



TRIBUNALE ORDINARIO DI POTENZA

SEZIONE CIVILE

AREA ESECUZIONE

Provvedimento ex art. 127 ter c.p.c.

Il G.E.

Letto l'art. 127 ter c.p.c.;

considerato che le parti sono state invitate, con decreto regolarmente comunicato, al deposito telematico delle predette note scritte;

preso atto del fatto che il procuratore del creditore procedente ha depositato le proprie note di trattazione scritta, il cui contenuto si intende integralmente trascritto nel presente verbale;

rilevato che dall'esame della certificazione notarile depositata dal suddetto creditore in data 23.07.2024 non si evince l'ulteriore provenienza dei beni staggiti siti in Moliterno, riportati in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 16 particella 479 sub 2, particella 317 sub 4 graffata con le particelle 478 sub 4 e 479 sub 4 sino al primo atto iscritto oltre il ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento;

ritenuto pertanto che l'esecuzione con riferimento al detto bene sia improcedibile;

rilevato che:

- con contratto di locazione di immobili ultranovennale a rogito [REDACTED] in data [REDACTED] repertorio [REDACTED], registrato a [REDACTED] in data [REDACTED] e trascritto a [REDACTED] in data [REDACTED] ai n.ri [REDACTED], la parte esecutata concedeva in locazione [REDACTED] il fabbricato sito in Marsicovetere alla Via Provinciale n. 32 riportato in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 27 particelle 1473 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10 e sub 11 (Lotto 2); la durata del contratto è stabilita in anni 12, con decorrenza dal 1 dicembre 2018 ed il canone annuo è convenuto in 7.500,00, da corrispondere in rate semestrali posticipate di Euro 3.750,00 ciascuna, da versare entro e non oltre dieci giorni dall'inizio del semestre successivo, canone annuo convenuto in misura fissa e immutabile per l'intera durata del contratto, salvo l'aggiornamento ISTAT, a decorrere dalla quarta annualità;
- che l'immobile sito in Moliterno alla Via San Biagio, riportato in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 16 particella 773 sub 1 e gli immobili siti sempre in Moliterno alla Via Giuseppe Mazzini, riportati in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 16 p.lla 773 sub 2, 3 (Lotto 4), sono detenuti senza titolo [REDACTED];
- con contratto di locazione in data [REDACTED] registrato a [REDACTED] in data [REDACTED] al [REDACTED] la parte esecutata ha concesso [REDACTED] in locazione gli immobili siti in Marsicovetere alla via Provinciale n.ri 53 e 51, riportati in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 26 particelle 182 sub 1 e sub 29 (Lotto 1); la durata del contratto è stabilita in 12 anni, con decorrenza a partire dal dì 1 gennaio 2019 ed il canone annuo è convenuto in Euro 1.200,00;

rilevato che dalla perizia depositata dall'esperto stimatore in data 25.11.2024 si evince che il canone pattuito nei contratti sopra richiamati risulta non congruo ai sensi dell'art. 2923, 3° comma c.c., ovvero un canone vile, in quanto inferiore di un terzo al giusto prezzo;

osservato, infatti, che:

- il canone concordato per il contratto di locazione di immobili [REDACTED] del [REDACTED] relativo al Lotto 2, ammonta ad Euro 7.500,00 annui (oggi, considerata la rivalutazione ISTAT Euro 8.175,00) e, dunque, risulta essere minore di Euro 14.266,67 (canone stimato diminuito di un terzo e quindi pari ai due terzi del canone accertato dall'esperto stimatore in Euro 21.400,00);

- il canone concordato per il contratto di locazione del [REDACTED] relativo al Lotto 1, ammonta ad Euro 1.200,00 che risulta essere minore di Euro 1.733,34 (canone stimato diminuito di un terzo e quindi pari ai due terzi del canone accertato dall'esperto stimatore in Euro 2.600,00);

ritenuto, pertanto, che i suddetti contratti, benchè registrati in data antecedente al pignoramento, siano inopponibili alla procedura;

vista l'istanza di vendita del creditore procedente;

P.Q.M.

Dichiara l'improcedibilità dell'esecuzione limitatamente ai beni dei beni staggiti siti in Moliterno, riportati in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 16 particella 479 sub 2, particella 317 sub 4 graffata con le particelle 478 sub 4 e 479 sub 4.

ORDINA, conseguentemente al Conservatore dei RR. II. di [REDACTED] a di procedere alla cancellazione del pignoramento eseguita in data [REDACTED] ai nn. [REDACTED] una volta divenuto definitivo il presente provvedimento, sui seguenti beni siti in Moliterno, riportati in catasto fabbricati di detto Comune al foglio 16 particella 479 sub 2, particella 317 sub 4 graffata con le particelle 478 sub 4 e 479 sub 4.

Rimette gli atti al Professionista delegato per il prosieguo delle attività di vendita.

Manda al Custode per gli adempimenti conseguenti a tutti i rilievi relativi alla parte motiva.

Manda alla Cancelleria per la comunicazione del presente provvedimento alle parti costituite.

Potenza, 15/01/2025

Il Giudice
dott.ssa Angela Alborino