

## IMMOBILIARE

di **LUIGI ALOISIO**

### Il venditore è responsabile dell'inesattezza dei dati catastali

*Il venditore ha l'obbligo di rendere effettivo il trasferimento del bene venduto, non solo non alienando anche ad altri il medesimo bene, ma pure non ponendo in essere condotte che pregiudichino l'effettività della cessione.*

La Cassazione civile, sez. II, con la sentenza 25.05.2026, n. 16258, ha affrontato il caso del venditore che aveva venduto 2 immobili diversi a soggetti diversi, ma erroneamente identificandoli con i medesimi dati catastali. In effetti, il venditore non aveva materialmente venduto gli stessi beni, ma aveva commesso l'errore di identificarli catastalmente in modo eguale. Per la Suprema Corte la circostanza che l'utilizzo nella scrittura privata di acquisto a favore dei De.Sa. dei dati identificativi del posto auto di pertinenza dell'alloggio di proprietà di Co.Va. sia stato **frutto di errore materiale**, successivamente rettificato, non è un elemento rilevante sotto il profilo della responsabilità della parte venditrice. Trattandosi di beni immobili soggetti al regime della trascrizione, **l'errore di identificazione**, che può non avere rilevato, di fatto, sotto il profilo del godimento del bene, ha avuto senz'altro importanza al fine della corretta identificazione della titolarità della proprietà sul bene stesso nei rapporti con i terzi e, quindi, al fine di poterne legittimamente disporre.

Nel caso di specie, non si è posto un problema di risoluzione del conflitto tra più acquirenti dello stesso immobile dallo stesso proprietario, perché l'intestazione del posto auto di cui al mappale 2369 ai De.Sa. era stata frutto di un errore materiale e non rilevano quindi le disposizioni in materia di trascrizione per risolvere la controversia, ma il particolare regime di circolazione dei beni immobili va sottolineato per ritenere rilevante la mera materialità dell'errore, correggibile del resto (e corretto) solo con la formazione di un atto di rettifica stipulato con la partecipazione e l'incontro delle volontà di tutti i soggetti coinvolti.

Ora, seppure la materialità dell'errore di identificazione e non la reale altruità del bene venduto non permette di ritenere appropriato il riferimento alle norme dettate dagli artt. 1478, 1479 e 1480 c.c. (sia la ricorrente, sia i De.Sa. avevano fisicamente ricevuto il posto auto effettivamente pertinente all'alloggio rispettivamente acquistato), sussiste rispetto al contratto di cessione intervenuto una **responsabilità negoziale della venditrice** per aver formalmente ceduto anche ad altri, lo stesso giorno, lo stesso posto auto, a prescindere che ciò sia derivato da un errore materiale nell'individuazione del mappale e a prescindere dal fatto che detto errore sia stato commesso da chi materialmente predispose la redazione dell'atto di compravendita a favore di Em. e De.Sa. Si riscontra, infatti, una responsabilità dell'Ente venditore per **inadempimento contrattuale all'obbligo**, assunto con la stipula nei confronti del compratore ex art. 1476, c. 2 c.c., di trasferirgli la piena ed esclusiva disponibilità della cosa, nel quale è implicito l'obbligo di impegnarsi a rendere effettivo il trasferimento alle condizioni previste, obbligo che comprende non solo la non alienabilità anche ad altri del medesimo bene, ma anche il divieto di porre in essere condotte che pregiudichino l'effettività della cessione, sia per la possibilità di pieno godimento del bene che per la possibilità di liberamente disporne.

Per concludere, **se si vendono 2 beni diversi, con il solo errore ravvisabile nella loro identica individuazione catastale, è vero che non si tratta di vendita di cosa altrui, ma è anche vero che vi è stato un inadempimento del contratto con relativa responsabilità del venditore.**

PRODOTTO EDITORIALE

## Ratio Immobili e Fisco

Trimestrale per la gestione degli immobili e del settore edile.

In omaggio il nuovo manuale digitale "Guida al Superbonus".

SCOPRI  
L'ABBONAMENTO

