

Bologna, 22 maggio 2026

Vendita degli immobili ereditari alla luce dei
recenti orientamenti giurisprudenziali:

ricorso ex art 320 cc e ricorso ex art. 747 cpc

Giovanni Santarcangelo

Sintesi

Oggetto di questa indagine è di fornire alcuni spunti operativi con riferimento all'intervento del notaio nel procedere alla vendita dei beni ereditari tenendo presente i seguenti punti:

- 1) Quando un bene pervenuto per successione perde la qualifica di bene ereditario
- 2) Se è necessario redigere l'inventario dopo aver fatto l'accettazione
- 3) Se nel concedere l'autorizzazione alla vendita di beni ereditari il notaio deve richiedere il parere del giudice tutelare

Fattispecie

Nel 2015 Tizio è stato nominato amministratore di sostegno di Caia

Nel 2017 Caia eredita dal marito un appartamento. L'eredità è accettata con beneficio d'inventario. Non è redatto l'inventario.

Nel 2026 si vuole procedere alla vendita per esigenze della beneficiaria.

Dire se il notaio richiesto dell'autorizzazione deve preventivamente redigere l'inventario

In caso di risposta negativa, quali documenti è opportuno che richieda

- PERDITA DELLA QUALIFICA DI
BENE EREDITARIO

Perdita della qualifica di bene ereditario

È pacifico che, ai fini dell'individuazione del giudice competente ad autorizzare la vendita di beni del minore pervenutigli per successione *mortis causa*, occorre distinguere:

- se è ancora attuale la **condizione ereditaria** dei beni (cioè fino a quando non è esaurita la procedura di accettazione con il beneficio d'inventario), è competente il tribunale del luogo dell'apertura della successione (art. 747 c.p.c.)
- Se si è **chiusa la vicenda ereditaria** è competente il giudice tutelare (art. 320, co. 3, c.c.)

- Ma quando la vicenda è chiusa?

Perdita della qualifica di bene ereditario

Beni mobili: 5 anni dalla dichiarazione di accettazione beneficiata (art. 493 c.c.)

Altri beni :

- se nell'asse ereditario non vi sono debiti, si applica l'art. 320 c.c.;
- se nell'asse ereditario vi sono debiti da pagare, la vicenda non può dirsi chiusa e l'autorizzazione dev'essere concessa ai sensi dell'art. 747 c.p.c

l'esaurimento della procedura ereditaria non può desumersi esclusivamente dalla circostanza che, al momento della richiesta di autorizzazione, non sono ancora avanzate pretese ereditarie sull'asse ereditario (Cass. 27 marzo 1993, n. 3715, in *Giust. civ. Mass.* 1993, 565), ma è necessario che effettivamente non vi siano pretese.

Perdita della qualifica di bene ereditario

Se vi è stata liquidazione, occorre ulteriormente distinguere:

nella **liquidazione concorsuale** (art. 498 ss. c.c.), i beni sono da considerarsi ereditari fino al decorso del termine di tre anni dalla data in cui lo stato di graduazione è diventato definitivo (art. 502, co. 3, c.c.);

nella **liquidazione individuale** (art. 495 c.c.), i beni sono da considerarsi ereditari fino alla decorrenza del termine ordinario di prescrizione

- Non necessariamente 10 anni dalla data di apertura della successione.
- Potrebbe sopraggiungere un creditore, sino ad allora non noto, con credito sottoposto a termine iniziale o a condizione sospensiva, per il quale la prescrizione non si è ancora compiuta.
- Per questo motivo, nell'ipotesi di liquidazione individuale, i beni si considerano eternamente ereditari e soggetti, quindi, all'autorizzazione di cui all'art. 747 c.p.c. (così Genghini, 44)

Perdita della qualifica di bene ereditario

Va dichiarata la competenza del giudice tutelare ai sensi degli artt. 374, e 411 cod. civ., e non quella del tribunale dell'aperta successione ai sensi dell'art. 747 cod. proc. civ., per l'autorizzazione ad alienare beni immobili del soggetto beneficiario di amministrazione di sostegno, i quali, pur provenienti da una successione ereditaria, **possano considerarsi definitivamente acquisiti al patrimonio dell'erede**, essendo ormai trascorso un **significativo lasso di tempo** dalla formazione dell'inventario nell'ambito della procedura di accettazione beneficiata, e non essendo nel frattempo emersi **soggetti interessati** alla liquidazione dell'eredità.

