



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

Nota per la stampa

LA SICUREZZA NELLA CIRCOLAZIONE GIURIDICA IMMOBILIARE **PUBBLICITA' E SUCCESSIONE NECESSARIA**

1. Scopo della riforma

La presente proposta, perfettamente in linea con quanto evidenziato nel rapporto *Doing Business 2012 della World Bank*, modifica alcuni istituti del diritto civile per consentire maggiore sicurezza nella circolazione dei beni immobili e consentire il soddisfacimento dei crediti garantiti da ipoteca. Ed infatti, tra le proposte più significative suggerite dalla *World Bank*, nel rapporto sopra menzionato, al fine di rilanciare la crescita economica del Paese, è presente quella della pubblicità immobiliare oltre a quella della protezione degli investitori e della realizzazione coattiva del credito. La presente proposta contempla pertanto una vasta gamma di interventi per incrementare la sicurezza giuridica della circolazione immobiliare, anche dei beni provenienti da donazione o da disposizioni testamentarie, con maggiore garanzia dei terzi acquirenti e dei creditori ipotecari, e agevola altresì il ricorso al credito. In questo ambito, particolare portata innovativa assume la previsione per il legittimario di poter rinunciare all'azione di restituzione dei beni anche durante la vita del disponente.

2. Oggetto della riforma

Le riforme proposte si pongono nella medesima direzione dei recenti interventi del Parlamento e del Governo per rafforzare l'efficacia dell'attuale sistema pubblicitario italiano: norme in tema di conformità catastale, norme volte a perfezionare il processo di informatizzazione. Tutte le proposte allegate, inoltre, non comportano nuovi oneri per la finanza pubblica.

Il progetto prevede:

- a) l'ampliamento delle ipotesi di atti soggetti a trascrizione e ad annotazione nei pubblici registri;
- b) l'ampliamento delle ipotesi di cancellazione delle annotazioni e delle trascrizioni;
- c) si perfezionano le norme sulla trascrizione del fondo patrimoniale;
- d) si consente la trascrizione dell'acquisto della proprietà a mezzo di usucapione.

Nell'ambito dello stesso progetto sono stati elaborati alcuni interventi volti a modificare la sempre attuale disciplina della *protezione dei legittimari*, contemperandola, in chiave più moderna, con l'esigenza di agevolare la circolazione immobiliare e la concessione del credito.

Si osserva, in particolare, che la tutela oggi garantita quasi incondizionatamente ai legittimari anche nei confronti dei terzi di buona fede, che contrattano con i beneficiari delle donazioni e delle disposizioni testamentarie lesive di legittima, non è più adeguata ai principi di proporzionalità e ragionevolezza, e pregiudica gravemente le esigenze della circolazione immobiliare.

In questa ottica, si conservano gli strumenti di protezione accordati ai legittimari che possono agire in riduzione, bilanciando l'interesse degli stessi con quello dei terzi di buona fede che hanno acquistato diritti reali sui beni oggetto di donazione o di disposizione testamentaria.



Nell'ambito della riforma sono stati quindi abbreviati termini entro i quali è possibile agire nei confronti dei terzi subacquirenti ed è stato previsto che i legittimari possano rinunciare anche prima della morte del disponente all'azione di restituzione nei confronti dei terzi. Quest'ultima proposta, in particolare, è volta a realizzare l'obiettivo, di notevolissima importanza nell'attuale situazione di crisi economica, di rilanciare il credito ipotecario nell'ipotesi in cui l'immobile offerto in garanzia provenga da donazione.

Si riporta di seguito il testo coordinato della novella.

<p>Codice Civile. Art. 2643. Atti soggetti a trascrizione. Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:</p> <ol style="list-style-type: none">1) i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta;2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;3) i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione;5) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti;6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente;7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico;8) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni;10) i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando	<p>Codice Civile. Art. 2643. Atti soggetti a trascrizione Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:</p> <ol style="list-style-type: none">1) i contratti che trasferiscono o modificano la proprietà di beni immobili;2) i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta;2-bis) i contratti che trasferiscono, costituiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;3) i contratti che costituiscono o modificano la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;4) i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione;5) gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti;6) i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente;7) gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutico;8) i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;9) gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni;10) i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni
---	--



<p>la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata;</p> <p>11) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente;</p> <p>12) i contratti di anticresi;</p> <p>13) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti;</p> <p>14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.</p>	<p>immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata;</p> <p>11) gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente;</p> <p>12) i contratti di anticresi;</p> <p>13) le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti;</p> <p>14) le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti.</p>
<p>Codice Civile Art. 2645. Altri atti soggetti a trascrizione. Deve del pari rendersi pubblico, agli effetti previsti dall'articolo precedente, ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a diritti immobiliari taluno degli effetti dei contratti menzionati nell'articolo 2643, salvo che dalla legge risulti che la trascrizione non è richiesta o è richiesta a effetti diversi.</p>	<p>Codice Civile Art. 2645. Altri atti soggetti a trascrizione. Deve del pari rendersi pubblico, agli effetti previsti dall'articolo precedente, ogni altro atto o provvedimento che produce in relazione a beni immobili o a qualsiasi diritto immobiliare opponibile a terzi taluno degli effetti dei contratti menzionati negli articoli 2643 e 2645-bis, salvo che dalla legge risulti che la trascrizione non è richiesta o è richiesta a effetti diversi.</p>
<p>Codice Civile Art. 2648 Accettazione di eredità e acquisto di legato. Si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto. La trascrizione dell'accettazione dell'eredità si opera in base alla dichiarazione del chiamato all'eredità, contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, si può richiedere la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. La trascrizione dell'acquisto del legato si opera sulla base di un estratto autentico del testamento</p>	<p>Codice Civile Art. 2648 Acquisto dell'eredità e del legato Si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto nonché l'acquisto dell'eredità senza accettazione, nei casi previsti dagli articoli 485 e 488 o da altre disposizioni di legge . La trascrizione dell'accettazione dell'eredità si opera in base alla dichiarazione del chiamato all'eredità, contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità o ha acquistato l'eredità senza accettazione nei casi previsti dalla legge, si può richiedere la trascrizione sulla base dell'atto che importa accettazione tacita o dell'accertamento dell'acquisto legale dell'eredità, qualora essi risultino da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente. La trascrizione dell'acquisto del legato si opera</p>



