

Divisione di eredità: non solo sorteggio con estrazione a sorte

Inviato da Nicola Tartaglia
lunedì 04 luglio 2016

Beni immobili indivisibili: procedura di divisione dei beni in comunione ereditaria, sorteggio dei lotti derogabile quando vi siano interessi particolari di un erede degni di tutela. Quando si divide l'eredità non sempre il giudice è tenuto a dividere i beni in lotti e ad assegnarli mediante estrazione a sorte tra i vari partecipanti alla comunione: in alcuni casi, infatti, si può derogare a tale procedura quando risulti che uno degli eredi abbia un interesse superiore agli altri su uno dei beni della massa. Così, per fare un esempio, se su uno degli immobili caduti in successione, un erede esercita già un'attività commerciale (si pensi a un cortile ove si trovano i tavolini per una pizzeria all'aperto; il piazzale per un'autorimessa, ecc.), il giudice può disporre l'assegnazione diretta a quest'ultimo, compensando gli altri eredi con differenti beni. È quanto chiarito dal Tribunale di Larino con una recente sentenza [1]. Il principio non è nuovo in giurisprudenza. Anche la Cassazione, pochi mesi fa [2], aveva concluso nello stesso senso: quando ci sono immobili da dividere tra più persone e il loro frazionamento diventi impossibile, il tribunale può eventualmente assegnare il bene all'erede titolare della quota maggiore, fermo restando che gli altri coeredi avranno diritto al pagamento, da parte di quest'ultimo, del conguaglio in denaro (leggi: "Divisione degli immobili ereditati e assegnazione delle quote"). La sentenza qui in commento si inserisce nella stessa scia interpretativa e chiarisce che, in una divisione ereditaria, il criterio della divisione degli immobili in comproprietà in parti uguali, e dell'attribuzione per sorteggio, può essere derogato dal giudice per tener conto delle situazioni specifiche che si sono venute a creare sui singoli beni, come per esempio l'avvio e la prosecuzioni di una attività commerciale su uno di essi da parte di un erede. La vicenda. Durante una divisione ereditaria (nella quale rientrata, tra l'altro, un appartamento e uno spiazzo), una delle parti si era opposta alla procedura di divisione per sorteggio chiedendo l'assegnazione dell'intero piazzale poiché su di esso aveva sempre esercitato la propria attività di rivendita di auto usate ed avendo effettuato anche opere di manutenzione straordinaria che avevano migliorato l'immobile. Il tribunale ha accolto la richiesta, assegnandogli il cortile, mentre all'altro erede ha attribuito la proprietà esclusiva dell'appartamento. La divisione dell'eredità. In caso di divisione dell'eredità, il codice civile [3] stabilisce il criterio dell'estrazione a sorte nel caso di uguaglianza di quote. Ciò a garanzia della trasparenza delle operazioni divisionali contro ogni possibile favoritismo [4]. La norma prevede appunto che l'assegnazione delle porzioni eguali è fatta mediante estrazione a sorte, mentre, per le porzioni diseguali, si procede mediante attribuzione. Tale criterio, però, ribadiscono i giudici, non ha carattere assoluto, ma soltanto tendenziale. Esso, pertanto, può essere derogato in base a valutazioni prettamente discrezionali, che possono attenersi non soltanto a ragioni oggettive legate alla condizione funzionale ed economica dei beni, quale risulterebbe dall'applicazione della regola del sorteggio, ma anche a fattori soggettivi di apprezzabile e comprovata opportunità. In un altro caso, la Cassazione [5] ha attribuito integralmente un'abitazione ad alcuni degli eredi che già vi avevano abitato per molti anni effettuando cospicui miglioramenti, destinati a soddisfare le loro specifiche esigenze: detti miglioramenti, però, sarebbero risultati inutili e privi di qualsiasi valore economico in caso di attribuzione dell'immobile agli altri eredi. [1] Trib. Larino, sent. 17.03.2016. [2] Cass. sent. n. 22663/2015. [3] Art. 729 cod. civ. [4] Tale procedimento si applica anche nell'ipotesi di divisione dei beni comuni, in virtù del rinvio recettizio di cui all'art. 1116 cod. civ. [5] Cass. sent. n. 109/2007.

RICHIEDI CONSULENZA SU QUESTO ARGOMENTO