Visto,
Non rivenendosi l'opportunità di riunire interamente le procedure, si dispone la vendita coordinata e/o congiunta dei beni di cui all'istanza. La GE A. Palo 27/11/2025

[redacted]

TRIBUNALE DI TEMPIO PAUSANIA

(SEZ. ESECUZIONI IMMOBILIARI - R.G.E. N. 142/2017 - DOTT.SSA ANTONIA PALOMBELLA)

ISTANZA *EX* ART. 31, 40 E 274 C.P.C. PER LA RIUNIONE DELLA PRESENTE PROCEDURA ESECUTIVA ALLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N. 209/2016 – DOTT.SSA ANTONIA PALOMBELLA

nell'interesse di [redacted]

[redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

[redacted]

PREMESSO CHE

A) In data 8 maggio 2017 è stato notificato ad istanza di [redacted] cessionaria del credito (1), l'atto di pignoramento immobiliare su n. 3 beni immobili di proprietà della società [redacted] fra cui, per quanto qui di interesse, un appartamento sito nel comune di Trinità D'Agultu e Vignola, Località Costa Paradiso della consistenza catastale di vani quindici al piano terreno, con circostante area cortilizia, confinante con parti condominiali censito al NCEU al foglio 10, part. 65 sub. 4 (l'"**Immobile**") oggetto di ipoteca di 4Mori Sardegna (doc. 1).

Nell'ambito della Esecuzione in data 27 aprile 2021 è stata depositata relazione di consulenza tecnica ("**CTU**" depositata nel fascicolo telematico) da parte dell'architetto Giuseppe Saba. Con riferimento all'Immobile la CTU ha stabilito che "*l'edificio, edificato su una superficie pianeggiante, risulta essere costituito da due corpi di fabbrica posti in linea, entrambi separati di cui, il primo e adibito a uffici e*

[redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

servizi turistici mentre, il secondo e adibito a locali magazzini". L'immobile è stato stimato nell'importo di Euro 689.750,00.

In data 30 aprile 2025 il sig. [redacted] ha depositato "*Ricorso in opposizione all'esecuzione ex art. 615 co. II c.p.c.*" (depositato nel fascicolo in data 29 aprile 2025) rappresentando che nella Esecuzione sarebbe stato assoggettato a pignoramento "*l'immobile sito in loc. Costa paradiso, Comune di Trinità D'Agultu e Vignola catastalmente censito al catasto di Sassari al foglio 10, mappale 1456.... Di proprietà esclusiva del sig.* [redacted] ([2]).

In data 25 giugno 2025 il delegato alla vendita ha deposito avviso di vendita per i 3 lotti oggetto di CTU per il giorno 12 novembre 2025 (3).

Con atto depositato il 15 luglio 2025, il sig. [redacted] ha proposto reclamo ex art. 591 ter, comma 2, c.p.c. all'avviso di vendita chiedendo che "*previa sospensione inaudita altera parte delle operazioni di vendita gli atti medesimi siano dichiarati nulli o annullati o comunque dichiarati inefficaci. In via subordinata, si chiede che gli atti siano rettificati*" ([4]).

[redacted]

[3] Si precisa che l'Immobile per cui si discute è oggetto del lotto 1.

[4] [redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

Allo stato, il Giudice è in riserva per il reclamo e ha rinviato l'esame dell'opposizione al giorno 9 dicembre 2025.

B) Il compendio sito in loc. Costa Paradiso, Comune di Trinità D'Agultu e Vignola e catastalmente censito al catasto di Sassari al foglio 10, mappale 1456, citato dal [redacted] a fondamento della propria opposizione, non è stato pignorato [redacted] nell'ambito della presente Esecuzione. Il compendio identificato al foglio 10, mappale 1456 - [redacted] ha iscritto ipoteca giudiziale in data 7 marzo 2016 (registro particolare 728 e registro generale 1643) in forza di decreto ingiuntivo n. 36 del 13 gennaio 2016 nei confronti del [redacted] e ipoteca giudiziale del 26 aprile 2016 (registro particolare 489 e registro generale 2982) in forza di decreto ingiuntivo n. 174 del 23 febbraio 2016 sempre nei confronti del [redacted] è stato oggetto di pignoramento ad istanza della Comunità della Costa Paradiso.

