INDICE

Introduzione v

1. LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

1.1. Lo schema base di compravendita immobiliare 1
1.1.1. Le clausole formali iniziali dell'atto pubblico. 2
1.1.2. Il consenso 4
1.1.3. L'oggetto del contratto 4
1.1.4. La conformità catastale oggettiva 5
1.1.5. La consistenza 6
1.1.6. I patti da inserire nella trascrizione 6
1.1.7. Il prezzo 7
1.1.8. Gli adempimenti *ex* D.L. 223/2006 8
1.1.9. La quietanza 9
1.1.10. Le garanzie del pagamento 9
1.1.11. Il godimento e la consegna 9
1.1.12. Altri patti della vendita a carattere obbligatorio 10
1.1.13. La provenienza. 10
1.1.14. Le garanzie prestate dal venditore 10
1.1.15. Gli adempimenti previsti da leggi urbanistiche ed edilizie 11
1.1.16. La certificazione energetica 12
1.1.17. La dichiarazione di parentela 13
1.1.18. Il trattamento tributario. 13
1.1.19. La richiesta dell'applicazione dell'imposta sostitutiva sulla plusvalenza. 14
1.1.20. La richiesta di tassazione prezzo/valore 14
1.1.21. La richiesta del trattamento di cui alla legge 154/1988 15
1.1.22. Le spese dell'atto 15
1.1.23. Le clausole finali dell'atto pubblico. 15
1.2. Esempio di compravendita immobiliare. 16

2. GLI ADEMPIMENTI DELLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

2.1. La registrazione 23

2.2. La richiesta di registrazione 24
2.3. La trascrizione 28
2.4. La compilazione della nota di trascrizione 29
2.4.1. Sezione A - Generalità 29
2.4.2. Sezione B - Immobili 32
2.4.3. Sezione C - Soggetti 35
2.4.4. Sezione D - Parti libere 36
2.5. La voltura 37
2.5.1. Ineseguita voltura di passaggi intermedi 38
2.5.2. Intestazione a completamento 38
2.6. Il Modello Unico Informatico (MUI) 39
2.6.1. Dati titolo 40
2.6.2. Dati soggetti 40
2.6.2.1. Dati soggetti fisici 41
2.6.2.2. Dati soggetti non fisici 42
2.6.3. Dati immobili 43
2.6.3.1. Dati generali immobili 43
2.6.3.2. Dati terreni 43
2.6.3.3. Dati fabbricati 44
2.6.3.4. Estremi precedenti 46
2.6.4. Dati per note di trascrizione 47
2.6.4.1. Dati relativi alla Sezione A 48
2.6.4.2. Dati relativi alla sezione C 49
2.6.4.3. Dati relativi alla sezione D 50
2.6.5. Dati volture 50
2.6.6. Dati registrazione e liquidazione 51
2.6.7. Dati opzione 496 52
2.6.8. Dati opzione 497 52
2.6.9. Dati mediatore 53

3. I SOGGETTI E IL CONSENSO

3.1. Il consenso 55
3.2. Le persone fisiche 57
3.2.1. La costituzione nell'atto e nelle formalità 57
3.2.2. Il cognome del coniuge 58
3.2.3. La costituzione dei coniugi 59
3.2.4. Le persone fisiche con cognomi e nomi doppi 60
3.2.5. Le persone fisiche con cognomi e nomi confondibili 60
3.2.6. Le persone fisiche con cognomi, nomi, luoghi o date di nascita alternativi 61

