

Commissione Protocolli

Regola n. 8

La trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità e la trascrizione degli acquisti "mortis causa" in genere

1. Il Notaio richiesto di stipulare un atto, avente per oggetto immobili di provenienza successoria, che comporti accettazione tacita di eredità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 476 c.c. (qualora non trovasi già trascritta una precedente accettazione espressa o tacita) è tenuto anche a curare la trascrizione dell'intervenuta accettazione di eredità in ottemperanza al disposto dell'art. 2648 c.c.; sull'originale dell'atto stipulato il Notaio avrà cura di annotare gli estremi della trascrizione dell'accettazione tacita. Il Notaio può omettere la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità qualora consti la espressa dispensa delle parti; in presenza di detta dispensa, la circostanza che nei passaggi "pregressi" vi siano "acquisti mortis causa" non trascritti, e che tale difetto è inoltre conosciuto dalle parti (ed in particolare dalla parte cessionaria), dovrà risultare dall'atto e dalla nota di trascrizione del medesimo (mediante menzione nel quadro "D").

2. Nel caso in cui il Notaio sia richiesto di pubblicare testamenti olografi o pubblici, dovrà informare gli istituiti eredi in detti testamenti che per perfezionare il loro acquisto a causa di morte occorre accettare l'eredità e che a tal fine è opportuno procedere, contestualmente alla pubblicazione del testamento, alla accettazione espressa dell'eredità, anche al fine di assicurare la continuità delle trascrizioni.

Nel caso di testamenti contenenti legati immobiliari, il Notaio che ha proceduto alla loro pubblicazione è tenuto a curarne la trascrizione, ai sensi dell'art. 2648 c.c.

Tuttavia il Notaio deve essere messo nelle condizioni di procedere ad una corretta compilazione della nota di trascrizione; pertanto nel caso di pubblicazione di un testamento contenente legati o con contestuale dichiarazione di accettazione di eredità, qualora gli immobili non siano identificati nel testamento con gli estremi catastali, questi ultimi saranno indicati in atto su dichiarazione delle parti. Qualora, invece, per mancata dichiarazione delle parti circa gli estremi catastali, il Notaio non sia messo nelle condizioni di chiedere la trascrizione dell'acquisto a causa di morte, dovrà far risultare tale circostanza dal verbale di pubblicazione del testamento.

3. Qualora il Notaio sia chiamato a stipulare un atto avente per oggetto immobili non di diretta provenienza successoria ma per i quali nel ventennio sia intervenuto un precedente acquisto a causa di morte non trascritto, egli dovrà informare le parti circa le conseguenze

derivanti dalla mancanza della continuità delle trascrizioni, e circa l'opportunità di procedere alle trascrizioni mancanti. Dovrà quindi curare queste ultime dopo aver chiarito alle parti i relativi costi; se le parti non intendono far procedere all'espletamento delle formalità mancanti (ad esempio per non sopportarne i costi), la circostanza che nei passaggi "pregressi" vi siano "acquisti mortis causa" non trascritti, e che tale difetto sia inoltre conosciuto dalle parti, dovrà risultare dall'atto e dalla nota di trascrizione del medesimo.

4. Il Notaio, considerato che fintantochè il chiamato all'eredità o il legatario non proceda alla trascrizione dell'acquisto mortis causa, le successive trascrizione o iscrizioni a suo carico non producono alcun effetto, giusta quanto disposto dall'art. 2650 c.c., dovrà consigliare il beneficiario a procedere alla trascrizione dell'acquisto mortis causa senza ritardo (*ad esempio contestualmente alla pubblicazione del testamento come previsto al punto 2*).

5. Gli obblighi di cui ai precedenti punti 1) e 3) trovano applicazione anche nel caso in cui il Notaio sia richiesto di autenticare una scrittura privata sia che sia stata predisposta dallo stesso Notaio, sia che sia stata predisposta dalle parti o da terzi di loro fiducia.

6. Qualora il notaio sia chiamato a procedere alla pubblicazione di testamenti olografi o alla pubblicazione di testamenti pubblici e nelle disposizioni testamentarie siano ricompresi beni immobili insistenti nei territori in cui vige il sistema del Libro Fondiario dovrà informare le parti della necessità, ai fini dei successivi atti dispositivi sui beni stessi, di munirsi del certificato di eredità e/o di legato ai sensi degli artt. 13 e segg. del RD 28 marzo 1929 n. 499.

