
INDICE

Art. 2654 (*Annotazione di domande o atti soggetti a trascrizione*)

Art. 2655 (*Annotazione di atti e di sentenze*)

Art. 2656 (*Forme per l'annotazione*)

1. Introduzione	8
2. Annotazione fra passato e presente.	10
3. Radice pubblicistica delle annotazioni. Rapporto fra annotazioni e cancellazioni	12
4. Tipicità delle annotazioni: profili strutturali.	14
4.1. Tesi tradizionale	15
4.2. Tesi dell'apertura del sistema delle annotazioni.	17
4.3. Tentativo di una sintesi. Eccezionalità e tipicità del sistema delle annotazioni	21
5. Tipicità delle annotazioni: profili funzionali.	23
6. Trascrizione con valore sostanziale di annotazione (contratto a favore di terzo e contratto per persona da nominare)	26
7. Una fattispecie particolare: la trascrizione, con funzione di annotazione, della sentenza di dichiarativa di fallimento	29
8. Annotazione con valenza di trascrizione (cessione del contratto di locazione ultranovennale)	36
9. Annotazione con valenza dichiarativa. Critica	38
9.1. Funzione dell'annotazione dell'accollo <i>ex art. 2825 bis c.c.</i>	40
9.2. Funzione dell'annotazione di atti o convenzioni, prevista dall'art. 2655 c.c., sostitutivi della sentenza. In particolare, l'annotazione del mutuo dissenso	42
9.3. Funzione dell'annotazione della condizione risolutiva, nel caso di mancato avveramento dell'evento in essa dedotto. Carezza <i>ab origine</i> della menzione e annotazione.	48
9.4. Annotazione e art. 2668 <i>bis c.c.</i>	52

10.	Annotazione della scadenza del termine	57
11.	Annotazione della sentenza e mancata trascrizione della domanda . . .	60
12.	Ambito delle annotazioni.	63
12.1.	(<i>segue</i>): Annotazioni di cui all'art. 2654 c.c. (accettazione e rinuncia del legato; convalida del contratto annullabile; vendita con riserva di proprietà; patto di riscatto)	65
12.2.	(<i>segue</i>): Altre annotazioni con funzione notizia: in particolare, la revoca dell'assegnazione della casa familiare	67
12.3.	(<i>segue</i>): Annotazioni di cui all'art. 2655 c.c. (negozi di accertamento; sentenza di revocazione; rettifica; rescissione; fatti estintivi; vendita per conto di chi spetta; cessione di cubatura).	70
12.4.	(<i>segue</i>): Annotazioni aventi ad oggetto il verificarsi della condizione risolutiva (donazione; vendita con facoltà di scelta alternativa; vendita di cosa futura; vendita a misura; rinuncia al legato; rinuncia abdicativa; collazione; ipotesi di cui all'art. 2643 nn. 10 e 11 c.c.; apertura della successione e presunzione di morte; successione e nascituro).	76
12.5.	(<i>segue</i>): Annotazione <i>ex art.</i> 2655 c.c. della sentenza revocatoria del fondo patrimoniale che modifica la precedente annotazione di cui all'art. 162, comma 4, c.c.	80
12.6.	(<i>segue</i>): Altre annotazioni tipiche (artt. 507, comma 2; 509, comma 2; 2662, comma 3; 2896; 2825 <i>bis</i> ; 2674 <i>bis</i> c.c.)	84
12.7.	Mutamento dei dati segnalati con una precedente trascrizione (cambiamento del nome delle persone fisiche, modificazioni delle denominazioni e delle sedi degli enti, trasformazioni del tipo di ente; correzioni dell'identificazione catastale dell'immobile) attraverso la formalità delle annotazioni. Critica	86
13.	Procedimento (rinvio).	92

Art. 2657 (*Titolo per la trascrizione*)

Art. 2658 (*Atti da presentare al conservatore*)

1.	Premessa	99
2.	Ambito (atti pubblici; provvedimenti giudiziari e amministrativi; provvedimenti formati all'estero; scritture private)	104
3.	Sull'equiparazione fra accertamento giudiziale e sopravvenuto riconoscimento stragiudiziale incorporato in un documento autentico.	114
4.	Verbale di separazione consensuale	118
5.	Accordi di conciliazione, di mediazione e di negoziazione assistita: titolo per la trascrizione	120
6.	Titolo da prodursi a giustificazione della domanda: il requisito della notificazione	127
7.	Identificazione dell'atto del giudizio arbitrale che contiene la domanda suscettibile di trascrizione	131

8. (Segue): applicabilità dell'art. 2658, comma 2, c.c. al procedimento arbitrale	136
9. (Segue): requisiti del titolo per la cancellazione della trascrizione della domanda di arbitrato	138
10. Lodi arbitrali	139
11. Copia autentica, estratto autentico e documento originale	140

Art. 2659 (*Nota di trascrizione*)

