

**PROFILI DI DISCIPLINA  
DELLE CERTIFICAZIONI SOSTITUTIVE  
EX ART. 567 DEL CODICE DI PROCEDURA CIVILE**

**SOMMARIO:** PREMESSA. - 1. LEGGE NOTARILE E DISCIPLINA DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA. - 2. MODALITÀ REDAZIONALI DELLA CERTIFICAZIONE SOSTITUTIVA. - 3. REGISTRI E DOCUMENTI OGGETTO DELLA CERTIFICAZIONE SOSTITUTIVA. - 4. EFFICACIA DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA. - 5. ISPEZIONE IPOTECARIA E CATASTALE DA PARTE DEL NOTAIO O DEI SUOI AUSILIARI. - 6. CONTENUTO DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA: NATURA CERTIFICATIVA O MENO DELLE SINGOLE DICHIARAZIONI DEL NOTAIO. - 7. REGIME PATRIMONIALE DELLA FAMIGLIA. - 8. PIGNORAMENTO DI BENI INDIVISI. - 9. IPOTECHE ISCRITTE E DOMICILIO IPOTECARIO ELETTO. - 10. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI ED EFFETTO PURGATIVO DEL DECRETO DI TRASFERIMENTO. - 11. TRASCRIZIONI O ISCRIZIONI SUCCESSIVE AL PIGNORAMENTO. - 12. CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI. - 13. REGIME FISCALE DELLA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA.

*Premessa.*

L'articolo 1 della legge 3 agosto 1998 n. 302 (*Norme in tema di espropriazione forzata e di atti affidabili ai notai*) ha sostituito il secondo comma dell'articolo 567 del codice di procedura civile, prevedendo, tra l'altro, la possibilità di allegare all'istanza di vendita, in luogo dell'"estratto del catasto e delle mappe censuarie" e dei "certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato", un "certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari".

In ordine alla natura giuridica di tale "certificato", è stato chiarito che lo stesso, in quanto "sostitutivo" della documentazione rilasciata dai pubblici uffici competenti, è certificato in senso proprio, rilasciato dal notaio nella sua qualità di pubblico ufficiale, con tutte le relative conseguenze<sup>1</sup>. Esso si configura quindi come atto pubblico in senso lato<sup>2</sup>, e rientra nella categoria delle "certificazioni" in senso proprio<sup>3</sup>. Detto certificato si può quindi definire come una dichiarazione di scienza del pubblico ufficiale, che attesta determinati fatti di cui lo stesso ha acquisito, direttamente o indirettamente, conoscenza.

In concreto, il contenuto minimo della certificazione in oggetto è rappresentato da una descrizione del bene oggetto della stessa con i riferimenti catastali relativi, della cronistoria dei trasferimenti nel ventennio<sup>4</sup> dalla data del pignoramento, delle ipoteche iscritte ed in genere delle formalità pregiudizievoli.

---

\* Pubblicato in *Vita not.*, 1998, p. 1895.

<sup>1</sup> Consiglio Nazionale del Notariato, *Espropriazione forzata immobiliare e compiti affidati al notaio (a proposito della legge 3 agosto 1998 n. 302)*, Circolare in data 27 novembre 1998, n. 3, lett. d).

<sup>2</sup> Sulla differenza tra atto pubblico in senso stretto (che attesta attività direttamente svolte dal pubblico ufficiale o in sua presenza), e certificato come atto pubblico in senso lato (che attesta fatti verificati dal pubblico ufficiale solo in modo indiretto), anche per le relative conseguenze penali, v. Cass. 10 luglio 1995, in *Giur. it.*, 1996, II, c. 394; Cass. 11 ottobre 1994, in *Mass. Cass. pen.*, 1995, 73; Cass. 13 dicembre 1993, in *Arch. circolaz.*, 1995, p. 166.

<sup>3</sup> Sull'istituto della "certificazione", v. STOPPANI, *Certificazione*, in *Enc. dir.*, VI, p. 793 ss.; GALLO, *Copia, estratto, certificato notarile*, in *Novissimo Dig. It.*, IV, Torino 1959, p. 845 ss.; TENTOLINI, *Certificati ed attestati*, in *Novissimo Dig. It.*, III, p. 129 ss.; BOERO, *Copia, estratto e certificato notarile*, in *Digesto discipline privatistiche - Sez. civ.*, IV, Torino 1989, p. 406 ss.; GIRINO, *Copia, estratto, certificato notarile*, in *Novissimo Dig. It.*, *Appendice*, II, Torino 1980, p. 815 ss..

<sup>4</sup> Sulla limitazione dell'indagine e della prova degli acquisti della proprietà entro i termini cronologici dell'usucapione, e quindi al ventennio precedente, quale "rimedio pratico" al fenomeno della *probatio diabolica*, v. PUGLIATTI, *La trascrizione*, II, Milano 1989, p. 418.

Dalla certificazione notarile, come sopra descritta, si distingue l'eventuale, aggiuntiva relazione notarile che approfondisca ulteriori profili (quali il regime patrimoniale della famiglia risultante dai registri di stato civile, profili di validità ed efficacia dei titoli di acquisto, ecc.); relazione che può, eventualmente, essere contenuta nello stesso documento contenente la certificazione.

Non appare superfluo, infine, segnalare che la disposizione dell'articolo 567 c.p.c. trova applicazione, per quanto attiene il certificato notarile sostitutivo, anche alle procedure fallimentari (per il testuale richiamo effettuato dall'art. 105 della legge fallimentare), salvo che per i termini assegnati al creditore procedente, che non sembrano trasponibili nella diversa struttura del procedimento fallimentare.

L'analisi che segue approfondisce i principali profili di disciplina delle certificazioni notarili sostitutive *ex art. 567 c.p.c.*, segnalando, nel contempo, alcune problematiche che può essere utile ed opportuno affrontare in sede di redazione di tali certificazioni, anche eventualmente integrando le stesse con una relazione professionale.

### 1. *Legge notarile e disciplina della certificazione notarile sostitutiva.*

La legge notarile contiene alcune scarse disposizioni sul rilascio di certificati da parte del notaio, avendo principalmente come oggetto, a parte i certificati di esistenza in vita di cui all'articolo 1, i certificati degli atti ricevuti dal notaio medesimo. Si tratta, peraltro, di norme dal cui tenore letterale non è possibile desumere alcuna limitazione del relativo ambito di applicazione, e che devono, pertanto, ritenersi estensibili ad ogni e qualsiasi certificato rilasciato dal notaio in ottemperanza a disposizioni di legge. La testuale previsione del rilascio della certificazione in oggetto nell'art. 567 c.p.c. rende d'altra parte irrilevante, nella trattazione dell'argomento in oggetto, la problematica relativa all'esistenza, nel nostro ordinamento, di una generale funzione certificante del notaio<sup>5</sup>.

La prima disposizione rilevante è quella contenuta nell'articolo 27 L.N., secondo cui *il notaio è obbligato a prestare il suo ministero ogni volta che ne è richiesto*. La norma non distingue in base al tipo di prestazione effettuata o richiesta, ed è applicabile a qualsiasi atto da compiersi dal notaio nella sua veste di pubblico ufficiale, quindi anche ai certificati<sup>6</sup>.

