in tal senso anche i decreti ingiuntivi dichiarati *esecutivi*, i lodi arbitrali esecutivi, le sentenze di separazione e divorzio nonché i decreti di omologa. Per cui occorre prestare attenzione a tutti i titoli esecutivi pendenti sul venditore, i quali potrebbero trasformarsi in un'ipoteca giudiziale determinando, così, un gravame sul bene.

<b>ISCRIZIONE IPOTECA GIUDIZIALE</b>			
<i>Si riportano i principali dati relativi a iscrizioni di natura giudiziale, non scadute o cancellate, che gravano sull'immobile</i>			
<b>Natura atto</b>	Ipoteca giudiziale da Decreto ingiuntivo		
<b>Estremi dell'atto</b>	Iscrizione n. 0001 del GG-MM-AAAA		
<b>Importo ipoteca</b>	Ipoteca di € 1.500.000 (copre capitale interessi e spese)		
<b>Importo capitale</b>	Capitale di € 1.000.000 (importo sentenza)		
<b>Durata ipoteca</b>	20 anni		
<b>Debitore</b>	Mario Rossi per 500/1000 della proprietà		
	Maria Bianchi per 500/1000 della proprietà		
<b>Creditore</b>	Andrea Verdi	<b>Grado ipoteca</b>	1° Grado
<b>Bene su cui grava l'ipoteca</b>	In Roma, via del Corso n. 1 Alloggio di tipo popolare A/3 posto al piano primo di vani 3,5 Catasto Fabbricati Foglio XXXII Particella 131 Subalterno 11		



**Pagine non disponibili  
in anteprima**



Se l'irregolarità di una porzione dell'immobile emerge dopo la stipula del contratto preliminare e prima della stipula del contratto definitivo il compratore può, quando la porzione di immobile irregolare sia "rilevante" - salvo il caso di clausole contrattuali speciali - rifiutarsi di stipulare quest'ultimo, chiedendo la risoluzione del preliminare e la restituzione della caparra versata oltre al risarcimento dei danni.

La mancanza del titolo edilizio per la costruzione di un immobile di futura edificazione, oggetto di preliminare di compravendita, costituisce grave inadempimento, tale da riverberarsi, in caso di istanza di titolo *in itinere*, quantomeno sui tempi di consegna del bene, circostanza che legittima l'esercizio del recesso dal contratto preliminare ai sensi dell'art. 1385, comma 2, del Codice civile<sup>85</sup>.

#### 6.1.2.1. Porzione sanabile con accertamento di conformità

In presenza di una porzione di immobile irregolare, ma che può essere "sanata" attraverso un accertamento di conformità ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001, mentre ci si trova nelle more del contratto il venditore dovrà provvedere alla sanatoria della porzione irregolare dell'immobile, oppure dovrà risarcire i danni all'acquirente, a seconda della situazione concreta, per la riduzione eventuale in pristino o per l'eventuale sanatoria che lo stesso avesse dovuto portare avanti. Il tutto facendo salvo il caso in cui il compratore abbia esplicitamente accettato la presenza dell'irregolarità al momento del contratto di compravendita, o anche, nel caso l'irregolarità fosse facilmente identificabile e il venditore non abbia dichiarato per il bene l'assenza di vizi.

Occorre tuttavia osservare che ben difficilmente il notaio procederà col rogito qualora emerga una situazione come quella descritta.

Nel caso in cui, al momento della scoperta del vizio, parte del prezzo di compravendita sia ancora da pagare, il compratore può rifiutarsi di adempiere alla propria obbligazione, vale a dire al pagamento del prezzo residuale, se l'altra parte non adempie o non offre di adempiere contemporaneamente alla propria in presenza di elementi che facciano sorgere obiettiva incertezza sull'esito della domanda di sanatoria.

Nel caso in cui la pratica di sanatoria non vada a buon fine e l'importanza della parte abusiva, oggetto di istanza, rispetto al complesso dell'immobile, sia tale da inficiare l'economia dell'intero contratto di vendita, se rimanesse irregolare, il compratore potrà chiedere la risoluzione del contratto come precisato in precedenza.

