

- Federnotizie - <https://www.federnotizie.it> -

Trascrizione dell'acquisto mortis causa in base ad atto ricognitivo

Scritto da *Redazione Federnotizie* il 31 Maggio 2023 @ 8:30 Argomento:
Approfondimento giuridico |

di Alessandro Torroni

Sommario: 1. La funzione della trascrizione degli acquisti *mortis causa* – 2. Fattispecie problematiche – 3. La prescrizione del diritto di accettare l'eredità – 4. La dichiarazione ricognitiva dell'avvenuto acquisto ereditario – 5. Possibili applicazioni della dichiarazione ricognitiva dell'acquisto ereditario – 6. Clausole

1. La funzione della trascrizione degli acquisti *mortis causa*

La trascrizione degli acquisti *mortis causa* ex art. 2648 c.c. assolve a due fondamentali funzioni nella circolazione giuridica: da una parte, garantisce il rispetto del principio di continuità delle trascrizioni prescritto dall'art. 2650 c.c.^[1] e la completezza dei registri immobiliari; dall'altra, tutela l'acquisto del terzo avente causa da chi appare erede contro eventuali contestazioni successive in ordine alla delazione ereditaria^[2], contestazioni che non sono opponibili a chi ha acquistato un immobile dall'erede apparente, quando l'acquisto a titolo oneroso dall'erede apparente e l'acquisto a titolo di erede sono stati trascritti prima della domanda giudiziale diretta a contestare la qualità di erede (art. 534, comma 3, c.c.); l'art. 2652, n. 7), c.c. estende la tutela, a determinate condizioni, anche a chi ha acquistato a titolo gratuito dall'erede apparente, stabilendo che, se la trascrizione della domanda con la quale si contesta il fondamento di un acquisto a causa di morte 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^[3].

L'art. 2648 c.c. disciplina varie ipotesi di trascrizione *mortis causa*: l'accettazione espressa di eredità (comma 2), l'accettazione tacita di eredità (comma 3), l'acquisto del legato (comma 4) e individua il veicolo idoneo a consentire la trascrizione dell'acquisto *mortis causa* nell'atto pubblico, nella scrittura privata con sottoscrizione autenticata o accertata giudizialmente e nell'estratto autentico del testamento.

La trascrizione *mortis causa*, stante la necessità di un titolo formale dal quale risulti l'acquisto dell'eredità, non deve necessariamente eseguirsi in base al primo atto che manifesta chiaramente l'avvenuto acquisto dell'eredità^[4]; ciò è confermato anche nella prassi: una vicenda *mortis causa* potrebbe essere indifferentemente trascritta sulla base di un contratto preliminare notarile oppure di un contratto di compravendita oppure di un atto di concessione di ipoteca, posti in essere da parte del chiamato all'eredità. È comunque fisiologico che l'accettazione tacita di eredità venga, di regola, trascritta sulla base dell'atto di vendita da parte degli eredi di un immobile ereditario, quando l'acquisto ereditario si è realizzato prima della vendita, ad esempio con la presentazione della voltura catastale di intestazione dell'immobile, laddove essa possa costituire accettazione tacita di eredità^[5]. L'esigenza che sta alla base della trascrizione degli acquisti *mortis causa*, consistente nella completezza ed affidabilità del pubblico registro, consente di concludere per la validità della trascrizione dell'acquisto ereditario sulla base di un qualunque atto che abbia le caratteristiche prescritte dall'art. 2648 c.c.^[6].

In materia di trascrizioni *mortis causa*, si può affermare che "la forma prevale sulla sostanza", nel senso che non è sufficiente un atto che manifesti chiaramente la volontà di accettare l'eredità ma l'atto deve rivestire la forma prescritta ai fini della trascrizione, fermo restando che il veicolo della trascrizione deve documentare puntualmente la modalità dell'acquisto ereditario^[7] e che il titolo che veicola la trascrizione può anche essere distante temporalmente rispetto all'effettivo acquisto ereditario.

2. Fattispecie problematiche

Non sempre è possibile la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità sulla base di un atto pubblico o una scrittura privata autenticata con cui il chiamato all'eredità compie un atto di disposizione di un bene ereditario.

