

DeJure

Archivio selezionato: Dottrina

SULLA TRASCRIVIBILITÀ DELLA VENDITA DI COSA FUTURA

Rivista del Notariato, fasc.4, 2010, pag. 1160

Marco Filippo Giorgianni - ,Domenica Coronella - ,

Classificazioni: TRASCRIZIONE - Atti soggetti a trascrizione relativi ad immobili

Sommario: 1. Premessa. - 2. Vendita di cosa futura e sua trascrivibilità, orientamenti dottrinari contrastanti. - 3. La problematica dalla prospettiva della giurisprudenza di legittimità. Il caso . - 4. Conclusioni.

1. Premessa(*).

Con la sentenza in epigrafe la Suprema Corte ha ancora una volta sancito il principio dell'immediata trascrivibilità della vendita di cosa futura, permettendo, così, all'interprete di effettuare alcune riflessioni inerenti le tematiche che il presente lavoro cercherà di enucleare.

Si cercherà, inoltre, di rispondere ai seguenti quesiti:

a) quale sia la natura giuridica della vendita di cosa futura e come la risposta a tale domanda possa influire sulla trascrivibilità di essa;

b) quali siano, ipotizzata una soluzione affermativa alla possibilità di trascrivere la vendita di cosa futura, gli elementi da indicare nella nota di trascrizione, al fine di individuare correttamente l'immobile.

Si cercherà, quindi, di dar conto del dibattito inerente l'efficacia della trascrizione della vendita di cosa futura e, poi, di definire la sfera di operatività della stessa, riguardo alla risoluzione dei conflitti tra più aventi causa da uno stesso soggetto del bene futuro. Si giungerà, infine, alla conclusione dell'irrelevanza di questa pubblicità ai fini dell'opponibilità all'acquirente del bene futuro di trascrizioni compiute contro il suo dante causa, prima della venuta ad esistenza del bene.

2. Vendita di cosa futura e sua trascrivibilità, orientamenti dottrinari contrastanti.

Sulla natura giuridica della vendita di cosa futura si sono succeduti in dottrina diversi e variegati orientamenti, ciascuno dei quali prende le mosse dall'art. 1472 c.c. che fissa nella venuta ad esistenza del bene il momento al quale ricollegare l'effetto traslativo.

Secondo la tesi tradizionale (1), che trova tuttora maggiore seguito anche in giurisprudenza (2), la vendita di cosa futura integra un tipo di vendita obbligatoria. Di conseguenza, vi è un contratto *ab initio* perfetto in tutti i suoi elementi, ma, per il verificarsi dell'effetto reale, oltre al consenso legittimamente manifestato dalle parti, occorre il verificarsi di un ulteriore fatto: la venuta ad esistenza del bene.

Nel vastissimo crogiolo di interpretazioni dell'art. 1472 c.c., va innanzitutto segnalata quella risalente tesi (3) che afferma che il legislatore abbia fatto riferimento solo in apparenza ad ogni possibile oggetto mentre, in realtà, tale articolo riguarderebbe soltanto la vendita di cose future determinate. In caso contrario, il trasferimento della proprietà potrebbe essere escluso dalla natura dell'oggetto (si pensi, ad es., alla vendita di cose future determinate soltanto nel genere, fattispecie nella quale, per il verificarsi dell'effetto traslativo, vi è la necessità di un ulteriore atto: l'individuazione).

Altra parte della dottrina (4) configura l'istituto come un'ipotesi di fattispecie a formazione progressiva, in cui vi è la concorrenza degli elementi essenziali del contratto con altri elementi estranei allo schema causale. Si parla, in proposito, di «negozio a consenso anticipato» (5), in cui si assisterebbe ad un'inversione dell'ordine cronologico della fattispecie (6), in quanto l'oggetto non preesiste alla formazione del consenso. Il negozio a consenso anticipato

produrrebbe immediatamente i soli effetti preliminari - tra i quali vi sarebbe l'obbligo, a carico dell'alienante, «di non impedire la nascita della cosa» (7) - mentre quelli definitivi si verificherebbero successivamente al venire ad esistenza dell'oggetto, con efficacia *ex nunc*.

