

n. 10/2017

Milano, maggio 2017

## L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITÀ E LA DOMANDA DI VOLTURA CATASTALE.

### **1. Premessa.**

Il dibattito relativo alla rilevanza della voltura catastale ai fini dell'accettazione tacita dell'eredità appare quanto mai vivo a seguito della recente ordinanza del Tribunale di Torino del 7 marzo 2017.

Con tale provvedimento il giudice torinese si è posto in netto contrasto con il precedente orientamento, sia di legittimità che di merito, escludendo che la presentazione della domanda di voltura catastale di un bene immobile oggetto di successione costituisca un elemento idoneo ad integrare accettazione tacita dell'eredità.

Prima di analizzare nel dettaglio la disputa giurisprudenziale sul punto, appare opportuno esaminare la materia nella quale la stessa si innesta.

\*

### **2. L'accettazione tacita di eredità.**

All'apertura della successione non si verifica l'automatico subentro degli eredi nella posizione giuridica del defunto: perché l'eredità venga devoluta è infatti necessaria la loro accettazione, che può essere espressa o tacita, pura o con beneficio di inventario.

In particolare, *“l'accettazione è tacita quando il chiamato all'eredità 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”* (art. 476 c.c.).

Le due condizioni poste dalla legge sono concorrenti, anche se è discusso se sia necessaria una volontà dell'agente diretta specificatamente all'accettazione o se tale volontà debba essere desunta dal comportamento oggettivamente considerato.

A seconda del peso che si dà all'elemento soggettivo, muta anche la natura giuridica attribuita all'accettazione tacita.

In particolare, quanti ne sottolineano l'importanza riconducono la volontà del delato<sup>1</sup> ai negozi giuridici e, in particolare,

<sup>1</sup> La delazione attiene all'aspetto oggettivo della successione e al complesso di beni, diritti e posizioni soggettive offerte al chiamato. Essa non va confusa con la vocazione, che indica la chiamata ereditaria, cioè l'individuazione del soggetto chiamato a succedere. Spesso i due fenomeni coesistono nello stesso soggetto, ma vi sono casi in cui la delazione non è attuale come, ad esempio, nel caso dell'istituzione di nascituri, di erede sotto condizione sospensiva o del chiamato in subordine (cfr. G. Chinè, M. Fratini, A. Zoppini, *Le successioni. Profili generali*, in *Manuale di diritto civile*, diretto da

ai negozi di attuazione o ad un comportamento concludente<sup>2</sup>.

\*

### **3. La voltura catastale.**

È proprio nell'ambito di tali "fatti concludenti"<sup>3</sup> che la giurisprudenza ha da tempo ricondotto la voltura catastale di beni immobili ereditari<sup>4</sup>.

La voltura catastale è un documento attestante l'avvenuta modifica dei dati anagrafici dell'intestatario di un bene accatastato presso l'Agenzia del Territorio. Più precisamente, in base all'art. 3 del D.P.R. 650/1972, ogni qualvolta vengano posti in essere atti (civili, giudiziari o amministrativi) che determinano il trasferimento di diritti censiti nel catasto dei terreni, coloro che sono tenuti alla registrazione degli atti stessi hanno altresì l'obbligo di richiedere le conseguenti volture catastali<sup>5</sup>.

Guido Alpa e Roberto Garofoli, Roma, 2014, pp. 330-331).

<sup>2</sup> Cfr. G. Chinè, M. Fratini, A. Zoppini, *Le successioni. Acquisto e rinuncia all'eredità*, in *Manuale di diritto civile*, cit., pp. 365-366.

<sup>3</sup> Cfr. Antonio Chiari, *Una pronuncia innovativa: la voltura catastale non comporta accettazione tacita di eredità*, in [www.quotidianogiuridico.it](http://www.quotidianogiuridico.it), 27.03.17.

<sup>4</sup> Si vedano, *ex multis*: Cass. 17 marzo 2016, n. 5319; Cass. 11 luglio 2014, n. 15888; Cass. 21 ottobre 2011, n. 21902; Cass. 11 maggio 2009, n. 10796; Cass. 29 maggio 2005, n. 657; Cass. 12 aprile 2002, n. 5226.

<sup>5</sup> Il D.P.R. 26 ottobre 1972, n. 650, reca norme relative al "Perfezionamento e revisione del sistema catastale" e, all'art. 3 rubricato "Obbligo delle volture catastali", comma 3, prevede che "le volture devono essere richieste mediante presentazione delle apposite domande, nel termine di 30 giorni dall'avvenuta

Analogo obbligo incombe, nei casi di trasferimento per causa di morte, su coloro che sono tenuti alla presentazione delle denunce di successione<sup>6</sup>.