Può accadere che il chiamato abbia compiuto atti di accettazione tacita dell'eredità ma manchi il titolo idoneo per la trascrizione *mortis causa*, perché gli atti citati non risultano da atto pubblico o scrittura privata autenticata.

Può accadere che il chiamato all'eredità, pur essendo stato nel possesso dei beni ereditari per oltre tre mesi, sia deceduto prima di avere disposto di un bene ereditario e che l'atto dispositivo di un bene ereditario sia posto in essere dai suoi eredi.

Può accadere che il primo atto di disposizione di un bene ereditario sia compiuto dopo il termine di dieci anni dall'apertura della successione. La trascrizione dell'accettazione tacita di eredità sulla base di un atto dispositivo posto in essere dopo dieci anni dall'apertura della successione potrebbe porsi in apparente contrasto con il principio della prescrizione decennale del diritto di accettare (art. 480 c.c.).

3. La prescrizione del diritto di accettare l'eredità

Secondo la tesi prevalente, il termine decennale per accettare l'eredità è un termine di prescrizione^[8] anche se presenta delle peculiarità poiché si tratta dell'esercizio di un 'diritto potestativo' che può essere esercitato una sola volta e che si esaurisce con il suo esercizio^[9]. È stata sottolineata in dottrina l'assenza di un rapporto giuridico: a fronte del diritto di accettare l'eredità non si rileva alcun dovere in capo ad un soggetto passivo che, nella logica dell'istituto della prescrizione, rappresenta colui che trarrebbe beneficio dal trascorrere del tempo, liberandosi dalla sua obbligazione con il maturare della prescrizione^[10].

La peculiarità della prescrizione del diritto di accettare l'eredità comporta che non trovino applicazione gli istituti generali della sospensione della prescrizione (artt. 2941 e 2942 c.c.), ad eccezione dell'art. 2942, n. 1), che sospende la prescrizione per gli incapaci che non hanno un rappresentante legale^[11], e dell'interruzione della prescrizione (artt. 2943 ss. c.c.). Basti considerare che il compimento di un atto interruttivo da parte del chiamato si tradurrebbe nell'esercizio del diritto, che non avrebbe diritto di compiere se non quale erede, rappresentando, quindi, un'ipotesi di accettazione tacita dell'eredità^[12].

La prescrizione del diritto di accettare l'eredità non può essere rilevata d'ufficio dal giudice ma può essere sollevata da chiunque vi abbia interesse^[13]. Si ritiene comunque valida un'accettazione di eredità intervenuta decorsi dieci anni dall'apertura della successione, qualora contro la stessa non venga proposta alcuna eccezione di prescrizione^[14]. Alla stessa conclusione si perviene nell'ipotesi in cui, pur essendo intervenuta la prescrizione decennale del diritto, il soggetto al quale giovi la prescrizione manifesti, in maniera espressa o tacita, l'inequivoca volontà di non avvalersene^[15].

4. La dichiarazione ricognitiva dell'avvenuto acquisto ereditario

La prassi utilizza sia la trascrizione dell'acquisto *mortis causa* mediante l'accettazione tacita dell'eredità, ad esempio con la vendita da parte del chiamato di un bene ereditario, sia la trascrizione dell'acquisto *mortis causa* senza accettazione^[16], per il possesso del bene da parte del chiamato all'eredità protratto per oltre tre mesi senza che il chiamato abbia redatto l'inventario (art. 485 c.c.).

Quando la vendita del bene ereditario da parte del chiamato all'eredità, che si trova nel possesso del bene, avviene trascorsi tre mesi dall'apertura della successione, senza che sia stato redatto l'inventario, sembra più rispondente all'effettiva realtà giuridica qualificare l'acquisto *mortis causa* come acquisto dell'eredità senza accettazione ex art. 485 c.c., piuttosto che come accettazione tacita di un'eredità già acquistata.

Si ritiene che la trascrizione dell'acquisto ereditario ex art. 485 c.c. possa essere effettuata sia in forza di sentenza di accertamento dell'avvenuto acquisto ereditario sia sulla base della dichiarazione ricognitiva dell'avvenuto acquisto ereditario del chiamato all'eredità, il quale riconosca di essere divenuto erede per il possesso del bene ereditario per oltre tre mesi, ai sensi dell'art. 485 c.c. È stato autorevolmente affermato che, nel caso considerato, l'atto da trascrivere potrebbe essere «una dichiarazione di volontà con efficacia dichiarativa o meglio di accertamento. Ipotesi questa che non suscita gravi problemi, perché la possibilità di trascrivere un atto di accertamento privato in luogo di una sentenza di accertamento deve ammettersi in linea di principio...»^[17].

