

Gaetano Petrelli

**BREVI NOTE SUL PROBLEMA
DELL'IDENTIFICAZIONE DEI BENI
IMMOBILI**

Estratto



Milano • Giuffrè Editore

PARTE I

**DOTTRINA E PROBLEMI DEL NOTARIATO
ARGOMENTI E ATTUALITÀ**

GAETANO PETRELLI

BREVI NOTE SUL PROBLEMA
DELL'IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

SOMMARIO: 1. Premessa. Identificazione ed individuazione degli immobili. — 2. Le disposizioni legislative in materia di identificazione degli immobili. — 3. L'evoluzione normativa e l'accresciuta rilevanza dei dati di identificazione catastale. — 4. I criteri di identificazione degli immobili negli atti giuridici. — 5. La discordanza dei confini dai dati catastali. — 6. *Segue*: la disciplina del regolamento di confini. — 7. L'identificazione dei beni immobili nella pubblicità immobiliare. — 8. Ulteriore casistica in materia di identificazione dei beni immobili.

1. *Premessa. Identificazione ed individuazione degli immobili.*

Nell'affrontare la problematica cui sono dedicate le presenti riflessioni, è necessario distinguere preliminarmente due differenti profili: l'*individuazione dei beni immobili* (che attiene all'accertamento dell'individualità del bene ed all'effetto di individuazione comportante la nascita di un nuovo bene giuridico) (1), e l'*identificazione delle cose immobili* (intesa come l'attività diretta ad accertare, mediante appositi strumenti identificativi, l'identità e le caratteristiche di un immobile) (2). Lo stabilire se si sia in presenza di un unico bene immobile o di una pluralità di tali beni, se si tratti di un bene immobile avente una propria ed autonoma individualità, ovvero di una porzione priva di tale autonomia, come pure l'indagine sui

(1) Sull'individuazione dei beni immobili, cfr. G. PETRELLI, *L'individuazione dei beni immobili nel pensiero di Alberto Auricchio e nell'evoluzione successiva del sistema*, in *Riv. not.*, 2016, p. 1.

(2) Sul concetto e la disciplina dell'identificazione, cfr. per tutti G. PIAZZA, *L'identificazione del soggetto nel negozio giuridico*, Napoli 1968, spec. p. 41 ss., 127 ss.

profili funzionali ed effettuali dell'individuazione in relazione a dati interessi giuridicamente tutelati, è cosa diversa dall'accertare — mediante specifici criteri idonei allo scopo — l'identità delle cose immobili nella loro composizione materiale (3).

A sua volta, l'identificazione si distingue concettualmente dalla *determinazione* dell'oggetto degli atti giuridici aventi ad oggetto cose immobili: profilo, quest'ultimo, attinente alla disciplina del contratto e non a quella dei beni. L'oggetto del contratto può essere determinato o determinabile (art. 1346 c.c.), e nel secondo caso l'identificazione degli immobili non fa parte del relativo contenuto, ma interverrà in un momento successivo; ai fini della validità del contratto è sufficiente che lo stesso contenga l'*indicazione* dei *criteri* in forza dei quali dovrà essere operata la determinazione dell'oggetto e quindi l'identificazione dell'immobile (4).

Nei contratti aventi ad oggetto immobili, *l'identificazione del bene è indispensabile ai fini della (attuale) determinatezza dell'oggetto del contratto* (5). *Nel caso, invece, in cui l'immobile non sia identificato nel contratto, quest'ultimo è valido solamente in presenza di criteri che ne rendono determinabile l'oggetto*: in tale eventualità, il *coelemento* di effi-

(3) G. PETRELLI, *op. cit.*, § 2.

(4) G. PIAZZA, *L'identificazione del soggetto nel negozio giuridico*, cit., p. 164 ss.

(5) L'identificazione dell'immobile è indispensabile ai fini della «determinatezza attuale» del relativo oggetto, ma non è sempre vera la reciproca, in quanto quest'ultima può essere arricchita da determinazioni qualitative e/o quantitative ulteriori rispetto all'identificazione. Secondo A. AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, Napoli 1960, p. 97-98, cui va il merito di aver enucleato per primo la problematica, la sanzione di nullità *ex artt.* 1346 e 1418 c.c. è posta «solo per il caso in cui non sia possibile determinare in base alla volontà espressa dai contraenti quale sia il bene a cui quella volontà si riferisce, e non anche quando — essendo certa l'identità del bene — sia erronea l'indicazione del bene. Circoscritta in tal modo la rilevanza della descrittiva contenuta nella dichiarazione contrattuale, si deve anche riconoscere che per la validità del contratto è sufficiente l'indicazione di un qualsiasi elemento che permetta l'identificazione del bene». Sempre secondo Auricchio, «la descrittiva del contratto non deve affatto esaurire ogni certezza sulla «consistenza» del bene ... se si ammette che ciascun fondo abbia una sua individualità che lo distingue dagli altri, è sufficiente indicare nel contratto «quale» sia quel bene, e non anche «come» esso sia» (A. AURICCHIO, *op. cit.*, p. 96). L'Autore propone l'esempio in cui «il confine tra due fondi sia oggettivamente incerto; se durante questa incertezza uno dei proprietari aliena il suo diritto, il trasferimento avverrà immediatamente; la legittimazione a proporre azione di regolamento di confini si trasferisce all'acquirente. Sarebbe assurdo ritenere che il contratto resti privo di effetti fin quando l'alienante non abbia esercitato egli stesso tale azione» (p. 96). Auricchio ritiene quindi, correttamente, che potrebbe essere sufficiente ai suddetti fini, ad esempio, la semplice indicazione del numero civico dell'immobile urbano, se indicando detto civico i contraenti indicano l'unico immobile sito in quella tal via a quel tal numero (p. 98-99), anche quando non siano affatto indicati i confini o altri dati identificativi: le controversie sorte in dottrina a tale riguardo deriverebbero esclusivamente dalla «confusione tra determinazione dell'oggetto ed individuazione del bene».

Su tali profili di disciplina v. peraltro, per conclusioni più articolate anche in relazione alle diverse tipologie di immobili, G. PETRELLI, *L'individuazione dei beni immobili nel pensiero di Alberto Auricchio e nell'evoluzione successiva del sistema*, cit., § 3.

cazia (fonte di qualificazione oggettiva dell'effetto: arbitraggio del terzo, o altro elemento esterno) che renderà determinabile l'oggetto *dovrà necessariamente contenere i dati identificativi del bene* (6).

L'identificazione è effettuata tramite appositi *mezzi* (o *elementi*, o *criteri*) a ciò idonei (7), che possono essere *diretti* o *indiretti*, a seconda che siano stati predisposti al fine specifico di stabilire dei «contrassegni» di identificazione, ovvero, rispettivamente, consistano in un rinvio ad entità, rapporti o situazioni giuridiche di diverso contenuto (8). A titolo esemplificativo, è *mezzo diretto* di identificazione degli immobili il catasto (ivi comprese le mappe, le planimetrie, i tipi di frazionamento), mentre sono *mezzi indiretti* i confini reali, come pure la descrizione della composizione fisica della cosa (9). Se poi si ha riguardo alla *fonte*, i criteri di identificazione possono essere *legali* (se previsti o imposti dalla legge), *convenzio-*

(6) Va comunque tenuto presente che l'identificazione degli immobili può — anche quando il contratto produce effetti reali immediati — essere completata successivamente, mediante un atto di *ripetizione del negozio giuridico* che specifichi i dati necessari ai fini della trascrizione e della voltura catastale (arg. ex art. 1543, comma 2, c.c.: cfr. al riguardo N. IRTI, *La ripetizione del negozio giuridico*, Milano 1970, *passim*). Ma anche nei casi in cui l'efficacia reale del contratto sia differita ad un momento successivo (si pensi al caso della vendita di porzione di edificio da costruire) può risultare opportuno stipulare, dopo che gli effetti negoziali si sono prodotti, un *atto di identificazione catastale* al fine di far constare con precisione nei pubblici registri l'effettiva identità e consistenza dell'immobile (sulla prassi degli atti di identificazione catastale, cfr. la Circ. Min. Finanze - Dir. Catasto e Servizi Tecnici Erariali 19 maggio 1977, n. 18, nonché P. ACERBI, *Sulla trascrizione del negozio di ricognizione catastale* (nota ad App. Firenze 28 novembre 2013), in *Vita not.*, 2014, p. 635). Anche nel caso della vendita di genere, l'identificazione dell'immobile può essere formalizzata contestualmente all'atto di individuazione di cui all'art. 1378 c.c. Tutto ciò conferma l'esattezza della distinzione concettuale tra descrittiva dell'oggetto del contratto (che deve necessariamente, in forma di indicazione, essere contenuta nello stesso) da un lato, ed esatta identificazione della relativa consistenza dall'altro: quest'ultima può — almeno in alcuni casi — inizialmente mancare, e sopravvenire entro il momento in cui l'atto deve produrre i propri effetti, salve, ovviamente, le esigenze della pubblicità immobiliare (per gli immobili da costruire, vanno considerate — ai fini della determinazione del contenuto della nota di trascrizione — le indicazioni contenute nell'art. 17, comma 4, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, e nell'art. 2645-bis, commi 4 e 5, c.c.).

(7) Come chiarito da G. PIAZZA, *L'identificazione del soggetto nel negozio giuridico*, cit., p. 41, nota 1, elemento di identificazione può dirsi «ogni entità strumentalizzata al fine di fissare l'identità», intesa come «complesso di note caratteristiche», che siano relativamente costanti nel tempo e capaci di differenziare l'entità materiale che ne costituisce oggetto (nel nostro caso, un immobile rispetto ad altri).

(8) G. PIAZZA, *L'identificazione del soggetto nel negozio giuridico*, cit., p. 42, 61 ss.

(9) Caratteristica degli strumenti diretti di identificazione è il mezzo espressivo a ciò deputato, il *simbolo* (che nel caso del catasto ha natura numerica), mentre i mezzi indiretti si avvalgono generalmente di un *segnale*, la descrizione delle caratteristiche fisiche della cosa. Cfr. al riguardo G. PIAZZA, *L'identificazione del soggetto nel negozio giuridico*, cit., p. 142, e più in generale V. SCALISI, *Manifestazione (in senso stretto)*, in *Enc. dir.*, XXV, Milano 1975, p. 484 ss. («Il simbolo ha struttura rappresentativa, in quanto si limita a evocare l'immagine ideale del fenomeno significato, laddove il segnale invece lascia inferire la realtà del fatto manifestato»). Il fatto di significazione simbolica ha base convenzionale e si caratterizza per la sua univocità, mentre il segnale «deve interamente il suo significato al particolare contesto in cui ricorre», il che implica che la significazione per segnali sia essenzialmente equivoca (V. SCALISI, *op. cit.*, p. 486).

nali (quando abbiano origine pattizia), ovvero *consuetudinari* (quando siano originati dagli usi) (10). Generalmente viene imposto un criterio legale di identificazione quando ricorrano esigenze di *ordine pubblico*, tali da necessitare di un simbolo identificativo riconoscibile dai terzi e non modificabile se non tramite procedure legislativamente disciplinate (11).

Fatte queste precisazioni, si tratta di verificare quale sia la disciplina dell'identificazione degli immobili nell'ordinamento giuridico italiano: a tal fine è necessario — una volta passate in rassegna le disposizioni legislative che la riguardano — sottoporre ad analisi i singoli criteri di identificazione, e verificare come risolvere i possibili conflitti tra diversi criteri concorrenti.

2. Le disposizioni legislative in materia di identificazione degli immobili.

Diversamente dall'individuazione, il profilo della «identificazione» dei beni immobili costituisce oggetto di specifiche disposizioni legislative, le quali tuttavia non sono organicamente coordinate tra loro, e risentono sia della imperfetta attuazione del catasto nell'ordinamento giuridico italiano (12), sia dell'assenza di una disciplina sistematicamente coerente del collegato profilo dell'individuazione degli immobili, anche in virtù delle peculiarità del sistema italiano di pubblicità immobiliare (impostato su base personale e non reale (13)).

Va, innanzitutto, segnalata l'assenza di generali disposizioni di legge in materia di identificazione dei beni (anche immobili) nei *contratti*, sia ad efficacia reale che obbligatoria (con l'eccezione dei contratti aventi ad oggetto immobili da costruire, *ex art. 6 del d. lgs. 20 giugno 2005*, n.

(10) G. PIAZZA, *L'identificazione del soggetto nel negozio giuridico*, cit., p. 42 ss., 55 ss., 65 ss.

(11) G. PIAZZA, *L'identificazione del soggetto nel negozio giuridico*, cit., p. 45.

(12) Cfr. G. PETRELLI, *L'individuazione dei beni immobili nel pensiero di Alberto Auricchio e nell'evoluzione successiva del sistema*, cit., § 5.

(13) Sull'impostazione «personale» dei registri italiani di pubblicità immobiliare, cfr. N. COVIELLO, *Della trascrizione*, I, in *Il diritto civile italiano secondo la dottrina e la giurisprudenza*, trattato diretto da P. FIORE e B. BRUGI, Napoli-Torino, 1924, p. 71; C. MAIORCA, *Della trascrizione*, in *Codice civile. Commentario. Libro della tutela dei diritti*, diretto da M. D'AMELIO, Firenze, 1943, p. 25; S. PUGLIATTI, *La trascrizione immobiliare*, I, Messina 1943, p. 8; Id., *La trascrizione, II - L'organizzazione e l'attuazione della pubblicità patrimoniale*, Milano 1989, p. 39, 125, e 222 ss.; F.S. GENTILE, *La trascrizione immobiliare*, Napoli 1959, p. 87 ss., 568 ss.; U. NATOLI, *Della tutela dei diritti — Trascrizione*, in *Commentario del codice civile*, Torino, 1959., p. 21; R. NICOLÒ, *La trascrizione*, I, Milano 1973, p. 64 ss.; L. FERRI e P. ZANELLI, *Della trascrizione*, in *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, Bologna-Roma, 1997, p. 47 ss.; F. GAZZONI, *La trascrizione immobiliare*, II, Milano, 1993, p. 191. In giurisprudenza, v. soprattutto Cass. 1 dicembre 1995, n. 12429, in *Vita not.*, 1996, p. 909; Cass. 22 aprile 1997, n. 3477, in *Vita not.*, 1997, p. 875.

122 (14)), nei *testamenti*, ma anche negli *atti giudiziari ed amministrativi*. Ne consegue, in particolare, che nei contratti redatti per *scrittura privata*, come pure nei *testamenti olografi*, nelle *sentenze* e nei *provvedimenti* aventi ad oggetto beni immobili possono essere riportate quelle indicazioni che, di volta in volta, siano ritenute idonee al fine di determinare, o rendere determinabile, il relativo oggetto (15): l'idoneità delle indicazioni a tale scopo è rimessa all'esclusiva ed insindacabile valutazione del giudice di merito (16).

Per contro, in relazione agli *atti pubblici notarili* l'art. 51, n. 6, della legge 28 febbraio 1913, n. 89 (legge notarile) dispone che «quando l'atto riguarda beni immobili, questi saranno designati, *per quanto sia possibile*, con l'indicazione della loro *natura*, del *Comune* in cui si trovano, dei *numeri catastali*, delle mappe censuarie, dove esistono, e dei loro *confini* in modo *da accertare la identità degli immobili* stessi». L'espressione «per quanto sia possibile» è riferita a *tutte* le specifiche indicazioni prescritte dalla disposizione (numeri di identificazione catastali, riferimenti alle mappe, natura, confini, ecc.) (17), ed è evidentemente mirata ad assicurare

(14) Cfr. al riguardo G. PETRELLI, *Gli acquisti di immobili da costruire*, Milano 2005, spec. p. 201 ss.

(15) La giurisprudenza afferma pacificamente che per l'identificazione degli immobili nei contratti e negli atti giuridici in genere non è indispensabile l'indicazione di confini e dati catastali, essendo sufficiente qualunque criterio idoneo a determinare in modo univoco l'oggetto dell'atto. Cfr., in particolare, Cass. 30 marzo 1981, n. 1811, in *Foro it.*, Rep. 1981, voce *Vendita*, n. 118; Cass. 14 luglio 1981, n. 4613, in *Foro it.*, Rep. 1981, voce *Ipoteca*, n. 7; Cass. 6 giugno 1983, n. 3856, in *Riv. dir. comm.*, 1984, II, p. 187; Cass. 10 febbraio 1984, n. 1031, in *Foro it.*, Rep. 1984, voce *Vendita*, n. 71; Cass. 8 marzo 1984, n. 1627, in *Foro it.*, Rep. 1984, voce *Vendita*, n. 69; Cass. 3 settembre 1985, n. 4588, in *Foro it.*, Rep. 1985, voce *Contratto in genere*, n. 148; Cass. 19 maggio 1990, n. 4529, in *Foro it.*, Rep. 1990, voce *Ipoteca*, n. 7; Cass. 16 febbraio 1994, n. 1508, in *Foro it.*, Rep. 1994, voce *Ipoteca*, n. 12; Cass. 3 settembre 1994, n. 7647, in *Foro it.*, Rep. 1994, *Contratto in genere*, n. 299; Cass. 22 giugno 1995, n. 7079, in *Foro it.*, Rep. 1995, voce *Contratto in genere*, n. 377; Cass. 20 maggio 1997, n. 4461, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Contratto in genere*, n. 379; Cass. 23 agosto 1997, n. 7935, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Contratto in genere*, n. 436; Cass. 3 luglio 1998, n. 6481, in *Foro it.*, Rep. 1998, voce *Contratto in genere*, n. 359; Cass. 20 marzo 2006, n. 6166, in *Foro it.*, Rep. 2006, voce *Contratto in genere*, n. 439.

Riguardo al testamento olografo, Cass. 14 febbraio 1980, n. 1112, in *Vita not.*, 1981, p. 363, ha precisato che «le disposizioni della legge notarile, in particolare quelle secondo cui ogni atto deve contenere la designazione precisa dei beni, indicandoli, per quanto è possibile, ove si tratti di beni immobili, con i dati catastali ed i confini, hanno carattere speciale e, pertanto, non costituiscono un principio generale applicabile ad atti, come, in particolare, il testamento olografo, diversi da quelli pubblici».

(16) Assunto pacifico: v. per tutte Cass. 11 aprile 1992, n. 4474, in *Foro it.*, Rep. 1992, voce *Contratto in genere*, n. 248; Cass. 3 febbraio 2000, n. 1165, in *Foro it.*, Rep. 2000, voce *Contratto in genere*, n. 433; Cass. 29 maggio 2007, n. 12506, in *Foro it.*, Rep. 2007, voce *Contratto in genere*, n. 425.

(17) In tal senso, C. MICHELOZZI, *Il Notariato secondo la nuova legge italiana*, Firenze 1880, p. 230 ss.; CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Obblighi documentali previsti dalla legge catastale e legge notarile*, in *Studi su argomenti di interesse notarile*, VII, Roma 1970, p. 50; P. BOERO, *La legge notarile commentata*, I, Torino 1993, p. 310; G. CASU, *Oggetto (nell'atto*

la ricevibilità degli atti quando, soprattutto per ragioni di urgenza (es., nei testamenti), non sia possibile accertare e quindi indicare gli estremi suddetti (18). Deve invece ritenersi incondizionata ed inderogabile, nonché sanzionabile disciplinarmente, la previsione contenuta nell'ultimo inciso della disposizione, la quale richiede che la descrizione sia effettuata «*in modo da accertare la identità degli immobili stessi*»: l'indicazione da contenersi negli atti pubblici notarili deve, quindi, necessariamente essere idonea ad identificare gli immobili, *qualunque sia il mezzo impiegato* a tal fine (19). Si aggiunga peraltro che — essendo l'indicazione catastale necessaria agli effetti della trascrizione, che il notaio è obbligato ad effettuare (art. 2671 c.c.), a differenza di quanto avveniva all'epoca dell'emanazione della legge notarile (20) — *l'identificazione catastale degli immobili negli atti pubblici è oggi necessaria* (ed addirittura richiesta a pena di nullità in relazione ai fabbricati urbani ultimati, per gli atti sia pubblici che autenticati, dall'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985), mentre *la condizione della «possibilità», di cui all'art. 51, n. 6, l. not., conserva ancora tutta la sua validità in relazione ai confini*.

Altre disposizioni sono applicabili sia agli *atti pubblici* che alle *scritture private autenticate* ed agli *atti giudiziari e amministrativi* che abbiano ad oggetto immobili. In particolare, a norma dell'art. 4 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 650 (dettato in materia di catasto terreni, e richiamato dal successivo art. 14 in relazione ai fabbricati urbani), negli atti e nelle denunce di cui al primo e secondo comma del precedente art. 3 (atti civili o giudiziali od amministrativi che diano origine al trasferimento di diritti censiti in catasto; dichiarazioni di successione), così come nelle domande di volture da essi dipendenti, «*gli immobili trasferiti devono essere descritti con gli estremi con i quali sono individuati in catasto* da desumersi da certificati catastali di date non anteriori a tre mesi rispetto a quelle dei medesimi atti o denunce. È però consentito derogare dalla norma di cui al precedente comma per atti di eccezionale e dichiarata urgenza: in tal caso

notarile), in *Dizionario enciclopedico del Notariato*, V, Roma 2002, p. 365; G. CASU e G. SICCHIERO, *La legge notarile commentata*, Torino 2010, p. 299 ss.