All'interno della voltura catastale vengono dunque indicati sia i dati relativi al vecchio proprietario del bene oggetto di passaggio di proprietà, sia i dati anagrafici del nuovo intestatario. In tal modo si assicura il costante aggiornamento dei contenuti della visura catastale, la quale riporta i dati dell'attuale intestatario del bene. Si comprende, dunque, l'importanza di effettuare la voltura catastale ogni qualvolta il bene cambi proprietario, come avviene nel caso, appunto, delle successioni *mortis causa*.

\*

### **4. Il dibattito giurisprudenziale precedente.**

Fino all'ordinanza del 7 marzo 2017 la giurisprudenza era solita desumere l'accettazione tacita dell'eredità dalla richiesta, da parte del chiamato, della voltura catastale in suo favore degli immobili compresi nell'asse ereditario; ciò in quanto la voltura veniva considerata come atto rilevante, non solo da un punto di vista tributario, ma anche civilistico, ai fini dell'accertamento della titolarità di un bene immobile e dei relativi trasferimenti:

*registrazione degli atti o delle denunce di cui ai precedenti commi, all'ufficio tecnico erariale della provincia dove ha sede l'ufficio presso il quale è avvenuta la registrazione, ovvero della provincia ove si trovano i beni su cui si esercitano i diritti trasferiti".*

<sup>6</sup> La dichiarazione di successione è disciplinata dall'art. 28 del "Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta delle successioni e donazioni" (D.lgs. 31 ottobre 1990, n. 346).

soltanto chi intendeva accettare l'eredità, si affermava, assumeva l'onere di effettuare la visura e di attuare il passaggio della proprietà dal *de cuius* a se stesso<sup>7</sup>. In tale doppia natura della visura catastale (non solo fiscale, ma anche civilistica) veniva, poi, individuata la distinzione rispetto alla dichiarazione di successione, alla quale, al contrario, si attribuiva mera rilevanza tributaria.<sup>8</sup>

\*

## **5. L'ordinanza del Tribunale di Torino del 7 marzo 2017.**

Il Tribunale di Torino emetteva l'ordinanza del 7 marzo 2017 a seguito di un ricorso *ex art. 702-bis* proposto da una Banca ai fini dell'accertamento dell'avvenuta accettazione tacita dell'eredità da parte del coniuge e delle figlie del *de cuius*; infatti, nell'ambito di una procedura esecutiva immobiliare promossa dalla Banca nei confronti di una soltanto delle eredi, era emersa la mancanza di continuità delle trascrizioni dei beni pignorati, non risultando trascritta alcuna accettazione di eredità. Appare evidente, pertanto, come fosse interesse della creditrice ottenere l'accertamento dell'avvenuta accettazione tacita dell'eredità per poter così aggredire, una volta conclusosi il giudizio di divisione, la quota in astratto riferibile all'erede-debitrice.

A fondamento del proprio ricorso la Banca faceva leva sulla voltura catastale

<sup>7</sup> Cass., 12 aprile 2002, n. 5226.

<sup>8</sup> Cfr. Antonio Chiari, *Una pronuncia innovativa: la voltura catastale non comporta accettazione tacita di eredità*, cit.

dell'immobile oggetto di successione che la debitrice stessa aveva richiesto: la voltura, secondo la ricorrente, integrava accettazione tacita di eredità.

Il Tribunale di Torino, tuttavia, rigettava il ricorso presentato dalla Banca, in quanto, *"sebbene - come sottolineato dalla difesa attorea - la giurisprudenza di legittimità ritiene che [...] la voltura catastale, avendo rilevanza non solo fiscale ma anche civilistica, comporta accettazione tacita dell'eredità, cionondimeno, nel caso di specie appare opportuno aderire a quell'orientamento che nega simile esito"*.

Il tessuto normativo su cui si fonda la tesi del giudice torinese è rappresentato dal combinato disposto degli artt. 28 del d.lgs. 346/1990 (*Testo Unico delle disposizioni concernenti l'imposta delle successioni e donazioni*) e 3, co. 2, del d.P. R. 650/1972 (*Perfezionamento e revisione del sistema catastale*): in base a tali norme, i soggetti che sono tenuti a presentare denuncia di successione (tra di essi il legislatore annovera anche il chiamato all'eredità), devono domandare ed eseguire la voltura catastale entro il termine di 30 giorni dalla denuncia di successione medesima<sup>9</sup>.

