

# INDICE-SOMMARIO

## CAPITOLO I

### L'INDIVIDUALITA' DEL BENE IMMOBILE

1. Il problema e la sua rilevanza nella legislazione e nella letteratura germanica. Un primo esame del problema nella legislazione italiana. — 2. Atteggiamenti della dottrina italiana. Peculiarità del problema in ordine ai beni immobili. — 3. Il sistema di pubblicità immobiliare e la sua rilevanza in ordine al problema della unità immobiliare. Conclusione: l'oggetto che risulta dalla lettura dei registri immobiliari è l'oggetto dell'atto e non l'oggetto del rapporto. — 4. Corrispondenza tra unità del titolo ed unità del rapporto: critica. Cenni sul contratto cumulativo. — 5. Il catasto e l'individuazione del bene immobile. Rilevanza probatoria delle mappe catastali. Duplicità di problemi: l'individuazione e la prova dell'individuazione. — 6. Orientamenti per una soluzione del problema: l'individuazione dell'immobile come effetto giuridico di un atto di autonomia privata. — 7. L'individualità dell'immobile: ciascun fondo si distingue dall'altro per la posizione che assume nei confronti degli altri fondi. — 8. La « qualità » e la « quantità » del bene non incidono sulla sua individualità. — 9. Indifferenza dell'identità del fondo ai fatti naturali. Le accessioni di immobili ad immobili. — 10. Atti di autonomia privata idonei a porre una nuova unità immobiliare. — 11. Unione ed acquisto del fondo contiguo; divisione e alienazione. Il criterio fisico della contiguità dei fondi ha una rilevanza meramente negativa. Cenni sulla distinzione tra unità fondiaria, unità pertinenziale e unità aziendale in materia di immobili. — 12. Irrilevanza dell'appartenenza allo stesso proprietario ai fini della individuazione di due immobili contigui. Il fenomeno della confusione ed il suo ambito di applicazione. — 13. L'atto di individuazione: rinvio . pag. 1

## CAPITOLO II

### L'ATTO DI INDIVIDUAZIONE

1. Classificazione dell'atto di individuazione nella categoria degli atti di destinazione economica. — 2. La teoria obiettiva e la teoria subiettiva: critica. Necessità di due requisiti, obiettivo e subiettivo. — 3. La possibilità di

una inversione cronologica dei due requisiti. — 4. Il termine. — 5. L'atto di individuazione e l'azione di regolamento di confine. — 6. La legittimazione all'atto di individuazione è del proprietario. — 7. Mancanza di legittimazione dell'usufruttuario. — 8. Poteri dell'enfiteuta e del superficiario in ordine alla individuazione. — 9. I vizi dell'elemento interno dell'atto di destinazione: irrilevanza. — 10. Contrapposizione tra atto di individuazione e contratto. — 11. Conclusioni . . . . . *pag.* 54

### CAPITOLO III

#### DETERMINAZIONE DELL'OGGETTO ED INDIVIDUAZIONE DEL BENE

1. L'ipotesi di studio: la distinzione tra contratto ed atto di individuazione come presupposto della distinzione tra oggetto del rapporto ed oggetto dell'atto. — 2. La determinatezza dell'oggetto: requisiti che il titolo di acquisto deve presentare ai sensi dell'art. 1346 c.c. — 3. Determinazione dell'oggetto ed individuazione del bene: separazione di problemi e di soluzioni. L'indicazione dei tre confini richiesti nell'art. 2826 c.c.: una possibile spiegazione. — 4. I vizi della descrittiva negoziale: il contrasto tra i vari elementi della descrittiva. L'oggetto del contratto. — 5. I vizi della descrittiva negoziale: contrasto tra la rappresentazione e la situazione reale del bene. L'oggetto del rapporto. — 6. Momento di rilevanza del bene come oggetto del rapporto: formazione oppure efficacia dell'atto. — 7. Ancora sull'oggetto dell'atto e sull'oggetto del rapporto. — 8. Le norme sulla compravendita a corpo e a misura come disciplina della divergenza tra oggetto dell'atto ed oggetto del rapporto. L'ambito di applicazione di quelle norme, e la loro separazione dalla disciplina dell'errore e dell'inadempimento. — 9. La divergenza tra oggetto dell'atto ed oggetto del rapporto sotto il profilo della quantità e della qualità: diversa disciplina. — 10. Generalità della disciplina tracciata per la vendita a corpo e a misura. — 11. La vendita immobiliare di genere: delimitazione della figura. — 12. I rimedi per sanare la divergenza tra oggetto dell'atto ed oggetto del rapporto nella vendita immobiliare di genere . . . . . *pag.* 93

### CAPITOLO IV

#### GLI EFFETTI DELL'ATTO DI INDIVIDUAZIONE

1. La distinzione tra effetti immediati e riflessi dell'atto di individuazione. — 2. Gli effetti immediati riguardano la proprietà. L'oggetto nell'ambito della proprietà. — 3. Possibilità ed opportunità di distinguere tra la disciplina del diritto di proprietà e la disciplina del bene in proprietà. — 4. Il fondamento teorico della distinzione prospettata. — 5. Le conseguenze pratiche della distinzione. — 6. Gli effetti riflessi. Il principio della corrispondenza tra unità del bene ed unitarietà della sua situazione giuri-

dica. — 7. L'unione dei fondi. Estensione del diritto di usufrutto. — 8. L'unione dei fondi, ed il diritto di servitù. — 9. L'unione dei fondi, ed il diritto di ipoteca. — 10. Il frazionamento dei fondi. La divisibilità e l'indivisibilità dei diritti reali. — 11. Il frazionamento dei fondi e le sue conseguenze pratiche. In particolare, la conservazione dell'unità fondiaria e la costituzione di ipoteca. — 12. Fondamento e limiti della inespropriabilità parziale del bene. — 13. Conclusione . . . . . pag. 138