(18) Cfr. P. MOSCATELLO, *La legislazione notarile italiana*, Palermo 1901, p. 265; C. FALZONE e A. ALIBRANDI, *Oggetto dell'atto notarile (designazione dell')*, in *Dizionario enciclopedico del notariato*, III, Roma 1977, p. 157 (ad avviso del quale, quando non è possibile indicare i singoli dati di cui all'art. 51, n. 6, l. not., «*ma le parti riescano a fornire altre indicazioni idonee ad identificare con assoluta certezza l'immobile oggetto dell'atto, il notaio è obbligato (art. 27 l.n.) a ricevere l'atto. La sussistenza di tale obbligo costituisce una causa di non punibilità del notaio nei confronti delle pene pecuniarie previste dalla legge catastale*»).

(19) CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Obblighi documentali previsti dalla legge catastale e legge notarile*, cit., p. 50; G. CASU e G. SICCHIERO, *La legge notarile commentata*, cit., p. 297 ss.

(20) M. DI FABIO, *Manuale di notariato*, Milano 2007, p. 186.

nelle dipendenti domande di voltura deve essere resa esplicita dichiarazione che gli estremi con i quali sono descritti gli immobili di cui si chiede la voltura, benché desunti da certificati di data posteriore agli atti, identificano esattamente gli immobili sui quali si esercitano i diritti trasferiti» (21). La disciplina è completata dalle norme di dettaglio contenute nei successivi commi dell'art. 4 del d.p.r. n. 650/1972, nonché nell'art. 1 del d.m. 19 aprile 1994, n. 701.

Inoltre, l'art. 29, comma 1, della legge 27 febbraio 1985, n. 52, dispone — in relazione a *tutti* gli atti soggetti a trascrizione od iscrizione ipotecaria — che gli stessi *devono* contenere l'indicazione di *almeno tre confini*. Il medesimo art. 29, al comma 1-bis (inserito dal d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in legge 30 luglio 2010, n. 122), ha introdotto la disciplina della c.d. conformità catastale oggettiva: negli atti pubblici e nelle scritture private autenticate deve essere inserita, a pena di nullità, la dichiarazione della parte alienante circa la *conformità* delle *planimetrie catastali* (dei fabbricati urbani ultimati) ai *dati catastali* ed allo *stato di fatto* (22).

Infine, trattandosi di atti soggetti a pubblicità immobiliare, l'art. 2826 c.c., come novellato dalla legge n. 52/1985 (richiamato dall'art. 2659, n. 4, dall'art. 2660, n. 5, e dall'art. 2839, n. 7, c.c., nonché dall'art. 555 c.p.c. (in tema di pignoramento), e dall'art. 6, comma 1, lett. a), del d. lgs. 20 giugno 2005, n. 122 (in tema di contratti aventi ad oggetto immobili da costruire), richiede che nelle note di trascrizione ed iscrizione, e nel titolo con cui viene concessa ipoteca, gli immobili siano indicati con l'indicazione della *natura*, del *comune* in cui sono situati, e dei *dati di identificazione catastale* (che sono quelli del terreno, in caso di fabbricato in corso di costruzione).

3. *L'evoluzione normativa e l'accresciuta rilevanza dei dati di identificazione catastale.*

Prima di proseguire nell'indagine, va evidenziato come ai dati catastali,

(21) Riguardo all'incidenza della normativa catastale sulla redazione degli atti notarili, cfr. CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Obblighi documentali previsti dalla legge catastale e legge notarile*, cit., p. 49; P. BOERO, *La legge notarile commentata*, I, cit., p. 310 ss.; G. CASU, *Oggetto (nell'atto notarile)*, cit., p. 365 ss.; G. CASU e G. SICCHIERO, *La legge notarile commentata*, cit., p. 300 ss.; Circ. Min. Fin., Dir. Catasto, 19 maggio 1977, n. 18. Per il coordinamento tra l'art. 4 del d.p.r. n. 650/1972 e la nuova normativa in tema di conformità catastale, cfr. G. PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, Milano 2010, p. 9, 63 e 81 ss.

(22) Su tale normativa, v. G. PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, Milano 2010, *passim*.

o di identificazione catastale, sia stata attribuita una rilevanza sempre maggiore negli ultimi decenni.

In particolare, la legge n. 52/1985 ha modificato l'art. 2826 c.c., eliminando l'indicazione dei confini — già prescritta nel testo originario del codice del 1942 — tra quelle obbligatorie da inserirsi nella nota di trascrizione o di iscrizione, giusta i richiami a tale disposizione contenuti negli artt. 2659 n. 4, 2660 n. 5 e 2839 n. 7 c.c. (23). In conseguenza di ciò, il *giudizio di validità delle formalità pubblicitarie*, a norma degli artt. 2665 e 2841 c.c., dovrà il più delle volte concentrarsi sull'*idoneità dei soli dati catastali* a descrivere in modo sufficientemente certo gli immobili (24).

Gli identificativi catastali costituiscono inoltre l'oggetto esclusivo dell'*interscambio dei dati relativi a beni immobili tra pubbliche amministrazioni* (art. 1, comma 647, della legge 27 dicembre 2013, n. 147; art. 59, comma 7-bis, del d.lgs. 7 marzo 2005, n. 82).

Sui soli dati catastali, oltre che sulle risultanze delle formalità pubblicitarie, deve poi basarsi il giudice delle esecuzioni al fine di ordinare la *vendita dei beni immobili in sede di espropriazione forzata* (art. 567, comma 2, c.p.c., come novellato dalla legge 3 agosto 1998, n. 302, e da ultimo dalla legge 28 dicembre 2005, n. 263).

Ancora, è richiesta l'indicazione dei soli dati catastali al fine di identificare gli immobili nelle nuove previsioni in materia di registro di anagrafe condominiale (art. 1130, comma 1, n. 6, c.c., come novellato dall'art. 10 della legge 11 dicembre 2012, n. 220), di registrazione dei contratti di locazione immobiliare (art. 19, comma 15, del d.l. 31 maggio 2010, n. 78), di comunicazione all'anagrafe tributaria dei contratti relativi alle utenze dei fabbricati (art. 7 del d.p.r. 29 settembre 1973, n. 605, come da ultimo modificato dall'art. 2, comma 14, lett. b), del D.L. 30 settembre 2005, n. 203, convertito in legge 2 dicembre 2005, n. 248), di contenuto delle dichiarazioni a fini fiscali (art. 1, comma 685, della legge 27 dicembre 2013, n. 147; art. 1, lett. a), del d.m. 18 febbraio 1998, n. 41), di pubblicità delle imprese agricole (art. 9, comma 4, del d.p.r. 7 dicembre 1995, n. 581), di comunicazioni all'Agenzia del demanio finalizzate allo scopo di

(23) Sempre in virtù del richiamo effettuato al solo art. 2826 c.c., l'indicazione dei confini non è necessaria neanche nei contratti aventi ad oggetto immobili da costruire (art. 6, comma 1, lett. a), del d. lgs. n. 122/2005).

(24) L'indicazione dei confini — richiesta dall'art. 29, comma 1, della legge n. 52/1985, solamente nei titoli, e non più necessaria nella nota a norma dell'art. 2826 c.c. — non è prescritta a pena di nullità: su tale conclusione, pacifica, v. per tutti M. VASCELLARI, *Commentario alla Legge 27 febbraio 1985 n. 52*, in *Nuove leggi civ.*, 1986, p. 117; Cass. 20 marzo 2006 n. 6166, in *Foro it.*, Rep. 2006, voce *Contratto in genere*, n. 44; Cass. 31 gennaio 2014, n. 2110, in *Foro it.*, Rep. 2014, voce *Esecuzione per obbligazioni pecuniarie*, n. 42.

devolvere allo Stato i beni vacanti o derivanti da eredità giacenti (art. 1, comma 260, della legge 27 dicembre 2006, n. 296). In tutte le suindicate disposizioni si fa *esclusivo riferimento* — per l'identificazione degli immobili — *ai dati catastali, con esclusione dei confini*; dal loro complesso emerge quindi un *criterio avente ampia diffusione, tendenzialmente utilizzabile anche nelle fattispecie non espressamente disciplinate*.

La rilevanza dei «confini reali» degli immobili ne risulta decisamente *ridimensionata*, e ciò *pure nei casi (ormai residuali) in cui le disposizioni normative ne richiedono ancora l'indicazione*, trattandosi sempre — tra l'altro — di *previsioni prive di sanzione* (art. 29, comma 1, della legge n. 52/1985; art. 51, n. 6, l. not.; art. 775, n. 1, c.p.c.; art. 173-bis, n. 1, disp. att. c.p.c.).

Questo accade, del resto, anche in conseguenza del decisivo contributo della *prassi*, la quale riporta sempre più spesso negli atti i *confini risultanti dalle mappe catastali* in luogo di quelli «effettivi», rilevati *in loco*; e per altro verso deve tener conto delle indicazioni fornite dal Garante per la protezione dei dati personali, che ha qualificato come *trattamento eccedente e quindi non consentito*, agli effetti del d. lgs. n. 196/2003, *l'indicazione* negli atti destinati alla pubblicità dei *nominativi dei proprietari confinanti*, unico mezzo — il più delle volte — per designare i «confini reali» degli immobili (25). Va, inoltre, segnalata la prassi di identificare i terreni — nei certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del d.p.r. 6 giugno 2001, n. 380 — con i soli estremi di identificazione catastale (particella e foglio di mappa).

L'attendibilità sul piano civilistico dei dati di identificazione catastale è, inoltre, notevolmente aumentata — con conseguente ulteriore valoriz-

(25) La questione è stata analizzata nel Provvedimento del Garante per la protezione dei dati personali in data 7 febbraio 2008 (pubblicato nella G.U. n. 47 del 25 febbraio 2008), in relazione alla pubblicazione in appositi siti Internet (da eseguirsi a norma degli artt. 490 e 570 c.p.c., dell'art. 173 disp. att. c.p.c., e del d.m. 31 ottobre 2006) degli atti attraverso cui viene data notizia delle vendite giudiziarie, e più precisamente della copia dell'ordinanza del giudice che dispone sulla vendita forzata, nonché della relazione di stima dei beni da espropriare, che spesso contenevano le *generalità dei proprietari di porzioni immobiliari confinanti* con il bene dell'esecutato, non direttamente interessati dalla procedura esecutiva. In tale circostanza, il Garante ha disposto *che nelle copie pubblicate di tali atti non siano riportati i dati personali di soggetti estranei alla procedura esecutiva (in particolare, i proprietari confinanti)* ove ciò non sia previsto da una specifica norma di legge, *trattandosi di informazioni eccedenti e non pertinenti rispetto alle finalità cui è preordinato il procedimento espropriativo*. Ciò, al fine di assicurare il rispetto del *principio di proporzionalità nel trattamento dei dati* posto dall'art. 11, comma 1, lett. d), del d.lgs. n. 196/2003. *Mutatis mutandis*, le stesse conclusioni devono ritenersi applicabili in relazione al contenuto della *nota di trascrizione o di iscrizione, che potrà indicare i confini degli immobili ma con modalità che non evidenzino le generalità dei relativi proprietari* (in quanto estranei all'atto da trasciversi).

zazione degli stessi — per effetto della disciplina della c.d. *voltura automatica*, a seguito della trascrizione degli atti traslativi e costitutivi di diritti reali (ex art. 2 del d.m. n. 701/1994): *voltura automatica* che determina un'aderenza sempre maggiore tra l'identificazione catastale e la situazione giuridica effettiva degli immobili, come individuati nelle formalità pubblicitarie (e, correlativamente, negli atti dispositivi della proprietà o di diritti reali). Per non parlare della disciplina delle procedure finalizzate all'allineamento tra i dati catastali relativi alle unità immobiliari a destinazione ordinaria e i dati riguardanti la toponomastica e la numerazione civica interna ed esterna di ciascun comune (art. 14, comma 9-bis, del d.l. 6 dicembre 2011, n. 201; art. 1, comma 647, della legge 27 dicembre 2013, n. 147), che ha anch'essa contribuito ad accrescere — sul piano dell'effettiva corrispondenza alla reale ubicazione dei fabbricati — l'affidabilità dei dati di cui trattasi.

Si consideri, per finire, la normativa in tema di *conformità catastale* (art. 29, comma 1-bis, della legge 27 febbraio 1985, n. 52): almeno per una categoria di immobili (i fabbricati ultimati) e per la gran parte degli atti traslativi o costitutivi di diritti reali (ivi inclusi, secondo un'interpretazione assiologica e costituzionalmente orientata, gli atti giudiziari (26)), l'intervento del notaio e la dichiarazione (sotto responsabilità anche penale (27)) della parte alienante riguardo alla conformità allo stato di fatto dei dati catastali (e delle relative planimetrie) garantiscono l'attendibilità dei suddetti dati quanto all'identificazione dei beni immobili ed alla corrispondenza delle risultanze catastali alla realtà.

4. I criteri di identificazione degli immobili negli atti giuridici.

Si è visto come nell'ordinamento giuridico italiano non esistano criteri legali di identificazione degli immobili con valenza generalizzata. Esistono, piuttosto, *specifici criteri legali* nell'ambito della disciplina della *pubblicità immobiliare* (art. 2826 c.c.; artt. 2659 n. 4, 2660 n. 5, 2839 n. 7; art. 2645-bis c.c.), occasionalmente richiamate in altri settori dell'ordinamento (art. 555 c.p.c.; art. 6, n. 1, del d. lgs. n. 122/2005); ed è prescritto l'impiego di *criteri legali parzialmente coincidenti per la redazione degli atti pubblici notarili* (art. 51, n. 6, l. not.; art. 775, n. 1, c.p.c.). Tuttavia, nessuno di essi ha valore generale né *vis expansiva*, tale da consentire la

(26) G. PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 13 ss.

(27) V. sulla questione G. PETRELLI, *Conformità catastale e pubblicità immobiliare*, cit., p. 64.

relativa estensione analogica ad ulteriori settori privi di espressa disciplina. In particolare, *manca una disciplina legale finalizzata all'identificazione degli immobili negli atti giuridici privati* (contratti, atti unilaterali tra vivi, testamenti), *negli atti giudiziari* (sentenze, decreti di trasferimento) o *amministrativi* (es. decreti di espropriazione per pubblica utilità). Ciò ha dato luogo a consistenti e non sopite dispute, anche perché le soluzioni adottate in giurisprudenza, al fine di risolvere i contrasti tra plurimi elementi di identificazione all'interno di un medesimo atto giuridico, non sono spesso condivisibili.

D'altra parte, i criteri di identificazione degli immobili, diversi da quelli legali, sono interamente rimessi all'*autonomia privata*, la quale può adottarne anche di *convenzionali* (come un «nome» o altro tipo di «contrassegno», atto ad individuare un determinato immobile: ad es., il palazzo di giustizia di ..., il condominio o residence denominato ... (28)); il cui impiego però — per la loro stessa natura — può risultare utile solo se circoscritto ad una determinata cerchia sociale o addirittura familiare. Questi criteri comunque non presentano i caratteri di univocità propri di quelli legali.

Si comprende, allora, la ragione per cui l'ordinamento ha sentito l'esigenza di dettare *criteri legali di identificazione* per i casi in cui si tratta di regolamentare *rapporti giuridici con i terzi* (strumenti di pubblicità legale), mentre ha adottato un atteggiamento più liberale riguardo al contenuto descrittivo degli atti giuridici privati, in un'ottica di regolamentazione dei rapporti tra i soli autori dell'atto giuridico (29). Solo quando l'atto abbia un superiore crisma di legalità (atto pubblico notarile), la legge (art. 51, n. 6, l. not.; art. 775, n. 1, c.p.c.) si preoccupa di imporre al

(28) Sulla valenza identificativa del nome con riferimento agli immobili (peraltro oggettivamente circoscritta, e utile soprattutto in passato), cfr. I. LUZZATI, *Della trascrizione*, Torino 1888, p. 58.

(29) È costante, in giurisprudenza, l'affermazione della validità del contratto il cui oggetto non sia determinato o reso determinabile mediante indicazione di confini e dati catastali, ma con altri mezzi oggettivi idonei a tal fine (come, ad esempio, il piano ed il numero civico dell'appartamento): v. per tutte Cass. 6 giugno 1983, n. 3856, in *Riv. dir. comm.*, 1984, II, p. 187, con nota di A. FUSARO; Cass. 22 giugno 1995, n. 7079, in *Foro it.*, Rep. 1995, voce *Contratto in genere*, n. 377; Cass. 3 luglio 1998, n. 6481, in *Foro it.*, Rep. 1998, voce *Contratto in genere*, n. 359.

Più in generale, si afferma che *in mancanza di una norma di legge che stabilisca in che modo deve essere identificato o reso identificabile l'oggetto del contratto, ogni mezzo, ferma restando l'esigenza di requisiti formali, è a ciò idoneo, purché sia atto a realizzare un risultato che non lasci possibilità di equivoci*, e non è escluso che l'identificazione possa avvenire mediante elementi acquisiti *aliunde*, con riferimento ad altri atti e documenti collegati a quello oggetto di valutazione, ovvero con i criteri che il contratto stesso e la pratica delle cose possono suggerire (Cass. 27 ottobre 1984, n. 5517, in *Foro it.*, Rep. 1984, voce *Contratto in genere*, n. 142; Cass. 14 marzo 1987, n. 2665, in *Foro it.*, Rep. 1987, voce *Contratto in genere*, n. 287).

pubblico ufficiale rogante l'impiego di criteri legali di identificazione, disciplinarmente sanzionato, circoscrivendo poi nei limiti del «possibile» l'utilizzo strumentale di singoli criteri (come i dati catastali, o i confini), ma imponendo inderogabilmente un «risultato» (l'accertamento dell'identità degli immobili).

Una modalità abbastanza ricorrente è la prescrizione dell'utilizzo negli atti di una *pluralità* di dati identificativi, al fine evidente di consentire il superamento di equivocità od errori che potrebbero caratterizzare i singoli elementi di identificazione. Il catasto, in particolare, è certamente uno strumento identificativo univoco, ma è anche caratterizzato (lo era soprattutto in passato) da ricorrenti errori, dovuti alle modalità stesse della sua formazione e conservazione (30); per contro altri elementi identificativi (come i confini, la descrizione della consistenza fisica, gli elaborati grafici anche non catastali), possono essere equivoci, o poco precisi. D'altra parte, anche laddove l'ordinamento prescrive l'impiego di un unico (o prevalente) mezzo di identificazione (come avviene per il catasto nell'art. 2826 c.c.), non viene impedito a chi si avvalga dello strumento pubblicitario di indicare in via concomitante (mediante l'utilizzo delle parti libere della nota di trascrizione o iscrizione, il c.d. quadro «D») anche altri elementi (confini, composizione delle unità immobiliari, descrizioni varie).

Venendo ora all'esame analitico dei *singoli criteri di identificazione degli immobili*, va posta in evidenza la loro riconducibilità a due gruppi fondamentali.

Esistono innanzitutto *criteri di identificazione di tipo «reale»*, che fanno riferimento ad elementi della realtà materiale: tali sono le *indicazioni di tipo descrittivo* (ubicazione, indirizzo, numeri civici esterni ed interni, piano, numero dei vani dell'unità immobiliare, superficie reale della stessa) ed i *confini «reali»* dell'immobile (31). A proposito di questi ultimi, la relativa indicazione in atto può fare riferimento a profili *di tipo naturalistico* (es., confini con strade, corsi d'acqua, terrapieni, fossati, dislivelli nel terreno, muri di recinzione, siepi, segni lapidei o altri termini fisici di confine, scale, e simili). È evidente che l'attitudine significativa dei dati di tipo fisico o naturale è per certi versi maggiore rispetto ad altre che non sono immediatamente percepibili dalle parti, e possono non essere adeguatamente conosciute dalle stesse, ma per altri aspetti è meno univoca e stabile nel tempo. Inoltre, *dette indicazioni possono rivelarsi inesatte, o*

(30) Cfr. al riguardo G. PETRELLI, *L'individuazione dei beni immobili nel pensiero di Alberto Auricchio e nell'evoluzione successiva del sistema*, cit., § 5.

(31) Sulle diverse modalità con cui può essere stabilito un confine, cfr. MAGAZZÙ, *Confini (regolamento di)*, in *Enc. dir.*, VIII, Milano 1961, p. 964 ss.

comunque prive del carattere della stabilità: una recinzione può essere spostata, un dislivello nel terreno può essere eliminato; le parti potrebbero fare riferimento, erroneamente, ad un elemento che le stesse ricordano ma che tuttavia non esiste più, o è collocato in posizione diversa rispetto a quanto da esse rammentato. Lo stesso dicasi per errori, frequenti nella pratica, nell'indicare il numero di vani di un'unità immobiliare, l'ubicazione di una cantina, e simili.

Vi sono poi *criteri di identificazione di tipo «ideale»*, che fanno cioè riferimento non a dati della realtà, bensì ad *elementi di tipo «immateriale»* a loro volta evocativi di profili della realtà materiale. A questa seconda specie di dati identificativi («di secondo grado») appartengono innanzitutto quelli *di tipo giuridico* (titolarità della proprietà degli immobili confinanti in capo a soggetti nominativamente indicati (32), o individuati *per relationem* ad una determinata qualifica, come quella di eredi o aventi causa di precedenti proprietari; ma anche ad esempio titolarità comune di enti condominiali). Parimenti, appartengono a questa seconda categoria i *dati di identificazione catastale* (numeri delle particelle e dei relativi fogli di mappa, superficie e vani catastali, indirizzi indicati in catasto) (33), come

(32) È appena il caso di evidenziare che la prassi di indicare i confini attraverso i nominativi dei proprietari confinanti — a parte le ulteriori criticità che verranno ricordate nel prosieguo dell'analisi — è figlia di tempi in cui, in società statiche e sedentarie, chiunque conosceva i proprietari confinanti, cosa che oggi avviene raramente, sia nei centri urbani, sia con riferimento ai terreni (spesso incolti e abbandonati, e comunque non frequentati quotidianamente come in passato).

