



CONSIGLIO
NOTARILE
DI CATANIA E
CALTAGIRONE

Consiglio Notarile dei Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone

Riunione Collegiale dell' 8 Maggio 2023

Casi pratici di alienazione di beni ereditari

Notai:

Salvatore Cultrera

Francesco Fatuzzo

Valentina Spitaleri

Riunione Collegiale dell' 8 Maggio 2023

Distretti Riuniti di Catania e Caltagirone

RICHIESTA EX ARTICOLO 21

Notaio Valentina Spitaleri

I) RICHIESTA PRIMA DELL'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA'

Al Magnifico Notaio
di

- Il sottoscritto TIZIO, nato a il , C.F.
residente in , via

1) nella qualità di chiamato all'eredità di(generalità del de cuius), meglio infra riportata

(in alternativa, qualora fosse stato nominato, ai sensi degli artt.782, 2° comma, e 783, 2° comma,c.p.c.)

2) nella qualità di curatore dell'eredità giacente di.....(generalità del de cuius), meglio infra riportata,

a tale richiesta legittimato giusta decreto di nomina del....., Cron. n. del Tribunale Civile di
....(luogo di apertura della successione), annotato nel Registro delle successioni ai sensi e per gli
effetti dell'art.528, 2°comma, c.c.

che si allega alla presente

espone quanto segue:

II) RICHIESTA DOPO L'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA'

IPOTESI A: EREDE BENEFICIATO

- Il sottoscritto TIZIO, nato a _____ il _____, C.F. _____,
residente in _____, via _____,
quale erede beneficiato di(generalità del *de cuius*), come meglio infra specificato

IPOTESI B: RESPONSABILITA' GENITORIALE

I sottoscritti TIZIO e FILANA (nomi e cognomi, luogo e data di nascita), C.F. _____,
residenti in _____, via _____, quali genitori esercenti la responsabilità genitoriale sul
figlio minore CAIETTO, nato a _____
il _____, C.F.: _____, con gli stessi residente,

IPOTESI C

TUTELA

Il sottoscritto TIZIO, nato a _____ il _____, C.F. _____
residente in _____, via _____
nella qualità di tutore e come tale legale rappresentante del:

1) minore (ex art.343 c.c.) CAIO, nato a _____ il _____, C.F.: _____, con lo stesso residente; a tale richiesta legittimato giusta decreto di nomina n. _____ del Giudice Tutelare presso il Tribunale Civile di(luogo della sede principale e gli affari e interessi del minore ex art.343 c.c) emesso in data....., - regolarmente annotato nell'apposito Registro delle tutele ex art.48 disp. att. c.c.- che si allega,
o

2) interdetto SEMPRONIO, nato a _____ il _____, C.F.: _____, con lo stesso residente (il quale potrebbe essere sia un interdetto ex art. 414 c.c., un interdetto istituito con sostituzione fedecommissaria ex art.692 c.c.)
a tale richiesta legittimato giusta decreto di nomina n. _____ del Giudice Tutelare presso il Tribunale Civile di ...(luogo di residenza o domicilio dell'interdetto ex art.712 c.p.c.) emesso in data.....- regolarmente annotato nell'apposito Registro delle tutele ex art.423 c.c.- a seguito di sentenza di interdizione n. _____ emessa in datadal medesimo Tribunale Civile di, pubblicata il _____
e ad oggi non revocata
decreto che si allega

IPOTESI D :

CURATELA

Il sottoscritto TIZIO, nato a il , C.F.
residente in , via ,
nella qualità di:

3) curatore - di diritto - del coniuge CAIA, nata a
il , C.F.: , con lo stesso residente in
minore emancipato ex art.392 c.c. a seguito di matrimonio celebrato in data

4) curatore speciale dell'inabilitato FILANO, nato a
il , C.F.: , residente in

a tale richiesta legittimato giusta decreto di nomina n. del Giudice Tutelare presso il Tribunale Civile di
....(luogo di residenza o domicilio dell'inabilitato ex art.712 c.p.c.), emesso in data - regolarmente
annotato nell'apposito Registro delle curatele ex art.49 disp. att. c.c.- a seguito di sentenza di
inabilitazione n. emessa in datadal medesimo Tribunale Civile di, pubblicata il
e ad oggi non revocata
decreto che si allega

IPOTESI E: **AMMINISTRAZIONE DI SOSTEGNO**

Il sottoscritto TIZIO, nato a il , C.F.
residente in , via
nella qualità di Amministratore di sostegno e rappresentante/ assistente di:

- GAIO, nato a il , C.F.: , residente in
a tale richiesta legittimato giusta decreto di nomina del Giudice Tutelare presso il Tribunale Civile di
....(luogo della residenza o domicilio del beneficiario ex art.43 c.c), emesso in data , Cron.n. -
regolarmente annotato nell'apposito Registro delle Amministrazioni di sostegno ex art.49 *bis* disp. att. c.c.-
, che si allega