3.2.7. Le persone fisiche nate in una frazione di un comune 62
3.2.8. Le persone fisiche nate all'estero 63
3.2.9. La residenza o il domicilio 63
3.2.10. L'indirizzo e il numero civico 64
3.2.11. Il venditore con rappresentante volontario 65
3.2.11.1. Procura speciale rilasciata in originale da altro notaio. 66
3.2.11.2. Procura speciale rilasciata in originale dallo stesso notaio . . . 66
3.2.11.3. Procura conservata negli atti di altro notaio 66
3.2.11.4. Procura allegata a precedente atto 67
3.2.11.5. Procura conservata dello stesso notaio 67
3.2.11.6. La *contemplatio domini* 67
3.2.12. Il compratore con rappresentante volontario 69
3.2.13. Il venditore con legale rappresentante 71
3.2.13.1. I genitori esercenti la potestà 71
3.2.13.2. Il curatore rappresentante. 72
3.2.13.3. Il tutore 73
3.2.13.4. La *contemplatio domini* 74
3.2.14. Il compratore con legale rappresentante. 75
3.2.14.1. La *contemplatio domini* 75
3.2.15. Il venditore con curatore assistente 75
3.2.16. Il compratore con curatore assistente 77
3.3. Il regime patrimoniale 77
3.3.1. Comunione legale: acquisto di entrambi i coniugi 78
3.3.2. Comunione legale: acquisto di un solo coniuge 80
3.3.3. Comunione legale: vendita da parte di entrambi i coniugi 83
3.3.4. Comunione legale: vendita da parte di un solo coniuge senza autorizzazione 84
3.3.5. Comunione legale: vendita da parte di un solo coniuge con autorizzazione 85
3.3.6. Separazione di beni: acquisto di un bene 87
3.3.7. Separazione di beni: vendita di un bene. 89
3.3.8. Comunione *de residuo*: acquisto 90
3.3.9. Comunione *de residuo*: vendita durante la vigenza della comunione. 91
3.3.10. Comunione *de residuo*: vendita dopo lo scioglimento della comunione 92
3.3.11. Bene personale: acquisto 93
3.3.12. Bene personale: vendita 95
3.3.13. Soggetto non coniugato 96
3.3.14. Coniugi separati. 97
3.4. I soggetti diversi dalle persone fisiche 98
3.4.1. Le società soggette ad iscrizione nel registro delle imprese. 98

3.4.2. Le persone giuridiche 100
3.4.3. Le società semplici e le associazioni non riconosciute. 101
3.4.4. La costituzione del legale rappresentante 102
3.4.5. La vendita effettuata da società di capitali e persone giuridiche riconosciute 104
3.4.6. La compera effettuata da società di capitali e persone giuridiche riconosciute 105
3.4.7. L'acquisto e la vendita effettuate da società di persone 107
3.4.8. L'acquisto e la vendita da parte di associazioni non riconosciute 108
3.4.9. Le ditte individuali 109

4. L'OGGETTO

4.1. L'oggetto in generale 111
4.2. L'oggetto della compravendita 111
4.2.1. La vendita di cosa impossibile 113
4.2.2. La vendita di cosa illecita. 113
4.2.3. La vendita di cosa determinata 114
4.2.4. La vendita di cosa determinabile 114
4.2.5. Requisiti per la determinazione dell'effetto traslativo immediato. 114
4.2.5.1. La determinatezza. 115
4.2.5.2. L'attualità della cosa. 115
4.2.5.3. La legittimazione del venditore 115

5. L'OGGETTO IMMEDIATO

5.1. Il trasferimento di diritti reali. 117
5.1.1. Il trasferimento della piena proprietà 118
5.1.2. Il trasferimento della piena proprietà superficiaria 119
5.1.3. Il trasferimento della comproprietà 120
5.1.4. Il trasferimento della nuda proprietà 122
5.1.5. Il trasferimento dell'usufrutto 123
5.1.5.1. Eventuali termini finali apposti alla cessione 124
5.1.5.2. La notifica del contratto 124
5.1.5.3. Le garanzie al nudo proprietario 125
5.1.6. Il trasferimento dell'uso e dell'abitazione 126
5.1.7. Il trasferimento del diritto di superficie 127
5.1.8. Il trasferimento del diritto dell'enfiteuta (o utilista) 128
5.1.8.1. Il pagamento dei canoni maturati. 128
5.1.8.2. La liberazione dell'enfiteuta. 129

