

INDICE

PARTE PRIMA FORMALITÀ COMUNI

SEZIONE I

SCHEMA BASE DELL'ATTO NOTARILE *INTER VIVOS*

<i>Formula standard</i>	Pag.	5
VARIANTI ALLO SCHEMA BASE	»	7
1. Coadiutore (artt. 45 e 46, l.n.)	»	7
1.1 Atto ricevuto dal coadiutore già Notaio	»	7
1.2 Atto ricevuto dal coadiutore non già Notaio (candidato idoneo non ancora nominato)	»	8
2. Soggetti incapaci di sottoscrivere (art. 51, comma 2, n. 10), l.n.)	»	9
2.1 Non in grado di sottoscrivere	»	9
2.2 In grado di sottoscrivere solo con grave difficoltà	»	10
2.3 Parzialmente in grado di sottoscrivere (es. solo col nome/cognome, in stampatello, in modo illeggibile ecc.)	»	11
2.4 Non in grado di sottoscrivere in caratteri latini	»	11
2.4.1 La parte conosce la lingua italiana e l'atto viene rogato solo in lingua italiana (art. 54, comma 1, l.n.)	»	11
2.4.2 La parte non conosce la lingua italiana e l'atto viene rogato in lingua straniera e tradotto in italiano dal Notaio (art. 54, comma 2, l.n.) o rogato in lingua italiana ma tradotto in lingua straniera dall'interprete (art. 55, l.n.)	»	12
3. Comparente straniero	»	13
3.1 Cittadino UE	»	14
3.2 Cittadino extra UE	»	14

SEZIONE II

COMPARIZIONI IN CASI PARTICOLARI

1. Rappresentanza volontaria	»	15
1.1 Procura speciale	»	15
1.1.1 Non registrata	»	15
1.1.2 Registrata (se riferita a operazioni uniche consistenti nel compimento di più atti)	»	16
1.2 Procura generale	»	16
1.3 Procura iscritta al Registro delle Imprese	»	17

1.4 Procura rilasciata all'estero	Pag.	18
1.4.1 Procura estera legalizzata (art. 33, D.P.R. 445/2000)	»	18
1.4.2 Procura estera munita di c.d. Apostille (Convenzione dell'Aja 5 ottobre 1961, ratificata con L. 1253/1966)	»	19
1.4.3 Procura estera rilasciata da uno Stato UE aderente alla Convenzione di Bruxelles 25 maggio 1987 (ratificata con L. 106/1990)	»	21
1.4.4 Procura estera rilasciata in Germania (Convenzione tra la Repubblica Italiana e la Repubblica Federale di Germania del 7 giugno 1969, ratificata con L. 176/1973)	»	22
1.5 Procura consolare	»	23
2. Rappresentanza legale	»	23
2.1 Minore soggetto a responsabilità genitoriale	»	25
2.1.1 Intervento di entrambi i genitori (art. 320, comma 3, c.c.)	»	26
2.1.2 Intervento di un genitore a seguito di contrasto su questioni di particolare importanza (art. 316, comma 2, c.c.)	»	26
2.1.3 Intervento di un genitore per lontananza, incapacità o altro impedimento dell'altro genitore (art. 317, comma 1, c.c.)	»	27
2.1.4 Curatore speciale quando i genitori congiuntamente, o quello che esercita in via esclusiva la responsabilità genitoriale, non possono o non vogliono compiere atti di straordinaria amministrazione di interesse del figlio (art. 321, c.c.)	»	28
2.1.5 Conflitto di interessi di un genitore (art. 320, ult. comma, c.c.)	»	29
2.1.6 Curatore speciale per conflitto di interessi di entrambi i genitori (art. 320, ult. comma, c.c.)	»	30
2.1.7 Responsabilità esclusiva di un genitore per provvedimento del giudice, a seguito di separazione, divorzio, cessazione degli effetti civili del matrimonio (art. 337quater, comma 3, c.c.)	»	31
2.1.8 Responsabilità esclusiva di un genitore a seguito di Decreto di decadenza dell'altro genitore (art. 330, c.c.)	»	32
2.1.9 Intervento di un genitore per figli nati fuori dal matrimonio riconosciuti da uno solo dei genitori (art. 316, comma 4, prima parte, c.c.)	»	33
2.1.10 Intervento di entrambi i genitori per figli nati fuori dal matrimonio riconosciuti da entrambi (art. 316, comma 4, seconda parte, c.c.)	»	33
2.2 Tutela (artt. 343 e ss. c.c.)	»	34
2.2.1 Tutela del minore	»	36
2.2.1.1 Minore sotto tutela	»	36
2.2.1.2 Conflitto di interessi con il tutore (Intervento del protutore)	»	37
2.2.1.3 Conflitto di interessi anche con il protutore (Intervento del curatore speciale)	»	38