7. Qualora il notaio sia chiamato a procedere alle pratiche di successione nel cui asse ereditario siano ricompresi beni immobili insistenti nei territori in cui vige il sistema del Libro Fondiario dovrà procedere altresì, salvo che ne sia dispensato, alla intavolazione dei diritti trasferiti jure hereditatis agli eredi, svolgendo ogni attività necessaria per ottenere il certificato di eredità e/o di legato ai sensi degli artt. 13 e segg. del RD 28 marzo 1929 n. 499 e per intavolare, ottenuto il certificato, il diritto agli eredi e/o legatari.

8. Qualora il notaio riceva atti di trasferimento di diritti immobiliari di beni insistenti nei territori in cui vige il sistema del Libro Fondiario e tali diritti risultino ancora a nome del defunto dante causa dell'attuale disponente, egli dovrà ottenere il certificato di eredità e/o di legato ai sensi degli artt. 13 e segg. del RD 28 marzo 1929 n. 499 rappresentante il titolo idoneo a consentire l'intavolazione degli atti di disposizione che è chiamato a stipulare.

Commento : In un sistema di "circolazione immobiliare" come il nostro, fondato, per l'opponibilità ai terzi dei trasferimenti, sulla necessità della trascrizione presso i RR.II., anche gli acquisti "mortis causa" debbono essere trascritti.

A seguito della morte di una persona, i chiamati all'eredità (per legge o per testamento) diventano proprietari dei beni ereditari solo con l'accettazione di eredità, a seguito della quale assumono la veste di eredi. Se il defunto era titolare della proprietà di beni immobili, **è necessario trascrivere**, presso l'ufficio dei registri immobiliari competente per territorio, **l'accettazione di eredità** che sancisce l'avvenuta acquisizione da parte dei chiamati degli immobili ereditari. Detto adempimento non va confuso con la denuncia di successione (e con la trascrizione del relativo certificato), che ha finalità esclusivamente fiscali (art. 5, comma 2, del decreto legislativo 31 ottobre 1990 n. 347).

L'accettazione può essere **espresa** (quando il chiamato all'eredità si reca dal notaio e dichiara espressamente di accettare l'eredità, art. 475 c.c.), oppure **tacita** (se il chiamato compie un atto che *presuppone necessariamente la sua volontà di accettare e che non avrebbe il diritto di fare se non nella qualità di erede*: ad esempio vendita, donazione o divisione di beni ereditari, art. 476 c.c.).

L'acquisto dell'eredità può avvenire, sempre tacitamente, anche a prescindere dal compimento di un atto negoziale, e ciò per effetto del **possesso dei beni ereditari** qualora entro tre mesi dall'apertura della successione, il chiamato all'eredità, nel possesso dei beni ereditari, non proceda all'inventario dell'eredità ed alla successiva dichiarazione di accettazione con beneficio di inventario; infatti in tale caso il chiamato è considerato **erede puro e semplice** (art. 485 c.c.). E' questa l'ipotesi più diffusa di acquisizione dell'eredità per la quale peraltro il nostro ordinamento non prende in considerazione espressamente il problema della pubblicità immobiliare, né sussiste la possibilità di procedere a tale pubblicità, mancando un "titolo" idoneo.

E' prevista invece la possibilità di trascrizione nei RR.II. oltre, ovviamente dell'accettazione espresa, anche dell'accettazione tacita ex art. 476 c.c.

E' quindi consigliabile, anche in presenza di un'acquisizione della qualifica di erede per possesso dei beni ereditari ex art. 485 c.c., procedere comunque in occasione del compimento di un successivo atto costituente "titolo" idoneo alla trascrizione, procedere alla trascrizione dell'acquisto a causa di morte.

La trascrizione in oggetto si rende opportuna per i seguenti principali motivi::

1) è possibile che una persona **sia erede solo apparentemente** (si pensi, ad esempio, al caso in cui i fratelli del defunto, morto senza lasciare genitori, coniuge e figli, si considerino, anche in buona fede, eredi, e come tali presentino una denuncia di successione, mentre il defunto stesso ha disposto – con un testamento che viene scoperto successivamente –

esclusivamente a favore di una terza persona, che è quindi il vero erede). In tal caso, chi acquista dall'erede apparente rischia di acquistare da un non proprietario, e quindi di veder **rivendicare la proprietà da parte dell'erede vero**. Se però viene trascritta l'accettazione di eredità a favore dell'erede apparente, chi acquista **in buona fede** da quest'ultimo fa salvo il proprio acquisto (artt. 534, e 2652 n. 7, c.c.).