Da un punto di vista sistematico, si consideri che l'art. 2648, comma 2, c.c. prevede espressamente la trascrizione dell'accettazione dell'eredità in base alla dichiarazione del chiamato contenuta in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata. La dichiarazione del chiamato che si sono verificate le condizioni per l'acquisto ereditario è già presente nel sistema: l'art. 2662, comma 2, c.c. già prevede, nel caso di trascrizione di acquisto *mortis causa* in luogo di altri chiamati, la dichiarazione espressa del chiamato che la sua delazione dipende da causa diversa dalla rinuncia o dalla morte del primo chiamato, ad esempio dalla circostanza che il primo chiamato è una persona di cui si ignora l'esistenza (art. 701 c.c.) oppure che è stato dichiarato indegno a succedere (art. 463 c.c.) oppure che si è estinto il diritto di accettare per mancato esercizio entro il termine fissato dal giudice (art. 481 c.c.). È stato affermato in dottrina che «la *ratio* della norma consiste quindi nella necessità di consentire la trascrizione dell'acquisto a causa di morte, pur essendo il trascrivente nell'impossibilità di provare al conservatore con atto autentico svariate ipotesi di fatti, talora anche negativi, che hanno provocato la perdita del diritto di accettare l'eredità da parte di altro chiamato. Viene così temperato il formalismo del sistema di pubblicità immobiliare con le molteplici modalità di acquisto ereditario, contemplate dal diritto sostanziale. Orbene, se l'erede che trascrive può dichiarare l'esistenza di fatti o comportamenti altrui, idonei a

fondare la propria delazione, pare irragionevole vietargli di dichiarare fatti o comportamenti propri, che gli hanno attribuito la qualità di erede. Nelle ipotesi qui in esame, tale dichiarazione possiede di per sé contenuto di accertamento e, se riveste la forma autentica, deve essere ammessa quale titolo per la trascrizione dell'acquisto, avvenuto in forza di tali fatti o comportamenti»^[18].

Non si intravede, quindi, alcuna plausibile ragione per escludere la possibilità di accertare l'acquisto dell'eredità sulla base di una dichiarazione del chiamato che dia conto di tutti gli elementi descritti nella fattispecie di acquisto dell'eredità senza accettazione, delineata dall'art. 485 c.c. Né sembra francamente ragionevole il necessario ricorso ad una sentenza di accertamento dell'autorità giudiziaria per trascrivere l'acquisto *mortis causa*. La dottrina processualistica ha chiarito che le parti possono, con l'esercizio del loro potere negoziale, realizzare un atto che le vincola con forza di legge, e quindi con efficacia non inferiore a quella della sentenza: essendo impensabile che la sentenza possa avere un'efficacia maggiore di quella della legge. E ciò conferma, dunque, che i risultati conseguibili con gli strumenti alternativi non sono inferiori a quelli conseguibili in via giurisdizionale^[19].

La tesi che richiede un accertamento dell'acquisto ereditario mediante una sentenza limita in maniera ingiustificata il ricorso all'autonomia privata, al di fuori di qualunque divieto normativo, poiché tutta una serie di elementi fattuali possono validamente ed efficacemente concorrere a dimostrare il compimento della fattispecie di cui all'art. 485 c.c. (possesso dell'immobile ereditario da parte dei chiamati, pagamento da parte degli stessi di spese e imposte riferite all'immobile, esecuzione di interventi di manutenzione, ecc.), unitamente alla dichiarazione, contenuta nell'atto da trascrivere e resa da parte dei venditori-eredi, che si è compiuta la fattispecie di acquisto dell'eredità senza accettazione per il possesso del bene ereditario da parte dei chiamati per oltre tre mesi senza il compimento dell'inventario, con l'eventuale indicazione degli altri elementi utili a dimostrare che si è realizzata la fattispecie dell'acquisto *mortis causa*^[20].