2.2.2 Tutela dell'interdetto	Pag.	38
2.2.2.1 Tutore	»	38
2.2.2.2 Tutore provvisorio	»	40
2.2.2.3 Conflitto di interessi con il tutore (Intervento del protutore)	»	40
2.2.2.4 Conflitto di interessi anche con il protutore (Intervento del curatore speciale)	»	41
2.3 Curatela	»	42
2.3.1 Emancipato (artt. 390 e ss. c.c.)	»	43
2.3.1.1 Curatore di diritto: coniuge maggiore d'età	»	43
2.3.1.2 Curatore giudiziale: soggetto diverso dal coniuge	»	44
2.3.1.3 Curatore speciale per conflitto di interessi (art. 394, comma 4, c.c.)	»	45
2.3.1.4 Curatore speciale per rifiuto del consenso (art. 395, c.c.)	»	45
2.3.1.5 Minore emancipato autorizzato all'esercizio dell'impresa (art. 397, c.c.)	»	46
2.3.2 Inabilitato	»	47
2.3.2.1 Curatore	»	47
2.3.2.2 Curatore provvisorio	»	48
2.4 Amministrazione di sostegno (artt. 404 e ss. c.c.)	»	49
2.4.1 Amministratore di sostegno assistente	»	51
2.4.2 Amministratore di sostegno rappresentante	»	51
2.4.3 Amministratore di sostegno provvisorio (art. 405, comma 4, c.c.)	»	52
2.5 Curatela speciale (art. 356, c.c.)	»	53
2.6 Rappresentanza di enti	»	56
2.6.1 Rappresentanza legale di società di capitali	»	56
2.6.1.1 Presidente del Consiglio di Amministrazione	»	58
2.6.1.2 Amministratore Unico	»	58
2.6.1.3 Amministratore Delegato	»	60
2.6.2 Rappresentanza legale di società di persone	»	60
2.6.2.1 Amministrazione disgiuntiva	»	61
2.6.2.2 Amministrazione congiuntiva	»	62
2.6.3 Impresa individuale	»	62
2.6.3.1 <i>Formula Standard</i>	»	62
2.6.3.2 Istitore	»	63
2.6.4 Società in liquidazione	»	63
2.6.4.1 Società di persone	»	64
2.6.4.2 Società di capitali	»	65
2.6.5 Curatore fallimentare e della liquidazione giudiziale	»	66
2.6.5.1 Curatore fallimentare	»	68
2.6.5.1.1 Atti di straordinaria amministrazione al di fuori della procedura fallimentare	»	68

2.6.5.1.2	Atti di straordinaria amministrazione in esecuzione del programma di liquidazione	Pag.	69
2.6.5.2	Curatore della liquidazione giudiziale	»	69
2.6.5.2.1	Atti di straordinaria amministrazione al di fuori della procedura di liquidazione	»	69
2.6.5.2.2	Atti di straordinaria amministrazione in esecuzione del programma di liquidazione	»	70
2.6.6	Consorzio con attività esterna	»	71
2.6.7	Banca	»	72
2.6.8	Ente pubblico	»	73
2.6.9	Ente riconosciuto (persona giuridica privata)	»	74
2.6.10	Ente non riconosciuto	»	78
2.6.10.1	Esistenza di atto costitutivo in forma pubblica o autentica	»	78
2.6.10.2	Mancanza di atto costitutivo in forma pubblica o autentica	»	79
2.6.11	Enti ecclesiastici	»	79
2.6.11.1	Enti ecclesiastici pubblici soggetti al controllo del Vescovo Diocesano (capitoli, parrocchie, chiese, seminari, associazioni pubbliche di fedeli)	»	83
2.6.11.2	Enti ecclesiastici pubblici amministrati dal Vescovo Diocesano (diocesi e altri enti amministrati dal Vescovo)	»	85
2.6.11.3	Enti ecclesiastici pubblici non soggetti al controllo del Vescovo Diocesano (associazioni e fondazioni)	»	87
3.	Scomparsa, assenza e morte presunta	»	89
3.1	Curatore dello scomparso	»	89
3.2	Assenza	»	90
3.3	Morte presunta	»	95
3.3.1	Se già immesso nel possesso dei beni	»	97
3.3.2	Se non già immesso nel possesso dei beni	»	100