	<p>sulla base di un estratto autentico del testamento ovvero su esibizione del solo certificato di morte nei casi di acquisto per legge del legato. La trascrizione prevista dal presente articolo deve essere eseguita obbligatoriamente, ai sensi dell'articolo 2671, dal pubblico ufficiale che procede alla pubblicazione del testamento o che riceve o autentica l'atto di accettazione espressa dell'eredità. In caso di atto che comporti accettazione tacita dell'eredità o accertamento dell'acquisto dell'eredità senza accettazione, è obbligato alla relativa trascrizione il pubblico ufficiale che riceve o autentica l'atto medesimo, dal quale deve risultare la provenienza successoria. (vedi, quanto alla modifica dell'ultimo comma dell'art. 2648, infra a margine dell'art. 7 del presente progetto).</p>
<p>Codice Civile Art. 2651. Trascrizione di sentenze. Si devono trascrivere le sentenze da cui risulta estinto per prescrizione o acquistato per usucapione ovvero in altro modo non soggetto a trascrizione uno dei diritti indicati dai numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643.</p>	<p>Codice Civile Art. 2651. Trascrizione di sentenze e altri atti. Si devono trascrivere le sentenze e gli atti di accertamento da cui risulta estinto per prescrizione o acquistato per usucapione ovvero in altro modo non soggetto a trascrizione uno dei diritti indicati dai numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643. Ai fini della trascrizione, gli atti di accertamento sono preventivamente notificati agli intestatari catastali, i quali possono proporre opposizione dinanzi all'autorità giudiziaria. La trascrizione dell'atto di accertamento è eseguita decorsi tre mesi dalla notifica senza che sia stata proposta opposizione”.</p>
<p>Codice Civile Art. 2655. Annotazione di atti e di sentenze. Qualora un atto trascritto o iscritto sia dichiarato nullo o sia annullato, risolto, rescisso o revocato, o sia soggetto a condizione risolutiva, la dichiarazione di nullità e, rispettivamente, l'annullamento, la risoluzione, la rescissione, la revocazione, l'avveramento della condizione devono annotarsi in margine alla trascrizione o all'iscrizione dell'atto. Si deve del pari annotare, in margine alla trascrizione della relativa domanda, la sentenza di devoluzione del fondo enfiteutico. Se tali annotazioni non sono eseguite, non</p>	<p>Codice Civile Art. 2655. Annotazione di atti e di sentenze. Qualora un atto trascritto o iscritto sia dichiarato nullo o sia annullato, risolto, rescisso o revocato, o sia soggetto a condizione risolutiva, la dichiarazione di nullità e, rispettivamente, l'annullamento, la risoluzione, la rescissione, la revocazione, l'avveramento della condizione devono annotarsi in margine alla trascrizione o all'iscrizione dell'atto. Si deve del pari annotare, in margine alla trascrizione della relativa domanda, la sentenza di devoluzione del fondo enfiteutico. Se tali annotazioni non sono eseguite, non</p>



<p>producono effetto le successive trascrizioni o iscrizioni a carico di colui che ha ottenuto la dichiarazione di nullità o l'annullamento, la risoluzione, la rescissione, la revoca o la devoluzione o a favore del quale si è avverata la condizione. Eseguita l'annotazione, le trascrizioni o iscrizioni già compiute hanno il loro effetto secondo l'ordine rispettivo.</p> <p>L'annotazione si opera in base alla sentenza o alla convenzione da cui risulta uno dei fatti sopra indicati; se si tratta di condizione, può eseguirsi in virtù della dichiarazione unilaterale del contraente in danno del quale la condizione stessa si è verificata</p>	<p>producono effetto le successive trascrizioni o iscrizioni a carico di colui che ha ottenuto la dichiarazione di nullità o l'annullamento, la risoluzione, la rescissione, la revoca o la devoluzione o a favore del quale si è avverata la condizione. Eseguita l'annotazione, le trascrizioni o iscrizioni già compiute hanno il loro effetto secondo l'ordine rispettivo.</p> <p>L'esecuzione dell'annotazione, nei casi in cui non sia stata trascritta la corrispondente domanda giudiziale, produce gli effetti di tale trascrizione.</p> <p>Si devono annotare gli atti o i fatti da cui derivino modificazioni al contenuto delle trascrizioni o iscrizioni già eseguite.”</p> <p>L'annotazione si opera in base alla sentenza o all'atto da cui risulta uno dei fatti sopra indicati; se si tratta di condizione, può eseguirsi in virtù della dichiarazione unilaterale del contraente in danno del quale la condizione stessa si è verificata</p>
<p>Codice Civile Art. 2668. Cancellazione della trascrizione.</p> <p>La cancellazione della trascrizione delle domande enunciate dagli articoli 2652 e 2653 e delle relative annotazioni si esegue quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.</p> <p>Deve essere giudizialmente ordinata, qualora la domanda sia rigettata o il processo sia estinto per rinuncia o per inattività delle parti.</p> <p>Si deve cancellare l'indicazione della condizione o del termine negli atti trascritti, quando l'avveramento o la mancanza della condizione ovvero la scadenza del termine risulta da sentenza o da dichiarazione, anche unilaterale, della parte, in danno della quale la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.</p> <p>Si deve cancellare la trascrizione dei contratti preliminari quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.</p>	<p>Codice Civile Art. 2668. Cancellazione della trascrizione.</p> <p>La cancellazione della trascrizione delle domande enunciate dagli articoli 2652 e 2653 e delle relative annotazioni si esegue quando è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.</p> <p>Deve essere giudizialmente ordinata, qualora la domanda sia rigettata o il processo sia estinto per rinuncia o per inattività delle parti.</p> <p>Si deve cancellare l'indicazione della condizione o del termine negli atti trascritti, quando l'avveramento o la mancanza della condizione ovvero la scadenza del termine risulta da sentenza o da dichiarazione, anche unilaterale, della parte, in danno della quale la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.</p> <p>Si deve cancellare la trascrizione dei contratti preliminari quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti interessate ovvero è ordinata giudizialmente con sentenza passata in giudicato.</p> <p>Si devono cancellare le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni eseguite illegittimamente, quando la cancellazione è debitamente consentita dalle parti</p>



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

	interessate ovvero è ordinata giudizialmente, anche con provvedimento di urgenza.
Codice Civile Art. 2909 Cosa giudicata. L'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato fa stato a ogni effetto tra le parti, i loro eredi o aventi causa	Codice Civile Art. 2909 Cosa giudicata. L'accertamento contenuto nella sentenza passata in giudicato fa stato a ogni effetto tra le parti, i loro eredi o aventi causa, salve le norme sull'acquisto in buona fede dei mobili e sulla trascrizione.



