

In che modo si dimostra la proprietà di un immobile

Autore: Concas Alessandra

In: Diritto civile e commerciale

A volte la legge impone di dimostrare la proprietà di un immobile.

Simili circostanze si verificano quando è in contestazione il diritto o il possesso del bene.

Se si deve rivendicare la titolarità di una fetta di terreno da un vicino che sta cercando di spingersi oltre i suoi confini, si è costretti a dimostrare la proprietà.

Lo stesso se si è affittato un appartamento senza registrare il contratto e l'inquilino non se ne vuole più andare.

In questa sede, leggendo quello che segue, si potrà riuscire a sapere anche in che cosa consiste un atto di proprietà e che cosa sono i registri pubblici immobiliari.

Sono termini che sarebbe meglio conoscere nel modo più disinvolto possibile quando si ha interesse a sapere quali sono le prove da fornire in un eventuale giudizio contro chi reclama la titolarità di una casa, un appartamento, una villa, un garage, un magazzino o un terreno, del quale si ha la proprietà.

Qui di seguito verrà reso noto in che modo si dimostra la proprietà di un immobile, tenendo conto di una recente ordinanza della Suprema Corte di Cassazione (Cass. ord. n. 22339/2019), che ha affrontato la questione, nel caso di specie una persona aveva tentato di fornire, come unica prova, l'annotazione dei dati nei registri del catasto.

In che cosa consiste l'atto di proprietà

Quasi sempre, in relazione alla proprietà di un immobile c'è un atto di cessione del diritto da parte del precedente titolare.

Anche quando si tratta di un appartamento di recente costruzione, vale a dire realizzato da una ditta costruttrice, esiste un "titolo", un contratto, che stabilisce il momento di trasferimento della proprietà da chi ha realizzato il bene a chi lo ha acquistato.

Il documento in questione si chiama atto di proprietà ed è sempre un rogito notarile o una sentenza. Non

può essere eseguito nessun trasferimento immobiliare dai privati senza l'assistenza di un pubblico ufficiale, che rappresenta anche la condizione per trascrivere il trasferimento stesso nei pubblici registri immobiliari.

L'eventuale scrittura privata che prevede il trasferimento della proprietà di una casa o di un terreno, è nulla per "difetto di forma".

La scrittura privata può contenere esclusivamente il cosiddetto compromesso, chiamato in termini tecnici "contratto preliminare", vale a dire l'impegno a vendere e comprare in un successivo momento.

È esclusivamente l'atto pubblico, vale a dire l'atto notarile o la sentenza, a determinare il vero trasferimento del diritto di proprietà.

Se qualcuno dovesse chiedere di fare vedere l'atto di proprietà si deve andare a recuperare il documento con il quale si è diventati titolari dell'immobile vale a dire, a seconda dei casi:

Il contratto di acquisto

L'atto di donazione

L'accettazione dell'eredità

La sentenza che decide la controversia tra due soggetti sulla proprietà dell'immobile

La sentenza che stabilisce la divisione dell'eredità o della comunione di beni tra più comproprietari

La sentenza che stabilisce l'usucapione su un immobile.

Ognuno di questi atti rispecchia una diversa modalità con la quale si diventa proprietari:

Acquisto della proprietà a titolo derivativo, attraverso il passaggio da un soggetto a un altro (compravendita, donazione, eredità).

Acquisto della proprietà a titolo originario, senza un contratto o la volontà del precedente titolare (usucapione).

La proprietà di un immobile e dove si può trovare

Ogni atto pubblico di trasferimento del diritto di proprietà (contratto, donazione, testamento,

sentenza) deve sempre essere trascritto nei pubblici registri immobiliari.

Sono dei registri che possono essere consultati liberamente da chiunque, che si trovano custoditi presso l'ufficio del territorio, gestito dall'Agenzia delle Entrate.

Chiunque può chiedere una "visura", vale a dire un estratto dei registri dai quali rilevare determinate informazioni:

Il proprietario dell'immobile

Le particelle dell'immobile

Eventuali iscrizioni di ipoteche o pignoramenti in corso

Eventuali comproprietà (ad es. un immobile che appartiene a una persona nella misura di metà, mentre l'altra metà è del coniuge)

Eventuali limitazioni al diritto di proprietà (ad esempio servitù di passaggio).

L'accesso ai registri immobiliari è aperto, si può accedere ai registri immobiliari e ottenere informazioni su immobili di proprietà o altrui, senza avere bisogno del consenso del titolare.

Ad esempio, si può sapere a chi appartiene una casa che si è interessati ad acquistare, se su di essa ci sono ipoteche o esecuzioni forzate, ecc.

In che modo si dimostra la proprietà di un immobile

Al fine di dimostrare il diritto di proprietà di un immobile, si deve recuperare l'atto di proprietà nell'archivio casalingo.

Se l'originale è stato smarrito se ne può chiedere una copia al notaio rogante o a qualsiasi altro notaio del luogo dove si trova l'immobile.

L'atto di proprietà non è sufficiente, perché si deve dimostrare anche di avere ricevuto il bene da chi era il vero proprietario, e non un truffatore, e anche quest'ultimo, a sua volta, l'abbia ottenuto dal precedente titolare. E così a seguire. risalendo nel tempo sino al primo atto di acquisto.

In questa ricostruzione della catena delle varie cessioni dell'immobile, ci si può lo stesso fermare agli ultimi venti anni, il tempo necessario all'usucapione, che è un titolo valido per sanare qualsiasi tipo di

acquisto “dal non proprietario”, ed è l’indirizzo della Cassazione (Cass. sent. n. 27366/2016).

La persona che non è il proprietario del bene e vuole sapere chi è il titolare e, nello stesso tempo, procurarsi la prova (ad esempio, per intentargli una causa e sapere a chi notificare l’atto giudiziario) si può procurare la prova della proprietà di un immobile anche con un certificato rilasciato dai pubblici registri immobiliari.

A questo fine, ci si deve recare presso l’Agenzia delle Entrate, ufficio territorio, e disporre dei dati del proprietario (nome, cognome, data di nascita) oppure degli estremi catastali dell’immobile). Da questo certificato si può recuperare l’atto di provenienza con richiesta a uno studio notarile.

Non fa niente se l’atto è stato rogato da altri soggetti, sono documenti pubblici, accessibili a chiunque.

La Cassazione (Cass. ord. n. 22339/2019) ha spiegato che il diritto di proprietà, al pari degli altri diritti sui beni immobili, non può essere provato in base alla semplice annotazione dei dati nei registri catastali che hanno, in concrete circostanze, soltanto il valore di semplici indizi.

Volume consigliato

<https://www.diritto.it/in-che-modo-si-dimosta-la-proprietà-di-un-immobile/>