Altra disposizione, rilevante sotto il profilo formale, è quella contenuta nell'art. 68 L.N., ai sensi del quale "Le disposizioni dell'art. 53 sul modo in cui debbono essere scritti gli originali e fatte le variazioni, aggiunte o cancellature, sono anche applicabili alle copie, agli estratti ed *ai certificati*". Il certificato notarile deve essere pertanto scritti "in carattere chiaro e distinto e facilmente leggibile, senza lacune o spazi vuoti che non siano interlineati, senza abbreviature, correzioni, alterazioni o addizioni nel corpo dell'atto e senza raschiature". Devono inoltre ritenersi applicabili le disposizioni sulle postille dettate nel secondo comma dell'art. 53, in quanto compatibili con la natura del certificato, che non richiede la presenza di testimoni ed è un atto senza parti: le correzioni, quindi, devono essere fatte cancellando le parole che si vogliono togliere o variare in modo che si possano sempre leggere, inserire le variazioni o aggiunte alla fine del certificato prima della sottoscrizione del notaio, e fare menzione, sempre alla fine del certificato e prima della sottoscrizione del notaio, del numero tanto delle parole cancellate quanto delle postille. Le cancellature, aggiunte e variazioni fatte in difformità di quanto sopra precisato si reputano non avvenute. Del resto, la disciplina

---

<sup>5</sup> V. sul punto BOERO, *La legge notarile commentata*, I, Torino 1993, p. 11 ss., 34 ss..

<sup>6</sup> Sull'obbligo in capo al notaio di rilascio dei certificati, anche in analogia a quanto disposto dall'art. 743 c.p.c., BOERO, *La legge notarile commentata*, II, cit., p. 413.

come sopra ricostruita è sostanzialmente ripresa dall'art. 13 della legge 4 gennaio 1968 n. 15, contenente le norme di redazione di tutti gli atti pubblici (in senso lato).

L'articolo 12, comma 1, della suddetta legge n. 15/1968 (come integrato, a norma dei successivi articoli 14 e 28, ultimo comma, dal D.P.C.M. 3 agosto 1962) dispone che gli atti pubblici sono redatti a stampa, o con scrittura a mano o a macchina. La normativa sopra elencata consente peraltro, relativamente alle copie conformi, la redazione anche con procedimenti meccanici o fotografici, diversi dalla scritturazione a mano o a macchina con inchiostro indelebile: il D.P.C.M. 3 agosto 1962, a tal proposito, consente, per la riproduzione di copie conformi di atti pubblici, l'adozione di procedimenti fotografici, eliocianografici, eliografici, xerografici e simili, con duplicatori ad alcool. Tali disposizioni sono estese anche ai certificati dall'art. 12, comma 2, della legge n. 15/1968, "con la contestuale attestazione del pubblico ufficiale che il certificato o l'estratto è rilasciato in conformità agli atti medesimi". Tale modalità di riproduzione, pur teoricamente applicabile, è peraltro di difficile adattamento alla fattispecie in esame, caratterizzata dal fatto che il notaio non ha la materiale disponibilità dei registri immobiliari e catastali per poterne effettuare liberamente riproduzioni meccaniche.

Proseguendo nella rassegna delle norme della legge notarile riferite ai certificati, l'articolo 74, al primo comma, dispone che il notaio ha diritto, per ogni certificato rilasciato, ad essere retribuito dalle parti mediante onorario, oltre al rimborso delle spese ed ai diritti accessori. Le disposizioni della tariffa notarile approvata con legge 5 marzo 1973 n. 41, e successivi decreti ministeriali 30 dicembre 1980, 30 novembre 1982 e 5 giugno 1987, contemplano le prestazioni in esame:

- all'articolo 19, quarto comma, riferito alle "relazioni sugli stati catastali e ipotecari degli immobili fatte a privati, enti, aziende di credito, istituti di credito fondiario": è previsto un compenso pari all'onorario di cui all'articolo 3 (onorario graduale per gli atti pubblici), commisurato al valore della pratica. La disposizione si ritiene applicabile, in via estensiva o almeno analogica, quale compenso per l'attività intellettuale svolta dal notaio nell'analisi ed elaborazione della documentazione catastale ed ipotecaria;

- all'articolo 9, comma 2, lettera *a*), ove si prevede, per il rilascio di certificati di "libri di commercio, di altri registri e di documenti" un onorario di lire 10.000, che compensa l'attività "pubblica" di certificazione svolta dal notaio;

- all'articolo 25, ove si prevede, per la scritturazione dei certificati, un onorario di lire 1.000 (2.000 in caso di urgenza) per ogni facciata di 25 righe;

- all'articolo 30, che richiama anche le prestazioni di cui al quarto comma dell'art. 19, per le quali è previsto un compenso in misura non eccedente il triplo della misura prevista al suddetto art. 19, comma 4;

- all'articolo 34, comma 2, che per le prestazioni non strettamente connesse con l'esercizio della funzione pubblica (si possono, a tal proposito, includere gli accertamenti e valutazioni tecnico-giuridiche che il notaio effettui nella qualità di libero professionista e non di pubblico ufficiale, integrando il contenuto minimo della certificazione in oggetto con una relazione integrativa, anche nello stesso contesto documentale);

- all'articolo 26, che prevede un importo pari al 15 % degli onorari di tariffa per il rimborso delle spese generali di studio.

Il tutto oltre al rimborso delle spese effettivamente sostenute, e con la possibilità che il Consiglio Notarile determini criteri di massima per l'applicazione degli articoli 30 e 34 suddetti.

Nell'individuazione del "valore della pratica", richiamato dall'art. 19, ultimo comma, sono utilizzabili diversi criteri, dal valore del pignoramento al valore venale

del bene pignorato; nell'assenza di una precisazione testuale al riguardo, è auspicabile un intervento normativo, in sede di revisione della tariffa, che faccia chiarezza sul punto, ritenendosi utile, nel frattempo, un'apposita deliberazione dei singoli consigli notarili che stabilisca regole uniformi.

Non è invece riferibile all'attività in oggetto il nuovo articolo 179-*bis* delle disposizioni di attuazione del codice di procedura civile, introdotto dall'art. 7 della legge 302/1998, che si riferisce esclusivamente alle "operazioni delegate dal giudice dell'esecuzione".

L'articolo 78 della legge notarile, dopo aver previsto l'obbligo solidale delle parti al pagamento di onorari, diritti e rimborsi spese dovuti al notaio, al secondo comma stabilisce che il notaio medesimo "può rifiutarsi verso chiunque alla spedizione delle copie degli estratti e *dei certificati*, finché l'accennato pagamento o rimborso non sia interamente eseguito".

Il certificato non deve essere annotato a repertorio. La legge notarile, infatti, prevede tale obbligo per gli atti ricevuti e per le autenticazioni apposte agli atti privati: il certificato non rientra in nessuna delle due categorie. L'articolo 2 della legge 14 luglio 1937 n. 1666 ha poi esteso l'obbligo di annotazione a repertorio ad altri atti, come le vidimazioni e gli estratti, ma non ai certificati.

Il certificato non deve essere, inoltre, conservato nella raccolta degli atti del notaio: anche in questo caso, l'articolo 61 della legge notarile impone l'obbligo di conservazione solo per gli atti "ricevuti" dal notaio.