Un'altra risalente tesi definisce la vendita di cosa futura un negozio a carattere meramente obbligatorio, facendo leva sulla tradizionale distinzione tra *emptio spei* ed *emptio rei speratae* (8), e configura quest'ultima fattispecie come un negozio produttivo di effetti solo dopo la venuta ad esistenza della cosa.

Vi è, poi, un orientamento molto autorevole (9) che ravvisa nella venuta ad esistenza della cosa una *condicio iuris* sospensiva alla quale è sottoposta l'intera vendita. Tale ricostruzione argomenta dai caratteri propri della condizione legale: la cogenza e l'inderogabilità. La condizione legale coincide con la venuta ad esistenza del bene ed è sottratta alla volontà delle parti.

Alcuni autori (10), argomentando dalla mancanza del termine di riferimento ultimo che consenta l'attuazione del complessivo regolamento d'interessi, parlano di negozio, ancorché completo, foriero di un precetto inefficiente.

Altra parte della dottrina (11), invece, rileva che, se è possibile un'attribuzione in favore di una persona ancora inesistente, è, *a fortiori*, configurabile un rapporto contrattuale senza oggetto cui attribuire effetti obbligatori e non reali.

Bisogna, inoltre, ricordare la posizione di chi (12) rinviene nella vendita di cosa futura la sequenza di due azioni, l'una contraddistinta dal contratto di compravendita, l'altra da tutti quei fenomeni al cui compimento è legato il concretizzarsi del bene.

Dalle considerazioni sopra esposte, emerge con nitore come l'adesione ad una, piuttosto che ad un'altra, delle ricostruzioni teoriche abbia riflessi in ordine alla risposta da dare al primo dei due quesiti oggetto della presente riflessione. Considerando, infatti, oggetto della trascrizione non l'atto, ma i suoi effetti, parte della dottrina (13) nega l'immediata trascrivibilità della vendita di cosa futura, in quanto, con un tale negozio, la trascrizione avrebbe ad oggetto un effetto traslativo non ancora verificatosi. Altra autorevole dottrina (14) afferma che, con la trascrizione della vendita di cosa futura, si produrrebbe un effetto prenotativo, ammissibile nei soli casi espressamente previsti dalla legge (cfr. art. 2645-*bis* c. c.).

Altri orientamenti ammettono, invece, l'immediata trascrivibilità della vendita di cosa futura, inquadrandola nell'ambito delle vendite sottoposte a termine o condizione, come tali immediatamente trascrivibili a norma dell'art. 2659 comma II c.c.. In tali contratti, la venuta ad esistenza del bene si atterrebbe come una *condicio facti* (15). Sviluppando questa corrente di pensiero, i fautori della teoria del contratto sottoposto a *condicio iuris* sospensiva parlano di negozio completo, pur se parzialmente inefficace. Tale contratto, in quanto completo ed idoneo a trasferire la proprietà del bene, sarebbe immediatamente trascrivibile, in applicazione del principio generale che consente la trascrizione dei negozi traslativi condizionati (16) (cfr. combinato disposto degli artt. 2643 e 2659, co. II, c.c.).

A tali ricostruzioni si obietta che sussistono delle differenze tra vendita di cosa futura e sotto condizione sospensiva. Innanzitutto, desta perplessità la deduzione in condizione sospensiva della venuta ad esistenza del bene, trattandosi di un elemento essenziale del contratto (17). A differenziare la vendita di cosa futura da quella condizionata, poi, concorrono sia la mancanza di retroattività reale della «condizione» consistente nella venuta ad esistenza del bene sia - per chi ravvisa nel sorgere della *res* una *condicio iuris* - la previsione, per il caso di mancato verificarsi della condizione, della sanzione della nullità anziché dell'inefficacia.

Considerata la mancanza di retroattività reale della vendita di cosa futura, parte della dottrina (18) ritiene che sarebbe inammissibile applicare analogicamente ad essa le norme sulla trascrizione, data l'eccezionalità di esse. Dal combinato disposto degli artt. 2643 e 2659 c.c., si desume (19), quindi, un argomento sfavorevole all'immediata trascrivibilità della vendita di cosa futura, fondato sulla circostanza che, quando il legislatore ha voluto consentire la trascrizione di

un atto avente effetti reali differiti (come la vendita condizionata), ha espressamente previsto una norma *ad hoc*, che, invece, manca per la vendita di cosa futura.