5.1.9. Il trasferimento del diritto del concedente l'enfiteusi (direttario). 129
5.1.10. Il trasferimento di una servitù prediale. 130
5.1.11. Il trasferimento di diritti reali di garanzia. 130
5.1.12. La cessione di grado ipotecario 131
5.1.13. La cessione dell'esercizio di un diritto 131
5.1.14. La vendita del possesso 132
5.1.15. La vendita dell'area sovrastante in altezza 132
5.1.16. Il trasferimento del diritto di sopraelevazione. 133
5.1.17. Il trasferimento della multiproprietà. 133
5.1.18. Il trasferimento dell'aspettativa 134
5.1.19. Il trasferimento della colonna d'aria. 134
5.1.20. Il trasferimento della cubatura. 134
5.1.21. Il trasferimento dei diritti edificatori 135
5.2. La costituzione di diritti reali di godimento 135
5.2.1. La costituzione dell'usufrutto. 137
5.2.2. La costituzione di uso e abitazione 139
5.2.3. La costituzione del diritto di superficie. 139
5.2.4. La costituzione di enfiteusi 140
5.2.5. La costituzione di servitù. 141
5.2.6. La costituzione di garanzie. 143
5.3. La vendita con riserva 143
5.3.1. La vendita della nuda proprietà con riserva di usufrutto 143
5.3.2. La vendita del fabbricato con riserva della proprietà del suolo . . 146
5.3.3. La vendita del suolo con riserva di proprietà del fabbricato 147
5.3.4. La vendita con riserva di servitù. 147
5.3.5. La vendita con riserva di ipoteca 149
5.4. La rinunzia onerosa 150

6. L'OGGETTO MEDIATO

6.1. Premessa 151
6.2. La descrizione degli immobili 153
6.2.1. Esempi di descrizioni materiali. 154
6.2.1.1. La costruzione singola 154
6.2.1.2. Il terreno agricolo. 155
6.2.1.3. L'appartamento in condominio 155
6.2.1.4. L'area di pertinenza 155
6.2.2. L'indicazione dei confini come elemento identificativo 156
6.2.3. L'indicazione dei dati catastali come elemento identificativo. . . . 156
6.2.4. La porta d'ingresso 156
6.2.5. Le altre indicazioni. 157

6.2.6. L'indirizzo 157
6.2.7. Il frazionamento catastale 157
6.2.8. La planimetria 158
6.2.9. La discordanza negli elementi di individuazione 159
6.2.10. La destinazione economica. 159
6.3. L'identificazione catastale. 159
6.3.1. L'identificazione catastale degli immobili iscritti nel catasto dei fabbricati. 160
6.3.1.1. Descrizione di singola unità immobiliare (ad es. appartamento in condominio) 160
6.3.1.2. Descrizione di due o più unità immobiliari 161
6.3.1.3. La descrizione di fabbricato rurale. 161
6.3.2. L'identificazione catastale degli immobili iscritti nel catasto dei terreni 162
6.4. I confini. 163
6.4.1. Indicazione dei proprietari 163
6.4.2. Indicazione dei dati catastali delle unità immobiliari confinanti . 163
6.5. La cronistoria dei passaggi intermedi non volturati. 164
6.5.1. Immobile in ditta dei venditori. 165
6.5.2. Immobile non in ditta dei venditori 165
6.6. L'identificativo dell'immobile nella formalità precedente 167
6.6.1. Immobile a cui sono stati attribuiti numeri di identificazione definitiva 167
6.6.2. Immobile con diverso subalterno 169
6.6.3. Terreni in corso di frazionamento. 170
6.6.4. Immobile frazionato in più particelle 171
6.6.5. Accorpamento di più particelle. 172

7. L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

7.1. L'identificazione catastale delle unità immobiliari urbane 173
7.1.1. Le unità immobiliari urbane aventi un codice di identificazione catastale definitivo. 173
7.1.2. Le unità immobiliari urbane censite e non classate. 174
7.1.3. Le unità immobiliari urbane censite e classate 175
7.1.4. Le unità immobiliari urbane con classamento proposto dalla parte 176
7.1.5. Le unità immobiliari urbane aventi un codice catastale transitorio 177
7.1.6. Le unità immobiliari urbane graffate 178

7.1.7. Le unità immobiliari urbane prive di un codice di identificazione catastale 178
7.1.7.1. Le unità immobiliari urbane in corso di costruzione 179
7.1.7.2. I beni futuri 179
7.1.8. Le unità immobiliari urbane iscritte in categorie fittizie 180
7.1.8.1. Unità collabenti 181
7.1.8.2. Unità in corso di costruzione 181
7.1.8.3. Unità in corso di definizione. 182
7.1.8.4. Lastrico solare 183
7.1.9. Le unità immobiliari variate 184
7.2. L'identificazione catastale dei terreni 184
7.2.1. Fondo rustico costituito da unica particella 184
7.2.2. Fondo rustico costituito da più particelle 185
7.2.3. L'area urbana. 187
7.2.4. Suolo edificatorio. 188
7.2.5. Terreni frazionati 188