IPOTESI F:

ESECUTORE TESTAMENTARIO

- Il sottoscritto TIZIO, nato a _____ il _____, C.F. _____
residente in _____, via _____
nella qualità di esecutore testamentario, nominato giusta testamento olografo
del _____ di.....(generalità del *de cuius*), pubblicato giusta verbale di deposito del _____
ai rogiti del Notaio _____ di _____
Rep. n., reg.to a ...il...al n. _____
comunicato in data _____ presso la cancelleria del Tribunale Civile di(luogo di apertura della
successione) -; a tale richiesta legittimato in forza di dichiarazione di accettazione della nomina effettuata in
data ...presso la Cancelleria del medesimo Tribunale, annotata nel registro delle successioni ai sensi e per
gli effetti dell'art.702 c.c., che si allega

IPOTESI G “PROCURATORE LEGALE”

Il sottoscritto Avv. Livio (nome, cognome, luogo e data di nascita),
Avvocato del Foro di ... , con studio in via, PEC..... ,
in nome e per conto dei signori TIZIO e FILANA (nomi e cognomi, luogo e data di nascita, C.F.,
residenti in , via , genitori esercenti la responsabilità genitoriale sul figlio
minore CAIETTO, nato a
il , C.F.: , con gli stessi residente, a tale richiesta legittimato giusta procura
speciale del ai rogiti del Notaio di, Rep.n. , che si allega alla presente

espone/espongono quanto segue:

- in data _____ e' deceduto *ab intestato* in _____ il signor FLAVIO (nome, cognome), che era nato in _____ il _____, in vita residente in _____ via luogo e data di nascita);

(in alternativa in caso di successione testata)

- in data _____ e' deceduto in _____ il signor FLAVIO (nome, cognome), che era nato in _____ il _____, C.F.: _____, in vita residente in _____ via), successione regolata da testamentoolografo del _____ pubblicato con verbale ai rogiti del Notaio _____ di _____ in data _____, Rep.n. _____, reg.to a _____ il _____ al n. _____ con il quale nominò erede il sottoscritto Tizio (nel caso di chiamato/ erede beneficiato) / il signor _____ (nel caso di nomina di curatore dell'eredità giacente)

ovvero

Caietto (minore) - Caio (minore sottoposto a tutela) - Sempronio /interdetto Caia (minore emancipato) - Filano(inabilitato) - Gaio (beneficiario della amministratore di sostegno)

PRIMA DELL'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA '

- che la presente eredità non è stata ancora accettata da Tizio, in quanto chiamato, ma che il diritto di accettarla non si è ancora prescritto ai sensi dell'art.480 c.c.; *oppure*
- che la presente eredità non è stata ancora accettata e che il chiamato/i chiamati non è/sono nel possesso dei beni ereditari;
- Che è stato redatto inventario ai sensi dell'art.529 c.c.

DOPO L'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA'

- con atto a rogito del Notaio _____ di _____ del _____, Rep.n. _____, reg.to a....ilal n. _____, trascritto a _____ il _____ ai nn. _____

il sottoscritto,

- per conto del minore/incapace, debitamente autorizzato,-

ha accettato con beneficio di inventario l'eredita' relitta dal *de cuius* Flavio, accettazione regolarmente inserita nel Registro delle successioni del Tribunale di...(luogo di apertura della successione);

- successivamente in data _____ a cura e ministero dello stesso Notaio si e' proceduto a redigere il verbale di inventario, Rep.n. _____, reg.to a il _____ al n. _____, inserito nel Registro delle successioni del medesimo Tribunale, dal quale risulta che nella suddetta eredità non esistono passività di alcun genere e, quindi, né creditori né legatari da soddisfare;

- che dallo stesso inventario si rileva che sono caduti in successione i seguenti beni immobili:

a) ...(descrizione dell'immobile e dati catastali);

b) ...(descrizione dell'immobile e dati catastali);

c) ...(descrizione dell'immobile e dati catastali);

d) ...(descrizione dell'immobile e dati catastali);

e) ...(descrizione dell'immobile e dati catastali);

- che in data _____ è stata presentata presso l'Agenzia delle Entrate di Dichiarazione di successione n. _____, Vol. _____ trascritta a _____ il _____ ai nn. _____

- di non avere prima d'ora presentato altra richiesta di autorizzazione ad altro Notaio o ricorso al competente Tribunale di _____