A conclusioni sostanzialmente negative giunge anche quella dottrina (20) che classifica la vendita di cosa futura come una fattispecie a formazione progressiva, in quanto ritenere che il negozio sia incompleto prima della venuta ad esistenza del bene comporta, per coerenza, la negazione della trascrivibilità di esso. È parimenti negata l'immediata trascrivibilità anche da quella parte della dottrina (21) che sostiene l'efficacia *medio tempore* obbligatoria del negozio. Vi è, poi, una tesi che, ammessa la non assimilabilità della vendita di cosa futura a quella sottoposta a condizione sospensiva e riconosciuto che la funzione tipica della trascrizione sta nel perseguimento del risultato della conoscibilità legale di un certo evento, conclude che qualunque atto idoneo al trasferimento della proprietà - a prescindere dal momento in cui tale trasferimento effettivamente avvenga - debba essere trascritto. In ciò consiste la funzione tipica della trascrizione (22), senza contare che il legislatore ha esteso più di una volta la possibilità di utilizzare lo strumento pubblicitario per tutelare esigenze di certezza dei rapporti giuridici (23). Emerge, pertanto, (e ciò sarà ribadito anche in prosieguo) che la trascrizione ben possa esplicare la sua funzione di «protezione» dell'effetto traslativo anche prima che lo stesso si verifichi. La vendita di cosa futura, pertanto, può essere annoverata tra i contratti idonei al trasferimento della proprietà, trascrivibili ai sensi dell'art. 2643 n. 1 c.c.

3. La problematica dalla prospettiva della giurisprudenza di legittimità. Il caso.

Come accennato nel paragrafo precedente, dall'inquadramento dogmatico della vendita di cosa futura deriva la risposta al quesito circa la sua trascrivibilità nel caso in cui essa abbia ad oggetto un bene immobile. La Suprema Corte attribuisce alla fattispecie in esame natura giuridica di vendita obbligatoria, cioè di contratto non meramente preliminare, ma con effetto traslativo differito ad un momento successivo a quello della formazione del consenso tra le parti (24); conseguentemente con la sentenza in commento la stessa si pronuncia espressamente in favore della trascrivibilità *immediata* di questa. Si tratta, a mente della Suprema Corte, di un contratto perfetto *ab initio* ed attributivo di uno *ius ad habendam rem* ove l'effetto traslativo si produce non a seguito della semplice manifestazione del consenso, ma dopo la venuta ad esistenza del bene (come espressamente statuito *ex art.* 1472 c.c.), senza che rilevino fatti successivi quali, ad esempio, l'eventuale stipulazione di un atto di identificazione catastale, il cui unico scopo è quello di favorire una migliore identificazione del bene venduto. La Corte, pertanto, asserisce che si debba procedere alla trascrizione di tale vendita al momento del perfezionamento della stessa e non in quello della venuta ad esistenza del bene (25).

Prima di proseguire nell'esame della fattispecie *de qua*, è opportuno, preliminarmente, individuare il momento esatto in cui il bene possa dirsi esistente. Al riguardo la Corte di Cassazione (26) ha ritenuto che esso coincida con quello in cui si perfeziona il processo produttivo della cosa nella sue componenti essenziali, cioè quando siano state eseguite le opere murarie, essendo irrilevante, a tali fini, l'esecuzione completa delle opere di rifinitura o di altri accessori non indispensabili per la utilizzazione del bene. Una cosa può dirsi venuta ad esistenza quando la stessa, occupando un posto preciso nello spazio, sia stata realizzata in conformità al suo progetto di esecuzione, sia idonea all'uso cui è destinata e quando dalla incompletezza di taluno dei suoi elementi non derivi una cosa diversa.