L'esecuzione immobiliare è stata iscritta avanti il Tribunale di Tempio Pausania, RGE 209/2016; [redacted] è intervenuta in tale procedura in forza del proprio credito di natura ipotecaria.

Nell'ambito della procedura RGE 209/2016 è stata depositata relazione di consulenza tecnica da parte dell'architetto Stefano Brandano. Con riferimento l'immobile identificato al foglio 10, mappale 1456 la relazione ha stabilito che "*si tratta di un fabbricato realizzato su due particelle distinte ma allo stato di fatto non è presente nessuna divisione reale. Vista la dimensione degli ambienti non è fattibile la divisione*". L'immobile è stato stimato nell'importo di Euro 26.200,00.

Nell'ambito della procedura RGE 209/2016, è stato nominato delegato alla vendita,

[redacted]

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

l'avvocato Fabio Musilli, e si è in attesa della fissazione delle aste.

* * *

Date le contestazioni sollevate sia dal [redacted] sia da S[redacted] secondo cui l'immobile identificato al foglio 10, part. 65 sub. 4 e il magazzino identificato al foglio 10, mappale 1456 sarebbero indivisibili e sarebbero inalienabili se venduti separatamente, dal momento che 4Mori Sardegna ha iscritto ipoteca sia sull'immobile identificato al foglio 10, part. 65 sub. 4 sia sul magazzino identificato al foglio 10, mappale 1456 e alla luce delle risultanze delle perizie in atti, al solo fine di rendere più celere e appetibile la vendita dell'immobile identificato al foglio 10, part. 65 sub. 4 e del magazzino identificato al foglio 10, mappale 1456, senza che possa ritenersi accoglimento delle doglianze avversarie, si ritiene opportuno procedere alla riunione dei pignoramenti.

[redacted] chiede la riunione della presente Esecuzione con la esecuzione RGE 209/2016 relativamente al solo immobile identificato al foglio 10, part. 65 sub. 4 per il principio generale di cui all'art. 274 c.p.c., stante la parziale connessione dei beni oggetto dei predetti pignoramenti immobiliari, i quali risultano essere *(i)* parte della medesima unità immobiliare, *(ii)* oggetto di ipoteca da parte del medesimo creditore. Si rileva, infatti, la necessità della prosecuzione unitaria degli stessi ai fini della vendita, anche per ragioni di celerità, per evitare ulteriori costi anche in relazione ai reclami e all'opposizione promosse nell'ambito dell'esecuzione RGE 142/2017, che una volta riunite le procedure non avrebbero più ragione di essere pendenti, e per questioni di probabile possibilità di vendita ad un prezzo più elevato dell'immobile identificato al foglio 10, part. 65 sub. 4 unitamente al magazzino identificato al foglio 10, mappale 1456, previo supplemento di perizia per identificare il valore di tale lotto unitario.

TUTTO CIÒ PREMESSO

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009

In ragione di quanto precede, [redacted] - e, per essa, [redacted] - come sopra rappresentata, difesa e domiciliata, formula le seguenti

CHIEDE

che la S.V. Ill.ma, disponga la riunione della procedura esecutiva instaurata innanzi al Tribunale di Tempio Pausania - R.G.E. n. 142/2017 – G.E. dott.ssa Antonia Palombella con la procedura esecutiva pendente avanti al Tribunale di Tempio Pausania - R.G.E. n. 209/2016 - G.E. dott.ssa Antonia Palombella

Si dichiara di voler ricevere avvisi e comunicazioni relative al procedimento al seguente indirizzo di posta elettronica certificata: [redacted]

ASTALEGALE.NET

Astalegale.net - E' vietata la stampa e la riproduzione dei documenti per fini di carattere commerciale. Pubblicazione eseguita giusta iscriz. elenco Min. della Giustizia PDG 28/10/2009