



**TRIBUNALE DI FERMO**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**n. 19/2017 RGE**

Il G.E.

Sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 10.1.2024;

letta la relazione depositata il 12.12.2023, con cui il Delegato ha dato atto che *“dai controlli ipocatastali effettuati volti all'accertamento della sussistenza della continuità ventennale delle trascrizioni, l'esecutata \*\*\*\*\* risulta titolare del diritto di usufrutto in virtù dell'atto stipulato in data \*\*\*\*\*. Nella nota di trascrizione \*\*\*\*\* l'esecutata veniva generalizzata con data di nascita errata ovvero \*\*\*\*\*; nel relativo titolo d'acquisto (allegato 2) la stessa veniva erroneamente generalizzata come persona nata il \*\*\*\*\*; mentre nel certificato contestuale anagrafico di nascita, cittadinanza, residenza e stato civile richiesto al Comune di Montegranaro viene riportata come data di nascita \*\*\*\*\* (allegato 3);*

rilevato che il sistema della pubblicità immobiliare è a base personale e che l'erroneità dei dati relativi al soggetto contro cui la formalità pregiudizievole viene eseguita, tanto nell'atto di pignoramento, tanto nella nota di trascrizione, sia tale da ingenerare una reale ed insuperabile incertezza sulla sua individuazione;

rammentato che, secondo la giurisprudenza di legittimità, gli errori o le improprietà di identificazione del bene negli atti di provenienza non possono essere opponibili, di per sé soli considerati, ai terzi di buona fede che abbiano diligentemente consultato i registri immobiliari, che pignorano in modo corretto ciò che in testa al debitore risulta da questi al momento del pignoramento (Cfr. Cass. n. 3075, 8.2.2013, *“la tutela delle ragioni del terzo incolpevole esige che a lui non siano di norma opponibili gli errori esistenti ab origine nell'atto, come nel caso di quelli sull'identificazione della persona di uno dei contraenti: e tanto in ragione della non immediata percepibilità né dell'identità delle due persone, né quindi dell'erroneità della identificazione, nell'atto di provenienza, del titolare del diritto*



agredito, come accade allorché, come nella fattispecie, le generalità del debitore corrispondono a quelle indicate nell'atto di provenienza");

rilevato che, nel caso di specie, il pignoramento e la relativa trascrizione sono stati effettuati nei confronti \*\*\*\*\*, nata il \*\*\*\*\*, diversamente da quanto riportato sia nella nota di trascrizione \*\*\*\*\* che dal titolo di acquisto di provenienza;

ritenuto che l'indicazione della data di nascita dell'esecutata non corrispondente a quella risultante sia dal titolo che dalla nota di trascrizione di provenienza ingenera oggettiva incertezza sull'identificazione del debitore ed inficia la continuità delle trascrizioni;

osservato che, ai sensi dell'art. 2650 c.c., ogni trascrizione contro un soggetto deve essere preceduta da una trascrizione a suo favore avente ad oggetto lo stesso diritto e che tanto vale anche per il decreto di trasferimento, che deve contenere le generalità dell'esecutato, da individuarsi, ai fini della verifica della continuità delle trascrizioni, corrispondentemente a quelle indicate sia nell'atto di pignoramento che nel titolo di provenienza del bene staggito;

ritenuto, conclusivamente, che la debba essere dichiarata la nullità parziale del pignoramento, con esclusivo riferimento alla posizione della debitrice \*\*\*\*\* e che l'esecuzione possa proseguire limitatamente al diritto di nuda proprietà pignorato in danno di \*\*\*\*\*;

#### DICHIARA

l'estinzione parziale della procedura esecutiva menzionata su a margine, limitatamente al diritto di usufrutto pignorato a carico di \*\*\*\*\*;

#### ORDINA

la cancellazione dai registri immobiliari del pignoramento di cui alla nota di trascrizione presentata in data \*\*\*\*\* reg. gen. e \*\*\*\*\* reg. part., in favore \*\*\*\*\* e contro \*\*\*\*\* , limitatamente al diritto di usufrutto pignorato a carico di quest'ultima.

Esonera il Conservatore da responsabilità al riguardo.

Manda al Delegato per il prosieguo delle operazioni delegate limitatamente all'esecuzione promossa in danno di \*\*\*\*\*.

Fermo, 21.1.2024

Il G.E. – Milena Palmisano