8. COMPRAVENDITA CON PLURALITÀ DI SOGGETTI E OGGETTI

8.1. La vendita semplice 191
8.2. La vendita con pluralità di oggetti 192
8.2.1. La vendita di diritti e quote uguali. 192
8.2.2. La vendita di diritti e quote disuguali. 194
8.2.3. La vendita in blocco e la vendita con oggetti distinti 196
8.3. La vendita con pluralità di venditori. 197
8.3.1. Venditori in comunione ordinaria per quote e diritti uguali 198
8.3.2. Venditori in comunione ordinaria per quote disuguali e diritti uguali - con indicazione delle quote vendute. 199
8.3.3. Venditori in comunione ordinaria per quote disuguali e diritti uguali - senza indicazione delle quote vendute 199
8.3.4. Venditori per diritti diversi 200
8.4. La vendita ad uno dei contitolari 201
8.4.1. La vendita congiuntiva. 203
8.4.2. La vendita separata di cosa indivisa 203
8.5. La vendita con pluralità di compratori 205
8.5.1. Compratori in comunione ordinaria per quote uguali 205
8.5.2. Compratori in comunione ordinaria per quote disuguali. 207
8.5.3. La compera congiuntiva. 208
8.5.4. La compera separata 209
8.6. Le vendite contestuali 209

9. LA CONFORMITÀ CATASTALE

9.1. La descrizione dell'immobile 219
9.2. L'identificativo catastale 219
9.3. Immobili soggetti a formalità 220
9.4. Diritti soggetti a formalità 221
9.5. Il contenuto della dichiarazione 221
9.5.1. Il riferimento alla planimetria 221
9.5.2. La vendita di unità immobiliare che non ha subito variazioni . . . 222
9.5.3. La vendita di unità immobiliari con modifiche interne che non comportano incidenza sul classamento 222
9.5.4. La vendita di unità immobiliare non conforme alle risultanze catastali 224
9.6. Il soggetto che rende la dichiarazione 224
9.7. L'attestazione di conformità 225
9.8. La conformità catastale soggettiva 225
9.8.1. Le clausole di conformità soggettiva in uso nella prassi 225
9.8.2. Gli adempimenti in caso di difformità soggettiva 226
9.8.2.1. La mancata presentazione della voltura 227
9.8.2.2. Difformità catastale soggettiva per ineseguita voltura 227

10. LA CONSISTENZA

10.1. La disciplina legale 229
10.2. Le deroghe convenzionali 230
10.2.1. Le qualità promesse 230
10.2.2. Le pertinenze 231
10.2.3. Le servitù già esistenti 232
10.2.4. La costituzione di servitù per destinazione del padre di famiglia 233
10.2.5. La costituzione negoziale di servitù a favore del compratore . . 234
10.2.6. La costituzione di servitù a favore del venditore 235
10.2.7. La riserva di servitù a favore del venditore 236
10.2.8. Le prestazioni accessorie 236
10.2.9. I frutti 236
10.2.10. I diritti condominiali 237
10.2.10.1. Il regolamento di condominio 238
10.2.11. Il regolamento di condominio da depositare 239
10.2.12. Le riserve 240
10.2.12.1. La riserva di una pertinenza 240
10.2.12.2. La riserva di servitù 240

10.2.12.3. La riserva di parte comune dell'edificio 240
10.2.12.4. La riserva dell'area a parcheggio 241
10.2.12.5. La riserva della proprietà delle piantagioni. 242
10.2.13. Le pertinenze di fondi rustici 243

