

GUIDE OPERATIVE

Studio Liguori & Fimiani

Divisione ereditaria con immobili

Documenti, stime, conguagli e verifiche prima di dividere o iniziare una causa

Quando nell'eredità vi sono case, terreni, locali o altri immobili, il problema raramente è solo "quanto spetta a ciascuno". Occorre ricostruire titoli, quote, valori, eventuali donazioni, debiti, utilizzi esclusivi e reale divisibilità dei beni. Questa guida serve a preparare il fascicolo prima che il conflitto si irrigidisca.

Aggiornata a settembre 2026

Questa guida è materiale informativo e non sostituisce la valutazione del caso concreto. Termini, procedure e conseguenze possono variare in base ai fatti, agli atti ricevuti e alla disciplina speciale applicabile.

Come usare questa guida

La divisione ereditaria è più semplice quando, prima di discutere l'assegnazione dei beni, sono chiari il perimetro dell'eredità, le quote e il valore reale degli immobili. Una stima isolata non basta se mancano provenienza, vincoli, ipoteche, occupazione o donazioni pregresse.

Verifica	Perché conta
Testamento e dichiarazione di successione	Servono a ricostruire chiamati, disposizioni e primo perimetro dell'asse.
Titoli di provenienza e visure	Consentono di verificare proprietà, quote e formalità.
Planimetrie, dati catastali e urbanistici	Aiutano a capire consistenza, regolarità e concreta divisibilità.
Stime aggiornate	Sono decisive per attribuzioni e conguagli attendibili.
Donazioni e trasferimenti anteriori	Possono incidere su collazione, riduzione e rapporti tra coeredi.
Spese, canoni e uso esclusivo dei beni	Possono generare ulteriori partite da regolare tra conviventi.

1. Prima domanda: quali beni fanno davvero parte dell'asse?

Non bisogna partire dalla quota astratta, ma dall'inventario sostanziale dell'eredità. Immobili, partecipazioni, conti, crediti e debiti devono essere ricostruiti con documenti coerenti. La dichiarazione di successione è importante, ma non sostituisce l'accertamento civilistico dei rapporti tra coeredi.

Regola pratica: prima di discutere “chi prende cosa”, costruisci un elenco dei beni con titolo, valore, stato di fatto, debiti e possibili contestazioni.

Immobili divisibili e immobili non comodamente divisibili

L'art. 713 c.c. riconosce al coerede il diritto di domandare la divisione. Quando però un immobile non è comodamente divisibile, la soluzione non coincide necessariamente con un frazionamento materiale.

L'art. 720 c.c. prevede, in sintesi, che l'immobile non comodamente divisibile possa essere compreso per intero nella porzione di uno dei coeredi, con addebito dell'eccedenza, oppure attribuito congiuntamente a più coeredi che lo richiedano; se nessuno è disposto all'attribuzione, può rendersi necessaria la vendita.

2. Il conguaglio non si può calcolare senza una stima seria

Se un bene viene attribuito a un coerede per un valore superiore alla sua quota, la differenza deve essere regolata. Per questo la qualità della stima è centrale: valore di mercato, stato manutentivo, occupazione, regolarità e caratteristiche concrete possono incidere in modo rilevante.

3. Le donazioni anteriori possono cambiare il quadro

Donazioni, anticipazioni e trasferimenti effettuati in vita dal defunto devono essere esaminati prima della divisione quando possono incidere su collazione, imputazione o tutela dei legittimari. Non è prudente trattare la successione come se iniziasse soltanto alla data del decesso.

Un immobile “vale” nella divisione non soltanto per il prezzo teorico, ma per la posizione giuridica e materiale con cui entra nel progetto divisionale.

Prima della causa: dossier minimo e scelte da evitare

- Ricostruire per ogni immobile provenienza, intestazioni, quote e formalità pregiudizievoli.
- Verificare se esistono abusi, difformità o problemi urbanistico-catastali che possano incidere sul valore o sulla commerciabilità.
- Documentare chi utilizza il bene, da quando e a quali condizioni.
- Raccogliere prove delle spese sostenute da singoli coeredi per manutenzione, imposte, mutui o lavori.
- Separare il problema della divisione da eventuali domande di riduzione, restituzione, rendiconto o rimborso.
- Valutare la mediazione obbligatoria prima del giudizio: divisione e successioni ereditarie rientrano tra le materie per cui il d.lgs. 28/2010 prevede il previo esperimento della mediazione.

Segnali che richiedono una verifica professionale

- Un coerede pretende l'intero immobile ma non esiste una stima condivisa.
- Esistono donazioni o vendite tra il defunto e uno degli eredi.
- Un coerede occupa da solo l'immobile da anni.
- Sono presenti ipoteche, pignoramenti, contratti di locazione o situazioni urbanistiche incerte.
- La divisione richiede la vendita di un bene di elevato valore o strategico per la famiglia.

Quando la guida non basta

Quando uno dei passaggi resta incerto, è utile esaminare gli atti prima di assumere decisioni, firmare accordi o lasciare decorrere termini. Lo Studio Liguori & Fimiani può valutare la documentazione disponibile e indicare quali approfondimenti giuridici, tecnici o medico-legali siano effettivamente necessari.

studioliguorifimiani.com · studiolegalefimiani@gmail.com · WhatsApp +39 393 103 1722

Fonti essenziali verificate

La guida è stata redatta sulla base di fonti normative e istituzionali verificate nel settembre 2026. Gli aggiornamenti successivi possono incidere su termini, procedure o criteri applicabili.

- Codice civile, artt. 713 e 720 - divisione ereditaria e immobili non comodamente divisibili.
- D.lgs. 4 marzo 2010, n. 28, art. 5 - mediazione come condizione di procedibilità per divisione e successioni ereditarie.
- D.lgs. 31 ottobre 2024, n. 164 - modifiche processuali in materia di divisione.