

N. R.G. xx/2025

TRIBUNALE ORDINARIO DI PRATO**SEZIONE CIVILE – FALLIMENTI E PROCEDURE CONCORDATARIE**

Il Tribunale, in composizione collegiale nelle persone dei seguenti magistrati:

dott. Michele Sirgiovanni Presidente

dott. Costanza Comunale Giudice relatore

dott. Federica Ferretti Giudice

ha emesso il seguente

DECRETO

nella procedura di cui al n. r.g. xx/2025

Con atto del 4.7.2025 **CONIUGE** ha proposto reclamo ai sensi dell'art. 124 CCII avverso il provvedimento emesso dal giudice delegato in data 9.5.2025 nell'ambito della procedura di liquidazione controllata del **DEBITORE** LC x/2025.

Il giudice delegato, in detto provvedimento, ha disposto l'alienazione degli immobili siti in Omissis via Omissis di proprietà di **DEBITORE**, dichiarando la non opponibilità alla procedura di liquidazione controllata del provvedimento di assegnazione della casa familiare emesso con sentenza xx/2024 del 15.7.2024 dal Tribunale di Prato all'esito del procedimento di separazione personale tra il **DEBITORE** e la odierna reclamante, con cui il predetto immobile veniva assegnato in uso e godimento esclusivo alla moglie che vi avrebbe continuato a vivere con i figli maggiorenni ma non economicamente autosufficienti.

La reclamante ha dedotto l'erroneità della decisione del GD allegando (1) che la trascrizione della sentenza di separazione è avvenuta in data 3.9.2024 e, quindi, precedentemente all'apertura della liquidazione controllata; (2) che tale provvedimento è in palese violazione del principio di continuità delle trascrizioni ex art. 2650 c.c. dato che sulla base del medesimo una procedura iscritta successivamente sarebbe in grado di retroagire all'ipoteca iscritta dal creditore precedente, con conseguente violazione di ogni principio riconosciuto dal codice civile in materia di trascrizioni; (3) che, pertanto, l'interesse e il diritto della procedura ad alienare gli immobili in questione è sorto solo successivamente alla trascrizione della sentenza di separazione e non anteriormente, come invece deve ritenersi nell'ipotesi di esecuzione immobiliare basata sulle ipoteche trascritte; (4) che anche il richiamo del GD in ordine al fatto che la vendita, con procedura di liquidazione e con l'opponibilità della sentenza di separazione, sarebbe lesiva dei diritti del creditore ipotecario, non coglie nel segno, in quanto si tratta di un'ipotesi di vendita distinta e totalmente diversa dalla vendita nel procedimento di esecuzione forzata, essendo effettuata nell'interesse generale dei creditori e non del singolo creditore, sia esso anche ipotecario; (5) che, inoltre, alla luce del principio giurisprudenziale della comunanza di disciplina tra liquidazione controllata e liquidazione giudiziale, è possibile applicabile il principio secondo cui il provvedimento di assegnazione è opponibile, nei limiti del novennio, ove non trascritto, o oltre il novennio, ove trascritto, anche al fallimento sopravvenuto dell'altro coniuge.

Si è costituita in giudizio la **CURATELA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA** la quale ha chiesto il rigetto del reclamo.

In particolare, la reclamata ha evidenziato che il diritto di abitazione non è opponibile alla procedura in quanto sono presenti 5 ipoteche di cui 1 volontaria, 3 giudiziali e 1 legale; che la tesi di controparte, se accolta, comporterebbe un *discrimen* tra le regole che disciplinano il processo esecutivo immobiliare e quelle che regolano la liquidazione controllata al fine di giungere al paradosso che il creditore ipotecario avrebbe un diritto ipotecario affievolito nell'ambito della liquidazione controllata con la possibilità di conferire un premio giuridico al terzo titolare del diritto di abitazione. Il reclamo è infondato e, pertanto, dovrà essere respinto. L'articolo 337 sexies c.c. che ha sostituito l'articolo 155 quater c.c. prescrive che "il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili a terzi ai sensi dell'art. 2643." Tuttavia, quest'ultima norma individua soltanto gli atti trascrivibili a fini di pubblicità

ma non contempla gli effetti della trascrizione, disciplinati dalla norma successiva. L'articolo 2644 codice civile prevede, infatti, che "gli atti enunciati dall'articolo precedente non hanno effetto riguardo ai terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base a un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi. Seguita la trascrizione, non può avere effetto contro colui che ha trascritto alcuna trascrizione o iscrizione di diritti acquistati verso il suo autore, quantunque l'acquisto risalga a data anteriore."

Ne consegue che il dettato dell'art. 337 sexies c.c. deve essere letto prendendo in esame sia l'art. 2643 c.c. sia l'art. 2644 c.c. potendosi affermare che il provvedimento di assegnazione della casa familiare è trascrivibile e opponibile ai terzi se trascritto anteriormente. Quindi, a contrario, il provvedimento di assegnazione della casa familiare, anche se trascritto, non è opponibile a terzi che a qualunque titolo hanno acquistato diritti sugli immobili in base ad un atto trascritto o iscritto anteriormente alla trascrizione degli atti medesimi, quindi, del provvedimento di assegnazione.