## *2. Modalità redazionali della certificazione sostitutiva.*

In dottrina la definizione di certificato, in contrapposizione a quelle di copia o estratto, è stata sempre rapportata ad un "sunto" del contenuto dell'atto, documento o registro cui il certificato medesimo si riferisce <sup>7</sup>. Tale nozione, certamente valida anche con riferimento alla fattispecie che ci occupa, in assenza di una diversa prescrizione normativa, porta a ritenere che sia ammissibile, oltre ad una certificazione "analitica" che riporti dettagliatamente tutte le formalità a favore e contro un determinato soggetto, relativamente al bene interessato, senza quindi giudizi conclusivi sulla situazione in essere della titolarità dello stesso bene <sup>8</sup>, anche un diverso tipo di certificazione "sintetica" che, pur non trascurando di riportare gli elementi essenziali delle formalità interessate, sintetizzi in qualche misura le risultanze dei registri immobiliari e catastali in modo da sottoporre all'attenzione del giudice dell'esecuzione unicamente quelle formalità e quelle convenzioni che hanno un'effettiva rilevanza ai fini dell'espropriazione forzata. In altri termini, poiché è insita nella stessa nozione di certificato un'operazione di sintesi di quanto risultante dai documenti e registri oggetto di certificazione, è inevitabile concludere che:

- è pienamente ammissibile, ed idoneo a produrre gli effetti di cui all'articolo 567 del codice di procedura civile, un certificato "sintetico" nel quale il notaio dichiara che il soggetto esecutato è titolare di un determinato immobile, riportando gli estremi delle formalità "utili" che interessano il bene nel ventennio anteriore al pignoramento, e le formalità pregiudizievoli relative allo stesso, trascurando invece le formalità "estranee";

- è altresì ammissibile, e rientra anzi nello spirito della nuova normativa, volta ad agevolare il lavoro del giudice dell'esecuzione ed a decongestionare l'attività degli uffici giudiziari, una certificazione che, anche sotto il profilo catastale, si limiti a

---

<sup>7</sup> DI FABIO, *Manuale di notariato*, Milano 1981, p. 195 e 198.

<sup>8</sup> Consiglio Nazionale del Notariato, *Espropriazione forzata immobiliare e compiti affidati al notaio*, cit., paragrafo 3, lettera d).

riportare l'identificazione attuale dell'immobile, senza effettuare la cronistoria delle mutazioni avvenute nel ventennio.

E' evidente, peraltro, che è anche possibile optare per un diverso tipo di certificazione, c.d. analitica, che riporti gli estremi ed il contenuto di tutte le formalità relative ai soggetti ed al bene interessato nel ventennio, nonché i dati catastali storici dell'immobile; deve anzi ritenersi consigliabile tale modalità operativa allorché vi sia obiettiva incertezza in ordine all'identificazione ed alla titolarità del bene.

### 3. *Registri e documenti oggetto della certificazione sostitutiva.*

In applicazione del costante indirizzo giurisprudenziale che vuole l'effetto pubblicitario realizzato dai registri particolari delle note di trascrizione o iscrizione, e dalle domande di annotamento, e non anche dai titoli posti a base delle trascrizioni o iscrizioni, deve ritenersi sufficiente, ai fini di cui all'art. 567 c.p.c., una certificazione che si limiti a riportare le risultanze delle note medesime. Salva, ovviamente, l'eventuale opportunità, da valutarsi in relazione alle fattispecie concrete, di integrare la certificazione "minima" ex art. 567 c.p.c. con una relazione aggiuntiva che analizzi anche il profilo della validità ed efficacia degli atti e contratti oggetto di trascrizione o iscrizione, mediante un esame esteso ai titoli<sup>9</sup>.

E' evidente, peraltro, che i registri particolari delle note sono solo l'ultimo anello di una catena che inizia, per quanto concerne le formalità eseguite anteriormente alla "meccanizzazione" del servizio ipotecario, con le rubriche e tavole alfabetiche dei cognomi e dei nomi, proseguendo con i repertori delle trascrizioni e delle iscrizioni. L'efficacia pienamente sostitutiva del certificato notarile, rispetto alle certificazioni rilasciate dal Conservatore dei registri immobiliari, può riconoscersi soltanto nell'ipotesi in cui venga posta a disposizione del notaio, o dei suoi ausiliari, l'intera serie dei registri attraverso i quali si attua la pubblicità<sup>10</sup>, come del resto impone l'articolo 2673, secondo comma, del codice civile<sup>11</sup>.

Ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c., il certificato notarile sostituisce, tra l'altro, l'estratto del catasto e le mappe censuarie. Essendo le mappe elaborati grafici, la cui funzione è identificabile nell'esigenza di raffigurazione di quanto oggetto di vendita, oltre che nell'esigenza di individuare i confini degli immobili, la sostituzione delle stesse con il certificato notarile è possibile mediante allegazione della mappa,

---

<sup>9</sup> Nel senso indicato nel testo, v. Consiglio Nazionale del Notariato, *Espropriazione forzata immobiliare e compiti affidati al notaio*, cit., paragrafo 3, lettera e).

<sup>10</sup> Cfr. la circolare del Consiglio Nazionale del Notariato, *Espropriazione forzata immobiliare e compiti affidati al notaio (a proposito della legge 3 agosto 1998 n. 302)*, cit., laddove si afferma chiaramente che, per riconoscere alla certificazione notarile sostitutiva di cui al novellato art. 567 c.p.c. valore analogo alla certificazione ipotecaria "deve essere ammesso l'accesso all'ufficio ove sono collocati i registri da consultare ... la certificazione notarile potrà essere completa e conseguire quindi il valore che la legge sembra assegnarle, solo a condizione che anche questa parte dell'archivio (le tavole alfabetiche: n.d.r.), tradizionalmente non pubblica, venga messa a disposizione per una consultazione funzionale a quella dei repertori e dei registri tradizionalmente ispezionabili. Se al contrario ciò non dovesse avvenire la completezza della documentazione potrebbe essere ugualmente assicurata dal certificato notarile, redatto sulla base delle risultanze emergenti dai repertori e registri ispezionabili, e da un documento rilasciato dalla Conservatoria ... che a tale riguardo dovrebbe assumere lo stesso valore probatorio della certificazione, attestante che i repertori ed i registri messi a disposizione sono stati desunti dai documenti 'interni' e come tali non visionabili dal pubblico".

<sup>11</sup> Per approfondimenti sul punto degli obblighi e delle responsabilità del Conservatore, connessi alla messa a disposizione del pubblico di tutti i registri immobiliari, ivi comprese le rubriche e tavole alfabetiche, v. PETRELLI, *Profili di regolamentazione dell'attività di ispezioni ipotecarie*, in corso di pubblicazione sulla rivista *Notariato*, 1999.

anche in copia non autentica, al certificato notarile, con la dichiarazione del notaio di aver riscontrato le risultanze delle mappe medesime<sup>12</sup>.

Il certificato notarile non sostituisce invece il certificato di destinazione urbanistica, come risulta sia da un attento esame della lettera della norma, sia dall'interpretazione sistematica delle disposizioni della legge 302/1998<sup>13</sup>.

