Numero di raccolta generale 28677/2026
Data pubblicazione 09/11/2026

LA CORTE SUPREMA DI CASSAZIONE

TERZA SEZIONE CIVILE

Composta da:

Franco De Stefano	Presidente
Pasquale Gianniti	Consigliere Rel.
Cristiano Valle	Consigliere
Alberto Crivelli	Consigliere
Giovanni Fanticini	Consigliere

Oggetto:

Opposizione ex 615 cpv cpc per impignorabilità di diritto di abitazione

Ud.03/11/2026 CC

ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

sul ricorso iscritto al n. 10943/2024 R.G. proposto da:

[redacted] rappresentato e difeso dagli avvocati [redacted] e [redacted], presso l'indirizzo di posta elettronica certificata dei quali è domiciliato per legge;

-ricorrente-

contro

[redacted] rappresentato e difeso da sé medesimo e presso il proprio indirizzo di posta elettronica certificata domiciliato per legge;

-controricorrente-

nonché contro

[redacted]

-intimate-

avverso la SENTENZA della CORTE D'APPELLO di MILANO n. 554/2024 depositata il 26/02/2024;

udita la relazione svolta nella camera di consiglio del 03/11/2026 dal Consigliere PASQUALE GIANNITI.

FATTI DI CAUSA

1. La controversia trae origine da un'esecuzione immobiliare nell'ambito della quale l'Avv. [redacted] azionò titoli esecutivi per crediti professionali (costituiti da un decreto ingiuntivo e

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 136af30eaa69a3a66bf9193e2ac389d

da una sentenza) per più di € 130.000,00 nei confronti di [redacted] e [redacted] notificando l'esecuzione alle terze [redacted] e [redacted]

L'Avv. [redacted] dunque, pignorò la villa sita in [redacted] nella disponibilità degli esecutati, specificando che il diritto di abitazione apparteneva ad [redacted] La nuda proprietà, invece, era stata ceduta nel 2003 da [redacted] a [redacted] con atto revocato ex art. 2901 c.c. su iniziativa del [redacted] per poi essere trasferita alle eredi [redacted] e [redacted]

In questo contesto, [redacted] propose opposizione ex art. 615, c. 2, c.p.c., sostenendo la non pignorabilità del proprio diritto di abitazione.

Radicato il merito dell'opposizione, il [redacted] avanzò due domande riconvenzionali, aventi ad oggetto l'accertamento della piena proprietà dell'immobile in capo al debitore [redacted] e della provenienza della provvista utilizzata da [redacted] per adempiere ai pagamenti rateali – complessivamente ammontanti a euro 60.000,00 – a seguito della conversione del pignoramento.

Si costituirono entrambi i debitori principali e, altresì, [redacted] e [redacted]

Il Tribunale di Lecco, con sentenza n. 14/22, rigettò l'opposizione del [redacted] dichiarando impignorabile il diritto di abitazione, nullo il pignoramento e inammissibili le domande riconvenzionali.

Il [redacted] interpose appello dinanzi alla Corte d'appello di Milano.

Si costituirono entrambi i debitori principali, oltre che [redacted] e [redacted]

La corte ambrosiana ha accolto in parte il gravame, respingendo l'opposizione all'esecuzione e confermando nel resto il provvedimento.

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 136af30eaa69a3a66bf9193e2ac389d

3. Avverso la sentenza della corte territoriale ha proposto ricorso [redacted]

Ha resistito con controricorso [redacted]

Per l'odierna adunanza il Procuratore Generale non ha rassegnato conclusioni scritte.

I Difensori di entrambe le parti hanno depositato memoria. In particolare, il difensore del ricorrente ha depositato documentazione attestante: a) il passaggio in giudicato, per mancata impugnazione, della sentenza della Corte d'appello di Milano n. 189/2026 (che ha rigettato le domande di revocatoria/nullità avanzate dal [redacted] relativamente alla vendita della nuda proprietà eseguita nel 2020 a favore dei figli di [redacted] così confermando la validità del trasferimento); b) l'avvenuta archiviazione in sede penale delle querele presentate dal [redacted] nei confronti di [redacted] e dei suoi difensori; c) il fatto che il Giudice dell'Esecuzione di Lecco, prendendo atto della sentenza d'appello, ha disposto la vendita coattiva del solo diritto di abitazione.

