

LA RICERCATRICE UNIVERSITARIA

Primo, Secondo e Terzo sono comproprietari, in regime di comunione legale con i rispettivi coniugi Prima, Seconda e Terza, di tre appartamenti pervenuti per successione testamentaria di Mevio, deceduto il 30 dicembre 2009.

I coeredi hanno già raggiunto un accordo preliminare sulla formazione delle porzioni nella divisione ereditaria che prevede l'assegnazione a Primo e Prima, in comunione legale, dell'appartamento al piano quinto del fabbricato in Riccione, viale Ceccarini n. 10.

Primo si reca dal notaio Romolo Romani insieme con Tizio e gli illustra la volontà di vendere a Tizio, che intende acquistare, l'appartamento in Riccione, viale Ceccarini n. 10 per il prezzo di euro 200.000 che verrà pagato quanto ad euro 100.000 contestualmente all'atto di vendita dell'appartamento e quanto ad euro 100.000 lo stesso giorno dell'atto di divisione ereditaria tra i coeredi di Mevio che verrà stipulata entro il 31 dicembre 2010.

Primo e Prima non ritengono necessario richiedere alcuna garanzia di pagamento per la parte di prezzo dilazionata; Tizio è disponibile ad accettare che la consegna dell'immobile sia differita fino alla stipula dell'atto di divisione.

Primo e Tizio spiegano al notaio:

- che Prima è d'accordo di procedere alla vendita ma è impossibilitata ad intervenire nell'atto di vendita, essendosi trasferita a Melbourne in Australia dove ha ottenuto un prestigioso incarico di ricercatrice universitaria che le impedisce temporaneamente di tornare in Italia;

- che, dovendo Primo raggiungere la moglie in Australia, è intenzione delle parti stipulare il più velocemente possibile un valido atto notarile che realizzi la loro volontà, una volta ottenuti i provvedimenti necessari, senza attendere la stipula dell'atto di divisione che verrà realizzata a fine anno, essendo ancora necessario definire accordi di dettaglio tra i coeredi di Mevio sulla ripartizione dei beni mobili lasciati dal defunto.

Assunte le vesti del notaio Romolo Romani, dopo aver trattato sinteticamente degli istituti coinvolti nel caso, motivare la soluzione prescelta e redigere l'atto notarile che soddisfi le esigenze delle parti, considerando acquisiti tutti i provvedimenti necessari per la stipula di un valido atto notarile.

Note per la correzione della prova

Riferimenti normativi: artt. 179, lett. b); 180, 182, 184, 732, 1103, 1113, comma 3 del codice civile.

Riferimenti giurisprudenziali:

“Non può ritenersi che la vendita di un bene, rientrando nella comunione ereditaria, da parte di uno solo dei coeredi, produca effetti reali relativamente alla quota ideale del coerede alienante, in quanto questi, per effetto dell'assegnazione in sede di divisione, potrebbe non risultare mai proprietario del detto bene o di parte di esso (questa volta *pro diviso*).

In questo caso la vendita ha solo effetto obbligatorio, essendo la sua efficacia reale subordinata all'assegnazione del bene al coerede-venditore attraverso la divisione” (Cass. 1° luglio 2002, n. 9543).

“Qualora il comproprietario disponga di un singolo bene, o di una frazione di esso, tra quelli compresi nella comunione, l'alienazione ha efficacia non reale, bensì obbligatoria, con la

conseguenza che della comunione continua a far parte il disponente, il quale resta pertanto titolare dell'azione di cui all'art. 1111 c.c., potendo l'avente causa soltanto avvalersi dei poteri di cui all'art. 1113" (Cass., 16 agosto 1990, n. 8351, in senso conforme Cass., 9 giugno 1987, n. 5042; Cass., 18 marzo 1981, n. 1609).

Il diritto di retratto successorio può attuarsi soltanto nel caso di alienazione della quota ereditaria, o di parte di essa, e non anche quando sia stato alienato un cespite determinato; in tal caso, infatti, l'efficacia dell'alienazione, con effetti puramente obbligatori, resta subordinata all'assegnazione, a seguito della divisione, del bene al coerede medesimo e, quindi, non può sorgere il pregiudizio (intromissione di estranei nella comunione ereditaria) che la norma in questione vuole evitare (Cfr. Cass. 2 agosto 1990, n. 7749; Cass. 15 giugno 1988, n. 4092; Cass. 9 giugno 1983, n. 3959).

Soluzione proposta:

L'atto richiesto è una "vendita dell'esito divisionale" avente ad oggetto l'appartamento in Riccione: la vendita sarà soggetta alla condizione sospensiva dell'assegnazione dell'immobile a Primo e Prima nella divisione ereditaria tra i coeredi di Mevio. È opportuno prevedere nell'atto le conseguenze restitutorie derivanti dalla definitiva inefficacia dell'atto, in caso di mancata assegnazione dell'immobile ai venditori.

Poiché Prima è impossibilitata a partecipare alla stipula dell'atto, trovandosi in Australia per impegni di lavoro, Primo interverrà in atto anche per conto del coniuge in comunione legale, una volta ottenuta l'autorizzazione del Tribunale *ex art.* 182 c.c. In alternativa, è possibile anche l'utilizzo di una procura speciale rilasciata da Prima in favore di Primo e autenticata presso l'autorità consolare.

Alla successiva divisione ereditaria, che verrà stipulata a fine anno, dovranno partecipare Primo e Prima quali coeredi e titolari del rapporto oggetto della divisione nonché Tizio, ai fini dell'opponibilità della divisione nei suoi confronti, nella sua qualità di chiamato ad intervenire nella divisione *ex art.* 1113, comma 3 c.c., trattandosi di un acquirente di diritti sull'immobile in virtù di atto trascritto prima della divisione.

Alessandro Torrioni