

INDICE

<i>Ringraziamenti</i>	<i>pag.</i>	V
---------------------------------	-------------	---

CAPITOLO PRIMO STRUTTURA DELL'APPARATO PUBBLICITARIO E PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE DELLE FORMALITÀ

1. Nozione di pubblicità legale.	»	1
2. Organizzazione della pubblicità immobiliare nell'ordinamento italiano: duplicità di sistemi (registri immobiliari del codice e libri fondiari); duplicità di sottosistemi all'interno della disciplina del codice (trascrizione ed iscrizione ipotecaria).	»	3
3. Registri immobiliari e collezione dei documenti	»	5
4. Formalità principali: trascrizione ed iscrizione; formalità accessorie: annotazione con la sottospecie della cancellazione.	»	7
5. Procedimento per l'esecuzione delle formalità: formazione della nota ad opera di parte ed eccezionalmente d'ufficio; onere, dovere ed obbligazione di presentazione della nota.	»	10
6. Rifiuto, accoglimento ed accoglimento con riserva delle domande di pubblicità	»	15
7. Rimedi in caso di rifiuto o di accoglimento con riserva.	»	18
8. Pubblicità indebita: responsabilità del richiedente e dell'ufficio; cancellazione.	»	19

CAPITOLO SECONDO TITOLI DA PRODURSI A GIUSTIFICAZIONE DELLA DOMANDA DI PUBBLICITÀ

1. Tipi e requisiti di idoneità dei titoli.	»	23
2. Provvedimenti dell'autorità giudiziaria e amministrativa	»	25
3. Insussistenza del requisito di inoppugnabilità del provvedimento	»	27
4. Lodi arbitrali, rituali e irrituali.	»	28
5. Atti privati: il requisito di autenticità; in particolare, i verbali di conciliazione.	»	30
6. Domande giudiziali; in particolare, il requisito della notificazione	»	34
7. Domande di arbitrato	»	37
8. Requisiti dei titoli per la cancellazione, in particolare della trascrizione delle domande.	»	38
9. Provvedimenti e atti formati all'estero	»	39

CAPITOLO TERZO

NUMERO CHIUSO DELLE FORMALITÀ PUBBLICITARIE

1. Questione sulla tassatività delle previsioni legali di trascrizione	<i>pag.</i>	43
2. Casi in cui la trascrizione è oggetto di onere: conseguente carattere eccezionale delle norme che li prevedono; tentativo di superare l'argomento in forza di un'interpretazione estensiva della norma dell'art. 2645 c.c.: critica	»	44
3. Applicazione analogica ed interpretazione estensiva delle disposizioni che impongono l'onere di trascrizione	»	47
4. Inammissibilità dell'attribuzione ad una trascrizione di effetti non previsti dalla norma di legge che la dispone	»	50
5. Numero chiuso anche delle trascrizioni in funzione di mera notizia: giustificazione	»	52
6. Insussistenza del numero chiuso in materia di formalità accessorie: giustificazione	»	57
7. Annotazioni che sono oggetto di onere: numero chiuso	»	59

CAPITOLO QUARTO

FUNZIONE COMUNE DI TUTTE LE FORMALITÀ PUBBLICITARIE

1. Determinazione della conoscibilità di determinati fatti come funzione generale e comune delle formalità pubblicitarie; effetti ulteriori, fondati sulla conoscibilità, attribuiti alle formalità in alcune serie di casi. Pubblicità relativa ad un immobile e pertinenze di questo	»	61
2. Pubblicità in funzione di mera notizia; rilevanza sul piano dei rapporti privati: responsabilità per difetto di conoscibilità in capo a chi aveva il dovere di assicurarla	»	62
3. Principali casi di trascrizione in funzione di mera notizia: trascrizione dell'accertamento di fatti, di per sé non passibili di pubblicità; trascrizione degli atti incidenti sul regime patrimoniale dei coniugi; trascrizione dei provvedimenti conseguenti all'insolvenza dell'imprenditore	»	65