SEZIONE III

LA LINGUA DELL'ATTO NOTARILE

1.	Atto ricevuto in lingua straniera (art. 54, comma 2, l.n.)	»	103
2.	Atto rogato in lingua italiana con traduzione (art. 55, l.n.)	»	104
2.1	Componente che sa e può sottoscrivere	»	105
2.2	Componente che non sa o non può sottoscrivere	»	106

SEZIONE IV

COMPARENTI "MINORATI"

1.	Sordo (art. 56, l.n.)	»	109
1.1	Sordo in grado di leggere	»	109

1.2 Sordo che non sa o non può leggere	Pag.	110
1.3 Sordo che non comprende la lingua italiana (artt. 54-55-56, l.n.)	»	112
1.3.1 Sordo che sa e può leggere	»	113
1.3.1.1 Prima ipotesi: Notaio conosce la lingua straniera; sordo è unico comparente/tutti i comparenti conoscono la stessa lingua straniera e non la lingua italiana	»	113
1.3.1.2 Seconda ipotesi: Notaio non conosce la lingua straniera; sordo non è unico comparente e gli altri/alcuni comparenti non conoscono la lingua straniera parlata dal sordo	»	115
1.3.1.2.1 Sordo che sa e può sottoscrivere	»	115
1.3.1.2.2 Sordo che non sa o non può sottoscrivere	»	117
1.3.2 Sordo che non sa o non può leggere	»	119
1.3.2.1 Prima ipotesi: Notaio conosce la lingua straniera; sordo è unico comparente/tutti i comparenti conoscono la stessa lingua straniera e non la lingua italiana	»	120
1.3.2.2 Seconda ipotesi (2 interpreti): Notaio non conosce la lingua straniera; sordo non è unico comparente e gli altri/alcuni comparenti non conoscono la lingua straniera parlata dal sordo	»	122
1.3.2.2.1 Sordo che sa e può sottoscrivere	»	123
1.3.2.2.2 Sordo che non sa o non può sottoscrivere	»	125
2. Muto (art. 57, l.n.)	»	127
2.1 Muto che sa e può leggere e scrivere	»	128
2.2 Muto che non sa e/o non può leggere e/o scrivere	»	130
2.2.1 Prima ipotesi (1 interprete): Testimone conosce il linguaggio a segni e gesti	»	130
2.2.2 Seconda ipotesi (2 interpreti): Testimoni NON conoscono il linguaggio a segni e gesti	»	132
2.3 Muto/Sordomuto che non comprende la lingua italiana (artt. 54-55-57 l.n.)	»	133
2.3.1 Muto/Sordomuto in grado di leggere e scrivere	»	135
2.3.1.1 Prima ipotesi: Notaio conosce la lingua straniera; Muto/Sordomuto è unico comparente/tutti i comparenti conoscono la stessa lingua straniera e non la lingua italiana	»	135
2.3.1.2 Seconda ipotesi: Notaio non conosce la lingua straniera; Muto/Sordomuto non è unico comparente e gli altri/alcuni comparenti non conoscono la lingua straniera parlata dal sordo	»	137
2.3.1.2.1 Muto/Sordomuto che sa e può sottoscrivere	»	138
2.3.2 Muto/Sordomuto che non sa o non può leggere o scrivere	»	140
2.3.2.1 Prima ipotesi: Notaio conosce la lingua straniera; Muto/Sordomuto è unico comparente/tutti i com-		

parenti conoscono la stessa lingua straniera e non la lingua italiana	Pag.	141
2.3.2.1.1 Testimone conosce il linguaggio a segni e gesti (1 interprete)	»	141
2.3.2.1.2 Testimone non conosce il linguaggio a segni e gesti (2 interpreti)	»	143
2.3.2.2 Seconda ipotesi: Notaio non conosce la lingua straniera; Muto/Sordomuto non è unico comparente e gli altri/alcuni comparenti non conoscono la lingua straniera parlata dal sordo	»	145
2.3.2.2.1 Muto/Sordomuto che sa e può sottoscrivere	»	146
2.3.2.2.1.1 Testimone conosce il linguaggio a segni e gesti	»	146
2.3.2.2.1.2 Testimoni non conoscono il linguaggio a segni e gesti	»	148
2.3.2.2.2 Muto/Sordomuto che non sa o non può sottoscrivere	»	150
2.3.2.2.2.1 Testimone conosce il linguaggio a segni e gesti	»	150
2.3.2.2.2.2 Testimoni non conoscono il linguaggio a segni e gesti	»	152