11. PATTI DA INSERIRE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE . . . 245

12. IL PREZZO DI VENDITA

12.1. La determinazione del prezzo di vendita. 247
12.1.1. Il prezzo determinato in una somma fissa globale 247
12.1.2. Il prezzo determinato con riferimento ad elementi facilmente computabili 248
12.1.3. Il prezzo a misura 248
12.1.3.1. La disciplina normativa 249
12.1.3.2. Fissazione di un minimo per il ricalcolo del prezzo 250
12.1.3.3. Modifiche al diritto di recesso. 250
12.1.3.4. Esclusione della normativa 251
12.1.4. Il prezzo a corpo 251
12.1.4.1. La disciplina normativa 253
12.1.4.2. Modifiche al limite minimo per la rettifica del prezzo 253
12.1.4.3. Modifiche alla facoltà di recesso 254
12.1.5. Il prezzo immutabile 255
12.1.6. Il prezzo con misura indicativa. 256
12.1.7. Il prezzo commisurato alla edificabilità. 257
12.1.8. Il prezzo congruo. 257
12.1.9. Il prezzo irrisorio 258
12.1.10. Il prezzo determinabile. 258
12.1.11. I criteri per la determinazione del prezzo 259
12.1.12. Il prezzo del venditore, il giusto prezzo e il prezzo corrente . . . 259
12.1.13. La determinazione del prezzo affidata ad un terzo 260
12.1.13.1. L'indicazione del terzo. 262
12.1.13.2. Il numero di arbitratori 263
12.1.13.3. Sostituzione 263
12.1.13.4. Le modalità con cui deve agire l'arbitratore. 264
12.1.14. La determinazione del prezzo affidata ad una delle parti 265
12.1.15. La riserva di determinazione del prezzo 265
12.2. Le modalità di pagamento del prezzo. 267
12.2.1. Prezzo pagato in contanti 267
12.2.2. Prezzo pagato prima dell'atto. 267

12.2.3. Prezzo pagato davanti al notaio 268
12.2.4. Prezzo pagato con mutuo che si stipula subito dopo la vendita 268
12.2.5. Prezzo pagato con mutuo contratto prima 270
12.2.6. Prezzo pagato con accollo di mutuo 270
12.2.7. Prezzo rateizzato 271
12.2.8. Prezzo pagato in euro 272
12.2.9. Prezzo pagato in moneta estera 272
12.2.10. Prezzo pagato in denaro contante 273
12.2.11. Prezzo pagato con equivalenti del denaro 273
12.2.12. Le clausole di garanzia monetaria 274
12.2.13. Termine del pagamento 277
12.2.13.1. Pagamento a termine fisso 277
12.2.13.2. Pagamento con termine rimesso alla volontà del compratore 278
12.2.13.3. Pagamento con termine rimesso alla volontà del venditore 278
12.2.13.4. Pagamento con termine convenuto a favore del compratore 279
12.2.13.5. Pagamento con termine a favore del venditore 279
12.2.13.6. Pagamento anticipato rispetto alla consegna 279
12.2.13.7. Pagamento successivo alla consegna 280
12.2.13.8. Pagamento in unica soluzione 280
12.2.13.9. Pagamento a rate 280
12.2.14. Luogo di pagamento del prezzo 281
12.2.15. Modalità di pagamento 281
12.2.16. Interessi di dilazione 282
12.2.17. Interessi di mora 282
12.2.18. Gli interessi compensativi 282
12.2.19. Pagamento con cessione di cambiali 283
12.2.20. Il rilascio di cambiali a garanzia del pagamento 283
12.2.21. La facoltà di emettere cambiali 284
12.2.22. La vendita con facoltà alternativa per il pagamento del prezzo. 284
12.2.23. Pagamento del prezzo in denaro con integrazione immediata in natura 285

13. ADEMPIMENTI D.L. 223/2006

13.1. Gli immobili interessati 287
13.2. La forma 287
13.3. I soggetti della dichiarazione 288

13.4. L'indicazione analitica delle modalità di pagamento del corrispettivo 288
13.4.1. Assegni . . . 289
13.4.2. Bonifico . . . 290
13.4.3. Accollo . . . 290
13.4.4. Pagamento dilazionato . . . 290
13.5. L'indicazione circa l'intervento dei mediatori . . . 291
13.5.1. La mancanza di mediatori . . . 291
13.5.2. L'intervento di mediatori . . . 292

14. LA QUIETANZA DI PAGAMENTO DEL PREZZO . . . 295

15. L'IPOTECA E LE ALTRE GARANZIE

15.1. L'ipoteca legale . . . 297
15.2. L'adempimento delle obbligazioni del venditore . . . 297
15.3. La rinunzia all'ipoteca legale . . . 297
15.3.1. La rinunzia all'ipoteca legale in caso di prezzo pagato . . . 298
15.3.2. La rinunzia all'ipoteca legale in caso di prezzo non pagato . . . 298
15.4. Il consenso all'iscrizione di ipoteca legale . . . 298
15.5. Il rilascio di cambiali ipotecarie . . . 300
15.6. L'ipoteca convenzionale . . . 301
15.7. La fideiussione . . . 302
15.8. La riserva di proprietà . . . 302
15.9. La condizione del pagamento del prezzo . . . 303

