

**Trascrizione - Atti relativi a beni immobili - Procedimento - In genere - Inesatta indicazione del nome della persona nella nota di trascrizione - Inopponibilità.**

*L'inesatta indicazione, nella nota di trascrizione, delle generalità della persona contro la quale si intendeva trascrivere comporta l'invalidità della trascrizione, rimanendo la stessa legalmente occulta nei confronti dei terzi (\*).*

Trib. Palermo, 7 luglio 2021; G.U. Ingrassia.

---

**(\*) ERRORI NELLE NOTE DI TRASCRIZIONE CHE COMPORTANO L'OBBLIGO DI ESAMINARE I TITOLI** di *Gianluca Sicchiero*

**Sommario:** 1. La funzione della nota di trascrizione. - 2. L'errore nella nota di trascrizione. - 3. La nota di trascrizione non crea il diritto. - 4. Rilevanza dell'errore manifesto ed indiscutibile della nota.

1. *La funzione della nota di trascrizione*

Diciamo cose note: nei registri immobiliari la pubblicità degli atti viene data mediante la nota di trascrizione, accompagnata da copia autentica del titolo (art. 2658 c.c.), che deve evidenziare i soggetti, il bene cui l'atto si riferisce ed il diritto che viene modificato o costituito, il tutto come prescritto nell'art. 2659 c.c., poi integrato dall'art. 17 della l. n. 52/1985, che ha imposto l'utilizzo delle note "conformi a quelle approvate con decreto interministeriale da emanarsi di concerto tra il Ministro delle finanze e il Ministro di [grazia e] giustizia" (1).

---

(1) Nondimeno "per stabilire se ed in quali limiti un determinato atto o una domanda giudiziale trascritti siano opponibili ai terzi, occorre aver riguardo esclusivamente al contenuto della nota di trascrizione, dovendo le indicazioni riportate nella nota stessa consentire di indivi-

(*Omissis*) – Con l’atto introduttivo del presente giudizio, C.B., premesso di avere acquistato da G. A., con atto rogato dal notaio ... in data 31 luglio 2007, un terreno sito in Partinico (PA), distinto al Catasto al fg. *omissis*, al prezzo di euro 80.000,00 al fine di realizzarvi un impianto produttivo e di avere a tale scopo presentato, in data 8 novembre 2011, al Comune di Palermo un piano di lottizzazione delle menzionate particelle finalizzato alla realizzazione di due capannoni industriali, esponeva di avere successivamente appreso che una parte del terreno oggetto di compravendita era stata recintata e occupata da parte della Città Metropolitana di Palermo per la realizzazione di un’opera pubblica (mattatoio) e di avere al contempo appurato, tramite un’ispezione ipotecaria, che già in data 4 aprile 2005 l’area corrispondente alle p.lle nn. *omissis* era stata ceduta a titolo oneroso dalla stessa venditrice G. A. alla Provincia regionale di Palermo (oggi Città Metropolitana di Palermo).

Deduceva dunque che, in ragione di ciò, il Comune di Partinico, che in precedenza aveva espresso parere favorevole “dal lato urbanistico” alla realizzazione del piano di lottizzazione, con nota del 26 giugno 2017, muovendo dalla considerazione per cui il progetto comprendeva un’area già edificata da parte di terzi, gli aveva comunicato l’avvio del procedimento per il diniego della richiesta di approvazione del piano presentato in data 8 novembre 2011.

Ciò posto in punto di fatto, lamentando la violazione da parte della venditrice G. A. dell’art.

---

La nota costituisce il documento dal quale si estrapolano i dati a seguito delle consultazioni previste dall’art. 2673 c.c. che però, letteralmente, non parla delle note, riferendosi infatti alla “copia delle trascrizioni, delle iscrizioni e delle annotazioni” da rilasciare a chiunque ne faccia richiesta.

Senonché al terzo comma la disposizione regola il rilascio della copia “dei documenti” che sono depositati con le note e quindi si comprende che questi ultimi sono i titoli mentre per l’oggetto immediato delle ispezioni si intendono appunto le note.

Ciò che si consulta, quando si verificano le formalità esistenti nei registri, è infatti l’elenco delle iscrizioni e trascrizioni che si traggono dalle note (sebbene il codice civile non lo dica testualmente); l’alternativa consisterebbe nell’esame degli interi titoli dai quali il conservatore dovrebbe trarre i dati per rendere possibili i controlli.

Ecco quindi che a questa attività materialmente impossibile (almeno quando tutto avveniva tramite documenti cartacei) si è preferito il sistema della no-

