



TRIBUNALE DI PISTOIA

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

NR. 156 /2024 REG.ES.

Il Giudice dell'Esecuzione,

letto il ricorso ex art. 591 *ter* c.p.c. proposto in data odierna 4.10.25 dal professionista delegato; ritenuto che quanto disposto in sede di ordinanza di vendita in ordine al diritto di abitazione spettante a [REDACTED] – coniuge superstite del debitore esecutato [REDACTED] – suoi beni 2 e 3 del Lotto n.1 meriti di essere rivisitato;

considerato, infatti, che, a tenore della giurisprudenza di legittimità, il creditore ipotecario può opporre il proprio titolo al coniuge del debitore che, alla morte di questi, abbia acquistato ex art. 540 cod. civ. il diritto di abitazione sulla casa familiare; *ne consegue che la procedura esecutiva già iniziata prima della morte del debitore può validamente proseguire nei confronti del coniuge di quest'ultimo, al quale spetta solo l'attribuzione del controvalore monetario del suo diritto, nel caso di eccedenza del ricavato della vendita forzata* (cfr. Cass. 13.1.2009 n.463);

ritenuto che tale sia il caso in esame posto che il titolo azionato con l'atto di pignoramento è rappresentato da un contratto di mutuo fondiario assistito da ipoteca iscritta il 23.10.2008;

ritenuto, pertanto, che il Lotto n.1 debba essere posto in vendita al prezzo originario di stima di € 323.400,00, ovvero senza decurtazione del valore attribuito dall'esperto stimatore al suddetto diritto di abitazione;

valutato altresì che l'avviso di vendita dovrà dare conto dell'attuale occupazione dell'immobile in forza di un diritto di abitazione non opponibile al creditore precedente e, quindi, alla parte aggiudicataria;

ritenuto, tuttavia, di dover differire l'emissione della ordinanza di liberazione all'emissione del decreto di trasferimento, salvo il caso di:

1. negligente manutenzione dei beni ad opera della legataria *ex lege* [REDACTED]
2. contegno ostruzionistico tenuto dall'occupante in occasione delle visite;

ritenuto che debba essere pertanto annullato l'esperimento di vendita senza incanto con modalità telematica asincrona già fissato per il **15.10.2025 limitatamente al Lotto n.1**, poiché bandito sulla base di una ordinanza di vendita da parzialmente revocare;

P.Q.M.

Revoca in parte qua l'ordinanza di vendita emessa il 29.5.2025 e, per l'effetto, **annulla** l'esperimento di vendita fissato per il 15.10.2025 limitatamente al **Lotto n.1**

Dispone che il delegato comunichi il presente provvedimento ad Aste Giudiziarie Inlinea s.p.a. affinché ne dia pubblicità.

Invita il delegato a fissare il nuovo esperimento di vendita del Lotto n.1 **all'originario prezzo di stima**, unitamente ai lotti che dovessero rimanere invenduti il 15.10.2025 (previo abbattimento del prezzo base di questi ultimi come per legge).

Dispone che il delegato dia conto nell'avviso dell'attuale stato occupativo dei beni 2 e 3, accorpati nel Lotto n.1 nei termini sopra indicati.

Dispone che il custode giudiziario richieda l'emissione dell'ordinanza di liberazione dei suddetti beni in caso di negligente manutenzione della unità; adozione di qualsivoglia contegno ostruzionistico ad opera dell'occupante

Si comunichi alle parti, al professionista delegato e all'ISVEG s.r.l.

Pistoia, 06/10/2025

Il Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Nicoletta Maria Caterina Curci