



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

Sezione Civile

Giudice Dott. Aniello Maria De Piano.

Verbale dell'udienza del 28 maggio 2025 della causa iscritta al n. 32 dell'anno 2014.

E' presente per il creditore procedente l'Avv. Adele Garofalo, in sostituzione dell'Avv. Salvatore Giammaria, il quale da atto che in ottemperanza al provvedimento del 31 gennaio 2025 sono stati depositati i contratti sottesi al Decreto Ingiuntivo 70/2016 e quindi insiste per la vendita del compendio pignorato, riportandosi a quanto già dedotto per l'udienza del 11.06.2024; evidenzia che il ctu ha risposto alle osservazioni formulate dai creditori intervenuti.

E' presente il custode Avv. Antonello Lagreca il quale si riporta alle relazioni depositate in atti.

E' presente l'esperto stimatore Arch. Gaetano Ianni il quale si riporta alla perizia depositata in atti nonché ai chiarimenti resi in data 19.05.2025 avverso le osservazioni formulate dai creditori intervenuti.

II G.E.

Udita la richiesta del creditore;

lette le relazioni depositate in atti dal custode, la relazione di stima depositata dall'esperto stimatore e i successivi chiarimenti resi all'esito delle osservazioni formulate dal creditore intervenuto;

esaminati gli atti;

ritenuto di non poter accogliere le osservazioni formulate dal creditore intervenuto in quanto infondate;

rilevato che il compendio pignorato è costituito da un terreno contrassegnato al foglio 78, p.lla 72, con sovrastanti due fabbricati, di cui uno abusivo e l'altro edificato in data antecedente al 1967, come riferito dal tecnico in perizia;

considerato che, in linea generale, nulla impedisca la vendita del compendio nello stato di fatto, a condizione dell'espressa indicazione nella relazione di stima, nell'ordinanza di vendita e nell'avviso di vendita;



ravvisato, tuttavia, che, nel caso di specie, i manufatti insistenti sul fondo pignorato risultano essere stati accatastati dall'Ufficio Catasto a seguito di accertamento, generando una nuova ulteriore particella (ossia la n. 464) che ha prodotto a sua volta due ulteriori subalterni (ossia il sub 1 e il sub 2);

osservato che detta situazione genera una incongruità del pignoramento, e della relativa trascrizione, il quale si presenta parziale, non ricomprendendo la particella 464 né i sub 1 e 2, ma risulta pignorata esclusivamente la particella n. 72 del foglio 78 contrassegnata al Catasto terreni;

ritenuto necessario, ai fini della vendita, che il creditore pignorante provveda ad estendere il pignoramento anche all'ulteriore particella (n. 464) nonché agli ulteriori subalterni generati (ossia i sub 1 e 2), ai fini della regolarità del pignoramento;

considerato che, all'esito di tale attività, risulta possibile disporre la vendita del compendio pignorato, nonostante uno dei manufatti risulti abusivo, stante l'assenza di qualsivoglia ordinanza di demolizione;

ritenuto, per altro verso, infondate le osservazioni in ordine ai costi di demolizione del fabbricato abusivo pari a euro 30.000,00 circa;

osservato infatti che, nonostante il bene abusivo può essere oggetto di liquidazione, ciò non esclude che debbano essere conteggiati i costi dell'eventuale demolizione, quanto meno per rendere edotto l'eventuale offerente o aggiudicatario dei costi da sopportare all'esito dell'aggiudicazione;

PQM

Dispone che il creditore pignorante provveda, nel termine di giorni 60, ad estendere il pignoramento anche alla particella 464, nonché ai sub 1 e 2, di cui al foglio 78 del Catasto Terreni del Comune di Montesano sulla Marcellana.

dispone la comparizione delle parti e degli ausiliari per l'**udienza** del **18 marzo 2026, ore 10:00**.

Il giudice dell'esecuzione
Dott. Aniello Maria De Piano