---

duare senza possibilità di equivoci e di incertezze gli estremi essenziali del negozio ed i beni ai quali esso si riferisce, o il soggetto nei cui confronti la domanda sia rivolta, senza potersi attingere elementi dai titoli presentati e depositati con la nota stessa, ed a nulla rilevando in contrario la circostanza della introduzione del nuovo sistema informatico di trascrizione ad opera della l. 27 febbraio 1985, n. 52, che, all’art. 17, si limita a stabilire che le note di trascrizione o iscrizione di cui agli artt. 2659, 1660 e 2839 c.c. debbono essere redatte su modelli a stampa, conformi a quelli approvati con decreto ministeriale; che (comma 2) apposita nota, in doppio esemplare, deve essere parimenti presentata, con le modalità di cui al precedente comma, per ogni formalità di annotazione; che (comma 3) ciascuna nota non può riguardare più di un negozio giuridico o convenzione oggetto dell’atto di cui si chiede la trascrizione, l’iscrizione o l’annotazione. Da tali previsioni si evince che non sono venuti meno, a seguito della entrata in vigore della citata legge, nè la funzione di fonte della pubblicità immobiliare, che l’ordinamento attribuisce alla nota di trascrizione, nè il cosiddetto “principio di autoreponsabilità”, secondo il quale, essendo la nota di trascrizione un atto di parte, gli effetti connessi alla formalità della trascrizione si producono in conformità ed in stretta relazione al contenuto della nota stessa”: Cass., 5 luglio 2000, n. 8964.

1479 c.c. e la responsabilità del notaio rogante A.F. per non avere effettuato un'ispezione ipotecaria sull'immobile, da cui si sarebbe ricavato che alla stipula dell'atto di compravendita la venditrice non era più proprietaria delle due particelle di cui si tratta e che vi era inoltre l'iscrizione di un'ipoteca giudiziale da decreto ingiuntivo datata 7 luglio 1992, chiedeva la condanna dei due convenuti al risarcimento del danno da lui patito, determinato in euro 65.560,00 per danno emergente (pari al prezzo pagato per l'acquisto delle due particelle e alle spese tecniche sostenute per il piano di lottizzazione inutilmente presentato) ed euro 279.375,00 per lucro cessante (avendo riguardo all'attuale valore di mercato dell'area, all'utile di mercato perduto per la riduzione del potenziale edificatorio dell'area e alla perdita di *chance* per mancata realizzazione delle iniziative imprenditoriali nell'area in questione), oltre interessi legali dall'atto di compravendita.

Ritualmente instaurato il contraddittorio, si costituiva in giudizio il notaio ..., chiedendo il rigetto delle domande proposte nei suoi confronti, con condanna dell'attore *ex art.* 96, comma 1, c.p.c., e deducendo innanzitutto di avere correttamente eseguito, otto giorni prima della stipula dell'atto di compravendita, le visure ipocatastali sul nominativo della venditrice G. A. e che le formalità poi rilevate dall'attore non risultavano, invece, dagli accertamenti che all'epoca erano stati regolarmente eseguiti, come previsto dal sistema di pubblicità immobiliare vigente in Italia, su base personale.

---

ta, che riassume i dati essenziali dell'atto e che impone alla parte di essere diligente nel formarla (2), essendo vietato – prima ancora che materialmente troppo complicato – chiedere al conservatore di redigere (art. 17, l. n. 52/1985).

Il registro che si consulta è infatti quello d'ordine (art. 2664 c.c.), dove vengono conservate le note formate da chi chieda la trascrizione.

In tal senso si parla quindi di “autonomia della nota rispetto al titolo” (3) e si indica che la nota contiene “la misura dell'informazione” di quanto costituito dal titolo (4), dal che si è tratta la regola del legittimo affidamento nelle risultanze delle sole note, senza dover essere obbligati ad esaminare i titoli (5), come la giurisprudenza dice da sempre (6).

La consultazione delle note dà quindi luogo alla concretizzazione della funzione istituzionale della pubblicità, consistente nel rendere legalmente noti i fatti che la nota documenta (7).

---

(2) “Nella ipotesi di trascrizione in cui sia indicato erroneamente il soggetto a carico del quale è effettuata, gli effetti della assoluta incertezza sulla identità del proprietario dei beni ricadono sulla parte tenuta alla presentazione della nota di trascrizione; né assume efficacia il rimedio della correzione della trascrizione, cui si sia successivamente provveduto mediante il procedimento di correzione materiale dell'errore, perché, pur considerando l'efficacia retroattiva della sentenza, si sovvertirebbe comunque l'esigenza di certezza che regola il regime delle trascrizioni, con irragionevole sacrificio di chi, esaminando i registri immobiliari, abbia fatto affidamento sulla situazione di libertà del bene”: Cass. 6 giugno 2014, n. 12835.

(3) **F. Gazzoni**, *Della trascrizione*, in *Il Codice Civile Commentario*, **Schlesinger-Busnelli**, Giuffrè, Milano, 2017, *sub art.* 2659 c.c., 165 ss., p. 170 ss..

(4) **F. Gazzoni**, *cit.*, p. 148 che richiama in tal senso Cass., 25 giugno 1999, n. 6588.

(5) Risalente almeno a **U. Natoli**, *Della trascrizione*, in *Comm. al codice civile*, Torino, 1959, *sub art.* 2659, p. 186.

(6) Alle decisioni indicate nella sentenza si può aggiungere Cass., 31 agosto 2009, n. 18892; *id.*, 5 marzo 2007, n. 5028; *id.*, 8 marzo 2005, n. 5002, in *Giur. it.*, 2006, p. 39 oppure Cass., 6 giugno 2014, n. 12835, sulla irretroattività della correzione degli errori della nota.

