



## **Gruppo di lavoro su pubblicità immobiliare**

Coordinato da Nicoletta Aloj

Napoli, 6 maggio 2025

Trascrizione degli acquisti  
*mortis causa*

# Art. 2648 c.c.

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.

# Continuità delle trascrizioni (1)

Caso frequente in sede di esecuzione immobiliare

1. Bene pervenuto al debitore per acquisto mortis causa
2. Mancanza della trascrizione dell'accettazione dell'eredità

# Continuità delle trascrizioni (2)

## ***Cass. Sez. 3 n. 11638/2014***

In materia di espropriazione immobiliare esattoriale (...) qualora sia sottoposto a pignoramento un diritto reale su un bene immobile di provenienza ereditaria e l'accettazione dell'eredità non sia stata trascritta a cura dell'erede-debitore esecutato, l'agente della riscossione, prima di disporre la vendita (...), può richiedere, a sua cura e spese, la trascrizione dell'atto comportante accettazione tacita dell'eredità, che risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, mentre se l'atto che presupponga la volontà di accettare non sia trascrivibile, ovvero se l'acquisto della qualità di erede sia seguito "ex lege" agli effetti degli artt. 485 o 527 cod. civ., la vendita potrà essere disposta soltanto dopo che la qualità di erede del debitore esecutato sia stata accertata con sentenza.

## ***Cass. Sez. 3 n. 15597/2019:***

In tema di espropriazione immobiliare, il giudice dell'esecuzione ha il dovere di richiedere, ai fini della vendita forzata, la certificazione attestante che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato è di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie continua di trascrizioni di idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al primo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa, la cui mancata produzione, imputabile al soggetto richiesto, consegue la dichiarazione di chiusura anticipata del processo esecutivo.

# Continuità delle trascrizioni (3)

## **Cass. Sez. 3 n. 4301/2023**

In materia di espropriazione immobiliare, se è pignorato un diritto reale di provenienza ereditaria, ai fini della verifica della titolarità del diritto staggito in capo al debitore è **irrilevante che la trascrizione dell'accettazione dell'eredità manchi al momento del pignoramento, purché essa intervenga prima della liquidazione del cespite**; tuttavia, la vendita forzata eseguita senza che sia stata trascritta l'accettazione **dell'eredità non è né invalida, né inefficace, ma eventualmente assoggettabile a evizione** (con gli effetti dell'art. 2921 c.c.), e **fatta sempre salva, senza limite temporale alcuno, la possibilità di ripristino della continuità delle trascrizioni (con effetto retroattivo ex art. 2650, comma 2, c.c.)**

(conforme Cass. Sez. 3 n. 1735/2024)

# Continuità delle trascrizioni (4)

Cass. Sez. 6 n. 3291/2023

Qualora sia sottoposto a pignoramento un diritto reale su un bene immobile di provenienza ereditaria e l'accettazione dell'eredità non sia stata trascritta a cura dell'erede-debitore esecutato, il creditore può richiedere, a sua cura e spese, la trascrizione dell'atto comportante accettazione tacita dell'eredità, che risulti da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata od accertata giudizialmente, mentre, se l'atto che presupponga la volontà di accettare non sia trascrivibile, ovvero se l'acquisto della qualità di erede sia seguito "ex lege" agli effetti degli articoli 485 o 527 del codice civile, la vendita potrà essere disposta soltanto dopo che la qualità di erede del debitore esecutato sia stata accertata con sentenza.