<p>Codice Civile Art. 2647. Costituzione del fondo patrimoniale e separazione di beni. Devono essere trascritti, se hanno per oggetto beni immobili, la costituzione del fondo patrimoniale, le convenzioni matrimoniali che escludono i beni medesimi dalla comunione tra i coniugi, gli atti e i provvedimenti di scioglimento della comunione, gli atti di acquisto di beni personali a norma delle lettere c), d), e) ed f) dell'articolo 179, a carico, rispettivamente, dei coniugi titolari del fondo patrimoniale o del coniuge titolare del bene escluso o che cessa di far parte della comunione. Le trascrizioni previste dal precedente comma devono essere eseguite anche relativamente ai beni immobili che successivamente entrano a far parte del patrimonio familiare o risultano esclusi dalla comunione tra i coniugi. La trascrizione del vincolo derivante dal fondo patrimoniale costituito per testamento deve essere eseguita d'ufficio dal conservatore contemporaneamente alla trascrizione dell'acquisto a causa di morte .</p>	<p>Codice Civile Art. 2647. Costituzione del fondo patrimoniale e separazione di beni. Devono essere trascritti, se hanno per oggetto beni immobili, la costituzione del fondo patrimoniale, le convenzioni matrimoniali che escludono i beni medesimi dalla comunione tra i coniugi, gli atti e i provvedimenti di scioglimento della comunione, gli atti di acquisto di beni personali a norma delle lettere c), d), e) ed f) dell'articolo 179, a carico, rispettivamente, dei coniugi titolari del fondo patrimoniale o del coniuge titolare del bene escluso o che cessa di far parte della comunione. Le trascrizioni previste dal precedente comma devono essere eseguite anche relativamente ai beni immobili che successivamente entrano a far parte del fondo patrimoniale o risultano esclusi dalla comunione tra i coniugi. La trascrizione del vincolo derivante dal fondo patrimoniale costituito per testamento deve essere eseguita d'ufficio dal conservatore contemporaneamente alla trascrizione dell'acquisto a causa di morte. In ogni caso, il vincolo derivante dal fondo patrimoniale e l'esclusione di determinati beni immobili dalla comunione legale ai sensi dei commi primo e secondo non possono essere opposti ai terzi finché non siano trascritti.</p>
<p>Legge n. 52 del 1985 Art. 29 Norme finali 1. Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini. 1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti, ad esclusione dei diritti reali di garanzia, devono contenere, per le unità immobiliari urbane, a pena di nullità, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto e la dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della</p>	<p>Legge n. 52 del 1985 Art. 29 Norme finali 1. Negli atti con cui si concede l'ipoteca o di cui si chiede la trascrizione, l'immobile deve essere designato anche con l'indicazione di almeno tre dei suoi confini 1-bis. Gli atti pubblici e le scritture private autenticate tra vivi e i provvedimenti giudiziari ed amministrativi, aventi ad oggetto il trasferimento, la costituzione o lo scioglimento di comunione di diritti reali su fabbricati già esistenti devono contenere, per le unità immobiliari urbane, oltre all'identificazione catastale, il riferimento alle planimetrie depositate in catasto. Devono inoltre contenere, per gli atti tra vivi, la</p>



<p>conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale. Prima della stipula dei predetti atti il notaio individua gli intestatari catastali e verifica la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari</p>	<p>dichiarazione, resa in atti dagli intestatari, della conformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, sulla base delle disposizioni vigenti in materia catastale. La predetta dichiarazione può essere sostituita da un'attestazione di conformità rilasciata da un tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale; trattandosi di provvedimenti giudiziari o amministrativi, è sostituita dalla corrispondente attestazione dell'autorità giudiziaria o amministrativa.</p> <p>1-ter. In relazione agli atti e provvedimenti previsti nel comma precedente, aventi ad oggetto fabbricati di qualsiasi natura e terreni, il notaio, ovvero l'autorità giudiziaria, individuano gli intestatari catastali, verificano la loro conformità con le risultanze dei registri immobiliari e la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio, e attestano nell'atto o nel provvedimento soggetto a trascrizione la sussistenza di tale conformità e continuità, ovvero che la stessa sarà realizzata contestualmente alla trascrizione.</p> <p>1-quater. Il conservatore non può trascrivere e iscrivere in mancanza dei riferimenti e delle dichiarazioni previsti nei due commi precedenti.</p>
<p>Codice Civile Art. 2650. Continuità delle trascrizioni. Nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, 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. Quando l'atto anteriore di acquisto è stato trascritto, le successive trascrizioni o iscrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo, salvo il disposto dell'articolo 2644. L'ipoteca legale a favore dell'alienante e quella a favore del condividente, iscritte contemporaneamente alla trascrizione del titolo di acquisto o della divisione, prevalgono sulle trascrizioni o iscrizioni eseguite anteriormente contro l'acquirente o il condividente tenuto al conguaglio</p>	<p>Codice Civile Art. 2650. Continuità delle trascrizioni. Nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, 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. Quando l'atto anteriore di acquisto è stato trascritto, le successive trascrizioni o iscrizioni producono effetto secondo il loro ordine rispettivo, salvo il disposto dell'articolo 2644. Questa disposizione non trova applicazione nel caso previsto dall'articolo 1478 del codice civile, e negli altri casi di disposizione di diritti altrui. L'ipoteca legale a favore dell'alienante e quella a favore del condividente, iscritte contemporaneamente alla trascrizione del titolo di acquisto o della divisione, prevalgono sulle trascrizioni o iscrizioni eseguite anteriormente contro l'acquirente o il condividente tenuto al</p>



	<p>conguaglio. Devono essere trascritte, ai fini della continuità delle trascrizioni, le modificazioni del nome, della denominazione o della ragione sociale dei soggetti nei confronti dei quali è stata eseguita una precedente trascrizione o iscrizione.</p>
<p>Codice Civile Art. 2654. Annotazione di domande o atti soggetti a trascrizione. La trascrizione degli atti e delle domande indicati dai due articoli precedenti dev'essere anche annotata in margine alla trascrizione o iscrizione, quando si riferisce a un atto trascritto o iscritto.</p>	<p>Codice Civile Art. 2654. Annotazione di domande o atti soggetti a trascrizione. La trascrizione degli atti e delle domande indicati dai due articoli precedenti dev'essere anche annotata in margine alla trascrizione o iscrizione, quando si riferisce a un atto trascritto o iscritto. Articolo 2654-bis. Presunzione di titolarità. Agli effetti dell'esercizio dell'azione di rivendicazione della proprietà o di altri diritti reali, ed in qualunque procedimento giudiziario ed amministrativo, colui che dalle risultanze dei registri immobiliari, che siano conformi all'intestazione catastale, risulti titolare si presume tale fino a prova contraria di fronte a chiunque opponga un acquisto a qualsiasi titolo non trascritto, o trascritto tardivamente. A tal fine, per risultanze dei registri immobiliari si intendono le trascrizioni relative al medesimo immobile nell'ultimo ventennio, che siano continue a norma dell'art. 2650, esteriormente regolari e non siano contraddette da altre trascrizioni prevalenti, anche ai sensi degli articoli 2652 e 2653. E' fatto salvo il disposto degli articoli 1159-ter e 2652 numero 9-bis.</p>
<p>Codice Civile Art. 2652. Domande riguardanti atti soggetti a trascrizione. Effetti delle relative trascrizioni rispetto ai terzi. Si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'articolo 2643, le domande giudiziali indicate dai numeri seguenti, agli effetti per ciascuna di esse previsti: 1) le domande di risoluzione dei contratti e quelle indicate dal secondo comma dell'articolo 648 e dall'ultimo comma dell'articolo 793, le domande di rescissione, le domande di revocazione delle donazioni, nonché quelle indicate dall'articolo 524. Le sentenze che accolgono tali domande non</p>	<p>Codice Civile Art. 2652. Domande riguardanti atti soggetti a trascrizione. Effetti delle relative trascrizioni rispetto ai terzi. Si devono trascrivere, qualora si riferiscano ai diritti menzionati nell'articolo 2643, le domande giudiziali indicate dai numeri seguenti, agli effetti per ciascuna di esse previsti: 1) le domande di risoluzione dei contratti e quelle indicate dal secondo comma dell'articolo 648 e dall'ultimo comma dell'articolo 793, le domande di rescissione, le domande di revocazione delle donazioni, nonché quelle indicate dall'articolo 524. Le sentenze che accolgono tali domande non</p>



