



ORDINANZA

Nella procedura esecutiva iscritta al n. r.g. 49/2023

Promossa da

CHERRY BANK S.P.A.

PROCEDENTE

Contro

[REDACTED]

Il Giudice Attilio Burti,

esaminata la relazione del custode del 21/11/2024;

osservato che occorra dare ai potenziali acquirenti tutte le informazioni richieste dall'art. 173-bis disp. att. cod. proc. civ. e, in particolare, quelle previste dal n. 3) della disposizione, con particolare riferimento all'eventuale presenza di una situazione di fatto legittimante in astratto l'acquisto da parte dei proprietari limitrofi di una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 cod. civ.) oppure per usucapione (art. 1061 cod. civ.) ove sussista il requisito dell'apparenza;

ritenuto che a tal fine l'esperto stimatore dovrà *funditus* anche verificare i titoli di provenienza del bene pignorato e lo stato dei luoghi previa acquisizione delle planimetrie catastali e di ogni altra informazione scritta a ciò necessaria;

ritenuto che, anche in difetto di quanto sopra, occorra comunque verificare se sussistano o meno i presupposti per la potenziale creazione a carico del fondo pignorato dei presupposti per la costituzione di una servitù di passaggio coattivo o ai sensi dell'art. 1051 cod. civ. o ai sensi dell'art. 1052 cod. civ., trattandosi di un ius *in re aliena* che incide sulle modalità di godimento del fondo oggetto della vendita esecutiva;

ASTE GIUDIZIARIE® ritenuto, infine, che questo giudice dell'esecuzione sia sprovvisto di poteri cognitori necessari alla verifica dell'eventuale situazione di possesso, da parte dei proprietari limitrofi, di una servitù di passaggio e che, a tal fine, sono irrilevanti e per loro natura non attendibili le semplici dichiarazioni dei pretesi possessori della servitù di passo e del debitore e che, rispetto alla esistenza o meno del possesso di una servitù di passo, il custode (amministratore pubblico di un patrimonio separato) si pone in una situazione di ignoranza dello stato di fatto pregresso, nonché di assoluta indifferenza rispetto all'esistenza o meno di un possesso tutelabile e di pieno rispetto degli eventuali provvedimenti assunti dall'Autorità Giudiziaria;

P.Q.M.

- sospende le operazioni di vendita delegate;
- ordina all'esperto stimatore di effettuare, congiuntamente al custode, un'ispezione accurata del bene pignorato per l'esigenza di cui in parte motiva e di ispezionare, dall'esterno e previo consenso dei possessori anche dall'interno, il fondo limitrofo;
- assegna all'esperto stimatore termine di 45 giorni per disporre una relazione sintetica corredata da fotografie e da eventuali riferimenti alle planimetrie rispetto alla potenziale costituzione a carico del fondo pignorato di una servitù di passaggio o per destinazione del padre di famiglia o per usucapione o, ancora, dell'eventuale astratta sussistenza dei presupposti per la costituzione di una servitù coattiva;
- dispone che il professionista delegato riprenda le operazioni delegate dopo il deposito della relazione e pubblicando anch'essa sui siti ministeriali dove l'ordinanza di delega prevede debba avvenire la pubblicità.

Si comunichi.

Verona, 28 novembre 2024

Il Giudice dell'esecuzione

Attilio Burti