16. GODIMENTO E CONSEGNA DELLA COSA

16.1. Le modalità di consegna . . . 307
16.1.1. La consegna delle chiavi . . . 308
16.1.2. La consegna di alcune delle chiavi . . . 308
16.1.3. La consegna in caso di detenzione ad altro titolo . . . 309
16.1.4. Il costituto possessorio . . . 309
16.1.5. Consegna di immobile condotto in locazione da terzi . . . 310
16.1.6. La consegna di immobile detenuto da terzi . . . 310
16.1.7. La vendita a consegne ripartite . . . 311
16.2. Il tempo della consegna . . . 312
16.2.1. La consegna contestuale all'atto . . . 312
16.2.2. La consegna precedente all'atto . . . 312
16.2.3. La consegna successiva all'atto . . . 313

16.3. Luogo di consegna 313
16.4. Il termine per la consegna 314
16.4.1. La mancanza di espressa pattuizione 314
16.4.2. Il termine rimesso alla volontà del venditore 314
16.4.3. Il termine rimesso alla volontà del compratore 314
16.4.4. Il termine nell'interesse del venditore 315
16.4.5. Il termine nell'interesse del compratore 315
16.4.6. Il termine nell'interesse di entrambi 315
16.5. Il termine essenziale 316
16.6. L'oggetto della consegna 317
16.7. Le garanzie dell'adempimento dell'obbligo di consegna 317
16.8. La consegna dei titoli e documenti 318

17. PATTI DELLA VENDITA A CARATTERE OBBLIGATORIO

17.1. L'abitabilità 321

18. LA PROVENIENZA

18.1. Nozione e obbligo di inserimento 323
18.2. Vari tipi di provenienze 323
18.2.1. Provenienza per atto pubblico 323
18.2.2. Provenienza per scrittura privata autenticata 323
18.2.3. Provenienza per successione legittima 324
18.2.3.1. La trascrizione dell'accettazione tacita di eredità 324
18.2.4. Provenienza per successione regolata da testamento olografo . 326
18.2.5. Provenienza per successione regolata da testamento pubblico . 327
18.2.6. Provenienza per costruzione effettuata dal venditore 328
18.2.7. Provenienza per acquisto per usucapione 328

19. LE GARANZIE PRESTATE DAL VENDITORE

19.1. La garanzia di libertà da vincoli e diritti di terzi 331
19.1.1. Mancanza di espressa pattuizione 333
19.1.2. Espressa garanzia di libertà da pesi, oneri e vincoli 333
19.1.3. Le deroghe convenzionali 333
19.1.4. L'ipoteca che si lascia sussistere 334
19.1.5. L'ipoteca da cancellare a garanzia di un debito estinto 334
19.1.5.1. La cancellazione dell'ipoteca secondo la procedura semplificata 334

19.1.5.2. La cancellazione dell'ipoteca secondo la procedura tradizionale 336
19.1.6. L'ipoteca a garanzia di un debito attuale 337
19.1.7. L'ipoteca a garanzia di debito accollato 338
19.1.8. Il pignoramento 339
19.2. La garanzia per evizione 340
19.2.1. L'ampliamento della garanzia per evizione 341
19.2.1.1. La penale quale liquidazione convenzionale del danno 341
19.2.1.2. La penale quale liquidazione convenzionale dei rimborsi di legge 341
19.2.1.3. La prestazione in luogo dei rimborsi 342
19.2.1.4. L'ampliamento del titolo della responsabilità 342
19.2.1.5. L'ampliamento del contenuto della garanzia 343
19.2.1.6. La garanzia di terzi 343
19.2.1.7. Limiti all'autonomia privata 343
19.2.2. La limitazione della garanzia per evizione 343
19.2.3. L'esclusione della garanzia 344
19.2.4. La vendita a rischio e pericolo 345
19.2.5. La vendita nello stato di fatto e di diritto 347
19.3. La garanzia per vizi 347
19.3.1. L'ampliamento della garanzia 347
19.3.2. La modifica della garanzia 347
19.3.3. L'esclusione della garanzia 347
19.3.4. I vizi dichiarati 348

