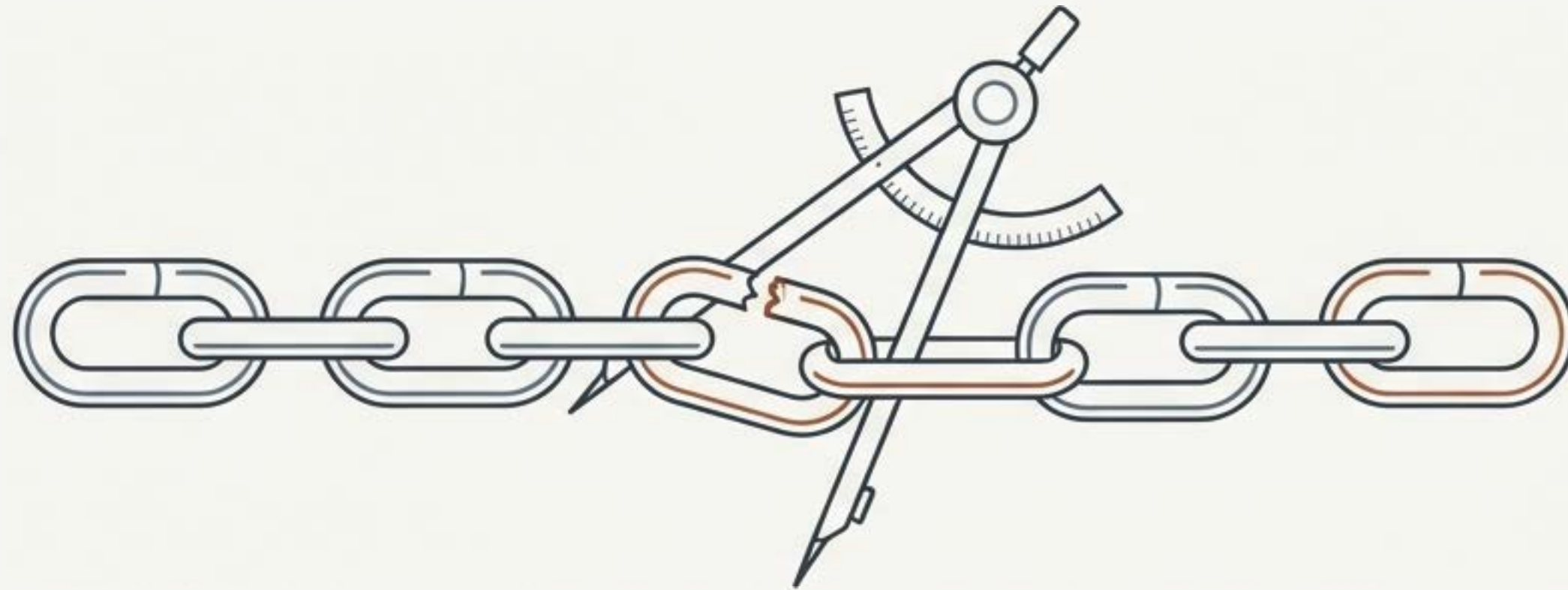


# L'ACCORDO ACCERTATIVO DELL'USUCAPIONE



Analisi sistemica, operativa e profili di rischio nell'elaborazione  
del Notaio Marco Krogh (Studi 2013-2026).

Una guida per il professionista legale sulla transizione  
dalla 'verità giudiziale' alla 'verità negoziale'.





# Il Contesto Normativo: La 'De-giurisdizionalizzazione' dell'Usucapione

## La Svolta del 2013 (Decreto del Fare)

L'introduzione dell'**Art. 2643 n. 12-bis c.c.** ha segnato una frattura nel sistema.

La norma impone la trascrizione de:  
"gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato."



### Prima del 2013

L'usucapione è un "fatto" che richiede sentenza dichiarativa (Art. 2651 c.c.). Monopolio giudiziale.

