

1 giugno 2002 0:00

TRASCRIZIONE DEGLI ATTI

di Katia Moscano

SCHEDA IN AGGIORNAMENTO

E' la piu' importante forma di pubblicita' degli atti giuridici. Disciplinata dagli art.2643 e ss del codice civile. Essa e' la riproduzione letterale sui pubblici registri di un documento, che contiene gli estremi di un negozio giuridico o di un provvedimento, la cui conoscenza e' rilevante ed utile.

Con la trascrizione si attua la pubblicita' relativa ad ogni atto di disposizione su beni immobili, e su alcune categorie di beni mobili (navi, autoveicoli, etc) detti, appunto, registrati.

La funzione della trascrizione e' quella di risolvere i conflitti tra piu' acquirenti, di uguali diritti, su uno stesso bene.

Tra i vari acquirenti, il primo che trascrive l'atto di acquisto del diritto lo puo' opporre a qualunque terzo, e dunque a qualsiasi altro acquirente dello stesso diritto.

La trascrizione non e' condizione di validita' dell'atto, in quanto ogni atto di alienazione di diritti su di un bene immobile o mobile registrato, e' pienamente valido ed efficace tra le parti, anche se non e' ancora stato trascritto. Ma e' importante, perche', fintanto che non avviene la trascrizione, l'atto non e' opponibile ai terzi.

Si devono rendere pubblici, con la trascrizione:

- i contratti che trasferiscono la proprieta' o che costituiscono, trasferiscono, modificano o estinguono diritti reali di godimento (abitazione, servitu', usufrutto, uso, enfiteusi, superficie) su beni immobili o mobili registrati
- i contratti che conferiscono diritti personali di godimento
- le sentenze e i provvedimenti giudiziari d'espropriazione forzata e le domande giudiziali relative a tali beni che si riferiscono ai diritti di cui sopra.

In alcuni casi, la trascrizione e' necessaria perche' sorga, per il titolare, il diritto contenuto nell'atto.

Questo riguarda, ad esempio, la costituzione, il trasferimento, la modifica o l'estinzione delle ipoteche.

La trascrizione puo' essere eseguita solo in forza di sentenza, di atto pubblico o di scrittura privata autenticata.

La trascrizione deve essere richiesta,

- nel caso di beni immobili, presso l'ufficio della conservatoria dei registri immobiliari, nella cui circoscrizione si trova il bene.
- nel caso di automobili, deve essere richiesta al pubblico registro automobilistico (Pra).

Poiche' la trascrizione ha lo scopo di rendere note tutte le vicende relative al bene immobile o mobile registrato, essa e' inefficace fino a quando non siano stati scritti tutti i precedenti atti di acquisto, modifica o estinzione di diritti relativi al bene.

COSA OCCORRE FARE CONCRETAMENTE

La trascrizione viene effettuata a cura del conservatore dei registri immobiliari, mediante deposito di apposita nota in duplice esemplare -nota di trascrizione- e di copia del titolo presso la conservatoria dei registri immobiliari, allo scopo di rendere opponibile nei confronti dei terzi l'atto trascritto.

La trascrizione si puo' effettuare soltanto in forza di sentenza, di atto pubblico, di scrittura privata autenticata da notaio o accertata in giudizio, e l'obbligo incombe al notaio o ad altro pubblico ufficiale che ha ricevuto o autenticato l'atto.

La trascrizione delle domande giudiziali, sentenze o decreti, e' affidata al cancelliere.

Deve essere effettuata nel termine di 30 giorni dalla redazione degli atti o dalla pronuncia dei decreti, o dalla pubblicazione delle sentenze, presso la conservatoria dei registri della circoscrizione dove si trova il bene oggetto dell'atto.

CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI

E' la persona preposta alla tenuta dei registri immobiliari, conservati nell'ufficio posto sotto la sua tutela, la Conservatoria dei registri immobiliari.

Attraverso questo ufficio, lo Stato garantisce la pubblicita' degli atti relativi ai beni immobili situati nel suo territorio. Il conservatore e' soggetto a determinati obblighi:

- tiene un registro generale d'ordine, su cui vanno riportati, secondo l'ordine di presentazione, tutti i titoli che gli

vengono rimessi per essere trascritti, iscritti o annotati;

- rilascia, a chiunque ne faccia richiesta, copia delle trascrizioni, iscrizioni e annotazioni contenute nei registri;
- permette l'ispezione dei registri.

Le copie dei documenti depositati presso di lui, vengono rilasciate in "originale", oppure relativamente ad originali depositati un notaio o un pubblico archivio che si trovino fuori della circoscrizione del tribunale nella quale ha sede l'ufficio.