(7) **S. Pugliatti**, *La trascrizione*, I, 1, nel *Tratt. Cicu-Messineo*, Milano, 1957, p. 399 ss..

Precisava infatti che, come emerso da ricerche effettuate, la trascrizione datata 20 aprile 2005 dell'atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso a favore Provincia Regionale di Palermo risultava contro un soggetto diverso (ossia G. A. nata a L. E. il "29 giugno 2005" laddove invece la venditrice era nata nello stesso luogo il "29 giugno 1929"), così come l'ipoteca giudiziale pure menzionata da controparte (iscritta contro tale G. A. nata il 4 ottobre 1934).

Il notaio convenuto esponeva poi che l'attore non poteva lamentare alcun danno nei suoi riguardi, avendo quest'ultimo corrisposto l'intero prezzo della compravendita ancor prima della stipula dell'atto, a ciò aggiungendo che poiché sul terreno compravenduto insisteva la costruzione di una grande opera pubblica (mattatoio) le parti avrebbero dovuto rendere le dichiarazioni prescritte dall'art. 46 del d.p.r. n. 380/2001 e, non facendo ciò, l'atto era comunque nullo; evidenziava, infine, che non vi era prova dell'*an* e del *quantum* del risarcimento chiesto.

Si costituiva, altresì, la venditrice G. A. chiedendo il rigetto delle domande svolte dall'attore e in subordine, previa interpretazione del contratto e della volontà delle parti, la rettifica dell'atto pubblico di compravendita per errore materiale nell'indicazione dei dati catastali.

Deduceva al riguardo che entrambi i contraenti G. A. e C.B. erano ben consapevoli che le due particelle nn. *omissis* non sarebbero state oggetto dell'atto pubblico di compravendita e, infatti, il prezzo dell'intero terreno era stato fissato "a corpo" in una somma ridotta rispetto al-

---

## 2. L'errore nella nota di trascrizione

Ovviamente, come in tutte le attività, anche nel redigere le note si può incorrere in errori e per questi l'art. 2665 c.c. dispone che l'errore non causi l'invalidità della trascrizione "eccetto che induca incertezza sulle persone, sul bene o sul rapporto giuridico, a cui si riferisce l'atto o, rispettivamente, la domanda o la sentenza".

In altre parole, se chi ispeziona le rubriche alfabetiche delle parti, risalendo da queste alle note ed esaminandole si imbatte in una indicazione difforme rispetto al contenuto del titolo, tale difformità sarà irrilevante se si possa ugualmente risalire alle parti dell'atto (8), al bene (9) ed alla natura del diritto che riguarda il bene (10) quale effetto dell'atto.

---

(8) "L'inesatta indicazione, nella nota di trascrizione, delle generalità della persona contro la quale si intendeva trascrivere comporta l'invalidità della trascrizione, rimanendo la stessa legalmente occulta nei confronti dei terzi, ove abbia prodotto la registrazione dell'atto nel conto di una persona diversa dall'acquirente – e non anche qualora l'annotazione sia avvenuta nel conto di colui al quale l'atto era correlato – poiché induce, ai sensi dell'art. 2665 c.c., incertezza sulle persone, senza che possa rilevare, quale sanatoria con effetti *ex tunc*, la successiva correzione dell'errore contenuto nella nota": Cass., 19 marzo 2019, n. 7680.

(9) "In caso di permuta di un terreno con un appartamento da costruire, ai fini dell'opponibilità ai terzi della trascrizione dell'atto di permuta, deve verificarsi se la nota di trascrizione della convenzione consenta l'individuazione dell'appartamento oggetto di permuta": Cass., 23 luglio 2019, n. 19824, in *Foro it.*, 2020, 1, p. 287.

(10) "Va ricondotta alla categoria delle servitù atipiche la previsione, contenuta in un regolamento condominiale convenzionale, comportante limiti alla destinazione delle proprietà, in modo da incidere non sull'estensione, ma sull'esercizio del diritto di ciascun condomino. Ne consegue che l'opponibilità di tali limiti ai terzi acquirenti deve essere regolata secondo le norme proprie delle servitù e, dunque, avendo riguardo alla trascrizione del relativo peso, mediante l'indicazione, in apposita nota distinta da quella dell'atto di acquisto (in forza dell'art. 17, co. 3, della l. 27 febbraio 1985, n. 52), delle specifiche clausole limitative, *ex artt.* 2659, co. 1, n. 2 e 2665 c.c., non essendo, invece, sufficiente il generico rinvio al regolamento condominiale": Cass., 19 marzo 2018, n. 6769.

la complessiva superficie compravenduta. A ciò aggiungeva che l'attore aveva visionato i luoghi e aveva già constatato la recinzione dell'area da parte della Provincia regionale di Palermo per la realizzazione del mattatoio e che le due particelle di cui si tratta erano state inserite nell'atto di compravendita per mero errore materiale da parte del notaio ...; infine, contestava l'esistenza e l'ammontare del danno richiesto.

(*Omissis*)

Venendo al merito della lite, occorre procedere ad un separato esame delle domande proposte dall'attore nei confronti di G. A. e nei confronti del notaio ...

