

Introduzione	v
--------------------	---

1. LA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

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

2. GLI ADEMPIMENTI DELLA COMPRAVENDITA IMMOBILIARE

2.1. La registrazione	23
-----------------------------	----

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

3. I SOGGETTI E IL CONSENSO

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

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

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

4. L'OGGETTO

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

5. L'OGGETTO IMMEDIATO

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

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

6. L'OGGETTO MEDIATO

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

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

7. L'IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEGLI IMMOBILI

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

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

8. COMPRAVENDITA CON PLURALITÀ DI SOGGETTI E OGGETTI

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

9. LA CONFORMITÀ CATASTALE

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

10. LA CONSISTENZA

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

10.2.12.3. La riserva di parte comune dell'edificio	240
10.2.12.4. La riserva dell'area a parcheggio	241
10.2.12.5. La riserva della proprietà delle piantagioni.	242
10.2.13. Le pertinenze di fondi rustici	243
11. PATTI DA INSERIRE NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE . . .	245
<hr/>	
12. IL PREZZO DI VENDITA	
<hr/>	
12.1. La determinazione del prezzo di vendita.	247
12.1.1. Il prezzo determinato in una somma fissa globale	247
12.1.2. Il prezzo determinato con riferimento ad elementi facilmente computabili	248
12.1.3. Il prezzo a misura	248
12.1.3.1. La disciplina normativa	249
12.1.3.2. Fissazione di un minimo per il ricalcolo del prezzo	250
12.1.3.3. Modifiche al diritto di recesso.	250
12.1.3.4. Esclusione della normativa	251
12.1.4. Il prezzo a corpo	251
12.1.4.1. La disciplina normativa	253
12.1.4.2. Modifiche al limite minimo per la rettifica del prezzo	253
12.1.4.3. Modifiche alla facoltà di recesso.	254
12.1.5. Il prezzo immutabile	255
12.1.6. Il prezzo con misura indicativa.	256
12.1.7. Il prezzo commisurato alla edificabilità.	257
12.1.8. Il prezzo congruo.	257
12.1.9. Il prezzo irrisorio	258
12.1.10. Il prezzo determinabile.	258
12.1.11. I criteri per la determinazione del prezzo	259
12.1.12. Il prezzo del venditore, il giusto prezzo e il prezzo corrente	259
12.1.13. La determinazione del prezzo affidata ad un terzo	260
12.1.13.1. L'indicazione del terzo.	262
12.1.13.2. Il numero di arbitralori	263
12.1.13.3. Sostituzione	263
12.1.13.4. Le modalità con cui deve agire l'arbitratore.	264
12.1.14. La determinazione del prezzo affidata ad una delle parti	265
12.1.15. La riserva di determinazione del prezzo	265
12.2. Le modalità di pagamento del prezzo.	267
12.2.1. Prezzo pagato in contanti	267
12.2.2. Prezzo pagato prima dell'atto.	267

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

13. ADEMPIMENTI D.L. 223/2006

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

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

14. LA QUIETANZA DI PAGAMENTO DEL PREZZO 295

15. L'IPOTECA E LE ALTRE GARANZIE

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

16. GODIMENTO E CONSEGNA DELLA COSA

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

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

17. PATTI DELLA VENDITA A CARATTERE OBBLIGATORIO

17.1. L'abitabilità	321
-------------------------------	-----

18. LA PROVENIENZA

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

19. LE GARANZIE PRESTATE DAL VENDITORE

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

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

20. ADEMPIMENTI PREVISTI DA LEGGI URBANISTICHE ED EDILIZIE

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

21. LA CERTIFICAZIONE ENERGETICA 355

22. LA DICHIARAZIONE DI PARENTELA

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

23. IL TRATTAMENTO TRIBUTARIO

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

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

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

25. LE SPESE DELLA VENDITA

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

26. LA FORMA

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

27. FORMAZIONE E CONSERVAZIONE DEL CATASTO

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

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

28. TABELLE DEI CODICI RICHIESTA DI REGISTRAZIONE

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

29. TABELLE DEI CODICI TRASCRIZIONE

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

NORME DI RIFERIMENTO

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

Decreto ministeriale 19 aprile 1994, n. 701. — Regolamento recante norme per l'automazione delle procedure di aggiornamento degli archivi catastali e delle conservatorie dei registri immobiliari	450
Legge 23 dicembre 1996, n. 662. — Misure di razionalizzazione della finanza pubblica.	451
Decreto del Presidente della Repubblica 18 agosto 2000, n. 308. — Regolamento concernente l'utilizzazione di procedure telematiche per gli adempimenti tributari in materia di atti immobiliari	452
Legge 21 novembre 2000, n. 353. — Legge-quadro in materia di incendi boschivi	452
Decreto del Presidente della Repubblica 28 dicembre 2000, n. 445. — Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di documentazione amministrativa.	453
Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380. — Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. (Testo A).	456
Legge 23 dicembre 2005, n. 266. — Disposizioni per la formazione del bilancio annuale e pluriennale dello Stato.	458
Decreto Legislativo 19 agosto 2005, n. 192. — Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia.	460
Decreto legge 4 luglio 2006, n. 223. — Disposizioni urgenti per il rilancio economico e sociale, per il contenimento e la razionalizzazione della spesa pubblica, nonché interventi in materia di entrate e di contrasto all'evasione fiscale	460
Decreto Legislativo 21 novembre 2007, n. 231. — Attuazione della direttiva 2005/60/CE concernente la prevenzione dell'utilizzo del sistema finanziario a scopo di riciclaggio dei proventi di attività criminose e di finanziamento del terrorismo nonché della direttiva 2006/70/CE che ne reca misure di esecuzione	461
Decreto legge 30 dicembre 2009, n. 194. — Proroga di termini previsti da disposizioni legislative	462
<i>Indice analitico</i>	463