1. Premessa	147
2. Nozione e natura giuridica	149
3. Unicità e unitarietà della nota: menzione e quadro D.	152
4. Autonomia della nota rispetto al titolo: i caratteri dell'esclusività e della coerenza	165
5. Altri caratteri della nota (può essere presentata e firmata da chiunque; è atto materiale; non ammette <i>relatio</i> ad altro documento; non ammette equipollenti; si lega al principio di autoreponsabilità)	170
6. Profili soggettivi (persone fisiche e regime patrimoniale della famiglia; persone giuridiche; condomini)	172
7. (Segue): Nota di trascrizione e fondi comuni immobiliari	188
8. Profili oggettivi (titolo e beni)	194
9. Trascrizione "a favore" e "contro" in alcune ipotesi particolari	200
10. (Segue): Trascrizioni "a favore" e "contro" di domande giudiziali: dal criterio formale a quello sostanziale	202
11. Menzione di condizione e termine	212
12. Considerazioni conclusive: sul valore c.d. "informativo" della nota di trascrizione	217
13. Nota di trascrizione della sentenza di dichiarativa di fallimento	221
14. Nota di trascrizione e finanziamento alle imprese garantito da trasferimento di bene immobile sospensivamente condizionato (c.d. patto marciano)	227

Art. 2660 (*Trascrizione degli acquisti a causa di morte*)

Art. 2661 (*Ulteriori trascrizioni in base allo stesso titolo*)

Art. 2662 (*Trascrizione di acquisti a causa di morte in luogo di altri chiamati*)

1. Introduzione	239
2. Titolo necessario alla trascrizione a causa di morte	240
3. Nota di trascrizione degli acquisti a causa di morte	243
4. Alcuni casi particolari: nota di trascrizione e certificato successorio europeo	249

5.	(<i>Segue</i>): nota di trascrizione e diritto abitativo sulla casa adibita a residenza della famiglia	251
6.	Ulteriori trascrizioni in base allo stesso titolo e trascrizione in luogo di altri chiamati	254
Art. 2663	<i>(L'ufficio in cui deve farsi la trascrizione)</i>	
1.	Trascrizione e competenza territoriale inderogabile	259
2.	Sanzioni per inosservanza della competenza	261
3.	Trascrizione, registri informatici e delocalizzazione	263
Art. 2664	<i>(Conservazione dei titoli. Trascrizione e restituzione della nota)</i>	
1.	Generalità	269
2.	Responsabilità del conservatore. Rinvio	271
Art. 2665	<i>(Omissioni o inesattezze nelle note)</i>	
1.	Introduzione	275
2.	Rapporti fra validità del titolo ed efficacia della trascrizione	276
3.	Qualificazione giuridica dell'invalidità della trascrizione	280
4.	Nullità testuali e virtuali della trascrizione	282
5.	Domande dirette ad impugnare la validità della trascrizione.	293
Art. 2666	<i>(Limiti soggettivi dell'efficacia della trascrizione)</i>	
Art. 2667	<i>(Atti compiuti per persona incapace)</i>	
1.	Generalità	301
2.	Trascrizione come fatto giuridico	302
3.	Profili soggettivi	304
4.	Rappresentanti e assistenti di persona incapace	307
5.	Ambito dell'art. 2667, comma 3, c.c.: in particolare, rappresentanti di persone giuridiche, notai, cancellieri e rappresentanti volontari.	309
Art. 2668	<i>(Cancellazioni della trascrizione)</i>	
1.	Introduzione	313
2.	Cancellazioni nel codice civile del 1865	315
3.	Radice pubblicistica delle cancellazioni. Rapporto fra annotazioni e cancellazioni	317

4.	Eccezionalità e tipicità delle cancellazioni	319
5.	(<i>Segue</i>): tipicità	321
6.	Cancellazioni: funzione e titolo	326
7.	Mancanza dell'ordine giudiziale espresso	330
8.	Cancellazione della trascrizione delle domande giudiziali e art. 700 c.p.c.	332
9.	Ambito delle cancellazioni	335
10.	(<i>segue</i>): Talune fattispecie paradigmatiche (vendita con riserva di proprietà; condizione sospensiva; art. 2643 n. 2 <i>bis</i> c.c.; rinuncia abdicativa a diritti condizionati; art. 2643 nn. 10 e 11 c.c.; assegnazione della casa familiare; condono edilizio; prelazione legale e riscatto; successione dei nascituri)	339
11.	Cancellazione della trascrizione di condizione e termine	345
12.	Cancellazione della trascrizione dei contratti preliminari	349
13.	Rifiuto della cancellazione e rimedi	352
14.	Cancellazione parziale della trascrizione della domanda giudiziale	354

Art. 2668 bis (*Durata dell'efficacia della trascrizione della domanda giudiziale*)

Art. 2668 ter (*Durata dell'efficacia della trascrizione del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo sugli immobili*)

