

Vincenza **LIONIELLO**

Schemi di
DIRITTO
CIVILE
(DIRITTO PRIVATO)

XII edizione
2025


Neldiritto
Editore

→ **acquisti per atto tra vivi**, e non già anche per atto *mortis causa*, poiché i conflitti tra acquirenti *inter vivos* e acquirenti *mortis causa* sono risolti secondo le regole dettate in materia successoria.

↳ 3.1. Efficacia.

La trascrizione di regola costituisce un mezzo di pubblicità **dichiarativa** e solo **eccezionalmente** possiede efficacia **costitutiva**, valendo quale elemento integrativo della fattispecie acquisitiva (es. usucapione abbreviata).

L'efficacia
dichiarativa della
trascrizione si
declina in:

- **efficacia negativa**, gli atti soggetti a trascrizione ma non tempestivamente trascritti essendo **inopponibili** a chi abbia acquistato e trascritto tempestivamente il suo titolo
- **efficacia positiva**, in quanto nei confronti di colui che ha trascritto il proprio titolo **sono inopponibili** le **successive** iscrizioni o trascrizioni di diritti acquistati dallo stesso dante causa, pur ove l'acquisto risalga a data anteriore a quella del titolo trascritto

↳ 3.2. Principio della continuità delle trascrizioni.

L'art. 2650 c.c. stabilisce che nei casi in cui un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto. Poiché il sistema della trascrizione è organizzato su base **personale**, per stabilire chi prevalga tra più acquirenti in conflitto tra di loro è necessario poter sempre risalire la catena, fino a giungere al comune dante causa, per un periodo di vent'anni (e non di dieci, perché a differenza dell'istituto dell'usucapione decennale di cui all'articolo 1159 c.c., non è necessaria alcuna indagine psicologica sulla buona fede di chi trascrive tuttavia, l'art. 2650, secondo comma, c.c. prevede l'**effetto di prenotazione** scaturente dalla trascrizione operata da un soggetto senza che sia stato trascritto l'acquisto del suo dante causa, a cui potrà comunque provvedere egli stesso (e ogni altro interessato).

Esemplificando:

- se Tizio vuole acquistare da Caio e desidera sapere se questi è realmente proprietario in forza di un acquisto a titolo derivativo, deve verificare che non sia stato trascritto alcun acquisto contro di lui;
- fatta questa verifica, Tizio dovrà accertare se l'acquisto di Caio da Sempronio sia stato trascritto a favore del primo e contro il secondo prima di qualsiasi altro acquisto con esso incompatibile;
- Tizio dovrà procedere in tali indagini risalendo l'intera catena degli acquisti fino ad arrivare al primo proprietario che abbia acquistato il bene a titolo originario ovvero rispetto al quale sia maturato il periodo utile per usucapire.

↳ 3.3. Altre funzioni della trascrizione.

Alla funzione tipica
della trascrizione si
aggiungono le
seguenti ulteriori
funzioni:

- **perpetuatio iurisdictionis**: a norma dell'art. 2653 nn. 1 e 2 c.c. la sentenza pronunciata contro il convenuto di una domanda di rivendica o di accertamento di diritti reali su beni immobili o di devoluzione del fondo enfiteutico è opponibile a tutti coloro che abbiano trascritto il proprio acquisto dopo la trascrizione della domanda stessa;
- **opponibilità di vincoli di indisponibilità**: talvolta la trascrizione assolve la funzione di **rendere opponibile ai terzi un vincolo di**

- indisponibilità del diritto** sul bene immobile (es. trascrizione dell'atto di pignoramento immobiliare ex art. 555 c.p.c.);
- **opponibilità dell'effetto interruttivo dell'usucapione**: la trascrizione degli atti e delle domande che interrompono il corso dell'usucapione ha effetto **solo** nei confronti dei terzi che abbiano acquistato diritti dal possessore in base ad un atto trascritto o iscritto in epoca **successiva** alla trascrizione dell'atto o della domanda produttivi del suddetto effetto (art. 2653 n. 5 c.c.).



