



PATRIMONIO E TRUST

Inopponibile ai terzi la nota di trascrizione inesatta o incompleta

di Angelo Ginex

OneDay Master

Immobili delle imprese: fiscalità indiretta

Scopri di più

La **trascrizione** è una **forma di pubblicità** prevista dal nostro ordinamento per gli **atti indicati all'[articolo 2643 cod. civ.](#)** e finalizzata a rendere conoscibili, a chiunque, le vicende che riguardano i beni oggetto di trascrizione, in modo da garantire la cd. **“sicurezza dei traffici immobiliari”**.

Per realizzare tale **scopo pubblicitario**, l'[articolo 2659 cod. civ.](#), per gli **atti inter vivos**, e l'[articolo 2960 cod. civ.](#), per gli **atti mortis causa**, dopo aver statuito che chi domanda la trascrizione di un **atto tra vivi** (o di un **acquisto a causa di morte**) **deve presentare**, al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo o con il certificato di morte dell'autore della successione e una copia o un estratto autentico del testamento, una **nota in doppio originale**, elencano tutte le **informazioni** che quest'ultima deve contenere:

- i **soggetti** che sono parte dell'atto;
- il **titolo**;
- i **beni** a cui si riferisce il titolo.

Il **mancato rispetto di tali prescrizioni** attribuisce al conservatore la possibilità di **rifiutare**, ai sensi dell'[articolo 2674 cod. civ.](#), la richiesta di **trascrizione**. Infatti, tale disposizione statuisce che: *“se la nota non contiene le informazioni prescritte dagli articoli 2659, 2660 e 2839, il conservatore può riuscire di ricevere le note”*.

A ciò deve aggiungersi che l'[articolo 2665 cod. civ.](#) stabilisce che l'eventuale **inosservanza** delle disposizioni degli [articoli 2659](#) e [2660 cod. civ.](#) **non** rende **invalida** la **trascrizione**, ad eccezione dell'ipotesi in cui tale inosservanza provochi **incertezza** sugli **elementi essenziali** della stessa.

Proprio sulla base delle summenzionate disposizioni normative la **Corte di Cassazione**, con un orientamento consolidato e costante, ha più volte affermato che: *“per stabilire se e in quali limiti un determinato atto relativo a beni immobili sia opponibile ai terzi, deve avversi 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” (Cassazione n. 10774/1991; Cassazione n. 8066/1992, Cassazione n. 3590/1993; Cassazione n. 13137/2006, Cassazione n. 4842/2019; Cassazione n. 18892/2009).

Tale principio è stato recentemente ribadito dalla **suprema Corte**, in relazione alla **nota** con cui viene trascritta una **domanda giudiziale** avente ad oggetto **l'impugnazione di un testamento per lesione di legittima** (Cassazione n. 11213/2024).

Nel caso di specie, nella **nota di trascrizione non** venivano **indicati gli immobili** oggetto della **domanda**, ma solo gli **elementi identificativi** del **testamento impugnato**, sull'assunto della **non necessità** di una tale **informazione**, in quanto oggetto della domanda erano **tutti gli immobili facenti parte dell'asse ereditario**.

La Cassazione ha osservato che, essendo **necessaria**, affinché la trascrizione delle domande giudiziali possa produrre gli effetti previsti dall'[articolo 2652 cod. civ.](#), una **precisa correlazione** tra la **domanda**, così come riportata nella nota di trascrizione, e la **sentenza** che si vuole opporre ai terzi, ne consegue che: *“l'unica fonte alla quale attingere per verificare la sufficienza della nota di trascrizione ai fini dell'individuazione degli immobili sui quali essa incide è dunque la nota stessa, che deve consentire con certezza l'identificazione dei detti cespiti”*.

Da quanto detto deriva che, nel caso di **irregolarità** della **nota di trascrizione**, ai sensi dell'[articolo 2665 cod. civ.](#), *“l'omessa indicazione dei dati catastali* degli immobili – e a fortiori *l'indicazione di dati catastali non corretti* – determina *l'invalidità* della relativa **nota di trascrizione** solo se induca **incertezza sui soggetti, sui beni o sul rapporto** cui essa inerisce e sempre che non sia consentito individuare, senza possibilità di equivoci, gli **elementi essenziali** del **contratto**” (Cassazione n. 20543/2019 e Cassazione n. 21758/2012).

In definitiva, secondo la **Corte di cassazione**, deve ritenersi che, argomentando al contrario, la **nota** deve essere **autosufficiente** e contenere **tutti gli elementi** atti a consentire **l'esatta e non equivoca individuazione dei beni** sui quali essa incide. Detto in altri termini, *“la trascrizione, per garantire la certezza della circolazione degli immobili, deve necessariamente fornire informazioni precise e complete, immediatamente ricavabili dalle note, strumento attraverso il quale la pubblicità immobiliare trova concreta attuazione, senza che i terzi che consultano i registri immobiliari siano costretti a ricercare e consultare altri documenti”*.