

SUCCESSIONE: VENDITA DELLE QUOTE DI EREDITA'

01. NOZIONE

Le disposizioni sulla **successione** sono contenute nel **libro Secondo – Delle Successioni, Titolo Primo del Codice civile, articoli da 456 a 712.**

Mentre rimandiamo alla nostra completa **Guida sulle successioni** nella **Sezione Dossier** in ognuna di queste schede affronteremo uno specifico argomento che tenteremo di spiegare in maniera sintetica ma chiara.

In questa scheda ricordiamo brevemente cosa sia la successione e ci occupiamo della **Vendita delle quote di eredità.**

01. LA SUCCESSIONE

Con la **morte** si **estingue la capacità giuridica della persona e i diritti a essa inerenti** (ossia i diritti personali) **ma non i diritti patrimoniali** che dovranno quindi essere trasmessi ad altri.

Il complesso di norme che regola tale trasferimento si chiama **diritto ereditario o successorio.**

La **successione** è un evento attraverso il quale uno o più soggetti (successori, aventi causa) **subentrano in tutti i rapporti giuridici, attivi e passivi**, di cui era titolare il *de cuius* (dante causa), esclusi i crediti e debiti con carattere strettamente personale; in pratica, un soggetto vivente subentra a un altro deceduto nella titolarità di uno o più diritti.

Il **successore** è colui che subentra nel patrimonio del *de cuius*.

Nelle successioni **per causa di morte**, vale a dire quelle concernenti la destinazione del patrimonio di una persona defunta, **sono presenti quindi due soggetti:**

il **de cuius**, cioè colui della cui eredità si tratta;

il **successore** o i **successori**, cioè coloro che subentrano nel patrimonio del de cuius.

RICORDA

Nel linguaggio giuridico, per evitare di ricorrere al termine defunto o morto ecc., si ricorre al termine latino **de cuius**. Esso rappresenta l'ellissi della locuzione "**is de cuius hereditate agitur**" che in sostanza significa "**colui della cui eredità si tratta**". Un altro sinonimo che viene usato e che potrebbe determinare confusione con il linguaggio comune è **ereditando**, che ugualmente indica il **de cuius**.

La successione **si apre al momento della morte**, nel luogo dell'ultimo domicilio del defunto (**articolo 456**). **E' questo il momento in cui si stabilisce chi abbia diritto di succedere.**

03. VENDITA DELLE QUOTE DI EREDITA'

L'articolo **732 del codice civile** stabilisce a favore di ciascun coerede il **diritto di prelazione** nel caso in cui uno o più degli altri coeredi **intendano vendere la loro quota** o parte della loro quota di eredità.

Coloro che intendessero cedere dovranno notificare la proposta di alienazione, indicandone il prezzo, a tutti gli altri coeredi. La norma prevede il cosiddetto **retrato successorio**, che ha lo scopo di assicurare la persistenza della titolarità dei beni del *de cuius* ai primi successori.

La prelazione in esame ha natura di obbligazione ex lege del coerede di preferire gli altri eredi ad un terzo nella ipotesi di trasferimento a titolo oneroso del bene (beni) ereditari, **a parità di condizioni**.

Il diritto di prelazione **è retratto non è trasmissibile ai successori dei coeredi**, né è esercitabile nei confronti del successore del coerede che intenda alienare il bene ereditato. Al suddetto diritto si applica la prescrizione ordinaria decennale.

La **surrogazione legale** del coerede avviene con efficacia ex tunc, ossia retroattivamente, e tutti gli eventuali atti di disposizione dell'acquirente perdono efficacia ipso iure, indipendentemente dalla priorità delle trascrizioni.

Per l'efficacia del retratto è sufficiente che la relativa dichiarazione di volontà pervenga al coerede venditore e al compratore. Pertanto l'obbligo del pagamento del prezzo da parte del coerede retrattante può avvenire anche in un secondo momento, purché non si renda inadempiente (il mancato pagamento del prezzo ha infatti natura di **condizione risolutiva del retratto**). Il relativo obbligo di pagamento è debito di valuta, e pertanto soggetto al principio nominalistico (non soggetto quindi alla rivalutazione economica, salvo pattuizione espressa).

Il diritto di prelazione va esercitato **entro due mesi dall'ultima delle notificazioni**.

In mancanza della notificazione i coeredi hanno diritto di riscattare la quota dall'acquirente e da ogni successivo avente causa finché dura lo stato di comunione ereditaria.

Va aggiunto che se non sono indicati altri elementi (accidentali), essi devono presumersi inesistenti, e potranno venire in rilievo soltanto se il coerede, decidendo di non esercitare la prelazione, scopra poi che il contratto è stato stipulato a condizioni diverse (dilazioni di pagamento, altre facilitazioni che modificano l'aspetto economico della vendita).

Se i coeredi che intendono riscattare al quota sono più di uno la stessa quota dovrà essere assegnata in parti uguali.

Chiarito tale punto, occorre ancora aggiungere che se dal punto di vista legale è perfettamente possibile e lecito vendere la quota indivisa di eredità (cioè vendere solo una parte *della massa ereditaria*), dal punto di vista commerciale l'affare si complica in quanto non è facile trovare sul mercato persone intenzionate ad acquistare quote di proprietà.

Un'alternativa alla vendita della quota è quella di **procedere alla divisione ereditaria**, cioè a quell'atto che consente di sciogliere la comunione ereditaria e di dividere fra i coeredi i beni ereditari secondo gli accordi raggiunti nell'atto di divisione amichevole (dinanzi ad un notaio) oppure secondo quello che dispone la sentenza conclusiva del procedimento di divisione giudiziale.