2) in mancanza di trascrizione dell'accettazione di eredità, per effetto del principio di continuità (art. 2650 del codice civile), **non producono effetto le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'acquirente**. Occorre, infatti, tener conto che un atto di trasferimento immobiliare è opponibile ai terzi solo a seguito della sua trascrizione, e se quest'ultima non produce effetto, la conseguenza è l'inopponibilità dell'atto stesso. Pertanto, chi acquista da un erede che non ha trascritto la propria accettazione, stipula un atto la cui trascrizione non è efficace. L'inefficacia della successiva formalità, che può venir meno a seguito della **trascrizione tardiva dell'accettazione di eredità**, riguarda anche le iscrizioni ipotecarie, (con la conseguente mancata nascita dello stesso diritto di ipoteca).

3) in caso di invalidità di un atto, la legge prevede la cosiddetta **"pubblicità sanante"** (art. 2652, n. 6, del codice civile), consente cioè a colui che acquista in buona fede un bene immobile di far salvo il proprio acquisto, nonostante l'invalidità di precedenti atti di acquisto, se, decorsi cinque anni dalla trascrizione dell'atto nullo, non è trascritta la domanda di impugnazione dell'atto stesso. A tal fine, se precedentemente si ha un acquisto ereditario non trascritto, in applicazione del principio di continuità detto "effetto sanante" non si produce.

4) secondo parte della giurisprudenza, il conflitto tra il legatario e colui che acquista dall'erede, va risolto a favore di chi ha trascritto per primo ed a tal fine, e per gli effetti previsti dall'art. 2650 c.c., deve essere trascritta l'accettazione di eredità; anche in questo caso chi acquista da un erede che non ha trascritto la propria accettazione rischia di veder prevalere, nei suoi confronti, chi, beneficiario di un lascito testamentario, ha trascritto tempestivamente il proprio acquisto

5) vi è inoltre un'esigenza di **"tutela del credito"** in quanto secondo un indirizzo giurisprudenziale le esecuzioni immobiliari sarebbero pregiudicate dalla mancata trascrizione dell'acquisto mortis causa a favore del debitore. Si è infatti avuto modo di osservare che *"quando il bene oggetto di pignoramento si assume essere stato acquistato dall'esecutato per successione mortis causa a titolo universale, e dalla documentazione ipocatastale depositata a corredo dell'istanza di vendita non emerge un'accettazione espressa o tacita dell'eredità, non può considerarsi provata la proprietà dei beni pignorati in capo all'esecutato medesimo (avendo la trascrizione del certificato di denunciata successione valenza esclusivamente tributaria), e non sussistono i presupposti per*

l'accoglimento dell'istanza di vendita, con la conseguenza che l'esecuzione deve essere dichiarata improcedibile e deve essere cancellato il pignoramento. "

E' evidente, quindi, che l'adempimento in oggetto, il cui ritardo non è peraltro sanzionato dal punto di vista fiscale, riveste non poca importanza **per "consolidare"** l'acquisto successorio rispetto ai terzi, e far sì che colui che acquista dall'erede (o presunto tale) possa avere sicurezza in ordine al proprio acquisto.

Dalle considerazioni testè fatte ne discende che:

a) il Notaio richiesto di stipulare un atto che costituisca titolo idoneo per la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 476 c.c. (ad esempio un atto - *compravendita, donazione, permuta, divisione ecc. ecc.* - avente per oggetto immobili di diretta provenienza successoria, qualora non sia già intervenuta l'accettazione espressa o tacita di eredità debitamente trascritta), **è tenuto** a curare la trascrizione dell'acquisto mortis causa per le finalità tutte sopra già ricordate (salvo quanto appresso precisato sub d), e ciò a prescindere dalla circostanza che sia intervenuto l'acquisto della qualità di erede ex art. 485 c.c. **I relativi costi**, salva convenzione contraria tra le parti, dovranno essere imputati in caso di atto di compravendita, permuta, ecc., all'alienante, il quale deve pur sempre garantire un "perfetto" acquisto del bene che intende alienare e non esporre il proprio avente causa a rischi di sorta, al donatario in caso di donazione, posto che tutte le spese per perfezionare l'acquisto a titolo gratuito gravano sul donatario che nulla sborsa per l'acquisto del bene, ed ai dividendi in caso di divisione (la trascrizione dell'accettazione tacita in caso di divisione ereditaria consentirà poi a ciascun assegnatario di porre in essere successivi atti negoziali nel rispetto del principio della continuità delle trascrizioni).