Le richieste svolte contro la prima si fondano sull'assunto per cui la convenuta G.A., con atto del 31 luglio 2007, avrebbe a lui venduto, oltre a due porzioni di terreno site in Partinico di cui era effettivamente proprietaria (quelle distinte al Catasto al *omissis*), anche due particelle (identificate al Catasto al fg. *omissis*) che a quella data erano già state da lei cedute a titolo oneroso (con atto del 4 aprile 2005) alla Provincia regionale di Palermo (oggi Città Metropolitana di Palermo).

Ciò che egli lamenta è, quindi, la violazione da parte della venditrice dell'obbligo (di cui all'art. 1476, n. 2 c.c.) di far acquistare al compratore la proprietà della cosa venduta e la domanda da lui proposta trova fondamento nell'art. 1479, comma 2 c.c., che, in ipotesi di vendita di cosa altrui di cui all'art. 1478 c.c., attribuisce (tra le altre cose) a colui che al momento della con-

---

Se invece vi sia una discrasia, chi consulta le note potrà fare affidamento sulle stesse (11), ad es. rilevando che in quel momento non esistono iscrizioni o trascrizioni a carico del soggetto attualmente titolare del diritto secondo le risultanze del suo titolo, tale essendo l'effetto giuridico della pubblicità (12).

Nel caso di specie, ad es., la trascrizione di una precedente non riguardava la persona da cui taluno intendeva comprare un bene ("G. A., nata a L. E. il 29 giugno 1929"), ma altra omonima nata sì nel medesimo comune ma in epoca diversa, sicché la venditrice risultava ancora proprietaria del bene.

La peculiarità del caso è data però dal tipo di errore, perché la trascrizione era stata fatta a carico di un soggetto la cui data di nascita (29 giugno 2005) risultava addirittura essere successiva a quella della trascrizione (20 aprile 2005), sicché emerge un tema che merita di essere approfondito, ovvero se il principio di buona fede e correttezza avrebbe potuto imporre una riflessione specifica quando l'errore della nota sia talmente manifesto ed evidente, da costituire un limite a quello contrapposto e fondamentale, per cui è legittimo affidarsi alle risultanze dei registri immobiliari.

In altre parole, quando sia indiscutibile che vi sia un errore nei registri, ci si può ugualmente affidare alle risultanze ovvero, in definitiva, all'errore?

---

(11) "Per stabilire se e in quali limiti un determinato atto relativo a beni immobili 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 ed incertezze, gli estremi essenziali del negozio ed i beni ai quali esso si riferisce, senza necessità di esaminare anche il contenuto del titolo che, insieme con la menzionata nota, viene depositato presso la conservatoria dei registri immobiliari": Cass., 19 febbraio 2019, n. 4842.

(12) S. Pugliatti, cit., p. 401 ss..

clusione del contratto ignorava che la cosa compravenduta non era di proprietà del venditore, tanto il diritto alla restituzione del prezzo pagato quanto il diritto al risarcimento del danno.

Ebbene, tali richieste non possono trovare accoglimento poiché difetta il presupposto su cui le stesse si fondano, ossia il mancato conseguimento da parte del compratore della proprietà delle due particelle di terreno a lui vendute dalla G.A..

Sul punto, va innanzitutto chiarito che la previa alienazione delle due particelle di terreno di cui si tratta alla Città Metropolitana di Palermo, con atto del 4 aprile 2005 (precedente a quello concluso con l'odierno attore il 31 luglio 2007) non è mai stata contestata da parte della venditrice G. A., la quale, sul punto, ha soltanto dedotto che l'indicazione tra i terreni oggetto di compravendita in favore dell'attore C.B. delle particelle identificate al Catasto ai nn. *omissis* (da lei già precedentemente vendute) contenuta nell'atto del 31 luglio 2007 non rispondeva alla volontà dei due contraenti ma era il frutto di un "errore materiale" del notaio.

Una tesi simile risulta, invero, del tutto infondata.

Oltre all'ovvia considerazione per cui entrambe le parti hanno sottoscritto il rogito notarile e, ove esistente, ben avrebbero potuto accorgersi di un simile "errore materiale", un assunto del genere contrasta infatti, palesemente, anche con il certificato di destinazione urbanistica di cui allegato "A" all'atto di compravendita rilasciato dal Comune di Partinico il 16 maggio

---

Per rispondere si possono addurre due ragionamenti contrapposti: uno, più rigido, è che chi sbaglia *imputet sibi*, non essendo ammissibile per alcuna ragione di sorta che si sovverta l'affidamento nelle risultanze dei registri stessi.

Il secondo, che fino ad oggi non ha trovato credito, è che la soluzione opposta si può fondare sul rilievo per cui l'errore manifesto ed indiscutibile delle risultanze dei registri, rendendo necessari ulteriori accertamenti, ne rafforzerebbe a ben vedere la funzione, che non può estendersi al punto di rendere in qualche modo efficace (in quanto irrilevante per chi la esamina) una risultanza certamente errata e quindi riferibile a qualcosa che, al contrario, dovrebbe assumere valenza *erga omnes*.

Insomma; di fronte ad un errore certamente percepibile, si dovrebbe chiedere al terzo di esaminare l'atto senza fermarsi al titolo: sarebbe troppo?