La Corte si è riservata il deposito dell'ordinanza entro il termine di giorni 60 dalla data della decisione in camera di consiglio.

RAGIONI DELLA DECISIONE

1. La corte di merito ha parzialmente accolto l'impugnazione e, per l'effetto, riformato la sentenza del giudice di primo grado, argomentando sulla pignorabilità del diritto di abitazione sulla base dell'*iter* logico di seguito ripercorso.

In primo luogo, ha osservato la corte, la costituzione del diritto di abitazione risultava provata dal verbale di separazione tra i debitori esecutati versato in atti: invero, sembrava incontestata la costituzione di tale diritto reale "per sottrazione" e in conseguenza della cessione della nuda proprietà, deducibile dalla formula con cui la proprietà della villa veniva trasferita a [redacted] con riserva del diritto di abitazione per [redacted]

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 136af30eaa69a3a66bf9193e2ac389d

In secondo luogo, sempre secondo la corte di merito, il Giudice di primo grado aveva errato nel ritenere tale diritto impignorabile, poiché secondo la giurisprudenza di legittimità:

- il diritto di abitazione può talvolta essere pignorato, in quanto l'incedibilità e la non ipotecabilità del diritto gli artt. 1024 e 2810 c.c. non rappresentano disposizioni inderogabili di ordine pubblico e, parimenti, in quanto l'incedibilità è stabilita nell'interesse del nudo proprietario al consolidamento della proprietà;

- in casi concettualmente analoghi a quello di specie, è riconosciuta la pignorabilità dell'immobile di proprietà di un coniuge da parte dei creditori dell'altro coniuge assegnatario del godimento dello stesso.

Per l'effetto della declaratoria di pignorabilità del diritto di abitazione in danno di [redacted] la corte meneghina ha rigettato l'impugnazione del debitore esecutato, riformando altresì il capo sulle spese nel rapporto tra questi e il [redacted] secondo il criterio della soccombenza.

2. Avverso la sentenza della corte territoriale ha proposto ricorso [redacted] articolato in cinque motivi. Precisamente:

- con il primo motivo denuncia <<illegittimità e/o nullità della sentenza ai sensi dell'art. 360 1° comma n. 4 c.p.c. per violazione dell'art. 132, 1° comma n. 4 c.p.c. e art. 118 disp. att. c.p.c. per avere la Corte d'Appello emesso una sentenza con "motivazione apparente">>: in sintesi, si duole che la corte ambrosiana abbia pronunciato sulla pignorabilità del bene immobile, e non invece sulla pignorabilità del diritto reale di abitazione, omettendo di esplicitare l'*iter* logico con cui ha ritenuto non condivisibile la decisione del giudice di primo grado;

- con il secondo motivo denuncia <<illegittimità della sentenza ai sensi dell'art. 360, 1° comma, n. 5 cpc per omesso esame di un fatto decisivo oggetto di discussione tra le parti consistente nella

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 136af30eaa69a3a66bf9193e2ac389d

circostanza che il debitore dell'Avv. [redacted] era solo il ricorrente, titolare del diritto di abitazione, e non le nude proprietarie dell'immobile>>: in sintesi, si duole che la corte, pur avendo riconosciuto l'accoglimento dell'istanza di conversione del pignoramento di [redacted] e l'adempimento ai pagamenti e pur risultando incontestato che le nude proprietarie [redacted] e [redacted] non erano debitrici dell'Avv. [redacted] abbia declarato la pignorabilità della piena proprietà dell'immobile;

- con il terzo motivo denuncia << illegittimità della sentenza ai sensi dell'art. 360, 2° comma, n. 4 cpc, per violazione dell'art. 112 cpc per essersi la Corte d'Appello pronunciata oltre i limiti delle domande e delle eccezioni dedotte dalle parti>>: in tesi del ricorrente, la corte territoriale avrebbe pronunciato *ultrapetita* accertando la pignorabilità (non del solo diritto reale di abitazione in capo al ricorrente, ma) del bene;

