



ROMA tel. 06.3770.8493  
MILANO tel. 02.7570958  
NAPOLI tel. 081.2473309  
LECCE tel. 0832.2781

# Legalmente

www.legalmente.net

a cura di Piemme s.p.a. e-mail: legalmente@piemmeonline.it

PROSSIMO  
APPUNTAMENTO

Domenica  
04/10/2014

Vendite immobiliari, mobiliari e fallimentari

IL PROBLEMA STA NELL'OPPONIBILITA' O MENO DEL DIRITTO DEL CONIUGE SUPERSTITE A GODERE DELLA CASA: SONO DECISIVI I TEMPI DI TRASCRIZIONE RISPETTO AL PIGNORAMENTO

## Diritto di abitazione ed esecuzione forzata

La proprietà è sempre suscettibile di espropriazione: l'azione esecutiva non può essere paralizzata a danno dei creditori

La proprietà gravata dal diritto del coniuge superstite a continuare a godere della casa destinata ad abitazione della famiglia è sempre suscettibile di espropriazione forzata e tanto perché l'esistenza di un diritto reale sul bene pignorato non può paralizzare l'azione esecutiva, pregiudicando il soddisfacimento di crediti da parte di soggetti che hanno legittimamente pignorato il bene di proprietà del debitore esecutato.

Il problema - spiega l'avvocato Camilla Perone Pacifico del Foro di Napoli - sta nell'opponibilità o meno di tale diritto alla procedura esecutiva, che incide sul valore del bene pignorato in ragione dell'esclusione di qualsiasi corrispettivo per il godimento da parte del titolare e dell'intrinseca impossibilità di determinare esattamente la durata nel tempo del godimento da parte dell'assegnatario (con tutti i conseguenti problemi in sede di stima del bene). Ai fini della vendita bisogna, dunque, distinguere il caso in cui il diritto del coniuge sia trascritto prima dell'ipoteca ovvero del pignoramento e perché nessun ipotecario anteriore stia dando impulso alla vendita o sia intervenuto nel procedimento, dal caso in cui il diritto risulti, invece, non opponibile al creditore e alla procedura perché il suo atto costitutivo è successivo all'ipoteca di un creditore precedente (o intervenuto) ovvero non trascritto.

Nel primo caso, il diritto del coniuge è certamente opponibile alla procedura, per cui la proprietà del bene pignorato verrà trasferita come gravata dal diritto di abitazione, per cui gli atti espropriativi non possono pregiudicare il diritto del titolare che resta terzo rispetto al procedimento di vendita forzata.

Nell'avviso di vendita verrà, dunque, data avvertenza - continua l'avvocato Perone Pacifico - dell'esistenza del diritto di abitazione con l'indicazione dell'atto costitutivo di tale diritto, della data e della trascrizione, nonché del soggetto beneficiario.

Se il diritto non è opponibile al creditore e alla procedura, perché il suo atto costitutivo è successivo all'ipoteca di un creditore precedente (o intervenuto) ovvero al pignoramento, la costituzione di tale diritto sarà inefficace, la proprietà del bene sarà libera da vincoli e il titolare del diritto di abitazione sarà destinato a subire legittimamente gli atti espropriativi.

In tal caso nell'avviso di vendita, l'immobile verrà indicato come libero ovvero come gravato dal diritto del coniuge superstite con l'indicazione della sua inopponibilità alla procedura esecutiva ed ancora alcuni

### FOCUS

#### Il diritto incide sul prezzo dell'immobile

L'avvocato Perone Pacifico spiega che «l'immobile gravato dal diritto del coniuge superstite a continuare a godere della casa destinata ad abitazione della famiglia è sempre suscettibile di espropriazione forzata. La titolarità da parte di un terzo di un diritto reale sul bene pignorato, se opponibile, incide sul prezzo di vendita dell'immobile, determinandone la riduzione a causa del vincolo gravante sul bene, ma non impedisce la prosecuzione dell'azione esecutiva e la vendita del bene».

Tribunali dispongono che il delegato alla vendita deve procedere contestualmente alla trascrizione del decreto di trasferimento ed annotare - conclude l'avvocato Perone Pacifico -, a margine della formalità relativa alla trascrizione del diritto, l'estinzione a seguito della vendita forzata. Spetterà eventualmente al coniuge superstite, all'esito del processo esecutivo, in corrispondenza del valore dei diritti rimasti estinti, l'eventuale residuo, così come ha disposto la Cassazione civile sez. III con la sentenza n. 463 del 13/1/2009».

intestato al professionista delegato, uno pari