



TRIBUNALE DI MASSA
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Nella procedura N. 119/2018 R.G. Esecuzioni Immobiliari

promossa da
ICCREA BANCAIMPRESA SPA E PER ESSA BCC GESTIONE CREDITI SPA

contro

Il G.E., d.ssa Elisa Pinna,
a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 17/04/2019,
ha pronunciato la seguente

ORDINANZA

Letti gli atti di causa;

esaminata la documentazione in atti;

sentite le parti e preso atto delle osservazioni ed istanze dalle stesse avanzate;

considerato che i **diritti reali, devono essere soggetti a trascrizione, per poter essere opponibili ai terzi;**

considerato, dunque, se non viene trascritto, il diritto di abitazione non è opponibile ai terzi, che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione dell'atto da cui il diritto di abitazione deriva;

osservato che sotto il profilo dell'opponibilità del diritto di abitazione al creditore che procede in espropriazione forzata e, quindi, all'eventuale terzo acquirente in quella sede, occorre richiamare gli artt. 2643 n.4, 2644 e 2645 c.c. relativi all'idoneità della trascrizione a dirimere il conflitto tra più aventi causa dal medesimo autore e come criterio per stabilire l'inopponibilità ai terzi acquirenti del bene degli atti dispositivi, quantunque anteriori, se trascritti successivamente alla trascrizione del proprio acquisto;

rilevato ancora che, secondo le disposizioni contenute negli artt. 2913, 2914, 2915 e 2919 c.c., sono opponibili al creditore pignorante e ai creditori intervenuti nell'esecuzione di beni immobili (e conseguentemente all'acquirente da vendita forzata) i soli atti negoziali trascritti in data anteriore al loro pignoramento;

rilevato tuttavia che **vi è il dettato normativo dell'art. 2812 c.c. per lo specifico caso dell'opponibilità al creditore ipotecario della trascrizione di un atto tra vivi costitutivo di un diritto reale minore sul bene ipotecato;**



ORDINANZA SCIoglimento RISERVA

considerato difatti che ove l'ipoteca sul bene subastato sia stata iscritta in epoca antecedente alla trascrizione del titolo costitutivo dei diritti reali minori, il creditore ipotecario ha comunque diritto ad espropriare la piena proprietà del bene ed a liberarlo ai danni anche dei terzi titolari del diritto reale minore non opponibile;

ritenuto, in applicazione dei suesposti principi, come nella procedura in esame, il diritto di abitazione costituito in data 23/06/2017 in favore di _____, trascritto in data 13/07/2017 **non risulti opponibile** alla procedura in quanto, sebbene trascritto, la trascrizione è avvenuta in un momento successivo alla iscrizione dell'ipoteca (avvenuta in data 12/07/2017) da parte del creditore che ha poi proceduto alla trascrizione del pignoramento immobiliare (cfr. pagg. 3 ss. perizia di stima);

ritenuto pertanto che la proprietà del bene dovrà intendersi libera da vincoli e il titolare del diritto di abitazione sarà destinato a subire legittimamente gli atti espropriativi;

considerato pertanto in conclusione che nell'avviso di vendita, l'immobile verrà indicato come libero ovvero come gravato dal diritto di abitazione con l'indicazione della sua inopponibilità alla procedura esecutiva;

P.Q.M.

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

1. **DISPONE** procedersi alla vendita del compendio pignorato come da separata ordinanza;
 2. **DISPONE** procedersi alla liberazione del compendio pignorato come da separata ordinanza
- Si comunichi anche al Custode giudiziario.**

Massa, 18/04/2019

Il Giudice dell'Esecuzione

D.ssa Elisa Pinna

