



TRIBUNALE DI RAGUSA
SEZIONE IMMOBILIARE CIVILE



RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA CONSULENZA TECNICA
D'UFFICIO



Oggetto: PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N°89/2023 R.G.E.

promossa da:



nei confronti di:



GIUDICE: Dott. Gilberto Orazio Rapisarda

C.T.U.: Ing. Adriana Vernuccio

Ing. Adriana Vernuccio
via A. Sordi, 40f - 97100 Ragusa



1. PREMESSA

La sottoscritta procede a rispondere alle osservazioni formulate dall'Avv. Patrizia Terranova, che rappresenta e difende i componenti sigg.ri [REDACTED], e alle note di trattazione scritta dell'Avv. Maurizio Terenzi per il creditore procedente.

2. RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI INDICATE NELLA COMPARSA DI COSTITUZIONE DEL 25.03.2024

Per il primo punto, relativamente alla visura dell'immobile catastalmente individuato nel Comune di Modica al foglio 75 particella 410 di cui sono comproprietari ciascuno per la metà indivisa la debitrice eseguita da una parte e i sigg.ri componenti dall'altra, si espone quanto segue:

- Alla morte di [REDACTED], proprietario della particella 410 in ragione di 1/2, succedono la moglie a cui spetta 1/6 della proprietà (e non gli 8/24 come erroneamente indicato nella visura catastale) e i quattro figli a ognuno dei quali spetta 1/12 della proprietà (e non 1/24 come erroneamente indicato nella visura);
- Nel passaggio della precedente successione, al signor [REDACTED], prima indicato nell'intestazione come nato a [REDACTED] il [REDACTED] con codice fiscale [REDACTED], viene attribuito come comune di nascita il Comune di Modica e non risulta più indicato il codice fiscale di riferimento, motivo per il quale, se la successione e la voltura sono state correttamente presentate, non figurano gli eredi;
- Nell'atto di compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] l'immobile foglio 75 p.lla 14 (soppressa e che ha dato origine alla p.lla 625) per la quota 1/1 e l'immobile foglio 75 p.lla 410 in ragione di metà indivisa vengono trasferiti alla signora [REDACTED] da potere di [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], pertanto così come non risultano più intestati i sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], allo stesso modo non deve figurare più la signora [REDACTED].

Per il secondo punto, lette le deduzioni relativamente alla particella 410, si espone quanto segue:

- Vero è che non è stata inserita alcuna valutazione economica relativamente alla p.lla 410;
- Vero è che la p.lla 410, come si evince dall'immagine n°1 dove sono sovrapposti lo stato effettivo dei luoghi e la situazione catastale, non segue la sagoma della strada, ma effettivamente, così come anche descritto negli allegati 3 e 4 della comparsa di costituzione del 25.03.2024, risulta occupata a sinistra dalla stradella di accesso alle p.lle 539 e 625 e a destra costituita da un frustolo di suolo residuo, mentre la parte finale della stradella che prosegue fino all'ingresso della proprietà dei componenti appartiene alla p.lla 625, di proprietà esclusiva della debitrice eseguita;
- Vero è che il fondo di proprietà dei componenti è intercluso e non ha altri accessi se non dalla particella in questione.



Immagine 1 – Sovrapposizione immagine satellitare con individuazione delle particelle coinvolte e catastale

Tutto ciò premesso, la sottoscritta non ha proceduto alla valutazione della stradella in quanto bene pertinenziale trasferito come tale nell'atto di acquisto in ragione di metà indivisa, destinato a rimanere in quota indivisa proprio per la sua funzione di servire più immobili, nella fattispecie le particelle 625 e 539.

Si riporta stralcio dell'atto di compravendita a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in [REDACTED], del [REDACTED] rep. [REDACTED] trascritto a [REDACTED] il [REDACTED] R.P. [REDACTED] R.G. [REDACTED] tra la signora [REDACTED] da una parte e i sigg.ri [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED] dall'altra.

La signora [REDACTED] acquista "stacco di terreno agricolo sito nel Comune di Modica in c.da Gisirella, della superficie catastale are 22 e centiare 80 e con ogni accessorio e pertinenza compreso il piccolo vano rurale adibito a deposito attrezzi; ed il tutto nell'insieme confinante con terre di proprietà Cerruto, con la vanella comune da cui si ha l'accesso e con terre di proprietà [REDACTED]. **È compresa nella vendita la metà indivisa della stradella di accesso estesa catastalmente are 1 e centiare 27".**

La sottoscritta si è limitata ad espletare l'incarico ricevuto fornendo la valutazione dell'immobile principale pignorato per la quota 1/1 e considerando il secondo cespite un bene pertinenziale proprio per la sua natura e funzione prescindendo dal fatto che "esso costituisca una unità immobiliare autonoma per intestazione, finalità d'uso e caratteristiche fisiche della base territoriale".

Alla lettera I) della nomina del CTU viene espressamente indicato dal Giudice di predisporre una relazione di stima per ciascun lotto solo in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale.

Non si potrebbe ipotizzare di far aggiudicare i due cespiti pignorati a due diversi compratori.

Infine, la sottoscritta non ritiene sia suo compito fornire soluzioni per risolvere le questioni adite dai comparenti, se non espressamente richiesto dal Giudice.

Ciononostante, si ritiene opportuno precisare e informare l'eventuale aggiudicatario che:

- la particella 539, di proprietà dei comparenti, è effettivamente un lotto intercluso e non ha altro accesso se non dalla stradella (p.la 410) in comune con la 625;
- la sagoma della particella 410 non è aderente allo stato effettivo dei luoghi;

- per raggiungere la loro proprietà, i comparenti transitano su una porzione della particella 625, esplicitata nell'immagine sottostante dal contorno rosso, che negli anni ha avuto come unica funzione l'uso comune per i proprietari dei due lotti;
- tale porzione, indicata come D1.625, sia per lo stato dei luoghi sia per evidente esigenza, può solo avere funzione di transito per raggiungere entrambi i lotti serviti.