### 3. *La nota di trascrizione non crea il diritto*

Per comprendere meglio il senso di questa proposta, è opportuno affrontare la c.d. "prova di resistenza".

Poco tempo fa la Cassazione ha affermato che il notaio il quale, nell'eseguire una trascrizione di un atto da lui rogato, include erroneamente nella nota di trascrizione beni non oggetto di vendita, risponde dei danni subiti dal venditore qualora i beni erroneamente indicati siano pignorati dai creditori dell'acquirente (13).

In motivazione la Corte ha detto che "in diretta conseguenza della conformazione del sistema di pubblicità immobiliare, la opponibilità ai terzi di un at-

---

(13) Cass., 28 giugno 2018, n. 17054, in *Giur. it.*, 2019, p. 539.

2007 e chiesto al competente ufficio proprio dalla venditrice G. A. in data 15 maggio 2007, avente ad oggetto l'intero fondo oggetto dell'atto di compravendita, ossia tutte e quattro le particelle (nn. *omissis*) ivi indicate.

In altri termini, se, come sostenuto dalla G. A., l'intenzione delle parti fosse stata quella di compravendere soltanto le p.lle *omissis*, non si comprende perché proprio la stessa venditrice, in vista della stipula dell'atto dinanzi al notaio, abbia chiesto al Comune di Partinico una certificazione di destinazione urbanistica (poi allegata allo stesso atto di compravendita) relativa anche a quelle p.lle *omissis* che, a suo dire, erano assolutamente estranee alla concordata cessione.

Tale circostanza conferma dunque, in maniera inequivocabile, che il trasferimento concordato dai sig.ri C. B. e G. A. riguardava tutte e quattro le particelle di terreno sopra menzionate.

Eppure, diversamente da quanto ritenuto dall'attore C. B. e dalla stessa convenuta G.A., e come esattamente rilevato dal notaio A. F., nonostante la vendita delle particelle di terreno in questione in favore della Città Metropolitana di Palermo sia antecedente, sul piano temporale, rispetto a quella eseguita in favore del C.B., in realtà, nel conflitto tra i due acquirenti dal medesimo venditore (la G.A.) è proprio il C.B. a prevalere.

Dalla documentazione prodotta in giudizio dal notaio ..., rogante l'atto di compravendita concluso tra il C.B. e la G. A., si vince infatti che, dalle ricerche effettuate presso i Registri

---

to trascritto si rapporta esclusivamente alla nota di trascrizione, e quindi non investe, come asserisce invece la Corte territoriale, il contenuto dell'atto trascritto", sicché chi ha pignorato i beni sulla base della nota, li aveva colpiti bene.

Questo principio mi è parso letteralmente abnorme (14), perché si scontra con quello più antico per cui *nemo plus iuris transferre potest, quam ipse habet* che, esaminato dal punto di vista dell'acquirente, significa che nessuno non acquista ciò che non gli viene venduto, nemmeno se lo dica una nota di trascrizione malamente compilata.

In altre parole: se per errore la nota di trascrizione include un bene non venduto, quel bene non diventa automaticamente dell'acquirente, come insegnava da tempo **Luigi Ferri**, il quale ricordava che "essendo la trascrizione forma di pubblicità di un mutamento giuridico, essa è subordinata nella sua giuridica efficacia all'esistenza del mutamento che si vuol verificare. Se questo non esiste o viene a cadere, perde ogni efficacia giuridica anche la trascrizione, la quale ha carattere di accessorietà" (15), fino alle parole più recenti di **Paolo Baralis**, per cui "le regole della pubblicità sanante proteggono i terzi nei casi di invalidità del titolo o invalidità della "nota" per vizi formali della stessa, ma non proteggono nell'ipotesi di uno "spostamento" erroneo della proprietà di un bene per difformità tra un titolo (esatto) e nota perché, diversamente, non tanto dovrebbe parlarsi di sanatoria, quanto di "esproprio" a carico del vero proprietario" (16).

Di conseguenza né i terzi (qui: i creditori pignoranti) né lo stesso avente

---

(14) Il mio commento a quella sentenza si intitola "Errori nelle note di trascrizione ed errori nelle sentenze sulla trascrizione".

(15) *Trascrizione immobiliare*, in *Comm. C.C.* a cura di Scialoja, Branca, Bologna-Roma, 1983, p. 327.

(16) *La nota di trascrizione*, in *Tratt. della trascrizione*, di **E. Gabrielli e F. Gazzoni**, III, Torino, 2014, p. 24.

Immobiliari relative al nominativo della convenuta venditrice G. A., nata a L. E. il 29 giugno 1929, non risultava (né all'epoca del rogito del 31 luglio 2007 né al momento di costituzione in giudizio da parte del convenuto) alcuna trascrizione dell'atto di cessione dei terreni di cui si tratta a favore della Provincia Regionale (oggi Città Metropolitana) di Palermo; al contrario risulta regolarmente trascritto l'atto di acquisto dei terreni di cui si tratta a favore di C.B. in data 31 luglio 2007 (rep. n. 26404).