Nella vicenda processuale da cui scaturisce la sentenza in commento (e circoscrivendo l'analisi agli aspetti che qui interessano), i ricorrenti, previo rigetto delle proprie istanze sia in primo grado che in sede di appello, asserendo di aver acquistato due appartamenti da costruire per atto antecedente, lamentavano, in ultima istanza, l'illegittimità dell'iscrizione ipotecaria sui detti beni a garanzia di debiti del venditore. Data l'anteriorità dell'atto di acquisto rispetto a quella dell'iscrizione ipotecaria, essi assumevano l'erronea applicazione del principio, *ex art.* 2808 c.c. (secondo cui l'ipoteca segue il bene anche ove esso venga alienato a terzi), trattandosi di ipoteca iscritta su beni che non appartenevano più al debitore. Dalla natura dichiarativa della sentenza che aveva accertato il loro diritto di proprietà, gli stessi assumevano, inoltre, di essere proprietari

degli appartamenti venduti sin dalla data, anteriore a quella dell'iscrizione ipotecaria, della citata sentenza. La Suprema Corte ha rigettato il ricorso asserendo che nel caso di specie i ricorrenti avevano acquistato gli immobili da costruire con atto idoneo al trasferimento della proprietà (qualora il bene fosse venuto ad esistenza), ma non opponibile a terzi, in quanto non trascritto. Le ipoteche, infatti, erano state iscritte dopo il completamento della costruzione, ma prima della trascrizione dell'atto di acquisto e la domanda diretta ad ottenere l'accertamento del trasferimento del diritto era stata trascritta successivamente all'iscrizione ipotecaria.

La Corte, pertanto, è tornata sul punto ed ha ribadito l'inquadramento della vendita di cosa futura tra gli atti soggetti a trascrizione di cui all'art. 2643 n. 1 c.c.. Dal tenore letterale della sentenza si evince con estrema chiarezza che alla formalità pubblicitaria bisogna procedere immediatamente, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2644 e non al momento in cui il bene venga ad esistenza. La trascrizione graverà inizialmente sul terreno e potenzialmente sulla costruzione, in ossequio al principio dell'elasticità del dominio di cui al comb. disp. artt. 840-934-2811 c.c., in virtù del quale sono automaticamente ricompresi nell'oggetto della formalità pubblicitaria i beni accessori che verranno ad esistenza dopo che ad essa si sia provveduto.

Già in precedenza la Corte si era espressa in favore della immediata trascrivibilità della fattispecie in esame (27), ragionando nel seguente modo: il richiamo di cui all'art. 2659, II co., c.c. ai contratti sottoposti a termine o a condizione avrebbe legittimato un'interpretazione estensiva della norma di cui all'art. 2643 n. 1 c.c., in modo da ritenere ricompresi tra gli atti soggetti a trascrizione tutti quelli non produttivi di un effetto reale immediato e, dunque, tutte le vendite obbligatorie, in particolare quelle di immobile da costruire. In altri termini, a detta della Corte (28), il richiamo di cui all'art. 2659, II co., c.c. ai contratti sottoposti a termine o a condizione avrebbe confermato la ricomprensione nella generica espressione «contratti che trasferiscono la proprietà», di cui all'art. 2643 n. 1, di tutte le vendite obbligatorie che, pur se strutturalmente diverse dai negozi sottoposti a termine o condizione, sono anch'esse potenzialmente idonee a trasferire la proprietà.

La posizione della Suprema Corte ha tenuto anche conto dei gravi problemi pratici che sorgerebbero qualora si negasse l'immediata trascrivibilità della vendita di bene (immobile) futuro. In dottrina (29) si è parlato di un «premio della corsa», per presentare la situazione in cui si verrebbero a trovare i potenziali acquirenti del medesimo bene costretti, una volta che questo fosse venuto ad esistenza, ad effettuare il prima possibile la trascrizione del proprio atto, giacché solo questa garantirebbe l'acquisto che diventerebbe, così, un premio per l'acquirente più veloce a trascrivere.

Non solo ragioni pratiche, ma anche principi generali del diritto, sono sottesi all'orientamento appena esposto della Corte. In particolare, come messo in luce da autorevole dottrina già richiamata nel paragrafo precedente, si è tenuto conto dell'obiettivo che ha avuto di mira il legislatore nell'approntare i meccanismi pubblicitari: la conoscenza legale, nei confronti di tutti, di un certo evento. Deriva, pertanto, la necessità di procedere immediatamente alla trascrizione, in quanto, anche prima che si produca l'effetto traslativo, tale formalità può esplicare in pieno la sua funzione: rendere conoscibile il fatto dell'avvenuto perfezionamento di un contratto, potenzialmente idoneo a produrre in futuro un effetto traslativo reale, e tutelare da subito la certezza dei rapporti giuridici connessi a tale evento (30).