- Tribunale Rimini, 20/02/2015

Perdita della qualifica di bene ereditario

Il bene pervenuto per successione mortis causa in favore di un minore deve essere considerato come definitivamente acquisito al suo patrimonio, con conseguente competenza del giudice tutelare ad autorizzarne la vendita, **quando dall'inventario non risultino creditori o legatari e non risultino notificate opposizioni da parte di questi ultimi.**

- **Tribunale Pistoia, Decreto, 24/05/2010**

- **SE È NECESSARIO REDIGERE
INVENTARIO DOPO
ACCETTAZIONE BENEFICIATA**

Inventario dopo accettazione benemeritata

- **Cass. civ., Sez. Unite, 06/12/2024, n. 31310**
- La dichiarazione di **accettazione dell'eredità** con beneficio di inventario resa dal legale rappresentante del minore, anche se **non** seguita dalla redazione dell'**inventario**, fa acquisire al minore la qualità di erede, rendendo priva di efficacia la rinuncia manifestata dallo stesso dopo il raggiungimento della maggiore età.
- L'art. 489 cod. civ. disciplina le condizioni e termini per la redazione dell'inventario ai fini del beneficio di inventario riconosciuto ai minori. La norma, **prorogando il termine per l'inventario** fino ad un anno dalla maggiore età, non concerne la **condizione di erede** del minore, che si intende acquisita per effetto della dichiarazione di accettazione del legale rappresentante.

Studio 11-2025/PC - AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI EREDITARI APPARTENENTI AD INCAPACI E NECESSITÀ DELL'INVENTARIO

- La preventiva redazione dell'inventario non è indispensabile ai fini della valutazione degli interessi dei creditori e legatari
- La previa formazione dell'inventario sarebbe indispensabile, ai fini dell'autorizzazione alla vendita dei beni ereditari, ove l'inventario rappresentasse un elemento necessario per l'acquisto della qualità di erede nell'ambito della fattispecie complessa dell'accettazione beneficiata (dichiarazione di accettazione più inventario), tanto che, fino alla formazione dell'inventario, l'accettante rimarrebbe nella condizione di mero chiamato all'eredità;

Studio 11-2025/PC - AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI EREDITARI APPARTENENTI AD INCAPACI E NECESSITÀ DELL'INVENTARIO

- la formazione dell'inventario non condiziona l'acquisto della qualità di erede, ma solo il conseguimento del beneficio di inventario.
- Per ritenere indispensabile la formazione dell'inventario ai fini del rilascio dell'autorizzazione alla vendita di beni ereditari bisognerebbe individuare una norma ad hoc che lo imponga, o alternatively individuare un impedimento di carattere sistematico, che renda non configurabile detta autorizzazione in assenza di inventario.

Studio 11-2025/PC - AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI EREDITARI APPARTENENTI AD INCAPACI E NECESSITÀ DELL'INVENTARIO

- Si esclude la necessità dell'inventario quale antecedente giuridico-formale ai fini del rilascio dell'autorizzazione alla vendita di beni ereditari dell'incapace.
- il giudice delle successioni, in sede di attività istruttoria del procedimento di autorizzazione ed avvalendosi del potere di assumere informazioni di cui al possa (non per obbligo di legge, ma nell'esercizio delle sue valutazioni discrezionali) può ritenere necessario avere a disposizione i dati circa la consistenza dell'intero patrimonio ereditario, e quindi richiedere la formazione dell'inventario, ove ritenga, in scienza e coscienza, che i dati da esso ricavabili potrebbero fornirgli elementi utili ai fini delle valutazioni di sua competenza.