E sempre dalle deduzioni del convenuto notaio A. F., non contraddette dalle restanti parti del giudizio, si ricava che, in realtà, la trascrizione dell'atto di "cessione di diritti reali a titolo oneroso" a favore della Provincia Regionale di Palermo relativa alle due particelle di cui si tratta è stata eseguita, in data 20.4.2005 (ai nn. *omissis*), contro un soggetto avente generalità diverse rispetto all'odierna convenuta, reale venditrice dei terreni: non già contro G. A. nata a L. E. il 29 giugno 1929, bensì contro G. A. nata a L. E. il 29 giugno 2005.

Ora, in punto di diritto, deve rammentarsi che nel nostro ordinamento il sistema della pubblicità immobiliare è fondato su base rigidamente personale e che, per tale ragione, come affermato costantemente dalla giurisprudenza di legittimità, "la questione della validità della trascrizione nel caso di un errore sulla persona al quale l'atto è riferito si può configurare solo nell'ipotesi in cui l'inesatta indicazione delle sue generalità non abbia importato l'annotazione dell'atto in un

---

causa (poi debitore pignorato) avrebbero mai potuto considerare proprietà di questo i beni altrui: cosa impedirebbe altrimenti all'acquirente stesso di vendere a terzi il bene che mai acquistò, ma che fu segnalato per errore nella nota?

Ed estendendo il ragionamento, cosa impedirebbe di compilare artatamente note di trascrizione false, ampliando il novero dei beni acquistati per poi rimetterli nel mercato?

È invece principio pacifico ed indiscusso che la trascrizione non faccia sorgere diritti inesistenti: come la Cassazione ha detto evidenziando che "nell'ipotesi di conflitto fra acquisto *a domino* ed acquisto *a non domino* del medesimo bene, non opera l'istituto della trascrizione, la quale è una forma di pubblicità legale intesa soltanto a risolvere il conflitto fra soggetti che abbiano acquistato lo stesso diritto, con distinti atti, dal medesimo proprietario, priva di efficacia sanante dei vizi di cui sia affetto l'atto negoziale, ed idonea ad attribuirgli la validità di cui esso sia naturalmente privo" (17), con un assunto uguale ad altri di trent'anni prima (18), fermo nel tempo (19).

Insomma e di nuovo, se la nota indica un trasferimento che non sia mai avvenuto, allora nessuno, né i terzi né l'acquirente, possono considerare trasferito il diritto stesso: "la nota di trascrizione è tipico atto di parte, che, ai sensi dell'art. 2659 c.c., è necessario al fine di richiedere la trascrizione del titolo

---

(17) Cass., 14 novembre 2016, n. 23127, in questa *Rivista*, 2017, p. 316: "l'avvenuta trascrizione di un atto non è idonea ad attribuire la validità di cui esso sia naturalmente privo".

(18) Cass., 16 gennaio 1987, n. 294: "la trascrizione disciplinata dagli artt. 2643 ss. c.c., a tutela della buona fede e dei diritti dei terzi, ha la mera funzione legale di assicurare la priorità del diritto effettivamente acquistato e trascritto, ma non dà vita al diritto ove esso non esista, né attribuisce validità ed efficacia al negozio che ne sia privo; pertanto, la trascrizione di un atto di vendita immobiliare non è di ostacolo alla dimostrazione che esso sia simulato".

(19) Per la conforme giurisprudenza dei primi 50 anni di vigenza del codice cfr. **G. Sicchiero**, *La trascrizione, l'intavolazione*, in *Giur. sist. Bigiavi*, Torino, 1993, pp. 67-68.



conto diverso da quello della persona al quale lo stesso era correlato: sotto questo profilo, poiché la trascrizione sui registri immobiliari è informata al criterio della ricerca per nome (“rubrica dei cognomi” sulla “tavola alfabetica”) del soggetto cui si riferisce (Cass. n. 15183 del 2004), se l’indicazione dello stesso, nella nota all’uopo destinata (art. 2659 c.c.), è errata, può conseguentemente derivarne, per il terzo in buona fede (che non ha l’onere di esaminare altresì il contenuto del titolo che accompagna detta nota o altri elementi estranei ad essa per verificarne la corrispondenza), incertezza sull’identificazione del soggetto nei cui confronti è stata eseguita la trascrizione, che in tal caso, essendo invalida, non gli è opponibile (Cass. n. 3477 del 1997; Cass. n. 5002 del 2005; Cass. n. 1135 del 2000; Cass. n. 15183 del 2004). Al contrario, non può discorrersi di una trascrizione valida nel caso in cui l’atto, com’è avvenuto nel caso di specie, sia stato annotato nel conto di altra persona: in tale ipotesi, il terzo non è in grado di conoscere - secondo gli ordinari criteri di tenuta dei registri immobiliari e di ricerca della condizione dei beni immobili in relazione al loro regime di circolazione - l’esistenza di tale atto. L’inesatta indicazione, nella nota di trascrizione, della persona contro la quale si intendeva trascrivere, ove abbia prodotto la registrazione nel conto di una persona diversa dall’acquirente, determina, quindi, l’incertezza sulle persone che, a norma dell’art. 2665 c.c., comporta l’invalidità della trascrizione, rendendola legalmente occulta nei confronti dei terzi” (così Cass. n. 7680/2019; conf. tra le altre Cass. n. 14440/2013).