CAPITOLO QUINTO

TRASCRIZIONI IN FUNZIONE DI REQUISITO DETTO DI OPPONIBILITÀ DEGLI EFFETTI DEGLI ATTI

1. Assenza di trascrizione contro un soggetto come indice legale tipico di persistenza della legittimazione risultante da trascrizione in favore: conseguente risolubilità, non retroattiva, degli effetti incompatibili di atti non trascritti	»	69
2. Mala fede di chi trascrive in proprio favore un atto posto in essere da, o nei confronti di, persona non legittimata: irrilevanza sul piano dell'efficacia della trascrizione e rilevanza sul piano della responsabilità; rimedi a disposizione dello spogliato in forza di anteriore trascrizione altrui	»	72
3. Casi in cui la trascrizione è disposta a pena di risoluzione degli effetti dell'atto: A) trascrizione disposta in ragione dell'efficacia reale dell'atto	»	75
4. <i>Segue:</i> B) in particolare, trascrizione di vincoli di destinazione	»	78
5. <i>Segue:</i> C) in particolare, trascrizione delle rinunce a diritti reali	»	81
6. Casi in cui la trascrizione a pena di risoluzione degli effetti è disposta in ragione del tipo dell'atto: A) trascrizione di contratti in materia di diritti personali di godimento	»	82
7. <i>Segue:</i> B) trascrizione delle transazioni	»	85
8. Casi in cui la trascrizione a pena di risoluzione degli effetti è disposta in relazione a provvedimenti giudiziali	»	86
9. Norma integrativa dell'art. 2645 c.c.: applicazioni	»	89

10. Trascrizione disposta a pena di risoluzione degli effetti e peculiarità del contenuto degli atti: A) atti sottoposti a termine o condizione	pag. 91
11. <i>Segue:</i> B) contratti per persona da nominare ed in favore di terzi	» 93
12. <i>Segue:</i> C) contratti ad efficacia reale soltanto potenziale; in particolare, le cosiddette vendite obbligatorie	» 94
13. <i>Segue:</i> D) cessione di contratti soggetti a trascrizione a pena di risoluzione degli effetti	» 96

CAPITOLO SESTO
TRASCRIZIONE IN FUNZIONE DI REQUISITO
DI EFFICACIA DI FORMALITÀ PUBBLICITARIE DIPENDENTI

1. Regola di continuità delle formalità pubblicitarie: inefficacia temporanea delle formalità che non risultano giustificate da una trascrizione presupposta	» 99
2. Casi in cui la regola di continuità è derogata: efficacia immediata dell'iscrizione di ipoteca legale, anche in mancanza di trascrizione in favore di colui contro il quale l'iscrizione è eseguita.	» 102
3. Ulteriori casi di deroga, non espressamente previsti: efficacia immediata della trascrizione di una parte delle domande giudiziali, anche in difetto di trascrizione in favore di colui contro il quale essa è eseguita (ma non della trascrizione dei pignoramenti e sequestri e delle domande giudiziali di cui ai nn. 2 e 3 dell'art. 2652 c.c.); estraneità alla regola di continuità della trascrizione degli atti di accertamento	» 103
4. Determinazione della sfera delle trascrizioni in favore di una persona necessaria per l'efficacia di formalità contro la persona stessa	» 105
5. Principali casi in cui la trascrizione ha essenzialmente funzione di requisito di efficacia di formalità dipendenti: A) trascrizione delle divisioni; ulteriore funzione particolare di questa trascrizione, a norma dell'art. 1113, 3° co., c.c.	» 108
6. <i>Segue:</i> B) trascrizione degli acquisti per causa di morte; ulteriore funzione particolare di questa trascrizione, a norma dell'art. 534, ult. co., c.c.	» 109
7. Trascrizione e conflitto fra titoli posti in essere dall'ereditando e dall'erede	» 111
8. Trascrizione dell'acquisto a titolo di erede: questioni in materia di indicazione soltanto parziale dei diritti immobiliari ereditari e di accettazione tacita o presunta	» 113
9. Trascrizione dell'acquisto in forza di legato, anche <i>ex lege</i>	» 115
10. Trascrizione e rinuncia all'eredità o al legato.	» 116