— [Riforma 2013]



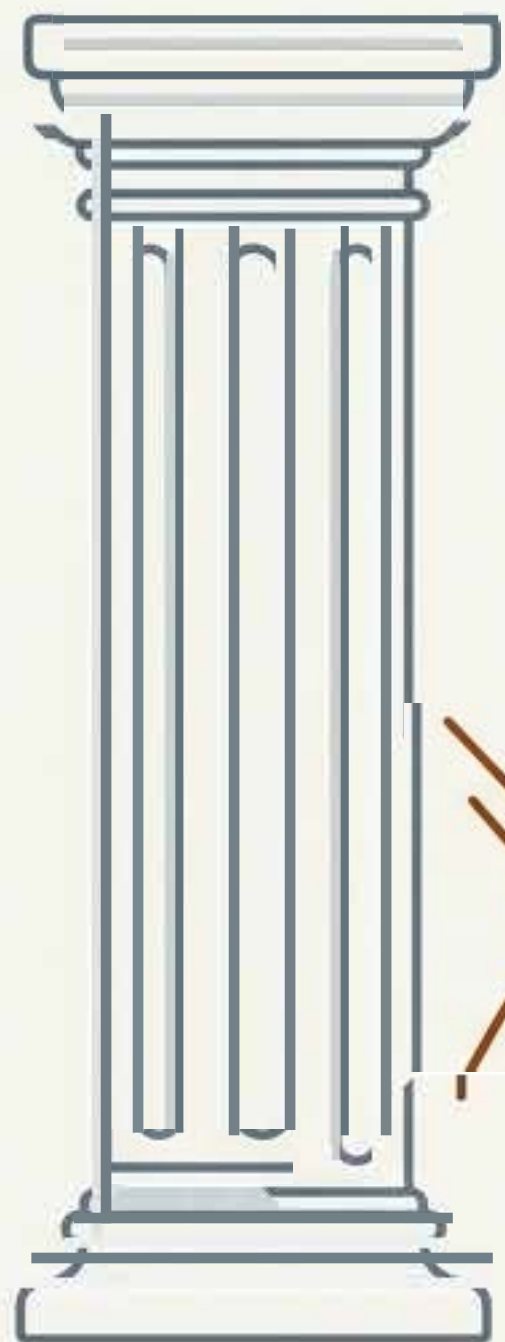
### Dopo il 2013

Ammissibilità della via negoziale per finalità deflattive. Nascita della "verità negoziale".

**Insight di Krogh:** La norma risolve il dubbio sulla trascrivibilità, ma apre una voragine dogmatica sulla natura dell'atto e la tutela dei terzi.