SCHEMA RIASSUNTIVO

1. Sordo (art. 56, l.n.)	»	154
2. Muto (art. 57, l.n.)	»	155
3. Cieco (L. 18/1975)	»	157
3.1 Cieco che SA sottoscrivere che chiede di essere assistito (art. 3, L. 18/1975)	»	157
3.2 Cieco che non sa/può sottoscrivere neppure con croceseegno (art. 4, L. 18/1975)	»	159
3.3 Cieco che non sa/può sottoscrivere ma sa apporre il croceseegno (art. 4, L. 18/1975)	»	161

SEZIONE V

LA CERTEZZA DELL'IDENTITÀ PERSONALE DELLE PARTI

Formula standard

1. Intervento di fidefacienti	»	164
1.1 Dichiarazione dell'accertamento dell'identità personale tramite fidefacienti	»	164
1.2 Dichiarazione dell'accertamento dell'identità personale tramite fidefacienti solo per ALCUNE parti	»	164
1.3 Dichiarazione dell'accertamento dell'identità personale tramite fidefacienti per alcune parti, e tramite altri fidefacienti per altre parti	»	165

2. Intervento di testimoni fidefacienti	Pag.	165
3. Allontanamento dei fidefacienti	»	166
3.1 Allontanamento di entrambi	»	166
3.2 Allontanamento di un solo fidefaciente	»	166
3.3 Allontanamento di fidefaciente impossibilitato a sottoscrivere	»	167

SEZIONE VI

LA CHIUSA DELL'ATTO NOTARILE

<i>Formula standard</i>	»	169
-------------------------	---	-----

VARIANTI ALLO SCHEMA BASE

1. Delega della lettura	»	169
1.1 Delega della lettura dell'atto a persona di fiducia	»	169
1.2 Delega della lettura dei soli allegati	»	170
2. Omissione della lettura degli allegati	»	171
3. DELEGA per le firme marginali	»	171

SEZIONE VII

POSTILLE

1. Formule generali	»	172
1.1 Postille di aggiunta	»	172
1.2 Postille di cancellazione	»	173
1.3 Postille di variazione	»	173
1.4 Chiusa delle postille	»	173
2. Casi particolari	»	173
2.1 Postille dopo la chiusura e prima delle sottoscrizioni	»	173
2.2 Postille dopo la sottoscrizione di alcuni comparenti	»	174
2.3 Postille in parte prima e in parte dopo la chiusura	»	174
2.4 Postille dopo la lettura del sordo	»	175
2.5 Postille in caso di comparente muto	»	175
2.5.1 Se postille prima dell'approvazione dell'atto e delle sottoscrizioni (indifferentemente se prima/dopo la chiusura)	»	175
2.5.2 Se postille dopo l'approvazione dell'atto	»	176
2.6 Postille dopo l'allontanamento dei fidefacienti	»	176

PARTE SECONDA
**CLAUSOLE COMUNI PER ATTI
DISPOSITIVI IMMOBILIARI**

CAPITOLO 1

INDICAZIONE DELL'OGGETTO

CATASTO FABBRICATI	»	181
---------------------------	---	-----

FORMULE	Pag.	187
1. Costruzione indipendente	»	187
2. Appartamento	»	188
3. Parcheggio in senso lato	»	188
4. Intero fabbricato con più subalterni	»	189
5. Fabbricato rurale	»	190
5.1 Censito al Catasto Fabbricati (senza requisiti di ruralità: la rendita catastale è rilevante/con requisiti di ruralità: la rendita catastale non è rilevante fiscalmente)	»	193
5.2 Censito al Catasto Terreni (viene trasferito unitamente al terreno, quale sua pertinenza, con indicazione dei dati catastali ricavabili dal Catasto Terreni e, in particolare, con assenza di reddito dominicale e agrario)	»	193
6. Fabbricato in corso di costruzione	»	194
6.1 Non ancora autonomamente accatastato	»	195
6.2 Autonomamente accatastato (categoria F3: unità in corso di costruzione) senza attribuzione di rendita e senza presentazione della planimetria, con presentazione del solo elaborato planimetrico	»	196
6.3 Art. 2645bis, c.c.: Contratto preliminare avente ad oggetto porzione di edificio da costruire/in corso di costruzione	»	197
7. Fabbricato con annessa area pertinenziale	»	198
7.1 Area non autonomamente accatastata	»	198
7.2 Area censita al Catasto Terreni	»	198
8. Area urbana (non pertinenziale) (categoria F1)	»	199
9. Unità collabente (rudere) (categoria F2)	»	199
10. Lastrico solare (categoria F5)	»	200
CATASTO TERRENI	»	201
1. Terreno (agricolo o edificabile)	»	201
CAPITOLO 2		
PRECISAZIONI SULL'OGGETTO		
1. <i>Formula standard</i>	»	202
2. Varianti	»	202
2.1 Pertinenze	»	202
2.1.1 Specificazione di beni pertinenziali trasferiti	»	203
2.1.2 Riserva delle pertinenze	»	203
2.2 Servitù	»	203
2.2.1 Specificazione di una servitù trasferita	»	204
2.2.2 Costituzione di servitù a favore dell'acquirente	»	204
2.2.3 Costituzione di servitù a favore dell'alienante	»	204
2.2.4 Art. 1062, c.c.: Destinazione del padre di famiglia	»	204
2.3 Diritti condominiali	»	205
2.4 Piccolo abuso	»	207