Ove si evidenzi una situazione di abuso edilizio sanabile dopo il contratto preliminare e prima della stipula del contratto definitivo, il compratore può di regola - salvo particolari clausole contrattuali e salvo che il promittente venditore non regolarizzi per

---

<sup>85</sup> Art. 1385 del Codice civile: "Se al momento della conclusione del contratto una parte dà all'altra, a titolo di caparra, una somma di danaro o una quantità di altre cose fungibili, la caparra, in caso di adempimento, deve essere restituita o imputata alla prestazione dovuta. Se la parte che ha dato la caparra è inadempiente, l'altra può recedere dal contratto, ritenendo la caparra; se inadempiente è invece la parte che l'ha ricevuta, l'altra può recedere dal contratto ed esigere il doppio della caparra. Se però la parte che non è inadempiente preferisce domandare l'esecuzione o la risoluzione del contratto, il risarcimento del danno è regolato dalle norme generali".



tempo la situazione - rifiutarsi di stipulare quest'ultimo e chiedere la risoluzione del contratto preliminare e la restituzione della caparra versata.

Con l'emergere dell'impossibilità di ottenere il titolo abilitativo in sanatoria il promissario acquirente, oltre a poter rifiutare la stipula del contratto definitivo, può chiedere al promittente venditore la restituzione della caparra versata anche nel caso in cui le parti si fossero date atto dall'essere a conoscenza dell'irregolarità dell'immobile.

### *6.1.2.2. Porzione sanabile con SCIA o CILA*

La regolarità dell'immobile non è determinata dalla sola presenza del titolo abilitativo iniziale ma, quando lo stato di fatto è diverso da quanto risulta da quel titolo, anche dalla presenza dei titoli che hanno autorizzato i lavori di modifica. Deve in altri termini esservi continuità tra quanto emerge nell'originario titolo abilitativo e gli interventi edilizi che, apportando nel tempo dei cambiamenti, hanno condotto l'immobile oggetto del contratto nello stato e nella consistenza in cui si trova nello stato reale.

Salvo particolari clausole contrattuali, la vendita di un immobile - anche quando parte dello stesso è affetto da irregolarità edilizio-urbanistiche sanabili attraverso una SCIA o una CILA e il pagamento di una sanzione di denaro per lievi irregolarità - è da ritenersi comunque efficace. Da ciò ne consegue che il promittente acquirente, salvo le solite particolari clausole contrattuali presenti nel contratto preliminare, non può rifiutarsi di stipulare il contratto definitivo di compravendita, fatta evidentemente salva la possibilità di pretendere il risarcimento dei danni patiti dallo stesso per l'irregolarità, anche tramite una corrispondente riduzione del prezzo di compravendita stabilita nel contratto preliminare dovuta alle spese da rimborsare per la pratica di sanatoria e per il pagamento di sanzioni. Nel caso, invece, in cui il promittente venditore regolarizzi autonomamente per tempo la situazione con tutta evidenza al promittente acquirente, non andranno più rimborsate le spese relative giacché l'immobile sarà a tutti gli effetti da ritenere regolarizzato.

Le irregolarità lievi andrebbero sempre sanate prima del contratto di compravendita, anche perché oggi è necessaria una conformità catastale che si potrebbe chiedere soltanto dopo la presentazione della pratica edilizia, ma non è sempre è così. L'acquirente dovrebbe chiedere, dunque, al fine di fugare ogni dubbio circa la responsabilità dell'abuso, che il venditore regolarizzi la situazione, oppure che ciò possa essere anche fatto dall'acquirente in una fase successiva, purché vengano detratte dal prezzo le relative spese e sanzioni.

Non risulta possibile, infatti, procedere al rogito soltanto nelle ipotesi di assenza di permesso o concessione o licenza edilizia o nel caso di vizio di totale difformità; gli altri abusi non impediscono la valida circolazione giuridica degli edifici o loro parti.