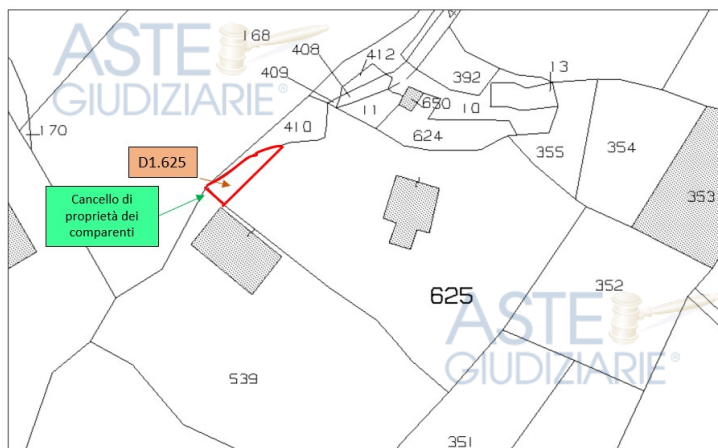


Immagine 2 – Individuazione del tratto finale della stradella

Non si ravvede motivo per cui la situazione non debba rimanere tale e quale, dato che la porzione D1.625, anche per l'immobile pignorato, ha come unica e imprescindibile funzione quella di transito per raggiungere i lotti coinvolti e che non potrebbe essere utilizzata altrimenti.

Qualora i comparenti volessero regolamentare tale situazione, di fatto esistente e consolidata, la sottoscritta suggerisce di dimostrare l'usucapione della porzione di terreno della 625 utilizzata negli anni come tratto di strada per raggiungere la proprietà o esporre all'aggiudicatario la proposta formulata in sede di comparsa di costituzione che è una soluzione percorribile ma che ha un costo che non può gravare sulla procedura.

3. RISPOSTA ALLE NOTE DI TRATTAZIONE SCRITTA DELL'AVV. TERENCE PER IL CREDITORE PROCEDENTE

Nell'interesse di [REDACTED] e per essa, quale mandataria, [REDACTED], in qualità di creditrice procedente, contro la debitrice esecutata, l'Avvocato Terenzi scrive:

Alla luce di quanto evidenziato dai comproprietari del terreno pignorato con comparsa del 25.03.2024, si chiede che il CTU riferisca:

- *Se tale porzione immobiliare sia o meno comodamente divisibile;*

La particella 410, proprio per la sua caratteristica intrinseca di essere un bene a servizio di più immobili, nella fattispecie la particella 625 di proprietà della debitrice esecutata e la 539 di proprietà dei comparenti, viene pignorata solo in quota e per la sua mera funzione di transito è destinata a rimanere in quota indivisa.

- *Se sulla stessa gravi effettivamente la servitù di passaggio come rilevata dai predetti comproprietari;*

La particella 410, come più volte evidenziato, di proprietà in ragione di metà indivisa della debitrice esecutata e dei componenti, è l'unico accesso per le particelle 625 e 539.

Il tratto finale della strada è costituito dalla porzione D1.625 di proprietà esclusiva della debitrice esecutata (vedi contorno rosso nell'immagine sottostante).

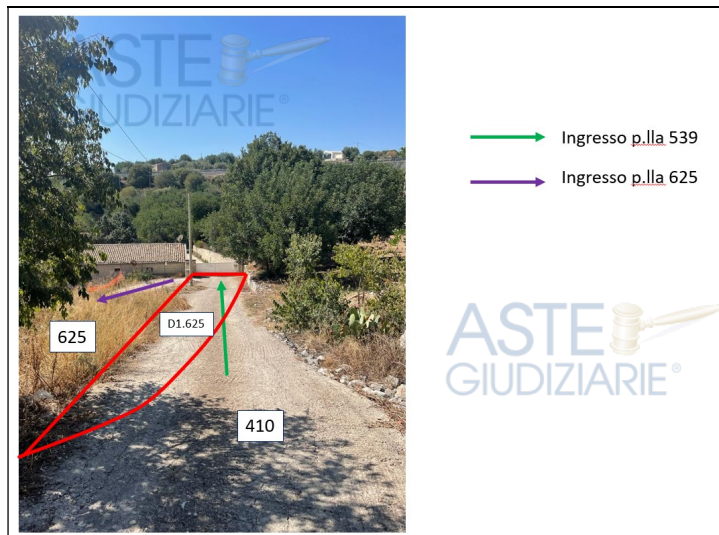


Immagine 3: Foto della stradella di ingresso alle particelle 625 e 539 con individuazione della porzione D1.625

- Se tale eventuale servitù incida sulla stima del compendio pignorato, provvedendo in tal caso a rideterminarne il valore.

La servitù di passaggio rilevata non incide sulla stima del compendio pignorato in quanto la stradella è stata considerata un bene pertinenziale trasferito come tale nell'atto di acquisto in ragione di metà indivisa, destinato a rimanere in quota indivisa proprio per la sua funzione di servire più immobili, nella fattispecie le p.lle 625 e 539, e di norma venduto assieme al bene principale.

4. CONCLUSIONI

La sottoscritta, alla luce di quanto detto, ritiene di non dover determinare un valore di stima del compendio pignorato diverso da quello fornito nella relazione depositata in data 28/11/2023.

Rassegna la presente integrazione e rimane a disposizione per ogni eventuale altro chiarimento.

Ragusa, lì 22/04/2024

IL C.T.U.

Ing. Adriana Vernuccio