

Uno studio del Notariato con precisazioni in tema di diritto di abitazione

Per i terzi creditori difficile intervenire nell'espropriazione

Una serie di precisazioni in tema di diritto di abitazione sono state proposte dal Consiglio nazionale del notariato con lo studio n. 21-2013/E a data 16 settembre 2013. In particolare ci si è soffermati su quello costituito per contratto e dei suoi rapporti con l'espropriazione forzata del bene che ne è oggetto.

Le considerazioni offerte dallo studio sono, come viene sottolineato dai notai stessi, l'esito anche di una riflessione che tiene conto delle esigenze sollevate dall'esperienza pratica.

Il Cnn osserva, innanzitutto, che il diritto di abitazione è insuscettibile di autonoma espropriazione, pertanto consequenziale alla sua insuscettibilità di ipoteca è l'opinione

secondo cui il diritto di abitazione non può essere oggetto di sequestro o di pignoramento.

Si può, quindi, affermare, sottolinea il Consiglio, che il creditore del titolare del diritto di abitazione non può sottoporre ad espropriazione forzata il diritto di abitazione spettante al proprio debitore.

È stato inoltre osservato che il titolare del diritto di abitazione deve, in ogni caso, essere messo in condizione di partecipare al procedimento. Se non gli sia stato notificato un pignoramento dovrà, quanto meno, essere chiamato a partecipare all'espropriazione ai sensi dell'art. 498 c.p.c., per far valere le proprie ragioni sul ricavato della vendita.

Per quanto poi riguarda la pubblicità immobiliare, secondo il Cnn: «Se si esclude che

sia il pignoramento a dover dar conto della libertà della proprietà dei beni sottoposti ad esecuzione forzata (ricollegando la vendita forzata all'ipoteca anteriore), risulta evidente che l'unico atto, destinato alla pubblicità nei Registri Immobiliari (ex art. 2643 n. 6 c.c.) in cui poter dar conto della richiesta da parte del creditore ipotecario anteriore di far vendere il bene come libero e ricollegare la vendita forzata all'ipoteca anteriore, è il decreto di trasferimento dei beni in esito al procedimento di vendita».

Circa il momento in cui possa intendersi verificata l'estinzione del diritto di abitazione, i notai hanno sottolineato che non può essere altro che l'emissione del decreto di trasferimento se si ritiene, con la giurisprudenza consolidata ed

uniforme, che il trasferimento (appunto) dei diritti pignorati all'aggiudicatario si perfezioni con il provvedimento finale in esito al sub procedimento di vendita forzata e dell'estinzione è certamente opportuno dar conto nel decreto di trasferimento.

Interessante è la nota di chiusura dello studio, in cui si osserva che i terzi creditori del titolare del diritto di abitazione che non abbiano iscritto un'ipoteca in data anteriore alla trascrizione del trasferimento della proprietà o non abbiano ottenuto una revocatoria dell'atto traslativo della proprietà «non sembra (...) abbiano alcun titolo per intervenire nell'espropriazione forzata promossa contro un soggetto terzo nei cui confronti non siano dotati di un diverso titolo esecutivo».