CAPITOLO 3

PREZZO

1. <i>Incipit standard</i>	Pag.	208
1.1 Modalità comuni	»	208
1.2 Modalità particolari	»	212
1.2.1 Accollo	»	212
1.2.1.1 Clausola generica	»	212
1.2.1.2 Accollo di mutuo	»	214
1.2.1.2.1 Accollo c.d. interno	»	214
1.2.1.2.2 Accollo esterno	»	214
1.2.2 Delegazione	»	216
1.2.2.1 Delegazione di pagamento	»	216
1.2.2.2 Delegazione di debito	»	217
1.2.3 Espromissione	»	218
1.2.4 Adempimento del terzo	»	220
1.2.5 Prestazione in luogo di adempimento	»	220
1.2.5.1 Ipotesi standard	»	220
1.2.5.2 Cessione di credito in luogo di adempimento	»	221
1.2.6 Compensazione	»	223
1.2.6.1 Compensazione legale	»	223
1.2.6.2 Compensazione volontaria	»	224
1.2.7 Cambiali ipotecarie	»	224
1.2.8 Deposito prezzo	»	228
1.2.8.1 Assenza di gravami e formalità pregiudizievoli	»	229
1.2.8.2 Avveramento della condizione o adempimento dell'obbligazione	»	229
2. Quietanza	»	230

CAPITOLO 4

DICHIARAZIONI EX D.L. 223/2006 (C.D. BERSANI)

1. <i>Incipit standard</i>	»	232
1.1 Dichiarazione negativa	»	232
1.2 Dichiarazioni	»	232
1.2.1 Modalità di pagamento	»	232
1.2.2 Mediatore	»	233
1.2.2.1 Unico mediatore per tutte le parti	»	233
1.2.2.2 Non unico mediatore per tutte le parti	»	234
2. Varianti	»	235
2.1 Clausola su valore dei beni in atti a titolo gratuito	»	235
2.2 Conguaglio	»	235
2.2.1 Presenza di conguaglio	»	235
2.2.1.1 Assenza di conguaglio	»	235

CAPITOLO 5

IPOTECA LEGALE

1. Rinuncia	Pag.	236
1.1 Totale	»	236
1.2 Parziale	»	236
2. Insorgenza dell'ipoteca legale	»	237

CAPITOLO 6

GARANZIE

1. <i>Formula standard</i>	»	238
2. Presenza di vincoli	»	238
2.1 Ipoteca	»	239
2.1.1 Ipoteca infra-ventennale	»	240
2.1.1.1 Coperta da garanzia per l'evizione	»	240
2.1.1.2 A garanzia di un debito accollato dalla parte acquirente	»	240
2.1.1.3 Solo formalmente esistente perché a garanzia di un debito estinto	»	240
2.1.1.4 Solo formalmente esistente perché in corso di cancellazione	»	243
2.1.1.5 Solo formalmente esistente perché ristretta ad altri beni	»	244
2.1.2 Ipoteca ultra-ventennale non rinnovata	»	244
2.2 Privilegio <i>ex art. 2775bis c.c.</i>	»	245
2.3 Pignoramento	»	246
3. Garanzia per l'evizione (artt. 1483 e ss. c.c.)	»	247
3.1 Assunzione specifica della garanzia	»	247
3.2 Aumento delle ipotesi di garanzia	»	248
3.3 Esclusione delle ipotesi di garanzia	»	248
3.3.1 Parziale	»	248
3.3.2 Totale (Vendita a rischio e pericolo del compratore)	»	248
4. Garanzia per i vizi (artt. 1490 e ss. c.c.)	»	249
4.1 Assunzione specifica della garanzia	»	249
4.2 Presenza di vizi	»	250
5. Garanzie convenzionali (clausole generiche)	»	250
5.1 Ipoteca convenzionale	»	250
5.2 Fideiussione (artt. 1936 e ss. c.c.)	»	250
5.2.1 Concessa da un terzo	»	251
5.2.2 Rilascio fideiussione bancaria contestualmente al perfezionamento del contratto	»	251
5.2.3 Rilascio fideiussione bancaria successivamente al perfezionamento del contratto	»	251
5.3 Condizione (artt. 1353 e ss. c.c.)	»	252
5.3.1 Condizione sospensiva di adempimento	»	253
5.3.2 Condizione risolutiva di inadempimento	»	253