- con il quarto motivo denuncia violazione e/o falsa applicazione, sotto il profilo dell'art. 360, c. 1, n. 3 c.p.c., degli artt. 1023, 1024, 1025 e 2740 c.c. e ai principi sanciti da questa Corte nella parte in cui la corte territoriale ha declarato la pignorabilità della villa: in tesi del ricorrente, la corte territoriale avrebbe ritenuto erroneamente applicabile al diritto di abitazione una deroga all'incedibilità, posta nei soli casi di diritto d'uso e, comunque, subordinata alla sola volontà del nudo proprietario e, nondimeno, che il diritto di [redacted] ricadeva su di un bene immobile altrui, non potendo dunque essere aggredito esecutivamente in via autonoma dal creditore del solo titolare del diritto di abitazione;

- con il quinto motivo denuncia violazione, sotto il profilo dell'art. 360, c. 1, n. 3 c.p.c. dell'art. 92, c. 2 c.p.c. e della giurisprudenza consolidata di questa Corte nel punto in cui la corte di merito lo ha condannato all'integrale rifusione delle spese di lite dei due gradi: in tesi del ricorrente, la corte territoriale avrebbe invece

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 136af30eaa69a3a66bf9193e2ac389d

dovuto disporre la compensazione totale o parziale delle spese nel rapporto col [redacted] stante il rigetto della pluralità delle domande contrapposte e in considerazione dell'esito complessivo della lite.

3. I primi quattro motivi – che, in quanto connessi, vanno trattati congiuntamente – sono fondati.

3.1. Occorre esaminare in via pregiudiziale la questione – emersa dalle risultanze degli atti di causa e dalle certificazioni dei Pubblici Registri Immobiliari e potenzialmente assorbente – relativa all'opponibilità del diritto di abitazione vantato dal ricorrente [redacted] nei confronti del creditore procedente [redacted]

Dal giudizio di merito risulta accertato in fatto che la costituzione del diritto di abitazione in favore dello [redacted] trae origine dal verbale di separazione consensuale del 4 febbraio 1997 (omologato dal Tribunale di Varese il 12 febbraio 1997).

Detto verbale è stato registrato presso l'Ufficio del Registro di Varese in data 12 giugno 1997 (al n. 1646) ed è stato trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare di [redacted] in data 8 settembre 1999 (ai nn. 11329/8011).

Per contro, l'atto di pignoramento immobiliare promosso dal creditore [redacted] è stato trascritto nei Registri Immobiliari in data di gran lunga posteriore, ossia il 1° agosto 2019 (ai nn. 11573 gen. / 8406 part.).

Orbene, ai sensi dell'art. 2643, n. 4, c.c., i contratti e i provvedimenti che costituiscono o modificano il diritto di abitazione sono soggetti alla formalità della trascrizione nei Registri Immobiliari.

La regola generale di risoluzione dei conflitti tra più acquirenti di diritti reali o tra titolari di diritti reali di godimento e creditori pignoranti è dettata dall'art. 2644 c.c., richiamato dall'art. 2915, comma 1, c.c., in forza del quale non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante gli atti costitutivi di diritti reali di godimento

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 136af30eaa69a3a66bf9193e2ac389d

trascritti successivamente alla trascrizione del pignoramento. Pertanto, per poter essere opponibile al titolare di altra formalità di pubblicità immobiliare, quella dell'atto costitutivo del diritto di abitazione deve necessariamente essere anteriore. A conferma di tanto, è espressa la previsione codicistica (art. 2812 co. 1 c.c.) per la quale il diritto di abitazione, di cui sia stata trascritta la costituzione dopo l'iscrizione dell'ipoteca, non è opponibile al creditore ipotecario, che può far vendere il bene come libero. Analogamente, il diritto di abitazione, il cui atto di costituzione sia stato trascritto dopo l'iscrizione di un'ipoteca o la trascrizione di un pignoramento, non è opponibile al creditore.

La mera registrazione del verbale di separazione presso l'Ufficio del Registro (ora Agenzia delle Entrate) attribuisce data certa al documento ai sensi dell'art. 2704 c.c., ma non è idonea a surrogarne la trascrizione nei Conservatori dei Registri Immobiliari, essendo quest'ultima la formalità prescritta dalla legge per rendere il diritto ivi costituito, se relativo a bene immobile, opponibile ai terzi ed ai creditori concorrenti (*argum. ex* Cass. n. 12387/2022).