Ed allora, 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 predetto provvedimento (cfr. Cass. 7776/2016: "l'art. 155 quater c.c., laddove prevede che il provvedimento di assegnazione e quello di revoca sono trascrivibili e opponibili a terzi ai sensi dell'art. 2643 c.c., va interpretato nel senso che questi provvedimenti non hanno effetto riguardo al creditore ipotecario che abbia acquistato il suo diritto sull'immobile in base ad un atto iscritto anteriormente alla trascrizione del provvedimento di assegnazione e che perciò può far vendere coattivamente l'immobile come libero.").

Occorre osservare al riguardo che, nel caso posto all'attenzione del Supremo Collegio, il provvedimento di assegnazione della casa familiare è **stato trascritto successivamente all'iscrizione ipotecaria ma precedentemente al pignoramento** e la Corte di Cassazione ha affermato che, comunque, il provvedimento di assegnazione della casa familiare non è opponibile alla procedura esecutiva della quale sia parte un creditore che ha iscritto ipoteca prima della trascrizione dell'assegnazione della casa familiare.

Tale affermazione della Corte di Cassazione appare condivisibile alla luce delle norme del codice civile di riferimento.

Se è vero, infatti, che in base all'art. 2914 c.c. sono inopponibili al creditore le alienazioni di immobili non trascritte prima del pignoramento, **tale norma deve essere letta alla luce sia dell'art. 2644 c.c. che stabilisce il principio della priorità della trascrizione, principio cardine del nostro ordinamento, sia dell'art. 2808 c.c.** secondo cui "l'ipoteca attribuisce al creditore il diritto di espropriare, anche in confronto del terzo acquirente, i beni vincolati a garanzia del suo credito e di essere soddisfatto con preferenza sul prezzo ricavato dall'espropriazione."

Ne consegue che l'ipoteca attribuisce al creditore un diritto di prelazione per cui egli avrà diritto di essere preferito agli altri creditori sul ricavato dell'alienazione del bene e tale principio non potrà essere messo in discussione dal succedersi degli avvenimenti, come per esempio la trascrizione del provvedimento di assegnazione antecedente al pignoramento.

In sostanza, l'ipoteca, una volta iscritta nei registri immobiliari, viene ad esistenza e ogni atto di disposizione successivo non può avere conseguenze pregiudizievoli nei confronti del creditore, attribuendogli il 'diritto di sequela', carattere tipico dell'ipoteca stessa.

Ciò significa, pertanto, che, se il creditore ha iscritto sul bene un'ipoteca prima che avvenisse la trascrizione di qualsiasi altra vicenda, quest'ultima non potrà essergli opposta, dovendola ritenere, nei confronti del creditore medesimo, come non avvenuta.

Tale ricostruzione, offerta dalla Corte di Cassazione nella sentenza sopra richiamata, deve ritenersi applicabile anche nell'ambito della presente procedura.

L'articolo 275 comma 2 CCII, difatti, disciplinando l'esecuzione del programma di liquidazione nell'ambito della procedura di liquidazione controllata, afferma che si applicano le disposizioni sulle vendite nella liquidazione giudiziale, in quanto compatibili.

Conseguentemente, l'articolo 216 comma 3 CCII, nell'ambito della liquidazione giudiziale, prevede che il curatore possa proporre nel programma di liquidazione che le vendite dei beni mobili, immobili e mobili registrati **vengano effettuate dal giudice delegato secondo le disposizioni di procedura civile, in quanto compatibili.**

Ed allora, il ragionamento logico posto a fondamento della decisione del giudice delegato appare corretto e condivisibile, posto che il richiamo alle modalità di vendita delle esecuzioni individuali, quale modalità di liquidazione dei beni della procedura, impone di applicare, anche nell'ambito della procedura concorsuale i principi sanciti dalla Corte di Cassazione con la sentenza sopra richiamata.

Invero, se ritenessimo il contrario, come vorrebbe sostenere la reclamante, non solo si porrebbe un contrasto con la ricostruzione sopra effettuata circa la funzione che ha l'ipoteca nel nostro ordinamento ma saremmo di fronte, anche, ad una forte contraddizione, potendo il creditore ipotecario ottenere, nell'ambito della procedura concorsuale, un minor ricavato dall'alienazione del bene, gravato dal provvedimento di assegnazione, rispetto a quanto riceverebbe se la vendita avvenisse in sede esecutiva individuale. Nel primo caso, infatti, il bene sarebbe venduto gravato da un diritto personale di godimento, mentre nel secondo caso l'immobile sarebbe venduto come libero.

Le spese di lite seguono la soccombenza e sono liquidate come da dispositivo, in applicazione del D.M. 55/2014 e successive modifiche, tenuto conto del valore della controversia e dell'attività difensiva concretamente svolta che giustifica l'applicazione dei valori minimi per le fasi di introduttiva e decisionale (valore indeterminabile di media complessità, fase di studio ai valori medi, fase introduttiva e fase decisionale ai valori minimi).

Ricorrono, inoltre, i presupposti per l'applicazione dell'art. 13 comma 1 quater DPR 115/2002.

P.Q.M.

RESPINGE il reclamo;

CONDANNA la reclamante al pagamento delle spese processuali sostenute da parte reclamata che si liquidano in euro 4.625,00 per compensi, oltre al 15% per rimborso forfettario, IVA e CPA come per legge;

DA' ATTO della sussistenza dei presupposti di cui all'art. 13 comma 1 quater DPR 115/2002. Così deciso in Prato nella camera di consiglio del 6/9/2025