Si rammenta, inoltre, che con riguardo alla fattispecie di cui all'art. 479 c.c. (trasmissione del diritto di accettare l'eredità di *Tizio*, defunto, a favore degli eredi di *Caio*, primo chiamato all'eredità di *Tizio* a sua volta deceduto senza accettare), verificandosi l'accettazione tacita, a seguito di atto posto in essere dagli eredi di *Caio* ed avente per oggetto immobili già di proprietà di *Tizio*, unitamente alla nota di trascrizione (che sarà *a carico* del defunto *Tizio* ed a *favore* degli eredi del primo chiamato all'eredità *Caio*), dovrà essere presentato documento comprovante la morte del primo chiamato *Caio* e nella nota medesima dovrà essere fatta menzione della morte del primo chiamato *Caio* e della trasmissione del diritto di accettare ai propri eredi (a favore dei quali avviene la trascrizione dell'acquisto mortis causa), il tutto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2662 c.c.

Il Notaio che in adempimento dei doveri di cui alla presente regola abbia provveduto alla trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, avrà cura di annotarne gli estremi a margine dell'originale dell'atto che ha costituito titolo idoneo per tale trascrizione, dovendosi tale annotazione considerarsi rientrante tra quelle consentite dall'art. 59 l.n.

b) nel caso in cui il Notaio sia richiesto di pubblicare testamenti olografi o pubblici, una volta che abbia verificato ed accertato la volontà degli eredi nominati in detti testamenti di accettare l'eredità, dovrà informare gli eredi dell'opportunità di procedere, contestualmente alla pubblicazione del testamento alla accettazione espressa dell'eredità qualora tra i beni ereditari vi siano immobili. Appare infatti opportuno che il Notaio faccia presente agli eredi testamentari l'importanza e la necessità di procedere comunque alla trascrizione dell'accettazione dell'eredità e quindi dell'acquisto mortis causa e che quindi contestualmente all'atto di pubblicazione del testamento gli eredi intervenuti procedano anche alla dichiarazione di accettazione espressa, da trascrivere debitamente presso i RR.II., il tutto al fine di assicurare la continuità delle trascrizioni. E ciò stante anche l'opportunità di procedere il più tempestivamente possibile a tale trascrizione (come appresso precisato al successivo punto g)

L'art. 2648 c.c. stabilisce che debbono trasciversi i legati che abbiano per oggetto il trasferimento della proprietà di immobili o la costituzione, il trasferimento o la modificazione di diritti reali immobiliari (come è noto il legato si acquista senza bisogno di accettazione - art. 649 c.c.). Pertanto, nel caso di testamenti contenenti legati immobiliari, il Notaio che ha proceduto alla loro pubblicazione, in ossequio ai propri doveri professionali, è tenuto a curare che sia adempiuto l'obbligo posto dall'art. 2648 c.c. procedendo alla trascrizione di tutti i legati. E ciò stante anche l'opportunità di procedere il più tempestivamente possibile a tale trascrizione (come appresso precisato al successivo punto g)

