

Prelazione e riscatto di fondo rustico e retratto successorio

Cass. Sez. II Civ. 11 settembre 2017, n. 21050 - Mazzacane, pres.; Picaroni, est.; Iacoviello, P.M. (diff.) - C.A. (avv. Martellato) c. C.R. (avv. Mazzucato). (Conferma App. Venezia 27 novembre 2012)

Il dritto di prelazione e di riscatto previsto dal codice civile all'art. 732 a favore del coerede dell'alienante sussiste soltanto nell'ipotesi di alienazione, sia pure parziale, della quota ereditaria che implica, per la sua efficacia reale, l'ingresso dell'estraneo nella comunione ereditaria che la norma citata tende ad impedire. Diversamente, in ipotesi di alienazione integrale, o pro quota, di uno o più beni specificamente determinati, l'alienazione ha effetti puramente obbligatori, rimanendo subordinato alla condizione dell'assegnazione con la divisione del bene (o della sua quota parte) al coerede medesimo, e pertanto non può produrre il pregiudizio che la prelazione ex art. 732 c.c. vuole evitare.

(Omissis)

FATTO

1. La Corte d'appello di Venezia, con sentenza depositata in data 27 novembre 2012, ha riformato la sentenza del Tribunale di Venezia - Sezione distaccata di Dolo n. 176 del 2006, e per l'effetto ha rigettato la domanda proposta da C.A. nei confronti di C.R.

1.1. C.A. aveva agito in giudizio esponendo che, nel 1997, a seguito del decesso del fratello Al., era diventato proprietario, al pari dei germani R., N. Teresina, Guido, Maria, Agnese, Lucia e alla nipote C., in rappresentazione del germano premorto C.P., della quota di 1/18 del compendio immobiliare costituito dal fondo rustico con fabbricato rurale e due costruzioni situato in (omissis). Il terreno era stato coltivato da tutti i germani, ciascuno per la propria quota.

1.2. Nella pendenza del giudizio di divisione - introdotto nel 2000 da C.R. - i coeredi Teresina, C.G., M., Ag., L. e C. avevano ceduto, con contratto a rogito notaio P. del 29 settembre 2003, le rispettive quote del fondo rustico, pari a 6/18, al coerede C.R., al prezzo di Lire 48 milioni.

Ritenendo che la vendita compromettesse le sue ragioni di coerede coltivatore diretto, C.A. aveva agito nei confronti del coerede C.R. per il riscatto della quota di 6/18 del fondo, o, in via subordinata, per l'attribuzione della metà della stessa, previo accertamento del suo diritto di prelazione, ai sensi della legge n. 590 del 1965, art. 8.

1.3. Il convenuto C.R. aveva contestato la configurabilità della invocata prelazione, assumendo sia di essere lui medesimo coltivatore diretto, sia che il contratto di compravendita del 2003 costituiva atto esecutivo di un più ampio accordo transattivo, e che, in ogni caso, oggetto del trasferimento era la rispettiva quota di eredità di ciascuno dei venditori e non del singolo bene.

1.4. Il Tribunale aveva rilevato, preliminarmente, che l'attore invocava la prelazione agraria ai sensi della legge n. 590 del 1965, art. 8, u.c., applicabile al caso di specie in quanto il contratto aveva ad oggetto la quota indivisa del fondo rustico, non la quota ereditaria, ed aveva accertato che entrambi i coeredi A. e R. erano in possesso dei requisiti previsti dalla legge n. 590 del 1965, art. 31, per l'esercizio del diritto di riscatto. Di conseguenza, in accoglimento della domanda subordinata di C.A., il Tribunale aveva dichiarato validamente esercitato il riscatto sulla quota di 3/18 del fondo rustico.

2. La Corte d'appello ha riformato la decisione sul rilievo che la regola dettata dalla legge n. 590 del 1965, art. 8, u.c., non poteva essere invocata dal coerede al fine di sostituirsi ad altro coerede nell'acquisto di una quota ereditaria. La stessa Corte ha ritenuto assorbiti i rimanenti motivi nonché l'appello incidentale, con il quale C.A. aveva contestato la qualifica di coltivatore diretto in capo alla controparte.

3. C.A. ricorre per la cassazione della sentenza sulla base di otto motivi. Resiste con controricorso C.R.. Le parti hanno depositato memorie.

