

**TRIBUNALE DI ROMA**  
**OTTAVA SEZIONE CIVILE**

Il Giudice, dr. Mario Coderoni, letta l'istanza della dr.ssa Elisa Puglielli e vista la documentazione allegata:

- ritiene condivisibile ed accoglibile la proposta di inserire, nell'avviso di vendita, le precisazioni di cui alle parti in rosso della bozza allegata all'istanza, con riferimento alla inapplicabilità dei vincoli di prezzo, operante solo in via interpretativa, alla indicazione della mancata trascrizione del decreto di esproprio e della esistenza della trascrizione della domanda giudiziale di rivendica nei confronti del Comune di Roma, trattandosi di elementi e questioni che devono essere, correttamente, evidenziate e rese note al pubblico, ai fini di una maggiore trasparenza della procedura di vendita;
- non si ritiene, invece, opportuno né corretto, inserire la precisazione relativa alla inopponibilità alla procedura del provvedimento di assegnazione della casa coniugale, in applicazione analogica dell'art. 2812 c.c., dal momento che è quanto meno dubbio che tale norma sia valida anche per la vendita effettuata in sede di divisione che -pur condividendo alcune regole ed alcuni meccanismi della vendita forzata- se ne distingue per *ratio* e finalità, poiché ha il solo scopo di attuare la divisione e non già finalità liquidatorie del patrimonio dei dividendi, per la soddisfazione di eventuali creditori, in attuazione della garanzia prevista dall'art. 2740 c.c. (*ex multis* Cass. n. 1199 del 22/01/2010; in senso conforme, anche con riferimento alla divisione endoesecutiva, Cass. sez. 3, n. 2889 del 10/05/1982; sez. 2, n. 5718 del 27/06/1987; sez. 3, n. 4499 del 24/02/2011, n. 6072 del 18/04/2012 e, più di recente, sez. 6-2, n. 21218 del 2/10/2020); del resto, leggendo la norma citata, si evince come la vendita dell'immobile libero dall'eventuale provvedimento di assegnazione, ove trascritto dopo l'ipoteca, sia una mera facoltà concessa, appunto, al creditore precedente, che può anche non avvalersene, rendendo il diritto del genitore affidatario opponibile all'aggiudicatario (Cass. sez. 3, n. 10686 del 19/04/2024); il che dovrebbe valere, a maggior ragione, nel caso di trasferimento a seguito di scioglimento della comunione, atteso che, in tal caso, la vendita non è richiesta dal creditore ipotecario, a tutela del proprio credito (tanto è vero che, per costante giurisprudenza, anche in caso di intervento del creditore al giudizio ex art. 1113 c.c., egli non ha alcun diritto a partecipare alla

distribuzione del ricavato della vendita, v. Cass. sez. 2, n. 19529 del 9/11/2012; n. 10067 del 28/05/2020 e n. 15994 del 28/07/2020), ma dagli stessi comproprietari; pertanto, non si ravvisano valide ragioni per non tutelare il diritto dei figli minorenni alla conservazione della casa coniugale e la conseguente opponibilità ai terzi del provvedimento giudiziale di assegnazione;

P.Q.M.

- autorizza e dispone l'inserimento, nell'avviso di vendita, di tutte le parti in verde di cui alla bozza allegata all'istanza del 27.06.2025, nonché delle parti in rosso, esclusa quella sulla inopponibilità alla procedura (e, quindi, ai terzi aggiudicatari) del diritto di assegnazione della casa coniugale.

Roma, 4/09/2025.

Si comunichi.

Il Giudice

Dr. Mario CODERONI