CAPITOLO SETTIMO
TRASCRIZIONE IN FUNZIONE DI PRENOTAZIONE

1. Funzione, attribuita alla trascrizione dell'atto iniziale di un procedimento, di assicurare la prevalenza degli effetti dell'atto finale su quelli dei titoli incompatibili resi pubblici, bensì, prima di esso, ma dopo la trascrizione prenotante; durata in ogni caso limitata dell'efficacia prenotativa	» 120
2. Trascrizione di contratti preliminari	» 123
3. Trascrizione di domande giudiziali al fine dell'opponibilità degli effetti della sentenza di accoglimento (o, in alcuni casi, della trascrizione di essa) agli aventi causa dal destinatario delle domande: delimitazione della sfera degli aventi causa	» 125
4. Trascrizione delle domande giudiziali e disciplina generale della successione a titolo particolare nel diritto controverso	» 127
5. Trascrizione delle domande giudiziali e sentenze di accoglimento dotate di efficacia retroattiva reale: funzione, attribuita alla tempestiva trascrizione della domanda, di precludere un acquisto <i>a non domino</i> , altrimenti possibile, in capo all'avente causa dal destinatario	» 128

6. Necessità di trascrizione della domanda anche nel caso in cui la sentenza prenotata sottragga diritti immobiliari all'autore anziché al destinatario della domanda stessa	pag.	131
7. Necessità per il concretarsi dell'effetto di prenotazione che segua la sentenza, anziché altro modo di definizione della controversia; non necessità, per contro, di integrale coincidenza fra il contenuto della domanda e quello della sentenza di accoglimento	»	133
8. Requisito che nella generalità dei casi di domande dirette ad ottenere sentenze dotate di efficacia reale retroattiva deve concorrere con quello di anteriorità della trascrizione rispetto alla pubblicità del subacquisto: la buona fede del subacquirente.	»	134
9. Requisito dell'onerosità del titolo che in alcuni casi deve concorrere al fine della salvezza immediata del subacquisto	»	136
10. Prevalenza della sentenza prenotata sulle trascrizioni di provvedimenti amministrativi	»	137
11. Singoli casi di domande giudiziali ed atti assimilati soggetti a trascrizione in funzione prenotativa: A) domande dirette ad ottenere sentenze che determinano l'inefficacia, senza effetto reale retroattivo, di atti soggetti a pubblicità; pubblicità e risoluzione stragiudiziale per inadempimento	»	138
12. <i>Segue:</i> B) domande dirette ad ottenere l'accertamento della simulazione di atti soggetti a pubblicità	»	140
13. <i>Segue:</i> C) domande dirette ad ottenere la revoca di atti pregiudizievoli ai creditori	»	141
14. <i>Segue:</i> D) domande dirette ad ottenere la dichiarazione di nullità o l'annullamento per incapacità legale	»	142
15. <i>Segue:</i> E) domande dirette a contestare il fondamento di acquisti per causa di morte; rapporto fra le norme degli artt. 534, ult. co., e 2652, n. 7, c.c.	»	143
16. <i>Segue:</i> F) domande dirette ad ottenere la riduzione di atti lesivi della legittima	»	145
17. <i>Segue:</i> G) domande dirette alla verifica giudiziale dell'autenticità di atti soggetti a pubblicità	»	148
18. <i>Segue:</i> H) domande dirette ad ottenere l'esecuzione in forma specifica di un obbligo di contrarre e domande dirette a fare valere un diritto potestativo al contratto	»	150
19. <i>Segue:</i> L) domande di rivendicazione e di mero accertamento di diritti reali immobiliari	»	152
20. <i>Segue:</i> M) domande e dichiarazioni di riscatto, sia convenzionale che attribuito <i>ex lege</i>	»	154
21. <i>Segue:</i> N) domande ed atti che interrompono il corso dell'usucapione	»	156