DIRITTO

1. Il ricorso è infondato.

1.2. Con il primo motivo è denunciata violazione della legge n. 590 del 1965, art. 8, u.c., artt. 1103,1353 e 1357 c.c. e si contesta che la Corte d'appello aveva ritenuto ostativa all'esercizio del diritto di prelazione l'esistenza della comunione incidentale sulla base di un'erronea ricognizione delle norme che disciplinano, in generale, la prelazione ed i negozi condizionati, ed in particolare la prelazione agraria spettante del coerede, che sia anche coltivatore diretto, dell'alienante di un fondo rustico considerato nella sua individualità. Il ricorrente evidenzia, con ampi richiami alla giurisprudenza di questa Corte Suprema (tra le altre, Cass. 24 febbraio 2010, n. 4497; 27 luglio 2001, n. 10218) che, nel perdurare della comunione ereditaria, il coerede ha facoltà di cedere sia l'intera quota ereditaria (o una frazione aritmetica della stessa), sia i diritti che gli spettano su singoli beni facenti parte dell'asse, e che, mentre nel primo caso opera a favore del coerede del venditore l'istituto del retratto successorio, previsto dall'art. 732 c.c., nel secondo caso in cui il negozio di cessione è condizionato sospensivamente, quanto all'effetto traslativo,

all'assegnazione effettiva del bene all'alienante - se la cessione pro quota ha ad oggetto un fondo rustico, non si frappongono ostacoli all'esercizio del diritto di prelazione da parte del coerede coltivatore diretto, ai sensi della legge n. 590 del 1965, art. 8, u.c.

2. Con il secondo motivo è denunciata violazione degli artt. 112, 342 e 346 c.p.c., legge n. 590 del 1965, art. 8, nonché omesso esame dell'appello incidentale, e si contesta la violazione del principio del *tantum devolutum quantum appellatum* sul rilievo che la Corte d'appello aveva posto a fondamento della decisione ragioni diverse da quelle dedotte dall'appellante nel primo motivo di gravame, in accoglimento del quale la stessa Corte aveva riformato la sentenza di primo grado. Nel merito poi la decisione della Corte territoriale era in contrasto con la giurisprudenza consolidata, secondo la quale, in caso di più aventi diritto alla prelazione agraria, ciascuno può esercitare l'azione di riscatto per la propria quota, e non trova applicazione il principio di priorità. In ogni caso, la Corte d'appello non aveva esaminato né pronunciato sull'appello incidentale, con cui il ricorrente aveva contestato la qualità di coltivatore diretto in capo al coerede R.

3. Con il terzo e con il quarto motivo è denunciata violazione dell'art. 337 c.p.c., comma 2 e si lamenta che la Corte territoriale non aveva tenuto conto della sentenza n. 23 del 2006 del Tribunale di Venezia - Sez. distaccata di Dolo, pronunciata nel giudizio divisorio, in cui si era accertato che ciascun coerede aveva diritto di rimanere assegnatario, in sede di divisione dell'asse, anche della porzione materiale del fondo rustico corrispondente alla quota ideale ed indivisa di sua spettanza, e che il contratto di compravendita del 29 settembre 2003 aveva ad oggetto il trasferimento a titolo oneroso del diritto di comproprietà delle quote indivise del fondo rustico, con esclusione degli altri elementi attivi e passivi dell'asse ereditario. Diversamente, la Corte d'appello aveva ritenuto che oggetto del contratto di compravendita erano le quote ereditarie.

4. Con il quinto motivo è denunciata violazione dell'art. 132 c.c., n. 4, art. 118 disp. att. c.p.c., art. 111 Cost. e si contesta che la Corte d'appello aveva accolto non il primo ma il quarto motivo di appello, senza darne atto né indicare le ragioni in base alle quali aveva ritenuto che il contratto di compravendita 29 marzo 2003 aveva ad oggetto quote ereditarie e non diritti su quote del fondo rustico.

5. Con il sesto motivo è denunciato vizio di motivazione, ai sensi dell'art. 360 c.p.c., n. 5 e si contesta l'omesso esame del contratto di compravendita stipulato il 29 marzo 2003.

6. Con il settimo motivo è denunciata violazione dell'art. 342 c.p.c. e si contesta l'inammissibilità del quarto motivo dell'appello principale proposto da C.R., in accoglimento del quale, secondo il ricorrente, la Corte territoriale aveva riformato la decisione di primo grado.