<p>pregiudicano i diritti acquistati dai terzi in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>2) le domande dirette a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre. La trascrizione della sentenza che accoglie la domanda prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda;</p> <p>3) le domande dirette a ottenere l'accertamento giudiziale della sottoscrizione di scritture private in cui si contiene un atto soggetto a trascrizione o a iscrizione. La trascrizione o l'iscrizione dell'atto contenuto nella scrittura produce effetto dalla data in cui è stata trascritta la domanda;</p> <p>4) le domande dirette all'accertamento della simulazione di atti soggetti a trascrizione. La 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;</p> <p>5) le domande di revoca degli atti soggetti a trascrizione, che siano stati compiuti in pregiudizio dei creditori. La sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>6) le domande dirette a far dichiarare la nullità o a far pronunciare l'annullamento di atti soggetti a trascrizione e le domande dirette a impugnare la validità della trascrizione. Se la domanda è trascritta dopo cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati a qualunque titolo dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda. Se però la domanda è diretta a far pronunciare l'annullamento per una causa diversa dall'incapacità legale, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, anche se questa è stata trascritta prima che siano decorsi cinque anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, purché in questo caso i terzi abbiano acquistato a titolo oneroso;</p>	<p>pregiudicano i diritti acquistati dai terzi in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>2) le domande dirette a ottenere l'esecuzione in forma specifica dell'obbligo a contrarre. La trascrizione della sentenza che accoglie la domanda prevale sulle trascrizioni e iscrizioni eseguite contro il convenuto dopo la trascrizione della domanda;</p> <p>3) le domande dirette a ottenere l'accertamento giudiziale della sottoscrizione di scritture private in cui si contiene un atto soggetto a trascrizione o a iscrizione. La trascrizione o l'iscrizione dell'atto contenuto nella scrittura produce effetto dalla data in cui è stata trascritta la domanda;</p> <p>4) le domande dirette all'accertamento della simulazione di atti soggetti a trascrizione. La 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;</p> <p>5) le domande di revoca degli atti soggetti a trascrizione, che siano stati compiuti in pregiudizio dei creditori. La sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i diritti acquistati a titolo oneroso dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;</p> <p>6) le domande dirette a far dichiarare la nullità o l'inefficacia, o a far pronunciare l'annullamento di atti e provvedimenti soggetti a trascrizione, e le domande dirette a impugnare la validità della trascrizione.</p> <p>Se la domanda è trascritta dopo tre anni dalla data di trascrizione dell'atto, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati a qualunque titolo, in base ad un atto o provvedimento trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda medesima, dai terzi di buona fede che abbiano ignorato il vizio dell'atto o della trascrizione. Se però la domanda è diretta a far pronunciare l'annullamento per una causa diversa dall'incapacità legale, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della</p>
--	--



7) le domande con le quali si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte.

Salvo quanto è disposto dal secondo e dal terzo comma dell'art. 534, se la trascrizione della domanda è eseguita dopo cinque anni dalla data della trascrizione dell'acquisto, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi di buona fede che, in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, hanno a qualunque titolo acquistato diritti da chi appare erede o legatario;

8) le domande di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima.

Se la trascrizione è eseguita dopo dieci anni dall'apertura della successione, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi che hanno acquistato a titolo oneroso diritti in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;

9) le domande di revocazione e quelle di opposizione di terzo contro le sentenze soggette a trascrizione per le cause previste dai numeri 1, 2, 3 e 6 dell'articolo 395 del codice di procedura civile e dal secondo comma dell'art. 404 dello stesso codice.

Se la domanda è trascritta dopo cinque anni dalla trascrizione della sentenza impugnata, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.

Alla domanda giudiziale è equiparato l'atto notificato con il quale la parte, in presenza di compromesso o di clausola compromissoria, dichiara all'altra la propria intenzione di promuovere il procedimento arbitrale, propone la domanda e procede, per quanto le spetta, alla nomina degli arbitri

domanda, anche se questa è stata trascritta prima che siano decorsi tre anni dalla data della trascrizione dell'atto impugnato, purché in questo caso i terzi abbiano acquistato a titolo oneroso;

7) le domande con le quali si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte.

Salvo quanto è disposto dal secondo e dal terzo comma dell'art. 534, se la trascrizione della domanda è eseguita dopo **tre** anni dalla data della trascrizione dell'acquisto, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi di buona fede che, in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda, hanno a qualunque titolo acquistato diritti da chi appare erede o legatario;

8) le domande di riduzione delle donazioni e delle disposizioni testamentarie per lesione di legittima.

Se la trascrizione è eseguita dopo **tre** anni dall'apertura della successione **in caso di donazione debitamente trascritta, o dalla trascrizione dell'acquisto per causa di morte in caso di disposizione testamentaria**, la sentenza che accoglie la domanda non pregiudica i terzi che hanno acquistato **in buona fede** diritti in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda;

9) le domande di revocazione e quelle di opposizione di terzo contro le sentenze soggette a trascrizione per le cause previste dai numeri 1, 2, 3 e 6 dell'articolo 395 del codice di procedura civile e dal secondo comma dell'art. 404 dello stesso codice.

Se la domanda è trascritta dopo **tre** anni dalla trascrizione della sentenza impugnata, la sentenza che l'accoglie non pregiudica i diritti acquistati dai terzi di buona fede in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda.

Alla domanda giudiziale è equiparato l'atto notificato con il quale la parte, in presenza di compromesso o di clausola compromissoria, dichiara all'altra la propria intenzione di promuovere il procedimento arbitrale, propone la domanda e procede, per quanto le spetta, alla

9-bis) le domande dirette a far dichiarare verificata l'usucapione. Sono salvi i diritti