5. Possibili applicazioni della dichiarazione ricognitiva dell'acquisto ereditario

La dichiarazione ricognitiva dell'avvenuto acquisto dell'eredità per il possesso dei beni per oltre tre mesi, senza il compimento dell'inventario, presenta degli indubbi vantaggi operativi.

Nella fattispecie classica di decesso del padre, che lascia eredi la moglie ed i figli, e di successivo decesso della madre che lascia eredi i figli, la dichiarazione ricognitiva dell'avvenuto acquisto ereditario, consente ai figli, nel momento in cui vendono un immobile ereditario, di dichiarare, quali eredi della madre, che la stessa ha acquistato

l'eredità del padre senza accettazione ex art. 485 c.c. ed autorizzare la trascrizione del primo acquisto *mortis causa* dal padre in favore della madre e dei figli, in maniera da garantire la continuità delle trascrizioni. Nella fattispecie in esame, al di fuori da rigidi dogmatismi, bisogna considerare con attenzione gli elementi concreti: la madre ed i figli sono stati consapevolmente nel possesso del bene ereditario per oltre tre mesi, senza richiedere l'inventario; i figli alla morte di entrambi i genitori, vendono l'intero diritto di proprietà del bene che hanno ricevuto dai genitori, già comproprietari del bene stesso in quote uguali. La fattispecie concreta mostra la trasmissione *mortis causa* dell'intero diritto di proprietà dai genitori ai figli.

La trascrizione dell'acquisto *mortis causa*, sulla base di un atto ricognitivo dei chiamati all'eredità che dia atto degli elementi che realizzano la fattispecie di acquisto dell'eredità senza accettazione, di cui all'art. 485 c.c., consente, in caso di vendita di quota da un coerede all'altro, con atto avente natura sostanzialmente divisoria, di trascrivere l'acquisto ereditario non solo del coerede alienante ma anche del coerede acquirente, realizzando una trascrizione più aderente alla situazione fattuale. Non c'è dubbio che il coerede che acquista la quota di un bene ereditario da un altro coerede abbia accettato l'eredità!

La trascrizione dell'acquisto *mortis causa*, sulla base di un atto ricognitivo dei chiamati all'eredità, consente di superare i dubbi interpretativi sulla prescrizione del diritto di accettare l'eredità, nel caso in cui l'atto di disposizione del bene ereditario sia posto in essere dopo dieci anni dall'apertura della successione. È di certo più rispondente alla realtà pubblicizzare un acquisto ereditario compiuto dopo tre mesi dall'apertura della successione per il possesso dei beni da parte del chiamato all'eredità, piuttosto che un acquisto ereditario derivante dall'alienazione di un bene ereditario posta in essere dopo dieci anni dall'apertura della successione!

In conclusione, si ritiene che le esigenze di carattere pubblicistico, quali la continuità delle trascrizioni, la completezza dei registri immobiliari e la sicurezza dell'acquisto dell'avente causa da chi appare erede, portino a privilegiare un'interpretazione ampia della trascrizione degli acquisti *mortis causa* che, come detto, possono essere provati con diverse modalità (accettazione espressa, tacita, sentenza di accertamento dell'avvenuto acquisto *ope legis*, dichiarazione di riconoscimento dell'avvenuto acquisto *ope legis* o dichiarazione in ripetizione). La finalità della trascrizione *mortis causa*, con i propri effetti fondamentali per la completezza dei registri immobiliari e la sicurezza della circolazione giuridica descritti in apertura, può dirsi realizzata ogni qualvolta si pubblicizza un acquisto ereditario indiscutibilmente avvenuto^[21].

6. Clausole

6.1 Provenienza unica successione

I venditori dichiarano che quanto oggetto del presente atto è loro pervenuto per successione legittima del padre signor ..., nato a ..., deceduto a ... il ... (dichiarazione di successione presentata a ... e classificata al n. ... vol..., trascritta a ... in data ... all'art. ...).

In relazione alla successione a causa di morte del padre signor ..., i venditori dichiarano di essere stati nel possesso consapevole dei beni ereditari fin dall'apertura della successione per oltre tre mesi [se si ritiene opportune dare conto di elementi di fatto hanno caratterizzato il possesso, si può aggiungere "avendo provveduto regolarmente al pagamento delle imposte dirette sull'immobile ed all'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ecc."] e di non avere richiesto l'inventario dell'eredità, per cui riconoscono che si è realizzato l'acquisto dell'eredità senza accettazione disciplinato dall'art. 485 c.c. e autorizzano la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, ai sensi dell'art. 2648 c.c., a favore dei signori ...