Ne consegue che - essendosi la trascrizione del titolo costitutivo del diritto di abitazione perfezionata in data 8 settembre 1999, e dunque in epoca di gran lunga anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare (avvenuta, quasi venti anni dopo, e, precisamente, in data 1° agosto 2019) - il diritto di abitazione invocato dal debitore [redacted] è opponibile alla procedura esecutiva ed al creditore pignorante.

3.2. L'accertata opponibilità del diritto reale di godimento rende rilevante la questione della pignorabilità in astratto del diritto di abitazione ex art. 1024 c.c., che costituisce oggetto dei primi quattro motivi di ricorso.

La decisione impugnata ha affermato la pignorabilità del diritto di abitazione, muovendo dal presupposto che il divieto di cessione,

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 136af30eaa69a3a66bf9193e2ac389d

sancito dall'art. 1024 c.c., abbia natura meramente dispositiva e sia posto a presidio degli esclusivi interessi del nudo proprietario, con conseguente derogabilità dell'incedibilità e pignorabilità del diritto stesso.

Tale impostazione non può essere condivisa.

Il diritto di abitazione (art. 1022 c.c.) possiede natura personalissima ed è conformato dal legislatore al solo ed esclusivo soddisfacimento dei bisogni abitativi del titolare e della sua famiglia.

L'art. 1024 c.c. ne sancisce espressamente l'incedibilità e il divieto di darlo in locazione, mentre le norme in materia di garanzie reali (art. 2810 c.c.) ne escludono l'assoggettabilità ad ipoteca.

Il combinato disposto di tali precetti normativi - nonostante la conclusione pretoria (richiamata dalla corte territoriale) della derogabilità convenzionale di quei divieti (pur sempre da riferirsi, a garanzia di chi costituisce il diritto reale sottraendone il contenuto alla piena proprietà, ad una sua manifestazione espressa di volontà) - conferma che il diritto di abitazione è affetto da un'intrinseca e strutturale inespropriabilità, non essendo suscettibile né di circolazione autonoma né di espropriazione forzata ad opera dei creditori del titolare del diritto di abitazione medesimo.

Il divieto di cui all'art. 1024 c.c., letto in combinato disposto con gli artt. 1022 e 2810 c.c., costituisce un'espressa deroga legale alla garanzia generica ex art. 2740 c.c. Il legislatore ha inteso sottrarre all'espropriazione coattiva quei diritti reali legati a soddisfare esigenze umane primarie della persona, reputando prevalente la tutela del soddisfacimento abitativo rispetto alla realizzabilità coattiva del credito.

Può essere utile precisare che la sottrazione del diritto di abitazione dal bacino della garanzia patrimoniale ex art. 2740 c.c. non lascia comunque il creditore privo di tutele di fronte a condotte fraudolente del debitore, in quanto, se l'atto costitutivo del diritto di

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 136af30eaa69a3a66bf9193e2ac389d

abitazione è stato compiuto in frode ai creditori o sia stato simulato, lo strumento idoneo (non è l'assoggettamento a pignoramento del diritto di abitazione, bensì) è l'esercizio dell'azione revocatoria ex art. 2901 c.c. (semmai anche nella forma di cui all'art. 2929-*bis* c.c.) o dell'azione di simulazione ex art. 1414 c.c., che sono per l'appunto dirette, rispettivamente, a rendere inefficace o a caducare l'atto costitutivo; sicché, se l'atto costitutivo viene revocato o dichiarato simulato, il bene rientra nella piena ed esclusiva disponibilità del debitore e può essere pignorato per l'intero diritto di proprietà.

Ove non ricorra una simile ipotesi di simulazione o di frode ai creditori, a condizione che l'atto costitutivo sia valido e opponibile (come nel caso [redacted] ove l'atto del 1997 è stato trascritto nel 1999 e le azioni di simulazione/nullità sono state definitivamente respinte), il diritto di abitazione rimane un bene giuridicamente inespropriabile, intangibile dai creditori personali del suo titolare.

Di tali principi di diritto non ha dato corretta applicazione la corte di merito, la quale è incorsa in un salto logico e in un equivoco concettuale.

