TRIBUNALE DI RAGUSA

n. 10 /2011 R.G.E.

Il G.E.;
letti gli atti e sciogliendo la riserva formulata all'udienza del 3/4/2024;
ritenuto che con ordinanza del 2/1/2024 è stato disposto il richiamo dell'esperto stimatore affinché depositasse relazione integrativa con riguardo al lotto 2 (immobili siti in Vittoria, in catasto al foglio 68, part. 930-256-219-226-227-257-941-934-936, e al foglio 90, part. 250-249-247);
ritenuto che in data 2/3/2024 l'esperto stimatore ha depositato la relazione integrativa richiesta;
ritenuto che, per come richiesto con ordinanza del 2/1/2024, l'esperto stimatore ha modificato la relazione peritale già depositata, descrivendo lo stato di fatto dei luoghi ed in particolare gli accessi e le servitù esistenti;
ritenuto che il CTP della debitrice esecutata e la Italiana Immobiliare s.r.l. (aggiudicataria del lotto 1 e creditrice intervenuta) hanno formulato osservazioni alla relazione integrativa dell'esperto stimatore;
ritenuto che, in particolare, il CTP della debitrice esecutata ha sostenuto che:
- alcune servitù (impianti di approvvigionamento idrico e smaltimento dei reflui; condotta idrica) non avevano ragione di esistere;
- alcune porte (deposito e alloggio del custode) dovevano essere chiuse;
ritenuto che, pertanto, il CTP ha ritenuto inopportuno conservare servitù attive e passive che potevano essere eliminate facilmente, rendendo il lotto 2 autonomo e di conseguenza più appetibile;
ritenuto che, d'altro canto, la Italiana Immobiliare s.r.l. ha rilevato:
- che doveva essere riconosciuta a carico del lotto 2 e a favore del lotto 1 la servitù di passaggio attraverso la stradella interpoderale di accesso dalla via Gassman;
- che le porte della cucina non dovevano essere chiuse, contrariamente a quanto sostenuto dall'esperto stimatore;
ritenuto che, pertanto, la xxx si è opposta all'eliminazione della servitù di passaggio e alla chiusura degli accessi e delle porte;
ritenuto che, tuttavia, il g.e. appare privo del potere di dichiarare l'esistenza o l'inesistenza di diritti di servitù (attribuito al giudice di eventuali giudizi contenziosi fra le parti), nonché di condannare le parti all'esecuzione di lavori quali quelli di chiusura di porte (atteso che gli immobili pignorati sono posti in vendita nello stato di fatto in cui si trovano);
ritenuto che, quindi, nessuna statuizione può essere resa sulle richieste del CTP della debitrice esecutata e della xxx

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ritenuto che, per come richiesto dal creditore precedente, va perciò disposta la vendita del lotto 2 al prezzo base determinato dall'esperto stimatore, pari a euro 938.300,00;
ritenuto che, ad ogni modo, dato il contrasto in merito all'esistenza della dedotta servitù di passaggio attraverso la stradella interpoderale di accesso dalla via Gassman, appare opportuno assicurare una adeguata informazione degli offerenti in merito a tale aspetto;
ritenuto che, pertanto, nell'avviso di vendita il delegato preciserà che sul lotto 2 potrebbe gravare anche la servitù di passaggio attraverso la stradella interpoderale di accesso dalla via Gassman (viella che dal lotto 1, passando per il lotto 2, arriva alla via Gassman);

P. Q. M.

1) dispone che il delegato proceda alla vendita del lotto 2 (immobili siti in Vittoria, in catasto al foglio 68, part. 930-256-219-226-227-257-941-934-936, e al foglio 90, part. 250-249-247) al prezzo base di euro 938.300,00 nel rispetto delle direttive di cui alla circolare dei giudici dell'esecuzione del 7/3/2024;
2) dispone che il delegato precisi nell'avviso di vendita che sul lotto 2 potrebbe gravare anche la servitù di passaggio attraverso la stradella interpoderale di accesso dalla via Gassman (viella che dal lotto 1, passando per il lotto 2, arriva alla via Gassman).
Si comunichi a cura della Cancelleria.
Ragusa, 24/04/2024.

Il G.E.
Carlo Di Cataldo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009