Poiché corredato da una sanzione pecuniaria, il suddetto termine assume valore perentorio, determinando l'obbligatorietà dell'adempimento richiesto. L'ordinanza in commento conclude nel senso che, *"trattandosi di un atto legalmente dovuto, la cui inosservanza è formalmente sanzionata, la voltura catastale"*

<sup>9</sup> Cfr. Antonio Chiari, *Una pronuncia innovativa: la voltura catastale non comporta accettazione tacita di eredità*, cit.

*non può essere ricondotta all'alveo degli atti di accettazione tacita di eredità, dal momento che questi ultimi presuppongono un comportamento concludente, da parte del chiamato, la cui esecuzione deve essere rimessa al suo libero arbitrio".*

Pertanto, continua il Tribunale, la voltura catastale non è idonea ad attribuire la proprietà degli immobili, dal momento che "il Catasto, assolve unicamente funzioni di natura fiscale e non costituisce titolo formale, né fonte di prova piena della proprietà immobiliare, essendo quest'ultima rimessa in via esclusiva all'Agenzia del territorio"<sup>10</sup>.

\*

## **6. La continuità delle trascrizioni.**

Alla luce di quanto detto finora, la pronuncia in esame appare rilevante soprattutto per i risvolti pratici che la stessa presenta in relazione al principio di continuità delle trascrizioni di cui all'art. 2650 c.c. nell'ambito dei procedimenti esecutivi immobiliari<sup>11</sup>.

Il principio della continuità delle trascrizioni implica che ogni trasferimento di diritti su immobili, per atto tra vivi o *mortis causa*, venga trascritto a carico di chi trasferisce e a favore di chi acquista. Pertanto, per essere valida, ogni trascrizione contro un soggetto deve

essere preceduta da una trascrizione a suo favore avente ad oggetto lo stesso diritto<sup>12</sup>. Tale continuità dovrà sussistere per almeno un ventennio, vale a dire per un periodo tale da consentire l'acquisto del bene per usucapione (quindi, a titolo originario).

In tema di espropriazione immobiliare la richiamata disciplina assume particolare importanza in quanto la trascrizione del decreto di trasferimento, per poter essere considerata produttiva di effetti in favore dell'aggiudicatario, presuppone che la vendita forzata in danno del debitore sia preceduta, per il suddetto principio di continuità, dall'esistenza di un valido titolo di acquisto trascritto in favore dello stesso esecutato.

Se tale continuità non sussiste, l'eventuale acquisto da parte dell'aggiudicatario sarà inopponibile ai terzi, risultando interrotta la catena dei passaggi immobiliari<sup>13</sup>.

La mancanza di continuità delle trascrizioni si verifica di frequente nell'ambito degli acquisti *mortis causa*, in quanto, configurandosi generalmente una accettazione tacita dell'eredità, manca un atto espresso di acquisto da parte del successore che possa essere trascritto.

A tal proposito la Corte di Cassazione, con la sentenza n. 11638/2014, è intervenuta a chiarire che "qualora l'accettazione non sia stata trascritta dall'erede, ma vi sia un atto da

<sup>10</sup> Sul punto, oltre all'ordinanza in commento, si veda anche Cass. civ. n. 5135/1987.

<sup>11</sup> La norma così recita: "Nei casi in cui, per le disposizioni precedenti, 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".

<sup>12</sup> Cfr. Daniela D'Agostino, *La continuità delle trascrizioni*", in [www.notai.it](http://www.notai.it), 28 giugno 2016.

<sup>13</sup> Cfr. Mirko La Cara, *Continuità delle trascrizioni e procedura esecutiva immobiliare: aspetti critici e strumenti operativi*, in [www.dirittobancario.it](http://www.dirittobancario.it), marzo 2017.

*cui risulti un'accettazione tacita di eredità, ai sensi dell'art. 476 c.c., potrà procedere alla sua trascrizione anche il creditore pignorante, dopo la trascrizione del pignoramento, ma prima della vendita"* (ripristinando così la continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 c.c.).

Il giudice di legittimità specifica che deve trattarsi di un atto trascrivibile ai sensi dell'art. 2648, comma 3, c.c., cioè risultante da sentenza, da atto pubblico o da scrittura privata autenticata o accertata giudizialmente, anche se non riferito al bene pignorato, purchè avente ad oggetto un bene dell'eredità della cui accettazione si tratta (si pensi, a titolo esemplificativo, ai contratti di compravendita, permuta, donazione o divisione).

