



LA LEGGE PER TUTTI
INFORMAZIONE E CONSULENZA LEGALE

Pignoramento immobiliare in comproprietà

Autore: Redazione | 26/05/2021



Pignoramento di una casa cointestata: come si difende il comproprietario e quali cautele può adottare per non perdere il bene.

Cointestare un bene a un'altra persona non sempre costituisce un valido espediente per evitare il pignoramento. Il **pignoramento di un immobile in**

comproprietà è infatti tecnicamente e giuridicamente possibile. Tuttavia, è anche vero che proprio la coesistenza di due titolari sul medesimo bene fa sì che l'esecuzione forzata sia, per il creditore, meno conveniente rispetto alle ipotesi in cui la proprietà è piena. Ciò perché, come vedremo a breve, è necessario tutelare e garantire i diritti dell'altro proprietario. Quest'ultimo, infatti, non è chiamato a rispondere di un debito non proprio ed il semplice fatto di avere una comproprietà con il debitore non estende in capo al primo la responsabilità per l'obbligazione inadempita dal secondo.

Qui di seguito ci soffermeremo sulle modalità e condizioni del **pignoramento dell'immobile in comproprietà**: come e quando è possibile, cosa deve fare il creditore, qual è la procedura e cosa si rischia.

Si può pignorare un immobile in comproprietà?

Come detto, è possibile **pignorare un immobile in comproprietà**. Il creditore è però tenuto a notificare l'atto di pignoramento ad entrambi i comproprietari del bene e non solo al debitore. Il comproprietario è così messo nella condizione di sapere dell'avvio della procedura esecutiva.

Qual è la quota pignorabile in caso di immobile in comproprietà?

Il pignoramento riguarda l'intero immobile e non solo la quota del debitore. Così il bene verrà messo all'asta e venduto al miglior offerente nella sua totalità. Tuttavia, il **ricavato** andrà distribuito tra il creditore e il comproprietario: a quest'ultimo cioè dovrà essere riconosciuta una **percentuale** sul ricavato dalla vendita pari al suo diritto di proprietà.

Ad esempio, in caso di comproprietà al 50%, metà del prezzo derivato dall'asta andrà consegnato al comproprietario non debitore. Tuttavia, il più delle volte, tale prezzo è inferiore al valore di mercato dell'immobile; ciò perché il sistema delle aste è strutturato secondo una logica al ribasso, cui si fa corso se, ai precedenti tentativi di vendita, non si presentano offerenti. Pertanto, il ricavato ottenuto dalla vendita forzata non potrà mai essere tale da ripagare il diritto del comproprietario.

Pignoramento di quota immobile: come si difende il comproprietario?

Il comproprietario dell'**immobile pignorato** che non voglia mettere all'asta il proprio diritto di proprietà può **pagare il debito** per il quale è stato avviato il pignoramento, così surrogandosi nelle ragioni del creditore nei confronti dell'altro comproprietario (ossia subentrando nel diritto di credito e potendo agire contro di questi per la restituzione delle somme corrisposte in suo luogo).

In alternativa, il comproprietario può attendere che la procedura di pignoramento faccia il suo corso e, poi, **acquistare l'immobile all'asta giudiziaria**, eventualmente al prezzo ribassato, così **divenendo proprietario dell'intero bene** e liberando l'immobile sia dall'ipoteca che dall'esecuzione forzata. Difatti, **il comproprietario può partecipare all'asta**.

La partecipazione del comproprietario all'asta lo sottopone però al rischio di concorrere con eventuali ulteriori offerenti, potendo così soccombere. Dinanzi a tale eventualità, il comproprietario-non debitore può trovare un accordo con il creditore, offrendosi di pagare la metà del **valore di mercato dell'immobile** (quella cioè del comproprietario debitore). A fronte di ciò, il creditore rinuncerà all'esecuzione forzata e all'ipoteca, liberando il bene dal pignoramento. All'accordo dovrà però partecipare anche il debitore che dovrà acconsentire a trasferire la propria quota al comproprietario che effettua il pagamento.

In ultima istanza, il comproprietario-non debitore che voglia cautelarsi dal pignoramento può chiedere al giudice, laddove possibile, la **divisione in natura del bene**. Di tanto ci occuperemo nel successivo paragrafo.

Come si procede in caso di pignoramento di immobile in comproprietà?

A tutela del **comproprietario non debitore**, la legge stabilisce che, su istanza dei comproprietari stessi o del creditore procedente, il giudice provvede, se possibile, alla **separazione in natura** della quota spettante al debitore. In pratica, il tribunale verifica la possibilità di dividere l'immobile in due distinte parti, in modo da sottoporre all'asta giudiziaria solo una parte, coincidente con la quota del

debitore. Tale previsione è in linea col principio secondo cui la divisione di un bene deve prioritariamente avvenire in natura, ad esempio, frazionando un immobile.

Tuttavia, se la separazione in natura non dovesse essere possibile, poiché il conseguente frazionamento inciderebbe negativamente sul valore delle unità ricavate (deprezzandole), il giudice provvede **alla vendita dell'intero immobile**, cui - come anticipato sopra - seguiranno la sottrazione del dovuto al creditore precedente e l'assegnazione del ricavato agli altri comproprietari.

Nella pratica, se nessuna delle parti interessate, cioè il creditore o i comproprietari coinvolti, avanza richiesta di separazione della quota in questione, l'immobile viene venduto nella sua interezza, così com'è. Tale è l'ipotesi più frequente. La divisione in natura è invece più frequente nel caso di divisione di terreni.

Ipoteca: va notificata al comproprietario?

Spesso, il comproprietario non-debitore cade dalle nuvole non appena viene a sapere che il proprio bene è stato ipotecato. Tuttavia, l'**iscrizione dell'ipoteca** non deve essere comunicata né al debitore né al comproprietario. Quest'ultimo viene tutelato tramite la notifica dell'atto di pignoramento.

Che succede se l'immobile è in comproprietà di più persone?

Le regole che abbiamo appena elencato si applicano anche al caso in cui la comproprietà sull'immobile riguardi più di due soggetti. Si pensi ad esempio a tre fratelli che diventano coeredi nella successione paterna, subentrando nella titolarità di un immobile precedentemente di proprietà del genitore.