Studio 11-2025/PC – AUTORIZZAZIONE ALLA VENDITA DI BENI EREDITARI APPARTENENTI AD INCAPACI E NECESSITÀ DELL'INVENTARIO

- Ed ugualmente potrà farlo il Notaio investito del potere di autorizzazione di cui all'art. 21 del D. L.vo 149/2022, il cui secondo comma gli attribuisce un analogo potere di assumere informazioni, potere da esercitarsi con modalità totalmente deformalizzate; ed anzi proprio il Notaio potrà essere maggiormente indotto ad esercitare il tal senso – nell'ambito della sua discrezionalità – detto potere, in relazione alla complessità ed alla specificità delle singole situazioni.

- **COME ACCERTARE LA MANCANZA
DI CREDITORI EREDITARI?**

Le norme che regolano la formazione dell'inventario

- Il notaio può essere scelto dal richiedente
- Hanno diritto di assistere all'inventario il coniuge, i presunti eredi legittimi, l'esecutore testamentario, gli eredi istituiti e i legatari (art. 771 c.p.c.)
- L'inventario deve contenere l'indicazione delle passività (art. 775 n. 4 c.p.c.)
- Decade dal beneficio d'inventario l'erede che ha denunziato in mala fede passività inesistenti (non anche quello che omette di denunciare passività ereditarie)

L'attendibilità dell'inventario

- Nel depositare l'inventario di tutela il tutore e il protutore devono dichiararne con giuramento la sincerità
- Analoga norma non è posta per l'inventario di eredità
- **L'inventario è un mezzo è solo uno strumento per far conoscere la consistenza del patrimonio del defunto, ma è privo di attendibilità per conoscere i debiti ereditari**

Dichiarazione sostitutiva dell'inventario

- qualora non si ritenga opportuno la redazione dell'inventario, poiché si tratta (come nella maggioranza dei casi) di una situazione non a rischio (l'ipotesi tipica è quella di un defunto che non ha mai esercitato attività professionali o commerciali o partecipato come socio illimitatamente responsabile in società commerciali) – la redazione dell'inventario può essere sostituita a seconda dei casi:

Dichiarazione sostitutiva dell'inventario

- Dalla indicazione nel ricorso **dell'inesistenza di debiti ereditari** da parte del legale rappresentante o del soggetto parzialmente incapace (confermata dal suo curatore)
- da una **dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà** resa dal coniuge, dai presunti eredi legittimi (e in genere dai soggetti che, avendo diritto di assistere all'inventario), o da persone vicine al defunto (si pensi al convivente di fatto o al suo consulente fiscale o legale) con cui si attesta la non conoscenza di debiti ereditari.

Soluzione del caso

- Considerato che sono trascorsi quasi 10 anni dall'apertura della successione
- Che il venditore è soggetto ad amministrazione di sostegno, per cui dai conti annuali si può dedurre l'esistenza di pretese ereditarie
- Che il ricavato della vendita sarà depositato sul conto con vincolo pupillare a disposizione dell'amministrazione

• **Si autorizza**

- SE È NECESSARIO RICHIEDERE IL PARERE DEL GIUDICE TUTELARE

PARERE DEL G.T.

- **Tribunale Roma, Sez. IX, 17/04/2023, n. 5859**
- Se il notaio, diversamente dal giudice, fosse esonerato dall'acquisire il parere del giudice tutelare si realizzerebbe una manifesta disparità di trattamento per l'accesso dell'utenza alle autorizzazioni relative agli affari di volontaria giurisdizione.

PARERE DEL G.T.

- **Corte d'Appello Milano, Sez. II, 09/01/2024, n. 1288**
- L'art. 21, D. Lgs. n. 149/2022, nell'intento di sgravare l'autorità giudiziaria con la piena tutela delle parti, prevede che il Notaio incaricato di redigere un atto che abbia ad oggetto beni ereditari di appartenenza di persone incapaci, possa lasciare l'autorizzazione prevista dall'articolo 747, c.p.c. senza dover ottenere il previo parere del Giudice Tutelare, in quanto professionista idoneo a compiere la doppia valutazione degli interessi della persona incapace e degli altri coeredi, o legatari o creditori e valutarne il contemperamento.