

No al pignoramento casa se c'è il diritto di abitazione e si vende la proprietà



Riservarsi il diritto di abitazione e cedere la nuda proprietà: una carta per evitare l'esecuzione immobiliare sulla propria casa da parte dei creditori.

Per sfuggire all'ipoteca e al successivo pignoramento sulla propria casa, è possibile intestarne la proprietà in favore di un familiare (o di un amico stretto) e riservare per sé stessi il **diritto di abitazione**.

Il diritto di abitazione, infatti, in quanto strettamente personale, non può essere ceduto a terzi; pertanto esso è considerato dalla giurisprudenza maggioritaria, nonostante qualche eccezione, come **impignorabile** e **non soggetto a ipoteca**.

Il diritto di abitazione conferisce al titolare la possibilità di abitare una casa limitatamente ai bisogni propri e dei suoi familiari.

Il codice civile **[1]** vieta espressamente la **cessione** e la locazione del diritto di abitazione, ossia tutti gli atti giuridici che comportino un **trasferimento** del diritto, sia volontariamente che in modo **coattivo**. Non è perciò possibile **ipotecare** il diritto di abitazione, né assoggettarlo a **pignoramento**.

A questa conclusione si perviene anche confrontando la legge **[2]** che descrive i beni che possono essere oggetto di ipoteca, fra i quali non è compreso il diritto di abitazione.

Questo non toglie, tuttavia, che gli eventuali **creditori del nuovo proprietario** - che ha ricevuto il trasferimento della proprietà dell'immobile - possano agire contro di questi, e quindi iscrivere **ipoteca** ed eseguire un pignoramento sul bene, nonostante il diritto di abitazione del vecchio proprietario.

Il creditore del nuovo proprietario, infatti, può sottoporre ad esecuzione forzata il bene **come se fosse libero** dal diritto di abitazione. Il creditore ipotecario, in sostanza, può procedere in via esecutiva come se i diritti parziari non esistessero, direttamente ed unicamente nei confronti del nuovo proprietario, determinando per ciò stesso l'estinzione dei diritti parziari, che non sono opponibili con l'aggiudicazione del bene immobile **[3]**.

Bisogna quindi stare attenti alla situazione debitoria del soggetto al quale si trasferisce la **nuda proprietà** del bene.