Funzione sanante della trascrizione

La trascrizione, di regola, non ha funzione sanante, presupponendo sempre negli acquisti *a non domino* un titolo di acquisto perfettamente valido ed efficace. Solo **eccezionalmente** essa, unita ad altri requisiti, produce l'effetto di **rendere inopponibile ai terzi subacquirenti il vizio** dell'atto, che tra le parti rimane invalido (come in caso di titolo nullo o annullabile, in concorso con le altre condizioni di cui agli artt. 2652 n. 6 e 2690 n. 3 c.c.).

3.4. Atti soggetti a trascrizione. Le novità del D.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164 c.d. Correttivo Cartabia.

Sono soggetti a trascrizione, ove aventi forma di sentenza, atto pubblico o scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente:

- gli atti produttivi degli **effetti tassativamente** elencati dall'art. **2643 c.c.**, nonché i **contratti preliminari** relativi a tali atti. La trascrizione del contratto preliminare, come quella del contratto di locazione ultranovennale, costituisce una **deroga** alla regola della **non trascrivibilità dei negozi produttivi di effetti meramente obbligatori**;
- talune **domande giudiziali** ex art. 2652 c.c., ove si riferiscano ai diritti menzionati nell'art. 2643 c.c. In questi casi, la trascrizione ha **funzione di prenotazione**, nel senso che la **successiva sentenza di accoglimento** della domanda trascritta è **opponibile ai terzi** che abbiano, successivamente a detta trascrizione, acquistato diritti sul bene oggetto della controversia. **L'efficacia temporale** della trascrizione degli atti giudiziari è di **20 anni** ed è **rinnovabile** (art. 2668-bis c.c.). Tra le domande trascrivibili, per i procedimenti instaurati dopo il 28 febbraio 2023, il d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 ha incluso anche le **domande di revocazione** contro le sentenze soggette a trascrizione per le cause previste dall'articolo 391-*quater* c.p.c., tuttavia in tale ipotesi la trascrizione della sentenza che accoglie la domanda prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda;
- le **sentenze** di cui al n. 14 dell'art. 2643 c.c. e quelle da cui risulta estinto per prescrizione o acquistato per usucapione ovvero in altro modo non soggetto a trascrizione uno dei diritti indicati nell'art. 2643, numeri 1, 2, 4, c.c.;
- gli **atti interruttivi** del corso dell'usucapione (art. 2653, n. 5, c.c.);
- se aventi ad oggetto beni immobili, l'atto di costituzione di **fondo patrimoniale**, le **convenzioni patrimoniali** che escludono i beni stessi dalla comunione legale, gli atti e provvedimenti di **scioglimento della comunione** nonché gli atti di **acquisto di beni personali** secondo le lett. c), d), f), dell'art. 179 c.c.;
- l'atto di **accettazione dell'eredità** (in caso di accettazione tacita l'atto dal quale essa risulta) e l'atto di **acquisto di legato**
- l'atto di **divisione** di beni immobili e l'atto di **opposizione** alla

stessa;

- gli atti di destinazione di cui all'art. 2645-ter c.c. e gli atti costitutivi di vincoli pubblici ex 2645-quater c.c.
- Il **D.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164** c.d. **Decreto Correttivo Cartabia** ha, da ultimo, introdotto modifiche all'**art. 2690, co. 1, n. 6-bis), c.c.**, in tema di effetti della trascrizione delle sentenze di revocazione per contrarietà alla Convenzione europea dei diritti dell'uomo, per le quali si prevede che la trascrizione della sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, eliminando il riferimento al "convenuto", non pertinente con la speciale ipotesi di revocazione in esame.

↳ 3.5. Il procedimento di trascrizione.