CAPITOLO OTTAVO FUNZIONI PARTICOLARI DELLA TRASCRIZIONE IN ALCUNI CASI

1. Trascrizione del titolo come elemento necessario al fine dell'usucapione abbreviata	»	159
2. Trascrizione del titolo come elemento necessario al fine dell'abbreviazione del termine di impugnazione del titolo stesso	»	162
3. Trascrizione del contratto preliminare come elemento necessario al fine della costituzione di privilegio speciale in capo al promissario acquirente	»	164

CAPITOLO NONO FUNZIONI DELLE ANNOTAZIONI E CANCELLAZIONI

1. Annotazioni disposte in funzione di mera notizia	»	167
2. Annotazioni disposte per il soddisfacimento dell'esigenza di continuità: in particolare l'annotazione delle sentenze ed altri atti che accertano o determinano l'inefficacia di atti in precedenza resi pubblici	»	169

3. Annotazione delle sentenze che accertano o determinano l'inefficacia di atti in precedenza resi pubblici come requisito per la risoluzione degli effetti di atti incompatibili, nel caso di difetto di trascrizione della domanda	<i>pag.</i>	171
4. Cancellazione della trascrizione di domande giudiziali, di contratti preliminari e di pignoramenti e sequestri; cancellazione della menzione di condizioni e termini	»	173
5. Funzione della cancellazione	»	177

CAPITOLO DECIMO

SISTEMA PUBBLICITARIO DEI LIBRI FONDIARI

1. Recepimento all'interno dell'ordinamento italiano del sistema pubblicitario austriaco dei libri fondiari, limitatamente ai territori annessi dopo la prima guerra mondiale	»	179
2. Struttura dell'apparato pubblicitario dei libri fondiari; potestà legislativa regionale in materia di impianto e tenuta	»	181
3. Libro maestro, collezione dei documenti, mappa catastale	»	182
4. Tipi di iscrizione nel libro fondiario: intavolazione, prenotazione ed annotazione; numero chiuso delle iscrizioni	»	183
5. Procedimento di esecuzione delle iscrizioni; il giudice tavolare come titolare dell'ufficio preposto alla valutazione delle domande e possibilità di delega ai conservatori	»	185
6. Valutazione delle domande: verifica, al fine dell'accoglimento, dell'insussistenza di ostacoli derivanti dallo stato del libro e dei requisiti, formali e in parte anche sostanziali, dei titoli giustificativi	»	187
7. Funzione generale di notizia delle iscrizioni, che per alcune è anche la sola	»	189
8. Funzione specifica dell'intavolazione fondata su atti fra vivi intesi a produrre vicende di diritti tavolari: effetto costitutivo; significato e limiti	»	190
9. Vicende di diritti tavolari in capo a persone fisiche e regime patrimoniale dei coniugi	»	192
10. Acquisti per causa di morte: certificato di eredità e di legato	»	192
11. Funzione specifica della prenotazione; conversione in intavolazione, nel caso di tempestiva giustificazione, o cancellazione	»	193
12. Varietà di funzioni dell'annotazione: A) annotazione disposta a pena di risoluzione degli effetti dell'atto, in caso di sopravvenuta iscrizione di atto con effetti incompatibili	»	194
13. <i>Segue:</i> B) annotazione disposta in funzione di prenotazione; in particolare, l'annotazione dell'ordine di grado e l'annotazione di contratto preliminare.	»	196
14. <i>Segue:</i> C) annotazioni disposte in funzione della pubblicità di atti condizionati	»	198
15. <i>Segue:</i> D) annotazione delle domande giudiziali, in particolare dirette alla cancellazione di intavolazioni	»	199
16. Questioni di adeguamento della pubblicità nei libri fondiari all'evoluzione dell'ordinamento pubblicitario del codice civile	»	203
<i>Indice analitico</i>	»	207