
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 rinunzia al riscatto e la rinunzia 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
Art. 2649 (<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