Nei casi dubbi, ove è incerto se la disposizione del testatore consista in una "institutio ex re certa" o in un "legato", qualora tutti i beneficiari presenti alla pubblicazione del testamento, non chiariscano, mediante una loro dichiarazione di carattere "interpretativo" da riprodurre nel verbale, la natura della disposizione incerta, ovvero qualora il beneficiario della disposizione incerta, ritenendosi erede, non provveda a rendere contestuale dichiarazione di accettazione di eredità, è opportuno che il Notaio proceda comunque alla trascrizione come "legato", posto che in dottrina si è avuto modo di affermare che *nel dubbio, il lascito di beni determinati o di complessi di determinati beni deve qualificarsi legato, perché, come si desume dal primo comma dell'art. 588 c.c., l'attribuzione della qualità di erede si ha soltanto quando la disposizione comprenda l'universalità o una quota dei beni del testatore, mentre le altre disposizioni sono a titolo particolare e attribuiscono la qualità di legatario* (nel dubbio, pertanto, la disposizione del primo comma dell'art. 588 c.c. prevale sulla disposizione del secondo comma); in questo modo, inoltre, viene garantita la "pubblicità" dell'acquisto evitando le conseguenze negative, sopra evidenziate, che possono derivare dalla mancata tempestiva trascrizione dell'acquisto mortis causa. Il beneficiario della disposizione incerta potrà comunque successivamente o procedere alla rinuncia del legato (con apposito atto soggetto a trascrizione), ovvero, qualora si ritenga erede, rendere dichiarazione di accettazione espressa di

eredità ovvero richiedere la trascrizione di un atto comportante accettazione tacita.

Il più delle volte nel testamento il de cuius nell'attribuire gli immobili agli eredi e/o ai legatari non li identifica con gli estremi catastali, ma con indicazioni di carattere descrittivo (ad es. "*lascio l'appartamento al primo piano nella casa in via con il relativo garage e l'orto di pertinenza a ecc.*"). Per procedere alla trascrizione degli acquisti mortis causa peraltro gli immobili debbono invece essere identificati con gli estremi catastali. In questi casi la trascrizione dell'accettazione di eredità (se resa contestualmente alla pubblicazione del testamento) o degli eventuali legati immobiliari, il Notaio non potrà prescindere dalla collaborazione dei beneficiari e pertanto ogni qualvolta il Notaio sia richiesto di curare una trascrizione a seguito della pubblicazione di un testamento dovrà ricevere e riprodurre nel verbale l'identificazione catastale degli immobili da imputarsi ad espressa dichiarazione resa da almeno uno dei beneficiari: in questo modo da un lato i beneficiari si assumeranno la responsabilità dell'identificazione degli immobili caduti in successione, e dall'altro si sgrava da detta responsabilità il Notaio, che il più delle volte il Notaio non sarebbe neppure in grado di procedere a tale identificazione, specie se gli immobili sono stati individuati con riferimenti o specifiche "denominazioni" a conoscenza solo dei beneficiari. Inoltre con la dichiarazione relativa alla identificazione dei beni, i beneficiari potranno risolvere in maniera definitiva possibili dubbi di carattere interpretativo circa la corrispondenza tra le menzioni descrittive del testatore ed i dati catastali; ovviamente tale ultima situazione presuppone la sottoscrizione del verbale di pubblicazione da parte di tutti i beneficiari nominati nel testamento.

Qualora manchi una qualsiasi collaborazione da parte degli interessati ed il Notaio non sia messo nelle condizioni di compilare la nota di trascrizione, stante il rifiuto di tutti i beneficiari di procedere alla identificazione catastale degli immobili, lo stesso non sarà più tenuto a chiedere la trascrizione dell'acquisto mortis causa, e ciò per materiale impossibilità. In tale caso il Notaio dovrà far risultare dal verbale di pubblicazione del testamento tale circostanza e cioè la circostanza che nessuno dei beneficiari ha inteso procedere alla identificazione dei beni ereditari con conseguente impossibilità di procedere alle necessarie trascrizioni.

c) Qualora il Notaio sia invece chiamato a stipulare un atto avente per oggetto immobili non di diretta provenienza successoria ma per i quali nel ventennio sia intervenuto un precedente acquisto mortis causa non trascritto, appare più problematico per il Notaio, quanto meno nel caso di compravendita di immobili, procedere comunque alla trascrizione della precedente accettazione tacita di eredità, essendo estraneo al nuovo rapporto contrattuale il soggetto beneficiario dell'acquisto a causa di morte cui poter imputare direttamente i costi della formalità mancante. In questo caso il Notaio dovrà informare le parti circa le conseguenze derivanti dalla mancanza della continuità delle trascrizioni, e consigliare le parti stesse

(ed in particolare la parte acquirente, la parte donataria o i condividenti) circa l'opportunità di procedere comunque alle trascrizioni mancanti, indicando i relativi costi, e quindi curare l'espletamento delle formalità mancanti.