20. ADEMPIMENTI PREVISTI DA LEGGI URBANISTICHE ED EDILIZIE

20.1. La costruzione in conformità al titolo edilizio 349
20.2. La costruzione con permesso o concessione in sanatoria 350
20.3. La costruzione con concessione in sanatoria ottenuta per silenzio assenso 351
20.4. La costruzione iniziata anteriormente al 1° settembre 1967 351
20.5. La costruzione con abusi secondari 352
20.6. Gli atti relativi a terreni 353
20.7. Gli atti relativi a fabbricato con terreno pertinenziale 354
20.8. Gli atti costitutivi di servitù 354

21. LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA 355

22. LA DICHIARAZIONE DI PARENTELA

22.1. La normativa sulla presunzione di liberalità 357
22.2. La sussistenza di coniugio o parentela 358
22.3. L'assenza di coniugio o parentela 358
22.4. Coniugio o parentela per alcuni 359

23. IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO

23.1. Le imposte sulla compravendita 361
23.1.1. Gli atti soggetti ad imposta di registro in misura fissa 361
23.1.2. Gli atti soggetti ad imposta di registro in misura proporzionale 362
23.1.3. Le aliquote dell'imposta di registro 362
23.1.4. La base imponibile 363
23.1.4.1. L'indicazione del prezzo e non del valore 364
23.1.4.2. L'indicazione del valore 364
23.1.5. Il pagamento del prezzo con accollo di debiti 364
23.1.6. L'irrilevanza della quietanza e dell'accollo di mutuo 365
23.1.7. La dilazione del pagamento del prezzo 366
23.1.8. Il prezzo determinabile 366
23.1.9. Gli atti soggetti ad aliquote diverse 367
23.1.10. Il trasferimento delle pertinenze 368
23.1.11. Il trasferimento separato delle pertinenze 368
23.2. Il trattamento di particolari atti 369
23.2.1. L'agevolazione prima casa per le abitazioni 369
23.2.2. L'agevolazione prima casa per le pertinenze 371
23.2.3. L'aliquota normale 372
23.2.4. Gli atti soggetti ad IVA 372
23.2.5. L'acquisto con le agevolazioni della piccola proprietà contadina e a favore di IAP iscritti nell'apposita gestione previdenziale 373
23.2.6. L'acquisto dell'IAP non iscritto nell'apposita gestione 374
23.2.7. L'acquisto di beni culturali 374
23.3. L'imposta sostitutiva sulle plusvalenze 375
23.4. Il prezzo/valore 376

24. LA RICHIESTA DEL TRATTAMENTO DI CUI ALLA LEGGE 154/1988

24.1. Gli immobili privi di rendita 379
24.2. Gli immobili con rendita proposta 379

25. LE SPESE DELLA VENDITA

25.1. La disciplina legale 381
25.2. Le spese a carico del compratore 382
25.3. Le deroghe convenzionali 382

26. LA FORMA

26.1. La compravendita redatta per atto pubblico 383
26.2. La compravendita redatta per scrittura privata autenticata 383
26.3. La compravendita per scrittura privata con sottoscrizioni separate . . 389
26.4. L'atto definitivo preceduto da preliminare 391
26.5. La possibilità di *relatio* 391
26.6. La scrittura privata con impegno di ripetere il contratto in forma pubblica 392

27. FORMAZIONE E CONSERVAZIONE DEL CATASTO

27.1. Il catasto 395
27.1.1. Nozione 395
27.1.2. Scopo 395
27.1.3. Caratteri del catasto 395
27.1.4. Suddivisione 396
27.2. Il catasto dei fabbricati 396
27.2.1. Nozione di unità immobiliare urbana 397
27.2.2. I dati catastali 397
27.2.2.1. I dati di identificazione catastale definitivi 397
27.2.2.2. I dati di classamento 398
27.2.2.3. I dati anagrafici: la ditta catastale 400
27.3. La formazione del catasto dei fabbricati 400
27.3.1. La dichiarazione di nuova costruzione 400
27.3.2. La planimetria catastale 401
27.3.3. L'elaborato planimetrico 401