7. Con l'ottavo motivo è denunciata violazione degli artt. 1362, 1363 c.c. e art. 116 c.p.c. e si contesta il significato attribuito dalla Corte d'appello al contratto del 29 marzo 2003, come compravendita di quota ereditaria, per violazione dei canoni ermeneutici.

8. I motivi di ricorso, con i quali si contesta sotto vari profili la ritenuta inapplicabilità al caso di specie della disciplina della prelazione prevista dalla legge n. 590 del 1965, art. 8, sono infondati. La sentenza della Corte d'appello è corretta nel dispositivo e pertanto non può essere cassata, anche se argomentata in modo a tratti non comprensibile, spettando a questa Corte di correggerne la motivazione, in forza del principio sancito dall'art. 384 c.p.c., comma 4.

8.1. Con l'atto di compravendita 29 marzo 2003, alcuni tra i coeredi C. e precisamente T., G., M., A., L. e C., hanno venduto al coerede C.R. le rispettive quote per complessivi 6/18 del fondo rustico facente parte dei beni caduti in successione alla morte di Ca.Al. Al momento della vendita perdurava la comunione ereditaria, che non è stata sciolta neppure successivamente, giacché il giudizio divisorio è stato sospeso.

Si può convenire con il ricorrente che oggetto del contratto 29 marzo 2003 è il trasferimento della quota di un bene determinato dell'asse, il fondo rustico, e non il trasferimento di quota ereditaria, come sembrerebbe avere ritenuto la Corte d'appello, tuttavia la qualificazione dell'oggetto del trasferimento nei termini indicati non conduce alla conclusione auspicata dal ricorrente. Risulta ostativo all'applicazione della disciplina della prelazione legge n. 590 del 1965, *ex art. 8, u.c.*, il fatto che l'alienazione della quota è avvenuta a favore di uno dei coeredi e non di un estraneo.

9. In premessa si deve richiamare la giurisprudenza di questa Corte sulla prelazione ereditaria, anche nella peculiare accezione di cui al citato art. 8, u.c. Il diritto di prelazione e di riscatto previsto dall'art. 732 c.c., a favore del coerede dell'alienante sussiste soltanto in ipotesi di alienazione, sia pure parziale, della quota ereditaria (intesa come porzione ideale dell'*universum ius defuncti*), che implica, per la sua efficacia reale, l'ingresso dell'estraneo nella comunione ereditaria che la norma citata tende ad impedire. Diversamente, in ipotesi di alienazione integrale, o pro quota, uno o più beni specificamente determinati, e si accerti che i contraenti non intesero sostituire il terzo all'erede nella comunione ereditaria e che l'oggetto del contratto fu considerato come cosa a sé stante, l'alienazione ha effetti puramente obbligatori, rimanendo subordinata alla condizione dell'assegnazione con la divisione del bene (o della sua quota parte) al coerede medesimo, e pertanto non può produrre il pregiudizio che la prelazione *ex art. 732 c.c.*, vuole evitare (*ex multis*, Cass. 13 luglio 1983, n. 4777; 29 aprile 1992, n. 5181; 28 ottobre 2010, n. 22086).

10. Quando oggetto di trasferimento a titolo oneroso da uno o più coeredi è una quota di fondo rustico indiviso, si deve fare riferimento alla disciplina dettata dalla legge n. 590 del 1965, art. 8.

In coerenza con la ratio storica dello sviluppo della proprietà coltivatrice, il legislatore ha riconosciuto il diritto di prelazione a favore degli altri comproprietari del fondo indiviso in costanza di comunione ereditaria solo nelle situazioni indicate nei commi 3 e 12. Il comma 3 riconosce la prelazione a favore degli altri componenti della «famiglia coltivatrice», in presenza di specifici ulteriori requisiti. Il comma 12 (u.c.) riconosce la prelazione a favore dei coeredi del venditore se coltivatori diretti, i

quali sono perfino preferiti ai soggetti di cui all'art. 8, comma 1, stessa legge, vale a dire a coloro i quali a vario titolo (affitto, colonia, mezzadria, compartecipazione), siano stati e risultino tuttora conduttori di quel fondo.

11. Risulta chiaro, peraltro, che la limitazione all'autonomia negoziale, che è il portato della prelazione a favore del coerede, prevista sia dal comma 3 sia dell'art. 8 citato, u.c., si giustifica avuto riguardo al rapporto tra coerede e terzo estraneo alla comunione ereditaria risultando priva di giustificazione se applicata all'interno della comunione ereditaria.

