

## Proprietà indivisa: definizione e caratteri

**Autore:** Concas Alessandra

**In:** Schede di Diritto

Con la definizione “**proprietà indivisa**” in termini giuridici si parla di un bene la quale titolarità spetta a due o più persone.

Ognuno non ha la proprietà su una parte specifica del bene, ma su una quota della parte intera.

In questo modo si viene a creare una comunione sul bene e i singoli comproprietari si chiamano comunisti.

Ad esempio

Una persona lascia ai suoi due figli una villa in campagna.

Ognuno dei due eredita la sua parte, ma questa quota non viene identificata con una porzione specifica dell’immobile, come ad esempio, il primo piano, il secondo o la cantina, ma va applicata sul complesso.

Ognuno degli eredi avrà il 50% del primo piano, il 50% del secondo piano, il 50% della cantina, il 50% del giardino.

Siccome non si può identificare una sezione del bene che spetta a ognuno dei comunisti, gli stessi potranno utilizzare il bene nel suo complesso.

Ci potranno abitare rispettando lo stesso diritto dell’altro e consentendo all’altro di fare lo stesso.

Questa situazione resta sino a quando non viene effettuata la divisione del bene.

Così si passa da “proprietà indivisa” a molte proprietà individuali “piene” per coloro che erano i comunisti.

L’esempio dell’**immobile ereditato** è quello più ricorrente, però la proprietà indivisa può essere relativa a qualsiasi altro tipo di bene.

Ne costituiscono esempi un conto corrente intestato insieme a marito e moglie, un’automobile acquistata da una coppia di conviventi e simili.

Le regole sono sempre le stesse.

## I diritto dei comproprietari

Sino a quando la **proprietà resta indivisa**, i comunisti hanno il diritto di utilizzare il bene, di godere dello stesso, di vendere la loro **quota**.

In casi simili l'acquirente subentrerà negli stessi diritti e obblighi del venditore, non potendo reclamare una parte specifica del bene.

Ognuno dei comunista può chiedere agli altri contitolari di dividere il bene in qualsiasi momento, e la divisione della proprietà indivisa segue delle regole particolari.

Secondo la legge l'amministrazione della proprietà indivisa è avviata a ognuno dei comunisti.

Vale la regola della maggioranza, che non viene calcolata sulla base del numero delle persone, ma in base al valore economico delle rispettive quote.

È necessaria l'**unanimità dei consensi** per gli atti di vendita del bene comune.

## La proprietà indivisa e la sua divisione

Il diritto di ogni comunista è esigere la divisione del bene in qualsiasi momento.

Se c'è l'accordo tra le parti, queste procederanno in base agli accordi stabiliti.

La divisione può avvenire con accordo tra gli stessi comproprietari, andando dal notaio.

In mancanza di accordo ogni comproprietario può presentare un ricorso davanti al giudice perché proceda alla **divisione "forzata"**.

Il magistrato, nel dividere il bene, dovrà verificare se questo può essere separato in natura in diverse parti per quanti sono i **contitolari**.

Se non dovesse essere possibile valuterà altre ipotesi.

Di solito si procede alla vendita del bene, con successiva divisione del ricavato tra i titolari.

Quando uno dei contitolari ha una quota più elevata degli altri oppure ha un interesse più meritevole di tutela a conservare il bene, ad esempio, il figlio convivente con la madre defunta che è rimasto in casa con

lui sino al decesso, il giudice assegna il bene a lui e, liquidando la quota degli altri contitolari, gli ordina di versarla agli stessi.

## Quando si eredita un immobile

Quando due o più persone ereditano un immobile, ne acquistano la cosiddetta "proprietà indivisa" diventandone proprietari.

Ognuno diventerà proprietario di una **specifica parte**, ad esempio la cantina, il primo piano, il secondo, e altro, diventerà proprietario di una quota sull'intero.

Ogni erede è proprietario dell'intero e può utilizzare il bene in ogni sua parte ,stanza, primo piano e altro.

Siccome la sua **proprietà non è esclusiva**, ma divisa in percentuali con altri soggetti, deve consentire a loro di fare lo stesso utilizzo.

Si ha una situazione di contitolarità, simile a quella che si crea sulle parti comuni di un edificio condominiale o quando marito e moglie acquistano un'auto e la cointestano ad entrambi.

## La divisione dell'immobile ereditato quando c'è accordo tra gli eredi

Se gli eredi decidono di dividere la proprietà indivisa dell'immobile, la prima cosa che devono fare è verificare se tra loro c'è la possibilità di trovare un **accordo**.

La soluzione condivisa è sempre quella che si preferisce perché elimina costi e tempi al procedimento di divisione.

L'accordo potrebbe derivare dalla facile divisibilità del bene in natura.

Ad esempio, una villetta divisa su tre piani, e ciascuno di questi viene assegnato a un comproprietario diverso.

In simili casi gli eredi andranno dal **notaio** per separare le rispettive quote, ottenendo dietro rinuncia di ognuno alla propria quota sull'**intero bene**, una proprietà esclusiva su una porzione più piccola dell'immobile.

Non si esclude che gli eredi si possano accordarsi per vendere l'immobile ereditato e in un momento

successivo dividere il ricavato secondo le rispettive quote di eredità.

## **La divisione dell'immobile ereditato se gli eredi non sono d'accordo**

Il procedimento della divisione diventa più complicato se gli eredi non trovano un accordo. I

In simili casi, anche se ognuno potrà utilizzare il bene secondo le sue necessità e senza potere impedire agli altri di fare lo stesso, ci si può sempre rivolgere al giudice.

Il codice di procedura civile consente a ogni contitolare di chiedere la cosiddetta divisione giudiziale, con la presentazione di un ricorso al giudice attraverso un avvocato, nel quale si chiede al tribunale di trovare la soluzione migliore.

## **Quando il bene si può dividere e quando non si può**

Se il bene è si può dividere con facilità e le quote di comproprietà sono uguali, il giudice procede al frazionamento e all'assegnazione di ogni porzione a ciascuno degli eredi, e lo farà secondo sorteggio.

Se il **bene non è divisibile in natura**, il giudice ne dispone la **vendita all'asta** e poi divide il ricavato tra i precedenti comproprietari.

Sono argomenti frequenti che necessitano di determinati comportamenti adatti a realizzare gli intenti di ognuno e rivolti a mettere in chiaro le rispettive posizioni quando ci sono di mezzo questioni ereditarie.

### **Volume consigliato**

<https://www.diritto.it/proprietà-indivisa-definizione-e-caratteri/>