# Continuità delle trascrizioni (5)

Casistica :

- Esiste un atto pubblico (esempio: vendita di altro bene ereditario) che viene presentato al conservatore per la trascrizione da parte del creditore precedente
- Il precedente promuove azione di accertamento della qualità di erede (vi è interesse ad agire)
- Il precedente agisce con l'actio interrogatoria ex 481 c.c., ma se il chiamato non accetta nel termine perderà il diritto di accettare
- In sede di actio interrogatoria o dinanzi al GE compare in udienza e dichiara di accettare l'eredità
- La trascrizione dell'acquisto mortis causa manca per un passaggio precedente compreso nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento

# Continuità delle trascrizioni (6)

Questioni:

- L'accettazione resa in udienza dinanzi al giudice sarà trascrivibile?
- La trascrivibilità o meno del verbale di cui sopra dipende dalla presenza o meno del cancelliere?
- E' necessario che l'acquisto *mortis causa* sia trascritto anche se relativo a un passaggio precedente verificatosi nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento?
- La giurisprudenza sopra citata in materia di continuità delle trascrizioni si applica, *mutatis mutandis*, in tutte le altre ipotesi in cui occorra vendere un bene con provenienza successoria?
- *Quid iuris* in caso di divisione?
  - E' necessaria la trascrizione dell'acquisto *mortis causa* a favore dei condividenti al fine di vendere l'immobile?
  - La trascrizione dell'acquisto *mortis causa* a favore dei condividenti è necessaria ove il giudizio si concluda con la divisione in natura o l'attribuzione ex art. 720 c.c.?
  - Come procedere in caso di contumacia di taluno dei condividenti?

# Diritto di abitazione del coniuge superstite (1)

Questione:

- Occorre che il diritto venga trascritto ai fini dell'opponibilità ai terzi?

# Diritto di abitazione del coniuge superstite (2)

Cass. Sez. 2 n. 6625/2012

Il diritto di abitazione, riservato dall'art. 540, secondo comma, cod. civ. al coniuge superstite sulla casa adibita a residenza familiare, si configura come un legato "ex lege", che viene acquisito immediatamente da detto coniuge, secondo la regola di cui all'art. 649, secondo comma, cod. civ., al momento dell'apertura della successione. Ne consegue che **non può porsi un conflitto, da risolvere in base alle norme sugli effetti della trascrizione**, tra il diritto di abitazione, che il coniuge legatario acquista direttamente dall'ereditando, ed i diritti spettanti agli aventi causa dall'erede. (Nella specie, in applicazione dell'enunciato principio, la S.C. ha confermato la sentenza di merito, la quale aveva **escluso la necessità della trascrizione del diritto di abitazione ex art. 540 cod. civ.** ai fini della sua opponibilità al ricorrente, aggiudicatario in sede di asta fallimentare di una quota di comproprietà dell'immobile appartenente ad un coerede).

# Diritto di abitazione del coniuge superstite (3)

Cass. Sez. 2 n. 10014/2003

Rispetto ad un immobile, destinato ad abitazione familiare e su cui il coniuge del defunto abbia acquistato il diritto di abitazione sulla base dell'art. 540, secondo comma, cod. civ., **l'ipoteca iscritta dal creditore sulla piena proprietà dello stesso bene, in forza del diritto concessogli dall'erede, è opponibile al legatario alle condizioni stabilite dall'art. 534, commi secondo e terzo, cod. civ..** Non è invece utilizzabile come regola di risoluzione del conflitto quella dell'anteriorità della trascrizione dell'acquisto dell'erede rispetto alla trascrizione dell'acquisto del legatario, perché la norma sugli effetti della trascrizione, dettata dall'art. 2644 cod. civ., non riguarda il rapporto del legatario con l'erede e con gli aventi causa da questo: infatti, il legatario acquista il diritto di abitazione direttamente dall'ereditando, e perciò **non si verifica** ne' in rapporto all'acquisto dell'erede dall'ereditando ne' in rapporto all'acquisto del creditore ipotecario dall'erede **la situazione del duplice acquisto, dal medesimo autore, di diritti tra loro confliggenti.**

Viene dunque superato l'orientamento di segno contrario espresso in precedenza: Cass. Sez. 2 n. 1909/1995

# Acquisto dall'erede apparente

## Questione

- Per l'opponibilità all'erede vero dell'acquisto dall'erede apparente occorre che oltre alla trascrizione dell'atto di acquisto tra vivi l'erede apparente abbia trascritto l'acquisto mortis causa a suo favore?