	<p>acquistati dai terzi di buona fede verso il precedente titolare in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda stessa, ove ricorrano i presupposti di cui all'articolo 2654-bis.</p> <p>Nei casi in cui nel presente articolo, o nell'articolo 2653, è richiesta la condizione di buona fede del terzo acquirente, la stessa è esclusa unicamente dalla conoscenza effettiva, al momento della formazione dell'atto di acquisto, del pregiudizio causato al precedente titolare.</p>
<p>Codice Civile Art. 534. Diritti dei terzi. L'erede può agire anche contro gli aventi causa da chi possiede a titolo di erede o senza titolo. Sono salvi i diritti acquistati, per effetto di convenzioni a titolo oneroso con l'erede apparente, dai terzi i quali provino di avere contrattato in buona fede. La disposizione del comma precedente non si applica ai beni immobili e ai beni mobili iscritti nei pubblici registri, se l'acquisto a titolo di erede e l'acquisto dall'erede apparente non sono stati trascritti anteriormente alla trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede o del legatario vero, o alla trascrizione della domanda giudiziale contro l'erede apparente</p>	<p>Codice Civile Art. 534. Diritti dei terzi L'erede può agire anche contro gli aventi causa da chi possiede a titolo di erede o senza titolo. Sono salvi i diritti acquistati, per effetto di convenzioni a titolo oneroso con l'erede o legatario apparente, dai terzi i quali provino di avere contrattato in buona fede. La disposizione del comma precedente non si applica ai beni immobili e ai beni mobili iscritti nei pubblici registri, se l'acquisto a titolo di erede e l'acquisto dall'erede apparente non sono stati trascritti anteriormente alla trascrizione dell'acquisto da parte dell'erede o del legatario vero, o alla trascrizione della domanda giudiziale contro l'erede apparente</p>
<p>Codice civile Art. 1159-bis Usucapione speciale per la piccola proprietà rurale. La proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge si acquista in virtù del possesso continuato per quindici anni. Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia debitamente trascritto, un fondo rustico con annessi fabbricati, situati in comuni classificati montani dalla legge, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di cinque anni dalla data di trascrizione. La legge speciale stabilisce la procedura, le modalità e le agevolazioni per la regolarizzazione del titolo di proprietà. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai fondi rustici con annessi</p>	<p>Codice civile Art. 1159-bis Usucapione speciale per la piccola proprietà rurale La proprietà dei fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge si acquista in virtù del possesso continuato per quindici anni. Colui che acquista in buona fede da chi non è proprietario, in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia debitamente trascritto, un fondo rustico con annessi fabbricati, situati in comuni classificati montani dalla legge, ne compie l'usucapione in suo favore col decorso di cinque anni dalla data di trascrizione. La legge speciale stabilisce la procedura, le modalità e le agevolazioni per la regolarizzazione del titolo di proprietà. Le disposizioni di cui ai commi precedenti si applicano anche ai fondi rustici con annessi</p>



<p>fabbricati, situati in comuni non classificati montani dalla legge, aventi un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale .</p>	<p>fabbricati, situati in comuni non classificati montani dalla legge, aventi un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale . Articolo 1159-ter. Usucapione sulla base delle risultanze dei registri immobiliari Colui che acquista in buona fede da chi non è titolare il diritto di proprietà o un diritto reale di godimento su un immobile, anche in assenza di un titolo idoneo a tal fine o del possesso, ma potendo vantare una catena continua di trascrizioni e ricorrendo gli altri presupposti indicati dall'articolo 2654-bis, ne compie l'usucapione sulla base delle risultanze dei registri immobiliari col decorso di venti anni dalla data di trascrizione del suo acquisto. Il termine è ridotto a dieci anni se si tratta di fondi rustici con annessi fabbricati situati in comuni classificati montani dalla legge, o che abbiano un reddito non superiore ai limiti fissati dalla legge speciale.</p>
<p>Codice Civile Art. 2659. Nota di trascrizione. Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:</p> <ol style="list-style-type: none">1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo;2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste	<p>Codice Civile Art. 2659. Nota di trascrizione. Chi domanda la trascrizione di un atto tra vivi deve presentare al conservatore dei registri immobiliari, insieme con la copia del titolo, una nota in doppio originale, nella quale devono essere indicati:</p> <ol style="list-style-type: none">1) il cognome ed il nome, il luogo e data di nascita e il numero di codice fiscale delle parti, nonché il regime patrimoniale delle stesse, se coniugate, secondo quanto risulta da loro dichiarazione resa nel titolo o da certificato dell'ufficiale di stato civile; la denominazione o la ragione sociale, la sede e il numero di codice fiscale delle persone giuridiche, delle società previste dai capi II, III e IV del titolo V del libro quinto e delle associazioni non riconosciute, con l'indicazione, per queste ultime e per le società semplici, anche delle generalità delle persone che le rappresentano secondo l'atto costitutivo;2) il titolo di cui si chiede la trascrizione e la data del medesimo;3) il cognome e il nome del pubblico ufficiale che ha ricevuto l'atto o autenticato le firme, o l'autorità giudiziaria che ha pronunciato la sentenza;4) la natura e la situazione dei beni a cui si riferisce il titolo, con le indicazioni richieste



<p>dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione.</p> <p>Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto.</p>	<p>dall'articolo 2826, nonché, nel caso previsto dall'articolo 2645-bis, comma 4, la superficie e la quota espressa in millesimi di cui a quest'ultima disposizione.</p> <p>Se l'acquisto, la rinuncia o la modificazione del diritto sono sottoposti a termine o a condizione, se ne deve fare menzione nella nota di trascrizione. Tale menzione non è necessaria se, al momento in cui l'atto si trascrive, la condizione sospensiva si è verificata o la condizione risolutiva è mancata ovvero il termine iniziale è scaduto. La mancata menzione della condizione risolutiva o del termine finale ne determina l'inopponibilità ai successivi acquirenti; in caso di mancata menzione della condizione sospensiva, del termine iniziale o di altra causa di inefficacia originaria, si applicano gli articoli 2652, numero 6, 2654-bis e 1159-ter.</p>
<p>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</p> <p>Art. 5 Chi pretende di avere acquistato la proprietà o un altro diritto reale su beni immobili per usucapione o per altro modo di acquisto originario, può ottenerne l'iscrizione nel libro fondiario sulla base di una sentenza passata in giudicato che gli riconosca il diritto stesso.</p> <p>Chi pretende di avere conseguito per prescrizione la liberazione di un immobile o di un altro diritto reale da un vincolo iscritto nel libro fondiario può ottenerne la cancellazione sulla base di una sentenza passata in giudicato che riconosca l'estinzione del vincolo.</p> <p>Restano però salvi in ogni caso i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario anteriormente all'iscrizione o cancellazione, o all'annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o la cancellazione</p>	<p>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</p> <p>Art. 5. Chi pretende di avere acquistato la proprietà o un altro diritto reale su beni immobili per usucapione o per altro modo di acquisto originario, può ottenerne l'iscrizione nel libro fondiario sulla base di una sentenza passata in giudicato che gli riconosca il diritto stesso.</p> <p>Chi pretende di avere conseguito per prescrizione la liberazione di un immobile o di un altro diritto reale da un vincolo iscritto nel libro fondiario può ottenerne la cancellazione sulla base di una sentenza passata in giudicato che riconosca l'estinzione del vincolo.</p> <p>Restano però salvi in ogni caso i diritti dei terzi acquistati sulla fede del libro fondiario e ignorando l'acquisto del diritto extratavolare anteriormente all'iscrizione o cancellazione, o all'annotazione della domanda giudiziale diretta ad ottenere l'iscrizione o la cancellazione</p>
<p>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</p> <p>Art. 7 L'opponibilità ai terzi delle cause di invalidità o inefficacia di una intavolazione, sulla quale siano stati conseguiti ulteriori diritti tavolari, è regolata dagli articoli 61 e seguenti della legge generale sui libri fondiari.</p> <p>Non sono perciò applicabili, in quanto si riferiscano a tali diritti, le disposizioni del codice civile incompatibili con dette norme, e in particolare gli articoli 534, 561, 563, 1445 e 2652, salvo quanto è disposto dall'articolo 20 della legge generale sui libri fondiari circa</p>	<p>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</p> <p>Art. 7 L'opponibilità ai terzi delle cause di invalidità o inefficacia di una intavolazione, sulla quale siano stati conseguiti ulteriori diritti tavolari, è regolata dagli articoli 61 e seguenti della legge generale sui libri fondiari.</p> <p>Non sono perciò applicabili, in quanto si riferiscano a tali diritti, le disposizioni del codice civile incompatibili con dette norme, e in particolare gli articoli 534 e 2652 salvo quanto è disposto dall'articolo 20 della legge generale sui libri fondiari circa l'annotazione delle domande</p>



