Ereditare un appartamento tra fratelli: cosa succede se uno non vuole vendere?

Ereditare un appartamento tra fratelli può generare disaccordi su cosa fare dell'abitazione. Uno ha bisogno di vendere, un altro preferisce aspettare e un terzo vuole conservarla per il suo valore affettivo. Quando le posizioni rimangono invariate, l'eredità può diventare una fonte di conflitti e spese.

Il rifiuto di un fratello può impedire una vendita di comune accordo, ma **non significa che gli altri debbano rimanere indefinitamente in una proprietà condivisa.** Esistono modi per risolvere la situazione e vendere a un terzo non è l'unica alternativa.

Per capire quali opzioni esistono, occorre distinguere se l'eredità è ancora da dividere o se l'appartamento è già stato assegnato ai fratelli. Di seguito spieghiamo le regole del Codice civile della Catalogna, la cui applicazione deve essere verificata in ciascun caso.

IL PRIMO PASSO: VERIFICARE COME È STATA DIVISA L'EREDITÀ

Accettare un'eredità e dividerne i beni sono operazioni distinte. Finché l'eredità rimane indivisa, i coeredi partecipano all'insieme del patrimonio ereditario. Non si deve dare per scontato che ciascuno abbia già una parte assegnata di ogni immobile.

La **divisione ereditaria** permette di stabilire quali beni o diritti riceve ciascun erede. I fratelli possono concordare che uno tenga l'abitazione e gli altri ricevano altri beni o compensazioni, oppure che l'appartamento venga loro assegnato in quote percentuali.

Se l'appartamento è già stato assegnato a più fratelli, esiste una comproprietà: ciascuno è titolare di una quota dell'abitazione. Per questo, prima di proporre una soluzione, è necessario esaminare il testamento, l'atto di accettazione e assegnazione —se esistente— e la situazione dell'immobile nei registri immobiliari.

Questa distinzione si basa sugli **articoli 463-1, 464-6 e 464-10 del Codice civile della Catalogna.**

LA VENDITA DELL'INTERO APPARTAMENTO RICHIEDE L'ACCORDO DI TUTTI

Per vendere volontariamente la totalità di un'abitazione in comproprietà, **non basta che sia d'accordo la maggioranza dei fratelli.** L'**articolo 552-7.6 del Codice civile della Catalogna** richiede l'unanimità per gli atti di disposizione. Se l'immobile fa ancora parte di un'eredità indivisa, anche l'**articolo 463-5.1** stabilisce tale requisito.

Per esempio, se tre fratelli sono proprietari in parti uguali, due di loro non possono vendere l'intero appartamento senza il terzo, anche se le loro quote superano complessivamente la metà.

Tuttavia, rifiutare un'offerta concreta e opporsi a qualsiasi soluzione sono situazioni diverse. Il disaccordo sul prezzo può essere affrontato con una valutazione indipendente; quando il problema è che uno vuole mantenere la proprietà e gli altri desiderano uscirne, occorrerà esaminare altre alternative.

UN FRATELLO PUÒ TENERE L'APPARTAMENTO E COMPENSARE GLI ALTRI

Quando uno vuole conservare l'abitazione, un'opzione è farsela assegnare interamente e compensare economicamente gli altri. Se l'eredità non è ancora stata divisa, si può anche valutare una divisione che comprenda altri beni ereditari.

L'accordo dovrebbe precisare il valore dell'immobile, l'importo che riceverà ciascun fratello, le modalità di pagamento e il momento della formalizzazione. Inoltre, è opportuno verificare che chi tiene l'appartamento disponga di finanziamenti sufficienti ed esaminare le spese e le conseguenze fiscali dell'operazione.