Come già esposto nel paragrafo precedente, vi è, tuttavia, chi (31) non condivide tale impostazione e nega l'immediata trascrivibilità della vendita di cosa futura sulla base di alcune argomentazioni fondate, in particolare, sulla lettera delle norme di cui al comb. disp. artt. 2659 n. 4 c.c. e 2826 c.c. che richiedono l'indicazione, nella nota di trascrizione, della natura e della situazione dei beni a cui si riferisce il titolo. Orbene, la Corte ha più volte ribadito che la trascrizione è valida quando, dal complesso della nota, il bene sia individuabile (32); esso sarà senza dubbio identificato con sufficiente chiarezza se si considera che sul medesimo si è appena concluso un contratto di compravendita (33). D'altro canto, la stessa lettura dell'art. 2826 c.c., a seguito della riforma *ex l. 52/85*, richiede per i fabbricati in corso di costruzione l'indicazione dei

dati catastali del terreno su cui essi insistono (in virtù del sopra citato principio dell'accessione), con ciò ovviando a presunti problemi di incertezze sui beni.

Da più parti in dottrina (34), tuttavia, si contestava il ragionamento sotteso alla sopra esposta impostazione della Corte. In particolare, proprio dal tenore letterale del comb. disp. degli artt. 2643 n. 1 c.c. e 2659, II co., c.c. si evincerebbe la esclusione della vendita obbligatoria in generale (e di quella di cosa futura in particolare) dagli atti soggetti a trascrizione. Si afferma che l'avere previsto espressamente la trascrivibilità di alcuni negozi ad effetti traslativi differiti (appunto quelli sottoposti a termine o condizione *ex art. 2659 II co.*) significherebbe non avere implicitamente ritenuto gli altri inclusi tra quelli di cui all'art. 2643 n. 1, con ciò negandosi un'interpretazione estensiva di tale articolo. Si osserva, inoltre, che date le diversità strutturali tra negozio sottoposto a termine o condizione e vendita di cosa futura, bisognerebbe effettuare un'interpretazione analogica delle norme di cui ai citati articoli, ma questa risulterebbe impraticabile rispetto a norme speciali, quali tutte quelle in materia di trascrizione.

Con la sentenza in commento, ancora una volta la Suprema Corte si esprime inequivocabilmente in favore dell'immediata trascrivibilità della vendita di cosa futura, ritenendo estensibile anche alle vendite obbligatorie il generale disposto di cui all'art. 2643 n. 1 c.c.

4. Conclusioni.

La sentenza in commento dà una risposta al problema della trascrivibilità della vendita di bene immobile futuro. Nonostante le già numerose pronunce giurisprudenziali avessero formato un orientamento costante sul punto, in dottrina si segnala un perdurante contrasto dottrinario (35). La Corte, con quest'ultima sentenza, si è espressa, ancora una volta, in favore dell'immediata trascrizione della fattispecie in esame. Tale soluzione, come già illustrato nei paragrafi precedenti, è la logica conseguenza dell'inquadramento dogmatico dell'istituto *de quo* nell'ambito della vendita obbligatoria.

Due ulteriori aspetti meritano di essere considerati: l'efficacia della menzionata trascrizione e le modalità con cui alla stessa in concreto si procede.

Partendo dall'analisi del primo aspetto, inizialmente la Suprema Corte (36) aveva ritenuto che l'efficacia della trascrizione retroagisse al momento della trascrizione del titolo; in un secondo momento la Corte (37) ha affermato che la trascrizione acquista efficacia solo con il verificarsi dell'effetto traslativo, cioè al momento della venuta ad esistenza del bene (38).

L'immediata trascrizione della vendita obbligatoria, pertanto, in base a tale secondo orientamento, non avrebbe alcun rilievo, poiché il nostro ordinamento non attribuisce ad essa alcuna efficacia di prenotazione. Un'efficacia *medio tempore* può prodursi solo nei casi espressamente previsti dal legislatore (come avviene per il contratto preliminare). Solo al momento della venuta ad esistenza del bene la trascrizione potrà esplicare in pieno i suoi effetti e risolvere il conflitto (ora divenuto attuale, ma prima solo potenziale) tra più acquirenti del medesimo bene futuro.