l'annotazione delle domande di impugnativa	di impugnativa
Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 21. Il certificato fa presumere ad ogni effetto la qualità di erede. Non può essere considerato erede o legatario apparente ai sensi e per gli effetti degli articoli 534 e 2652, n. 7, del codice civile, in quanto applicabili, o possessore in buona fede, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 535 dello stesso codice, chi non sia in possesso del certificato rilasciato secondo le norme del presente decreto	Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 21. Il certificato fa presumere ad ogni effetto la qualità di erede. Non può essere considerato erede o legatario apparente ai sensi e per gli effetti dell'articolo 534 del codice civile, in quanto applicabile , o possessore in buona fede, ai sensi e per gli effetti dell'articolo 535 dello stesso codice, chi non sia in possesso del certificato rilasciato secondo le norme del presente decreto
Legge Tavolare allegata al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 28. Gli artt. 63 e seguenti della presente legge stabiliscono i limiti entro i quali i diritti acquistati da terze persone sulla fede del libro fondiario possono essere impugnati	Legge Tavolare allegata al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499 28. Gli artt. 63 e seguenti della presente legge stabiliscono i limiti entro i quali i diritti acquistati da terze persone sulla fede del libro fondiario possono essere impugnati. E' acquisto sulla fede del libro fondiario quello compiuto in buona fede a norma dell'articolo 2652, ultimo comma, del codice civile.

Codice Civile Art. 2653. Altre domande e atti soggetti a trascrizione a diversi effetti. Devono parimenti essere trascritti: 1) le domande dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento su beni immobili e le domande dirette all'accertamento dei diritti stessi. La sentenza pronunciata contro il convenuto indicato nella trascrizione della domanda ha effetto anche contro coloro che hanno acquistato diritti dal medesimo in base a un atto trascritto dopo la trascrizione della domanda; 2) la domanda di devoluzione del fondo enfiteutico. La pronuncia di devoluzione ha effetto anche nei confronti di coloro che hanno acquistato diritti dall'enfiteuta in base a un atto trascritto posteriormente alla trascrizione della domanda; 3) le domande e le dichiarazioni di riscatto nella vendita di beni immobili. Se la trascrizione di tali domande o dichiarazioni è eseguita dopo sessanta giorni dalla scadenza del termine per l'esercizio del riscatto, restano salvi i diritti acquistati dai terzi	Codice Civile Art. 2653. Altre domande e atti soggetti a trascrizione a diversi effetti. Devono parimenti essere trascritti: 1) le domande dirette a rivendicare la proprietà o altri diritti reali di godimento su beni immobili e le domande dirette all'accertamento dei diritti stessi. La sentenza pronunciata contro il convenuto indicato nella trascrizione della domanda ha effetto anche contro coloro che hanno acquistato diritti dal medesimo in base a un atto trascritto dopo la trascrizione della domanda. Ove però ricorrano i presupposti di cui all'art. 2654-bis, sono salvi alle medesime condizioni i diritti acquistati dai terzi di buona fede verso colui che appaia titolare dai registri immobiliari; 2) la domanda di devoluzione del fondo enfiteutico. La pronuncia di devoluzione ha effetto anche nei confronti di coloro che hanno acquistato diritti dall'enfiteuta in base a un atto trascritto posteriormente alla trascrizione della domanda; 3) le domande e le dichiarazioni di riscatto nella
---	---



<p>dopo la scadenza del termine medesimo in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda o della dichiarazione;</p> <p>4) le domande di separazione degli immobili dotali e quelle di scioglimento della comunione tra coniugi avente per oggetto beni immobili. La sentenza che pronunzia la separazione o lo scioglimento non ha effetto a danno dei terzi che, anteriormente alla trascrizione della domanda, hanno validamente acquistato dal marito diritti relativi a beni dotali o a beni della comunione;</p> <p>5) gli atti e le domande che interrompono il corso dell'usucapione di beni immobili. L'interruzione non ha effetto riguardo ai terzi che hanno acquistato diritti dal possessore in base a un atto trascritto o iscritto, se non dalla data della trascrizione dell'atto o della domanda. Alla domanda giudiziale è equiparato l'atto notificato con il quale la parte, in presenza di compromesso o di clausola compromissoria, dichiara all'altra la propria intenzione di promuovere il procedimento arbitrale, propone la domanda e procede, per quanto le spetta, alla nomina degli arbitri</p>	<p>vendita di beni immobili. Se la trascrizione di tali domande o dichiarazioni è eseguita dopo sessanta giorni dalla scadenza del termine per l'esercizio del riscatto, restano salvi i diritti acquistati dai terzi dopo la scadenza del termine medesimo in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione della domanda o della dichiarazione;</p> <p>4) le domande di separazione degli immobili dotali e quelle di scioglimento della comunione tra coniugi avente per oggetto beni immobili. La sentenza che pronunzia la separazione o lo scioglimento non ha effetto a danno dei terzi che, anteriormente alla trascrizione della domanda, hanno validamente acquistato dal marito diritti relativi a beni dotali o a beni della comunione;</p> <p>5) gli atti e le domande che interrompono il corso dell'usucapione di beni immobili. L'interruzione non ha effetto riguardo ai terzi che hanno acquistato diritti dal possessore in base a un atto trascritto o iscritto, se non dalla data della trascrizione dell'atto o della domanda. Alla domanda giudiziale è equiparato l'atto notificato con il quale la parte, in presenza di compromesso o di clausola compromissoria, dichiara all'altra la propria intenzione di promuovere il procedimento arbitrale, propone la domanda e procede, per quanto le spetta, alla nomina degli arbitri.</p>
<p>Codice Civile Art. 2671. Obbligo dei pubblici ufficiali. Il notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione ha l'obbligo di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile, ed è tenuto al risarcimento dei danni in caso di ritardo, salva l'applicazione delle pene pecuniarie previste dalle leggi speciali, se lascia trascorrere trenta giorni dalla data dell'atto ricevuto o autenticato. Rimangono ferme le disposizioni delle leggi speciali che stabiliscono a carico di altre persone l'obbligo di richiedere la trascrizione di determinati atti e le relative sanzioni.</p>	<p>Codice Civile Art. 2671. Obbligo dei pubblici ufficiali. Il notaio o altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto soggetto a trascrizione, annotazione o cancellazione ha l'obbligo di curare che questa venga eseguita nel più breve tempo possibile, ed è tenuto al risarcimento dei danni in caso di ritardo, salva l'applicazione delle pene pecuniarie previste dalle leggi speciali, se lascia trascorrere trenta giorni dalla data dell'atto ricevuto o autenticato. Rimangono ferme le disposizioni delle leggi speciali che stabiliscono a carico di altre persone l'obbligo di richiedere la trascrizione di determinati atti e le relative sanzioni</p>
<p>Codice Civile Art. 2648. -Accettazione di eredità e acquisto di legato.</p>	<p>Codice Civile Art. 2648. -Accettazione di eredità e acquisto di legato.</p>