Come ribadito anche in tempi recenti da questa Corte regolatrice (Cass. 7 novembre 2013, n. 25052; in precedenza, tra le molte, Cass. 6 dicembre 2007, n. 25460), l'art. 8, comma 12, deve essere interpretato nel senso che: *a*) il trasferimento a titolo oneroso di quota indivisa di un fondo rustico in comunione non comporta prelazione agraria a favore dei comproprietari del fondo, ove non risulti che siano oltre che coeredi del venditore anche coltivatori diretti; *b*) il diritto di prelazione in favore del coerede, disciplinato dall'art. 732 c.c., prevale sul diritto di prelazione del coltivatore diretto del fondo, mezzadro, colono o compartecipante, ove anche il coerede sia coltivatore diretto; *c*) il diritto di prelazione tra coeredi, previsto dall'art. 732 c.c., per la durata della comunione ereditaria, integra un diritto personalissimo, non trasmissibile, contemplato in deroga al principio generale della libertà e autonomia negoziale e della libera circolazione dei beni al solo fine di assicurare la persistenza e l'eventuale concentrazione della titolarità dei beni in capo ai primi successori.

12. Si deve affermare, conclusivamente e con riferimento allo specifico caso in esame, che all'interno della comunione ereditaria ciascuno dei coeredi è libero di trasferire la propria quota di fondo rustico all'uno o all'altro coerede, non essendo applicabili tra i coeredi le limitazioni all'autonomia negoziale che discendono dalla prelazione riconosciuta dalla legge n. 590 del 1965, art. 8, u.c., a favore del coerede coltivatore diretto.

13. Il ricorso è rigettato e le spese seguono la soccombenza, liquidate come in dispositivo. Sussistono i presupposti per il raddoppio del contributo unificato.

(Omissis)

Prelazione e riscatto di fondo rustico e retratto successorio

Il peculiare caso sottoposto al giudizio della Corte Suprema aggiunge, all'ampia casistica in tema di retratto agrario, un ulteriore contributo interpretativo. I giudici di legittimità hanno intanto ribadito che il diritto di prelazione e riscatto previsto dal codice civile all'art. 732 a favore del coerede dell'alienante sussiste soltanto nell'ipotesi di alienazione (di quota ereditaria) ad un estraneo. Viceversa, qualora il trasferimento della quota ereditaria o di quota indivisa di bene determinato riguardi uno dei coeredi dell'alienante, non sussiste il diritto di prelazione e riscatto ai sensi dell'art. 732 c.c., né quello a favore del coerede coltivatore diretto, come previsto dall'art. 8 della l. 26 maggio 1965, n. 590. La Corte ha, in sostanza, affermato che *«all'interno della comunione ereditaria ciascuno dei coeredi è libero di trasferire la propria quota di fondo rustico all'uno o all'altro coerede, non essendo applicabili tra i coeredi le limitazioni all'autonomia negoziale che discendono dalla prelazione riconosciuta dalla legge n. 590 del 1965, art. 8, u.c., a favore del coerede coltivatore diretto»*. Per comprendere meglio il ragionamento seguito dalla Corte Suprema, è opportuno rilevare quanto segue.

1. L'art. 732 c.c. riconosce ai coeredi il diritto di prelazione, qualora uno degli altri coeredi intenda alienare ad un estraneo la propria quota o parte di essa. In caso di violazione del diritto, il coerede escluso può riscattare la quota dall'acquirente e da ogni successivo avente causa, finché perdura lo stato di comunione ereditaria. La *ratio* della norma è chiara: la disposizione tende ad evitare l'ingresso di estranei nella comunione ereditaria ed a preservare – ove possibile – il patrimonio familiare nella mani dei diretti successori del *de cuius*.

La giurisprudenza¹ ha da tempo affermato che, ai fini dell'applicazione della norma, occorre distinguere tra alienazione della quota ereditaria ed alienazione di quota indivisa di un bene determinato. Il sorgere del diritto di prelazione *ex art. 732 c.c.* presuppone l'alienazione di quota ereditaria o parte di essa, intesa come porzione ideale dell'*universum jus defuncti*. Viceversa, la vendita ad un estraneo di un bene determinato, ancora oggetto di comunione ereditaria, non comporta l'applicazione dell'art. 732 c.c.: il trasferimento infatti ha soltanto effetto obbligatorio, essendo la sua efficacia reale subordinata all'assegnazione del bene al coerede-venditore attraverso la divisione.