---

e, come atto di parte, non garantisce ai terzi la rispondenza del suo contenuto al contenuto del titolo trascritto... Le considerazioni svolte sono in linea col condiviso insegnamento di questa Suprema Corte, secondo cui “la nota di trascrizione non costituisce in sé e per sé valida fonte di prova in ordine al contenuto del titolo cui si riferisce, ma solo uno degli elementi sui quali il giudice può fondare il proprio convincimento” (sent. 21 novembre 1978, n. 5407; conformi: sent. 6 febbraio 1958, n. 356; sent. 21 novembre 1997, n. 11605)” (20).

Dunque: “il criterio della priorità e pozionalità della trascrizione, regolando il conflitto tra più acquirenti di uno stesso diritto disposto da un unico dante causa, non opera nel caso in cui manchi l’atto idoneo a trasferire la proprietà” (21) in quanto “la trascrizione non è un istituto di pubblicità costitutiva, bensì dichiarativa” (22).

#### 4. Rilevanza dell’errore manifesto ed indiscutibile della nota

Ma allora – e qui occorre il coraggio dell’interprete – se la nota non crea diritti inesistenti, possiamo fare un passo in più e chiedere che la nota mani-

---

(20) Dalla motivazione di Cass., 24 luglio 2001, n. 10064, in questa *Rivista*, 2001, p. 1329 che richiama, tra le più recenti, id., 21 novembre 1997, n. 11605, secondo la quale “l’attore in rivendica è tenuto a dimostrare la proprietà del bene che assume a lui appartenente fornendo la prova (anche risalendo i propri danti causa) dell’acquisto a titolo originario della *res* oggetto della controversia, non potendo, all’uopo, ritenersi sufficiente la mera produzione di documentazione amministrativa (nella specie, nota di trascrizione nei registri immobiliari, nota dell’ufficio del registro, denuncia di successione del presunto *dominus*, dati ricavati dai registri catastali”. Uguale e più recente id., 9 settembre 2013, n. 20641.

(21) Cass., 3 marzo 2005, n. 2162, in *Giur. it.*, 2005, p. 2066; id., 3 febbraio 2005, n. 2161, in *Giur. it.*, 2005, p. 2275.

(22) Cass., 12 dicembre 2003, n. 19058, in questa *Rivista*, 2004, p. 291.

E proprio in ragione di ciò, si afferma che “ove i dati riportati sulla nota di trascrizione siano errati, si ingenera occultamento della persona contro (o a favore, a seconda dei casi) della quale è avvenuto il mutamento giuridico, onde la trascrizione non può considerarsi idonea al raggiungimento del suo scopo e, quindi, non può essere valutata come validamente eseguita. In sostanza, dunque, deve ribadirsi che la trascrizione nei registri immobiliari è informata al criterio nominativo e le annotazioni (a cui si correlano le ricerche effettuabili) sono, conseguentemente, eseguite con riguardo ai soggetti ai quali si riferiscono, da identificarsi con tutti i relativi dati anagrafici (nome, cognome, data e luogo di nascita), ragion per cui un atto concernente un negozio immobiliare risulta legalmente occulto ai terzi se viene annotato nel conto di un soggetto diverso da quello al quale lo stesso si riferisce” (così già cit. Cass. n. 7680/2019).

Ebbene, dall’applicazione di tali principi di diritto al caso di specie discende che (indipendentemente da ciò che risulta all’esito di una ricerca presso i Registri Immobiliari eseguita non già “per nominativo” bensì “per immobile”) la trascrizione dell’atto di “cessione di diritti reali a titolo oneroso” eseguita a favore della Provincia Regionale di Palermo e contro un soggetto diverso rispetto a quello cui l’atto è correlato (e avente, infatti, dati anagrafici diversi: G. A. nata a L. E. il 29 giugno 2005 in luogo di G. A. nata a L. E. il 29 giugno 1929) non può ritenersi valida e, per tale ragione, non è opponibile al terzo C.B., che ha, invece, correttamente

---

festamente errata, quando non sussistano dubbi circa la percepibilità dell’errore, obblighi ad esaminare il titolo?

La risposta positiva, a mio parere, doveva darsi nel caso sopra citato, nel senso che, di fronte all’accertamento dell’errore circa quanto incluso nella nota (23), il creditore pignorante doveva fermarsi, non potendo aggredire un bene che non è del suo debitore, perché la nota sbagliata non glielo aveva fatto acquistare.

Credo che anche in questo caso si sarebbe potuto dire che la trascrizione di un acquisto a favore di persona non nata quando l’acquisto venne fatto – e mi chiedo se il conservatore abbia esaminato le note quando gi furono presentate – ed omonima di quella ispezionanda, nata pure nello stesso piccolo comune, ben giustificava la richiesta del minimo sforzo che la solidarietà costituzionale può imporre in un caso simile (24).

Infatti una volta riconosciuto che il principio di buona fede non riguarda solo i contratti (25), essendo invece immanente all’ordinamento quale re-

---

(23) Errore che risultava dalla successiva trascrizione di una rettifica del titolo e certamente dalla perizia resa in sede di esecuzione forzata.