(33) Si è evidenziato (G. GORLA e P. ZANELLI, *Del pegno. Delle ipoteche*, Bologna-Roma 1992, p. 318) che il nuovo testo dell'art. 2826 c.c. adotta una terminologia più appropriata («dati di identificazione catastale») rispetto a quella previgente («numero del catasto o delle mappe censuarie»), in quanto «comprensiva di ogni (eventualmente anche futura ma diversa forma di) identificazione catastale».

Per qualche autore, è necessario indicare i dati catastali completi, con la sola eccezione della rendita (P. BOERO, *Le ipoteche*, Torino 1999, p. 162). Per altri (A. RAVAZZONI, *Le ipoteche*, Milano 2006, p. 336; A. CHIANALE e G. TERLIZZI, *Della tutela dei diritti (artt. 2784-2906)*, Torino 2015, p. 506), i «dati di identificazione catastale» si esauriscono nel comune catastale, nel foglio di mappa e nel numero di particella ed eventuale subalterno, senza necessità di indicare ulteriori dati censuari.

In quest'ultimo senso, v. anche la Circ. Min. Fin., Direzione Catasto, 7 agosto 1985, n. 59 (prot. n. 9095): il nuovo testo dell'art. 2826 c.c., richiamato dall'art. 2659, n. 4, richiede l'indicazione dei «dati di identificazione catastale», modificando così la locuzione adottata dal precedente testo («numero del catasto o delle mappe censuarie»), «ritenendo il legislatore che il nuovo termine adottato si riferisce a tutti gli elementi che individuano l'immobile secondo il vigente ordinamento catastale, consistenti nel foglio di mappa, nel numero di particella e nel subalterno».

Sembra però preferibile ritenere rilevanti, a fini identificativi, anche altri elementi (soprattutto la superficie dei terreni, o il numero dei vani delle unità immobiliari urbane, ma anche l'indicazione del piano, ed eventualmente la toponomastica catastale), che possono risultare decisivi quando, a seguito di frazionamenti, fusioni o altre variazioni, il numero identificativo della particella non venga soppresso, ma permanga a designare unità di diverse dimensioni.

pure le *rappresentazioni grafiche* contenute in planimetrie (catastali o meno), elaborati grafici di vario genere, tipi di frazionamento catastale. Vi appartengono, inoltre, i «*confini catastali*», quelli cioè indicati con i riferimenti numerici delle particelle catastali o dei subalterni confinanti, tratti rispettivamente dalle mappe catastali o dagli elaborati planimetrici che rappresentano un intero edificio (34). *Anche le indicazioni di tipo ideale possono occasionalmente essere erronee*, ad esempio perché viene indicato un confine menzionando un soggetto che non è più, o non è mai stato, proprietario dell'immobile limitrofo (ma semplicemente occupante, conduttore, possessore), o le cui generalità sono declinate erroneamente; o perché la rappresentazione grafica di una planimetria non corrisponde alla realtà; o ancora perché il confine indicato nelle mappe catastali non corrisponde a quello che effettivamente delimita due proprietà limitrofe, o in quanto la superficie catastale non corrisponde a quella effettiva (35).

Non vi è, tra quelli suindicati, un tipo di descrittiva che sia in assoluto maggiormente corretto, o maggiormente idoneo al fine di identificare gli immobili negli atti giuridici. Alla luce di quanto già detto circa lo spazio riservato dalla legge all'autonomia privata, e l'assenza di criteri legali generali di identificazione con riferimento agli atti giuridici, deve ritenersi senz'altro legittimo l'impiego di criteri di identificazione sia «*reali*» che «*ideali*», e non può stabilirsi alcuna gerarchia tra gli stessi: sola condizione indispensabile è che i criteri di cui trattasi siano idonei ad assolvere alla loro funzione identificativa nei casi concreti. Deve essere quindi ritenuta illegittima la pretesa di limitare o escludere l'impiego di alcuni di detti criteri (come i c.d. confini catastali), in assenza di un divieto di legge al riguardo. D'altra parte, la legge assegna oggi ai dati catastali un rilievo preponderante (imponendoli addirittura come unico dato identificativo in tutta una serie di casi), e non avrebbe senso sminuirne la rilevanza quando

(34) Per Cass. 13 gennaio 1976, n. 91, in *Giur. it.*, 1976, I, 1 c. 1320, «se le parti identificano i confini dell'immobile venduto con esclusivo riferimento ai dati catastali, riportati in contratto e ad un tipo di frazionamento, in questo richiamato, tali dati e tale tipo costituiscono quegli elementi fondamentali per l'individuazione dei confini».

(35) A quanto esemplificato nel testo occorre aggiungere che la prassi contrattuale conosce anche alcune *varianti certamente inidonee* al fine di evocare i reali confini delle unità fondiarie, *palesamente inadeguate o equivoche*: tali le formule «confinante con proprietà di terzi», oppure «proprietà del costruttore o aventi causa», come pure le aggiunte «salvi migliori confini» o «come meglio in fatto», le quali — oltre a configurare delle «clausole di stile», come tali ritenute inefficaci dalla giurisprudenza (tra le tante, Cass. 29 settembre 2011, n. 19876, in *Foro it.*, Rep. 2011, voce *Contratto in genere*, n. 418; Cass. 31 maggio 2013, n. 13839, in *Foro it.*, Rep. 2013, voce *Contratto in genere*, n. 385) — rivelano semplicemente la non conoscenza dei reali confini in capo alle parti dell'atto, ed il tentativo di un ossequio puramente formale, ma in realtà inesistente, ai dettami della legge che prescrive l'indicazione in atto dei confini.

tali dati siano impiegati per identificare i confini degli immobili. Anche perché *la giurisprudenza in alcuni casi attribuisce addirittura rilievo prevalente ai confini catastali* (in particolare, a quelli risultanti dai tipi di frazionamento catastale allegati agli atti e/o in essi richiamati) (36). Si aggiunga che *la finalità dell'indicazione dei confini* (che è quella di contribuire ad identificare gli immobili, sopperendo ad eventuali errori materiali nell'indicazione dei numeri delle particelle oggetto dell'atto) è *assolta anche dai confini catastali*, essendo certamente improbabile che un *lapsus calami* riguardante il numero di una particella venga replicato anche nell'indicazione dei numeri delle particelle confinanti.

La previsione contenuta nell'art. 51, n. 6, l. not., del resto, è esattamente su questa linea: essa *pone inderogabilmente un obiettivo* (l'identificazione certa degli immobili), ma *non è perentoria riguardo all'utilizzo di singoli mezzi di identificazione, il cui impiego è prescritto solo «in quanto possibile»*, con previsione da ritenersi riferibile — come già visto — a ciascuno degli elementi ivi indicato. Di volta in volta, *potrebbe non essere possibile indicare un identificativo catastale idoneo* (in rari casi, esistono ancora immobili non censiti in catasto; in altri casi, possono essere stipulati atti aventi ad oggetto porzioni di immobili non frazionati catastalmente), *ovvero indicare i confini reali* (che magari non sono conosciuti dalle parti nella loro materialità), *o i confini catastali* (es., unità immobiliari collocate in edifici di vecchia costruzione, privi di elaborato planimetrico generale). Né può ritenersi che in queste ultime ipotesi gravi sulle parti l'onere — e/o sul notaio — l'obbligo di accertare la titolarità delle proprietà confinanti mediante l'effettuazione di ispezioni nei registri immobiliari (ciò esporrebbe le parti a costi e lungaggini assolutamente non proporzionati ed irragionevoli (37) rispetto alla rilevanza del dato di cui trattasi). Il concetto

(36) Si afferma, in giurisprudenza, che in materia di *regolamento di confini l'elemento primario* di prova per l'individuazione del confine è rappresentato dal *tipo di frazionamento allegato ai contratti*, che, quale elemento interpretativo della volontà negoziale, non lascia margini di incertezza nella determinazione della linea di confine tra i fondi (tra le altre, Cass. 16 maggio 1981, n. 3222, in *Foro it.*, Rep. 1981, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 23; Cass. 12 aprile 1995, n. 4193, in *Foro it.*, 1996, I, c. 1387; Cass. 1 dicembre 2000, n. 15386, in *Foro it.*, Rep. 2000, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 17). Coerentemente, e in ossequio alla prescrizione di forma scritta *ex art. 1350 c.c.*, la giurisprudenza fa prevalere le risultanze dei confini risultanti dal tipo di frazionamento catastale, allegato ai titoli di acquisto, sulla prova testimoniale tesa a dimostrare i confini «reali» degli immobili (Cass. 12 novembre 2007, n. 23500, in *Foro it.*, Rep. 2007, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 11).

(37) Sul rilievo dei principi di proporzionalità e ragionevolezza nei contratti, cfr. G. PERLINGIERI, *Profili applicativi della ragionevolezza nel diritto civile*, Napoli 2015; S. PATTI, *La ragionevolezza nel diritto civile*, Napoli 2013; S. TROIANO, *La «ragionevolezza» nel diritto dei contratti*, Padova 2005; A. BORTOLUZZI, *Proporzionalità*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ., Aggiornamento, ****, II, Torino 2007, p. 1089; P. PERLINGIERI, *Equilibrio normativo e principio di proporzionalità nei contratti*, in *Rass. dir. civ.*, 2001, p. 354.

di «possibilità», ex art. 51 n. 6 l. not., è quindi *relativo*, e va inteso alla luce delle riflessioni appena esposte: *anche un'informazione recuperabile con tempi e costi incompatibili con le esigenze di celerità proprie della contrattazione immobiliare deve ritenersi «impossibile» agli effetti della redazione dell'atto notarile*. D'altra parte, la relatività del concetto di possibilità ha correttamente indotto la dottrina ad escludere la necessità di indicare inderogabilmente dati catastali e confini nei testamenti (38), che sono per loro natura atti urgenti, il *favor* per la cui redazione è evidentemente incompatibile con tecniche redazionali caratterizzate da assoluta completezza.

5. *La discordanza dei confini dai dati catastali.*

In presenza di un'indicazione comprensiva di una pluralità di criteri di identificazione di diversa natura, si pone il problema di stabilire *se vi sia un elemento, tra quelli utilizzati, cui vada attribuita prevalenza*. Le massime giurisprudenziali sono tendenzialmente orientate in questo senso: si afferma infatti, con indirizzo apparentemente consolidato (ma che — come si dirà — non appare condivisibile nella sua rigidità), la prevalenza dei confini sui dati catastali (39), ma anche la prevalenza delle risultanze

La dottrina è comunque concorde nell'affermare che il notaio non risponde dell'eventuale inesattezza delle indicazioni ex art. 51, n. 6, l. not., che non cadano sotto la sua diretta percezione, le quali devono essere rese dalle parti: C. MICHELOZZI, *Il Notariato secondo la nuova legge italiana*, cit., p. 231; B. LENZI, *Il notaio e l'atto notarile*, Pisa 1950, p. 109; C. FALZONE e A. ALIBRANDI, *Oggetto dell'atto notarile (designazione dell')*, cit., p. 157; P. BOERO, *La legge notarile commentata*, I, cit., p. 309; G. SANTARCANGELO, *La forma degli atti notarili*, Roma 1994, p. 119; M. DI FABIO, *Manuale di notariato*, cit., p. 186; G. CASU e G. SICCHIERO, *La legge notarile commentata*, cit., p. 299.

(38) P. MOSCATELLO, *La legislazione notarile italiana*, cit., p. 265.

(39) Si sostiene, in giurisprudenza, che *l'indicazione dei confini* — che concerne punti oggettivi di riferimento esterni consentendo perciò la massima precisione — *assume valore decisivo e prevalente rispetto* alle altre risultanze probatorie ed, in particolare, *ai dati catastali*, allorché si risolve nella descrizione dell'intero perimetro ed, a maggior ragione, quando trovi conferma in altri dati obiettivi incontrovertibilmente conducenti al fine, come la dettagliata descrizione della composizione e della collocazione dell'unità immobiliare nell'ambito d'un più vasto complesso, così eliminando ogni margine di dubbio circa la materiale consistenza dell'unità stessa; sicché nel contrasto tra i dati catastali e i confini indicati nel contratto, deve darsi la prevalenza a questi ultimi, se siano precisi e idonei per l'accertamento del confine esatto: cfr. Cass. 30 gennaio 1963, n. 146 (*Rv. 260198*); Cass. 22 aprile 1965, n. 711 (*Rv. 311337*); Cass. 28 maggio 1973, n. 1581 (*Rv. 364409*); Cass. 22 gennaio 1976, n. 203 (*Rv. 378859*); Cass. 21 aprile 1979, n. 2233 (*Rv. 398583*); Cass. 25 ottobre 1980, n. 5717 (*Rv. 409557*); Cass. 8 gennaio 1981, n. 159, in *Foro it.*, Rep. 1981, voce *Vendita*, n. 116; Cass. 13 ottobre 1982, n. 5285, in *Arch. civ.*, 1983, p. 262; Cass. 12 aprile 1983, n. 2583, in *Foro it.*, Rep. 1983, voce *Vendita*, n. 102; Cass. 16 dicembre 1986, n. 7557, in *Foro it.*, Rep. 1986, voce *Vendita*, n. 87; App. Roma 16 novembre 1999, in *Temì romana*, 2000, p. 645; Cass. 18 aprile 2002, n. 5635, in *Foro it.*, Rep. 2002, voce *Vendita*, n. 69; Cass. 30 maggio 2003, n. 8810, in *Foro it.*, Rep. 2003, voce *Contratto in genere*, n. 466; Cass. 19

grafiche dei tipi di frazionamento e delle planimetrie, allegati agli atti e/o in essi richiamati (40). Più complesso il rapporto tra la descrizione contenuta

novembre 2004, n. 21885, in *Foro pad.*, 2005, I, c. 297; Cass. 24 aprile 2007, n. 9857, in *Foro it.*, Rep. 2007, voce *Vendita*, n. 80; Cass. 16 marzo 2016, n. 5208, in www.italgiure.giustizia.it/sncass/.

(40) Si afferma, pacificamente, che nella compravendita immobiliare, *qualora le parti abbiano fatto riferimento*, ad ulteriore e conclusiva precisazione rispetto alle altre indicazioni, *al tipo di frazionamento allegato all'atto di vendita*, detto frazionamento, *quale elemento testuale della volontà negoziale, costituisce il dato primario per l'esatta identificazione del bene trasferito*, in quanto la sua specificità non lascia margini di incertezza nella determinazione dei relativi confini. Anche perché i tipi di frazionamento, essendo, di norma, diretti ad individuare l'area compravenduta, se assunti quali parti integranti dell'atto contrattuale cui vengono allegati, sono da considerare non semplici dati catastali, ma fonte di tali dati, in quanto espressione della volontà dei contraenti circa l'oggetto del negozio. Pertanto, occorre distinguere fra mappa, numero ed intestazione catastale in sé, quali elementi indicativi o presuntivi di proprietà, e tipo di frazionamento, quale elemento del negozio di cui viene a costituire parte integrante, destinato, come tale, a determinare l'oggetto materiale dello stesso negozio. In conclusione, secondo la giurisprudenza *i dati catastali, emergenti dal tipo di frazionamento approvato dai contraenti ed allegato all'atto notarile trascritto, e l'indicazione dei confini risultante dal rogito assurgono al rango di risultanze di pari valore*; e nessun rilievo può assumere l'eventuale circostanza che alla data della stipulazione del contratto il frazionamento non sia stato ancora approvato, dal momento che in sede d'interpretazione dell'atto traslativo il tipo di frazionamento viene in considerazione non già nella sua efficacia tipica di atto della procedura di variazione catastale, destinata a perfezionarsi soltanto a seguito dell'approvazione, ma quale documento integrativo del contratto, formato sull'accordo delle parti, al quale le stesse hanno inteso riferirsi per una più esatta individuazione dell'oggetto. Per tali conclusioni, cfr. Cass. 4 marzo 1971, n. 578 (*Rv. 350287*); Cass. 7 maggio 1991, n. 5016, in *Foro it.*, Rep. 1991, voce *Vendita*, n. 77; Cass. 7 giugno 1993, n. 6356, in *Foro it.*, Rep. 1993, voce *Vendita*, n. 89; Cass. 14 dicembre 1994, n. 10698, in *Foro it.*, Rep. 1994, voce *Contratto in genere*, n. 335; Cass. 12 aprile 1995, n. 4193, in *Foro it.*, Rep. 1995, voce *Vendita*, n. 89; Cass. 24 febbraio 1996, n. 1446, in *Foro it.*, Rep. 1996, voce *Vendita*, n. 69; Cass. 24 febbraio 2004, n. 3635, in *Foro it.*, Rep. 2004, voce *Vendita*, n. 101; Cass. 13 gennaio 2006, n. 501, in *Foro it.*, Rep. 2006, voce *Vendita*, n. 98; Cass. 3 settembre 2013, n. 20131, in *Foro it.*, Rep. 2013, voce *Contratto in genere*, n. 384; Cass. 3 marzo 2014, n. 4934, in *Contratti*, 2014, p. 521.

Per il rilievo delle planimetrie allegata al contratto ed in esso richiamate, ai fini della determinazione del relativo oggetto, Cass. 24 novembre 1983, n. 7047, in *Foro it.*, 1984, I, c. 70, ed in *Riv. not.*, 1984, p. 881; Cass. 16 giugno 1989, n. 2900, in *Vita not.*, 1988, p. 1202; Cass. 24 marzo 1995, n. 3454, in *Riv. giur. edilizia*, 1996, I, p. 674; Cass. 5 maggio 2003, n. 6764, in *Foro it.*, Rep. 2003, voce *Contratto in genere*, n. 418; Cass. 5 marzo 2007, n. 5028, in *Foro it.*, Rep. 2007, voce *Contratto in genere*, n. 429; Cass. 28 novembre 1996, n. 10611, in *Foro it.*, Rep. 1996, voce *Vendita*, n. 68; Cass. 19 ottobre 1999, n. 11744, in *Riv. not.*, 2000, p. 483; Cass. 28 novembre 2012, n. 21127, in *Riv. not.*, 2013, p. 365; Cass. 9 ottobre 2014, n. 21352, in *Foro it.*, Rep. 2014, voce *Contratto in genere*, n. 322.

V. inoltre le sentenze secondo le quali, *nella compravendita dei beni immobili, l'indicazione del bene alienato deve essere effettuata in base alla descrizione obiettiva ed alle indicazioni topografico-catastali e non già secondo riferimenti soggettivi o situazioni di mero fatto* che possono essere rilevanti per particolari fini (come l'usucapione, la determinazione del prezzo, l'evizione) ma non nel caso in cui si controverta sulla estensione e sui limiti dell'effetto traslativo, in cui l'eventuale contrasto tra i dati descrittivi e catastali con elementi estrinseci alla descrizione obiettiva del bene deve essere risolto dando rilievo alla individuazione tecnico topografica dell'immobile *salvo che altre clausole negoziali*, ancorché relative alla disciplina di rapporti ed effetti accessori, *non siano coerenti con tale accertamento* (Cass. 11 gennaio 1982, n. 108, in *Riv. giur. edilizia*, 1983, I, p. 23, ed in *Giur. it.*, 1983, I, 1, c. 1732; Cass. 21 dicembre 1993, n. 12631, in *Arch. civ.*, 1994, p. 284; Cass. 3 settembre 2010, n. 19044, in *Foro it.*, Rep. 2010, voce *Vendita*, n. 62.

nell'atto e gli elaborati grafici allegati: qui le decisioni sono articolate, e tendenzialmente propense a valorizzare il ruolo del giudice nell'interpretazione dell'atto e nella soluzione della *quaestio voluntatis* nei casi concreti (41).

Il problema del conflitto tra più elementi identificativi si pone anche nell'interpretazione delle *note di trascrizione ed iscrizione*: l'impostazione su base personale della pubblicità immobiliare, e la correlativa unicità della chiave personale di ricerca nei registri, rende possibile inserire nella parte libera (quadro D) della nota — oltre agli identificativi catastali, anche informazioni di tipo diverso (descrizione, superficie, ubicazione, confini), che devono essere anch'esse adeguatamente valorizzate ai fini dell'opponibilità ai terzi (42) e del giudizio di validità della formalità eseguita (43). Del resto, la stessa legge impone l'indicazione nella parte libera della nota di alcuni elementi identificativi relativi agli immobili da costruire (art. 17, comma 4, della legge n. 52/1985; art. 2645-*bis* c.c.), e ciò dimostra che la relativa compilazione sia consentita anche in tutti gli altri casi, in cui il dato catastale non costituisca identificativo idoneo (44), vuoi perché l'unità immobiliare non è ultimata o per altre ragioni non è (ancora) censita in catasto, vuoi perché non è censibile, vuoi ancora perché oggetto dell'atto da trascrivere o iscrivere è solo una *porzione* (non frazionata catastalmente) di una unità immobiliare. In questi casi, deve ritenersi che il *conflitto tra due esigenze* (quella della *rapida ed efficiente circolazione*

(41) Le *piante planimetriche allegate ai contratti* aventi ad oggetto immobili fanno parte integrante della dichiarazione di volontà, quando ad esse i contraenti si siano riferiti nel descrivere il bene, e costituiscono *mezzo fondamentale per l'interpretazione del negozio* salvo, poi, al giudice di merito, *in caso di non coincidenza* tra la descrizione dell'immobile fatta in contratto e la sua rappresentazione grafica contenuta nelle dette planimetrie, il compito di risolvere la *quaestio voluntatis* della maggiore o minore corrispondenza di tali documenti all'intento negoziale ricavato dall'esame complessivo del contratto: Cass. 7 dicembre 1982, n. 6672, in *Foro it.*, Rep. 1982, voce *Vendita*, n. 79; Cass. 7 giugno 1993, n. 6356, in *Foro it.*, Rep. 1993, voce *Vendita*, n. 89; Cass. 26 maggio 1999, n. 5123, in *Arch. civ.*, 2000, p. 1113; Cass. 5 maggio 2003, n. 6764, in *Foro it.*, Rep. 2003, voce *Contratto in genere*, n. 418; Cass. 3 marzo 2014, n. 4934, in *Contratti*, 2014, p. 521.