Tale impostazione appare ribadita tra le righe nella sentenza in commento quando la Corte afferma che l'acquirente debba trascrivere il suo acquisto per poterne opporre gli effetti, una volta che il bene sia stato completato, a chi acquisti e trascriva successivamente diritti reali sul medesimo.

Venendo all'esame dei concreti adempimenti pubblicitari richiesti per procedere alla trascrizione della vendita di cosa futura, occorre segnalare una prassi diffusa presso numerose Conservatorie, in base alla quale, in un primo momento, sarà presentato al Conservatore dei RR.II. competente l'atto di vendita, per l'immediata trascrizione di questo. Nel quadro B del modello meccanizzato della nota, il bene sarà indicato con i dati catastali del terreno sul quale esso insisterà e, nel quadro D, si preciserà che l'oggetto dell'atto è un bene da costruire, descrivendolo in conformità a quanto già fatto nell'atto di alienazione. Successivamente (cioè quando il bene sia venuto ad esistenza), sarà presentato al Conservatore, per la sua trascrizione, un atto di individuazione catastale (alla cui redazione si saranno impegnate le parti in precedenza, per una migliore identificazione del bene venduto). Nel quadro A della nota meccanizzata relativa all'atto di individuazione catastale,

saranno richiamati anche i dati di trascrizione della vendita. In tal modo, le due note risulteranno graffate e, a margine della prima (quella relativa alla vendita), risulterà, tra le formalità successive, l'atto di individuazione catastale *de quo*, per il quale la prima nota è formalità di riferimento.

Note:

(*) Congiuntamente elaborata, la presente nota è stata redatta per i § 1 e 2 dall'avv. Marco Filippo Giorgianni e per i § 3 e 4 dall'avv. Domenica Coronella.

(1) Bianca, La vendita e la permuta, in Trattato Vassalli, Torino, 1972.

(2) Vedi anche Cass. civ., 28 novembre 1987, n. 8863, in Foro it., Rep. 1987, voce Vendita, n. 50

(3) Cass. 20 giugno 1953, n. 1885, in Foro pad., 1954, I, 499, e in particolare le argomentazioni in senso adesivo sviluppate da Lorenzi, Questioni in tema di vendita di cosa futura, nella nota a commento della suddetta pronuncia.

(4) Rubino, La compravendita, in Trattato Cicu-Messineo, Milano, 1972.

(5) Così Rubino, op. cit., p. 178 e ss.

(6) Si veda in tal senso anche Trib. Napoli, 30 dicembre 1970, in Dir. e Giur., 1972, p. 584, con nota di Biscontini, Trasferimento della titolarità di situazioni giuridiche soggettive e compravendita di cosa futura, il quale non aderisce alla formula interpretativa dei giudici napoletani.

(7) Così Rubino, op. cit., p. 178 e ss.

(8) Così Gorla, Compravendita, Torino, 1937.

(9) Perlingieri, I negozi su beni futuri, vol. I, La compravendita di cosa futura, Napoli, 1962, p. 153.

(10) Così Betti, Teoria generale del negozio giuridico, Torino, 1960, nel Trattato di dir. civ. ital., diretto da Vassalli.

(11) Così sostanzialmente Biondi, di cui si veda la voce Cosa futura, in Nss. D.I., IV, Torino, 1960, 1021.

(12) Furgiuele, Vendita di «cose future» e aspetti di teoria del contratto, Milano, 1974.

(13) Così Ferri-Zanelli, Trascrizione, in Commentario al codice civile diretto da Scialoja-Branca, 1995, p. 77.

(14) Così Gazzoni, La trascrizione, in Commentario al codice civile, diretto da P. Schlesinger, 1991, p. 129 e ss.

(15) Così anche Cass. Civ., sent. 8 ottobre 1973 n. 2520, in questa Rivista, 1974, II, p. 1408, di cui si dirà in prosieguo.

(16) Così Perlingieri, op. cit., p. 263.

(17) Si veda in tal senso l'insegnamento di Coviello, Della trascrizione, nel Trattato Fiore-Brugi, Torino, 1924, p. 152 e ss.

