

---

## INDICE

### PREMESSA

1.	Gli antecedenti storici del sistema pubblicitario vigente . . . . .	1
2.	L'insinuazione dei contratti e l'editto di Colbert . . . . .	6
3.	L'epoca rivoluzionaria, la codificazione napoleonica e la riforma del 1855 . . . . .	10
4.	La pubblicità immobiliare nella codificazione italiana. . . . .	14
5.	La trascrizione come procedimento: l'iniziativa di parte . . . . .	19
6.	Il rifiuto di trascrizione e la trascrizione con riserva . . . . .	25
7.	Il compimento della trascrizione e l'inefficacia del procedimento. . . . .	28
8.	Gli effetti della trascrizione: l'accessibilità degli atti e la soluzione dei conflitti . . . . .	31

### Art. 2643 (*Atti soggetti a trascrizione*)

#### I. LA DONAZIONE

1.	Profili generali . . . . .	40
2.	La donazione a nascituri . . . . .	44
3.	La donazione in riguardo di matrimonio (o obnuziale); il patto di riversibilità, la sostituzione e l'accrescimento. . . . .	46

#### II. LE DIFFERENTI MODALITÀ DI CONCLUSIONE DEGLI ALTRI CONTRATTI CON EFFETTI TRASLATIVI

4.	Il contratto concluso <i>inter absentes</i> , la rappresentanza e il contratto concluso dal mandatario . . . . .	48
5.	Il contratto per persona da nominare . . . . .	54
6.	La stipulazione a favore di terzo . . . . .	58
7.	Il contratto traslativo con determinazione successiva del dante causa (la vendita immobiliare per conto di chi spetta) . . . . .	63
8.	<i>Segue</i> . Il contratto stipulato dal chiamato all'eredità e quello stipulato dal curatore dell'eredità giacente . . . . .	67

9.	Il contratto con oggetto determinato dall'arbitratore . . . . .	69
10.	Trascrizione e regime delle pertinenze. Alienazione di azienda e alienazione di eredità. . . . .	72
III. LE VENDITE CON EFFETTI TRASLATIVI DIFFERITI		
11.	La vendita di immobile da individuare in un <i>genus limitatum</i> , la vendita alternativa e facoltativa . . . . .	76
12.	La vendita di cosa futura . . . . .	79
13.	La vendita di cosa altrui e la vendita di cosa comune. . . . .	82
14.	La vendita con riserva della proprietà . . . . .	85
IV. LA VENDITA CON RISCATTO; ALTRE PATTUZIONI ACCESSORIE E LA VENDITA A CORPO E MISURA		
15.	La vendita con riscatto e le altre pattuizioni accessorie. . . . .	88
16.	La vendita a corpo e la vendita a misura . . . . .	92
V. GLI ALTRI CONTRATTI TRASLATIVI NON ESPRESSAMENTE CONSIDERATI NELL'ARTICOLO IN COMMENTO		
17.	La permuta . . . . .	93
18.	La dazione in luogo di adempimento. . . . .	94
19.	La rendita fondiaria . . . . .	96
VI. LA CESSIONE DEL CONTRATTO CON EFFETTI TRASLATIVI, LA CESSIONE DI DIRITTI CONDIZIONATI, LITIGIOSI E POTESTATIVI		
20.	La cessione di contratto con effetti traslativi. La cessione di quote sociali e la cessione del contratto di locazione . . . . .	96
21.	La cessione di diritti condizionati, litigiosi e potestativi. Il patto marciano . . . . .	98
VII. I CONTRATTI CHE COSTITUISCONO, TRASFERISCONO O MODIFICANO I DIRITTI REALI DI GODIMENTO		
22.	I contratti costitutivi, modificativi ed estintivi dei diritti di usufrutto, di uso e di abitazione. . . . .	102
23.	I contratti costitutivi, modificativi ed estintivi del diritto di superficie. . . . .	106
24.	I contratti che costituiscono, modificano o estinguono i diritti del concedente e dell'enfiteuta . . . . .	108
VIII. I CONTRATTI CHE COSTITUISCONO, TRASFERISCONO O MODIFICANO I DIRITTI EDIFICATORI		
25.	La cessione di cubatura. . . . .	110
26.	La cessione di volumetria . . . . .	113
IX. I CONTRATTI CHE COSTITUISCONO LA COMUNIONE DEI DIRITTI MENZIONATI E QUELLI CHE COSTITUISCONO E MODIFICANO LE SERVITÙ PREDIALI		
27.	I contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati . . . . .	116
28.	I contratti che costituiscono o modificano le servitù prediali . . . . .	118
X. GLI ATTI TRA VIVI DI RINUNZIA AI DIRITTI MENZIONATI		
29.	La rinuncia alla proprietà e agli altri diritti reali di godimento . . . . .	123
30.	Il rilascio dei beni ipotecati e il rilascio dell'erede beneficiato. . . . .	128