d) Sia nel caso di cui sub a) che nel caso di cui sub c) il Notaio può omettere la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità qualora consti la espressa dispensa delle parti (che ad esempio non intendano sopportare i costi per le formalità mancanti). Ovviamente il Notaio, in ossequio ai propri doveri deontologici, dovrà, sul punto, tenere un comportamento neutrale ed in particolare non dovrà suggerire alle parti l'omissione delle formalità per finalità di risparmio dei costi. Inoltre, in presenza di detta dispensa, la circostanza che nei passaggi "pregressi" vi siano "acquisti mortis causa" non trascritti, e che tale difetto è inoltre conosciuto dalle parti (ed in particolare dalla parte cessionaria) dovrà risultare dall'atto e dalla nota di trascrizione del medesimo (mediante menzione nel quadro "D") al fine di far constare anche ai terzi la mancanza della continuità delle trascrizioni.

e) si rammenta come in dottrina si abbia avuto modo di precisare come l'utilità e l'opportunità della trascrizione dell'accettazione di eredità non vengano meno nel caso in cui siano trascorsi più di dieci anni dall'apertura della successione con conseguente spirare del termine di cui all'art. 480 c.c.; ad esempio si è osservato che alla prescrizione si può rinunciare (art. 2937 c.c.) e che la prescrizione non può essere rilevata d'ufficio dal giudice (art. 2938 c.c.); inoltre in giurisprudenza si è affermato che il chiamato all'eredità può acquistare la qualità di erede, a seguito di accettazione espressa o tacita di eredità, anche dopo il decorso del termine di cui all'art. 480 c.c. quando nessuno degli interessati eccepisca l'estinzione per prescrizione del diritto di accettare; (si rinvia ai vari studi e scritti in materia per la disamina completa della materia, non essendo, ovviamente questa la sede per esaminare tutte le molteplici argomentazioni addotte in dottrina)

f) E' opportuno che alla trascrizione dell'acquisto mortis causa si proceda tempestivamente. Infatti:

- in mancanza di trascrizione dell'acquisto mortis causa e per effetto del disposto dell'art. 2650 c.c. non producono effetto le successive trascrizioni o iscrizioni a carico dell'erede e del legatario;

- la trascrizione dell'acquisto mortis causa serve a risolvere il conflitto tra l'erede vero (o suoi aventi causa) e gli aventi causa dell'erede apparente: pertanto prima si trascrive e meglio è;

- in dottrina si è avuto modo di osservare che *"poiché l'art. 2650 fa salvo il disposto dell'art. 2644 c.c. se viene trascritto contro il de cuius, anche dopo la sua morte, un atto di alienazione inter vivos, l'acquirente dal de cuius prevale sull'avente causa dall'erede in caso di priorità della sua trascrizione, considerata rispetto non solo alla trascrizione dell'avente"*

causa dall'erede, ma anche rispetto alla trascrizione dell'acquisto mortis causa a favore di quest'ultimo"

Inoltre a seguito della trascrizione dell'acquisto mortis causa si "arresta" il corso delle trascrizioni e delle iscrizioni a carico del defunto (principio testualmente risultante, con riguardo alle iscrizioni, dagli artt. 2829 e 2851 c.c.), con la conseguenza che dopo tale trascrizione le trascrizioni ed iscrizioni (nonché le rinnovazioni) vanno prese a carico dell'erede o del legatario, altrimenti vanno prese ancora a carico del defunto (con conseguente ulteriore incertezza nell'esame dei registri immobiliari).

In relazione a tale esigenza:

- il Notaio dovrà evidenziare al beneficiario l'opportunità di procedere alla trascrizione dell'acquisto mortis causa senza ritardo (ad esempio contestualmente alla pubblicazione del testamento come già precisato al precedente punto b)

- il Notaio, qualora debba procedere alla trascrizione di un'accettazione tacita di eredità, ai sensi del precedente punto a) (salvo che vi sia la dispensa ad opera delle parti), dovrà curare detta formalità contestualmente alla trascrizione dell'atto comportante accettazione tacita o comunque, nel più breve tempo possibile.

g) La accettazione di eredità non può che riguardare tutti i beni attribuiti all'erede, posto che non sono ammesse accettazioni parziali (art. 475 c.c.). Per cui anche se si procede alla trascrizione (nel caso di accettazione tacita) con indicazione nella nota di trascrizione di un solo bene, l'accettazione non può che valere per tutti i beni ereditati. La conoscibilità da parte dei terzi è comunque garantita, posto che il nostro sistema di trascrizione è su base personale e non reale (salvo per le zone del Nord Italia in cui vige il sistema tavolare). In questo senso il Notaio dovrà aver cura di riportare nel Quadro "D" della nota di trascrizione, la precisazione che l'accettazione riguarda l'intero patrimonio ereditato.