La **trascrizione** si esegue presso la **Conservatoria** dei registri immobiliari del luogo in cui è situato il bene, recando con sé duplice copia della nota di trascrizione con allegato:

- ove oggetto della trascrizione sia un **atto inter vivos**, la **copia autentica** del titolo, se si tratta di atto pubblico o di sentenza, ovvero l'**originale** del titolo, se si tratta di scrittura privata;
- ove oggetto della trascrizione sia una **domanda giudiziale**, la **copia autentica** del documento che la contiene, munito della **relazione di notifica** alla controparte; per i procedimenti istaurati dopo il 28 febbraio 2023, il d.lgs. 10 ottobre 2022, n. 149 ha previsto che quando la domanda giudiziale si propone con ricorso, la parte che chiede la trascrizione presenta copia conforme dell'atto che la contiene munita di attestazione della data del suo deposito presso l'ufficio giudiziario;
- ove oggetto della trascrizione sia un **atto mortis causa**, l'**atto di accettazione dell'eredità**, corredato dal **certificato di morte** del *de cuius* e da una **copia o dall'estratto autentico del testamento**, se l'acquisto segue in base ad esso.

↳ 3.6. L'annotazione.

Nota a margine dell'atto trascritto o iscritto, recante le **variazioni** delle precedenti trascrizioni e iscrizioni ovvero le dichiarazioni di nullità, annullamento, rescissione, risoluzione, revocazione e avveramento di una condizione risolutiva, nonché le relative domande.

↳ 3.7. La trascrizione mobiliare.

Pur avendo, al pari di quella immobiliare, funzione di pubblicità **dichiarativa**, essa è organizzata su base **reale** anziché personale e ha a oggetto **beni mobili di particolare importanza** in ragione del loro valore economico ovvero della loro particolare natura.

■ 4. L'intavolazione.

Trattasi del **sistema di pubblicità** vigente nelle province del Trentino-Alto Adige, organizzato su base **reale**, anziché personale ed avente efficacia **costitutiva**, anziché meramente dichiarativa.

5. Criteri di soluzione dei conflitti tra più acquirenti, da un medesimo titolare, dello stesso diritto o di diritti tra loro incompatibili.

| | |
|---------------------------------------|---|
| Diritti reali mobiliari | <p>► Per i beni mobili non registrati, il conflitto tra più acquirenti da un medesimo alienante è risolto facendo prevalere l'acquirente che in buona fede ha conseguito per primo il possesso della cosa, anche se il suo titolo di acquisto abbia data posteriore</p> |
| Diritti personali di godimento | <p>► Il conflitto tra più diritti personali di godimento (es. proprietario di un appartamento che ha stipulato due contratti di locazione con distinti soggetti), siano essi relativi a beni immobili o a beni mobili, è risolto assegnando preferenza a colui che materialmente ha conseguito per primo il godimento della cosa (art. 1380 c.c.)</p> <p>► Nel caso in cui nessuno è stato immesso nella disponibilità del bene, prevale colui che vanta il titolo con data certa anteriore</p> |
| Diritti reali immobiliari | <p>► Per i beni immobili e i beni mobili registrati, il conflitto viene risolto in favore di colui che ha fatto trascrivere per primo il suo titolo nei pubblici registri, il quale prevale su chi non ha trascritto o ha trascritto in data posteriore il proprio titolo di acquisto</p> <p>► Non assume rilevanza la data, anche se anteriore, in cui l'atto è stato compiuto, ma solo quella in cui è stata eseguita la trascrizione (art. 2644, secondo comma, c.c.), né tantomeno rileva, ai fini della soluzione del conflitto, la buona fede di colui ha attuato per primo l'adempimento pubblicitario</p> <p>► La doppia alienazione del bene costituisce un illecito di natura contrattuale per violazione del dovere di buona fede dell'alienante nei confronti dell'acquirente pregiudicato. L'acquirente primo trascrivente, invece, risponde verso l'altro acquirente a titolo di responsabilità extracontrattuale purché abbia agito con dolo.</p> |