



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Cos'è il titolo di provenienza di un immobile?

Autore: Redazione | 23/09/2018



Cos'è l'atto di acquisto e di provenienza di una casa o un terreno. Cos'è l'atto di provenienza in una successione, in una donazione, in una compravendita.

Se stai per vendere o acquistare casa è molto probabile che il notaio o la banca ti

abbiano chiesto di procurargli il **titolo di provenienza** e che, dinanzi a tale richiesta, tu sia rimasto spiazzato non sapendo di cosa si tratti. La terminologia giuridica conosce delle espressioni tipiche che, nel lessico comune, vengono stravolte completamente e sostituite con altre più facili da ricordare. Probabilmente già sai **cos'è il titolo di provenienza di un immobile** ma ignori che sia questo il nome corretto.

Gli esempi di parole tecniche per il diritto sono numerosi. Prendi, ad esempio, il caso del «compromesso»: questo termine richiama di solito il contratto con cui venditore e compratore bloccano le condizioni di una trattativa immobiliare e si impegnano a firmare il rogito in un momento successivo. In realtà tale scrittura si chiama “contratto preliminare” mentre la parola “compromesso” indica tutt'altra cosa (la clausola con cui, in caso di controversia tra due soggetti, la lite verrà deferita agli arbitri e non ai giudici del tribunale).

Torniamo al nostro problema e cerchiamo di capire dunque **cos'è il titolo di provenienza di un immobile** e quali documenti vanno consegnati al notaio quando si deve stipulare un contratto che ha ad oggetto il trasferimento della proprietà o di qualsiasi altro diritto (ad esempio una servitù o un usufrutto) su una casa, un terreno, una villetta o un appartamento, ecc.

Cos'è il titolo?

La parola **titolo** appare molto spesso nel linguaggio giuridico. Avrai ad esempio sentito parlare dei «titoli di credito», di «titolo oneroso» e «titolo gratuito», di «titolo originario» e «titolo derivativo», di «titoli di Stato», ecc.

Possiamo approssimativamente dire che la parola [titolo](#) significa, per gli avvocati e i giudici, “giustificazione”, “ragione”, “causa”. Quindi il **titolo di un trasferimento di una proprietà** è il documento che ha realizzato e formalizzato il passaggio della titolarità del bene: un contratto di compravendita, una donazione, un testamento, ecc.

I titoli di credito sono gli assegni e le cambiali: questi documenti infatti incarnano la ragione del credito e del diritto del creditore. Il solo fatto che questi possiede tale pezzo di carta gli dà diritto ad agire contro il debitore.

Senza addentrarci nelle varie sfaccettature che ha la parola “titolo” ci

concentreremo ora solo sul concetto di **titolo di provenienza di un immobile**.

Cos'è il titolo di provenienza di un immobile?

Il titolo di provenienza (da molti chiamato anche “**atto di provenienza**”) è l'atto che ha sancito la nascita del diritto di proprietà di un determinato bene. Nel diritto civile il titolo sta ad indicare quindi la ragione giustificatrice, la base giuridica di una determinata situazione.

Gli esempi sono il modo migliore per comprendere di cosa stiamo parlando.

Come sei diventato proprietario di una casa? Perché tuo padre te l'ha regalata? Allora il titolo di provenienza è l'atto di donazione. Se invece tuo padre si è limitato a darti i soldi per comprare la casa dal costruttore o dal privato, il titolo di provenienza è l'atto di compravendita firmato con quest'ultimo.

Quindi se compri un appartamento, il titolo di provenienza è il contratto di compravendita ossia l'**atto di acquisto**.

Tuo nonno ti ha menzionato nel suo testamento e, grazie a ciò, hai acquistato una quota di un suo terreno? Allora il titolo di provenienza è l'atto notarile di “apertura della successione”: è questo infatti il documento, successivamente trascritto nei registri pubblici immobiliari, grazie al quale il tuo diritto è stato sancito ufficialmente.

Se, in una causa in tribunale, tu e il tuo vicino vi siete litigati sulla proprietà di una striscia di terreno posta al confine - striscia che tu hai da sempre coltivato e che quindi rivendichi con l'usucapione - il titolo di provenienza è la sentenza che ti dà ragione: è sbandierando tale atto che potrai dire a tutti di essere il legittimo proprietario dell'immobile.

L'**atto di provenienza** è quindi il documento che attesta la titolarità del diritto sull'immobile; il diritto può essere non solo la proprietà ma anche il comodato, l'usufrutto, l'abitazione, la servitù, ecc.

L'atto di provenienza di un immobile è quasi sempre un atto notarile. Quindi si tratta dell'atto di compravendita (anche chiamato **rogito**), l'atto di donazione

(anch'esso fatto davanti al notaio), la dichiarazione di successione e la successiva apertura della successione fatta davanti al notaio, la sentenza del giudice che riconosce l'esistenza di un diritto immobiliare.

Il comodato non richiede invece l'atto pubblico e il titolo di provenienza può essere anche una scrittura privata.

Come procurarsi il titolo di provenienza di un immobile?

Ora che sai cos'è il titolo di provenienza di un immobile, vediamo come procurarselo.

Se sei il proprietario del bene, e quindi intendi venderlo o donarlo, è molto facile. Dovresti infatti possedere, nel tuo archivio, l'atto notarile con cui ne sei diventato proprietario. Se il notaio quindi ti ha chiesto di procurargli il titolo di provenienza, devi prendere l'atto di acquisto, la donazione, l'atto di apertura della successione, la sentenza del tribunale.

Se invece sei la parte acquirente, non hai la possibilità di procurarti l'atto di acquisto se non chiedendola al venditore oppure a un notaio. Già, perché gli atti di acquisto della proprietà di un immobile sono "pubblici", possono cioè essere a disposizione di chiunque ne abbia bisogno.

I registri della Conservatoria Immobiliare presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate indicano quali sono gli atti di provenienza ma non ne rilasciano copia (la ricerca del titolo di provenienza può essere fatta online, con la piattaforma Sister dell'Agenzia delle Entrate, per gli atti trascritti nel periodo meccanizzato, oppure presso i competenti sportelli). Pertanto, per avere **copia dell'atto notarile** bisogna rivolgersi al notaio che ha fatto materialmente l'atto o, se non c'è più, all'**Archivio Notarile Distrettuale**.