<p>Si devono trascrivere l'accettazione dell'eredità che importi acquisto dei diritti enunciati nei numeri 1, 2 e 4 dell'articolo 2643 o liberazione dai medesimi e l'acquisto del legato che abbia lo stesso oggetto</p> <p>La trascrizione dell'accettazione dell'eredità si opera in base alla dichiarazione del chiamato all'eredità, contenuta in un atto pubblico ovvero in una scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.</p> <p>Se il chiamato ha compiuto uno degli atti che importano accettazione tacita dell'eredità, si può richiedere la trascrizione sulla base di quell'atto, qualora esso risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente.</p> <p>La trascrizione dell'acquisto del legato si opera sulla base di un estratto autentico del testamento</p>	<p>(Vedi il testo coordinato dell'art. 2648 c.c., comprensivo della modifica apportata dall'art. 7 in commento, a margine dell'art. 1 del presente progetto).</p>
<p>Codice Civile Art. 2674. Divieto di rifiutare gli atti del proprio ufficio.</p> <p>Il conservatore può recusare di ricevere le note e i titoli, se non sono in carattere intelligibile e non può riceverli quando il titolo non ha i requisiti stabiliti dagli articoli 2657, 2660, primo comma, 2821, 2835 e 2837 o non è presentato con le modalità previste dall'articolo 2658 e quando la nota non contiene le indicazioni prescritte dagli articoli 2659, 2660 e 2839, numeri 1), 3), 4) e 7).</p> <p>In ogni altro caso il conservatore non può recusare o ritardare di ricevere la consegna dei titoli presentati e di eseguire le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni richieste, nonché di spedire le copie o i certificati. Le parti possono far stendere immediatamente verbale del rifiuto o del ritardo da un notaio o da un ufficiale giudiziario assistito da due testimoni.</p>	<p>Codice Civile Art. 2674. Divieto di rifiutare gli atti del proprio ufficio.</p> <p>Il conservatore può recusare di ricevere le note e i titoli, se non sono in carattere intelligibile e non può riceverli quando il titolo non ha i requisiti stabiliti dagli articoli 2657, 2660, primo comma, 2821, 2835 e 2837 o non è presentato con le modalità previste dall'articolo 2658 e quando la nota non contiene le indicazioni prescritte dagli articoli 2659, 2660 e 2839, numeri 1), 3), 4) e 7).</p> <p>In ogni altro caso, fatto salvo il disposto dell'articolo 2674-bis, il conservatore non può recusare o ritardare di ricevere la consegna dei titoli presentati e di eseguire le trascrizioni, iscrizioni o annotazioni richieste, nonché di spedire le copie o i certificati. Le parti possono far stendere immediatamente verbale del rifiuto o del ritardo da un notaio o da un ufficiale giudiziario assistito da due testimoni.</p>
<p>Codice Civile Art. 2674-bis. Trascrizione e iscrizione con riserva e impugnazione.</p> <p>Al di fuori dei casi di cui al precedente articolo, qualora emergano gravi e fondati dubbi sulla trascrivibilità di un atto o sulla iscrivibilità di una ipoteca, il conservatore, su istanza della parte richiedente, esegue la formalità con riserva.</p>	<p>Codice Civile Art. 2674-bis. Trascrizione e iscrizione con riserva e impugnazione.</p> <p>Al di fuori dei casi di cui al precedente articolo, qualora emergano gravi e fondati dubbi sulla eseguibilità della trascrizione di un atto o della iscrizione di una ipoteca, il conservatore, su istanza della parte richiedente,</p>



<p>La parte a favore della quale è stata eseguita la formalità con riserva deve proporre reclamo all'autorità giudiziaria</p>	<p>esegue la formalità con riserva. Il conservatore, ai fini di cui all'articolo 2674, avvisa il richiedente della facoltà di richiedere l'esecuzione delle formalità con riserva. In mancanza della relativa istanza, il conservatore rifiuta l'esecuzione della formalità.</p> <p>La parte a favore della quale è stata eseguita la formalità con riserva deve proporre reclamo all'autorità giudiziaria</p>
<p>Art. 113-ter. Disposizioni di attuazione del codice civile.</p> <p>Il conservatore, nel caso in cui non riceva i titoli e le note ai sensi dell'articolo 2674 del codice, indica sulle note i motivi del rifiuto e restituisce uno degli originali alla parte richiedente. La parte può avvalersi del procedimento stabilito nell'articolo 745 del codice di procedura civile. Dello stesso procedimento la parte può avvalersi per il ritardo nel rilascio di certificati o di copie.</p> <p>Il pubblico ministero comunica al Ministero di grazia e giustizia e al Ministero delle finanze la decisione adottata</p>	<p>Art. 113-ter. Disposizioni di attuazione del codice civile.</p> <p>Il conservatore, nel caso in cui non riceva i titoli e le note ai sensi dell'articolo 2674 del codice, indica sulle note i motivi del rifiuto e restituisce uno degli originali alla parte richiedente. La parte può avvalersi del procedimento stabilito nell'articolo 745 del codice di procedura civile. Dello stesso procedimento la parte può avvalersi per il ritardo nel rilascio di certificati o di copie.</p> <p>Il pubblico ministero comunica al Ministero di grazia e giustizia e al Ministero delle finanze la decisione adottata .</p> <p>In particolare, il tribunale ordina l'esecuzione della formalità di trascrizione, iscrizione o annotazione, quando concorrono le seguenti condizioni:</p> <ol style="list-style-type: none">1) se l'atto presentato al conservatore rientra tra quelli soggetti a trascrizione, iscrizione o annotazione;2) se la formalità risulta giustificata dal contenuto dei documenti prodotti;3) se non sussiste alcun giustificato dubbio sulla capacità personale e legittimazione delle parti di disporre dell'oggetto a cui la formalità si riferisce4) se i documenti prodotti hanno tutti i requisiti di legge per l'esecuzione della formalità richiesta. <p>Trattandosi di atto ricevuto o autenticato da un notaio o altro pubblico ufficiale, i presupposti indicati dai numeri 3 e 4 sono dallo stesso verificati.</p> <p>Quando si tratta di trascrizioni, iscrizioni o annotazioni ordinate da un'autorità giudiziaria o amministrativa, il tribunale si limita a decidere sull'ammissibilità della formalità con riguardo alle previsioni dei</p>