# Il Nodo Sistemático: Titolo Originario vs. Meccanismo Derivativo



## SENTENZA (Giudiziale)

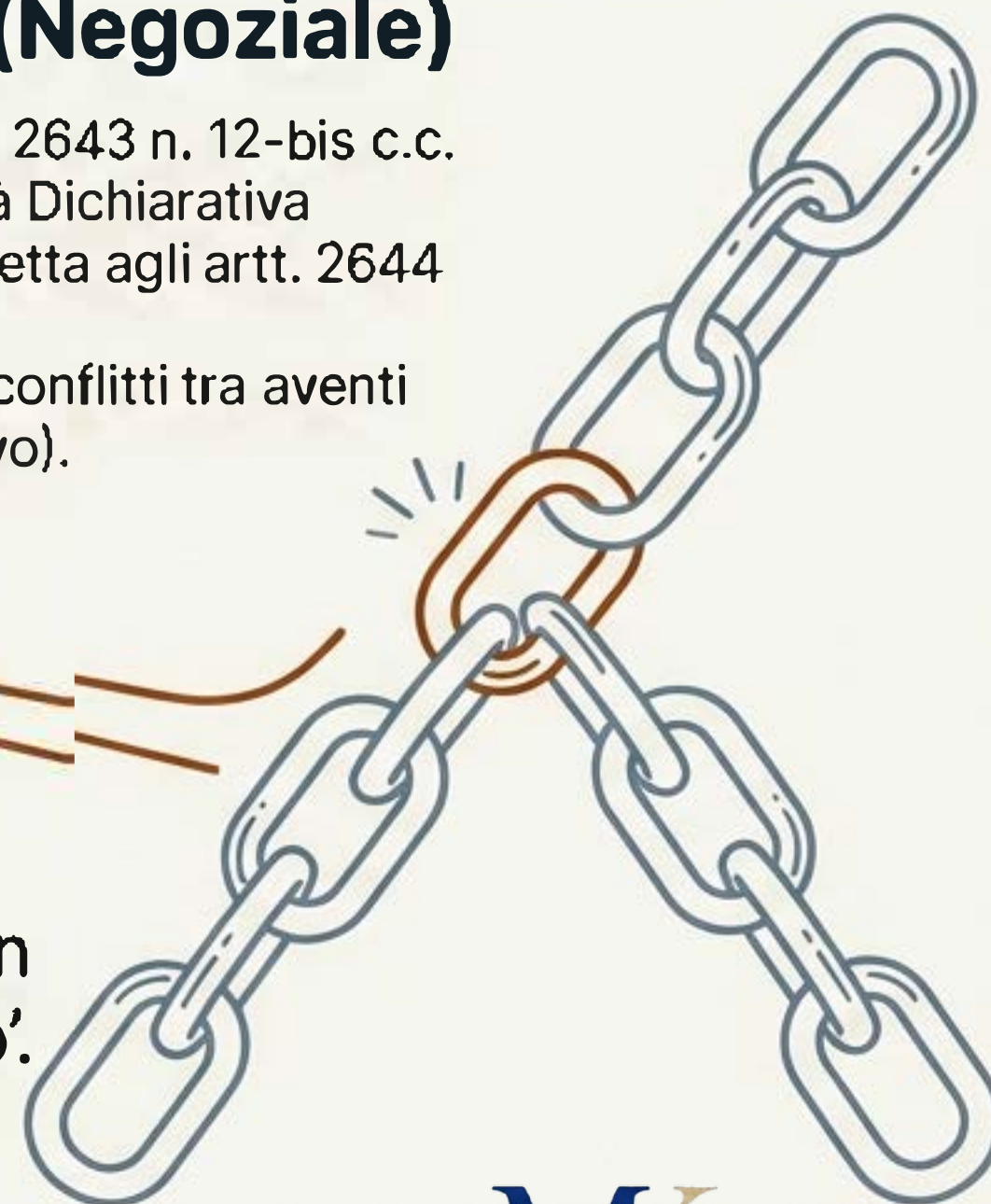
- **Reference:** Art. 2651 c.c.
- **Type:** Pubblicità Notizia
- **Key Trait:** Non soggetta a continuità delle trascrizioni.
- **Effect:** Accerta il fatto.
- Litisconsozio necessario di tutti i soggetti interessati (Cass. nn. 5559/94 e 1085/76)

## ACCORDO (Negoziale)

- **Reference:** Art. 2643 n. 12-bis c.c.
- **Type:** Pubblicità Dichiarativa
- **Key Trait:** Soggetta agli artt. 2644 e 2650 c.c.
- **Effect:** Risolve conflitti tra aventi causa (Derivativo).

### IL PARADOSSO (KROGH):

L'usucapione è un acquisto a titolo originario, ma l'accordo circola come un acquisto derivativo. Un "ibrido giuridico".





# La Qualificazione Giuridica: Il Negozio di Accertamento

## NEGOZIO DI ACCERTAMENTO

Le parti riconoscono l'esistenza dei presupposti di fatto (possesso ultravventennale). Rimuove l'incertezza su una situazione giuridica preesistente (effetto preclusivo).

"L'usucapione è un effetto legale... le parti non possono far sorgere un titolo di acquisto originario con un atto volitivo." - **Marco Krogh**

**NON È UN TRASFERIMENTO**

L'usucapito non "dà" la proprietà.

**NON È UNA TRANSAZIONE**

Mancano le "reciproche concessioni".  
Non si può concedere un effetto legale.



