

N. 477/2008 R.G.



TRIBUNALE DI LOCRI

Sezione Civile

Il giudice, *dott. Giuseppe Cardona*,

richiamato il proprio provvedimento del 2 febbraio 2026, emesso a seguito di una relazione del custode giudiziario riguardante delle problematiche che ostacolerebbero la possibilità della (regolare) vendita del lotto n. 3 (foglio 25 particella 2837 subalterno 2, catasto fabbricati del Comune di Locri, stimato per € 15.226,87);

vista la relazione con allegati del custode giudiziario del 13-16 febbraio 2026;

considerato che sembra di poter affermare che

a) il predetto lotto corrisponde al piano terra dell'originaria particella 285 (si veda la nota a firma dell'ing. Macri);

b) manca un atto di trasferimento di tale particella, perché la stessa _____, la quale ha disposto della propria quota di eredità in favore dei propri quattro fratelli nell'anno 1989, ha ceduto la propria quota dell'"area sulla particella 285" (si veda ancora la nota dell'ing. Macri) e quindi non la particella 285 (sembra però che la trascrizione dell'atto di acquisto abbia riportato delle informazioni differenti);

c) invero non risulta neppure un atto di trasferimento in favore di _____ o di altri, né una dichiarazione di successione in morte della _____ (la quale però non costituirebbe da sola la prova del diritto di proprietà);

d) vi sono invece diverse formalità trascritte negli anni e riguardanti la particella 285 (pignoramenti e una sentenza di fallimento);

e) verosimilmente l'attuale fabbricato è stato edificato dai _____ in base ad atti amministrativi emessi nel 1968 (riportati analiticamente nella nota dell'ing. Macri), quindi (se è così) potrebbe essere stato usucapito dai _____

f) tuttavia, in questa sede, non si può accertare l'usucapione (la quale presuppone un giudizio ordinario di cognizione con la partecipazione quantomeno di tutti i precedenti proprietari del bene oggetto dell'eventuale acquisto a titolo originario) e pertanto si deve concludere per la mancanza di un titolo di proprietà in capo agli esecutati individuati nelle note di trascrizione dei pignoramenti ancora efficaci;



g) è stato già più volte chiarito, e si deve ribadire in questa sede, che la dichiarazione di scioglimento della comunione resa con sentenza non definitiva sta vincolando lo scrivente, che quindi ha dovuto porre in vendita anche il lotto n. 3 proprio perché tale dichiarazione di scioglimento presuppone necessariamente l'affermazione che vi fosse una comunione da sciogliere tra alcune delle parti dei processi esecutivi riuniti;

h) in presenza però di due novità, e cioè

h1) dello stato di conservazione non particolarmente buono del lotto n. 3, del suo prezzo di stima non elevatissimo e

h2) della presenza (invero dopo oltre venticinque anni dalla prima trascrizione di pignoramento) di una (sia pure sprovvista di supporto documentale) contestazione circa il diritto di proprietà in capo ai germani Sainato del lotto n. 3,

sembra che si possa sollevare fin da ora la possibilità di applicare l'articolo 164 – *bis* disp. att. c.p.c. nel caso di specie, sia pure nella consapevolezza che la vendita (svolta con le regole del processo esecutivo immobiliare) si sta tenendo nell'ambito di una divisione (endo-esecutiva);

ritenuto allora di poter agire nel modo che segue, cioè

- invitando il delegato a proseguire senza indugio le attività per la vendita di tutti i lotti tranne il n. 3;
- invitando nelle more le parti a depositare una memoria con cui prendano posizione sugli argomenti esposti nel presente provvedimento e in quello del 2 febbraio 2026 (chi scrive ha già affermato che gli esecutati non hanno interesse a sollevare questioni su un immobile di cui non siano proprietari; evidentemente però costoro hanno il diritto anche di prendere posizione su tale affermazione);
- chiarendo che il presente provvedimento comporterà (nell'immediato) soltanto che il delegato non inserisca nel proprio avviso di vendita esclusivamente il lotto n. 3, ma ancora non costituisce un'ordinanza *ex art.* 164 – *bis* disp. att. c.p.c. oppure un'affermazione "definitiva" di anti-economicità con riguardo a tale unità immobiliare (le ordinanze infatti sono revocabili e comunque un'ordinanza emessa da un g.e. è revocabile fino a quando non abbia avuto completa esecuzione; inoltre la temporanea esclusione dai tentativi di vendita del lotto n. 3 può essere revocata in ogni momento, a condizione che il tentativo di vendita eventualmente già avviato possa avere termine in modo regolare);

ritenuto di dover evidenziare altresì che, siccome finora i provvedimenti adottati sono di natura interlocutoria, l'attività compiuta dal custode è da considerarsi valida e, nelle future relazioni periodiche, il custode giudiziario dovrà prendere posizione anche sul lotto n. 3 (qualora vi siano novità che lo interessino);

P.Q.M.



- invita il professionista delegato a proseguire le attività delegate escludendo per il momento (e fino alla fine della delega, salvo diverse indicazioni fornite dal giudice) il lotto n. 3;
- invita fin da ora le parti a depositare una memoria sugli argomenti posti nel presente provvedimento e nell'ordinanza del 2 febbraio 2026, entro trenta giorni dalla comunicazione del presente provvedimento.

Invita il professionista delegato, in caso di rimessione degli atti al giudice alla fine dell'attività delegata, a ricordargli del fatto che il lotto n. 3 non sia stato ancora posto in vendita.

Si comunichi alle parti e al custode-delegato.

Provvedimento redatto e inviato tramite "consolle del magistrato" il 16 febbraio 2026.

Il giudice
dott. Giuseppe Cardona

 ASTALEGALE.NET