> ***Esempio indicativo:*** *tre fratelli possiedono un terzo ciascuno di un'abitazione libera da gravami che, di comune accordo, valutano 300.000 euro. Se uno se la fa assegnare interamente, la compensazione spettante agli altri sarebbe di 100.000 euro ciascuno, escluse le spese e le imposte applicabili.*

In Catalogna, l'articolo **552-11.5** prevede l'assegnazione di un bene indivisibile al contitolare interessato, con l'obbligo di pagare agli altri il valore delle loro quote determinato mediante perizia. L'articolo **464-8.2** rinvia a queste regole per i beni indivisibili nella divisione ereditaria, salvo diversa volontà del defunto o accordo unanime dei coeredi.

QUANDO NON C'È ACCORDO: RICHIEDERE LA DIVISIONE EREDITARIA O LO S CIOGLIMENTO DELLA COMUNIONE

Se la negoziazione non permette di risolvere il conflitto, la strada adeguata dipende dalla situazione dell'eredità.

Se l'eredità è ancora da dividere, l'articolo **464-1** riconosce a ciascun coerede il diritto di richiederne la divisione, salvo le eccezioni previste dalla legge. Se non si raggiunge un accordo e non è possibile procedere in altro modo, l'articolo **464-7.2** consente di richiedere la divisione giudiziale.

Se l'appartamento appartiene già ai fratelli in comproprietà, gli articoli **552-10 e 552-11** consentono di richiedere lo scioglimento della comunione. Questa espressione giuridica indica la cessazione della proprietà condivisa; non significa necessariamente dividere fisicamente l'abitazione. Occorre verificare se esistono limiti applicabili, come un valido patto di indivisione.

Prima di presentare una domanda giudiziale, occorre anche rispettare il requisito della negoziazione preventiva. L'**articolo 5 della Legge organica 1/2025** richiede, in via generale per i procedimenti civili interessati, di ricorrere a un mezzo adeguato di risoluzione delle controversie. Può trattarsi, per esempio, di una negoziazione tra le parti o i loro avvocati, oppure di una mediazione, nel rispetto dei requisiti di legge.

Ciò impone di tentare e documentare la negoziazione quando previsto, **ma non obbliga ad accettare un accordo.** Per questo è opportuno preparare correttamente questo passaggio fin dall'inizio.

Rambla de Catalunya 123, At. 1
Tel. +34 93 238 89 10 – Fax +34 93 238 01 56
info@maluquerabogados.com
08008 Barcelona
www.maluquerabogados.com

IL DISACCORDO NON PORTA AUTOMATICAMENTE A UNA VENDITA ALL'ASTA

In Catalogna, se l'abitazione è indivisibile o perde notevolmente valore in seguito alla divisione, l'articolo **552-11.5**stabilisce regole specifiche:

- Se un contitolare vuole farsela assegnare, deve compensare gli altri.
- Se vi sono più interessati, ha la precedenza chi possiede una quota maggiore.
- Se l'interesse e la quota coincidono, si decide mediante sorteggio.
- Se nessun contitolare è interessato a farsela assegnare, si vende e si ripartisce il ricavato.

Pertanto, **richiedere lo scioglimento della comunione non equivale a imporre una vendita immediata all'acquirente scelto da uno dei fratelli.** La soluzione deve rispettare le disposizioni di legge e le circostanze dell'immobile.

PREPARARE UNA SOLUZIONE PRIMA CHE IL CONFLITTO SI AGGRAVI

Prima di avviare un'azione, è opportuno raccogliere la documentazione e formulare una proposta che gli altri possano valutare. A tal fine, è utile:

- **Verificare la titolarità e i gravami:** testamento, atto di successione, visura del registro immobiliare ed eventuali diritti di usufrutto.
- **Ottenere una valutazione indipendente:** aiuta a incentrare la negoziazione su un riferimento oggettivo.
- **Definire le alternative:** vendita a un terzo, assegnazione a uno dei fratelli o divisione con altri beni, se ancora possibile.
- **Documentare la proposta:** importo, scadenze, finanziamento e condizioni di formalizzazione.

L'obiettivo è che ciascun fratello conosca le proprie opzioni e le conseguenze di ogni decisione prima di assumere impegni o avviare un procedimento.