

25 maggio 2017 0:00

Pignorabilità prima casa

Buonasera,

mio suocero e mio marito hanno una casa di proprietà (prima casa), in particolare 2/3 sono di proprietà di mio suocero e 1/4 di mio marito. Mio suocero risiede in questa casa, mio marito no.

Mio marito è debitore verso una banca che vuole pignorare questa casa?

1) è possibile anche se è proprietario solo di 1/4?

2) il giudice potrebbe decidere di cacciare di casa mio suocero?

Grazie per la consulenza

Elena, da Stezzano (BG)

Risposta:

Nel caso di ipoteca e pignoramento per debiti di uno solo dei contitolari, l'esecuzione forzata è possibile previa divisione naturale dell'immobile, se possibile.

L'esecuzione forzata su un immobile in comproprietà tra più soggetti è possibile anche se ad essere debitore è solo uno dei contitolari. Ma la particolare situazione in cui si trova il bene richiede il rispetto di alcune condizioni. La legge consente l'esecuzione forzata su un immobile in comproprietà (per esempio tra coniugi in comunione dei beni), tuttavia ciò non deve pregiudicare gli interessi dei contitolari non debitori. In buona sostanza, bisogna procedere a dividere, laddove possibile, il bene. Ecco dunque cosa succede in questi casi.

Il giudice, per prima cosa, verifica se è possibile vendere la quota "indivisa" del bene. Per esempio, in caso di due proprietari, il 50% "immateriale", cioè non identificato su singole parti dell'immobile. Si tratta di un'ipotesi davvero rara, perché nessuno è disposto ad acquistare una quota di un bene non delimitata materialmente e, quindi, sulla quale non potrebbe mai esercitare nessun potere di esclusiva (e di esclusione degli altri contitolari).

Allora il giudice passa a verificare se l'immobile in comproprietà può essere facilmente diviso in natura. Si pensi, per esempio, a due piani di identico valore e metratura di un villino, da dividere tra due soggetti, titolari entrambi del 50% dell'immobile. Si provvederà, per esempio, a disporre due entrate diverse con servizi autonomi. In pratica, si separa la quota del debitore da quelle degli altri comproprietari. In questo caso, ad essere venduta all'asta non sarà più la quota indivisa e immateriale del debitore, ma una quota che esiste fisicamente, individuata dal giudice a seguito di separazione del bene immobile. In questo modo, si procede a mettere all'asta solo la parte dell'immobile separato.

In ogni caso, il codice prevede sempre che il tribunale debba favorire un eventuale accordo tra il creditore procedente e i contitolari dell'immobile