#### 4. *Efficacia della certificazione notarile sostitutiva.*

Come chiarito dalla dottrina e dalla giurisprudenza che si sono occupate dell'attività di certificazione in generale, il certificato non è munito dell'efficacia probatoria privilegiata di cui agli articoli 2699 e 2700 del codice civile, ma di una minore efficacia probatoria, ed in correlazione a ciò è diversificato il regime della responsabilità penale: il falso in certificazione pubblica è infatti sanzionato con minor rigore rispetto al falso in atto pubblico.

Quanto sopra trova conferma anche nella disciplina delle certificazioni ipotecarie, che il certificato notarile è destinato a sostituire: l'articolo 2676 del codice civile dispone che, in caso di diversità tra i risultati dei registri immobiliari e quelli dei certificati rilasciati dal conservatore, prevale ciò che risulta dai registri.

Il certificato notarile quindi, come il certificato rilasciato dal conservatore, produce un minore effetto di "fede pubblica" rispetto a quanto avviene per l'atto pubblico in senso stretto; effetto comunque ritenuto, dal legislatore, sufficiente ai fini dell'espropriazione forzata, anche in correlazione all'affidabilità, ed al regime di responsabilità del pubblico ufficiale autore del certificato medesimo.

Quanto sopra limitatamente all'attività di certificazione in senso stretto: l'eventuale relazione professionale aggiuntiva può solo indirizzare l'operato degli organi della procedura esecutiva, ma non ha alcun effetto legale sul successivo operato del giudice dell'esecuzione che, eventualmente, non si attenga a quanto rilevato dal notaio libero professionista, salvi eventuali profili di responsabilità civile.

#### 5. *Ispezione ipotecaria e catastale da parte del notaio o dei suoi ausiliari.*

Quanto sopra rilevato in relazione alla natura ed all'efficacia della certificazione notarile sostitutiva aiuta alla soluzione di un altro problema, relativo alle certificazioni di cui trattasi: quello relativo alla necessità, o meno, che il notaio incaricato della certificazione effettui direttamente e personalmente le ispezioni ipotecarie e catastali.

La risposta deve essere, senza alcun dubbio, negativa. La giurisprudenza penale ormai consolidata distingue l'atto pubblico in senso stretto dal certificato proprio in relazione al fatto che il primo documenta attività svolte direttamente dal pubblico ufficiale o in sua presenza, delle quali è destinato a fare pubblica fede (art. 2699 c.c.), mentre il secondo concerne fatti o atti di cui il pubblico ufficiale ha, solo indirettamente, conoscenza, e relativamente ai quali non ha un'efficacia probatoria privilegiata.

Nessuna norma impone al notaio, incaricato di rilasciare il certificato di cui all'art. 567 c.p.c., di dichiarare nel certificato stesso che ha preso personalmente visione dei registri immobiliari e catastali; occorre soltanto dichiarare "le risultanze" dei registri stessi, risultanze che possono ben essere riscontrate da una persona di fiducia del notaio (ciò che avviene, peraltro, normalmente per l'attività certificativa svolta dal

---

<sup>12</sup> Consiglio Nazionale del Notariato, *Espropriazione forzata immobiliare e compiti affidati al notaio*, cit., paragrafo 3, lettera d).

<sup>13</sup> Consiglio Nazionale del Notariato, *Espropriazione forzata immobiliare e compiti affidati al notaio*, cit., paragrafo 3, lettera c).

conservatore dei registri immobiliari tramite l'ausilio del personale dipendente della Conservatoria stessa).

#### *6. Contenuto della certificazione notarile sostitutiva: natura certificativa o meno delle singole dichiarazioni del notaio.*

La certificazione consiste, si è visto, in una dichiarazione di scienza che il pubblico ufficiale certificante effettua relativamente alle risultanze di determinati documenti o registri. In quanto tale, l'attività di certificazione si distingue nettamente dall'attività valutativa che può ad essa accompagnarsi. Esemplificando, si può affermare che il notaio pone in essere un'attività di certificazione nel momento in cui attesta che in una certa data, con un certo numero d'ordine, è stata trascritta o iscritta una determinata formalità a favore o a carico di un determinato soggetto, relativamente a determinati beni; compie, invece, un'attività di valutazione quando afferma un giudizio in ordine alla validità o all'efficacia di un negozio giuridico o di una formalità pubblicitaria, o dello stesso pignoramento in base al quale si procede<sup>14</sup>. Le due attività, pur nettamente distinguibili sotto il profilo teorico, possono in realtà mischiarsi sotto il profilo documentale, senza che con ciò venga in alcun modo alterata la diversa natura giuridica delle due dichiarazioni, che rimangono nettamente diverse, anche per le relative conseguenze penali.

La legge stabilisce che la certificazione notarile deve avere ad oggetto "le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari". Con particolare riferimento a queste ultime, è evidente che la portata della disposizione è talmente ampia da ricomprendere, virtualmente, tutto ciò che risulta dall'esame dei pubblici registri. Poiché, tuttavia, il certificato, per sua stessa natura, è una sintesi di ciò che è contenuto nel documento originale, la disposizione deve essere interpretata nel senso di ricomprendere nel contenuto obbligatorio del certificato solo ciò che è utile in relazione alla funzione prevista dalla legge, che è quella consistente nell'accertamento della titolarità del bene pignorato e delle formalità che possono pregiudicare il diritto dell'aggiudicatario o assegnatario, o influire sulla distribuzione del ricavato della vendita o assegnazione forzata.

Di seguito si analizzano i principali aspetti che possono formare oggetto della certificazione notarile sostitutiva o dell'eventuale relazione integrativa.

#### *7. Regime patrimoniale della famiglia.*

La legge 27 febbraio 1985 n. 52 ha introdotto, come è noto, l'obbligo di indicare nella nota di trascrizione il regime patrimoniale dei soggetti a favore o contro i quali viene eseguita la formalità, se coniugati: l'omissione di tale menzione comporta il divieto per il Conservatore di ricevere la richiesta di trascrizione (art. 2674 c.c.). Si tratta, peraltro, di menzioni assolutamente non probanti, in quanto le stesse possono avere come base una dichiarazione della parte (art. 2659, n. 1, c.c.) non corrispondente a verità, ed inoltre nessuna menzione è prescritta per i soggetti che non siano coniugati (o che nell'atto abbiano dichiarato ciò). D'altra parte, nessun obbligo di indicazione del regime patrimoniale sussisteva anteriormente all'entrata in vigore della suddetta legge 52/1985.

---

<sup>14</sup> Su una fattispecie di invalidità di trascrizione di pignoramento, con alcune interessanti riflessioni sull'efficacia costitutiva della relativa trascrizione e le relative conseguenze, v. Trib. Cassino 11 marzo 1996, in *Gazz. Not.*, 1998, p. 278 ss..

Ciò premesso, *appare comunque opportuno che dalla propria certificazione il notaio faccia constare il regime patrimoniale risultante dalle note di trascrizione dei titoli di acquisto*, esplicitando la fonte da cui ha tratto la notizia.

Sotto un diverso profilo, il regime patrimoniale coniugale può assumere rilevanza al fine di giudicare l'efficacia e l'estensione del pignoramento. Poiché, come è noto, le risultanze dei registri immobiliari non garantiscono, dopo l'entrata in vigore della legge 151/1975, la completezza dell'informazione sulle vicende relative agli immobili, vicende la cui completa conoscenza comporta anche la ricognizione delle risultanze dei registri di stato civile, è possibile che, a seguito dell'intestazione nei registri immobiliari in capo ad uno solo dei coniugi in comunione legale, il pignoramento sia stato effettuato solo a suo carico. Deve ritenersi che, in tal caso, il pignoramento colpisca il bene in comunione *solo nei limiti della quota del coniuge esecutato*, e di ciò è necessario che il notaio faccia menzione nella propria certificazione.

