



» **DOTTOR CESARE FURBATTO**

Titolare dell'omonimo studio immobiliare torinese, collabora con la nostra rivista per dare la possibilità ai lettori di avere risposte esaurienti alle domande inerenti il settore casa.

PER LE VOSTRE DOMANDE SCRIVETE A plusmagazine@fabiplus.org

» Mio padre ha lasciato in eredità a me e i miei due fratelli una vecchia villa in collina che appartiene alla nostra famiglia da generazioni. Io non vorrei spendere soldi in questa proprietà che necessiterebbe di importanti interventi di ristrutturazione, per cui la vorrei vendere, ma i miei fratelli non sono d'accordo. Che possibilità abbiamo e qual è la strada migliore da prendere in queste situazioni?

Eugenio

Gentilissimo, grazie mille per la sua domanda. Quesito interessante... cercherò di aiutarla a capire come fare per realizzare il suo desiderio di vendere. Innanzi tutto partiamo con il dire che per vendere un bene cointestato è necessario il consenso di tutti i contitolari. Tutti, insomma, devono recarsi dal notaio per firmare l'atto di vendita. Le cose ovviamente si complicano se il comproprietario intende vendere la casa mentre gli altri no. Ci sono diverse vie da percorrere.

L'accordo e la liquidazione della quota

La prima è quella dell'accordo che viene rimesso alle parti. Ad esempio, si può prevedere che il proprietario interessato a sbarazzarsi della propria quota, la ceda in pari percentuali agli altri comproprietari, i quali gli liquidano il controvalore in denaro. Di solito si fa valutare il bene affinché se ne determini il prezzo di mercato e, sulla base di questo, venga definito il valore della quota da vendersi. Fatto ciò si va dal notaio e, dopo il rogito, si fa trascrivere il passaggio di proprietà. La soluzione dell'accordo è di certo preferibile rispetto a un eventuale contenzioso in tribunale. Tuttavia, nella pratica, spesso le parti non si mettono d'accordo per pochi spiccioli quando poi, ricorrendo al giudice, sono costrette a spendere molto di più.

La vendita della quota

Se non si trova un accordo, il proprietario ha due possibilità. La prima è quella di vendere solo la propria quota a un terzo. In tal caso si vende una percentuale di un immobile non ancora diviso. L'acquirente quindi diventerà proprietario di ogni singola parte della casa, che potrà anche utilizzare ma insieme agli altri contitolari e rispettandone i relativi diritti. Ciascuno è infatti titolare di una "quota ideale" di tutto il bene e non

di una singola e individuata porzione. Un'ipotesi di questo tipo è tuttavia spesso improbabile per via della comprensibile riluttanza a pagare per un bene non ancora diviso, che potrebbe portare solo dissapori e litigi con gli altri comproprietari.

La divisione giudiziale della comunione

La terza scelta è quella di chiedere al giudice la divisione forzata della comunione. Tale possibilità gli è concessa anche se detiene solo una quota di minoranza del bene (ad esempio un terzo).

A ricorrere al tribunale può essere sia un singolo comproprietario che tutti insieme (si parla, a riguardo, di «divisione a domanda congiunta»). Il tribunale procederà secondo le regole ordinarie che prevedono un primo tentativo di dividere in natura il bene, operazione facile per villette che possono essere divise in più unità immobiliari, ma complessa per gli appartamenti, specie quelli piccoli. Non potendo dividere in natura il bene o non essendovi un diverso accordo tra le parti, il tribunale sarà tenuto a vendere la casa e, successivamente, dividere il ricavato tra i vari proprietari in proporzione alle rispettive quote. Chiaramente in questa fase ogni comproprietario potrà ugualmente offrirsi di acquistare la quota in vendita.