6.2. Provenienza successione del padre e della madre

I venditori dichiarano che quanto oggetto del presente atto è loro pervenuto per successione legittima del padre signor ..., nato a ... il ..., deceduto a ... il ... (dichiarazione di successione presentata a ... e classificata al n. ... vol..., trascritta a ... in data ... all'art. ...) e per successione legittima della madre signora ..., nata a ... il, deceduta a ... il ... (dichiarazione di successione presentata a ... e classificata al n. ... vol..., trascritta a ... in data ... all'art. ...).

In relazione alla successione a causa di morte del padre signor ..., i venditori dichiarano, in proprio e nella loro qualità di eredi della madre signora ..., che i chiamati all'eredità ... sono stati nel possesso consapevole dei beni ereditari fin dall'apertura della successione per oltre tre mesi [se si ritiene opportuno dare conto di elementi di fatto hanno caratterizzato il possesso, si può aggiungere "avendo provveduto regolarmente al pagamento delle imposte dirette sull'immobile ed all'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ecc."] e non hanno richiesto l'inventario dell'eredità, per cui riconoscono che si è realizzato l'acquisto dell'eredità senza accettazione disciplinato dall'art. 485 c.c. e autorizzano la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, ai sensi dell'art. 2648 c.c., a favore dei signori .

In relazione alla successione a causa di morte della madre signora ..., i venditori dichiarano di essere stati nel possesso consapevole dei beni ereditari fin dall'apertura della successione per oltre tre mesi [se si ritiene opportuno dare conto di elementi di fatto hanno caratterizzato il possesso, si può aggiungere "avendo provveduto regolarmente al pagamento delle imposte dirette sull'immobile ed all'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ecc."] e di non avere richiesto l'inventario dell'eredità, per cui riconoscono che si è realizzato l'acquisto dell'eredità

senza accettazione disciplinato dall'art. 485 c.c. e autorizzano la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, ai sensi dell'art. 2648 c.c., a favore dei signori ...

6.3 Vendita di una quota di un bene ereditario da un coerede ad altro coerede

Premesso: a) che i signori ... sono gli unici eredi del padre signor ..., nato a ... il ..., deceduto a ... il ... (dichiarazione di successione presentata a ... e classificata al n. ... vol..., trascritta a ... in data ... all'art. ...); b) che nella successione *mortis causa* del signor ... è compreso l'immobile sito in ..., via ... n. ...; c) che il signor ... intende vendere al coerede signor ... tutti i suoi di comproprietà dell'immobile sopra descritto in maniera che lo stessi ne diventi proprietario esclusivo.

In relazione alla successione a causa di morte del padre signor ..., i signori ...dichiarano di essere stati nel possesso consapevole dei beni ereditari fin dall'apertura della successione per oltre tre mesi [se si ritiene opportuno dare conto di elementi di fatto hanno caratterizzato il possesso, si può aggiungere "avendo provveduto regolarmente al pagamento delle imposte dirette sull'immobile ed all'esecuzione dei lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, ecc."] e di non avere richiesto l'inventario dell'eredità, per cui riconoscono che si è realizzato l'acquisto dell'eredità senza accettazione disciplinato dall'art. 485 c.c. e autorizzano la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, ai sensi dell'art. 2648 c.c., a favore dei signori .

Note

[1] Ai sensi dell'art. 2650 c.c., nei casi in cui un atto di acquisto è soggetto a trascrizione, le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente non producono effetto, se non è stato trascritto l'atto anteriore di acquisto. 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'art. 2644.

[2] Non si può disconoscere che l'accertamento della qualità di erede nel soggetto che, a tale titolo, aliena un immobile, presenta maggiori difficoltà rispetto alla normale verifica della titolarità e legittimazione in capo al soggetto alienante; ad esempio, se l'erede si qualifica tale in base ad una successione legittima, potrebbe rinvenirsi successivamente un testamento che nomina erede altro soggetto; se l'erede si qualifica tale in base ad una successione testamentaria, potrebbe rinvenirsi un testamento successivo che revoca quello precedente e nomina erede un soggetto diverso da chi appare erede oppure il testamento potrebbe essere successivamente dichiarato nullo o annullato dandosi luogo ad una delazione legittima. Il legislatore ha apprestato, con la disciplina

di cui agli articoli 534 e 2652, n. 7), c.c., una tutela specifica basata proprio sul meccanismo della trascrizione, per chi contratta con l'erede apparente.