# Acquisto dall'erede apparente

## **Cass. Sez. 2 n. 11305/2012**

La vendita di bene ereditario da parte dell'erede apparente, ai sensi degli artt. 534, terzo comma, e 2652, n. 7, cod. civ., ove manchi l'anteriore trascrizione della sua accettazione ereditaria (pur se accettazione tacita, trascrivibile ex art. 2648, terzo comma, cod. civ.), non è opponibile all'erede vero che abbia trascritto l'accettazione posteriormente alla vendita stessa, né la mera trascrizione dell'atto traslativo del bene ereditario comprova, di per sé, un'accettazione ereditaria opponibile ai terzi o all'erede vero, potendo il bene essere pervenuto all'alienante in virtù di un titolo diverso.

In senso conforme: Cass. Sez. 2 n. 3263/1984 e n. 5225/1980

# Servitù prediali e trascrizione

# Trascrizione della servitù (1)

Principio consolidato in giurisprudenza:

Al terzo acquirente di un fondo servente la servitù prediale è opponibile se il titolo costitutivo di essa è trascritto, ovvero se essa è menzionata nell'atto di trasferimento, ancorché indirettamente attraverso il richiamo alla situazione dei luoghi, ma inequivocabilmente, e non con clausole generiche o di mero stile

Casistica:

Con l'atto di vendita l'alienante costituisce una servitù a favore di altro fondo di sua proprietà, ovvero una servitù a favore del bene venduto su altro immobile di sua proprietà.

Questione:

Ai fini dell'opponibilità ai terzi è necessario che venga trascritta la costituzione della servitù separatamente dalla vendita?

# Trascrizione della servitù (2)

- Cass. Sez. 2 n. 16853/2019

(...) non occorre che la trascrizione di esso venga effettuata mediante presentazione di una specifica e separata nota, distinta da quella relativa alla vendita, essendo sufficiente che nell'unica nota di trascrizione sia stata fatta menzione della costituzione della servitù e che le indicazioni ivi riportate consentano di individuare, senza possibilità di equivoci o di incertezze, gli estremi essenziali della convenzione con riferimento ai beni ai quali la servitù si riferisce.

Conforme Cass. Sez. 2 n. 12551/2023

# Trascrizione della servitù (3)

- Cass. Sez. 2 n. 28694/2023

Qualora un contratto di compravendita di un fondo contenga un'ulteriore convenzione, costitutiva di un diritto di servitù in favore dell'immobile alienato ed a carico di altro fondo di proprietà del venditore, agli effetti dell'art. 17, comma 3, della l. n. 52 del 1985, è necessario presentare distinte note di trascrizione per il negozio di trasferimento della proprietà e per la convenzione di costituzione della servitù, né rileva, ai fini della opponibilità della servitù ai terzi, la menzione del relativo titolo contrattuale nel quadro D della nota di trascrizione della vendita, trattandosi di inesattezza che induce incertezza sul rapporto giuridico a cui si riferisce l'atto.

Trascrizione a favore di *trust*

Art. 2645 ter c.c.

Trascrizione di atti di destinazione

(...) I beni conferiti e i loro frutti possono essere impiegati solo per la realizzazione del fine di destinazione e possono costituire oggetto di esecuzione, salvo quanto previsto dall'articolo 2915, primo comma, solo per debiti contratti per tale scopo.

Gli atti vanno trascritti nei confronti del trustee e non del trust, che è privo di personalità giuridica (Cass. Sez. 2 n. 2043/2017).

Nullità della nota di trascrizione del pignoramento trascritto nei confronti del trust per incertezza assoluta del soggetto (Cass. Sez. 3 n. 34075/2024).