

ASTE
GIUDIZIARIE®
N. 76/2023 R.G.ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®
TRIBUNALE DI SASSARI
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARIASTE
GIUDIZIARIE®

Il Giudice dell'esecuzione, dott.ssa Elisa Remonti,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza che precede,
letti gli atti ed esaminata la documentazione allegata,
rilevato che in data 20.11.2024 FAMIGLIA CHESSA SS. DI ANTONINO CHESSA depositava
atto denominato "opposizione ex art. 615 c.p.c." con cui chiedeva la dichiarazione di opponibilità
alla procedura del contratto di locazione ultranovennale stipulato con l'esecutato locatore,
rilevato che all'udienza del 12.12.2024 i terzi asseriti conduttori insistevano in dette conclusioni,
premessi che l'opposizione all'esecuzione è volta a contestare il diritto del creditore di agire in via
esecutiva sul compendio pignorato,
rilevato che le istanze di FAMIGLIA CHESSA non hanno a oggetto motivi inquadrabili nell'ambito
di cui all'art. 615 c.p.c.,
ritenuto che l'atto del 20.11.2024 possa inquadrarsi quale atto proveniente da un terzo interessato
volto a sollecitare il GE per una verifica d'ufficio (vaglio di opponibilità o meno del contratto di
locazione alla procedura),
ritenuto pertanto che detto atto non costituisca opposizione all'esecuzione ex art. 615 c.p.c.,
ritenuto opportuno vagliare *ex officio* l'opponibilità o meno del contratto di locazione a favore di
Famiglia Chessa S.S. di Antonino Chessa, stipulato in data 28/4/2023 e trascritto in data 5/5/2023,
con durata di venti anni a decorrere dal 28.4.2023 (contratto già prodotto con nota del Custode in
data 31.7.2024);
premessi, nel caso di specie, che con la Relazione di primo accesso del 31.7.2024 il Custode
comunicava la presenza di due contratti di locazione stipulati dall'esecutato COM.PREDIL SRL e
rappresentava che il compendio era occupato dalla società Sol.Predil Società Cooperativa (legale
rappresentante presente sui luoghi Fabio Ruozi);
rilevato che con atto del 1.8.2024 il precedente GE fissava l'importo dell'indennità di occupazione,
senza espressamente accertare l'opponibilità o meno dei due contratti alla procedura;
ritenuto pertanto in questa sede necessario pronunciarsi su quale sia il contratto di locazione
prevalente ed opponibile;

rilevato che i beni pignorati sono stati concessi in locazione da COM.PREDIL SRL a due conduttori differenti con due distinti contratti di locazione:

1) contratto di locazione a favore di Sol.Predil Società Cooperativa, stipulato in data 7/2/2019 e registrato in Sassari in data 8/2/2019, con durata di sei anni a decorrere dal 7/2/2019, con scadenza il 6/2/2025;

2) contratto di locazione a favore di Famiglia Chessa S.S. di Antonino Chessa, stipulato in data 28/4/2023 e trascritto in data 5/5/2023, con durata di venti anni a decorrere dal 28.4.2023;

rilevato che il conflitto riguarda il medesimo diritto personale di godimento (locazione dell'immobile);

ritenuto pertanto necessario regolamentare il conflitto tra i due predetti rapporti contrattuali (medesimo diritto di godimento del compendio; medesimo soggetto locatore);

ritenuto che debba applicarsi l'art. 1380 c.c. in punto di risoluzione dei conflitti tra più diritti personali di godimento;

osservato che detta norma introduce un regime di opponibilità dei negozi costitutivi di più diritti personali di godimento;

ritenuto che nel caso di specie il godimento è già stato conseguito da uno dei conduttori, sicché è applicabile la regola di cui al comma uno secondo cui *“se, con successivi contratti, una persona concede a diversi contraenti un diritto personale di godimento relativo alla stessa cosa, il godimento spetta al contraente che per primo lo ha conseguito”*;

rilevato che il compendio pignorato è occupato da Sol.Predil Società Cooperativa, il quale ne ha conseguito il godimento in forza del contratto sub n. 1), già a partire dal 2019;

ritenuto che nei confronti della procedura debba dichiararsi la prevalenza della locazione di Sol.Predil Società Cooperativa;

ritenuta e affermata pertanto l'opponibilità alla procedura del contratto di locazione stipulato tra l'esecutato e Sol.Predil Società Cooperativa in forza del combinato disposto di cui agli artt. 1380 e 2923 c.c.;

ritenuto per l'effetto non opponibile alla procedura il contratto di cui al punto 2);

p.q.m.

1) **dichiara l'opponibilità** alla procedura del contratto di locazione a favore di Sol.Predil Società Cooperativa, stipulato in data 7/2/2019 e registrato in Sassari in data 8/2/2019, con durata di sei anni a decorrere dal 7/2/2019, con scadenza il 6/2/2025;

2) **dichiara la non opponibilità** alla procedura del contratto di locazione a favore di Famiglia Chessa S.S. di Antonino Chessa, stipulato in data 28/4/2023 e trascritto in data 5/5/2023, con durata di venti anni a decorrere dal 28.4.2023;

3) provvede con separata ordinanza sull'istanza di vendita.

Manda alla Cancelleria affinché chiuda il subprocedimento aperto in data 20.11.2024 e affinché regolarizzi la costituzione di FAMIGLIA CHESSA SS DI ANTONINO CHESSA in luogo dell'indicazione errata in PCT di "depositato da INTESA SANPAOLO ricorso in opposizione".

Si comunichi.

Sassari, 12/12/2024

Il G.E.

Elisa Remonti