Occorre, più in generale, rilevare l'importanza sistematica delle norme contenute nell'art. 189 del codice civile, in base al quale i beni della comunione legale rispondono:

a) - delle obbligazioni contratte separatamente da ciascun coniuge per la comunione, "fino al valore corrispondente alla quota del coniuge obbligato";

b) - delle obbligazioni personali di ciascun coniuge, in via sussidiaria e "fino al valore corrispondente alla quota del coniuge obbligato".

La dizione della norma ha provocato discussioni in dottrina, essendosi sostenuto, da taluno, che il bene della comunione potrebbe essere aggredito nella sua interezza, salvo il limite del "valore della quota del coniuge obbligato", mentre altri ha ritenuto che non vi sia alcuna deroga alla disciplina generale dell'espropriazione dei beni indivisi, di cui agli artt. 599 e seguenti del codice di procedura civile, con la conseguenza che il pignoramento colpirebbe la quota ideale del bene in comunione legale<sup>15</sup>. Ciò che preme, in questa sede, segnalare, è l'*opportunità che il notaio segnali nella propria certificazione se il pignoramento è trascritto a carico di uno solo od entrambi i coniugi, per l'intera proprietà o solo per una quota*, ed eventualmente se risultino dai registri immobiliari, a carico del coniuge non esecutato, altre procedure esecutive che possano, in virtù del meccanismo del citato art. 189 c.c., influire sull'esito della procedura in corso.

#### 8. Pignoramento di beni indivisi.

L'espropriazione dei beni immobili indivisi è disciplinata dagli articoli 599 e seguenti del codice di procedura civile. In sintesi, la legge prevede che il creditore pignorante debba notificare avviso agli altri comproprietari (non obbligati e non esecutati), ai quali è fatto divieto di lasciare separare dal debitore la sua parte delle cose comuni senza ordine del giudice. L'art. 600 c.p.c. prevede che il giudice dell'esecuzione, su istanza del creditore pignorante o dei comproprietari, può, quando possibile, provvedere alla separazione della quota in natura spettante al debitore, ovvero può ordinare la vendita della quota indivisa o disporre che si proceda alla divisione. Tutto ciò comporta l'*esigenza di identificare, mediante ispezione dei registri immobiliari, gli attuali comproprietari dell'immobile o degli immobili, con un aggiornamento il più possibile vicino alla data della relazione notarile*. Può discutersi se tale accertamento rientri nelle "risultanze dei registri immobiliari" che devono

---

<sup>15</sup> V. lo stato della discussione in MALAGÙ, *Esecuzione forzata e diritto di famiglia*, Milano 1986; MANGANO, *La comunione legale fra coniugi nel processo di espropriazione forzata*, in *Riv. Not.*, 1980, p. 472 ss.; ed in giurisprudenza, Cass. 2 agosto 1997 n. 7169, in *Mass. Foro it.*, 1997; Cass. S.U. 2 giugno 1992 n. 6662, in *Giust. civ.*, 1993, I, p. 702.

essere oggetto della certificazione sostitutiva *ex art. 567 c.p.c.*, ma sicuramente può essere affidato al notaio dal soggetto che gli conferisce l'incarico, ed essere quindi oggetto della certificazione notarile di cui sopra.

#### 9. *Ipotecche iscritte e domicilio ipotecario eletto.*

L'articolo 2839 n. 2 del codice civile dispone che nella nota di iscrizione deve essere indicato "il domicilio eletto dal creditore nella circoscrizione del Tribunale in cui ha sede l'ufficio dei registri immobiliari". Con riferimento ai finanziamenti fondiari, l'art. 39, comma 1, del D. Lgs. 1 settembre 1993 n. 385 stabilisce che "Ai fini dell'iscrizione ipotecaria le banche possono eleggere domicilio presso la propria sede".

Questa indicazione di domicilio ha una notevole importanza, anche per ciò che attiene alle esecuzioni immobiliari. In base al combinato disposto dei primi due commi dell'art. 2844 del codice civile, le notificazioni previste dal codice di procedura civile ai creditori iscritti devono essere effettuate al creditore ipotecario in mani proprie, o all'ultimo domicilio eletto. Il terzo comma dispone quindi che, se non è stata fatta elezione di domicilio, "le notificazioni possono essere fatte all'ufficio presso il quale l'iscrizione è stata presa".

Nell'interpretare le suindicate disposizioni, dottrina e giurisprudenza hanno chiarito che:

- l'indicazione del domicilio speciale ipotecario deve comprendere sia il luogo, sia la persona del domiciliatario; ove non sia indicato il domiciliatario, si è ritenuto che l'elezione non legittima la notificazione al domicilio eletto<sup>16</sup>;

- la sede della società o persona giuridica creditrice, indicata ai sensi dell'art. 2839 n. 1 del codice civile, può valere anche come domicilio speciale *ex art. 2839 n. 2*, a condizione che sia nella circoscrizione del Tribunale in cui ha sede la Conservatoria<sup>17</sup>;

- l'omissione dell'elezione di domicilio nella nota di iscrizione non comporta nullità, ma solo la possibilità di eseguire le notificazioni e comunicazioni presso la Conservatoria ove è avvenuta l'iscrizione; in tal caso quindi il creditore ipotecario non ha diritto alla notifica in mani proprie<sup>18</sup>;

- una volta che sia stato eletto il domicilio speciale, tutte le notifiche da effettuarsi al creditore ipotecario vanno eseguite, *a pena di nullità*, o in mani proprie o nel domicilio eletto; non è valida quindi la notifica eseguita in qualsiasi altro luogo, compreso il domicilio generale<sup>19</sup>.

Appare evidente, da quanto sopra esposto, come l'*indicazione, nella certificazione notarile ex art. 567 c.p.c., dell'eventuale domicilio ipotecario eletto (o, viceversa, dell'omessa elezione di domicilio)* abbia un'importanza fondamentale per la rituale esecuzione delle notifiche ai creditori iscritti, che il codice di procedura civile pone a carico del creditore procedente o del notaio delegato alla vendita all'incanto.

#### 10. *Formalità pregiudizievoli ed effetto purgativo del decreto di trasferimento.*

L'articolo 586 del codice di procedura civile dispone che il giudice dell'esecuzione, con il decreto di trasferimento dell'immobile espropriato, ordina la cancellazione delle trascrizioni dei pignoramenti e delle iscrizioni ipotecarie (se queste ultime non si riferiscono ad obbligazioni assunte dall'aggiudicatario a norma dell'art. 508). E' il

<sup>16</sup> BOERO, *Le ipoteche*, Torino 1984, p. 488, ed ivi riferimenti.

<sup>17</sup> RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, Milano 1956, p. 311, nota 33.

<sup>18</sup> BOERO, *op. cit.*, p. 489; Cass. 10 luglio 1979 n. 3959, in *Dir. fall.*, 1979, II, p. 468.

