

Se due persone ereditano una casa che non si può dividere che succede?



Nel caso in cui la divisione dell'immobile non sia tecnicamente possibile o possa comportare un diminuzione del suo valore il giudice può assegnare il bene a uno solo degli eredi, con obbligo di pagare all'altro il conguaglio in denaro.

Immaginiamo due fratelli che ereditano entrambi una casa lasciata dal padre: l'immobile, in teoria, potrebbe essere diviso tra i due, ma questo lo deprezzerebbe molto, creando due unità abitative strette e un po' scomode per viverci. Che si fa in questi casi? A chiarire come comportarsi **se due persone ereditano una casa che non si può dividere** è una sentenza recente del Tribunale di Matera [1]. In buona sostanza, il giudice non è tenuto, anche laddove fisicamente possibile, a dividere la casa ereditata da due persone se ciò finisce per deprezzare le singole quote di proprietà. Dunque, si procede in questo modo:

- se uno dei due eredi chiede di ottenere l'assegnazione in proprietà dell'intero immobile, il giudice gliela concede e gli ordina di pagare all'altro erede il 50% del controvalore in denaro;

- se entrambi gli eredi chiedono di ottenere l'assegnazione in proprietà dell'intero immobile il giudice pondera i due interessi e vede quale dei due è più meritevole di tutela (ad esempio, l'erede che in passato ha vissuto all'interno dell'abitazione) o, in alternativa, dispone l'estrazione a sorte;
- in ultima analisi se nessuno degli eredi vuol l'intera casa il giudice dispone la vendita giudiziaria.

Ma procediamo con ordine e vediamo cosa succede quando due persone ereditano una casa che non si riesce a dividere.

La divisione della casa ereditata da due persone

A ciascuno degli eredi spetta il diritto di chiedere al tribunale lo **scioglimento della comunione ereditaria**. Chi agisce deve dimostrare la propria qualità di comproprietario del bene oggetto della comunione (quindi, la propria qualità di erede).

Quando un singolo bene viene lasciato a più eredi, il giudice deve innanzitutto favorire le soluzioni volte a **dividere il bene in natura tra gli eredi**. Se ciò non si può fare perché la casa non è fisicamente divisibile o se la sua divisione deprezzerebbe troppo l'immobile, le vie da percorrere sono due:

- l'**attribuzione esclusiva** della casa a uno degli eredi (quello che ne fa richiesta) con obbligo per questi di pagare il conguaglio in denaro all'altro erede;
- oppure, in mancanza di tale istanza, la **vendita giudiziaria** e la divisione del ricavato tra gli eredi.

L'attribuzione esclusiva della casa è solo in ultima spiaggia percorribile quando l'immobile non può essere comodamente diviso. Secondo la cassazione **[2]**, il concetto di comoda divisibilità di un immobile richiede, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile mediante determinazione di quote suscettibili di autonomo libero godimento, senza che sia necessario fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi. È inoltre necessario che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un deprezzamento del

valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero immobile.

È compito del giudice pertanto verificare se sia possibile la comoda divisibilità della casa ereditata da due persone. Solo nel caso contrario si procederà mediante attribuzione esclusiva.

A questo punto, stabilita la non comoda divisibilità della casa, è necessario procedere alla divisione della comunione con assegnazione del bene in favore dell'erede che ne ha fatto richiesta.

Se nessuno dei due eredi ne fa richiesta di attribuzione dell'intero immobile, ne viene disposta la vendita all'incanto con divisione del ricavato.

Se invece, entrambi gli eredi ne fanno richiesta il giudice può procedere al sorteggio o decidere attribuendo la proprietà dell'immobile a chi degli eredi mostri un interesse superiore e meritevole di tutela (come nel caso di cui abbia già vissuto dentro la casa insieme al familiare defunto). A riguardo leggi: [Divisione di eredità, non solo sorteggio](#).