ItaliaOggi
Sette

Data 07-10-2013
Pagina 14
Foglio 1

Il caso: pignoramento nei confronti del terzo acquirente

L'approfondimento sviluppato dal Consiglio del notariato (Cnn) trae origine da un caso particolare, in cui un creditore, vittorioso in revocatoria, intendeva sottoporre ad esecuzione forzata l'intera proprietà del bene che il suo debitore, riservandosi il diritto di abitazione, aveva venduto a un terzo. Secondo il Cnn:

- in tale caso il creditore aveva il diritto di azione esecutiva sull'intera piena proprietà del bene (vista l'inefficacia relativa dell'atto di disposizione derivante dall'esercizio vittorioso della revocatoria ex art. 2901 c.c.) e che il pignoramento sulla proprietà doveva essere effettuato nei confronti dell'attuale terzo proprietario (ai sensi dell'art. 602 c.p.c.);
- nel caso di specie la difesa del titolare del diritto di abitazione poco interferisce alla soluzione del caso esaminato, visto che il titolare del diritto di abitazione è anche (e proprio) il debitore principale del creditore pignorante;
- la conoscenza per i terzi dell'inopponibilità del diritto di abitazione al creditore pignorante è assicurata, in tale caso, dall'annotazione della sentenza di revoca ex art. 2655 c.c (ed eventualmente già prima della domanda in revocatoria ex art. 2654 c.c.) in margine alla trascrizione dell'atto revocato;
- in sede di vendita forzata potrebbe essere opportuno, secondo meccanismi simili a quelli visti in attuazione dell'art. 2812 c.c, chiarire nella delega alle operazioni di vendita, prima, nella redazione dell'avviso di vendita e della bozza del decreto di trasferimento, poi, che la proprietà del bene è trasferita come libera dal diritto di abitazione non opponibile al creditore procedente, vittorioso in revocatoria;
- il terzo, attuale proprietario e c.d. «responsabile per debito altrui» potrà esercitare tutte le facoltà riconosciute al terzo acquirente dagli artt. 2858, 2859, 2860 ss., 2866 e 2889 ss. del c.c.;
- all'espropriazione del bene del terzo proprietario, instaurata con il pignoramento della piena proprietà del bene nei suoi confronti (art. 604 c.p.c.), potranno partecipare: i creditori del dante causa che hanno ottenuto la sentenza revocatoria dell'atto traslativo della proprietà a favore del terzo con riserva del diritto di abitazione; gli eventuali creditori del dante causa che abbiano iscritto ipoteca prima della trascrizione dell'atto traslativo della proprietà con riserva del diritto di abitazione; il dante causa stesso, in qualità di titolare del diritto di abitazione, ammesso a soddisfarsi sul residuo ricavato dalla vendita del bene, una volta soddisfatti i creditori in revocatoria o con ipoteca anteriore e in concorrenza con l'attuale proprietario; i creditori ipotecari e chirografi dell'attuale proprietario sul residuo ricavato dalla vendita a lui attribuibile, una volta soddisfatti i creditori in revocatoria o con ipoteca anteriore; l'attuale proprietario sull'eventuale residuo di quanto spettantegli.

14 GIUSTIZIA ItaliaOggi7

Le istruzioni all'istituto sempre più utilizzato dai proprietari nello studio del Notariato

Abitazione, diritto opponibile

Il titolare non è suscettibile di espropriazione forzata

Il diritto nel codice civile

Il caso: pignoramento nei confronti del terzo acquirente

2013

Ritaglio stampa ad uso esclusivo del destinatario, non riproducibile.