

N. 147 /2024 R.Es.

Il GE,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 20.11.2025;

sentite le parti e l'esperto stimatore, geom. Mirna Ginanni;

rilevato che è pignorato, lotto 16, bene 20, un appartamento corredato di soffitta, cantina e centrale termica;

che immobili con destinazione cantina e centrale termica sono censiti al CF di Abetone Cutigliano, foglio 44 particella 384 subalterno 12;

che la piena proprietà di detti beni è pignorata nei confronti dell'esecutato [REDACTED] che, a seguito di istanza di quest'ultimo, l'esperto stimatore ha verificato come, invero, con atto di compravendita notaio Caponnetto 20.2.1968 (Secondo Luogo, al punto III), a [REDACTED] [REDACTED] sia stata trasferita la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$ dei beni, oggi censiti al CF di Abetone Cutigliano f. 44 part. 384 sub. 12, bene 20 della perizia, e che detti beni appartengono per $\frac{1}{4}$ a [REDACTED] ed ora ai suoi eredi, e per $\frac{1}{2}$ a [REDACTED]

che il legale dei creditori, precedenti ed intervenuti, si è rimesso alla decisione del GE, senza contestare le conclusioni dell'esperto stimatore;

considerato che, accertato quanto sopra e cioè che il bene censito al CF di Abetone Cutigliano f. 44 part. 384 sub. 12 non appartiene per la piena proprietà all'esecuto, come viceversa risulta dalla perizia e come è indicato nell'avviso di vendita nelle more pubblicato, è necessario, innanzitutto, disporre la sospensione della vendita del lotto 16, non potendo essere trasferito un diritto di piena proprietà non appartenente all'esecutato;

che non appare necessario fissare udienza e disporre la comparizione dei comproprietari, posto che tale comparizione, ai sensi dell'articolo 599 cpc, è funzionale a consentir loro di chiedere la separazione in natura; che la separazione in natura non è possibile sia per le modeste dimensioni del bene (6 mq), sia per la quota frazionaria di proprietà, sia per la destinazione a servizio del fabbricato che, in piena proprietà, appartiene all'esecutato;

che, in particolare, nel subalterno 12, è collocata la centrale termica a servizio dell'appartamento, censito al subalterno 15, di piena proprietà dell'esecutato;

che deve ritenersi legittima la vendita della quota indivisa di $\frac{1}{4}$ del sub. 12 (unitamente alla piena proprietà dell'appartamento e della cantina) poiché, stante il rapporto pertinenziale, la vendita unitaria della quota (di cantina e centrale termica) e dell'appartamento assicura di realizzare un prezzo non inferiore al valore della quota stessa;

che appare, comunque, opportuno disporre la notifica di questo decreto, a cura del cred. proc.,
agli eredi di [REDACTED]

pqm

dispone la sospensione delle operazioni di vendita limitatamente al lotto 16;

rileva la nullità parziale del pignoramento del bene censito al CF di Abetone Cutigliano f. 44
part. 384 sub. 12, per essere stata pignorata la piena proprietà e non la quota di proprietà di $\frac{1}{4}$
spettante all'esecutato ed assegna alle parti termine di gg. 10 per dedurre sul detto rilievo e
sulla parziale cancellazione della trascrizione del pignoramento;

dispone che l'esperto stimatore depositi, entro gg. 60, perizia integrata e modificata quanto
alla proprietà della cantina e centrale termica, censiti al CF di Abetone Cutigliano, foglio 44
particella 384 subalterno 12 (bene 20 lotto 16), aggiornando, ove ritenuto, il valore di stima in
ragione della quota del detto bene spettante all'esecutato;
riserva, all'esito, la modifica della ordinanza di delega della vendita;

dispone che il cred. proc. notifichi entro gg. 20 questo decreto agli eredi di [REDACTED] e a
[REDACTED]

Si comunichi alle parti, alla professionista delegata e alla geom. Mirna Ginanni.

Così deciso in Pistoia, in data 21/11/2025

IL GIUDICE

Dott. Sergio Garofalo