31. La rinuncia al riscatto e la rinuncia a un diritto subordinato a condizione sospensiva . . . . .	135
32. La risoluzione per mutuo consenso. . . . .	135
XI. I CONTRATTI DI LOCAZIONE DI DURATA SUPERIORE AL NOVENNIO, L'AFFITTO AGRARIO, IL <i>RENT TO BUY</i> E IL <i>LEASING</i> IMMOBILIARE	
33. I contratti di locazione di durata superiore al novennio e l'affitto agrario. . . . .	138
34. Altre ipotesi di opponibilità della locazione al terzo acquirente dell'immobile. . . . .	144
35. Il contratto di godimento in funzione della successiva alienazione ( <i>rent to buy</i> ). . . . .	145
36. Il <i>leasing</i> immobiliare. . . . .	149
XII. GLI ATTI E LE SENTENZE DA CUI RISULTA LIBERAZIONE O CESSIONE DI PIGIONI O FITTI	
37. L'opponibilità al terzo acquirente delle vicende modificative ed estintive dell'obbligazione di pagare il canone. . . . .	152
XIII. ALTRI CONTRATTI COSTITUTIVI DI DIRITTI PERSONALI DI GODIMENTO	
38. I contratti di società, di associazione, di associazione in partecipazione e consortili (cenni ai contratti associativi agrari) . . . . .	155
39. L'anticresi. . . . .	159
XIV. LA TRANSAZIONE, GLI ACCORDI DI MEDIAZIONE CHE ACCERTANO L'USUCAPIONE E IL CONTRATTO DI ACCERTAMENTO	
40. La transazione . . . . .	161
41. La negoziazione assistita e la trascrizione degli accordi di mediazione che accertano l'usucapione. . . . .	165
42. Il contratto di accertamento, l'atto diretto a rettificare un errore materiale e la ripetizione del contratto. . . . .	169
XV. LE SENTENZE CHE OPERANO LA COSTITUZIONE, IL TRASFERIMENTO O LA MODIFICAZIONE DI DIRITTI REALI E I PROVVEDIMENTI DI TRASFERIMENTO DEI DIRITTI NELL'ESECUZIONE FORZATA	
43. Le sentenze costitutive . . . . .	172
44. L'assegnazione della casa familiare nella crisi della coppia e il decreto di omologazione della separazione consensuale . . . . .	173
45. I provvedimenti con i quali si trasferiscono diritti reali immobiliari nell'esecuzione forzata . . . . .	178
XVI. IL <i>TRUST</i> INTERNAZIONALE E IL <i>TRUST</i> INTERNO	
46. I tentativi della giurisprudenza dottrinale e forense per superare l'intrascrivibilità del <i>trust</i> . . . . .	182
47. <i>Segue</i> . La teoria della « nuova proprietà » e la trascrizione con finalità notiziale . . . . .	185

**Art. 2644** (*Effetti della trascrizione*)

## I. GLI EFFETTI DELLA TRASCRIZIONE

1. L'« opponibilità » degli atti trascritti . . . . . 191
2. Precisazioni sull'eliminazione dell'effetto reale: irretroattività, rinunziabilità e necessità di provarne il fondamento . . . . . 199