2. L'art. 8 della legge n. 590/65, all'ultimo comma, stabilisce che ai soggetti di cui al primo comma (l'affittuario, mezzadro ecc.) sono preferiti, se coltivatori diretti, i coeredi del venditore: la norma regola il caso di conflitto tra l'affittuario insediato sul fondo ed il coerede, qualora entrambi abbiano l'identica qualifica soggettiva di coltivatori diretti. Tra i due è preferito il secondo, per una scelta discrezionale del legislatore che ha voluto privilegiare l'acquisto del fondo da parte del coerede del venditore, rispetto all'estraneo.

La Corte Suprema, sul tema del rapporto tra le due prelazioni, ha affermato che, *«qualora sia venduta la quota – o una sua frazione aritmetica – di un fondo tuttora indiviso, facente parte di una comunione ereditaria, il diritto di prelazione del coerede, di cui all'art. 732 c.c., prevale sul diritto di prelazione del coltivatore diretto, mezzadro, colono o compartecipante, previsto dall'art. 8 della legge n. 590 del 1965, sia che l'asse ereditario sia costituito soltanto da quel fondo sia che l'asse consista di altri cespiti; prevale, invece, il diritto di prelazione previsto dal citato art. 8, qualora oggetto del trasferimento sia un fondo o una quota di esso considerati nella loro determinata individualità, secondo l'incensurabile apprezzamento del giudice di merito»*². In sostanza, l'ultimo comma dell'art. 8 della legge n. 590/65 disciplina l'ipotesi di trasferimento a titolo oneroso di una quota di fondo rustico indiviso, cioè di un bene determinato, per il quale in linea astratta scatterebbe il diritto di prelazione del coltivatore diretto insediato sul fondo. La disposizione garantisce, dunque, al coerede la prevalenza nell'acquisto rispetto ai soggetti

¹ Cfr. Cass. Sez. II Civ. 7 dicembre 1999, n. 13704, in *Giust. civ. Mass.*, 1999, 2471; Cass. Sez. II Civ. 29 luglio 2008, n. 20561, *ivi*, 2008, 7-8, 1220; Cass. Sez. II Civ. 3 maggio 2016, n. 8692, in *Guida al dir.*, 2016, 24, 39.

² Cass. Sez. III Civ. 23 febbraio 2009, n. 4345, in questa Riv., 2009, 549.

estranei, ancorché muniti di titolo legittimo per la prelazione³.

3. Nel caso in cui oggetto di trasferimento a titolo oneroso sia una quota di fondo rustico, condotto in affitto da un coltivatore diretto che, contemporaneamente, sia anche coerede con l'alienante di quel fondo, il diritto di prelazione previsto in suo favore dall'art. 8 della l. 26 maggio 1965, n. 590 concorre, senza escluderlo, con il diritto di prelazione di cui all'art. 732 c.c.; ne consegue che il titolare ben può esercitare in giudizio i due diritti di prelazione, l'uno in via principale e l'altro in via subordinata, senza che la proposizione dell'uno implichi rinuncia all'altro⁴.

4. L'art. 8, ultimo comma, secondo la pronuncia in commento della Corte Suprema, si deve interpretare come segue: *a)* la disposizione non si applica nel caso di trasferimento a titolo oneroso di quota di un fondo rustico in comunione ereditaria a favore del comproprietario, ove questi non risulti anche coltivatore diretto; *b)* il diritto di prelazione del coerede prevale su quello del conduttore, mezzadro ecc. insediati sul fondo, solo ove lo stesso coerede sia coltivatore diretto.

5. L'art. 8, terzo comma, prevede che, in caso di trasferimento a titolo oneroso di quota di fondo da parte del componente della famiglia coltivatrice, sia in costanza di comunione ereditaria che in ogni altro caso di comunione familiare, gli altri componenti hanno il diritto di prelazione, sempreché siano coltivatori manuali o continuino l'esercizio dell'impresa in comune. Si tratta, in questo caso, di un diritto di preferenza volto a salvaguardare l'interesse del familiare già partecipe dell'impresa ed a favorire il mantenimento dell'azienda familiare svolta in comune.