(42) Cfr. al riguardo L. MISEROCCHI, «Nuova» *meccanizzazione dei registri immobiliari e «invalidità» della trascrizione per vizi della nota*, in *Riv. dir. priv.*, 1997, p. 296 ss.

(43) È affermazione pacifica, in giurisprudenza, quella secondo la quale in tema di trascrizione, ai sensi dell'art. 2665 c.c. l'omessa indicazione dei dati catastali degli immobili non determina necessariamente l'invalidità della relativa nota di trascrizione, atteso che l'eventuale carenza di detti estremi non assume rilievo se non induce incertezza sui soggetti, sui beni o sul rapporto cui essa inerisce e sia, per contro, consentito di individuare senza possibilità di equivoci gli elementi essenziali del contratto (Cass. 11 aprile 2006, n. 8460, in *Foro it.*, Rep. 2006, voce *Trascrizione*, n. 60); mentre d'altra parte, in mancanza di altre idonee precisazioni «l'erronea indicazione nella nota di trascrizione dei dati di identificazione catastale ingenera una reale, seria ed obiettiva situazione di incertezza sull'identità di uno degli immobili staggiti» (Trib. Cassino 11 marzo 1996, in *Foro it.*, 1997, I, c. 3039).

(44) Per tale corretta osservazione, G. DE RUBERTIS, *Le nuove norme in tema di pubblicità immobiliare*, in *Vita not.*, 1985, p. 51-52.

degli immobili, e quella dell'identificazione il più possibile completa e precisa degli stessi) debba essere risolto tenendo conto del favor dell'ordinamento per la prima delle due, considerando che nel caso in cui l'identificazione non fosse accurata i terzi non sarebbero comunque danneggiati, risultando semmai ad essi inopponibile il mutamento giuridico pubblicizzato in modo non idoneo. In questo senso sono orientate la prassi amministrativa, la dottrina e la giurisprudenza, che pacificamente consentono di stipulare e sottoporre a pubblicità anche atti che abbiano ad oggetto porzioni di beni immobili (45), ed affermano la validità della trascrizione pur in caso di mancata o erronea indicazione di taluno dei dati identificativi di cui all'art. 2826 c.c., quando non ne derivi incertezza sulla reale consistenza dell'oggetto della pubblicità (46). Pur in presenza di norme che

(45) C. FALZONE e A. ALIBRANDI, *Frazionamento catastale*, in *Dizionario enciclopedico del notariato*, II, Roma 1974, p. 522; G. DE RUBERTIS, *Le nuove norme in tema di pubblicità immobiliare*, cit., p. 57 ss.; P. BOERO, *Frazionamento catastale*, in *Digesto discipline privatistiche, sez. civ.*, VIII, Torino 1992, p. 500; M. LEO, *Atto notarile e frazionamento catastale*, in *Studi e materiali*, 2004, I, p. 638. Con riguardo al problema della determinabilità dell'oggetto del contratto preliminare, avente ad oggetto porzioni di particelle non frazionate, cfr. F. TOSCHI VESPASIANI, *Mancanza del tipo di frazionamento catastale, determinabilità dell'oggetto e contratto preliminare (nota a Cass. 20 marzo 2006, n. 6160)*, in *Contratti*, 2007, p. 25. Per la validità della vendita parziale di un appartamento, ferma la necessità dei prescritti titoli abilitativi edilizi ai fini dello scorporo materiale della porzione venduta, cfr. Cass. 4 dicembre 2003, n. 18535, in *Foro it.*, Rep. 2003, voce *Vendita*, n. 78.

La possibilità di stipulare atti notarili di vendita di particelle non frazionate — salva ovviamente la disciplina in tema di lottizzazione abusiva a scopo edificatorio — si evince, del resto, testualmente dall'art. 8 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 650, che per tale eventualità prevede la cointestazione in catasto dell'unica particella, a seguito dell'atto traslativo, fino all'approvazione del tipo di frazionamento ed alla sottoscrizione con firme autenticate ad opera degli aventi diritto.

(46) Per la Circ. Min. Fin., Direzione Catasto, 2 maggio 1995, n. 128/T, è possibile utilizzare — nella compilazione del quadro B della nota — la categoria «porzione di immobile» essenzialmente «quando il sequestro o il pignoramento hanno per oggetto una porzione di immobile precedentemente ipotecata, priva di estremi catastali propri»; fattispecie a cui si aggiunge quella della «porzione di fabbricato in corso di costruzione», normativamente contemplata dalla disciplina della trascrizione del contratto preliminare. Ai fini dell'iscrizione delle ipoteche su particelle non frazionate, le suddette istruzioni ministeriali (capitolo 7) precisano che gli appositi codici «P» (porzione di immobile) e «Q» (porzione di fabbricato in corso di costruzione) sono «da utilizzare quando l'ipoteca viene iscritta su una porzione di immobile priva di estremi catastali propri. Poiché il Catasto non gestisce frazionamenti originati da iscrizioni di ipoteca, in tali casi, nel campo «Identificazione attuale dell'immobile» andranno indicati i dati catastali dell'immobile su parte del quale andrà a gravare l'ipoteca, mentre nel campo «Natura» andrà indicato il codice «Q» se trattasi di fabbricato in corso di costruzione, ed il codice «P» se trattasi di altro immobile».

La giurisprudenza, da parte sua, ha chiarito che ai fini della trascrizione del bene compravenduto l'indicazione del numero catastale e delle mappe censuarie è richiesta soltanto quando tali dati esistono, e pertanto risultano soddisfatte le esigenze di individuazione del bene quando lo stesso sia sufficientemente individuato nel contratto (Cass. 4 aprile 1981, n. 1914, in *Foro it.*, Rep. 1981, voce *Trascrizione*, n. 17).

Anche nel corso dei lavori preparatori della legge n. 52/1985, fu evidenziato come l'indicazione dei dati catastali sia necessaria, in conformità del resto all'orientamento della giurisprudenza, solo se tali dati esistono; in caso contrario le esigenze di individuazione del bene possono essere altrimenti soddisfatte mediante altra sufficiente descrizione, dovendosi

obbligano il conservatore a rifiutare la trascrizione quando la nota presentata non contenga le indicazioni catastali prescritte (art. 2674, comma 1, che richiama gli artt. 2659, 2660 e 2839 c.c.), *nessuna norma, nel diritto vigente, impone che i dati catastali indicati nel titolo e nella nota di trascrizione siano già acquisiti al sistema (banca dati catastale)*. Vi è, al contrario, una disposizione di legge che depone in senso esattamente opposto: l'art. 9, comma 12, del d.l. 30 dicembre 1993, n. 557, convertito con legge 26 febbraio 1994, n. 133, prevede che a seguito di *«apposito decreto del Ministro delle finanze, il conservatore può rifiutare, ai sensi*

evitare di *«adattare il diritto civile alla nota di trascrizione»* (cfr. l'intervento del relatore Di Lembo durante la seduta della Commissione Giustizia del Senato del 30 gennaio 1985).

Cfr. anche Cass. 19 ottobre 2015, n. 21115, in *Foro it.*, Rep. 2015, voce *Trascrizione*, n. 28 («Riguardo al fabbricato per il quale sia stata presentata una denuncia di variazione, ma non sia ancora seguita l'identificazione catastale definitiva, ai fini della validità della trascrizione non occorre che la nota riporti i dati catastali con i quali l'immobile era individuato nella precedente formalità, ma basta che essa indichi il numero di protocollo della denuncia di variazione»).

Va da sé che la nota di trascrizione o di iscrizione deve contenere indicazioni descrittive assolutamente precise (confini, punti cardinali, misurazione della superficie, ecc.), al fine di identificare la porzione di particella che ne costituisce oggetto, nell'impossibilità di effettuare una valida *relatio* ad eventuali elaborati grafici allegati al titolo. Infatti, per stabilire se e in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo; con la conseguenza che *non sono opponibili quei diritti derivanti dalla planimetria allegata all'atto trascritto*, cui la nota abbia rinviato solo genericamente, senza alcuna precisazione della consistenza ed oggetto degli stessi (Cass. 10 aprile 1986, n. 2501, in *Vita not.*, 1986, p. 783).

Ai sensi dell'art. 2665 c.c. l'omessa indicazione dei dati catastali degli immobili non determina l'invalidità della relativa nota di trascrizione, atteso che l'eventuale carenza di detti estremi non assume rilievo se non induce incertezza sui soggetti, sui beni o sul rapporto cui essa inerisce e sia, per contro, consentito di individuare senza possibilità di equivoci gli elementi essenziali del contratto: Cass. 10 luglio 1986, n. 4497, in *Foro it.*, Rep. 1986, voce *Trascrizione*, n. 22; Cass. 11 aprile 2006, n. 8460, in *Foro it.*, Rep. 2006, voce *Trascrizione*, n. 60.

Per un caso in cui la mancanza di frazionamento catastale ha determinato la nullità dell'iscrizione ipotecaria per incertezza sui beni ipotecati, cfr. invece Cass. 2 ottobre 2003, n. 14675, in *Foro it.*, 2003, I, c. 3291.

Nelle nuove province italiane, l'art. 11, della legge tavolare generale 25 luglio 1871, B.L.I., n. 95, allegata al R.D. 28 marzo 1929, n. 499 («Disposizioni relative ai libri fondiari nei territori delle nuove province»), stabilisce che «fuori del caso previsto dal capoverso dell'articolo precedente le iscrizioni per l'acquisto della proprietà di *singole frazioni di un corpo tavolare* non possono eseguirsi che in via di *escorporazione*, a sensi delle disposizioni della L. 6 febbraio 1869, B.L.I., n. 18». Ai sensi dell'art. 74 della medesima legge tavolare, come sostituito dall'art. 46 della legge 29 ottobre 1974, n. 594, «l'escorporazione di frazioni di un corpo tavolare, per frazionamenti o modifiche mappali, può ordinarsi solo sulla base di piani di situazione o di tipi di frazionamento vistati dall'ufficio del catasto competente. L'escorporazione di un piano, alloggio, locale, area o dipendenza immobiliare atti e separata utilizzazione può ordinarsi solo sulla base di una planimetria, dalla quale ne risulti chiaramente la descrizione. Questa planimetria deve essere attestata conforme al vero da un tecnico autorizzato». L'art. 12, comma 2, della legge tavolare, come aggiunto dall'art. 23 della legge 29 ottobre 1974, n. 594, stabilisce che «Per le *servitù che non gravano l'intera particella*, dovrà essere *allegata all'atto una planimetria in scala di mappa o maggiore*, dalla quale risulti chiaramente l'estensione dell'esercizio del diritto».

dell'articolo 2674 del codice civile, di ricevere note e titoli e di eseguire la trascrizione di atti tra vivi contenenti dati identificativi degli immobili oggetto di trasferimento o di costituzione di diritti reali, non conformi a quelli acquisiti al sistema alla data di redazione degli atti stessi, ovvero, nel caso di non aggiornamento dei dati catastali, di atti non conformi alle disposizioni contenute nelle norme di attuazione dell'articolo 2, commi 1-*quinquies* e 1-*septies* del decreto-legge 23 gennaio 1993, n. 16, convertito, con modificazioni, dalla legge 24 marzo 1993, n. 75». La disposizione conferma quindi, *a contrario*, l'interpretazione esposta, non essendo stato mai emanato il regolamento che avrebbe dovuto consentire al conservatore di rifiutare la trascrizione di atti aventi ad oggetto immobili, i cui identificativi non siano stati già acquisiti al sistema informatico catastale.

Occorre a questo punto concentrare l'attenzione sul possibile conflitto tra più elementi o criteri di identificazione, impiegati nel medesimo atto (o nella medesima formalità pubblicitaria). La decisione su quale tra di essi prevalga non può basarsi su criteri tassativi di portata universale, ed è da respingere l'impiego di criteri rigidi di soluzione del conflitto (come quello che fa prevalere in linea di principio i confini sui dati catastali), per una serie di ragioni.

Va innanzitutto richiamato il ruolo centrale svolto, al riguardo, dai criteri legali di interpretazione degli atti giuridici (contratto, testamento, atti giudiziari ed amministrativi) (47). Poiché l'indicazione dei dati identificativi degli immobili costituisce parte integrante del contenuto di tali atti, è alla relativa interpretazione che occorre demandare la soluzione delle eventuali contraddizioni, aporie e lacune. Se si va oltre le massime e si esamina la reale *ratio decidendi* delle sentenze in materia (48), ci si avvede che è proprio questo il concreto *modus operandi* della giurisprudenza, la quale attribuisce rilevanza a dati catastali, confini, tipi di frazionamento, planimetrie, segni materiali esistenti sul terreno e simili solo nella misura in cui i singoli elementi siano stati effettivamente presenti alle parti nella

(47) In questo senso, v. in particolare A. AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, cit., p. 104 ss.; C. DE LORENZO, *Brevi note sulla identificazione dell'oggetto nei contratti immobiliari*, in *Foro it.*, 1996, I, c. 1387; E. GABRIELLI, *I contratti in generale*, in *Trattato dei contratti*, diretto da P. RESCIGNO ed E. GABRIELLI, Torino 2006, p. 808, 810 ss.

(48) Sul rapporto tra massime e *ratio decidendi* delle sentenze, e sul valore del precedente giudiziale, cfr. per tutti G. GORLA, *Raccolta di saggi sull'interpretazione e sul valore del precedente giudiziale in Italia*, in *Quaderni del Foro italiano*, Roma 1966, c. 5 ss., 49 ss., e Roma 1967, c. 97 ss., 161 ss.; Id., *Precedente giudiziale*, in *Enc. giur. Treccani*, XXIII, Roma 1990; G. VISINTINI, *La giurisprudenza per massime e il valore del precedente*, Padova 1988.

contrattazione (49), valorizzando sia l'*intenzione comune* delle parti (anche quando difforme rispetto alle indicazioni riportate negli atti), sia eventualmente il loro *comportamento complessivo* (art. 1362 c.c.) (50).

Spetta, d'altra parte, alla dottrina — specie notarile, alla luce della concreta casistica e degli interessi emergenti dalla trattazione immobiliare — la valorizzazione di ulteriori *criteri interpretativi propri degli atti notarili* (51), finora non adeguatamente emersi. Per un verso, deve essere posto l'accento sul concreto ambito della *funzione di adeguamento* svolta dal notaio, sia mediante l'*indagine della volontà delle parti*, sia mediante l'*esame accurato della documentazione* allo stesso notaio prodotta o dallo stesso procurata. Cosicché, mentre il notaio deve verificare, in adempimento dei propri doveri istituzionali, le mappe e le planimetrie catastali, oltre ai titoli di proprietà (ed alla descrittiva dei beni ivi contenuta), *sfuggono al controllo notarile sia la situazione di fatto esistente in loco, sia la titolarità delle proprietà confinanti*, che per quanto già detto non costituisce oggetto di verifica notarile, e che comunque è soggetta a frequenti mutamenti del tempo, cosicché anche le indicazioni dei titoli di provenienza al riguardo non possono essere considerate affidabili. Addirittura, in alcuni documenti (come le *dichiarazioni di successione*, redatte su rigidi modelli ministeriali, e le note di trascrizione degli acquisti *mortis causa*) esaminati dal notaio nell'ambito dell'istruttoria condotta sui titoli di

(49) È questa la reale *ratio decidendi* di quelle sentenze (citate alla Nota 40) che fanno prevalere i confini risultanti dai tipi di frazionamento, allegati ai contratti di vendita immobiliare, sui confini reali dei beni. Cfr. anche al riguardo la disamina effettuata da C. DE LORENZO, *Brevi note sulla identificazione dell'oggetto nei contratti immobiliari*, cit., c. 1387 ss., il quale evidenzia che «la prevalenza dei confini sui dati catastali, lungi dal costituire conseguenza di una rigida gerarchia formale tra i vari elementi di identificazione del bene, ha una diversa spiegazione che la gran parte delle pronunce in materia ed una autorevole dottrina hanno nella sostanza mostrato di avallare. Se il problema della identificazione dell'immobile è, sostanzialmente, quello di ricercare la comune intenzione delle parti in ordine all'oggetto materiale del loro regolamento di interessi, un maggior peso deve darsi agli *elementi che ricadono sotto la sfera di diretta conoscenza dei contraenti* (come, appunto, i confini del fondo) *rispetto a dati tecnici che i contraenti non conoscono direttamente* e di cui hanno contezza — il più delle volte — proprio e solo al momento della stipulazione di un contratto immobiliare; questi ultimi, pertanto, sfuggono al giudizio di congruenza, da parte dei contraenti, che invece investe altri elementi di identificazione loro noti. Per conseguenza, *ben può accadere che, in relazione a concrete fattispecie contrattuali, si debbano intendere voluti proprio i dati catastali*».

(50) Cfr., tra le altre, Cass. 19 febbraio 1981, n. 1044, in *Foro it.*, Rep. 1981, voce *Contratto in genere*, n. 206; Cass. 23 novembre 1983, n. 6996, in *Foro it.*, Rep. 1983, voce *Vendita*, n. 109; Cass. 5 maggio 2003, n. 6764, in *Foro it.*, Rep. 2003, voce *Contratto in genere*, n. 418; Cass. 18 aprile 2002, n. 5635, in *Foro it.*, Rep. 2002, voce *Vendita*, n. 69; Cass. 23 marzo 2004, n. 5757, in *Contratti*, 2005, p. 47; Cass. 13 settembre 2004, n. 18361, in *Foro it.*, Rep. 2004, voce *Contratto in genere*, n. 401.

(51) Sul tema dell'interpretazione degli atti notarili, v. comunque E. BETTI, *Interpretazione dell'atto notarile*, in *Riv. not.*, 1960, p. 1; R. SPECIALE, *L'interpretazione del negozio notarile e le scritture antecedenti*, in *Riv. dir. civ.*, 1984, II, p. 652.

provenienza, è presente *unicamente* la descrizione catastale dei beni. Senza considerare che spesso il notaio non esamina i titoli più risalenti (anche in considerazione della «pubblicità sanante», ex art. 2652, nn. 6, 7 e 9 c.c., dopo il decorso di cinque anni dalla relativa trascrizione), limitandosi a consultare le relative formalità pubblicitarie, in cui sono prevalentemente riportati i soli dati catastali. È il risultato delle suindicate verifiche a confluire nel *documento notarile, di cui è autore il notaio* (52), che viene sottoposto all'approvazione delle parti anche a seguito della relativa lettura. Questa «prassi», imposta dalla legge (art. 47 l. not.), smentisce allora una delle asserzioni più diffuse nelle massime giurisprudenziali, secondo la quale i dati catastali, avendo natura tecnica, non sarebbero «percepibili» dalle parti, a differenza dei confini (53): generalmente avviene esattamente il contrario, per le ragioni suesposte e per la rilevanza che i dati catastali assumono anche agli effetti della pubblicità immobiliare, in vista della quale i contratti sono redatti in forma autentica (art. 2657 c.c.). Al che consegue che debba spesso assegnarsi *prevalenza* — nell'interpretazione del contratto e del testamento pubblico — *alle indicazioni che ricadono sotto il diretto controllo del notaio* (e di riflesso delle parti), la cui diligenza e precisione deve essere tenuta in adeguata considerazione, soprattutto se posta a confronto con la variabile consapevolezza e competenza tecnica

(52) Sul notaio come unico autore del documento pubblico (mentre le parti rimangono autrici delle dichiarazioni negoziali, ivi contenute), cfr. tra gli altri S. PATTI, *Della prova documentale*, in *Commentario del codice civile Scialoja-Branca*, Bologna-Roma 1996, p. 13-14, e p. 31; R. LENER, *Atto pubblico e sottoscrizione delle parti (spunti circa il significato della forma solenne)*, in *Riv. not.*, 1978, p. 993 ss.; E. BETTI, *Interpretazione dell'atto notarile*, cit., p. 6; L. MONTESANO, *Sull'efficacia probatoria dell'atto pubblico convertito in scrittura privata*, in *Riv. dir. proc.*, 1954, p. 103; F. CARNELUTTI, *Studi sulla sottoscrizione*, in *Riv. dir. comm.*, 1929, I, p. 517.