## II. I RIMEDI ESPERIBILI DAL PRIMO ACQUIRENTE

3. L'evoluzione della giurisprudenza di lingua francese . . . . . 203
4. L'esperienza italiana: la legittimazione surrogatoria e l'azione revocatoria . . . . . 208
5. *Segue*. Il risarcimento del danno . . . . . 212
6. *Segue*. La responsabilità solidale del secondo acquirente . . . . . 220

## III. I SOGGETTI CHE POSSONO GIOVARSI DELLA TRASCRIZIONE ANTERIORE DEL LORO TITOLO

7. La nozione di « terzo » . . . . . 223

**Art. 2645** (*Altri atti soggetti a trascrizione*)

## I. PREMessa

1. La trascrizione degli atti unilaterali tra vivi in genere . . . . . 229

## II. GLI ATTI UNILATERALI TRA VIVI

2. Le prestazioni isolate . . . . . 231
3. Atti che non possono essere trascritti: la collazione, la fusione e la trasformazione societaria . . . . . 234
4. I regolamenti di comunione e di condominio . . . . . 235

## III. I PROVVEDIMENTI AMMINISTRATIVI

5. I decreti di esproprio, le cessioni sostitutive e le concessioni . . . . . 238
6. L'accertamento dell'interesse culturale dell'immobile e la devoluzione di diritti spettanti alle persone giuridiche . . . . . 242

## IV. GLI ATTI DELL'AUTORITÀ GIUDIZIARIA

7. La vendita di diritti appartenenti a incapaci legali, di diritti reali immobiliari compresi nell'eredità o in sede di scioglimento della comunione . . . . . 243

**Art. 2645 bis** (*Trascrizione di contratti preliminari*)

1. Il preliminare complesso, unilaterale, condizionato per persona da nominare, a favore di terzi, di vendita di cosa altrui e la cessione . . . 247
2. Il preliminare di vendita o di permuta di edificio da costruire . . . . . 252
3. Il termine di efficacia della formalità . . . . . 254
4. Gli effetti della trascrizione . . . . . 256

5. Il conflitto con il chirografario sequestrante o pignorante e il privilegio speciale immobiliare. . . . . 258

**Art. 2646** (*Trascrizione delle divisioni*)

1. Gli effetti non attributivi della divisione e la continuità delle trascrizioni . . . . . 267
2. L'intervento nella divisione e l'opposizione . . . . . 270
3. L'ipoteca su beni indivisi e l'irrelevanza del compimento della formalità ai fini dell'acquisto *a non domino* . . . . . 273
4. La divisione giudiziale . . . . . 274
5. Gli atti equiparati alla divisione e gli assegni divisorii semplici e qualificati . . . . . 276

**Art. 2647** (*Costituzione del fondo patrimoniale e separazione di beni*)

1. Il ruolo ancillare della trascrizione . . . . . 283
2. La costituzione o l'incremento del fondo patrimoniale . . . . . 288
3. La scelta del regime di separazione, le convenzioni che escludono diritti immobiliari dalla comunione legale e il c.d. rifiuto del coacquisto . . . 291
4. L'ampliamento convenzionale della comunione . . . . . 293
5. L'estromissione di singoli beni dalla comunione legale. Gli atti e i provvedimenti di scioglimento della comunione . . . . . 294
6. Gli atti di acquisto di beni personali . . . . . 298
7. Comunione legale e continuità delle trascrizioni . . . . . 301

**Art. 2648** (*Accettazione di eredità e acquisto di legato*)

I. PREMessa STORICA

1. Dalle *coutume* medievali alla codificazione francese . . . . . 308
2. Il codice civile del 1865 e i progetti di riforma. . . . . 310

II. LA FUNZIONE DELLA TRASCRIZIONE NEL CODICE VIGENTE

3. La continuità delle trascrizioni nei progetti di codificazione . . . . . 315
4. *Segue*. La codificazione vigente . . . . . 316