<sup>19</sup> BOERO, *op. cit.*, p. 489.

c.d. *effetto purgativo* del decreto di trasferimento, la cui portata deve peraltro essere esattamente individuata in relazione ai principi che regolano la vendita forzata. Con riferimento a quest'ultima, è pacifico che l'acquisto dell'aggiudicatario o dell'assegnatario è un acquisto a titolo derivativo, che risente quindi di tutte le limitazioni del diritto dell'originario titolare. Ciò significa che l'effetto purgativo non potrà mai riguardare le formalità pregiudizievoli diverse da quelle espressamente menzionate dall'art. 586 c.p.c. (o da quelle relative al credito ormai estinto: si pensi al sequestro conservativo, che deve essere cancellato a seguito dell'estinzione dell'obbligazione garantita). In particolare, non devono essere cancellate, a seguito della vendita forzata, le domande giudiziali trascritte contro l'esecutato o suoi danti causa, ex artt. 2652 e 2653 c.c., nonché le servitù, altri diritti reali di godimento, oneri e pesi di natura reale, in quanto anteriori al pignoramento o al fallimento. *Tali formalità non verranno quindi cancellate a seguito del decreto di trasferimento, e pregiudicheranno il diritto dell'aggiudicatario o assegnatario.*

#### 11. *Trascrizioni o iscrizioni successive al pignoramento.*

La *communis opinio*, secondo cui tutte le formalità trascritte dopo il pignoramento, o dopo la data della dichiarazione di fallimento, sono inefficaci rispetto al creditore pignorante, ai creditori intervenuti o alla massa dei creditori del fallimento, deve essere rivisitata criticamente, alla luce di un'interpretazione sistematica delle norme del codice civile. Come la dottrina prevalente e la giurisprudenza hanno avuto modo di segnalare<sup>20</sup>, esistono tutta una serie di formalità pregiudizievoli che, pur trascritte o iscritte posteriormente alla trascrizione del pignoramento, o alla data della dichiarazione di fallimento, possono influire sull'esito della procedura o pregiudicare il diritto dell'aggiudicatario o dell'assegnatario, o comunque determinare profili di responsabilità per gli organi della procedura. Per quanto, in particolare, riguarda le domande giudiziali, l'opinione assolutamente prevalente è che la disposizione dell'art. 2915, comma 2, del codice civile, debba essere interpretata non isolatamente, ma in correlazione con le disposizioni degli articoli 2652 e 2653 del codice civile. La seguente elencazione, probabilmente non esaustiva, pone peraltro in evidenza come sia *opportuno non fermarsi, nell'indagine ipotecaria, alla data del pignoramento o del fallimento, ma aggiornare quanto possibile l'ispezione ipotecaria.*

1) - pignoramento successivo (art. 561 c.p.c.): la legge prevede la riunione dei procedimenti, affidando ciò all'adempimento di un obbligo del Conservatore che, se nel trascrivere un atto di pignoramento trova che sugli stessi beni è stato eseguito un altro pignoramento, ne fa menzione nella nota di trascrizione che restituisce. In caso di inadempimento di tale obbligo può verificarsi la mancata riunione, e quindi il conflitto tra procedure, con evidenti problemi di responsabilità.

2) - atti traslativi di natura amministrativa o giudiziaria, e non negoziale: secondo parte della giurisprudenza<sup>21</sup>, quando il trasferimento o la costituzione di diritti sono effetto di atti amministrativi o di provvedimenti giudiziari, anche se viziati, l'inefficacia ex art. 2913 e 2914 n. 1 non si verifica. Ciò significa, in concreto, che secondo quest'orientamento giurisprudenziale tali atti, anche se trascritti

---

<sup>20</sup> BONSIGNORI, *Effetti della vendita forzata e dell'assegnazione*, Milano 1988, p. 57 ss.; ID., *Pignoramento*, in *Novissimo Dig. It.*, Appendice, V, p. 951 ss.; CAPPONI, *Pignoramento*, in *Enc. giur. Treccani*, XXIII, Roma 1990; VERDE, *Pignoramento in generale*, in *Enc. dir.*, XXXIII, Milano 1983, p. 763 ss..

<sup>21</sup> Cass. 25 giugno 1977 n. 2734. In senso contrario, e per l'affermazione, quindi, che l'inefficacia ex art. 2914 n.1 riguarda anche i trasferimenti coattivi e non solo quelli negoziali, Cass. 29 settembre 1997 n. 9525, in *Gazz. Not.*, 1998, p. 261.

successivamente al pignoramento, possono pregiudicare il diritto dell'aggiudicatario o assegnatario.

3) - acquisti a titolo originario: la declaratoria di un acquisto a titolo originario, avvenuta dopo la trascrizione del pignoramento o la sentenza di fallimento, è opponibile ai creditori pignoranti e intervenienti, ed al fallimento; la relativa trascrizione, pur con effetto di pubblicità notizia, può segnalare tale evento.

4) - domanda giudiziale di accertamento della simulazione di un atto di provenienza: è opponibile al creditore procedente di mala fede, che conoscesse la simulazione, ancorché trascritta dopo il pignoramento (art. 1416, primo comma, c.c.).

5) - domanda giudiziale volta a far dichiarare la nullità, o pronunciare l'annullamento per incapacità legale dei soggetti di un atto di provenienza: è opponibile anche se trascritta successivamente al pignoramento o al fallimento, quando non sia decorso il quinquennio *ex* art. 2652 n. 6 c.c., o quando il creditore procedente sia in mala fede.

6) - domanda giudiziale con cui si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte: è opponibile anche se trascritta dopo il pignoramento o il fallimento, purché trascritta entro cinque anni dalla trascrizione dell'acquisto *mortis causa* (art. 2652 n. 7 c.c.): quindi è sempre opponibile quando non sia trascritto l'acquisto del legato o dell'eredità.

7) - domanda giudiziale di riduzione di donazioni e disposizioni testamentarie per lesione di legittima: è opponibile, anche se trascritta dopo il pignoramento o il fallimento, purché entro dieci anni dall'apertura della successione (art. 2652 n. 8 c.c.).

8) - domanda giudiziale di revocazione o di opposizione di terzo contro sentenza soggetta a trascrizione: è opponibile, anche se trascritta dopo il pignoramento o il fallimento, purché entro cinque anni dalla trascrizione dell'acquisto (art. 2652 n. 9 c.c.);

9) - trascrizione di certificati di denunciata successione e/o di accettazioni di eredità: la rilevanza di tali formalità, pur se successive alla trascrizione del pignoramento o alla sentenza di fallimento, deriva (art. 477 e art. 111 c.p.c., art. 12 della legge fallimentare) dall'esigenza di prosecuzione del processo nei confronti del successore *mortis causa* dell'esecutato.

10) - iscrizione di ipoteche: ai sensi dell'art. 2916 n. 1 c.c. non si tiene conto nella distribuzione del ricavato delle ipoteche iscritte dopo il pignoramento. Ciò non toglie che:

- si tratta pur sempre di "creditori iscritti", per cui merita approfondimento il problema se si debbano o meno inviare agli stessi gli avvisi previsti dal codice di procedura civile;

- gli stessi partecipano alla distribuzione del ricavato dopo che sono stati soddisfatti tutti i creditori intervenuti, anche chirografari;

- si è ritenuto che il creditore che abbia iscritto ipoteca successivamente al pignoramento possa presentarsi, rispetto agli altri creditori intervenuti, come creditore iscritto e quindi privilegiato nella distribuzione, in caso di assenso o tacita acquiescenza dei creditori intervenuti<sup>22</sup>.