(53) Per l'affermazione, ricorrente in giurisprudenza, secondo cui il ricorso ai dati catastali — che non solo hanno natura tecnica e sono preordinati essenzialmente all'assolvimento di funzioni tributarie ma spesso sfuggono alla diretta percepibilità da parte dei contraenti — ha carattere sussidiario, ammesso unicamente nell'ipotesi di indicazioni inadeguate od imprecise in ordine ai confini, cfr. Cass. 13 ottobre 1982, n. 5285, in *Arch. civ.*, 1983, p. 262; Cass. 18 aprile 2002, n. 5635, in *Foro it.*, Rep. 2002, voce *Vendita*, n. 69; Cass. 30 maggio 2003, n. 8810, in *Foro it.*, Rep. 2003, voce *Contratto in genere*, n. 466; Cass. 19 novembre 2004, n. 21885, in *Foro pad.*, 2005, I, c. 297.

In realtà, quanto evidenziato nel testo esclude che possa presumersi *tout court*, nella ricostruzione della comune intenzione delle parti, la mancata *percezione o percepibilità* da parte loro *dei dati catastali*: un ipotetico «fatto notorio», o nozione di comune esperienza in tal senso (art. 115 c.p.c.) è totalmente insussistente, ed anzi nell'attuale prassi contrattuale — a differenza che in passato — raramente si fa ormai ricorso quali elementi decisivi ai confini «reali» dei beni immobili (quelli, per intendersi, determinati *per relationem* ai nominativi dei proprietari confinanti, ovvero a segni lapidei, corsi d'acqua, recinzioni esistenti *in loco*). Nella maggior parte dei casi si fa, invece, riferimento — già nella fase preliminare di formazione dell'accordo delle parti — ai numeri delle particelle o unità immobiliari urbane confinanti, desunti dalle mappe catastali, arricchendo semplicemente, in tal modo, l'indicazione in atto dei «dati di identificazione catastale».

delle parti, ma anche con la loro conoscenza effettiva di alcuni dati (tra cui la titolarità del diritto di proprietà sugli immobili confinanti).

Diverso può essere, evidentemente, il risultato dell'interpretazione di una *scrittura privata* (es., contratto preliminare, o testamento olografo), redatta dalle parti senza intervento di professionisti, in relazione alla quale occorrerà valutare prioritariamente le evidenze che le parti hanno tenuto maggiormente presenti nella formazione del consenso, come pure la cultura delle parti stesse, eventuali richiami ad altri documenti (atti di provenienza, titoli abilitativi edilizi), ed in genere ogni circostanza rilevante, senza poter presumere *a priori* la prevalenza di un criterio identificativo sugli altri. Lo stesso dicasi per gli *atti giudiziari ed amministrativi*, che dovranno essere valutati — in conformità alle regole che presiedono alla relativa interpretazione (54) — tenendo conto anche degli atti procedurali che hanno preceduto la relativa formazione, e senza esiti predeterminati in base all'assunta prevalenza di un elemento identificativo su un altro.

Va poi attribuito il giusto rilievo al *principio di conservazione del contratto* (art. 1367 c.c.), che in alcuni casi gioca un ruolo decisivo. Ci si riferisce, innanzitutto, ai *contratti relativi ai terreni*, ai quali devono a pena di nullità essere allegati i corrispondenti certificati di destinazione urbanistica: la prassi redazionale di questi ultimi vede — nella quasi totalità dei casi — indicare i soli numeri del foglio di mappa e della particella catastale interessata (55). È quindi evidente che *la coincidenza tra i dati catastali indicati in atto e, rispettivamente, nel certificato allegato costituisce il più delle volte, di fatto, condizione di validità dell'atto* stesso (nella evidente difficoltà di accertare se l'indicazione di un dato numero di mappa costituisca o meno oggetto di errore materiale rettificabile (56)); e ciò fa sì che

(54) Riguardo all'interpretazione delle sentenze, cfr. F. SANTANGELI, *L'interpretazione della sentenza civile*, Milano 1996; A. NASI, *Interpretazione della sentenza*, in *Enc. dir.*, XXII, Milano 1972, p. 295.

Sull'interpretazione dell'atto amministrativo, v. L. MACCARRONE, *Sull'interpretazione del diritto amministrativo*, Napoli 2007; M.S. GIANNINI, *L'interpretazione dell'atto amministrativo e la teoria giuridica generale dell'interpretazione*, Milano 1939; R. LASCHENA, *Interpretazione dell'atto amministrativo*, in *Enc. giur. Treccani*, XVII, Roma 1989; B. BLASCO, *Interpretazione della legge e dell'atto amministrativo*, in *Studium iuris*, 2012, p. 645; G. FARES, *Interpretazione dell'atto amministrativo*, in *Studium iuris*, 2011, p. 229.

(55) L'identificazione degli immobili nei certificati di destinazione urbanistica può aver luogo con ogni modalità idonea (indicazione delle particelle catastali, allegazione di estratti di mappa o elaborati grafici, descrizione, ubicazione, confinazione, ecc.: cfr. in tema G. TRAPANI, *La circolazione giuridica dei terreni*, Milano 2007, p. 61 ss.; G. SANTARCANGELO, *Condominio edilizio*, Milano 1991, p. 230-231; CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *La legge 28 febbraio 1985 n. 47. Criteri applicativi*, in *Condominio edilizio*, Milano 1999, p. 49); il che non toglie che, nella quasi totalità dei casi, si utilizzino esclusivamente gli identificativi catastali.

(56) Sul problema della rettificabilità dei certificati di destinazione urbanistica, cfr. G. TRAPANI, *La circolazione giuridica dei terreni*, cit., p. 62 ss.

l'eventuale contrasto tra l'identificativo catastale ed i confini dei terreni, indicati in atto, debba essere spesso risolto, proprio in applicazione del principio di conservazione, facendo prevalere il primo sui secondi.

Lo stesso principio di conservazione — espressione del più generale «criterio di massimazione», che implica la necessità di attribuire ad un effetto giuridico la massima possibile estensione, laddove esigenze di bilanciamento con altri valori dell'ordinamento non siano a ciò di ostacolo (57) — induce ad attribuire all'atto giuridico, soggetto a trascrizione od iscrizione ipotecaria, il *significato maggiormente compatibile con la sua piena efficacia ed opponibilità ai terzi*. Tenendo conto del rilievo pressoché esclusivo che le norme in materia di pubblicità immobiliare, a partire dall'art. 2826 c.c., attribuiscono ai dati catastali, ed all'irrelevanza a tali effetti dei confini (quasi mai indicati nella parte libera della nota), deve ritenersi — salvo sempre l'accertamento della concreta intenzione delle parti — che *un eventuale contrasto tra i suddetti elementi identificativi, presente nel titolo, debba essere tendenzialmente risolto dando prevalenza agli identificativi catastali* (pena la creazione, spesso artificiale, di una *difformità tra titolo e nota*, che precluderebbe all'*inefficacia o inopponibilità del mutamento giuridico*) (58).

Si consideri, d'altra parte, la *rilevanza della disciplina sulla conformità catastale oggettiva dei fabbricati urbani ultimati*, già richiamata. È vero che la paternità della dichiarazione (di scienza) circa la conformità delle planimetrie delle unità immobiliari ai dati catastali ed allo stato di fatto è imputabile alla sola parte alienante, mentre la descrittiva dell'oggetto del contratto costituisce autonoma dichiarazione (facente parte del contenuto del contratto), di cui sono autori entrambi i contraenti; il che esclude un'incompatibilità logica tra la dichiarazione di conformità e l'ipotetica prevalenza dei confini indicati in atto sui dati catastali. È, però, altresì vero che — al di là dell'effetto deterrente delle conseguenze, civili e

(57) A. FALZEA, *Dogmatica giuridica e diritto civile*, in *Ricerche di teoria generale del diritto e di dogmatica giuridica*, I, Milano 1999, p. 286.

(58) Per tale esigenza, v. F.M. SCARAMUZZINO, *La rilevanza dei dati catastali nell'individuazione di un bene immobile*, in *Obbligazioni e contratti*, 2006, p. 130. Ad avviso (condivisibile) di G. BARALIS, *La nota di trascrizione*, in *Trattato della trascrizione*, III, diretto da F. GAZZONI ed E. GABRIELLI, Torino 2014, p. 54, la Cassazione che, dopo la modifica dell'art. 2826 c.c., continua ad affermare acriticamente la prevalenza dei confini sui dati catastali, «si attarda su moduli sistematici superati». Nel senso della possibile prevalenza dei dati catastali sui confini alla luce del nuovo art. 2826 c.c., e quindi del ribaltamento dell'orientamento tradizionale, cfr. anche A.A. ETTORRE e L. SILVESTRI, *La pubblicità immobiliare e il testo unico delle imposte ipotecaria e catastale*, Milano 1996, p. 113 ss.; L. FERRI e P. ZANELLI, *Della trascrizione*, cit., p. 396; P. BOERO, *Le ipoteche*, cit., p. 164; A. GILETTA, *I riflessi dell'erronea individuazione degli immobili sulla loro circolazione giuridica*, in *Nuova giur. civ.*, 2006, I, p. 230 ss.

penali, di dichiarazioni mendaci dell'alienante — la descrizione del bene è riconducibile *anche* a quest'ultimo, e che le due dichiarazioni confluiscono in altrettante *clausole* del contratto, le quali vanno interpretate le une per mezzo delle altre (art. 1363 c.c.). D'altra parte, ove un confine reale fosse incompatibile con la rappresentazione catastale dell'immobile, dare senz'altro la prevalenza al primo contraddirebbe il fondamentale *principio di conservazione* dell'atto (tenuto conto della sanzione di nullità comminata dall'art. 29, comma 1-bis, della legge n. 52/1985). Ne esce, quindi, *decisamente ridimensionata* — anche se non del tutto eliminata — *la rilevanza attribuibile all'indicazione di eventuali confini indicati in modo non coerente con la descrizione catastale* dell'unità immobiliare contenuta in atto, e con la rappresentazione contenuta nella relativa planimetria catastale (59).

Ancora, deve essere tenuta presente la problematica dell'*individuazione* (diversa da quella dell'identificazione) dei beni immobili, sulla quale chi scrive ha avuto modo di recente di sviluppare alcune considerazioni. Richiamando qui, sinteticamente, una delle conclusioni raggiunte in quella sede, è possibile ravvisare casi (non infrequenti) in cui gli immobili hanno una loro *identità «intrinseca»*, tale da non necessitare il riferimento a specifiche caratteristiche quantitative o qualitative, né — per ciò che qui interessa — l'indicazione di specifici confini ai fini della relativa individuazione (60): a titolo puramente esemplificativo, una volta identificato un dato appartamento (es., quello situato al secondo piano, a destra salendo le scale, numero interno X), è tutto sommato *irrelevante per la sua identificazione l'indicazione dei relativi confini e dati catastali*. Cosicché, se ad esempio è indicato un *confine* incompatibile con la suddetta descrizione, o i *dati risultanti in catasto* (superficie, numero dei vani, ecc.) *non corrispondono alla consistenza reale, è a quest'ultima che va data prevalenza* rispetto sia ai confini che ai dati catastali (61). Un esito, questo, che nei

(59) Per il superamento dell'orientamento circa la prevalenza dei confini sui dati catastali, ed anzi per la sicura prevalenza dei dati catastali, nell'ambito oggettivo di applicazione della normativa in tema di conformità catastale, v. G. D'AMICO, *La compravendita*, I, Napoli 2013, p. 58 ss.; A. LUMINOSO, *La vendita*, Milano 2014, p. 240.

(60) G. PETRELLI, *L'individuazione dei beni immobili nel pensiero di Alberto Auricchio e nell'evoluzione successiva del sistema*, cit., § 3, lett. A) e B). Per un rilievo più generalizzato dell'autonomia tra oggetto dell'atto ed oggetto del rapporto (sulla scia di Auricchio), v. invece P. LISI, *Vendita di fondi e rilevanza delle misure catastali indicate nel titolo d'acquisto*, in *Contratti*, 2005, p. 41 ss.

(61) Nei casi indicati nel testo, *la precisa individuazione dell'immobile in base alle sue caratteristiche appare idonea a consentire il superamento delle risultanze, eventualmente difforni, dei confini e del catasto*: se per ipotesi il confine segnato nella mappa catastale taglia a metà una stanza dell'appartamento già individuato con riferimento alla sua ubicazione e numerazione interna, dovrà tendenzialmente ritenersi — al fine di stabilire su quale oggetto

suddetti casi si impone anche in un'ottica di interpretazione assiologica, attenta ai reali interessi perseguiti dalle parti dell'atto.

Una delle ragioni più frequenti, addotte dalle massime giurisprudenziali per avvalorare la conclusione della prevalenza dei confini sugli identificativi catastali, è costituita dalla *asserita natura «fiscale» dei dati catastali*, che non avrebbero quindi rilievo civilistico (62). L'affermazione è smentita da quanto già illustrato in relazione alle finalità anche civilistiche del catasto (soprattutto alla luce dell'evoluzione normativa) (63), ma soprattutto dal fatto che *i dati catastali, in quanto indicati negli atti giuridici, sono assunti non in quanto dati fiscali, per finalità tributarie o probatorie, ma proprio quali elementi identificativi degli immobili* (64). Circostanza, quest'ultima, che del resto alcune sentenze evidenziano in modo estremamente chiaro (65). In fondo, l'indicazione degli identificativi catastali non è che una *relatio* (66) a ciò che detti identificativi richiamano

insista il diritto di proprietà trasferito contrattualmente — che tale indicazione catastale sia errata, e che su di essa prevalga senz'altro la previsione contrattuale che ha indicato, come oggetto del trasferimento, l'intero appartamento. Per il rilievo che, quando si tratta di «immobile unico», nel dubbio «deve presumersi la volontà di ipotecarlo per intero», indipendentemente dalle diverse risultanze dei dati catastali e dei confini, v. D. RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, Milano 1956, p. 71. In giurisprudenza, per l'irrelevanza a fini identificativi dei confini, «nel caso di edificio avente propria inequivoca identità strutturale e funzionale, e come tale contrattato nella sua integrità, con la sua specifica correlativa indicazione nell'atto di trasferimento», Cass. 10 febbraio 1984, n. 1031, in *Foro it.*, Rep. 1984, voce *Vendita*, n. 71; nonché (per il caso di trasferimento in blocco di un intero piano di edificio), Cass. 3 giugno 1995, n. 6269, in *Giust. civ.*, 1995, I, p. 2664. Per l'irrelevanza dei dati catastali e dei confini indicati in un atto di vendita di appartamento con terrazza, in un caso in cui quest'ultima non era individuata mediante tali elementi, Cass. 5 febbraio 1979, n. 758, in *Riv. not.*, 1979, p. 605. V. inoltre le più generali considerazioni sviluppate in G. PETRELLI, *L'individuazione dei beni immobili nel pensiero di Alberto Auricchio e nell'evoluzione successiva del sistema*, cit., § 3.

(62) Cfr. le sentenze citate alla Nota 53. In dottrina, per la prioritaria funzione tributaria del catasto, cfr. A. AURICCHIO, *La individuazione dei beni immobili*, cit., p. 18; T. RUMBOLDT, *Catasto (diritto attuale)*, in *Enc. dir.*, VI, Milano 1960, p. 495; S. GHINASSI, *Catasto*, in *Enc. dir.*, Aggiornamento, IV, Milano 2000, p. 241; S. PUGLIATTI, *La trascrizione, I - La pubblicità in generale*, Milano 1957, p. 274 ss.; L. CASINI, *Il catasto e i registri immobiliari*, in *Trattato di diritto amministrativo - Diritto amministrativo speciale*, I, a cura di S. CASSESE, Milano 2003, p. 4; C. BUCCICO, *Il catasto. Profili procedurali e processuali*, Napoli 2008, p. 3.

(63) Cfr. anche, sulle funzioni civilistiche del catasto, G. PETRELLI, *L'individuazione dei beni immobili nel pensiero di Alberto Auricchio e nell'evoluzione successiva del sistema*, cit., § 5.

(64) C.M. BIANCA, *La vendita e la permuta*, Torino 1972, p. 234 («le rilevazioni catastali sono richiamate nel contratto non come *prova del diritto* ma esclusivamente per precisare quale immobile (o porzione di esso) è venduto al compratore»).

(65) Si afferma, al riguardo, con particolare riguardo ai tipi di frazionamento catastale, che gli stessi — essendo, di norma, diretti ad individuare l'area compravenduta — se assunti quali parti integranti dell'atto contrattuale cui vengono allegati, *sono da considerare non semplici dati catastali, ma fonte di tali dati, in quanto espressione della volontà dei contraenti* circa l'oggetto del negozio: cfr. le sentenze citate alla Nota 40.

(66) Sul fenomeno della *relatio*, nell'ambito del contenuto degli atti giuridici ed in particolare nei negozi solenni, cfr. G. PETRELLI, *Statuto e atto pubblico dopo la riforma delle*

(la rappresentazione grafica in mappa o in planimetria dell'immobile di cui trattasi, che a sua volta riproduce le caratteristiche degli immobili reali). Che poi le superfici, o i confini, identifichino a volte in modo impreciso la consistenza dell'immobile è circostanza alla quale — salva la necessità di applicazione delle regole legali di interpretazione dei contratti — non può attribuirsi soverchia rilevanza, essendo state le stesse parti, che si sono riferite ai dati catastali, ad aver effettuato il rinvio assumendosene la relativa autoresponsabilità (67).

Si consideri poi la modifica dell'art. 2826 c.c. ad opera della legge n. 52/1985, con l'attribuzione di *rilevanza esclusiva ai dati di identificazione catastale ai fini della trascrizione e dell'iscrizione ipotecaria*. È vero che, come già chiarito, è possibile l'inserimento nella parte libera della nota informatizzata (c.d. quadro D) di ulteriori elementi descrittivi, tra i quali anche i confini; ma deve concordarsi con quella dottrina che ha assegnato, anche in tale ipotesi, valenza subordinata a tali indicazioni («utilità residuale ai fini di eliminare i dubbi»), in quanto non può non riconoscersi alla scelta legislativa dell'unicità del dato identificativo la *ratio* di far venir meno, per quanto possibile, contrasti tra plurimi e plurivoci dati descrittivi che nuocerebbero alla *chiarezza e celerità dei traffici giuridici* (68). A ciò si aggiunga che, come meglio si vedrà quando si esporranno le origini storiche dell'art. 2826 c.c. (§ 7), in ambito pubblicitario deve riconoscersi *valenza subordinata ad elementi* (come possono essere ad esempio i nominativi dei proprietari confinanti, ma anche i riferimenti a caratteristiche fisiche degli immobili) *difficilmente conoscibili dai terzi*, anche perché soggetti a mutamento nel tempo (69).

In definitiva, una serie di argomenti militano per la possibile *prevalenza dei dati catastali sui confini «reali», nell'economia della descrizione degli elementi identificativi degli immobili negli atti giuridici*. Ciò non implica, però, la vigenza di una rigida regola di prevalenza, sia pure opposta a quella affermata dalla giurisprudenza, a prescindere dall'esito

società di capitali e cooperative, in *Riv. not.*, 2004, p. 445 ss.; Id., *Ancora su atto costitutivo e statuto: il contenuto dell'atto pubblico e l'essenza della funzione notarile*, in *Riv. dir. priv.*, 2006, p. 407 ss.

(67) Sul principio di autoresponsabilità, v. S. PUGLIATTI, *Autoresponsabilità*, in *Enc. dir.*, IV, Milano 1959, p. 452; V. CAREDDA, *Autoresponsabilità e autonomia privata*, Torino 2004.

(68) G. BARALIS, *La nota di trascrizione*, cit., p. 52 ss.

(69) Cfr. A. RAVAZZONI, *Le ipoteche*, cit., p. 337, nota 42. Sull'esigenza di conoscibilità degli elementi identificativi degli immobili da parte dei terzi, v. già G.P. CHIRONI, *Trattato dei privilegi, delle ipoteche e del pegno*, II, Torino 1901, p. 432. Sulla frequenza degli errori in relazione ai nominativi dei proprietari dei fondi confinanti, cfr. C.M. BIANCA, *La vendita e la permuta*, cit., p. 234.

dell'interpretazione dell'atto; ma solamente che *nel contesto delle regole legali di interpretazione degli atti giuridici* occorre tener conto dell'importanza attribuita dall'ordinamento, nella sua più recente evoluzione, ai dati di identificazione catastale, assegnando di conseguenza un ruolo decisamente meno pregnante ai confini reali degli immobili.

6. Segue: *la disciplina del regolamento di confini.*

La presunta natura di mezzo solamente «sussidiario» di prova, attribuita da dottrina e giurisprudenza ai dati catastali (70), dipende in larga parte da una previsione normativa, l'art. 950, comma 3, c.c. (71), che in tema di giudizio di regolamento di confini prevede il ricorso del giudice alle mappe catastali solo in mancanza di altri mezzi di prova («in mancanza di altri elementi, il giudice si attiene al confine delineato dalle mappe catastali») (72). Da un esame più approfondito di detta disciplina si ricavano, tuttavia, conclusioni notevolmente diverse.

Va innanzitutto rammentata la diversa *sedes* (interpretazione dei contratti ed in genere degli atti giuridici) in cui il problema in esame si pone ai fini della presente indagine, rispetto a quella propria dell'azione di regolamento di confini, che la disposizione è diretta espressamente a disciplinare. *Nei casi in cui si controverta tra le parti di un contratto circa l'estensione e le dimensioni dell'immobile che ne forma oggetto, è semmai alle regole legali di interpretazione degli atti che occorre fare riferimento*: ammesso e non concesso che il significato del suddetto comma 3 dell'art. 950 sia quello di affermare la sussidiarietà delle mappe catastali rispetto agli altri mezzi di prova, una tale conclusione — per ipotesi applicabile tra più proprietari confinanti, aventi causa da diversi autori — non si attaglierrebbe alla diversa questione dell'interpretazione dell'oggetto di un con-

(70) Cfr., in materia contrattuale, la giurisprudenza citata alla nota 55.