# L'Efficacia verso i Terzi e l'Assenza dell'Usucapio Libertatis

## Sfere di Influenza



### **NESSUN EFFETTO “PULIZIA” (No Usucapio Libertatis)**

L'accordo NON ha effetto liberatorio. L'usucapente “eredita” la posizione giuridica in relazione ai terzi (creditori) che hanno trascritto contro il precedente proprietario. L'accordo è “res inter alios acta” per i creditori.

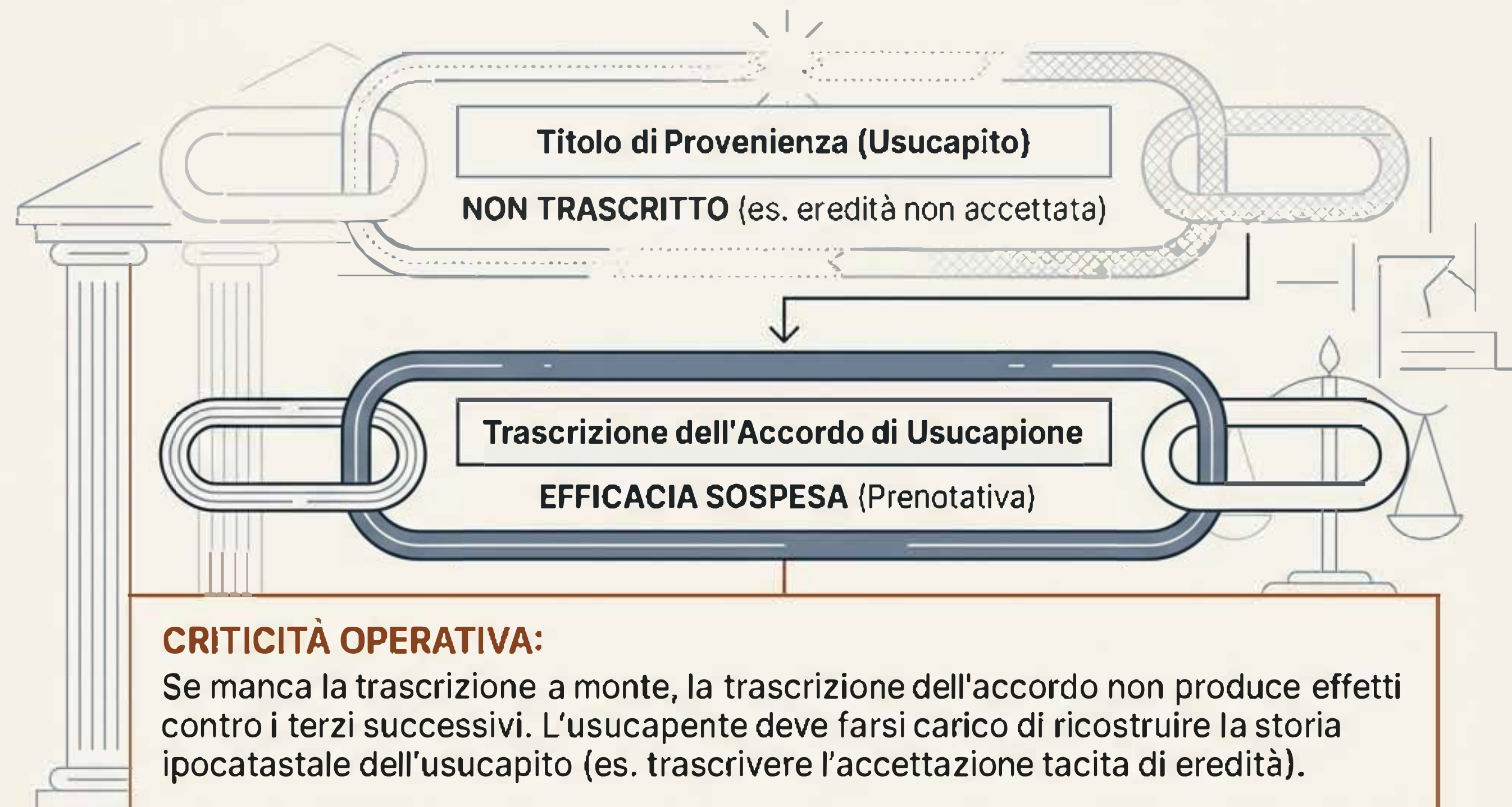


# Il Regime di Pubblicità: La Regola della Priorità (Art. 2644 c.c.)





# Il Principio della Continuità delle Trascrizioni (Art. 2650 c.c.)





# I Soggetti Legittimati: Il Rischio del Contraddittorio Imperfetto



## Parti Necessarie

- Proprietario formale (o eredi)
- Comproprietari (Litisconsorzio necessario)
- Tutti coloro che appaiono titolari nei Registri Immobiliari

## Parti Escluse / Dimenticate

- Erede dimenticato
- Comproprietario escluso



## CHI DEVE FIRMARE?

- Proprietario formale (o eredi)
- Comproprietari (Litisconsorzio necessario)
- Tutti coloro che appaiono titolari nei Registri Immobiliari