CAPITOLO 7

PROVENIENZA

1. <i>Formula standard</i>	Pag.	254
2. Titoli di provenienza	»	254
2.1 Atto precedente	»	254
2.1.1 Atto pubblico	»	254
2.1.2 Scrittura privata autenticata	»	254
2.2 Provenienza successoria	»	255
2.2.1 Successione legittima	»	256
2.2.2 Successione testamentaria	»	257
2.2.2.1 Testamento Pubblico	»	257
2.2.2.2 Testamento Segreto	»	258
2.2.2.3 Testamento Olografo	»	259
2.2.3 Accettazione di eredità	»	260
2.2.3.1 Accettazione pura e semplice	»	260
2.2.3.2 Accettazione con beneficio d'inventario	»	261
2.2.4 Legato	»	262
2.3 Accessione	»	263
2.4 Usucapione	»	263
2.4.1 Giudizialmente accertata	»	264
2.4.2 Non Giudizialmente accertata	»	264
2.4.3 Usucapione abbreviata	»	265
2.4.4 Accertata con atto negoziale	»	266
2.5 Decreto di trasferimento (art. 586 c.p.c.)	»	266
2.6 Sentenza <i>ex art.</i> 2932 c.c.	»	268

CAPITOLO 8

POSSESSO

1. <i>Formula standard</i>	»	269
1.1 Base	»	269
1.2 Abbreviata	»	269
2. Varianti	»	270
2.1 Trasferimento del solo possesso giuridico (generale)	»	270
2.2 Trasferimento del solo possesso materiale (generale)	»	270
2.3 Consegna di bene già detenuto dalla parte acquirente (c.d. <i>traditio brevi manu</i>)	»	270
2.4 Bene conservato in detenzione dalla parte alienante (c.d. <i>constitutum possessorium</i>)	»	271
2.5 Consegna effettuata prima del perfezionamento dell'atto	»	271
2.6 Consegna effettuata dopo del perfezionamento dell'atto	»	271
2.7 Cessione della nuda proprietà	»	271

CAPITOLO 9

CONFORMITÀ CATASTALE

1. Conformità oggettiva	Pag.	275
1.1 <i>Formule standard</i>	»	275
1.2 Varianti	»	276
1.2.1 Immobile oggetto di interventi che non hanno inciso sulla rendita catastale	»	276
1.2.2 Immobili censiti senza attribuzione di rendita catastale	»	277
1.2.3 Immobili non soggetti a inventariazione	»	278
1.2.4 Immobili in corso di ristrutturazione	»	278
1.2.5 Fabbricato rurale	»	279
1.2.5.1 Censito al Catasto Terreni	»	282
1.2.5.2 Censito al Catasto Fabbricati (che abbia o meno i requisiti di ruralità)	»	283
2. Conformità soggettiva	»	283
2.1 <i>Formula standard</i> - Allineamento	»	283
2.2 Varianti	»	284
2.2.1 Disallineamento c.d. "Fisiologico"	»	284
2.2.1.1 Accettazione tacita di eredità	»	284
2.2.1.2 Provenienza contenuta nel medesimo atto (c.d. "atti a cascata")	»	285
2.2.1.3 Provenienza consistente in usucapione non giudizial- mente accertata (c.d. "beni asseritamente usucapiti")	»	285
2.2.2 Allineamento che risulta consultando altri registri pubblici	»	286
2.2.2.1 Comunione legale dei beni	»	286
2.2.2.2 Cambio di denominazione sociale, trasformazione, fusione, scissione di società	»	287
3. Conferma di atto nullo	»	288