[3] Sulla funzione della trascrizione dell'accettazione dell'eredità rispetto all'acquisto del terzo dall'erede apparente cfr. Petrelli, *Note sulla trascrizione degli acquisti «mortis causa»*, in *Riv. not.*, 1993, 271 ss.; Torroni, *Acquisti immobiliari potenzialmente pericolosi: con provenienza donativa, mortis causa o per usucapione non accertata giudizialmente. Tutela dell'acquirente*, in *Riv. not.*, 2009, 245 ss.

[4] «Non è necessario utilizzare per la pubblicità il primo atto compiuto dal chiamato che abbia forma idonea ai sensi degli artt. 2648 e 2657 c.c., ma è possibile procedere alla trascrizione, a tal fine, di qualsiasi atto, anche successivo» (Forti, *Gli acquisti di immobili ereditari e la trascrizione per causa di morte*, Milano, 2000, 215); in senso conforme, Santarcangelo, *La trascrizione dell'accettazione tacita di eredità*, in *Notariato*, 2009, 403; Vacirca, *Appunti sulla trascrizione con particolare riferimento agli acquisti mortis causa*, in *Vita not.*, 2009, 1195.

[5] Sulla configurabilità della voltura catastale quale atto idoneo a costituire accettazione tacita si rinvia a Favaretto, *Alcune considerazioni in tema di accettazione tacita e voltura catastale*, in *questa Rivista*, 21 luglio 2020.

[6] Forti, *Gli acquisti di immobili ereditari*, cit., 216 ss.

[7] È stato rilevato che la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità presenta una difficoltà poiché il documento che viene presentato per far trascrivere l'accettazione prova non già la dichiarazione di accettazione ma una dichiarazione diversa che presuppone, ma non esprime, la volontà di accettare; la trascrizione sarà validamente richiesta ed eseguita solo quando il documento esibito contenga tutti gli elementi necessari e sufficienti perché se ne possa desumere l'esistenza dell'accettazione tacita (Nicolò, *La trascrizione*, II, Milano, 1973, 12 ss.)

[8] Per una rassegna delle opinioni espresse in dottrina sul termine fissato dall'art. 480 c.c. per l'accettazione dell'eredità, Iaccarino, *Successioni e donazioni*, diretto da Iaccarino, Utet, 2017, tomo primo, 219 ss.; Mezzasette, in *Comm. cod. civ.*, diretto da Gabrielli, sub. art. 480, Utet, 2009, 228 ss.

[9] Secondo Cariota Ferrara, *Le successioni per causa di morte. Parte generale*, Napoli, 1980, 435 il diritto di accettare l'eredità è un diritto al diritto, o meglio diritto (strumento) per l'acquisto (fine) dell'eredità.

[10] Ferri, *Disposizioni generali sulle successioni*, in *Comm. Scialoja-Branca, Libro secondo: Successioni artt. 456-511*, 3^a ed., Bologna-Roma, 1997, 307.

[11] Cfr. Cass. 1° febbraio 2007, n. 2211 che ha stabilito che il termine di prescrizione del diritto di accettazione dell'eredità da parte di minori rimane sospeso non solo nel caso di mancanza di un rappresentante legale ma anche qualora sia configurabile un conflitto di interessi tra l'incapace e il suo rappresentante legale.

[12] Romeo, *L'accettazione dell'eredità*, in *La successione ereditaria*, in *Tratt. Bonilini*, Milano, 2009, 1250 s.

[13] Cass. 19 settembre 1995, n. 9901; Cass. 22 giugno 1989, n. 2975; Cass. 26 giugno 1987, n. 5633; Cass. 27 ottobre 1969, n. 3529.