(18) In tal senso Triola, Della tutela dei diritti. La Trascrizione, in Trattato di diritto privato, diretto da M. Bessone, 2004, p. 47.

(19) Così proprio Triola, op. cit., p. 48.

(20) Così Rubino, op. cit., pp. 190-191.

(21) Ferri, Della Trascrizione, in Commentario al codice civile diretto da Scialoja-Branca, 1964, p. 68, così pure De Lise, Della Trascrizione, in Commentario teorico e pratico al Codice Civile, diretto da U. De Martino, Libro VI. Della tutela dei diritti (art. 2643-2696), Novara, 1970, p. 11.

(22) Così si veda De Martini, Profili della vendita obbligatoria e del contratto estimatorio, Milano, 1950, p. 16.

(23) Così Mariconda, La trascrizione, in Trattato di dir. priv., diretto da Rescigno, 19, Torino, 1985, p. 92.

(24) È questo un orientamento ormai consolidato presso la Corte di Cassazione. In tal senso, Cass. 14 giugno 1962 n. 1479, in Giust. civ. Mass., 1962, p. 732; Cass. 31 maggio 1971 n.

1637, in Foro it.Mass., 1971, p. 491 e in questa Rivista, 1971, I, p. 1616 ss.; Cass. 16 luglio 1983 n. 4901, in Rep. Giur. it., 1983, voce vendita, n. 52; Cass. 28 novembre 1987 n. 8863, in Rep. Foro it., 1987, voce vendita, n. 50.

(25) Cass. 31 maggio 1971 n. 1637, cit.; Cass. 8 ottobre 1973 n. 2520, in questa Rivista, 1974, II, p. 1408 ss.; Cass. 10 luglio 1986 n. 4497, in questa Rivista, 1987, VI, p. 1216; Cass. 10 marzo 1997 n. 2126, in Giurisprudenza civile, Urbanistica e appalti, I/1998, p. 38 ss.

(26) Cass. 17 aprile 1978 n. 1795, in Rep. Foro it., 1978, voce contratto in genere, n. 210; Cass. 5 settembre 1989 n. 3854, in Giur. it., 1990, I, 1, p. 598; Cass. 20 Luglio 1991 n. 8118, in Foro it., 1992, I, p. 783.

(27) Vedi nota precedente.

(28) Cass. 8 ottobre 1973 n. 2520, cit.; Cass. 10 luglio 1986 n. 4497, cit.

(29) Mastrocinque, La trascrizione, Roma, 1963, p. 44 ss.

(30) In tal senso, L. Sebastiani, in nota a Cass. 10 luglio 1986 n. 4497, cit.; De Martini, op.cit., p. 16; Mariconda, op. cit., p. 89 ss. ed ivi per tutti gli ampi contributi dottrinali e giurisprudenziali; per gli ultimi orientamenti, Mariconda, C. Verde, G. Trapani, G. Capaldo, N. Atlante, Le pubblicità, Trattato di diritto civile del Consiglio Nazionale del Notariato, diretto da P. Perlingieri, ESI, Napoli, 2009.

(31) In particolare, Triola, in nota a Cass. 8 ottobre 1973 n. 2520, cit., p. 1410.

(32) Cass. 8 gennaio 1981 n. 158, in Giust. civ., 1981, I, p. 1713 ss. e in Giust. civ. Mass., 1981, p. 58; Cass. 10 aprile 1986 n. 2501, in Vita Notarile, 1986, I, p. 783.

(33) In tal senso, Mariconda, op. cit., p. 92-93; Auricchio, La individuazione dei beni immobili, Napoli, 1960, p. 100 ss.; Santoro Passarelli, Dottrine generali, Jovene, 1986, p. 132.

(34) Per tutti, Triola, in nota a Cass. 8 ottobre 1973 . 2520, cit., p. 1409-1410 e in Enc. dir., Milano, voce Trascrizione, p. 938 ss.

(35) Vedi paragrafo 2.

(36) Cass. 10 luglio 1986 n. 4497, cit.

(37) Cass. 10 marzo 1997 n. 2126, cit.

(38) Sul punto vedi F. Patti, in Permuta di area edificabile con unità immobiliare da realizzare sulla stessa, in questa Rivista, 2002, IV, p. 943 ss.