

N. 481/2025 R.G.E.



TRIBUNALE ORDINARIO di MILANO
Sezione Esecuzioni Immobiliari di Milano

Il Giudice dell'esecuzione,
vista l'istanza che precede,

osservato che l'atto di assegnazione della casa familiare *"anche quando trascritto, la trascrizione non ha effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi... la trascrizione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale non è opponibile al creditore ipotecario che abbia iscritto la sua ipoteca sull'immobile prima della trascrizione del detto provvedimento ... sta a significare che il creditore ipotecario può far subastare l'immobile come libero"* (Cass. 7776/2016, conforme Cass. 10686/2024) e nel caso concreto il creditore procedente ha iscritto ipoteca già nel 2002

osservato che "L'odierna ricorrente è essa stessa debitrice esecutiva e comproprietaria dell'immobile oggetto della esecuzione immobiliare. La sua posizione rileva in quanto tale - e come tale assoggettata alla procedura esecutiva immobiliare -, e non come titolare del diritto personale di godimento sull'abitazione familiare. È, quindi, evidente che le vicende esecutive incidono sul"
quale debitore esecutiva, con l'applicazione dei principi in materia esecutiva in favore del creditore procedente che - sulla base dell'iscrizione ipotecaria (peraltro anche anteriore al provvedimento di assegnazione della casa familiare) - ha promosso l'azione esecutiva, con la trascrizione del pignoramento, sui beni immobili di proprietà dei debitori.

L'acquirente del bene in sede di vendita forzata acquista, quindi, un bene libero da pesi senza che allo stesso possano neppure opporsi eventuali diritti acquistati da terzi sulla cosa, per non avere gli stessi effetto in pregiudizio del creditore pignorante ai sensi dell'art. 2919 c.c., comma 2. (Cass. 15885/2014)

pertanto, il provvedimento invocato non è opponibile alla procedura.

Si comunichi.

Milano, 23/06/2026

Il Giudice
dott.ssa Caterina Trentini