(71) Sulla rilevanza dell'art. 950, comma 3, c.c., a proposito dell'affermazione giurisprudenziale della prevalenza dei confini indicati negli atti sui dati catastali, D. RUBINO, *L'ipoteca immobiliare e mobiliare*, cit., p. 71.

(72) Per l'espressa affermazione della sussidiarietà delle mappe catastali, quali mezzi di prova nel giudizio di regolamento di confini, cfr. tra le tante Cass. 22 maggio 1967, n. 1103 (Rv. 327500); Cass. 21 luglio 1971, n. 2383 (Rv. 353319); Cass. 14 marzo 1973, n. 725 (Rv. 362929); Cass. 15 aprile 1982, n. 2265, in *Foro it.*, Rep. 1982, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 15; Cass. 9 marzo 1982, n. 1516, in *Foro it.*, Rep. 1982, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 16; Cass. 12 febbraio 1986, n. 861, in *Arch. civ.*, 1986, p. 629; Cass. 7 novembre 1989, n. 4658, in *Foro it.*, Rep. 1989, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 10; Cass. 4 agosto 1990, n. 7873, in *Foro it.*, Rep. 1990, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 15; Cass. 16 febbraio 2005, n. 3101, in *Foro it.*, Rep. 2005, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 14; Cass. 29 dicembre 2009, n. 27521, in *Foro it.*, Rep. 2009, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 20.

tratto, agli effetti dei rapporti tra le parti, per cui valgono invece i criteri ermeneutici legali posti dagli artt. 1362 ss. c.c.

Se poi si ha riguardo proprio al terzo comma dell'art. 950 c.c., quest'ultimo deve essere interpretato alla luce del precedente secondo comma (per il quale «ogni mezzo di prova è ammesso»), nonché della particolare natura del giudizio di regolamento di confini, finalizzato a fare *comunque* certezza sui confini, anche quando le parti non abbiano indicato alcun mezzo di prova. Nel regolamento di confini (*iudicium duplex*), per pacifica affermazione giurisprudenziale il giudice è svincolato dal principio *actore non probante reus absolvitur*, valido invece nel caso della rivendicazione: non solamente l'onere della prova grava in uguale misura su entrambe le parti in causa, ma soprattutto il giudice non può — in mancanza di prove — semplicemente rigettare la domanda dell'attore: egli è, invece, obbligato ad accertare (anche d'ufficio) i confini delle due proprietà, in omaggio ad un'esigenza di ordine pubblico avente rango superiore rispetto alle ragioni delle parti private (73). A questa stregua il *giudizio si segmenta, concettualmente, in due distinte fasi*.

In un primo momento, *il giudice deve avvalersi di ogni mezzo di prova, ivi comprese, ai sensi del comma 2 dell'art. 950, le risultanze delle mappe catastali, le quali normalmente hanno valore meramente indiziario* (74),

(73) Dottrina e giurisprudenza prevalenti si esprimono conformemente a quanto affermato nel testo, quanto alla natura di ordine pubblico del giudizio di regolamento di confini ed all'obbligo del giudice di determinare, anche d'ufficio, la linea di confine, senza poter rigettare la domanda dell'attore: cfr. E. BILOTTI, *Regolamento di confini e rivendica (note critiche sulla teoria del «conflitto tra fondi»)*, in *Riv. dir. civ.*, 2002, II, p. 187 ss. (ove ulteriori riferimenti bibliografici); L. MAGANZANI, *Rivendica e regolamento di confini. Una distinzione problematica*, in *Riv. dir. civ.*, 2009, II, spec. p. 491; A. GAMBARO, *Apposizione di termini e regolamento di confini (azione per)*, in *Enc. giur. Treccani*, II, Roma 1988, p. 2; A. MAGAZZÙ, *Confini (regolamento di)*, cit., p. 968.

In giurisprudenza, cfr. tra le altre Cass. 24 agosto 1981, n. 4982, in *Foro it.*, Rep. 1981, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 20; Cass. 15 gennaio 1983, n. 251, in *Foro it.*, Rep. 1983, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 27; Cass. 8 novembre 1985, n. 5459, in *Foro it.*, Rep. 1985, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 20; Cass. 7 luglio 1986, n. 4427, in *Foro it.*, Rep. 1986, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 15; Cass. 7 aprile 1986, n. 2393, in *Foro it.*, Rep. 1986, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 17; Cass. 15 aprile 1987, n. 3731, in *Foro it.*, Rep. 1987, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 20; Cass. 3 maggio 1993, n. 5115, in *Foro it.*, Rep. 1993, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 10; Cass. 20 aprile 2001, n. 5899, in *Foro it.*, Rep. 2001, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 19; Cass. 3 maggio 2001, n. 6189, in *Foro it.*, Rep. 2001, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 18; Cass. 31 maggio 2006, n. 12891, in *Foro it.*, Rep. 2007, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 8; Cass. 7 settembre 2012, n. 14993, in *Foro it.*, Rep. 2012, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 8.

(74) Sul valore soltanto indiziario dei dati catastali nel giudizio di rivendicazione, cfr. Cass. civ., 24 agosto 1991, n. 9096, in *Foro it.*, Rep. 1991, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 6; Cass. 11 novembre 1997, n. 11115, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 11; Cass. 21 novembre 1997, n. 11605, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 10; Cass. 10 maggio 2000, n. 5983, in *Arch. civ.*, 2000, p. 820; Cass. 27 ottobre 2004, n. 20786, in *Dir. e giur. agr. e ambiente*, 2005, p. 163; Cass. 17 ottobre 2007, n. 21834, in *Foro it.*, Rep. 2007, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 3; Cass. 3 marzo 2009,

ma possono qui risultare determinanti sia in concomitanza con altri elementi di prova (75), sia *da sole, quando le parti di un contratto abbiano fatto esclusivo riferimento ai dati catastali* (76): ipotesi nella quale va compreso il caso in cui i confini indicati in contratto siano tratti dalle mappe catastali, e non siano quindi i confini «reali» accertati *in loco*. In ogni caso, nel contesto della previsione del comma 2 dell'art. 950, *non esiste alcuna gerarchia tra mezzi di prova* (77), e si applica il criterio del libero convincimento del giudice, secondo le regole ordinarie. Anche perché è *relativo, in questo caso, anche il valore dei titoli di proprietà dei confinanti*, tra i quali non sussiste un vero e proprio conflitto di diritti: può trattarsi, infatti, di aventi causa da autori diversi, ed evidentemente in tal caso i rispettivi titoli non hanno di per sé alcun valore risolutivo (78), a

n. 5131, in *Giust. civ.*, 2010, I, p. 121; Cass. 4 marzo 2011, n. 5257, in *Foro it.*, Rep. 2011, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 15; Cass. 2 dicembre 2013, n. 26992, in *Foro it.*, Rep. 2013, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 6.

(75) Nel giudizio di regolamento di confini, nell'indagine diretta all'individuazione della linea di separazione fra fondi limitrofi, il giudice di merito può integrare la risultanza dei titoli di acquisto con le indicazioni fornite dalle mappe catastali (Cass. 12 giugno 1975, n. 2345 (Rv. 376196); Cass. 6 maggio 2013, n. 10501, in *Foro it.*, Rep. 2013, *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 13).

(76) Si è deciso, ad esempio, che quando nel titolo di trasferimento di una porzione di un fondo, da parte dell'unico proprietario dell'intero fondo, il confine tra la parte trasferita e la parte rimasta al trasferente sia stato indicato unicamente con riferimento alle mappe catastali, di guisa che la parte trasferita risulti da un certo mappale ben individuato in catasto e la parte residua da altro mappale egualmente individuato, le mappe catastali non possono ritenersi un semplice mezzo sussidiario per la individuazione del confine, ma hanno valore decisivo (Cass. 12 gennaio 1977, n. 129, Rv. 383626).

(77) In materia di regolamento di confini, *nessuna norma pone una gerarchia tra le prove che il giudice è chiamato ad esaminare*; sussiste, per contro, *un ordine di rilevanza tra le prove*, ma questo *attiene al merito della valutazione*. I titoli di proprietà non costituiscono una prova gerarchicamente sopraordinata alle altre, bensì la prova più rilevante, che assorbe ogni altra se in base ai titoli è possibile la esatta identificazione del confine. L'omesso esame dei titoli, pertanto, può esser dedotto come vizio della motivazione in quanto si assuma che tali titoli avrebbero fornito elementi idonei alla risoluzione del dubbio sul confine, perché la loro decisività non può affermarsi in astratto bensì in concreto, con riferimento al loro contenuto (Cass. 17 ottobre 1966, n. 2484, Rv. 324795).

(78) In tema di regolamento di confini, i titoli di acquisto non hanno efficacia prevalente, agli effetti probatori, in quanto l'art. 950 c.c. ammette ogni mezzo di prova, e conseguentemente *anche i titoli di acquisto hanno la funzione di una comune fonte di prova*, in quanto *la contestazione sul confine investe la individuazione dei fondi confinanti o delle loro esatte dimensioni, e non già l'acquisto dei diritti* di cui i fondi sono oggetto (Cass. 4 gennaio 1969, n. 6, Rv. 337785).

Quanto sopra discende dal fatto che — secondo l'orientamento giurisprudenziale consolidato — l'azione di regolamento di confini si distingue da quella di rivendicazione a seconda che il conflitto abbia per oggetto i fondi (secondo la classica tesi di W. BIGIAVI, *Regolamento di confini e rivendica*, in *Riv. dir. proc.*, 1929, I, p. 244), ovvero i titoli; se le parti controvertono in ordine ai titoli di acquisto di una determinata zona di terreno, l'azione è di rivendicazione, mentre se controvertano sull'interpretazione e l'applicazione dei titoli di acquisto della zona in contestazione, sorge un *conflitto tra fondi* e l'azione è di regolamento di confini (Cass. 26 gennaio 1985, n. 404, in *Foro it.*, Rep. 1985, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 16; Cass. 19 settembre 1995, n. 9900, in *Foro it.*, Rep. 1995, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 1; Cass. 6 febbraio 1998, n. 1204, in *Foro it.*, Rep. 1998, voce *Proprietà (azioni*

differenza dell'ipotesi in cui si controverta dei confini di un fondo originariamente unitario, e le parti in causa siano aventi causa da un medesimo autore (79).

In un secondo momento logico, *ove le parti non abbiano prodotto alcuna prova in giudizio, o quando le prove fornite siano inidonee*, scatta la previsione del comma 3 dell'art. 950: il giudice, in tal caso, *deve* attenersi *esclusivamente al confine delineato dalle mappe catastali* (80). La disposizione, lungi dal sancire una sussidiarietà delle mappe catastali rispetto ad altri mezzi di prova nell'ipotesi (ordinaria) in cui le parti ne abbiano prodotti, si occupa della sola ipotesi (subordinata) in cui manchi qualsiasi mezzo di prova (idoneo), *obbligando* il giudice ad attenersi ai confini catastali e ad acquisire — eventualmente *anche d'ufficio* (81) — le mappe

a difesa), n. 2; Cass. 6 dicembre 2000, n. 15507, in *Arch. civ.*, 2001, p. 311; Cass. 23 maggio 2000, n. 6681, in *Foro it.*, Rep. 2000, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 23; Cass. 20 aprile 2001, n. 5899, in *Foro it.*, Rep. 2001, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 14; Cass. 22 dicembre 2011, n. 28349, in *Foro it.*, Rep. 2011, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 11.

(79) Ai fini dell'accertamento del confine, tra due fondi limitrofi costituenti lotti separati di un appezzamento originariamente unico, va attribuita peculiare rilevanza ai tipi di frazionamento allegati ai singoli atti di acquisto ed in essi richiamati con valore negozialmente vincolante, i cui dati catastali, per espressa volontà delle parti, perdono l'originaria natura di elemento probatorio di carattere sussidiario per assurgere ad *elemento fondamentale per l'interpretazione dell'effettivo intento negoziale delle parti*. In particolare, allorché i dati sul confine desumibili dai tipi di frazionamento non sono fra loro concordanti e gli acquisti siano stati effettuati in tempi diversi, *il confine*, in difetto di altri elementi concreti di individuazione *dovrà identificarsi in quello individuato dal tipo di frazionamento allegato al titolo di acquisto anteriormente formatosi e trascritto*, in nessun caso il secondo acquirente potendo acquistare secondo una confinazione comportante una riduzione dell'acquisto precedentemente fatto dalla controparte (Cass. 20 luglio 1966, n. 1963 (Rv. 323814); Cass. 14 marzo 1973, n. 725 (Rv. 362929); Cass. 23 maggio 1973, n. 1512 (Rv. 364269); Cass. 4 agosto 1979, n. 4544 (Rv. 401048); Cass. 7 dicembre 1982, n. 6672, in *Riv. giur. edilizia*, 1983, I, p. 406; Cass. 25 febbraio 1986, n. 1186, in *Arch. civ.*, 1986, p. 620; Cass. 5 novembre 1990, n. 10615, in *Foro it.*, Rep. 1990, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 13; Cass. 23 dicembre 1993, n. 12742, in *Foro it.*, Rep. 1993, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 12; Cass. 22 giugno 1995, n. 7081, in *Foro it.*, Rep. 1995, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 18; Cass. 12 marzo 1997, n. 2204, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 27; Cass. 13 marzo 1997, n. 2244, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 26; Cass. 1 settembre 1997, n. 8327, in *Foro it.*, Rep. 1997, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 24; Cass. 28 giugno 2000, n. 8793, in *Foro it.*, Rep. 2000, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 21; Cass. 17 maggio 2001, n. 6770, in *Giur. it.*, 2002, p. 50; Cass. 13 gennaio 2006, n. 512, in *Foro it.*, Rep. 2006, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 17; Cass. 22 dicembre 2014, n. 27170, in *Foro it.*, Rep. 2014, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 16; Cass. 8 settembre 2015, n. 17756, in *Foro it.*, Rep. 2015, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 6).

(80) È chiara, nel senso indicato nel testo, la Relazione al Re (n. 443): «Prevedendo l'eventualità che *manchi qualsiasi elemento di prova*, ho ritenuto opportuno disporre, in ordine alla prima, che il giudice si attenga al confine delineato dalle mappe catastali».

(81) Rileva esattamente E. BILOTTI, *Regolamento di confini e rivendica (note critiche sulla teoria del «conflitto tra fondi»)*, cit., p. 189, che l'art. 950, comma 3, c.c., «si limita ad imporre al giudice di attenersi, in mancanza di altri elementi, al confine delineato dalle mappe catastali e non contiene alcun tipo di riferimento ad un onere dell'attore. Ciò sta a significare, in altri termini, che anche quando l'attore non si sia fatto carico di produrre in giudizio i documenti catastali, il giudice sarà comunque tenuto ad accertare d'ufficio il confine secondo le risultanze di tali documenti».

a norma dell'art. 213 c.p.c. (82). Le mappe catastali non sono quindi — nella previsione del terzo comma dell'art. 950 c.c. — un mezzo sussidiario (83), ma piuttosto un *mezzo di prova sostitutivo* in forza di una *regola probatoria legale* (84), che il giudice deve applicare *d'ufficio* nel pronunciare la sentenza: in pratica, una disposizione corrispondente, *mutatis mutandis*, al § 920 del BGB tedesco, che — con riferimento alla *Grenzscheidungsklage* ivi disciplinata — nell'ipotesi in cui non possa giungersi a determinare il confine esatto vincola il giudice a tener conto dello stato di possesso (85). Di più: *le mappe catastali prevalgono*, nell'ipotesi regolata dal terzo comma dell'art. 950, *su ogni diversa risultanza processuale, come pure su altre evidenze probatorie — come le risultanze dei registri immobiliari — che per avventura esistano ma non siano state prodotte in giudizio dalle parti*. La conclusione appare particolarmente significativa se si ha riguardo all'eventualità che le parti non abbiano prodotto in giudizio i titoli di acquisto: la legge, in questo caso, vincola il giudice alle risultanze delle mappe catastali, in luogo di prescrivere l'acquisizione d'ufficio dei titoli di proprietà (e delle risultanze dei registri immobiliari). Il che si spiega agevolmente, se si pensa all'impostazione su base personale dei registri immobiliari, ed al fatto che la trascrizione ha ad oggetto solamente gli atti, e non i diritti sui beni immobili. Tutto ciò dimostra comunque come *la previsione dell'art. 950, comma 3, c.c. — su cui viene spesso fondata la presunta sussidiarietà dei dati catastali, quali mezzi di identificazione degli immobili — per un verso esprima un contenuto normativo ben diverso da quello usualmente attribuitole, e per altro verso non sia in alcun modo utilizzabile al di fuori del suo particolare ambito di applicazione*.

(82) In tal senso, v. Cass. 11 febbraio 1987, n. 1491, in *Foro it.*, Rep. 1987, voce *Proprietà (azioni a difesa)*, n. 21.

(83) È stato correttamente rilevato che affermare la sussidiarietà delle mappe catastali, quale mezzo di prova, contraddice la *libertà di valutazione del giudice*, che motivando adeguatamente può escludere le prove proposte dalle parti e ricorrere ai dati catastali, come pure farvi ricorso quando reputi le prime inattendibili (S. FERRERI, *Le azioni petitorie minori: negatoria e regolamento di confini*, in *Riv. dir. civ.*, 2005, II, p. 49). D'altra parte, è stata giustamente contestata la tendenza ad attribuire valore sussidiario alle mappe catastali rispetto a prove testimoniali e presuntive, perché «è difficile pensare che, nei fatti, i dati catastali siano di regola poco credibili e, viceversa, sia quasi sempre preferibile fidarsi di altri dati» (A. GALOPPINI, *L'individuazione catastale dei beni immobili: problemi giuridici*, in *Riv. trim. dir. e proc. civ.*, 1985, p. 609).

(84) Cfr. G.A. MICHELI, *L'onere della prova*, Milano 1951, p. 397 ss.; G. VERDE, *L'onere della prova nel processo civile*, Napoli 1974, p. 244.

(85) Non può trascurarsi, d'altra parte, che — come risulta dalla Relazione all'art. 36 del progetto della Commissione reale del secondo libro del codice civile, del 1937 — l'antecedente immediato dell'art. 950 c.c. si rinviene nell'art. 668 del codice civile svizzero, il quale prevede espressamente ed inderogabilmente la prevalenza delle mappe catastali sui confini indicati in atto, in caso di contrasto tra le due indicazioni.

7. *L'identificazione dei beni immobili nella pubblicità immobiliare.*

Uno sguardo all'*evoluzione storica* della disciplina dell'identificazione degli immobili in sede di pubblicità immobiliare consente di ottenere ulteriori conferme circa l'assenza di fondamento normativo della prevalenza dei confini sui dati catastali.

La genesi dell'attuale art. 2826 c.c. si rinviene nel principio di specialità dell'ipoteca, sorto al fine di evitare le c.d. ipoteche generali esistenti nell'*ancien régime* (86). L'art. 2129 del code Napoléon richiedeva, nell'atto pubblico di concessione dell'ipoteca volontaria o in un atto pubblico successivo, la speciale dichiarazione della natura e situazione di ciascuno degli immobili oggetto di ipoteca, senza peraltro specificare quali indicazioni dovessero essere riportate. Fu, per la prima volta, nell'art. 34 dell'editto ipotecario piemontese del 16 luglio 1822 che venne disciplinato più in dettaglio il profilo dell'identificazione degli immobili ipotecati: vi si richiedeva, in particolare, l'indicazione della natura e situazione dei beni, del «numero del catasto e, *in mancanza di esso*, di almeno due confini» (87). Era chiaro, quindi, che il dato da indicarsi in via prioritaria era quello catastale, e solo in mancanza del numero di particella catastale — ipotesi allora abbastanza frequente — era consentito indicare in sua vece i confini. Una prospettiva, quindi, esattamente rovesciata rispetto a quella oggi adottata dalla giurisprudenza.

La disposizione venne ripresa, con poche varianti, nell'art. 2189 del codice civile per gli Stati sardi del 1837 (c.d. codice albertino), ove si prescriveva l'indicazione nell'atto pubblico della natura e situazione degli immobili, con indicazione della «regione» (località) e «del numero del catasto, *ovvero* di due almeno delle coerenze». Nel corso dei lavori preparatori del codice albertino (88), il Senato di Savoia aveva approvato un emendamento soppressivo dell'indicazione di confini e dati catastali, a causa dei numerosi errori presenti in catasto, della possibilità di errori in sede di trascrizione negli atti dei numeri delle particelle, e degli inconvenienti che sarebbero potuti sorgere in relazione ai confini (mancata conoscenza da parte dei contraenti dei confini e dei nominativi dei proprietari

(86) Opinione tradizionale, tuttora prevalente. Cfr. F. LAURENT, *Principii di diritto civile (trad. it.)*, 30, Milano 1887, p. 362 ss.; E. PACIFICI MAZZONI, *Istituzioni di diritto civile italiano*, III, 3, Firenze 1873, p. 406; C. CICERO, *Iscrizione e rinnovazione ipotecaria*, Milano 2008, p. 10 ss.

