

SOMMARIO

Capitolo 1 - Ragioni, modalità, effetti dell'intervento del notaio

| | |
|--|---|
| 1.1. Ragioni dell'intervento del notaio nel campo del commercio immobiliare | 1 |
| 1.2. Ambito e finalità dell'indagine | 1 |
| 1.3. Modalità dell'intervento: competenza, funzione certificante e funzione di adeguamento | 3 |
| 1.4. Effetti dell'intervento | 5 |
| 1.5. Materiali operativi | 8 |

Capitolo 2 - La normativa

| | |
|--|----|
| 2.1. La normativa nazionale | 9 |
| 2.2. La normativa regionale | 9 |
| 2.3. La normativa comunitaria | 10 |
| 2.4. Le convenzioni internazionali | 12 |
| 2.5. Materiali operativi | 12 |

Capitolo 3 - L'accordo delle parti

| | |
|---|----|
| 3.1. Le parti | 13 |
| 3.2. Legittimazione | 15 |
| 3.3. Individuazione | 17 |
| 3.4. Capacità | 24 |
| 3.5. Rappresentanza | 28 |
| 3.6. Assistenza | 47 |
| 3.7. Autorizzazioni | 48 |
| 3.8. Divieti di vendita o di acquisto | 55 |
| 3.9. Diritti di prelazione | 61 |
| 3.10. L'accordo delle parti | 70 |
| 3.11. Fattispecie particolari | 71 |
| 3.12. Materiali operativi | 75 |

Capitolo 4 - La causa

| | |
|--|----|
| 4.1. La causa nella compravendita immobiliare | 77 |
| 4.2. La vendita mista | 78 |
| 4.3. La vendita obbligatoria | 79 |
| 4.4. La vendita simulata | 80 |
| 4.5. La vendita illecita e la vendita illegale | 81 |

| | | |
|------|--------------------------------|----|
| 4.6. | La vendita fraudolenta | 81 |
| 4.7. | Il "leasing" finanziario | 83 |
| 4.8. | La vendita fiduciaria | 84 |
| 4.9. | Materiali operativi | 85 |

Capitolo 5 - L'oggetto

| | | |
|------|--|-----|
| 5.1. | L'oggetto nel contratto di compravendita immobiliare | 87 |
| 5.2. | A) I diritti | 87 |
| 5.3. | B) Gli immobili | 91 |
| 5.4. | L'individuazione dei beni | 99 |
| 5.5. | C) Il prezzo | 102 |
| 5.6. | Trasferimenti di immobili senza pagamento di prezzo | 107 |
| 5.7. | Multiproprietà | 109 |
| 5.8. | Materiali operativi | 113 |
| | TAV. n. 1 | 113 |

Capitolo 6 - La forma

| | | |
|-------|--|-----|
| 6.1. | La funzione notarile di certificazione: forma e formalità | 117 |
| 6.2. | A) L'atto pubblico | 118 |
| 6.3. | La conversione dell'atto pubblico | 120 |
| 6.4. | B) La scrittura privata autenticata | 122 |
| 6.5. | La forma del titolo della rappresentanza ed il suo contenuto | 125 |
| 6.6. | La legalizzazione | 126 |
| 6.7. | La funzione notarile del console italiano all'estero | 127 |
| 6.8. | La scrittura privata non autenticata | 129 |
| 6.9. | Il provvedimento giudiziale di trasferimento privo delle menzioni prescritte dalla legge a pena di nullità | 129 |
| 6.10. | La forma convenzionale | 130 |
| 6.11. | Vendita all'incanto | 130 |
| 6.12. | Delega al notaio delle operazioni di vendita da parte del giudice dell'esecuzione | 131 |
| 6.13. | Materiali operativi | 134 |
| | TAV. n. 2 | 134 |

Capitolo 7 - Le obbligazioni delle parti e gli obblighi del notaio

| | | |
|------|--|-----|
| 7.1. | A) le obbligazioni del venditore | 143 |
| 7.2. | a) La garanzia per l'evizione | 144 |
| 7.3. | b) La garanzia per i vizi | 165 |
| 7.4. | c) La consegna dell'immobile | 168 |
| 7.5. | La comunicazione all'autorità di P.S. | 171 |
| 7.6. | B) le obbligazioni del compratore: il pagamento del prezzo | 172 |

| | |
|--|-----|
| 7.7. La clausola concernente l'esistenza della mediazione | 180 |
| 7.8. Le clausole accessorie | 181 |
| 7.9. Le c.d. clausole di stile | 185 |
| 7.10. Le clausole particolari | 186 |
| 7.11. L'onere delle spese dell'atto | 188 |
| 7.12. C) Gli obblighi del notaio | 190 |
| 7.13. Materiali operativi | 201 |
| TAV. n. 3 | 202 |

Capitolo 8 - Le norme urbanistiche ed edilizie

| | |
|---|-----|
| 8.1. Norme nazionali e norme regionali | 207 |
| 8.2. Unità immobiliari urbane | 213 |
| 8.3. Terreni | 221 |
| 8.4. Certificazione energetica | 223 |
| 8.5. Impianti | 228 |
| 8.6. Materiali operativi | 230 |

Capitolo 9 - I preliminari delle vendite immobiliari

| | |
|---|-----|
| 9.1. L'offerta di vendita o di acquisto | 231 |
| 9.2. Il contratto preliminare di vendita immobiliare | 235 |
| 9.3. Materiali operativi | 246 |
| TAV. n. 4 | 246 |
| TAV. n. 5 | 249 |

Capitolo 10 - Le disposizioni sull'antiriciclaggio

| | |
|--|-----|
| 10.1. Le limitazioni all'uso del contante | 253 |
| 10.2. Le segnalazioni obbligatorie | 254 |
| 10.3. Gli altri obblighi del notaio | 261 |
| 10.4. Materiali operativi | 263 |
| TAV. n. 6 | 263 |
| TAV. n. 7 | 267 |

Capitolo 11 - Le disposizioni valutarie

| | |
|--|-----|
| 11.1. Le disposizioni sull'uso della valuta straniera | 271 |
| 11.2. Investimenti immobiliari in Italia con capitali stranieri | 273 |
| 11.3. Investimenti immobiliari all'estero di cittadini italiani | 275 |
| 11.4. Materiali operativi | 276 |

Capitolo 12 - La normativa di diritto internazionale privato

| | |
|--|-----|
| 12.1. La normativa di diritto internazionale privato concernente la compravendita immobiliare | 277 |
|--|-----|

| | |
|---|-----|
| 12.2. La compravendita di immobili siti in italia stipulata all'estero | 281 |
| 12.3. La compravendita di immobili siti all'estero stipulata in italia | 282 |
| 12.4. La conoscenza del diritto straniero e la responsabilità del notaio | 283 |
| 12.5. Materiali operativi | 285 |
| TAV. n. 8 | 285 |
| TAV. n. 9 | 286 |
| Capitolo 13 - La normativa fiscale | |
| 13.1. Le imposte indirette | 287 |
| 13.2. Le imposte dirette | 312 |
| 13.3. Funzioni e responsabilità del notaio in materia fiscale | 313 |
| 13.4. Le recenti riforme fiscali | 314 |
| 12.5. Materiali operativi | 317 |
| TAV. n. 10 | 317 |
| TAV. n. 11 | 329 |
| Bibliografia principale | 333 |
| Indice degli autori citati | 335 |
| Indice cronologico della giurisprudenza | 341 |
| Indice analitico | 351 |