	numeri 1 e 2 del comma precedente.
<p>Codice Civile Art. 561. Restituzione degli immobili. Gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il legatario o il donatario può averli gravati, salvo il disposto del n. 8 dell'articolo 2652. I pesi e le ipoteche restano efficaci se la riduzione è domandata dopo venti anni dalla trascrizione della donazione, salvo in questo caso l'obbligo del donatario di compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni, purché la domanda sia stata proposta entro dieci anni dall'apertura della successione. Le stesse disposizioni si applicano per i mobili iscritti in pubblici registri. I frutti sono dovuti a decorrere dal giorno della domanda giudiziale</p>	<p>Codice Civile Art. 561. Restituzione degli immobili. Gli immobili restituiti in conseguenza della riduzione sono liberi da ogni peso o ipoteca di cui il successore testamentario o il donatario può averli gravati, salvo il disposto del n. 8 dell'articolo 2652. I pesi e le ipoteche restano efficaci se la riduzione è domandata dopo dieci anni dalla trascrizione della donazione, o se i legittimari hanno rinunciato, anche prima dell'apertura della successione, alla liberazione degli immobili dai suddetti pesi ed ipoteche, ferma restando l'azione di riduzione di cui all'articolo 557; salvo in questi casi l'obbligo del donatario o del successore testamentario di compensare in denaro i legittimari in ragione del conseguente minor valore dei beni. Le stesse disposizioni si applicano per i mobili iscritti in pubblici registri. I frutti sono dovuti a decorrere dal giorno della domanda giudiziale</p>
<p>Codice Civile Art. 563. Azione contro gli aventi causa dai donatari soggetti a riduzione. Se i donatari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati e non sono trascorsi venti anni dalla trascrizione della donazione, il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario, può chiedere ai successivi acquirenti, nel modo e nell'ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari medesimi, la restituzione degli immobili. L'azione per ottenere la restituzione deve proporsi secondo l'ordine di data delle alienazioni, cominciando dall'ultima. Contro i terzi acquirenti può anche essere richiesta, entro il termine di cui al primo comma, la restituzione dei beni mobili, oggetto della donazione, salvi gli effetti del possesso di buona fede. Il terzo acquirente può liberarsi dall'obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l'equivalente in danaro.</p>	<p>Codice Civile Art. 563. Azione contro gli aventi causa dai donatari o successori testamentari soggetti a riduzione. Salvo il disposto del n. 8 dell'articolo 2652, se i donatari o i successori testamentari contro i quali è stata pronunciata la riduzione hanno alienato a terzi gli immobili donati o devoluti per testamento e non sono trascorsi dieci anni dalla trascrizione della donazione, o tre anni dalla trascrizione dell'acquisto per causa di morte, il legittimario, premessa l'escussione dei beni del donatario o del successore testamentario, può chiedere ai successivi acquirenti, nel modo e nell'ordine in cui si potrebbe chiederla ai donatari o successori testamentari, la restituzione degli immobili. L'azione per ottenere la restituzione deve proporsi secondo l'ordine di data delle alienazioni, cominciando dall'ultima. Contro i terzi acquirenti può anche essere richiesta, entro il termine di cui al primo comma, la restituzione dei beni mobili, oggetto della donazione, salvi gli effetti del possesso di buona fede.</p>



<p>Salvo il disposto del numero 8) dell'articolo 2652, il decorso del termine di cui al primo comma e di quello di cui all'articolo 561, primo comma, è sospeso nei confronti del coniuge e dei parenti in linea retta del donante che abbiano notificato e trascritto, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione. Il diritto dell'opponente è personale e rinunziabile. L'opposizione perde effetto se non è rinnovata prima che siano trascorsi venti anni dalla sua trascrizione</p>	<p>Il terzo acquirente può liberarsi dall'obbligo di restituire in natura le cose donate pagando l'equivalente in denaro.</p> <p>I legittimari possono rinunciare, anche prima dell'apertura della successione, all'azione di restituzione nei confronti dei terzi acquirenti, prevista nei commi precedenti, ferma restando l'azione di riduzione di cui all'articolo 557.</p> <p>Salvo il disposto del numero 8) dell'articolo 2652 e del comma precedente, il decorso del termine di cui al primo comma e di quello di cui all'articolo 561, primo comma, è sospeso nei confronti del coniuge e dei parenti in linea retta del donante che abbiano notificato e trascritto, nei confronti del donatario e dei suoi aventi causa, un atto stragiudiziale di opposizione alla donazione. Il diritto dell'opponente è personale e rinunziabile. L'opposizione perde effetto se non è rinnovata prima che siano trascorsi dieci anni dalla sua trascrizione.</p>
<p>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</p> <p>Art. 26. Le intavolazioni e le prenotazioni possono ordinarsi solo verso la presentazione di atti contenenti i requisiti prescritti dalla legge. Trattandosi dell'acquisto o della modificazione di un diritto tavolare gli atti devono contenere una valida causa.</p> <p>La rinnovazione delle ipoteche è ordinata su semplice domanda, purché questa venga prodotta entro il termine di cui all'articolo 2847 del c.c.</p>	<p>Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</p> <p>Art. 26. Le intavolazioni e le prenotazioni possono ordinarsi solo verso la presentazione di atti contenenti i requisiti prescritti dalla legge. Trattandosi dell'acquisto o della modificazione di un diritto tavolare gli atti devono contenere una valida causa.</p> <p>La rinnovazione delle ipoteche è ordinata su semplice domanda, purché questa venga prodotta entro il termine di cui all'articolo 2847 del c.c.. In caso di acquisto per donazione, deve essere fatto richiamo alla causa donativa nel libro maestro, ai sensi dell'articolo 5, a cura dell'ufficio tavolare; detto richiamo deve essere cancellato su istanza del titolare iscritto, una volta decorsi i termini previsti dagli articoli 561,563 e 2652, numero 8), del codice civile.</p>
<p>Legge Tavolare allegata al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</p> <p>Art. 64. Se per qualsiasi motivo il decreto che concesse l'intavolazione impugnata non sia stato validamente notificato all'attore, l'azione di cancellazione a questi spettante contro i terzi, che hanno posteriormente acquistato in buona fede diritti tavolari, si estingue col decorso di tre anni dal momento nel quale è stata presentata</p>	<p>Legge Tavolare allegata al Regio Decreto 28 marzo 1929, n. 499</p> <p>Art. 64. Se per qualsiasi motivo il decreto che concesse l'intavolazione impugnata non sia stato validamente notificato all'attore, l'azione di cancellazione a questi spettante contro i terzi, che hanno posteriormente acquistato in buona fede diritti tavolari, si estingue col decorso di tre anni dal momento nel quale è stata presentata</p>



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO

<p>al giudice tavolare la domanda per ottenere l'intavolazione impugnata. Se un'intavolazione concessa in base ad una donazione sia impugnata con una domanda di riduzione per lesione di legittima, il termine indicato nel comma precedente decorre dal giorno dell'apertura della successione.</p>	<p>al giudice tavolare la domanda per ottenere l'intavolazione impugnata. Se un'intavolazione concessa in base ad una donazione sia impugnata con una domanda di riduzione per lesione di legittima, il termine indicato nel comma precedente decorre dal giorno dell'apertura della successione. La suddetta impugnazione da parte dei legittimari può essere proposta nei confronti dei terzi di buona fede soltanto se dal libro maestro risulti, ai sensi degli articoli 5 e 26 della legge tavolare allegata, l'esistenza della donazione.</p>
---	--



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO



CONSIGLIO
NAZIONALE
DEL
NOTARIATO