- con il decreto di trasferimento occorre ordinare anche la cancellazione delle ipoteche in questione, in modo da trasferire l'immobile all'aggiudicatario libero da qualsiasi iscrizione pregiudizievole.

---

<sup>22</sup> Cass. 12 novembre 1979 n. 5850, in *Foro it.*, 1981, I, c. 242. Secondo Cass. 1 marzo 1995 n. 2302, l'articolo 2916 n. 1 c.c. non sancisce il divieto di iscrivere ipoteche dopo il pignoramento, ma stabilisce che nella distribuzione della somma ricavata dall'esecuzione non si tenga conto delle ipoteche iscritte dopo il pignoramento.

## 12. Continuità delle trascrizioni.

L'articolo 2650 del codice civile dispone, come è noto, che “nei casi in cui, *per le disposizioni precedenti*, un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto”. Nell'interpretare questa disposizione, la giurisprudenza ha ritenuto che la norma, di stretta interpretazione, non possa estendere il proprio campo di applicazione oltre l'ipotesi della trascrizione degli atti di acquisto, rimanendo conseguentemente efficaci, nonostante il difetto di continuità delle trascrizioni, le formalità costitutive di vincoli quali il sequestro ed il pignoramento<sup>23</sup>.

Il suddetto orientamento giurisprudenziale, non immune da possibili critiche, non può peraltro trovare applicazione relativamente alla trascrizione del decreto di trasferimento che, essendo un titolo con efficacia traslativa al pari dell'atto di trasferimento volontario, è soggetto, sotto il profilo pubblicitario, alle medesime regole di quest'ultimo, e quindi risente, ai fini della sua efficacia, della mancanza di continuità di trascrizioni. Ciò significa che *il notaio dovrà evidenziare, nella sua certificazione, tale difetto di continuità delle trascrizioni, soprattutto con riferimento agli acquisti mortis causa* (fattispecie per cui più frequentemente accade di imbattersi in un difetto di continuità), per i quali, oltre il cennato profilo disciplinato dall'art. 2650 c.c., vengono in considerazione altri aspetti (quali, ad esempio, l'inapplicabilità della tutela per gli acquisti dall'erede o legatario apparente, delle norme sulla pubblicità sanante, della normativa in materia di terzo acquirente di bene ipotecato, ecc.<sup>24</sup>).

La particolare normativa dell'*erede apparente* è stata oggetto di esame da parte della dottrina e della giurisprudenza, che hanno ritenuto inapplicabile la disciplina degli artt. 534 e seguenti, dettata per le “convenzioni” con l'erede apparente, agli acquisti conseguenti ad espropriazione forzata<sup>25</sup>. Si è ritenuto, invece, applicabile alla fattispecie che ci interessa il disposto dell'art. 2652 n. 7 c.c., in base al quale, se è proposta una domanda con cui si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte, e la stessa è trascritta entro cinque anni dalla data di trascrizione dell'acquisto *mortis causa* contestato, vengono pregiudicati i diritti dei terzi, anche di buona fede, acquirenti a qualunque titolo da chi appare erede o legatario, ed anche se hanno trascritto il proprio acquisto anteriormente alla trascrizione della domanda. Conseguentemente, “l'aggiudicatario di un immobile ereditario, di cui un creditore dell'erede apparente ha promosso in buona fede l'espropriazione forzata, è tutelato contro la pretesa di restituzione dell'erede vero, fondata sulla sentenza di accertamento negativo dell'acquisto ereditario del debitore, solo se la domanda giudiziale contro l'erede apparente sia stata trascritta dopo cinque anni dalla trascrizione del suo acquisto”<sup>26</sup>. E' evidente che il termine quinquennale non comincia a decorrere se non dal momento in cui è trascritto, ai sensi dell'art. 2648 c.c., l'acquisto *mortis causa*: con

---

<sup>23</sup> Cass. 7 novembre 1969 n. 3634, in *Giust. civ.*, 1970, I, p. 208, con nota di TRIOLA; Cass. 12 ottobre 1964 n. 2574, in *Foro it.*, 1965, I, c. 54; Trib. Milano 11 aprile 1958 - App. Milano 14 luglio 1959, in *Foro pad.*, 1959, I, p. 258 e p. 1248; Trib. Torino 2 gennaio 1951, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1952, p. 590; Trib. Matera 30 giugno 1965, in *Giur. it.*, 1966, I, 2, c. 358.

<sup>24</sup> Per queste ed altre importanti conseguenze dell'omissione della trascrizione *ex art. 2648 c.c.*, che nel caso di specie possono pregiudicare anche l'acquisto dell'aggiudicatario o assegnatario, v. PETRELLI, *Note sulla trascrizione degli acquisti mortis causa*, in *Riv. Not.*, 1993, p. 271 ss..

<sup>25</sup> MENGONI, *Gli acquisti a non domino*, Milano 1975, p. 249 ss.; Cass. 28 gennaio 1995 n. 1048, in *Giur. it.*, 1995, I, 1, c. 2060 ss., con nota di CIMEI. Nel senso, invece, di ritenere applicabile l'art. 534 c.c. anche agli acquisti del terzo connessi ad una sentenza pronunciata contro l'erede apparente, CONTI, *La petizione di eredità*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da P. Rescigno, 5, Torino 1982, p. 340 ss..

<sup>26</sup> MENGONI, *Gli acquisti a non domino*, cit., p. 253.

il conseguente *obbligo del notaio certificante di segnalare l'omessa trascrizione degli acquisti a causa di morte*, affinché il giudice dell'esecuzione possa opportunamente valutare se e come rimediare al difetto di trascrizione.

### 13. *Regime fiscale della certificazione notarile sostitutiva.*

La principale conseguenza della natura certificativa in senso proprio del documento rilasciato dal notaio ai sensi dell'art. 567 c.p.c., sotto il profilo fiscale, è *l'assoggettamento della certificazione notarile ad imposta di bollo sin dall'origine*, ai sensi dell'articolo 1 della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. 26 ottobre 1972 n. 642, che menziona espressamente i "certificati ... di qualunque atto o documento". Ciò è anche congruente con il fatto che i certificati ipotecari, di cui la documentazione in oggetto è "sostitutiva", sono soggetti a bollo sin dall'origine.

L'imposta di bollo è dovuta nella misura di lire 20.000 per ogni foglio. Se, però, al certificato fossero allegati degli elaborati grafici (mappe catastali, planimetrie e simili), gli stessi andrebbero assoggettati ad imposta nella misura di lire 600 per ogni elaborato (articolo 28 della tariffa, parte prima)<sup>27</sup>.

A diversa conclusione deve giungersi, peraltro, per quanto concerne l'eventuale *relazione* che il notaio, non nella sua veste di pubblico ufficiale, ma *quale libero professionista*, rediga eventualmente *in aggiunta* alla certificazione *ex* articolo 567 c.p.c., su separato documento ed in esecuzione di apposito incarico, per dare conto di altri profili (quali, ad esempio, il regime patrimoniale della famiglia desunto da atti dello stato civile, le risultanze di altri registri pubblici, il giudizio sulla validità ed efficacia di determinati atti, ecc.).