Rimane fermo che nel caso in cui siano caduti in successione beni ubicati nell'ambito di diverse Conservatorie bisognerà procedere alla trascrizione in tutte le Conservatorie, anche se, con riguardo specifico alla presente regola, si ritiene che il Notaio debba procedere solo alla trascrizione nella Conservatoria ove si trova l'immobile oggetto dell'atto ricevuto, mentre dovrà procederà alla trascrizione anche presso le altre Conservatorie solo su incarico specifico del beneficiario, che il Notaio, peraltro, dovrà aver cura di interpellare al riguardo.

6) Gli artt. 13 e seguenti del R.D. 28 marzo 1929, n. 499 regolamentano la procedura necessaria per ottenere il certificato di eredità e di legato nei territori di diritto tavolare. E' questo un documento a formazione giudiziale (la competenza spetta al Tribunale in composizione monocratica del luogo dell'apertura della successione, ad eccezione dell'ipotesi in cui essa si apra al di fuori dei territori indicati dall'art. 1 del Regio Decreto, nel qual caso spetta "al Tribunale del luogo dove si trova la maggior parte dei beni immobili del defunto esistenti nei territori

medesimi”) necessario al fine di ottenere l’intavolazione degli acquisti a causa di morte. Tale titolo è inteso a documentare la qualità di erede o di legatario in capo al ricorrente, qualità che deve essere verificata in un apposito procedimento non contenzioso allo scopo di legittimare l’erede o il legatario a richiedere l’iscrizione tavolare degli acquisti mortis causa degli immobili esistenti nell’asse.

L’art. 3 del Regio Decreto n. 499 impone, infatti, all’acquirente a titolo di eredità o di legato la presentazione al giudice tavolare del certificato di eredità o di legato, rilasciato dal giudice competente, per l’iscrizione a suo nome nel libro fondiario del diritto di proprietà o di altro diritto reale su beni immobili.

7) Nell’ambito dei territori ove vige il sistema del Libro Fondiario la pubblicità è costitutiva solo in relazione agli acquisti a titolo derivativo.

Nel caso di successione a causa di morte invece l’iscrizione del diritto a nome degli eredi o dei legatari non assume valenza costitutiva, essendo il diritto trasferito automaticamente fin dal momento della morte. Tuttavia l’intavolazione del diritto diventa essenziale per i successivi atti di trasferimento o di disposizione dei beni da parte degli eredi e/o legatari che non possono essere perfezionati se manca l’intavolazione a nome del soggetto che dispone effettivamente dei beni.

Il notaio dovrà pertanto nell’ambito della propria opera curare l’esatta corrispondenza dei cominativi degli acquirenti per causa di morte di beni immobili nei libri fondiari, attività questa che comporta una doppia formalità: in primo luogo la predisposizione del ricorso al giudice tavolare competente (cfr. punto 6) che precede) per il rilascio del certificato di eredità e/o di legato, nonché la presentazione la successiva intavolazione del diritto trasferito a causa di morte in corrispondenza e conseguenza del rilascio del citato certificato di eredità/legato.

8) Prima di procedere a stipulare atti dispositivi di diritti reali di beni immobili in ambito tavolare, il notaio dovrà sempre verificare la corrispondenza del nominativo del disponente rispetto alle risultante tavolari. Qualora tale confronto dia un esito negativo occorrerà che il notaio proceda previamente ad ottenere i titoli idonei a consentire l’intavolazione del diritto relativo al documento che è chiamato a ricevere. Stante anche la natura costitutiva dell’intavolazione.

A tal fine qualora il cliente assuma di aver acquisito il diritto in forza di una successione a causa di morte dal titolare tavolare il notaio dovrà procurarsi il certificato di eredità o di legato secondo le modalità di cui ai precedenti punti 6) e 7), o quanto meno farsi consegnare tutta la documentazione necessaria per il relativo rilascio, facendo altresì sottoscrivere il conseguente ricorso.