27.3.4. La procedura di accatastamento anteriore alla circolare 2-3-166 del 1984 402
27.3.5. La procedura di accatastamento introdotta dalla circolare 2-3-166 del 20/1/1984 404
27.3.6. La procedura di accatastamento meccanizzata di cui al D.M. 701/94. 406
27.3.7. L'accatastamento delle unità immobiliari urbane in corso di costruzione 408
27.3.8. Le categorie fittizie 409
27.3.9. La possibilità di chiedere i dati definitivi. 410
27.3.10. Unità immobiliari urbane graffate 410
27.4. La conservazione del catasto fabbricati. 411
27.4.1. La voltura catastale 411
27.4.2. La denunzia di variazione. 411
27.4.3. Le procedure di variazione 411
27.4.3.1. La procedura anteriore alla circolare 2-3-166 del 1984 . . . 412
27.4.3.2. La procedura introdotta dalla circolare 2-3-166 del 20/1/1984 413
27.4.3.3. La procedura meccanizzata di cui al D.M. 701/94 414
27.4.4. Vari tipi di denunzie di variazione 415
27.4.4.1. La variazione per divisione 415
27.4.4.2. La variazione per fusione 415
27.4.4.3. La variazione della destinazione. 416
27.4.4.4. Le variazioni per diversa suddivisione interna senza modifica del perimetro 417
27.4.4.5. La variazione per ampliamento o per demolizione parziale. 418
27.4.4.6. La variazione per ultimazione di un fabbricato già denunciato in corso di costruzione. 418
27.4.4.7. La demolizione totale 419
27.4.5. La possibilità di chiedere dati definitivi. 419
27.4.6. Sintesi 420
27.5. Il catasto dei terreni. 421
27.6. La particella 421
27.7. Dati catastali 421
27.7.1. Dati di identificazione catastale 422
27.7.2. Dati di classamento 422
27.7.3. Intestatari 423
27.8. La formazione del catasto terreni 423
27.9. La conservazione del catasto terreni. 423
27.9.1. Il frazionamento dei terreni 423

28. TABELLE DEI CODICI RICHIESTA DI REGISTRAZIONE

28.1. Tabella dei codici categoria atto 425
28.2. Tabella dei codici dei diritti 426
28.3. Tabella dei codici degli oggetti 426
28.4. Tabella dei codici negozio 427

29. TABELLE DEI CODICI TRASCRIZIONE

29.1. Tabella delle forme degli atti 431
29.2. Tabella delle specie di atti 431
29.3. Tabella dei tipi di atti da trascrivere e codici negozi 431
29.4. Tabella della natura degli immobili classati 434
29.5. Tabella della natura degli immobili non classati 437
29.6. Tabella dei diritti 438
29.7. Tabella dei diritti aggiuntivi 438

NORME DI RIFERIMENTO

Codice civile 439
Legge 16 febbraio 1913, n. 89. — Ordinamento del notariato e degli archivi notarili 440
Legge 17 agosto 1942, n. 1150. — Legge urbanistica 442
Legge 28 febbraio 1985, n. 47. — Norme in materia di controllo dell'attività urbanistico-edilizia, sanzioni, recupero e sanatoria delle opere edilizie 443
Legge 27 febbraio 1985, n. 52. — Modifiche al libro sesto del codice civile e norme di servizio ipotecario, in riferimento alla introduzione di un sistema di elaborazione automatica nelle conservatorie dei registri immobiliari 444
Decreto del Presidente della Repubblica 26 aprile 1986, n. 131. — Approvazione del testo unico delle disposizioni concernenti l'imposta di registro 445
Decreto del Presidente della Repubblica 22 dicembre 1986, n. 917. — Approvazione del testo unico sui redditi 449
Decreto legge 14 marzo 1988, n. 70. — Norme in materia tributaria nonché per la semplificazione delle procedure di accatastamento degli immobili urbani 449

Decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701. — Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari 450
Legge 23 dicembre 1996, n. 662. — Misure di razionalizzazione della finanza pubblica. 451
Decreto del Presidente della Repubblica 18 agosto 2000, n. 308. — Regolamento concernente l'utilizzazione di procedure telematiche per gli adempimenti tributari in materia di atti immobiliari 452
Legge 21 novembre 2000, n. 353. — Legge-quadro in materia di incendi boschivi 452
Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. — Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa. 453
Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. — Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A). 456
Legge 23 dicembre 2005, n. 266. — Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato. 458
Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192. — Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia 460
Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223. — Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale 460
Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231. — Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione 461
Decreto legge 30 dicembre 2009, n. 194. — Proroga di termini previsti da disposizioni legislative 462

Indice analitico 463