[14] Santarcangelo, *La trascrizione dell'accettazione tacita*, cit.; Saporito, *L'accettazione dell'eredità*, in Rescigno (a cura di), *Successioni e donazioni*, I, Padova, 1994, 250; Ufficio studi CNN, Quesito n. 229-2009/C, *Accettazione tacita di eredità. Fattispecie*, in *CNN Notizie* del 10 settembre 2009; Cass. 27 ottobre 1969, n. 3529, cit.

[15] Cass. 26 febbraio 1982, n. 1228, in *Giust. civ. mass.*, 1982, 464; Cass. 17 marzo 1999, n. 2411, in *Mass. Foro. it.*, 314; Cass. 12 aprile 2002, n. 5226, in *Rep. Foro it.*, 2002, *Procedimento civile* n. 113.

[16] Santarcangelo, *Le formalità immobiliari negli atti notarili*, Wolters Kluwer, 2015, 36 ss., nel caso di acquisto ex art. 485 c.c., suggerisce di utilizzare per la trascrizione il codice 300 *Acquisto di eredità senza accettazione*.

[17] Gazzoni, *La trascrizione immobiliare*, in *Il codice civile commentario*, Milano, 1993, II, 114; in senso conforme, Salani, *Appunti sulla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità*, in *Riv. not.*, 1963, 61; Petrelli, *Note sulla trascrizione*, cit., 304 secondo il quale «è possibile stipulare un atto con il quale l'erede – dato atto del verificarsi dei presupposti per l'acquisto senza accettazione, dichiarati di confermare l'acquisto medesimo e – ove occorrer possa – esprima o rinnovi la volontà di accettare l'eredità»; Santarcangelo, *La trascrizione dell'accettazione tacita*, cit., 401 afferma che «l'art. 475 c.c. può essere legittimamente interpretato non solo nel senso che l'erede deve assumere nell'atto tale titolo, ma anche nel senso che può riconoscere di essere diventato erede in un momento precedente», Caccavale, *La circolazione degli immobili con provenienza successoria e la trascrizione dell'accettazione dell'eredità*, in *Apparenza pubblicità legittimazione*, Napoli, 2004, 201 qualifica l'atto volontario da parte dell'erede quale negozio in rinnovazione o in ripetizione dell'acquisto dell'eredità legalmente tipizzato.

[18] Chianale, *Per una rilettura della regola di continuità delle trascrizioni*, in *Riv. dir. civ.*, 2016, 784.

[19] Luiso, *Il sistema dei mezzi negoziali per la risoluzione delle controversie civili* (Relazione al convegno organizzato dal CSM sul tema "Autonomia privata e processo"), in www.csm.it, sezione *Ricerche*, 2009.

[20] La completa indicazione degli elementi di fatto che valgono a completare la fattispecie acquisitiva di cui all'art. 485 c.c. dovrebbe consentire di superare l'obiezione, presente nella giurisprudenza di merito, che esclude l'idoneità della dichiarazione di avvenuto acquisto *ope legis* dell'eredità per la mancata dimostrazione di tutti i presupposti previsti dall'art. 485 (Trib. Savona 22 aprile 2020).

[21] Forti, *Gli acquisti di immobili ereditari*, cit., 221.

Trascrizione dell'acquisto mortis causa in base ad atto ricognitivo

ultima modifica: 2023-05-31T08:30:39+02:00 da Redazione Federnotizie

Vuoi ricevere una notifica ogni volta che Federnotizie pubblica un nuovo articolo?

Inserisci la tua e-mail... *

Iscriviti

Iscrivendomi, accetto la [Privacy Policy](#) di Federnotizie.

Attenzione: ti verrà inviata una e-mail di controllo per confermare la tua iscrizione. Verifica la tua Inbox (o la cartella Spam), grazie!

AUTORE

[Redazione Federnotizie](#)

La [Redazione di Federnotizie](#) è composta da notai di tutta Italia, specializzati in differenti discipline e coordinati dalla direzione della testata, composta dai notai Arrigo Roveda e Domenico Cambareri.

Condividi:

[Facebook](#)

[Twitter](#)

[WhatsApp](#)

[LinkedIn](#)

Articolo pubblicato su Federnotizie: **<https://www.federnotizie.it>**

Indirizzo Web articolo: **<https://www.federnotizie.it/trascrizione-dellacquisto-mortis-causa-in-base-ad-atto-ricognitivo/>**

Copyright © 2020 Federnotizie. Tutti i diritti riservati.