Con riferimento a tale eventuale documento può senz'altro affermarsi che lo stesso *non è in nessun caso soggetto ad imposta di bollo sin dall'origine*. Ciò in quanto esso non costituisce certificato pubblico, e non rientra quindi nel disposto dell'articolo 1 della tariffa. Non rientra, peraltro, neanche nell'ambito di applicazione dell'articolo 20, comma 1, della tariffa, parte prima: quest'ultima norma prevede, per gli "atti" e "provvedimenti" dei procedimenti giurisdizionali civili, l'imposta di lire 20.000 per ogni foglio (salva la forfettizzazione di cui al n. 2 per gli atti compiuti dal giudice e dal cancelliere). Contrariamente a quanto dispongono altre norme della stessa tariffa, l'articolo in esame non fa invece riferimento ai "documenti" prodotti unitamente agli atti processuali (ed eventualmente allegati agli atti di parte). Per tali documenti, pertanto, occorrerà volta per volta verificare se gli stessi siano o meno soggetti a bollo sin dall'origine, in conformità agli articoli 1 e seguenti della tariffa, parte prima, allegata al d.p.r. n. 642/1972. La relazione notarile in esame non rientra, come si è detto, in alcuno dei casi disciplinati dalla parte prima della tariffa: non è, infatti, un atto pubblico o certificato in senso tecnico, ma è soltanto una relazione tecnico-professionale<sup>28</sup>. Non è neanche un atto processuale, essendo formato dal notaio (che non agisce, in questo caso, su delega del giudice o di altro organo della procedura) al di fuori del processo, su incarico di un soggetto privato (il creditore procedente), che poi avrà l'onere di allegare la certificazione notarile in oggetto all'istanza di vendita.

---

<sup>27</sup> Sulla tassazione, ai fini dell'imposta di bollo, degli elaborati grafici, v. C.N.N. (estensore Petrelli), *Imposta di bollo da applicarsi alle planimetrie allegata alle copie degli atti notarili*, in CNN Strumenti, voce 0900, p. 18.1.

<sup>28</sup> C.N.N. (estensore Tondo), *Aspetti giuridici della relazione notarile ipocatastale*, in *Studi e Materiali*, II, Milano 1990, p. 354; C.N.N. (estensore Tondo), *Relazione notarile e falso ideologico*, in *Studi e Materiali*, II, Milano 1990, p. 519; C.N.N., *Utilizzazione del sigillo notarile nelle certificazioni ipocatastali*, in *Studi su argomenti di interesse notarile*, XI, Roma 1983, p. 144.

Né può ritenersi che il deposito in cancelleria della relazione notarile determini “caso d’uso” ai fini dell’imposta di bollo, comportando l’assoggettamento ad imposta ai sensi dell’articolo 32 della tariffa, parte seconda, allegata al d.p.r. n. 642/1972 (“Atti, documenti, registri ed ogni altro scritto, per i quali non sono espressamente previsti il pagamento dell’imposta sin dall’origine ovvero l’esenzione”). Come infatti si evince chiaramente dal disposto dell’articolo 2, comma 2, del d.p.r. n. 642/1972, si verifica caso d’uso “quando gli atti, i documenti e i registri sono presentati all’Ufficio del registro per la registrazione”. Solo in tale ipotesi (peraltro, come si vedrà, la certificazione in oggetto non è soggetta a registrazione) la relazione professionale notarile andrebbe assoggettata a bollo per caso d’uso.

Le conclusioni di cui sopra trovano conferma nella circolare del Ministero delle Finanze n. 2302/14-8 in data 14 novembre 1991, ove testualmente si afferma che “*qualora dovessero prodursi nel corso di procedimenti non esenti ... documenti non soggetti al bollo sin dall’origine - secondo le disposizioni della prima parte della tariffa allegata al d.p.r. n. 642/1972 - tali documenti non dovranno scontare l’imposta per il solo fatto di essere depositati in cancelleria al fine suddetto, posto che con deposito non si determina un ‘caso d’uso’ (articolo 2 del d.p.r. n. 642/1972)*”.

Né la certificazione sostitutiva ex articolo 567 c.p.c., né l’eventuale relazione notarile aggiuntiva sono soggette all’obbligo di registrazione. L’affermazione, che può sembrare scontata, deve peraltro essere motivata con riferimento alle norme contenute nel d.p.r. 26 aprile 1986 n. 131 (testo unico delle disposizioni sull’imposta di registro). L’articolo 2 di questo provvedimento stabilisce che sono soggetti a registrazione solo gli atti indicati nella tariffa, se formati per iscritto nel territorio dello Stato. Ciò significa che l’imposta di registro non colpisce ogni e qualsiasi atto giuridico, ma solo quelle fattispecie *tassativamente* indicate nelle due parti della tariffa, in nessuna delle quali sono in alcun modo ricompresi né i certificati in senso stretto, né le relazioni e/o perizie tecnico-professionali.

Sotto un diverso angolo visuale, può porsi il problema dell’assoggettamento degli onorari percepiti dal notaio per l’espletamento dell’attività di certificazione in oggetto (come pure per le eventuali relazioni tecnico-professionali) al contributo previdenziale del 10 %, previsto dalla legge 8 agosto 1995 n. 335, e sue modifiche ed integrazioni: ciò in considerazione del fatto che il certificato in oggetto, come del resto tutti i certificati notarili, non è soggetto ad annotazione nel repertorio degli atti tra vivi<sup>29</sup>. La risposta deve essere certamente negativa. Come infatti già precisato in passato<sup>30</sup>, il coefficiente di determinazione dell’aliquota contributiva “repertoriale” costituisce, in considerazione della sua misura straordinariamente elevata, “un moltiplicatore che tiene conto dell’intera sfera della attività professionale del notaio, nulla escluso ed eccettuato, ed a prescindere dal collegamento o meno ad annotazioni repertoriali”. Ciò in quanto il meccanismo contributivo previsto dalla legge per i notai ha una sua peculiarità rispetto a quello degli altri professionisti: la base di calcolo non è infatti costituita in alcun modo dai compensi percepiti, ma dagli onorari iscritti a repertorio ai sensi della vigente legislazione notarile; si prescinde assolutamente, ai fini di tale iscrizione, dalla percezione dello stesso onorario repertoriale da parte del notaio (nonchè degli altri compensi previsti dalla tariffa notarile per la medesima prestazione e non soggetti ad iscrizione a repertorio: si pensi ai compensi e diritti ex artt. 26, 30 e 34 della tariffa medesima). L’assoluta peculiarità del meccanismo contributivo in esame conduce pertanto a ritenere che l’eventuale percezione (come nel caso in esame) di compensi relativi a prestazioni non annotate a repertorio, purché inerenti

---

<sup>29</sup> Sul punto v. Consiglio Nazionale del Notariato, *Espropriazione forzata immobiliare e compiti affidati al notaio (a proposito della legge 3 agosto 1998 n. 302)*, cit..

<sup>30</sup> Consiglio Nazionale del Notariato, circolare in data 25 giugno 1996, prot. n. 1804.

all'attività professionale notarile, esima dagli obblighi previsti dalla suddetta legge n. 335 del 1995.

Gaetano Petrelli