## IL RISCHIO DI ESCLUSIONE



A differenza del Giudice, qui le parti scelgono chi invitare. Se si dimentica un erede o un comproprietario, l'accordo è INEFFICACE nei suoi confronti. Litisconsorzio necessario



**SUCCESSIONI:** Verificare se l'usucapione si è perfezionata prima o dopo l'apertura della successione



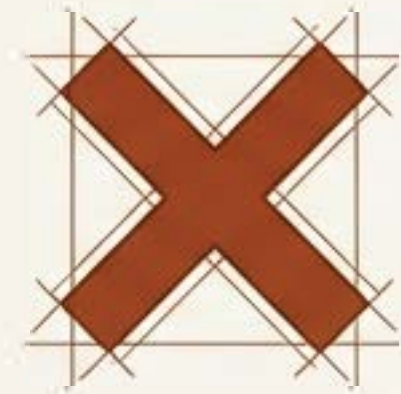
# Conformità Urbanistica e Catastale: Manca norma espressa



## URBANISTICA - CATASTO OGGETTIVO

Obbligatorio in base ai principi sistematici, manca tuttavia una norma espressa (soluzione discussa)

L'accordo è un atto di autonomia privata. **Segue le regole dei contratti dispositivi?**



## INTESTAZIONE CATASTALE (Soggettiva)

### NON RICHIESTO

Non è richiesto l'allineamento dell'intestazione catastale, poiché lo scopo dell'atto è proprio correggere il disallineamento della titolarità.



Differenza Chiave: La sentenza giudiziale è esente da questi obblighi formali. L'accordo no.





# Il Conflitto con i Creditori Iscritti (Ipotecari)

## LA SITUAZIONE:

L'usucapito ha un'ipoteca iscritta contro di lui prima dell'accordo.



## L'EFFETTO DELL'ACCORDO:

L'ipoteca **SOPRAVVIVE**.  
L'accordo non cancella le garanzie reali.