CAPITOLO 10

MENZIONI URBANISTICHE**FABBRICATI**

	»	296
1. <i>Formula standard</i>	»	296
2. Clausole specifiche	»	296
2.1 Immobile difforme al titolo edilizio ma commerciabile	»	296
2.1.1 Con impegno a regolarizzare l'abuso	»	296
2.1.2 Con c.d. "fiscalizzazione dell'illecito" (art. 34, D.P.R. 380/2001)	»	297
2.2 Fabbricato costruito "ante '67"	»	298
2.3 Fabbricato iniziato prima del 17 marzo 1985 (Licenza o Concessio- ne edilizia)	»	299
2.4 Fabbricato iniziato dopo il 17 marzo 1985 (Concessione edilizia o Permesso di Costruire)	»	300

2.5	Fabbricato iniziato dopo il 14 maggio 2011 (Permesso di Costruire per silenzio-assenso) (art. 20, comma 8, D.P.R. 380/2001)	Pag.	305
2.6	Fabbricato costruito in forza di permesso di costruire annullato (o D.I.A./S.C.I.A. in alternativa prive dei presupposti per la loro formazione) (art. 38, D.P.R. 380/2001)	»	307
3.	Abusi edilizi	»	309
3.1	Sanatoria a regime	»	309
3.2	Condoni	»	310
3.2.1	Immobile condonato	»	313
3.2.2	Condono <i>in itinere</i>	»	313
3.2.2.1	Immobile non soggetto a vincoli <i>ex art. 32, L. 47/1985</i>	»	313
3.2.2.2	Immobile soggetto a vincoli <i>ex art. 32, L. 47/1985</i>	»	314
3.2.2.2.1	Parere favorevole	»	316
3.2.2.2.2	Non è stato emesso alcun parere	»	316
3.2.3	C.d. Silenzio-assenso	»	317
3.3	“Stato legittimo” <i>ex art. 34bis, D.P.R. 380/2001</i>	»	320
3.3.1	Formula standard di allegazione	»	320
3.3.2	Non allegazione	»	321
4.	Conferma di atto nullo	»	321
TERRENI		»	323
1.	Certificato di destinazione urbanistica	»	323
1.1	Allegazione del CDU	»	324
1.2	Mancata allegazione del CDU	»	324
1.2.1	Terreno pertinenziale <i>ex art. 30, comma 2, D.P.R. 380/2001</i>	»	324
1.2.2	Esenzioni <i>ex art. 30, comma 10, D.P.R. 380/2001</i>	»	324
1.3	Mancato rilascio del CDU	»	325
2.	Conferma di atto nullo	»	325
CAPITOLO 11			
[AGIBILITÀ]			
1.	Presenza del certificato/Segnalazione Certificata di Agibilità	»	331
2.	Sono decorsi i termini per il silenzio-assenso	»	332
3.	Mancanza del certificato/Segnalazione Certificata di Agibilità	»	332
3.1	Presenza dei requisiti	»	332
3.2	Assenza dei requisiti	»	333
CAPITOLO 12			
ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA			
1.	<i>Formula standard</i>	»	336
2.	In caso di esenzione	»	336
3.	Sanatoria di atto nullo	»	338

CAPITOLO 13

[IMPIANTI]

1. <i>Formula standard</i>	Pag.	340
2. Dichiarazione di conformità e deroga alla consegna	»	340
3. Esclusione della garanzia	»	341

CAPITOLO 14

REGIME PATRIMONIALE

1. <i>Formula standard</i>	»	344
1.1 Soggetti coniugati in comunione legale	»	344
1.1.1 Beni oggetto di c.d. comunione immediata	»	345
1.1.1.1 Coniugi costituiti entrambi in atto	»	345
1.1.1.2 Coniuge costituito da solo, parte acquirente	»	346
1.1.1.3 Coniuge costituito da solo, autorizzato <i>ex artt.</i> 181, 182 e 183, comma 1, c.c.	»	346
1.1.1.4 Coniuge costituito da solo <i>ex art.</i> 183, comma 3, c.c.	»	347
1.1.2 Beni oggetto di c.d. comunione de residuo	»	347
1.1.2.1 Coniuge costituito da solo, parte acquirente	»	348
1.1.2.2 Coniuge costituito da solo, parte cedente	»	348
1.1.3 Beni personali <i>ex art.</i> 179, c.c.	»	348
1.1.3.1 Coniuge cessionario	»	349
1.1.3.2 Coniuge cedente	»	350
1.2 Soggetti coniugati in comunione convenzionale (art. 210, c.c.)	»	350
1.3 Soggetti coniugati in separazione dei beni (art. 215, c.c.)	»	351
1.3.1 Coniugi costituiti entrambi in atto	»	351
1.3.2 Coniuge costituito da solo in atto	»	351
1.4 Soggetti uniti civilmente (art. 1, comma 13, L. 76/2016)	»	352
1.5 Soggetti conviventi <i>more uxorio</i> (art. 1, commi 53 e 54, L. 76/2016)	»	352
1.6 Soggetto non coniugato	»	353