Tuttavia, la trascrizione effettuata ai sensi del combinato disposto degli artt. 476 e 2648, co. 3, c.c., determina l'inconveniente legato alla circostanza che il documento presentato ai fini della trascrizione dell'accettazione prova non già la dichiarazione di accettazione, ma una dichiarazione diversa, che presuppone, ma non esprime, la volontà di accettare<sup>14</sup>.

A titolo esemplificativo, la Cassazione ha chiarito che *"nel caso di un contratto preliminare di vendita immobiliare, il promissario acquirente che abbia ottenuto la sentenza ex art. 2932 c.c. nei confronti degli eredi del promittente venditore può, in base ad essa, procedere alla trascrizione (eventualmente mancante) dell'acquisto mortis causa di detti eredi, presupponendo*

<sup>14</sup> Cfr. R. Triola, *Della tutela dei diritti. La trascrizione*, in *Trattato di diritto privato*, diretto da Mauro Bessone, Vol. IX, Torino, 2012, p. 173.

*necessariamente detta sentenza che gli eredi abbiano accettato quell'eredità"*<sup>15</sup>.

La Suprema Corte, tuttavia, sottolinea come gli atti che, secondo la legge o la giurisprudenza, comportano accettazione tacita dell'eredità, pur se rilevanti ai sensi dell'art. 476 c.c., non sempre saranno contenuti in un atto pubblico o in una scrittura privata autenticata, potendo consistere anche in comportamenti concludenti; *"in tale eventualità, non si potrà procedere immediatamente alla trascrizione dell'accettazione. Questa sarà possibile soltanto a seguito di sentenza che accerti l'acquisto della qualità di erede e di beni ereditari, sulla base di atti aventi valore di accettazione tacita"*<sup>16</sup>.

Solo dopo che sia intervenuta tale sentenza di accertamento (e la stessa sia passata in giudicato), il creditore potrà procedere con la relativa trascrizione.

Quest'ultimo potrà ottenere l'accertamento in questione mediante un procedimento sommario di cognizione *ex art. 702-bis c.p.c.* (come nella fattispecie oggetto dell'ordinanza in commento), oppure in un ordinario giudizio di merito, ponendo a fondamento della propria domanda gli elementi idonei a far ritenere che il chiamato all'eredità abbia compiuto atti incompatibili con la volontà di rinunciare o che siano concludenti e significativi della volontà di accettare, proprio come l'aver presentato domanda di visura catastale.

<sup>15</sup> Cass., 5 agosto 1987, n. 6724.

<sup>16</sup> Cass., 26 maggio 2014, n. 11638.

Si comprende, a questo punto, la rilevanza dell'orientamento espresso dal Tribunale di Torino, che, qualora dovesse consolidarsi nella giurisprudenza successiva, farebbe venir meno uno dei presupposti sui quali il creditore procedente potrebbe fondare il già gravoso (in quanto esterno al processo esecutivo) accertamento giudiziale della qualità di erede del debitore esecutato, rendendo così impossibile il ripristino della continuità delle trascrizioni e il fruttuoso esperimento della procedura esecutiva.

Al contrario, per consolidata giurisprudenza, sia di legittimità che di merito, costituiscono valido presupposto sul quale fondare un procedimento sommario ex art. 702-bis c.p.c., in quanto rappresentativi della volontà di accettare l'eredità: la riscossione dei canoni di locazione di un bene ereditario, quale atto dispositivo e non meramente conservativo<sup>17</sup>, la residenza del chiamato nell'immobile oggetto di procedura, il pagamento delle spese condominiali, delle spese per le utenze ovvero dei debiti del *de cuius* nonché la stipulazione di contratti inerenti beni dello stesso (locazione, appalto, mandato)<sup>18</sup>.

Avv. Valeria Corbo  
Studio Legale Mannocchi & Fioretti  
Sede di Milano

*Il presente documento non costituisce un parere ed è stato redatto ai soli fini informativi dei clienti di M&F. È proprietà di M&F e non può essere divulgato a soggetti differenti dal destinatario, senza una preventiva autorizzazione scritta.*

<sup>17</sup> Cass., 6 febbraio 2014, n. 2743; Trib. Milano n. 294/2017.

<sup>18</sup> Tuttavia, si tratta, per questi ultimi, di elementi presuntivi idonei ad assumere valore probatorio non sempre determinante, cfr. Mirko La Cara, cit.