

**Tribunale Ordinario di Potenza****SEZIONE CIVILE****Area Esecuzione****Verbale di udienza del 08/10/2025 nel procedimento di esecuzione immobiliare n. RGE 47 2018**

Sono comparsi alle ore 13.29:

l'avv. Giovanni Pezzolla per il geom. Labriola Pasquale, aggiudicatario, il quale chiede l'attribuzione anche del garage; in subordine chiede l'attribuzione della sola abitazione con riduzione del prezzo; è presente Labriola Pasquale personalmente; è presente il collaboratore di studio dell'avv. Pezzolla, Vittorio Potito;
l'avv. Alessandra Guarini per delega dell'avv. Giuseppe Verga per il creditore procedente la quale si oppone alla revoca dell'aggiudicazione ritenendo che non si prospetti un aliud pro alio, sottolineando che in ogni caso non può esserci riduzione del prezzo;

Il Giudice dell'Esecuzione, dr.ssa Angela Alborino

preso atto di quanto sopra;

rilevato che con provvedimento emesso in data 8.07.2025 il GE ha invitato le parti e l'aggiudicatario ad interloquire sui seguenti rilievi:

“visto il verbale di aggiudicazione in data 16.05.2025 del “LOTTO UNICO: quota di 1/1 del diritto di proprietà di abitazione oltre cantina e locale garage sita in Ripacandida (PZ) alla Via Santa Maria 40/E composta da soggiorno, studio, cucina abitabile, salone, n. 2 bagni e n. 3 camere e n. 4 balconi. Dati catastali: in NCEU al Fol. 18, Part. 279 sub 9, cat. A/2, vani 8,5, p. 3-SS1, sup. cat. mq. 203, rendita € 417,04” in favore di Labriola Pasquale;

osservato che, con decreto del 20.05.2025, il G.E. ritenuto necessario verificare se il locale garage di cui alla planimetria catastale del sub 9 (allegato 4 alla Relazione Tecnica) è dotato di autonomo identificativo catastale assunto antecedentemente alla notifica dell'atto di pignoramento, all'uopo nominando, quale esperto, il geom. Sileo Rocco;



rilevato che, dalla relazione, con annessa documentazione, depositata dall'esperto in data 4.06.2025, si evince che il garage in data antecedente l'atto di pignoramento del 13/04/2018 era dotato di autonomo identificativo catastale al foglio 18, part. 279 sub. 24;

rilevato che dall'esame dell'atto di pignoramento e della nota di trascrizione dello stesso si evince che il bene identificato al C.F. del Comune di Ripacandida al foglio 18, part. 279 sub 24 non è stato pignorato e, dunque, non è oggetto della presente procedura esecutiva, sicché conseguentemente esso non può essere oggetto di trasferimento nell'ambito della stessa;

osservato, infatti, che trovano applicazione i principi espressi dalla Suprema Corte secondo cui "La mancata indicazione espressa, nel pignoramento e nella nota di trascrizione, dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, di una pertinenza, a fronte dell'espressa indicazione di quelli, diversi e distinti, di altri beni, integra, in difetto di ulteriori ed altrettanto univoci elementi in senso contrario (ricavabili, ad esempio, da idonee menzioni nel quadro relativo alla descrizione dell'oggetto o nel quadro "D" della nota meccanizzata), una diversa risultanza dell'atto di pignoramento e della sua nota di trascrizione, idonea a rendere inoperante la presunzione dell'art. 2912 cod. civ." (Cass., Sez. 3, Sentenza n. 11272 del 21/05/2014); considerato che nel caso di specie l'erronea rappresentazione della consistenza del compendio pignorato nella perizia di stima e nell'avviso di vendita resi pubblici ai potenziali acquirenti, trattandosi di un errore relativo a un elemento determinante l'offerta di acquisto, è tale da rendere nulla la vendita per aliud pro alio e comporta, pertanto, un vizio del procedimento di vendita determinante la necessaria revoca dell'aggiudicazione, rispetto al quale è irrilevante la dichiarazione dell'aggiudicatario resa nell'offerta di partecipare alla vendita indipendentemente dall'appartenenza o meno del locale garage al compendio pignorato";

ritenuto che va confermato quanto sopra evidenziato, atteso in particolare che, da un lato, il bene garage identificato al C.F. del Comune di Ripacandida al foglio 18, part. 279 sub 24 non è stato pignorato e, dunque, non è oggetto della presente procedura esecutiva, sicché conseguentemente esso non può essere oggetto di trasferimento nell'ambito della stessa e, dall'altro, che non può essere trasferita la sola abitazione identificata in NCEU al Fol. 18, Part. 279 sub 9, tantomeno ad

un prezzo inferiore a quello indicato nell'avviso di vendita, considerato che l'erronea rappresentazione della consistenza del compendio pignorato nella perizia di stima e nell'avviso di vendita resi pubblici ai potenziali acquirenti è un errore relativo a un elemento determinante l'offerta di acquisto che costituisce un vizio idoneo ad inficiare la regolarità delle operazioni di vendita delegate, a scapito dei principi di uguaglianza e parità delle condizioni da assicurare a tutti i potenziali interessati che hanno tutela preminente rispetto al principio di conservazione degli atti della procedura;

ritenuto che consegua ai superiori rilievi la revoca dell'aggiudicazione in data in data 16.05.2025 del LOTTO UNICO in favore di Labriola Pasquale;

P. Q. M.

REVOCA l'aggiudicazione in data 16.05.2025 del LOTTO UNICO in favore di Labriola Pasquale.

DISPONE che il Professionista delegato restituisca a Labriola Pasquale tutte le somme da questo corrisposte in conseguenza dell'aggiudicazione in data 16.05.2025 del Lotto unico.

Rimette gli atti al Professionista delegato per il prosieguo delle attività di vendita del Lotto unico al prezzo base di cui all'ultimo avviso di vendita, con la precisazione che esso non comprende il locale garage.

Il G.E.

Dott.ssa Angela Alborino