Sotto il primo profilo, la circostanza che il divieto di cessione ex art. 1024 c.c. è convenzionalmente derogabile con il consenso del nudo proprietario attiene all'autonomia negoziale delle parti del rapporto costitutivo, ma non autorizza in alcun modo che detta deroga possa essere surrogata o coattivamente imposta d'ufficio dall'esecuzione forzata promossa da un creditore terzo nei confronti dell'abitatario. In mancanza dell'espressa e previa volontà negoziale delle parti, il carattere personalissimo del diritto ne comporta l'assoluta indisponibilità coattiva.

Passando poi al piano concettuale, la corte di merito ha erroneamente assimilato l'ipotesi dell'espropriazione dell'immobile gravato da abitazione (promossa dal creditore del nudo proprietario) alla diversa (ed inammissibile) fattispecie dell'aggressione autonoma

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 136af30eaa69a3a66bf9193e2ac389d

del solo diritto di abitazione spettante al debitore su un bene altrui. A differenza del diritto di usufrutto – che attribuisce facoltà patrimoniali ad ampia spettanza, liberamente cedibili ed ipotecabili ex artt. 980 e 2810 c.c. – il diritto di abitazione risponde a finalità assistenziali e personali, che ne precludono la vendita all'asta.

In definitiva, i primi quattro motivi vanno accolti sulla base dei seguenti principi di diritto:

-<< Il diritto reale di abitazione (art. 1022 c.c.), avendo natura strettamente personale ed essendo conformato dal legislatore al solo ed esclusivo soddisfacimento dei bisogni abitativi del titolare e della sua famiglia, si caratterizza per un'intrinseca e strutturale inespropriabilità >>;

-<< Nondimeno, ai sensi degli artt. 2643, n. 4, e 2644 c.c., il conflitto tra il titolare del diritto reale di abitazione e il creditore procedente in sede di espropriazione immobiliare si risolve in base al principio della priorità temporale della trascrizione o iscrizione nei Registri Immobiliari >>;

-<< Ne consegue che, in forza del combinato disposto degli artt. 1024 c.c. (che ne sancisce il divieto di cessione e di locazione) e 2810 c.c. (che ne esclude l'ipotecabilità), il diritto di abitazione non è suscettibile né di circolazione autonoma, né, se costituito con atto trascritto anteriormente all'iscrizione di ipoteca o alla trascrizione di pignoramento, di espropriazione forzata da parte dei creditori personali del titolare del diritto di abitazione medesimo >>;

- << Al contrario, ove il titolo costitutivo del diritto di abitazione (nella specie, verbale di separazione consensuale omologato) sia stato trascritto in data anteriore all'iscrizione di un'ipoteca seguita da pignoramento o alla trascrizione del pignoramento immobiliare, il diritto reale è pienamente opponibile alla procedura esecutiva ed al creditore pignorante >>.

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 136af30eaa69a3a66bf9193e2ac389d

4. L'accoglimento dei primi quattro motivi comporta l'assorbimento del quinto motivo, relativo al regime delle spese.

5. Per le ragioni che precedono, dell'impugnata sentenza, assorbito il quinto motivo, s'impone la cassazione in relazione ai primi quattro motivi, con rinvio alla Corte d'appello di Milano, che, in diversa composizione, procederà a nuovo esame, facendo dei suindicati disattesi principi applicazione e provvederà anche in ordine alle spese del giudizio di cassazione.

Atteso l'accoglimento del ricorso, non sussistono i presupposti processuali per il versamento, da parte del ricorrente, ai sensi dell'art. 13, comma *1-quater,* d.P.R. 30 maggio 2002 n. 115, di un ulteriore importo a titolo di contributo unificato, in misura pari a quello eventualmente dovuto per il ricorso, a norma del comma *1-bis* dello stesso art. 13.

P. Q. M.

La Corte:

- accoglie i primi quattro motivi di ricorso e, per l'effetto, assorbito il quinto motivo, cassa la sentenza impugnata in relazione ai motivi accolti e

- rinvia la causa, anche per le spese del presente giudizio di legittimità, alla Corte d'appello di Milano, in diversa composizione, anche per le spese del presente giudizio.

Così deciso in Roma, il 3 novembre 2026, nella camera di consiglio della Terza Sezione Civile.

Il Presidente
Franco De Stefano

Firmato Da: FRANCO DE STEFANO Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 136af30eaa69a3a66bf9193e2ac389d