

Tribunale Ordinario di Civitavecchia

IMMOBILIARE - Civitavecchia

R.G.E. N.3/2024

Il Giudice dell'esecuzione

sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 20 maggio 2025 con termine per note fino al 30 giugno 2025;

visti gli atti e i documenti della procedura;

sentite le parti e lette le note;

considerato che la parte creditrice ha chiesto la prosecuzione delle vendite dopo la rinuncia parziale al pignoramento che ha portato alla dichiarazione di estinzione parziale della procedura con riferimento alla "tettoia sita in Bracciano Loc. Pisciarelli Via Sfodera n. 2 posta al piano primo, al catasto fg. 12, p.lla 263 sub. 504";

che la parte debitrice ha dedotto con riferimento al lotto n. 2, l'opponibilità alla procedura del diritto conseguente all'assegnazione dell'immobile quale casa familiare a favore della ex convivente dell'esecutato;

Signora [redacted] e del loro figlio minore [redacted]; diritto costituito con accordo di negoziazione assistita autorizzato dal P.M. di Civitavecchia in data 17/6/2023, trascritto in Conservatoria Roma 2 il 13/10/2023 ai nn. 55784/39631, anteriormente agli atti di pignoramento eseguiti *ex adverso*, dai quali origina la presente esecuzione immobiliare;

che la parte convenuta ha dedotto l'inapplicabilità del disposto di cui all'art. 2812 c.c., giacché posta a tutela del solo debitore ipotecario originario mentre nel caso in esame creditore procedente è la società cessionaria YODA SPV Srl che non ha provveduto ad annotare la cessione del credito a margine

della iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 2843 c.c.

considerato che sul punto le parti creditrici nulla hanno dedotto;

che secondo la giurisprudenza di legittimità anche recente (Cass. 16 gennaio 2025 n. 1027) “ *Se il credito garantito da ipoteca è ceduto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare, l'annotazione della vicenda traslativa, prescritta dall'art. 2843 c.c., è necessaria affinché il nuovo titolare del credito possa invocare la causa di prelazione, perché la predetta formalità ne integra un imprescindibile elemento costitutivo, che, a tutela degli altri creditori, dev'essere rilevabile a chi dà corso alla procedura o in essa interviene*”;

che l'opponibilità del diritto di abitazione deve essere considerata ai fini della determinazione del valore di vendita del bene immobile gravato da tale diritto; che, pertanto, deve fissarsi l'udienza per l'integrazione della relazione di stima determinando il valore dell'immobile gravato dal diritto di abitazione;

che in ogni caso è opportuno sentire le parti sulla questione;

che riguardo agli altri immobili (e con esclusione dell'immobile sopra indicato oggetto della estinzione parziale) può procedersi alla vendita sulla base dell'ordinanza di delega emessa in data 4 febbraio 2025;

P.Q.M.

Dispone la vendita con le modalità di cui alla ordinanza emessa in data 4 febbraio 2025 degli immobili pignorati indicati nella citata ordinanza di delega e nella relazione del CTU come immobili sub 1; 3, 4 e 6;

fissa l'udienza del 5 novembre 2025 ore 12.00 per disporre l'integrazione della relazione di CTU con riguardo all'immobile sub 2 e dispone la convocazione dell'esperto stimatore per tale udienza;
si comunichi alle parti, al custode e all'esperto stimatore.

Civitavecchia 6 agosto 2025



Il Giudice dell'Esecuzione

Francesco Vigorito