III. I DIRITTI REALI ACQUISTATI E LA LIBERAZIONE DEL DIRITTO DELL'EREDE E DEL LEGATARIO

5. I diritti reali acquistati . . . . . 317
6. La liberazione del diritto dell'erede e del legatario . . . . . 321
7. *Segue*. La liberazione dai diritti di usufrutto, uso e abitazione . . . . . 322

IV. L'ACQUISTO DELL'EREDITÀ E LA RINUNCIA ALLA VOCAZIONE EREDITARIA

8. L'acquisto dell'eredità. . . . . 324
9. La rinuncia alla vocazione ereditaria . . . . . 326

10. <i>Segue</i> . La rinuncia fatta verso corrispettivo o a favore di alcuni soltanto dei chiamati. L'impugnazione della rinuncia da parte dei creditori . . .	328
11. Il compimento della formalità . . . . .	330
12. Le disposizioni condizionali e le istituzioni di nascituri . . . . .	332
V. L'ACQUISTO E LA RINUNZIA AL LEGATO	
13. Premessa . . . . .	335
14. Il legato di cosa altrui . . . . .	337
15. Il legato di cosa parzialmente altrui e le altre ipotesi di legati con effetto attributivo differito . . . . .	341
16. Il prelegato . . . . .	344
17. La trascrivibilità dell'accettazione . . . . .	345
18. La rinuncia al legato . . . . .	347
19. La rinuncia al diritto legato . . . . .	350
20. Il legato di abitazione al coniuge ed alla persona unita civilmente. Il legato al convivente . . . . .	352
VI. LA TRASMISSIONE DEL DIRITTO DI ACCETTARE, LE VOCAZIONI SUCCESSIVE, LA SOSTITUZIONE FEDECOMMISSARIA, LA CONFERMA DELLE DISPOSIZIONI TESTAMENTARIE NULLE E L'ATTO DI OPPOSIZIONE ALLA DONAZIONE	
21. La trasmissione del diritto di accettare, le vocazioni successive e la sostituzione fedecommissaria . . . . .	357
22. La conferma delle disposizioni testamentarie nulle . . . . .	358
23. L'atto di opposizione alla donazione . . . . .	359
VII. I CONFLITTI	
24. Il conflitto tra gli eredi e tra questi e gli aventi causa dal <i>de cuius</i> . . .	361
25. Il conflitto tra l'acquirente <i>inter vivos</i> dal <i>de cuius</i> e l'avente causa dall'erede . . . . .	363
26. I conflitti riguardanti i legatari . . . . .	367
VIII. GLI ACQUISTI DALL'EREDE O DAL LEGATARIO APPARENTE	
27. Gli aventi causa dall'erede apparente e il certificato successorio europeo . . . . .	369
28. Gli aventi causa dal legatario apparente . . . . .	374
IX. LA SEPARAZIONE DEI BENI DEL DEFUNTO, IL RILASCIO DI BENI EREDITARI E LA COLLAZIONE	
29. L'iscrizione dell'atto di separazione . . . . .	374
30. Il rilascio di beni da parte dell'erede beneficiato . . . . .	377
31. La collazione . . . . .	379
 <b>Art. 2649</b> ( <i>Cessione dei beni ai creditori</i> )	
1. La trascrizione del contratto e i suoi effetti . . . . .	387
2. I conflitti . . . . .	390

**Art. 2650** (*Continuità delle trascrizioni*)

1. Premessa . . . . . 397
2. Scopo e contenuto della regola di continuità . . . . . 399
3. La sfera di applicazione della regola . . . . . 402
4. Le ipoteche legali . . . . . 405

**Art. 2651** (*Trascrizione delle sentenze*)

1. Acquisti a titolo originario e trascrizione . . . . . 409
2. Le sentenze che accertano un fatto costitutivo di un diritto reale . . . . 412
3. Le sentenze che accertano l'estinzione per non uso di un diritto reale. 413

## INDICI

- Indice degli autori* . . . . . 417
- Indice delle fonti normative* . . . . . 423
- Indice delle decisioni* . . . . . 431
- Indice analitico.* . . . . . 435