CAPITOLO 15

SPESE

1. <i>Formula standard</i>	»	354
----------------------------	---	-----

PARTE TERZA
BENI SOGGETTI A UNA PARTICOLARE
DISCIPLINA DI CIRCOLAZIONE

CAPITOLO 1

BENI CULTURALI

1. Categoria a: beni appartenenti a enti pubblici territoriali e persone giuridiche senza scopo di lucro, compresi enti ecclesiastici civilmente riconosciuti	Pag. 357
1.1 Accertamento dell'interesse storico-artistico	» 357
1.1.1 Beni che si presumono culturali fin quando non sia intervenuta una verifica circa l'effettiva esistenza dell'interesse storico-artistico	» 357
1.1.2 Beni in ogni caso considerati culturali, indipendentemente dalla dichiarazione <i>ex art.</i> 13, e sottoposti a tutela anche qualora i soggetti a cui appartengono mutino la loro natura giuridica	» 359
1.1.3 Beni culturali in ragione dell'intervenuta dichiarazione di interesse storico-artistico	» 359
1.2 Regime autorizzativo	» 360
1.2.1 Beni appartenenti al demanio culturale assolutamente inalienabili	» 360
1.2.2 Beni appartenenti al demanio culturale alienabili previa autorizzazione del Ministero	» 360
1.2.3 Altri atti aventi ad oggetto beni appartenenti a enti pubblici e a persone giuridiche private senza scopo di lucro soggette ad autorizzazione	» 362
CLAUSOLA	» 363
2. Categoria b: beni appartenenti a persone fisiche o persone giuridiche con scopo di lucro	» 364
2.1 Accertamento dell'interesse storico-artistico	» 364
2.1.1 Beni che si presumono culturali fin quando non sia intervenuta una verifica circa l'effettiva esistenza dell'interesse storico-artistico	» 364
CLAUSOLA	» 365
3. Clausole comuni	» 366
CAPITOLO 2	
PARCHEGGI	
1. Parcheggio c.d. "Ponte"	» 370
1.1 Box edificato "ante '67"	» 370
1.2 Box edificato "post '67" ma in eccedenza	» 372

1.3 Box edificato “post 16 dicembre 2005” (art. 41sexies, comma 2, L. 1150/1942)	Pag.	372
1.4 Box edificato “ante 16 dicembre 2005”	»	373
1.4.1 Se non ci sono state precedenti alienazioni	»	373
1.4.2 Se ci sono state precedenti alienazioni	»	373
1.4.2.1 Tesi dottrina	»	373
1.4.2.2 Tesi Cassazione	»	374
1.5 Box edificato “ante 16 dicembre 2005” di cui il costruttore si è riservato la proprietà	»	375
1.5.1 Tesi dottrina	»	375
1.5.2 Tesi Cassazione	»	375
2. Parcheggi “Tognoli”	»	376
2.1 Parcheggio realizzato su aree private con le agevolazioni <i>ex art.</i> 9, comma 1, L. 122/1989	»	377
2.2 Parcheggio realizzato su aree comunali con le agevolazioni <i>ex art.</i> 9, comma 4, L. 122/1989	»	378
CAPITOLO 3		
TERRENI PERCORSI DAL FUOCO		
1. <i>Formula standard</i>	»	382
2. Dichiarazione negativa	»	382
CAPITOLO 4		
IMMOBILI SITI IN ZONE DI CONFINE		
1. <i>Formula standard</i>	»	384
CAPITOLO 5		
COMPENDIO UNICO		
1. Alienazione in blocco	»	388
2. Alienazione della quota	»	389
3. Alienazione a termine iniziale dalla scadenza del vincolo	»	390
CAPITOLO 6		
USI CIVICI		
1. Alienazione di terreno gravato da uso civico	»	393
2. Affrancazione di uso civico	»	394