

della iscrizione ipotecaria ai sensi dell'art. 2843 c.c.

considerato che sul punto le parti creditrici nulla hanno dedotto;

che secondo la giurisprudenza di legittimità anche recente (Cass. 16 gennaio 2025 n. 1027) “ *Se il credito garantito da ipoteca è ceduto in data anteriore alla trascrizione del pignoramento immobiliare, l'annotazione della vicenda traslativa, prescritta dall'art. 2843 c.c., è necessaria affinché il nuovo titolare del credito possa invocare la causa di prelazione, perché la predetta formalità ne integra un imprescindibile elemento costitutivo, che, a tutela degli altri creditori, dev'essere rilevabile a chi dà corso alla procedura o in essa interviene*”;

che l'opponibilità del diritto di abitazione deve essere considerata ai fini della determinazione del valore di vendita del bene immobile gravato da tale diritto; che, pertanto, deve fissarsi l'udienza per l'integrazione della relazione di stima determinando il valore dell'immobile gravato dal diritto di abitazione;

che in ogni caso è opportuno sentire le parti sulla questione;

che riguardo agli altri immobili (e con esclusione dell'immobile sopra indicato oggetto della estinzione parziale) può procedersi alla vendita sulla base dell'ordinanza di delega emessa in data 4 febbraio 2025;

P.Q.M.

Dispone la vendita con le modalità di cui alla ordinanza emessa in data 4 febbraio 2025 degli immobili pignorati indicati nella citata ordinanza di delega e nella relazione del CTU come immobili sub 1; 3, 4 e 6;

fissa l'udienza del 5 novembre 2025 ore 12.00 per disporre l'integrazione della relazione di CTU con riguardo all'immobile sub 2 e dispone la convocazione dell'esperto stimatore per tale udienza;

si comunichi alle parti, al custode e all'esperto stimatore.

Civitavecchia 6 agosto 2025



Il Giudice dell'Esecuzione

Francesco Vigorito