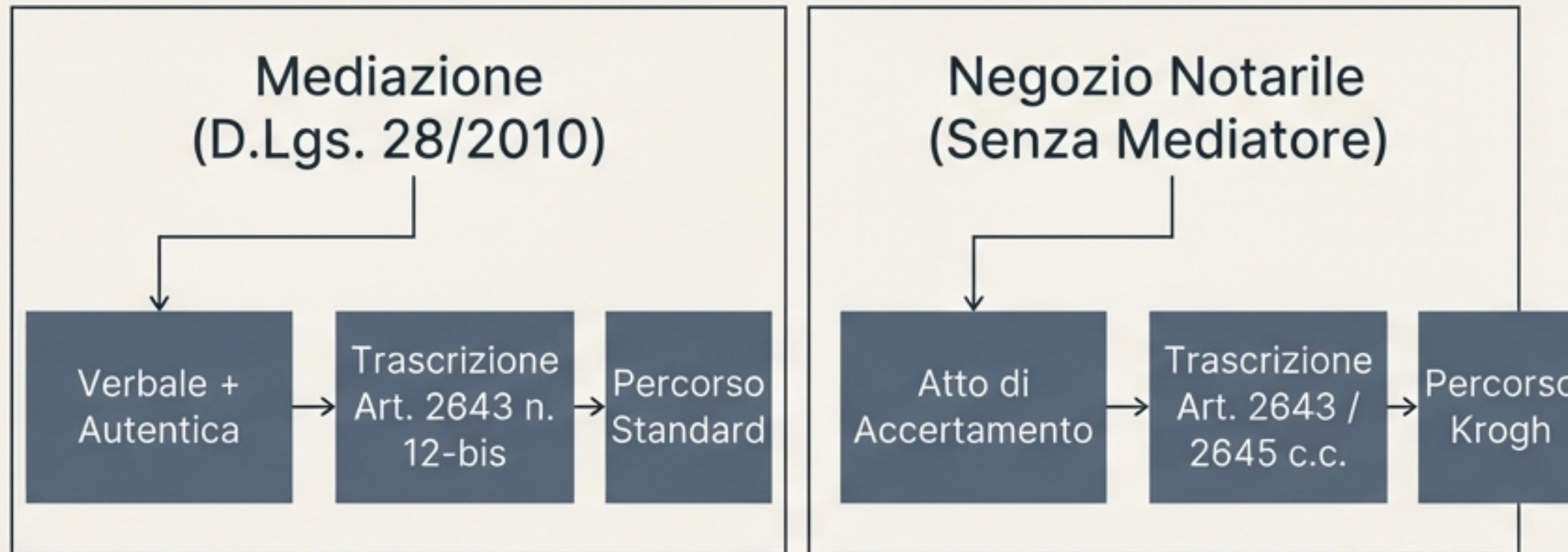
## CONSEGUENZA:

- L'usucapente acquista il bene "cum onere". Se il debito non viene pagato, la banca può espropriare il bene all'usucapente.
- **Punto critico per la bancabilità del bene. Corollario: vanno eseguite le visure ventennali**



# Gli Accordi “Extra-Mediazione” (Negozzi di Accertamento Puro)

La procedura di mediazione ed il mediatore nulla aggiungono all'accordo accertativo dell'usucapione che è mero atto rimesso all'autonomia delle parti sotto l'esclusivo controllo del notaio



Il rischio concreto è il rifiuto di trascrizione del Conservatore per una "presunta" diversità dell'accordo negoziale perfezionato in sede notarile rispetto all'accordo sottoscritto in sede di procedura di mediazione



## POSIZIONE DI KROGH: **SÌ.**

La **natura dell'atto preesiste alla mediazione.**

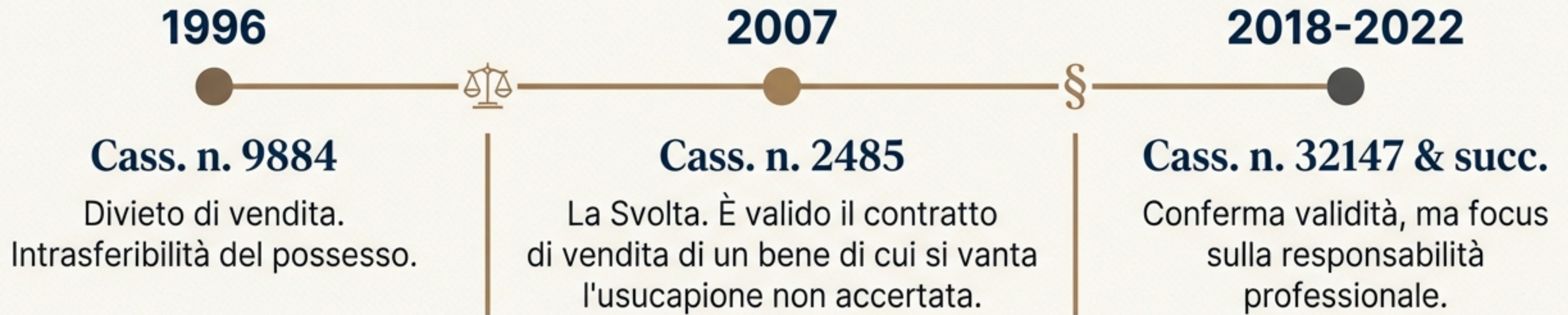
Il rifiuto di alcune Conservatorie è “ingiustificata e irragionevole”.