(24) Le sentenze del S.C. che richiamano l’obbligo di solidarietà costituzionale nei rapporti di diritto privato sono ormai innumerevoli: tra le più recenti v. ad es. Cass., 23 novembre 2020, n. 26568; id., 25 maggio 2018, n. 13061; id., 29 gennaio 2018, n. 2057; id., 6 maggio 2015, n. 9006 ecc.; ad es. in tema di esposizione volontaria ai danni (Cass., 26 maggio 2014, n. 11698), di tolleranza delle lesioni minime (Cass., 31 dicembre 2020, n. 29982), di abuso del diritto (Cass., 23 novembre 2020, n. 26568), di riduzione della penale (Cass., 19 giugno 2020, n. 11908), di abuso del processo (Cass., 25 maggio 2018, n. 13061), di barriere architettoniche nei condomini (Cass., 12 aprile 2018, n. 9101); moltissime quelle in tema di determinazione dell’assegno divorzile, tra cui ad es. Cass., 23 luglio 2020, n. 15774; id., 28 febbraio 2020, n. 5603; id., 16 gennaio 2020, n. 765 ecc.

(25) Sono infatti ormai moltissime le decisioni che, in forza del principio di buona fede, entrano nel merito delle attività compiute al di fuori dell’adempimento dei contratti: ad es. e citando solo alcune tra le decisioni più recenti, censurando le deliberazioni della maggioranza

trascritto l'atto di compravendita dei terreni siti in Partinico identificati al Catasto al fg. *omissis* contro la effettiva venditrice.

Per tali dirimenti ragioni, nel conflitto tra i due acquirenti dal medesimo dante causa G. A. (nata a L. E. il 29 giugno 1929), ossia Città Metropolitana di Palermo e C.B., è quest'ultimo a prevalere.

Da ciò discende che l'odierno attore non può dolersi del mancato acquisto della proprietà delle due particelle di terreno a lui compravendute da G. A. e della conseguente violazione da parte della venditrice dell'obbligo di cui all'art. 1476, n. 2 c.c. e che, non essendo a lui opponibile la cessione precedentemente effettuata dalla G. A. nei confronti di terzi, non si configura una vendita di cosa altrui e non possono essere invocati i rimedi (restitutori e risarcitori) di cui agli artt. 1478 e 1479 c.c..

Chiarito che la trascrizione dell'acquisto dei terreni di cui si tratta in favore della Città Metropolitana di Palermo, in quanto annotata contro un soggetto diverso rispetto a quello cui si riferisce, è "legalmente occulta" e, in quanto tale, invalida e non opponibile a C.B. – il quale è il secondo acquirente sul piano temporale ma è il primo ad avere regolarmente trascritto il proprio acquisto – l'attore non può, dunque, lamentare alcun "danno da mancato acquisto di terreni già venduti a terzi", né nei confronti della venditrice né tantomeno nei confronti del notaio rogante l'atto del 31 luglio 2007. (*Omissis*).

---

gola di condotta (26), che chiede peraltro solo di compiere tutto ciò che non comporti un apprezzabile sacrificio del proprio diritto, si può tranquillamente affermare che l'errore indiscutibile e certamente percepibile della nota di trascrizione, comporti l'obbligo di esaminare il titolo per sincerarsi di quale ne fosse l'effettivo contenuto.

Questa soluzione non si contrappone al principio di affidamento alle risultanze dei registri perché ne costituisce invece un'applicazione: quando le risultanze siano manifestamente errate, nessuno può pretendere di rendere giuridicamente rilevante l'errore, affidandosi a proprio vantaggio alla nota come se il falso corrispondesse alla realtà, perché si creerebbe l'affidamento nell'errore manifesto, il che mi pare francamente inammissibile.

Siamo forse vicini alla conclusione di uno dei maggiori studiosi della trascrizione, per cui "l'incoerenza della nota rispetto al titolo comporta, *ex art. 2655 c.c.*, la sua invalidità" (27); di sicuro questa proposta non metterebbe comunque in discussione il principio di affidamento nelle risultanze dei registri, perché nessuno può fare affidamento sugli errori manifesti.

---

nelle società (Cass., 28 maggio 2020, n. 10096), impedendo al danneggiato che abbia ostacolato l'assicuratore nell'accertare i danni, di domandarne il risarcimento (Cass., 25 gennaio 2018, n. 1829), vietando il frazionamento del credito per agire separatamente laddove sia possibile un'unica domanda (Cass., 27 luglio 2018, n. 19898).

(26) Già da tempo si ricorda che «l'obbligo di buona fede oggettiva o correttezza costituisce, infatti, un autonomo dovere giuridico, espressione di un generale principio di solidarietà sociale, la cui costituzionalizzazione è ormai pacifica»: Cass., 18 settembre 2009, n. 20106, in *Foro it.*, 2010, I, p. 85; si tratta di una lettura che risale agli scritti di **E. Betti** nella *Teoria generale delle obbligazioni* vol. I, Milano, 1953, p. 112 ss., dove dalla critica dell'atteggiamento statico della letteratura e dei giudici si passa al collegamento del principio di buona fede alla regola di solidarietà contenuta nell'art. 2 della Costituzione (115, 143).

(27) **F. Gazzoni**, cit., p. 168.