(87) F. DAL POZZO, *Observations sur le régime hypothécaire établi dans le royaume de Sardaigne, par l'édit promulgué le 16 juillet 1822*, Paris 1823, p. 276; V. PASTORE, *Istruzioni ai capitalisti ... secondo il nuovo sistema ipotecario*, I, Torino 1822, p. 199 ss.

(88) Cfr. i *Motivi dei codici per gli Stati sardi*, II, Genova 1856, p. 608 ss.

confinanti, soggetti tra l'altro a mutare nel tempo). Quest'ultima osservazione venne ribadita anche dal Senato di Piemonte. La commissione ministeriale respinse però queste obiezioni, sottolineando la *necessità di indicare in atto elementi obiettivi che fossero conoscibili anche dai terzi e non solo dalle parti* (venne giudicata insufficiente l'espressione «indicazione sufficiente a farlo conoscere», e ciò «*poiché potrebbe di leggieri avvenire, che le indicazioni riputate come sufficienti dalle parti, non potessero in modo veruno servire ai terzi per conoscere quale sia il fondo sottoposto ad ipoteca*»). A seguito della discussione in Consiglio di Stato, venne quindi adottata la versione definitiva dell'art. 2189 del codice, sopra riportata, che poi è stata riproposta senza sostanziali modifiche nell'art. 2175 del progetto Cassinis del 1861 del codice italiano unitario. La versione definitiva dell'art. 1979 del codice civile del 1865 è stata peraltro approvata con una importante variante: «*Nell'atto costitutivo dell'ipoteca l'immobile da sottoporvisi deve essere specificamente designato colla indicazione della sua natura, del comune in cui trova, del numero del catasto o delle mappe censuarie dove esistono, e di tre almeno de' suoi confini*». Si ha, quindi, la previsione di almeno tre confini (in luogo di due), e soprattutto la previsione cumulativa (non più alternativa) dei confini e dei dati catastali, al fine evidentemente di garantire una più sicura identificazione degli immobili, e tenendo altresì conto della situazione italiana dopo l'unificazione (nella quale esistevano diversi catasti descrittivi e non geometrici, a mezzo dei quali l'identificazione degli immobili risultava evidentemente problematica) (89).

La storia più recente è nota: il testo originario dell'art. 2826 del codice civile del 1942 (corrispondente a quello dell'art. 1979 del codice del 1865) è stato novellato dall'art. 13 della legge n. 52/1985, che ha eliminato dalla previsione codicistica la prescrizione relativa ai confini (trasportandola nel nuovo art. 29, comma 1, della medesima legge n. 52/1985, ove è riferita unicamente agli atti e non alle note). La Relazione al d.d.l. AC-1055 del 19 dicembre 1983, il cui testo è stato poi approvato con legge n. 52/1985, chiariva che l'eliminazione dell'obbligo di menzionare nella nota i confini dell'immobile è stata dovuta al fatto che «*detta indicazione determina allo stato numerose difficoltà pratiche, è fonte di gravi confusioni anche in sede di rilascio di certificazioni e comunque non appare indispensabile per l'individuazione sicura dell'immobile potendo invece determinare imprecisioni di ogni genere*». È evidente, in questa motivazione, l'intento di

(89) Sulla situazione dei catasti preunitari, cfr. T. RUMBOLDT, *Catasto (diritto attuale)*, cit., p. 495 ss.

agevolare i conservatori nell'attività di rilascio dei certificati ipotecari ventennali, ben più agevole se basata sui dati numerici delle particelle catastali anziché su quelli, di varia natura e indicati con criteri eterogenei, dei fondi confinanti (90). Interessante anche la precisazione, contenuta nella suddetta relazione, sull'obbligo di indicare i confini in atto, inserita nell'art. 29 della legge («ed invero *tale obbligo, già vigente per gli atti notarili* in virtù dell'articolo 51, secondo comma n. 6 della legge 16 febbraio 1913, n. 89, *viene ora esteso anche agli altri atti trascrivibili o iscrivibili*»). Con il che si evidenzia che la previsione è stata inserita *al solo fine di «estendere» l'obbligo di indicare i confini già previsto per gli atti pubblici notarili*, ma evidentemente *non oltre i limiti di tale previsione*: soluzione del resto assolutamente ragionevole, risultando ingiustificata ogni disparità di trattamento tra le diverse tipologie di atti sottoposti alla pubblicità immobiliare. Pertanto, *anche per le scritture private autenticate, gli atti giudiziari e gli atti amministrativi l'indicazione dei confini è da inserire solo «in quanto possibile»; la mancanza di indicazione non determina conseguenze sulla trascrivibilità o iscrivibilità degli atti, o sulla validità delle formalità da eseguirsi, né comporta applicazione di sanzioni a carico delle parti* (91).

In definitiva, dalle origini storiche dell'art. 2826 c.c. e dalla successiva evoluzione si evince che *i confini degli immobili* — i quali già ai primordi della legislazione ipotecaria italiana erano un dato meramente succedaneo rispetto all'identificazione catastale — *sono divenuti praticamente irrilevanti agli effetti della pubblicità immobiliare*: si tratta di un dato che può

(90) Cfr., per tali considerazioni, soprattutto R. BONIS, *Pubblicità ipotecaria*, in *Riv. dir. ipot.*, 1965, I, p. 10. Per opposte considerazioni, basate sulla possibile inidoneità dei dati catastali ad identificare compiutamente gli immobili, v. invece G. DE RUBERTIS, *Le nuove norme in tema di pubblicità immobiliare*, cit., spec. p. 52 ss.; P. BOERO, *Le ipoteche*, cit., p. 163; CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO, *Esame delle procedure di meccanizzazione delle conservatorie dei registri immobiliari*, in *Riv. dir. ipot.*, 1987, p. 19.

(91) In considerazione del richiamo operato dall'art. 2674, comma 1, c.c., agli artt. 2659, 2660 e 2839 c.c., che a loro volta richiamano l'art. 2836 c.c., *la mancata indicazione dei dati catastali nella nota costituisce causa di rifiuto della trascrizione o iscrizione, mentre la mancata indicazione dei confini nell'atto non determina alcuna conseguenza*: per l'assenza in tal caso di un potere-dovere di rifiuto del conservatore, stante il principio di tassatività delle ipotesi previste dall'art. 2674 c.c., M. VASCELLARI, *Commentario alla Legge 27 febbraio 1985 n. 52*, cit., p. 117; F. PADOVINI, *Indicazione dei dati tavolari e titolo per l'iscrizione*, in *Giur. it.*, 1990, I, 1, c. 1572.

Anche la giurisprudenza ha correttamente evidenziato che «il requisito della determinatezza o determinabilità dell'oggetto del contratto, in caso di compravendita di bene immobile, non postula l'indicazione dei tre confini, richiesta dall'art. 29 della legge 27 febbraio 1985, n. 52, al solo fine della trascrizione dell'atto, ma soltanto la sicura individuabilità del bene, per la quale può essere sufficiente, nel contratto, l'indicazione dei suoi dati catastali ed il riferimento alle mappe censuarie» (Cass. 20 marzo 2006 n. 6166, in *Foro it.*, Rep. 2006, voce *Contratto in genere*, n. 439).

forse risultare utile in qualche caso marginale, ma che complessivamente non è più centrale e, *de iure condendo*, potrebbe essere tranquillamente eliminato dal legislatore senza particolari inconvenienti.

Un altro profilo appare meritevole di attenzione. Alla radice dell'art. 2826 c.c., e dei suoi precedenti storici, sta l'esigenza di proteggere il debitore contro il rischio di assoggettare ad ipoteca la generalità o una pluralità indeterminata dei suoi beni immobili (92); tant'è vero che la dottrina ottocentesca, francese ed italiana, escludeva la validità delle ipoteche concesse genericamente sulla totalità dei beni del debitore, ancorché limitatamente ad un determinato ambito territoriale (93). Ancor oggi, la dottrina prevalente ritiene che non sia consentita la concessione di ipoteca *per relationem*, demandando ad esempio non solo al creditore ma anche ad un terzo la determinazione degli immobili (94). Questa esigenza protettiva spiega perché per gli altri atti, e segnatamente quelli di alienazione, soggetti a trascrizione, non sia stata espressamente prescritta — salva, ora, la previsione dell'art. 29, comma 1-*bis*, della legge n. 52/1985 — l'indicazione specifica degli immobili nel titolo (ma soltanto nella nota: cfr. l'art. 2659 n. 4 c.c., che comunque menziona gli immobili «cui si riferisce il titolo» (95)). Nell'art. 2826 c.c.,

(92) F. LAURENT, *Principii di diritto civile* (trad. it.), 30, cit., p. 369 («La legge non vuole che il debitore ipotechi in blocco tutti i fondi che egli possiede; essa vuole che l'ipoteca non colpisca che i beni necessari alla garanzia del creditore; non vi è che un mezzo per raggiungere questo scopo, ed è quello di richiamare l'attenzione del debitore su cadaun fondo che egli dà in ipoteca, obbligandolo ad indicarlo nominativamente»).

(93) Cfr. per tutti F. PARENT, *Nouvelle loi sur le régime hypothécaire*, Bruxelles 1851, p. 40, 144.

(94) Cfr. G. GORLA e P. ZANELLI, *Del pegno. Delle ipoteche*, cit., p. 317; P. DE LISE e L. COSSU, *Delle ipoteche*, Novara 1974, p. 225; G. TAMBURRINO, *Delle ipoteche*, Torino 1976, p. 204; C. CICERO, *Iscrizione e rinnovazione ipotecaria*, cit., p. 11 ss. In senso contrario, sulla base peraltro della sola affermata esigenza di uniformazione alla disciplina contrattuale generale, A. CHIANALE e G. TERLIZZI, *Della tutela dei diritti*, cit., p. 507-508.

(95) In relazione al titolo della trascrizione, occorre tuttavia tener conto — oltre che del riferimento contenuto nell'art. 2659, n. 4, c.c. — del fatto che l'art. 2665 c.c. sancisce l'invalidità della trascrizione in caso di «incertezza ... sul bene ... a cui si riferisce l'atto o, rispettivamente, la sentenza o la domanda»; ed anche gli artt. 2674, comma 1, e 2674-*bis* c.c., — nell'imporre al conservatore il controllo di trascrivibilità — richiedono implicitamente la specificazione in atto degli estremi di identificazione degli immobili utilizzati nella nota. D'altra parte, l'art. 29, comma 1, della legge n. 52/1985, prescrive l'indicazione negli atti soggetti a trascrizione «anche» di almeno tre confini (il che fa ritenere che gli altri elementi da indicarsi nel titolo in aggiunta ai confini non possano che essere i dati catastali *ex art.* 2826 c.c.). E appare difficile ipotizzare, già sul piano del diritto sostanziale, un atto giuridico che non contenga un sufficiente «riferimento» ai beni che ne costituiscono l'oggetto (si tratterebbe di un atto nullo per indeterminazione dell'oggetto). In definitiva, la differenza tra gli atti di concessione di ipoteca e quelli soggetti a trascrizione va ravvisata, essenzialmente, nella possibilità che sussiste nei secondi, ma non nei primi, di rimettere la determinazione degli immobili ad atti o fatti indipendenti dalla volontà del debitore, ma una volta che il titolo per la trascrizione sia formato o successivamente integrato (anche, ad esempio, ad opera di un terzo arbitratore), lo stesso deve contenere gli estremi identificativi degli immobili, ivi compresi quelli catastali. Per considerazioni convergenti sul punto, v. G. BARALIS, *La nota di trascrizione*, cit., p. 51.

quindi, la legge impone non solo la determinatezza dell'oggetto dell'atto, ma altresì la precisa identificazione dei beni immobili che rappresentano tale oggetto: tale identificazione può essere ovviamente contenuta anche in un atto successivo, che però deve comunque provenire dal datore di ipoteca. Negli atti oggetto di trascrizione, invece, tale identificazione può mancare, e può sussistere soltanto l'indicazione degli elementi — della più svariata natura — da cui eventualmente far dipendere la determinabilità dell'oggetto e l'identificazione dei beni (*relatio*): può trattarsi di una rimessione della identificazione all'arbitrio di un terzo, o ad un documento già perfezionato o da perfezionarsi (ferma la necessità di forma autentica ai fini della tra-

Va comunque detto che per alcuni titoli, in considerazione della loro natura, è da escludere la necessità di specificazioni riguardo agli immobili. Si pensi ad alcune domande giudiziali (es., di risoluzione o rescissione) che possono non contenere i dati identificativi degli immobili, non necessari per la validità della citazione (I. LUZZATI, *Della trascrizione*, cit., p. 60), o alle disposizioni testamentarie a titolo universale (per non parlare della successione legittima; non a caso l'art. 2660, n. 5, c.c., non menziona, a differenza dell'art. 2659, n. 4, il titolo quando chiede l'indicazione degli immobili). Lo stesso può dirsi, ad esempio, per la trascrizione delle convenzioni matrimoniali di separazione dei beni (su cui v. P. BOERO, *L'indicazione degli immobili solo nella nota e non nel titolo ai fini della trascrizione*, ex art. 2647 c.c., della convenzione di separazione di beni tra coniugi (nota a Trib. Imperia 19 settembre 1996), in *Dir. famiglia*, 1997, p. 634); nonché, secondo qualcuno, per gli atti giudiziari (F. PADOVINI, *Dati catastali e pubblicità dell'assegnazione al coniuge separato della casa familiare*, in *Famiglia e dir.*, 1994, p. 441).

In dottrina e giurisprudenza comunque si afferma che l'insufficienza del contenuto del titolo può essere rimediata mediante l'inserimento dei relativi dati, sotto la responsabilità del richiedente, nella nota di trascrizione: V. FALASCHI, *Pubblicità e responsabilità*, in *Riv. dir. ipot.*, 1965, p. 35; S. PUGLIATTI, *La trascrizione, II - L'organizzazione e l'attuazione della pubblicità patrimoniale*, cit., p. 257; M. VASCELLARI, *Commentario alla Legge 27 febbraio 1985 n. 52*, cit., p. 98; A.A. ETTORE, *Il contenuto della nota di trascrizione*, in *Pubblicità immobiliare. Pubblicità nuova o pubblicità da riscoprire?*, Milano, 1992, p. 109 ss.; Trib. Pavia 11 ottobre 1957, in *Riv. dir. ipot.*, 1959, p. 261; Cass. 15 marzo 1960 n. 523, in *Riv. not.*, 1960, p. 317; Cass. 14 febbraio 1980 n. 1112, in *Vita not.*, 1981, p. 363; Cass. 11 agosto 2005, n. 16853, in *Vita not.*, 2006, p. 300.

È, inoltre, possibile l'identificazione catastale degli immobili, oggetto di una vicenda traslativa, con *successivo atto avente natura accertativa*. Come evidenziato da Cass. 20 ottobre 2014, n. 22183, in *Foro it.*, Rep. 2014, voce *Successione ereditaria*, n. 120, «L'atto con il quale gli eredi individuano i beni immobili oggetto di un testamento olografo, specificando i relativi dati catastali, non esaurisce la propria causa nella strumentalità alla trascrizione, in quanto definisce il contenuto delle disposizioni testamentarie, svolgendo la funzione, tipica del negozio di accertamento, di ricognizione del contenuto del precedente negozio dispositivo, e determina l'effetto dell'attribuzione, in favore di ciascuno dei soggetti nominati nel testamento, di determinati beni».

Con riferimento, infine, agli *atti giudiziari*, si è deciso — condivisibilmente — che non incorre nel vizio di ultrapetizione il giudice che, richiesto di emanare sentenza costitutiva che tenga luogo di vendita immobiliare, integri la descrizione dell'immobile offerta dall'attore con i dati catastali evincibili dal preliminare o da altri atti di causa, giacché egli è tenuto, al fine di garantire la piena corrispondenza della decisione alle sue finalità pratiche, alla *specificazione*, di significato e portata meramente formali, dei dati (confini ed elementi catastali) occorrenti per la trascrizione dello statuito trasferimento (Cass. 4 maggio 1982, n. 2761, in *Foro it.*, Rep. 1982, voce *Contratto in genere*, n. 138; Cass. 29 dicembre 2011, n. 29849, in *Foro it.*, Rep. 2012, voce *Sentenza civile*, n. 14). D'altra parte, i dati catastali devono essere inseriti nelle sentenze ed altri atti giudiziari ai fini della voltura catastale, in forza della *testuale previsione* dell'art. 4 del d.p.r. 26 ottobre 1972, n. 650.

scrizione anche di tale ulteriore documento, in applicazione del principio ricavabile dall'art. 2657 c.c.).

Nell'ipotesi in cui la nota riporti, erroneamente ed *in difformità dal titolo*, un dato catastale diverso da quello indicato nel medesimo titolo, ed in assenza di altre indicazioni, la trascrizione non sarà nulla per incertezza *ex art. 2665 c.c.* in quanto, in sé e per sé considerata, essa identifica un'unità immobiliare in modo completo (96). La trascrizione sarà tuttavia invalida (annullabile), a norma dell'art. 2652, n. 6, c.c., e come tale suscettibile di «sanatoria» nei rapporti con i terzi subacquirenti di buona fede — sempreché il dato catastale ivi indicato si riferisca ad immobile appartenente al soggetto contro cui la trascrizione è presa — decorsi cinque anni dalla sua data, ed alle ulteriori condizioni indicate nella suddetta disposizione (97).

8. *Ulteriore casistica in materia di identificazione dei beni immobili.*

La casistica giurisprudenziale e la prassi negoziale, ma anche quella

(96) L'inapplicabilità dell'art. 2665 c.c. alle ipotesi di difformità tra titolo e nota è ben chiarita, in motivazione, da Cass. 8 marzo 2005, n. 5002, in *Foro it.*, 2006, I, c. 853: «se è innegabile che il legislatore ha inteso riferirsi certamente al caso in cui l'indicazione sia inesatta in riferimento all'atto trascritto, ha, tuttavia, parametrato la sua idoneità-inidoneità invalidante esclusivamente al contenuto complessivo della nota e non certo ad elementi desumibili aliunde e tra questi allo stesso atto cui la nota si riferisce. Ne discende che, allorché l'indicazione inesatta rispetto al tenore dell'atto da trasciversi, messa in relazione con il residuo contenuto della nota, non determini un'incertezza in ordine all'individuazione delle persone, del bene e del rapporto cui si riferisce l'atto, nel senso che dalla nota risulti comunque identificato sotto tutti questi aspetti un atto, non ha alcun rilievo invalidante della trascrizione la circostanza che sussista quella inesattezza, cioè che la rappresentazione complessiva dell'atto che dalla nota risulti non sia fedele rispetto all'atto stesso. In questi casi si è, infatti, in presenza di una inesattezza che determina soltanto il riferirsi della trascrizione ad un atto di contenuto diverso da quello del quale s'intendeva ottenere la trascrizione. Ma questo tipo d'inesattezza, conforme all'irrelevanza dell'intento di chi presenti la nota di trascrizione ed al suo rilievo esclusivamente per il contenuto che le è stato dato, comporta solo che la trascrizione sarà riferibile da parte dei terzi estranei a detto atto (cioè all'atto siccome individuato nei suoi profili soggettivi ed oggettivi dalla combinazione fra l'elemento indicato inesattamente e gli altri elementi della nota di trascrizione) e non a quello al quale il trascrivente intendeva riferirla. Né, rispetto alla posizione del terzo, ha rilievo il fatto che, in effetti, l'atto al quale la nota e, quindi, la trascrizione si riferisce in conseguenza dell'inesattezza sia in realtà come tale insussistente. Nella logica del sistema della pubblicità immobiliare mediante l'istituto della trascrizione ha rilievo solo che esso, come atto trascritto, non potrà essere considerato pregiudizievole per il terzo, come invece avrebbe potuto essere l'atto in relazione al quale era stata richiesta effettivamente la trascrizione».

(97) Trib. Orvieto 14 giugno 1993, in *Arch. civ.*, 1994, p. 802 («Nel caso di inesatta esposizione dei dati catastali nella nota di trascrizione, questa rimane efficace e valida *ex art. 2665 c.c.*, ma rimane salva l'azione dei terzi interessati per ottenere la dichiarazione di invalidità della trascrizione, purché la stessa venga trascritta entro cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, pena l'inopponibilità ai terzi in buona fede *ex art. 2652 n. 6 c.c.*»).

giudiziaria maturata nell'ambito dei procedimenti di espropriazione forzata immobiliare, evidenziano alcuni casi interessanti, sui quali appare opportuno soffermarsi.

Può prospettarsi, innanzitutto, l'eventualità che *le parti di un contratto abbiano errato nell'indicare un determinato dato catastale*, e venga accertato — in sede di interpretazione negoziale — che *la loro comune intenzione si era formata in relazione ad un diverso immobile*. In questi casi, la giurisprudenza fa applicazione del principio *falsa demonstratio non nocet*, del quale l'art. 625 c.c. costituisce un'applicazione (98); e ritiene — esclusa in ogni caso l'annullabilità del contratto per errore ostativo — che debba senz'altro prevalere, in presenza di *errore materiale comune alle parti*, la volontà dei contraenti (99), ricostruita anche tenendo conto di dati extra-

(98) Sulla portata del principio desumibile dall'art. 625 c.c., cfr. da ultimo F. TEDIOLI, *Falsa demonstratio, errore ostativo o errore vizio, quali limiti alla rettifica della dichiarazione testamentaria?* (nota a Trib. Belluno 29 gennaio 2008), in *Famiglia, persone e successioni*, 2008, p. 996 (ed *ivi* riferimenti bibliografici).