La giurisprudenza di legittimità è unanime nel ritenere che, con riguardo ad un fondo rustico in comunione, il trasferimento (a titolo oneroso) di una sua quota indivisa da parte del titolare di essa non comporta la spettanza del diritto di prelazione agraria all'altro dei comproprietari del fondo stesso, che non si trovi nelle condizioni specificamente e tassativamente contemplate dal citato terzo e dall'ultimo comma dell'art. 8, l. 26 maggio 1965, n. 590, e cioè componente della famiglia coltivatrice del fondo, ovvero coerede del venditore, oltre che coltivatore diretto⁵.

6. La Corte Suprema, con la sentenza in commento, ha ritenuto che, alla luce di una corretta interpretazione della disciplina agraria, all'interno di una comunione ereditaria ciascuno dei coeredi è libero di trasferire la propria quota di fondo rustico all'uno o all'altro coerede, non essendo applicabili tra costoro le limitazioni all'autonomia negoziale che discendono dalla prelazione agraria, riconosciuta dalla legge n. 590 del 1965 (art. 8, ultimo comma), a favore del coerede coltivatore diretto. In sostanza, all'infuori delle ipotesi limitative della libertà negoziale di cui all'art. 732 c.c. e dell'art. 8 della legge n. 590 del 1965, e cioè all'infuori delle ipotesi in cui possa entrare nella comunione un estraneo, i coeredi hanno la libertà di alienare agli altri comproprietari *pro indiviso* la quota ereditaria o la quota di fondo rustico. E ciò anche se, in ipotesi, il coerede escluso sia coltivatore diretto. La disciplina in tema di prelazione e riscatto agrari non è suscettibile di applicazione analogica od estensiva. Tutte le norme ivi contenute sono di carattere eccezionale e di stretta interpretazione. Poiché esse incidono nella libera scelta del venditore, il diritto di prelazione non può essere esteso al di fuori dei casi ivi contemplati ed a favore di soggetti

³ Il diritto di prelazione in favore del coerede, disciplinato dall'art. 732 c.c., prevale alla stregua di quanto sancito dall'art. 8, ultimo comma, della l. 26 maggio 1965, n. 590, sull'analogo diritto del coltivatore diretto del fondo (sia questi mezzadro, colono o partecipante), quando anche il coerede sia coltivatore diretto e sia trasferita, a titolo oneroso, la quota di proprietà di un fondo facente parte di una comunione ereditaria indivisa (Cass. Sez. III Civ. 7 novembre 2013, n. 25052, in *Guida al dir.*, 2014, 8, 73; cfr. Cass. Sez. III Civ. 30 gennaio 2006, n. 1870, in *Giust. civ. Mass.*, 2006, 1; Cass. Sez. III Civ. 26 luglio 2001, n. 10218, in questa Riv., 2002, 161, con nota di G. Busetto).

⁴ Cass. Sez. III Civ. 24 febbraio 2010, n. 4497, in *Giur. it.*, 2010, 1787 e in questa Riv., 2011, 132, con nota di N. Rauseo; cfr. Cass. Sez. III Civ. 17 giugno 2016, n. 12520, in *Guida al dir.*, 2016, 39, 47.

⁵ Cass. Sez. III Civ. 8 febbraio 1985, n. 992, in *Giur. it.*, 1985, 1481.

diversi da quelli considerati dal legislatore. Ugualmente il diritto di prelazione di cui all'art. 732 c.c. riveste carattere eccezionale, perché derogativo della disciplina generale sull'autonomia negoziale⁶. Esso, infatti – come ricorda la Corte Suprema –, «*integra un diritto personalissimo, non trasmissibile, contemplato in deroga al principio generale della libertà e autonomia negoziale e della libera circolazione dei beni, al solo fine di assicurare la persistenza e l'eventuale concentrazione della titolarità dei beni in capo ai primi successori*».

Nicoletta Rauseo

⁶ Il carattere eccezionale della disposizione codicistica ha portato la Corte Suprema ad affermare che il diritto di prelazione previsto dall'art. 732 c.c. «*non trova applicazione nei confronti dell'acquisto effettuato dal coerede e dal suo coniuge, in regime di comunione di beni*». In una tale evenienza, infatti, la qualità di partecipe della comunione ereditaria di uno dei coniugi esclude il diritto di prelazione all'acquisto in favore degli altri coeredi, prelazione che la disposizione dell'art. 732 c.c. riconosce solo nell'ipotesi in cui un coerede intenda alienare la sua quota o parte di essa a un estraneo, ossia a chi non partecipi all'eredità di cui si tratta (Cass. Sez. II Civ. 4 maggio 2005, n. 9231).