



TRIBUNALE DI LAGONEGRO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDIMENTO n. 53/2019 R.G.E.

Il giudice dell'esecuzione, dott. Giuliana Santa Trotta,

letti gli atti della procedura espropriativa sopra indicata;

a scioglimento della riserva formulata all'udienza del 19/11/2025;

Visto il ricorso ex art. 591-ter c.p.c. depositato dal professionista delegato Dott. Adolfo Bittarelli in data 30.10.2025;

Viste le note in sostituzione dell'udienza depositate dalla debitrice esecutata Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED] in data 06.11.2025;

premesso che che il professionista delegato ha rappresentato le difficoltà emerse nel corso delle operazioni di vendita relative al LOTTO 4 dell'immobile sito in Torraca (SA), Piazza Olmo n. 10, distinto al N.C.E.U. al foglio 4, particella 309, sub 8, già oggetto di decreto di trasferimento;

rilevato che il professionista ha evidenziato come l'immobile trasferito all'aggiudicatario risulti accessibile esclusivamente tramite scala esterna e ballatoio che insistono su particelle catastali distinte (rispettivamente particelle n. 312 e n. 311) non oggetto di pignoramento né di trasferimento;

lette le note depositate dalla debitrice esecutata che di fatto confermano la situazione rappresentata dal professionista delegato e precisando che: la scala esterna di accesso insiste sulla particella n. 312 di sua esclusiva proprietà, mai oggetto di pignoramento; il ballatoio di accesso all'appartamento ricade sulla particella n. 311, anch'essa non pignorata; l'appartamento trasferito è ubicato sulla particella n. 309, regolarmente pignorata e trasferita;

rilevato che il principio generale stabilito dall'art. 2912 c.c. prevede che "*il pignoramento non si estende a beni distinti che non siano parte integrante di quello pignorato o che non vi siano espressamente compresi*", confermando che le particelle 311 e 312 sono rimaste nella piena disponibilità della debitrice esecutata e che, ciò nondimeno, l'aggiudicatario, avendo acquisito la proprietà dell'immobile in buona fede attraverso procedura esecutiva regolare, ha diritto di accedervi per il pieno godimento del bene;

considerato che è escluso che spetti al giudice dell'esecuzione accettare la sussistenza della servitù ex art. 1062 c.c. o costituire una servitù coattiva ex art. 1051 c.c.; il processo esecutivo, difatti, è volto alla realizzazione del comando contenuto nel titolo esecutivo e non è strutturato per la dazione di provvedimenti che devono essere resi nel processo di cognizione;

considerato, quindi, che spetterà all'aggiudicatario (posto che il custode giudiziario non ha, di regola, legittimazione all'esercizio di azioni petitorie) agire in giudizio per ottenere la costituzione o l'accertamento della servitù di passaggio;

rilevato che la giurisprudenza di legittimità ha chiarito che "*scopo del procedimento previsto dall'articolo 591 ter c.p.c. non è quello di accettare diritti, ma quello ben diverso di*

ASTE GIUDIZIARIE®
risolvere difficoltà pratiche e superare celermente le fasi di impasse dovute ad incertezze operative o difficoltà materiali incontrate dal professionista delegato nello svolgimento delle operazioni di vendita" (Cass. Civ., Sez. VI-3, ord. n. 3951/2023);

ritenuto che nella fattispecie non si configura una difficoltà di carattere pratico-operativo nelle operazioni di vendita del LOTTO 4 posto che queste si sono già concluse con l'aggiudicazione ed il trasferimento del bene staggito, e che tale circostanza non incide certamente sulla validità del decreto di trasferimento già emesso posto che la perizia aveva chiarito quali fossero le particelle oggetto del pignoramento e quali ne fosse escluse;

ritenuto che ciò non ostacola neppure la vendita successiva del LOTTO N. 3 posto che chi acquista deve necessariamente consultare la perizia ed i documenti allegati.

P.Q.M.

DICHIARA non luogo a provvedere sul ricorso ex art. 591ter nei termini di cui in parte motiva;

DISPONE procedersi alla vendita del LOTTO N. 3 evidenziando nell'avviso di vendita la problematica relativa all'accesso;

ORDINA la comunicazione del presente decreto alle parti e al professionista delegato.

Si comunichi a cura della cancelleria

Lagonegro, 21/11/2025

Il giudice dell'esecuzione

Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