(99) Secondo la giurisprudenza, *l'erronea identificazione dell'oggetto del contratto, quando l'errore sia comune ad entrambe le parti* (che concordemente hanno inteso l'oggetto del contratto in parte diverso rispetto a quello descritto nell'atto), determina, sul piano dei rapporti interni tra i contraenti, non un errore ostativo che rende annullabile il contratto, bensì una mancanza di consenso sulla vendita di una parte del bene, con la conseguenza che i contraenti non possono ritenersi vincolati al trasferimento anche di quella porzione che avevano, invece, univocamente e congiuntamente inteso escludere. L'esigenza di conservazione del contratto presuppone una verifica giudiziale (di mero fatto ed in applicazione dei criteri generali dell'ermeneutica contrattuale) sulla estensione dell'*effettiva e reale volontà delle parti, alla quale dovrà riconoscersi prevalenza* — senza che sia possibile addvenire all'annullamento del contratto per errore ostativo, *pur in presenza di erronea formulazione, redazione o trascrizione di elementi di fatto nel documento contrattuale* — ove si identifichi un accordo effettivo e reale su tutti gli elementi del contratto, in primo luogo il suo oggetto; si verte, viceversa, in tema di mero errore materiale bilaterale, ricostruibile con ogni mezzo di prova, al di là della forma di volta in volta richiesta per il contratto cui afferisce. Pertanto, ove la verifica si concluda nel senso dell'identificazione di un accordo effettivo e reale su tutti gli elementi del contratto (*in primis*, il suo oggetto), è a questo che deve darsi prevalenza; mentre, sul contenuto delle singole clausole apparente ma diverso da quello realmente voluto, dovrà ritenersi mancante il requisito dell'*in idem placitum consensus*, indispensabile per la configurabilità di un accordo contrattuale sul punto (Cass. 12 marzo 2013, n. 6116, in *Giust. civ.*, 2013, I, p. 2036).

Più in generale, la giurisprudenza è concorde nell'affermare che qualora il contenuto del contratto, come appare stipulato, non corrisponda alla comune, reale volontà delle parti, sia che l'erronea formulazione o trascrizione debba ascriversi alle parti medesime o ad un terzo da loro incaricato ed ancorché tale discordanza non emerga *prima facie*, ma debba costituire oggetto di accertamento, la situazione non integra alcuna delle fattispecie dell'errore ostativo e, di conseguenza, non trova applicazione la normativa dell'annullamento del contratto per tale vizio; nella suddetta ipotesi, si verte viceversa in tema di *mero errore materiale bilaterale, ricostruibile con ogni mezzo di prova*, al di là della forma di volta in volta richiesta per il contratto cui afferisce, onde consentire al giudice la formazione di un corretto convincimento circa la reale ed effettiva volontà dei contraenti, e *sulla lettera del contratto deve prevalere la reale, comune volontà dei contraenti* (in tal senso, Cass. 30 marzo 1981, n. 1810, in *Foro it.*, Rep. 1981, voce *Divisione*, n. 3; Cass. 8 novembre 1985, n. 5457, in *Foro it.*, Rep. 1985, voce *Contratto in genere*, n. 236; Cass. 28 agosto 1986, n. 5277, in *Foro it.*, Rep. 1986, voce *Contratto in genere*, n. 321; Cass. 28 agosto 1995, n. 9127, in *Foro it.*, Rep. 1995, voce *Contratto in genere*, n. 426; Cass. 19 dicembre 2003, n. 19558, in *Nuova giur. civ.*, 2005, I,

testuali pur se si tratta di contratti per cui è prescritta la forma solenne *ad substantiam* (100). Il *discrimen* tra questa fattispecie e quella regolata dall'art. 59-bis l. not. (per la quale è ammessa la rettifica con certificazione notarile (101)) è dato dalla circostanza che nel secondo caso l'errore od omissione materiale emerge *ictu oculi* — ossia dallo stesso tenore letterale dell'atto — esclusa ogni indagine extratestuale ed ogni complessa valutazione interpretativa, che è riservata al giudice (102). Trattandosi, poi, di

p. 192; Cass. 9 aprile 2008, n. 9243, in *Giur. it.*, 2008, p. 2447; Cass. 15 aprile 2011, n. 8745, in *Giur. it.*, 2012, p. 51).

(100) È sostanzialmente pacifico che *i limiti legali di ammissibilità della prova testimoniale e di quella per presunzioni*, fissati dall'art. 2722, richiamato dall'art. 2729, comma 2, c.c. (che non consente la prova di patti aggiunti o contrari, anteriori o contemporanei al documento) *non operano allorché detta prova sia intesa non già a contestare il contenuto del documento, ma a renderne esplicito il significato e chiarirne il contenuto*, con il riscontro dell'effettiva volontà dei contraenti (tali divieti, dettati in ordine ai patti aggiunti o contrari al contenuto negoziale di un documento, riguardano infatti solo gli accordi diretti a modificare ampliandolo o restringendolo, il contenuto del negozio, mentre non riguardano la prova diretta ad individuarne la reale portata attraverso l'accertamento degli elementi di fatto che determinarono il consenso dei contraenti): Cass. 9 febbraio 1981, n. 782, in *Foro it.*, Rep. 1981, voce *Prova testimoniale*, n. 8; Cass. 16 luglio 2003, n. 11141, in *Foro it.*, Rep. 2003, voce *Prova testimoniale*, n. 10; Cass. 12 giugno 2012, n. 9526, in *Arch. locazioni*, 2012, p. 522.

(101) A norma dell'art. 59-bis della legge n. 89/1913, i dati di identificazione degli immobili, in presenza di errori od omissioni materiali relativi a «dati preesistenti» alla redazione di un atto pubblico o una scrittura privata autenticata, possono essere *rettificati dal solo notaio* con propria certificazione contenuta in atto pubblico da lui formato. Questo atto di rettifica può essere redatto, per espressa previsione di legge, «anche ai fini dell'esecuzione della pubblicità», e «fatti salvi i diritti dei terzi». La norma mira a rendere possibile la correzione, in modo agevole, di errori relativi (non alla dichiarazione negoziale bensì) all'attività di documentazione, e si applica anche (forse soprattutto) agli *errori od omissioni materiali relativi ai dati di identificazione catastale*, come pure del resto a *quelli relativi all'indicazione di confini, numeri civici, descrizioni varie*. La disciplina opera quindi sull'esclusivo piano dell'oggetto dell'atto, costituendo una particolare applicazione del principio *falsa demonstratio non nocet*, relativo unicamente al rapporto tra oggetto dell'atto giuridico e relativa attività di documentazione, senza che venga in alcun modo in considerazione a tali fini il «bene reale», oggetto del rapporto giuridico.

D'altra parte, è stato giustamente precisato che nell'ambito dell'atto pubblico di vendita la descrizione del bene compravenduto non integra né un fatto avvenuto in presenza del pubblico ufficiale, né un fatto da lui compiuto, per cui la stessa non è assistita da alcuna garanzia di veridicità o efficacia probatoria privilegiata (Cass. 7 dicembre 2000, n. 15526, in *Foro it.*, Rep. 2000, voce *Prova documentale*, n. 26).

Pertanto, quando si accerti che in un atto pubblico di compravendita immobiliare il notaio, dopo avere esattamente trascritto la dichiarazione di volontà delle parti, abbia *corredato, per errore, il rogito con indicazioni catastali relative anche a beni diversi da quelli compravenduti*, la circostanza che l'atto così formato sia stato riletto alle parti e dalle stesse sottoscritto, *non importa che l'atto debba essere impugnato con querela di falso* o che sia necessaria un'azione di annullamento del contratto per errore per escludere il trasferimento dei beni di cui alle indicazioni catastali erroneamente inserite, essendo *sufficiente* (in alternativa, ora, alla *rettifica ex art. 59-bis l. not.*) *un'azione di mero accertamento per la correzione dell'errore materiale del notaio*; mentre se l'errore è commesso dalle parti, lo stesso è anche rilevabile dal giudice in sede d'interpretazione del contratto (Cass. 7 maggio 1980, n. 3018, in *Vita not.*, 1981, p. 724; Cass. 21 gennaio 2015, n. 1063, in *Arch. locazioni*, 2015, p. 409).

(102) In tal senso, G. PETRELLI, *Rettifica di errori materiali negli atti notarili*, in *Notariato*, 2011, p. 238. V. anche, sulla rettifica *ex art. 59-bis l. not.*, M. LEO, *Osservazioni*

sentenza, è possibile ricorrere al procedimento di correzione degli errori materiali al fine di rimediare ad errori od omissioni riguardanti i dati identificativi degli immobili (103).

Laddove l'*errore materiale* investa solamente il *contenuto della nota di trascrizione od iscrizione, difforme dal relativo titolo*, può farsi luogo a rettifica della sola formalità pubblicitaria (rettifica della nota (104)); pena, in difetto, l'inopponibilità ai terzi del mutamento giuridico erroneamente pubblicato con riferimento all'immobile indicato nel titolo (105), ed eventualmente l'applicazione dell'art. 2652, n. 6, c.c. (con protezione del terzo subacquirente di buona fede) in relazione all'immobile erroneamente indicato nella trascrizione (invalida) (106). Se poi *sia il titolo che la nota di trascrizione indichino entrambi, erroneamente, un immobile diverso da quello che doveva realmente costituire oggetto dell'atto*, il mutamento giuridico è ovviamente inopponibile ai terzi riguardo all'immobile reale (107).

Alcune interessanti patologie sono emerse nel contesto di procedimenti di espropriazione forzata immobiliare. È accaduto, ad esempio, che *il pignoramento e la relativa nota di trascrizione abbiano indicato, erroneamente, un identificativo catastale soppresso* (per frazionamento in più particelle, ovvero per fusione con altra particella catastale). Considerato che la nota di trascrizione, dopo la modifica dell'art. 2826 c.c., spesso non indica identificativi diversi da quello catastale, si è posto il problema della validità o meno della trascrizione così effettuata. Si è sostenuto, al riguardo, che l'esame della nota di trascrizione dovrebbe comunque essere

sulla rettifica degli atti «certificata» dal notaio, in *Studi e materiali*, 2011, 1, p. 49; G. CASU, *La rettifica degli atti mediante certificazione notarile*, in *L'atto notarile informatico: riflessioni sul D. Lgs. 110/2010, profili sostanziali e aspetti operativi*, nei *Quaderni della Fondazione italiana per il Notariato*, Milano, 2011, p. 187; F. OLIVIERO, *L'atto notarile di rettifica fra «errore materiale», falsa demonstratio e principio di autosufficienza nella nota di trascrizione: l'art. 59-bis l. 16 febbraio 1913, n. 87 introdotto dal d. lgs. 2 luglio 2010, n. 110*, in *Nuove leggi civ.*, 2011, p. 435.

(103) Cass. 14 dicembre 1988, n. 6814, in *Giur. it.*, 1989, I, 1, c. 1887.

(104) Cfr. la Circ. Min. Fin., Direzione Catasto, 2 maggio 1995, n. 128/T, paragrafo 5.8.

(105) Cass. 30 luglio 2002, n. 11265, in *Foro it.*, Rep. 2002, voce *Trascrizione*, n. 21 (ove la precisazione che la disciplina della rettifica del contratto «non contiene alcuna eccezione ai principi in tema di trascrizione, con la conseguenza che, ai fini della opponibilità ai terzi dell'atto di alienazione inficiato da errore poi emendato con la rettifica, si applica il criterio della anteriorità della trascrizione»). L'art. 59-bis l. not. fa «salvi i diritti dei terzi», a ribadire il principio secondo cui, quando l'errore o l'omissione sia in sé idoneo ad ingenerare affidamento nei terzi, questo affidamento deve essere tutelato: pertanto, che sia stata oggetto di pubblicità legale o meno, la rettifica non può mai retroagire a danno dei terzi stessi, ma può produrre effetto riguardo agli stessi unicamente a partire dal momento della relativa pubblicità legale.

(106) Trib. Orvieto 14 giugno 1995, in *Arch. civ.*, 1994, p. 802.

(107) Cass. 8 marzo 2005, n. 5002, in *Foro it.*, 2006, I, c. 853.

incrociato con quello storico delle variazioni catastali, pervenendo in tal modo a ricostruire il reale contenuto della formalità, che dovrebbe essere considerata valida (108). La soluzione desta, invero, qualche perplessità, considerato il principio di autosufficienza della nota e l'impossibilità di integrarne le risultanze *aliunde* (109); ciò nonostante, essa può forse essere accolta — in omaggio al principio di conservazione degli atti giuridici — a condizione che l'identificativo catastale sia stato effettivamente soppresso e non attribuito, a seguito di variazione, ad altra unità immobiliare: ipotesi, quest'ultima, nella quale la trascrizione deve essere ritenuta invalida per incertezza relativa al bene che ne forma oggetto (110).

Si consideri, ancora, l'eventualità che venga effettuato il *frazionamento di una particella catastale, ma il relativo numero identificativo* — anziché essere soppresso — *venga attribuito ad una delle particelle, di minor superficie, derivate dal frazionamento*: in questa ipotesi sarà decisiva — a fini identificativi dell'immobile — l'indicazione nella nota di trascrizione della superficie della particella che ne forma oggetto, ed in mancanza di tale indicazione dovrà presumersi che la stessa abbia ad oggetto la particella catastale quale esistente al momento dell'esecuzione della formalità (111).

Altra ipotesi, occorsa con una certa frequenza nella prassi, è quella in cui *la trascrizione* (soprattutto di ipoteca giudiziale, pignoramento o sequestro) *indichi gli estremi di identificazione catastale di un terreno*, ma su quest'ultimo risulti poi *costruito un fabbricato*. Al riguardo, va evidenziato come sia l'ipoteca (art. 2811 c.c.) che il pignoramento (art. 2912 c.c.) e quindi il decreto di trasferimento comprendano anche le accessioni degli immobili che ne formano oggetto (112): il che induce a ritenere che anche

(108) A. GILETTA, *I riflessi dell'erronea individuazione degli immobili sulla loro circolazione giuridica*, cit., p. 250; E. ASTUNI, *Oggetto del pignoramento*, in *Riv. esecuzione forzata*, 2009, p. 606-607. Per la medesima affermazione di principio, Trib. Cassino 11 marzo 1996, in *Foro it.*, 1997, I, c. 3039 (in motivazione).

(109) Si tratta di un principio pacifico: cfr. tra le altre Cass. 10 aprile 1986, n. 2501, in *Vita not.*, 1986, p. 783; Cass. 5 luglio 2000, n. 8964, in *Fallimento*, 2001, p. 420; Cass. 5 marzo 2007, n. 5028, in *Foro it.*, Rep. 2007, voce *Trascrizione*, n. 63 («Per stabilire se e in quali limiti un determinato atto trascritto sia opponibile ai terzi, deve aversi riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di individuare, senza possibilità di equivoci e di incertezze, gli estremi essenziali del negozio ed i beni ai quali esso si riferisce, nonché la essenza e la natura del diritto che si è voluto trasferire e costituire, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo che, insieme con la nota, viene depositato presso la conservatoria dei registri immobiliari»).

(110) Trib. Cassino 11 marzo 1996, in *Foro it.*, 1997, I, c. 3039.

(111) E. ASTUNI, *Oggetto del pignoramento*, cit., p. 607.

(112) «L'identificazione dei beni trasferiti al termine di un processo di espropriazione immobiliare, al fine di stabilire se una parte di essi sia o meno oggetto del decreto di trasferimento, deve essere compiuta in base a quanto risulta dal decreto di trasferimento

gli effetti della trascrizione si producano sull'intero immobile, considerato nella sua unitarietà, e ciò anche quando l'accessione sia stata realizzata durante la pendenza del processo esecutivo, e ancorché la costruzione non sia menzionata neanche nel decreto di trasferimento. Salva l'eventuale invalidità — sanabile in mancanza di tempestiva opposizione agli atti esecutivi — ove non si sia tenuto adeguatamente conto della costruzione, soprattutto ai fini del procedimento, in particolare della determinazione del prezzo di vendita (113).

Nell'eventualità, invece, in cui un determinato *immobile*, appartenente al debitore, sia stato *accorpato catastalmente ad altro immobile di proprietà di terzi, ed il pignoramento investa l'intera nuova particella catastale*, detto atto esecutivo dovrà ritenersi invalido in assenza (parziale) del diritto a procedere all'esecuzione forzata sul bene di proprietà del terzo, con possibilità di proporre opposizione all'esecuzione, ovvero opposizione di terzo, anche nei confronti del decreto di trasferimento.

In alcuni casi soccorrono poi i *principi in tema di individuazione dei beni immobili*, che impediscono di procedere a vendita forzata di immobili la cui *descrizione catastale* — in particolare, nella nota di trascrizione del pignoramento — sia *incompleta* (114), come pure nei casi in cui sia stata pignorata soltanto una *porzione* di un bene immobile, strutturalmente e funzionalmente unitario (115).

stesso, aggiungendovi però quei beni a cui gli effetti del pignoramento si estendono automaticamente, quand'anche non specificamente menzionati nel decreto di trasferimento, purché non siano stati esclusi espressamente dai beni subastati; pertanto il pignoramento e la vendita di un terreno si estendono automaticamente a tutte le costruzioni effettuate su di esso» (Cass. 7 giugno 1982, n. 3453, in *Foro it.*, 1983, I, p. 1365. Nel medesimo senso, Cass. 28 aprile 1993, n. 5002, in *Riv. giur. edilizia*, 1993, I, p. 1056; Cass. 16 novembre 2000, n. 14863, in *Foro it.*, Rep. 2000, voce *Esecuzione per obbligazioni pecuniarie*, n. 66; Cass. 26 aprile 2004, n. 7922, in *Giur. it.*, 2005, p. 94; Cass. 14 dicembre 2011, n. 26841, in *Foro it.*, Rep. 2011, voce *Esecuzione per obbligazioni pecuniarie*, n. 84).

(113) Cfr. in argomento E. ASTUNI, *Oggetto del pignoramento*, cit., p. 608; Cass. 26 aprile 2004, n. 7922, cit. In generale, come chiarito da Cass. 16 maggio 2008, n. 12430, in *Foro it.*, Rep. 2008, *Esecuzione per obbligazioni pecuniarie*, n. 76, «In materia di esecuzione forzata, tutte le questioni che possono dar luogo ad *invalidità della vendita per erronea indicazione di taluni dati catastali* relativi ai beni sottoposti ad esecuzione, devono essere fatte tempestivamente valere con il rimedio dell'*opposizione agli atti esecutivi* di cui all'art. 617 c.p.c. nei confronti dell'ordinanza di vendita, mentre è da qualificarsi tardiva l'opposizione avverso il decreto di trasferimento, atteso che il debitore esecutato, nel ricevere la notifica di tutti gli atti relativi alla procedura, ha l'onere di rilevare immediatamente l'erronea indicazione dei dati catastali e chiederne la rettifica».

(114) E. ASTUNI, *Oggetto del pignoramento*, cit., p. 611.

(115) Come correttamente affermato da Cass. 4 settembre 1985, n. 4612, in *Foro it.*, 1986, I, c. 494, «Il proprietario di un appartamento, ancorché ubicato in edificio condominiale, non può essere assoggettato ad esecuzione per espropriazione forzata limitatamente ad alcuni vani o porzioni dell'appartamento medesimo, dato che questo costituisce, funzionalmente e giuridicamente, un'unità indivisibile, suscettibile di frazionamento in più beni distinti solo con modifiche strutturali affidate all'iniziativa del proprietario stesso». Alle medesime

In definitiva, in presenza di *errori od omissioni riguardanti l'identificazione catastale degli immobili*, i variegati criteri di soluzione dei problemi che ne derivano sono forniti dalle norme di *diritto sostanziale o processuale*, che approntano strumenti adeguati a tal fine, stabilendo a quale immobile occorra, di volta in volta, fare riferimento sulla base dei criteri di interpretazione degli atti giuridici, delle regole di opponibilità dei mutamenti giuridici soggetti a trascrizione, delle norme che stabiliscono l'estensione degli effetti dell'ipoteca, del pignoramento, della vendita forzata, ed in definitiva dei *principi generali in tema di individuazione dei beni immobili*. L'utilizzo, prescritto dalla legge, dei dati catastali quale elemento principale di identificazione degli immobili non è scevro da inconvenienti, data l'inefficienza del vigente sistema di pubblicità immobiliare a base personale e l'inesistenza di criteri legali di individuazione dei beni immobili. A tali inconvenienti è dato, tuttavia, porre rimedio in vario modo, anche sulla base del generale *principio di autoresponsabilità* in capo ai soggetti che utilizzano di volta in volta gli identificativi catastali, allorché si tratti di contemperare gli interessi di tali soggetti con quelli dei terzi; mentre quando tale esigenza non si ponga (tipico il caso dell'errore materiale bilaterale nei contratti), si applica il criterio generale della prevalenza della situazione reale su quella erroneamente descritta. Ferma, comunque, la fondamentale *funzione antiprocessuale del notaio*, nei cui compiti istituzionali e professionali rientra l'esecuzione accurata delle indagini ipocatastali, finalizzate — per quanto qui interessa — proprio all'esatta identificazione degli immobili.

conclusioni si giunge in relazione all'ipoteca (cfr. C. CICERO, *Iscrizione e rinnovazione ipotecaria*, cit., p. 8, che richiama il divieto di ipoteca di porzioni non autonome, sancito dal § 1114 del BGB tedesco).