....**CONSIDERATO**

- che la gestione del sopra citato patrimonio immobiliare è divenuta eccessivamente gravosa per l'erede/chiamato a causa della onerosa imposizione fiscale e delle spese di gestione, manutenzione e condominiali dei sopra descritti immobili, i quali, tra l'altro, solo in parte sono messi a reddito, in conseguenza della delicata situazione immobiliare *post* pandemia e anche per l'inflazione che ha inciso *in peius* sul valore dei canoni di locazione;
 - che è stato individuato un acquirente – il signor CESARE - per l'immobile sito in..... Parco della Vittoria, meglio sopra descritto alla lettera a), il quale si e' dichiarato disposto ad acquistare per il prezzo di euro 500.000,00, come attestato dalla proposta irrevocabile di acquisto immobiliare, subordinata alla autorizzazione alla vendita da parte di Codesto Notaio, che si allega alla presente richiesta;
 - che il valore dell'immobile sopramenzionato è pari ad euro(< 500.000,00), come risulta dalla perizia di stima redatta in data....dall'Ing. (nome e cognome), iscritto al n. dell'Ordine degli Ingegneri di, asseverata con giuramento il davanti al Cancelliere presso il Tribunale Civile di Cron.n., che si allega
 - che detta proposta appare vantaggiosa, in considerazione del fatto che l'unità immobiliare - attualmente libera da persone e cose -, pur essendo ubicata in una zona centrale di, è in pessimo stato di conservazione, per la quale si rendono necessarie ed urgenti opere di ristrutturazione nonchè di adeguamento degli impianti idrici, elettrici e di riscaldamento alle vigenti norme in materia di sicurezza, come evidenziato dalla allegata perizia;
 - detta vendita, inoltre, appare evidentemente utile in quanto permetterebbe di escludere dal compendio ereditario l'immobile che rappresenta la fonte delle maggiori spese fiscali e di gestione per l'erede.
- Tutto ciò esposto e considerato

SI CHIEDE

- che la S.V. Ill.ma, in quanto incaricata alla stipula dell'atto di compravendita in oggetto, come da lettera di incarico professionale, esaminata la presente richiesta, ravvisata l'utilità evidente, sentito il P.M., voglia autorizzare, il sottoscritto/i sottoscritti - in caso di incapaci, in rappresentanza di /minore/interdetto/minore emancipato/inabilitato/beneficiario amministratore di sostegno (*previo parere del Giudice tutelare?*) - alla vendita della piena proprietà dell'appartamento sito in _____, Parco della Vittoria n. _____,(descrizione dell'immobile e dati catastali) per il prezzo di euro 500.000,00, al signor Cesare, come da allegata proposta, - in caso di incapaci, intervenendo al relativo atto pubblico di compravendita e sottoscrivendolo in nome e per conto dell'incapace -;

- di disporre le modalità per il reimpiego del corrispettivo riscosso nell'interesse dell'erede (*in caso minore o soggetto sottoposto a misura di protezione*) (mediante deposito su di un libretto bancario o postale intestato al beneficiario,

investendo in buoni fruttiferi postali da intestarsi

nell'acquisto di titoli di Stato o garantiti dallo Stato/ Fondi obbligazionari da intestarsi a ...).

Il sottoscritto/sottoscritti elegge/eleggono domicilio presso lo studio del Notaio _____ incaricato della stipula di cui alla presente richiesta (o presso lo studio dell'Avv.) e domicilio digitale ai seguenti indirizzi mail: _____ e

PEC: _____ (del Notaio o dell'Avv.)

Luogo, Data

firma/firme

Si allegano:

- 1) (*se esistente*) copia conforme del verbale di pubblicazione del testamento;
- 2) copia conforme della accettazione di eredità con beneficio d'inventario;
- 3) nota di trascrizione della accettazione con B.I.;
- 4) copia conforme dell'inventario;
- 5) copia semplice della dichiarazione di successione;
- 6) perizia giurata di stima (che conterrà visura e planimetria catastale, documentazione fotografica delle parti interne ed esterne dell'immobile, la scheda dell'OMI, indicazione dell'epoca di costruzione dell'edificio di cui fa parte l'immobile e della sua regolarità urbanistica, caratteristiche strutturali, di finitura e dello stato di conservazione dell'unità);
- 7) copia della proposta di acquisto;
- 8) copia dei DI del richiedente e dell'incapace, ove presente;

IPOTESI A

- 9) copia conforme del Decreto di nomina del curatore dell'eredità giacente ex art.528 c.c.;
- 10) copia del verbale di giuramento ex art.193 disp.att. c.p.c.
- 11) Copia conforme dell'inventario redatto ai sensi del combinato disposto degli artt.529 c.c. e 769 c.p.c.

IPOTESI B

- 9) Certificato contestuale di residenza e stato di famiglia.

IPOTESI C

- 9) copia conforme del Decreto di nomina del tutore;
- 10) Certificato di residenza.

IPOTESI D

- 9) Estratto dell'atto di matrimonio,
in alternativa, in caso di curatore speciale
- 9) copia conforme del Decreto di nomina del curatore speciale;

IPOTESI E

9) copia conforme del Decreto di nomina dell'amministratore di sostegno;

IPOTESI F

9) copia conforme della dichiarazione di accettazione dell'incarico.

IPOTESI G

9) procura speciale.