

N. 76/2023 R.G.

**TRIBUNALE DI SASSARI****UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

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,
premesso 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);
premesso, 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 Ruozì);
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