1.	Premessa	361
2.	Precisazioni terminologiche	364
3.	Fondamento della rinnovazione	366
4.	Pubblicità dichiarativa e rinnovazione	368
5.	Qualificazione del termine ventennale	371
6.	Procedimento di rinnovazione	374
7.	Rinnovazione rispetto agli eredi e agli aventi causa dal convenuto	378
8.	Rinnovazione, annotazione e cancellazione. Rinvio	380
9.	Ambito di applicabilità dell'art. 2668 <i>bis</i> c.c. Disposizioni transitorie	381
10.	Rinnovazione, pignoramento immobiliare e sequestro conservativo sugli immobili	384
11.	Mancata rinnovazione della trascrizione del pignoramento immobiliare e del sequestro conservativo su immobili e cancellazione. Rinvio	388

Art. 2669 (*Trascrizione anteriore al pagamento dell'imposta di registro*)

Art. 2670 (*Spese per la trascrizione*)

1.	L'art. 2669 c.c.: <i>ratio</i> e ambito	395
2.	Trascrivibilità del decreto di trasferimento dell'immobile espropriato prima del pagamento dell'imposta di registro.	398

- | | | |
|----|---|-----|
| 3. | Spese della trascrizione: l'art. 2670 c.c. | 401 |
| 4. | Annotazione di atto pubblico non registrato. Cenni. | 404 |

Art. 2671 (*Obbligo dei pubblici ufficiali*)

- | | | |
|----|---|-----|
| 1. | Introduzione: trascrizione fra onere e obbligo. Persone obbligate a compiere la relativa formalità | 407 |
| 2. | Contenuto e ambito dell'art. 2671 c.c.: annotazioni e iscrizioni. Art. 2671 c.c. e trascrizione in alcuni casi particolari: legato; atti di destinazione; negozi ripetitivi | 410 |
| 3. | Disciplina del termine. | 415 |
| 4. | Responsabilità per il ritardo nella trascrizione | 419 |
| 5. | I c.d. patti di non trascrizione: inammissibilità, con particolare riferimento alla trascrizione del contratto preliminare | 424 |

Art. 2672 (*Leggi speciali*)

- | | | |
|----|---|-----|
| 1. | Premessa | 431 |
| 2. | Trascrizione fra tassatività e tipicità | 433 |

Art. 2673 (*Obblighi del conservatore*)

- | | | |
|----|---|-----|
| 1. | Premessa | 445 |
| 2. | <i>Segue</i> : Il registro immobiliare italiano e la sua informatizzazione. Cenni sulla distruzione (c.d. scarto) dell'archivio cartaceo. | 449 |
| 3. | Ispezioni. | 453 |
| 4. | Copie. | 456 |

Art. 2674 (*Divieto di rifiutare gli atti del proprio ufficio*)

Art. 2674 bis (*Trascrizione e iscrizione con riserva e impugnazione*)

- | | | |
|----|--|-----|
| 1. | Introduzione | 463 |
| 2. | Rifiuto di trascrizione. | 465 |
| 3. | Caratteri del controllo del conservatore: il problema della tipicità | 469 |
| 4. | Rimedi contro il rifiuto | 472 |
| 5. | Trascrizione con riserva | 475 |
| 6. | Rapporti fra gli artt. 2674 e 2674 bis c.c. Il concetto di "grave e fondato dubbio" | 479 |
| 7. | Modalità di attuazione della trascrizione con riserva e procedimento di cui all'art. 113 <i>ter</i> disp. att. c.c.. | 483 |

8. (Segue). Natura del procedimento *ex art. 113 bis disp. att. c.c.* e trascrizione della domanda di assegnazione della casa familiare 490

Art. 2675 (*Responsabilità del conservatore*)

1. Premessa 495
2. Responsabilità del conservatore fra codice civile del 1865 e codice civile del 1942. 496
3. Dalla responsabilità diretta a quella indiretta e concorrente: la l. n. 734 del 1975 e e l. n. 22 del 1983. 499
4. Ambito e limiti della responsabilità del conservatore 504

Art. 2676 (*Diversità tra registri, copie e certificati*)

Art. 2677 (*Orario per le domande di trascrizione e iscrizione*)

1. Diversità tra registri, copie e certificati 515
2. Orario per le domande di trascrizione e iscrizione. 516

Art. 2678 (*Registro generale*)

Art. 2679 (*Altri registri da tenersi dal conservatore*)

Art. 2680 (*Tenuta del registro generale d'ordine*)

Art. 2681 (*Divieto di rimozione dei registri*)

Art. 2682 (*Sanzioni contro il conservatore*)

1. Registro generale. 529
2. Registro generale e responsabilità del notaio. Cenni. 536
3. Registri particolari e altri registri 541
4. Tenuta del registro generale d'ordine e divieto di rimozione. 544

INDICI

- Indice delle disposizioni normative* 549
Indice degli autori 557
Indice analitico. 561