

La casa cointestata può essere pignorata?

Descrizione

La legge italiana prevede che il debitore risponda delle proprie obbligazioni con tutti i suoi beni, presenti e futuri.

Dobbiamo però chiederci che cosa succede qualora il “bene” è costituito da un immobile in comproprietà con altro soggetto (ad es. due coniugi o due fratelli) e quest'altra persona è estranea alla situazione debitoria.

Chiariamo subito un dubbio: l'art. 599 c.p.c. stabilisce che *“Possono essere pignorati i beni indivisi anche quando non tutti i comproprietari sono obbligati verso il creditore...”*.

Quindi, anche i beni cointestati possono essere pignorati ma con i limiti che andremo a vedere qui di seguito.

I soggetti creditori

Innanzitutto dobbiamo distinguere a seconda che **il creditore sia un agente di riscossione** oppure un **soggetto privato**.

Nel primo caso il pignoramento può essere portato avanti solo se il debitore non possiede altri immobili (case, terreni, ecc.), neanche in quota.

Infatti, per legge è prevista l'impignorabilità dell'immobile se questo costituisce la sua unica casa e se la stessa corrisponde effettivamente alla sua residenza, registrata come abitazione civile (e non si tratti di un immobile di lusso).

Quando invece **il creditore è un privato** (banche, finanziarie, società, condominio, ecc. ...) l'espropriazione dell'immobile, cioè del bene nel suo *unicum*, è possibile per la quota di proprietà del debitore.

V'è da segnalare che l'espressione “espropriazione di beni indivisi” è inesatta: l'oggetto del processo esecutivo, infatti, non è il bene comune nella sua interezza, ma solamente la quota o la parte indivisa di proprietà del debitore escusso.

La quota è la misura, la frazione di partecipazione di ciascun contitolare al diritto soggettivo comune (Galgano, *Diritto civile e commerciale*, I, Padova, 1999, 518) e soltanto questa è colpita dal pignoramento.

Il bene cointestato

Il caso tipico è quello di un immobile in comproprietà tra due o più persone, ove l'espropriazione viene

promossa per i debiti personali di una sola di queste.

L'espropriazione della quota inizia con il pignoramento che, ovviamente, deve essere preceduto dalla notifica del titolo esecutivo e del precetto.

In tutti i casi in cui vi sia un immobile in comproprietà, la normativa prevede che il creditore debba notificare l'atto di pignoramento anche al comproprietario che viene messo a conoscenza dell'esistenza della procedura esecutiva in corso.

Eseguito il pignoramento e notificato ai contitolari del diritto espropriando l'avviso di cui all'art. 599 co. 2 c.p.c., il creditore procedente ha l'onere di proporre l'istanza di vendita, a cui farà seguito il decreto di fissazione d'udienza da parte del giudice dell'esecuzione. All'udienza il giudice dovrà valutare e provvedere in ordine alle modalità di liquidazione della quota che appartiene al debitore.

a) La separazione della quota in natura

Se la tipologia del bene lo permette, il giudice provvede alla separazione della quota in natura, cioè separando le quote materialmente determinate di proprietà dei due soggetti.

È un caso che si realizza raramente in quanto spesso i beni non sono così di facile separazione materiale (si pensi ad esempio ad una casa che venga divisa perfettamente a metà). Tale valutazione attiene ad un profilo di comodità materiale e di convenienza economica. Possono proporre questo tipo di separazione tutti i contitolari del bene che, in tal modo, manifestano la loro volontà di mantenere la comunione sul bene estromettendo il solo debitore.

È discusso se per la separazione della quota in natura sia necessario il consenso di tutti i contitolari: l'opinione maggioritaria, tuttavia, ritiene indispensabile l'accordo di tutti proprio per il fatto che c'è una situazione di comunione.

Dopo il provvedimento di separazione, l'esecuzione va avanti con la vendita o l'assegnazione della quota attribuita al debitore. Se non è possibile la separazione in natura del bene, il giudice è chiamato a scegliere tra la vendita (o assegnazione) della quota indivisa o la divisione totale.

La scelta tra i due procedimenti non si basa solo su meri criteri di opportunità e convenienza, ma viene espresso anche un giudizio prognostico avente ad oggetto le chance di riuscita della vendita della quota indivisa. In altre parole, il giudice sceglierà la divisione del bene qualora sia improbabile che la vendita (o l'assegnazione) della quota indivisa realizzi un corrispettivo pari o maggiore del valore della quota stessa.

b) La vendita o l'assegnazione della quota indivisa

La vendita (o l'assegnazione) della quota indivisa comporterà il subentro da parte del terzo acquirente nella posizione del debitore, andando così a reintegrare la comunione. In tal caso debbono essere sentiti in giudizio anche i contitolari non debitori.

c) La divisione del bene comune

Se non è possibile la separazione in natura e non è conveniente la vendita della quota indivisa, il giudice dovrà disporre la divisione del bene comune.

Detta divisione non può tuttavia essere disposta d'ufficio dal giudice ma presuppone un'istanza dei creditori o dei contitolari non eseguita. Optando per questa soluzione, l'esecuzione immobiliare verrà sospesa e si aprirà un nuovo e diverso procedimento civile (cd. divisione endoesecutiva) che si concluderà con una vera e propria sentenza di divisione.

Una volta concluso il giudizio di divisione, l'esecuzione immobiliare dovrà essere riassunta e si potrà così procedere alla vendita della quota di proprietà del debitore.

I passaggi sin qui illustrati, nel caso in cui la comproprietà sia riconducibile alla comunione legale tra i coniugi, subiscono però una deroga.

Infatti, secondo un orientamento della Corte di Cassazione ancora non pienamente consolidato, ma condiviso da molti Tribunali, nel caso di debito di un solo coniuge in comunione dei beni, il pignoramento avrà ad oggetto comunque l'intero bene, senza la possibilità di separare parti o quote di quel bene o di venderne una quota indivisa. Secondo questo orientamento, dunque, il bene che rientra nella comunione e che viene pignorato per i debiti di uno solo dei coniugi, verrà venduto interamente, e l'altro coniuge che ne era comproprietario, ma che non era debitore, riceverà la metà del ricavato della vendita (C. 6230/2016).

Scritto da:

Avvocato Linda Girardi, Diritto bancario e Recupero credito

Servizio collegato a questo articolo: [Esecuzioni immobiliari](#)

Per ricevere periodicamente le nostre news nella tua casella e-mail, [iscriviti alla newsletter Agoràpro](#).

Categoria

Immobili ed Edilizia