



TRIBUNALE DI CASTROVILLARI

n. 94 / 2022 R.G.E.

Il GE,

A scioglimento della riserva assunta all'udienza del 16/9/2026;

premesso che con ordinanza emessa in data 22/01/2025 veniva revocata l'aggiudicazione disposta in favore di [REDACTED] in quanto l'avviso di vendita aveva avuto ad oggetto la piena proprietà del debitore (essendo tale diritto riportato nella relazione notarile e nella perizia estimativa) e solo in seguito all'avvenuta aggiudicazione è emerso che sul bene pignorato sussiste il diritto di livello in favore del Comune;

rilevato che con la medesima ordinanza veniva nominato l'esperto al fine di aggiornare la perizia di stima, dando atto della presenza del livello;

rilevato che l'esperto ha depositato l'integrazione peritale, indicando il valore di vendita dell'immobile, dando una valutazione superiore a quella attribuita nella prima perizia;

rilevato, tuttavia, che in considerazione della circostanza che il bene era stato già posto in vendita ed aggiudicato al secondo tentativo di vendita, può disporsi la vendita dello stesso ad un prezzo inferiore a quello di stima;

rilevato, in termini generali, che il valore di mercato individuato dall'esperto rappresenta un dato meramente indicativo (Cass. 10/02/2015, n. 2474; Cass. 31/03/2008, n. 8304) essendo l'individuazione del giusto prezzo rimessa all'esito della gara sollecitata tra gli offerenti estranei al processo e correttamente tenuta;

rilevato, pertanto, che essendo stati già effettuati due tentativi di vendita può disporsi la vendita al prezzo base dell'ultimo tentativo di vendita (all'esito della quale il mercato aveva già individuato il giusto prezzo per il bene staggito), rimettendo all'eventuale gara tra gli offerenti l'individuazione di un prezzo maggiore;

rilevato, altresì, che la stima fornisce solo un dato indicativo (Cass. 10/2/2015 n. 2474) e non è vincolante per il Giudice dell'esecuzione;

rilevato, ancora, che quanto alla presenza di abusi che il divieto di trasferire immobili che presentano abusi non si applica alle vendite esecutive immobiliari, in quanto, in base al combinato disposto dagli artt. 46, comma 5, del DPR 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6 della L. 28 febbraio 1985 n.47, nel caso di sanabilità degli abusi, l'aggiudicatario è rimesso nei termini per la presentazione della domanda della concessione in sanatoria e le nullità ivi previste non si applicano agli atti derivanti da procedure esecutive immobiliari, individuali o concorsuali;

DISPONE

Che il custode prosegua con i tentativi di vendita, al prezzo base dell'ultimo tentativo, dando atto dell'avviso delle integrazioni peritali ed in particolare dell'esistenza diritto di livello, delle condizioni per l'affrancazione, dei calcoli (presuntivi) effettuati dall'esperto

Si comunichi.

Castrovillari, 16/09/2026

Il Giudice dell'esecuzione
Giuliana Gaudiano

