

Pertinenza – Vendita immobile senza menzione della relativa pertinenza nella nota di trascrizione – Successiva alienazione e trascrizione della sola pertinenza – Validità - Corte di Cassazione, sez. II, sentenza n. 1471 del 18 gennaio 2022

Ipotesi di vendita di immobile unitamente ad una sua pertinenza non menzionata nella nota di trascrizione - Successiva alienazione della detta pertinenza con relativa trascrizione – Conseguenze in relazione al primo acquisto - Cassazione, sez. II, sentenza n. 1471 del 18 gennaio 2022 a cura di Riccardo Redivo, già presidente di sezione della Corte d'Appello di Roma.

Fatto. Il proprietario di un fabbricato con annesso terreno pertinenziale lo vendeva ad un terzo, omettendo di indicare il terreno nella nota di trascrizione: successivamente l'acquirente donava il terreno alla figlia.

Il venditore conveniva in giudizio sia il padre donante che la figlia, chiedendo di accertarsi che la donazione non poteva essere a lui opponibile, costituendo da molti anni il terreno ceduto alla seconda una pertinenza dello stabile, come tale compresa nell'atto di vendita del fabbricato.

La domanda veniva accolta sia in primo che in secondo grado.

Avverso la sentenza d'appello hanno proposto ricorso per cassazione i convenuti soccombenti rilevando, da un lato, che la nota di trascrizione della vendita originaria del fabbricato alla controparte non conteneva alcuna indicazione idonea a ricomprendere l'affermata pertinenza e, dall'altro, che il giudice "a quo" non aveva considerato il fatto che, nella predetta vendita originaria, si descriveva solo il fabbricato, né si riportava l'identificazione catastale del terreno (che aveva dati propri e distinti da quelli dello stabile, peraltro poco prima frazionato).

Decisione. La Suprema Corte ha accolto il ricorso, rinviando il giudizio alla stessa Corte d'appello in diversa composizione perché si pronunci nuovamente sia sul merito (in base al principio sotto dettato), sia sulle spese ed affermando, in particolare, che *"in ipotesi di alienazione di un immobile unitamente ad una sua pertinenza, senza alcuna menzione di quest'ultima nella nota di trascrizione, ove l'autore provveda ad un successivo trasferimento del solo bene pertinenziale con tempestiva trascrizione, il secondo avente causa che non trovi trascritto l'acquisto dell'immobile pertinenziale contro l'alienante, ma trovi solo la trascrizione del bene principale, può avvalersi di questo difetto per fare prevalere il proprio acquisto limitatamente alla pertinenza, indipendentemente da ogni indagine sulla buona o mala fede"*.