**Tuttavia:** Percorso “marginale” e soggetto a ostacoli pratici.



# Disposizione di Diritti Usucapiti Senza Titolo Formale



**Key Takeaway:** La vendita è valida (non è vendita di cosa altrui), ma il rischio per l'acquirente è massimo (mancanza di opponibilità).



# La Disposizione di Diritti Usucapiti Non Accertati

Vendere dichiarando “ho usucapito” senza sentenza o accordo.



## NULLITÀ

- ◆ Trasferimento del mero “possessione”.
- ◆ Il possesso non si cede separatamente dalla proprietà (Cass. 9884/1996).



## VALIDITÀ

- ◆ Vendita di proprietà “dichiarata” usucapita.
- ◆ Lecita, ma a rischio di evizione (Cass. 2485/2007).



## DOVERE DEL NOTAIO

- ◆ Obbligo di informazione e dissuasione.
- ◆ Inserimento di clausole di rischio esplicite.
- ◆ L'acquirente deve accettare formalmente l'assenza di titolo trascritto.

**La reiterazione irragionevole di atti con asserita provenienza per usucapione può comportare illecito deontologico**



# Il Ruolo e la Responsabilità del Notaio (Update 2026)



## CONTROLLO DI LEGALITÀ

Verificare che l'accordo non nasconda nasconda trasferimenti **illeciti, elusione fiscale o abusi edilizi.**



## DOVERE DI CONSIGLIO

Spiegare che il titolo è "debole" rispetto alla sentenza. Cristallizzare nell'atto la consapevolezza del **rischio** delle parti.



## VERIFICHE IPOTECARIE

Visure ventennali **OBBLIGATORIE** sulla catena dell'usucapito per garantire la continuità (**Art. 2650 c.c.**).



# Strategia Operativa: Sentenza o Accordo?



## SCEGLIERE L'ACCORDO SE...

- **Accordo totale** tra le parti.
- **Urgenza** di regolarizzare.
- **Assenza di creditori** iscritti contro l'usucapito o loro partecipazione.
- **Continuità** delle trascrizioni a monte già perfetta.
- **Attenzione:** Rischi per mancata partecipazione di tutti i controinteressati: l'accordo è *res inter alio acta* rispetto ai terzi



## SCEGLIERE LA SENTENZA SE...

- **Conflittualità** o **irreperibilità** delle parti.
- Necessità di "**pulire**" il bene da ipoteche (necessaria la partecipazione dei creditori per opponibilità).
- **Eredi sconosciuti.**
- **Attenzione: Litisconsozio necessario:** la sentenza è *res inter alios iudicata* rispetto ai terzi



# Unità del Sistema

**L'usucapione negoziale "si paga" con la  
sottomissione alle regole della pubblicità  
derivativa (continuità e priorità).**

**"La sicurezza nella circolazione dei beni immobili si basa su  
riscontri documentali e su pubblici registri... l'accordo deve  
servire questa affidabilità, non aggirarla." – Marco Krogh**



# Conclusione: Un Bilanciamento Necessario

**“L’ibrido giuridico creato dall’art. 2643 n. 12-bis impone di trattare l’usucapione negoziale non come un fatto assoluto, ma come un titolo inserito nella catena derivativa, con tutte le fragilità e le cautele che ne conseguono.”**

Notaio Marco Krogh

L’accordo accertativo è uno strumento prezioso per la deflazione del contenzioso, ma richiede un’elevata perizia notarile.