



TRIBUNALE DI TERAMO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

R.G. n. 402-1/2014 Es. Imm.

Il G.E.,

a scioglimento della riserva assunta all'udienza che precede;
decidendo sul ricorso ex art. 619 c.p.c. depositato in data 04/02/2023 dal XXXXXXXX XXXXXXXX
XXXXXXXXX e dai condomini XXXXXXXX XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXXXX XXXXXXXX, XXXXXX XXXX,
XXXXXXXX XXXXXX, XXXXXXX XXXXXX, XX XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXX per la XXXX S.n.c. XXX XXXXX
& XXXXXX, XXXXXXX XXXXXXX, XXXXXX XXXXXX, XXXX XXXXXX, XXXX XXXX, XXXXX XXXX XXXXXX, XXXXXX
XXXXXXXX, XXXXXXX XXXXXX, XXXXXXX XXXXXX e XXXXXXX XXXXXXXXXX;

OSSERVA E RILEVA

Il ricorso deve essere riqualificato, nell'esercizio del potere-dovere demandato al giudice di qualificare giuridicamente l'azione e di attribuire al rapporto dedotto in giudizio un *nomen iuris* diverso da quello indicato dalle parti (cfr. Cass. n. 13945/2012; Cass. n. 15925/2007), quale reclamo ex art. 591 ter c.p.c. nella parte in cui è in esso censurato il contenuto dell'avviso di vendita del 08/02/2023, atto del professionista delegato.

Nel predetto avviso di vendita risulta evidenziato che il lotto 13 in procedura è costituito da "*diritti pari all'intero della piena proprietà su fascia di terreno urbano di risulta, sita in Sant'Omero (TE), via Capo di Fuori di forma rettangolare, occupata di fatto da una strada che permette l'accesso ai locali annessi ubicati al piano sottostrada del fabbricato residenziale insistente sulla particella catastale 757 dalla quale risulta separata mediante gabbionate poste a gradoni*" e che il medesimo lotto "*risulta essere una porzione di strada di quartiere di accesso ad edifici residenziali prospicienti la strada provinciale n. 13 (...)*".

Lo stesso avviso di vendita evidenzia che il lotto 14 in procedura è costituito dai "*diritti pari all'intero della proprietà su fascia di terreno urbano di risulta, sito in Sant'Omero (...)* individuata dalla particella 392 (...) occupata di fatto dal prolungamento della strada che permette l'accesso ai locali annessi ubicati al piano sottostrada del fabbricato residenziale insistente sulla particella 757; essa confina a monte con la corte di pertinenza di un fabbricato residenziale dalla quale risulta separata mediante gabbionate metalliche riempite con pietre in vario formato e dimensioni, poste a gradoni e che fungono da veri e propri muri di sostegno".

Con relazione integrativa depositata in data 17/09/2023 l'esperto stimatore ha acclarato che sui lotti 13 e 14 in procedura, distinti al Catasto terreni del Comune di Sant'Omero, rispettivamente, al foglio 10, part. 755 (derivante dalla soppressione di alcune particelle, fra le quali la part. 389) e al foglio 10, part. 392, grava una "*servitù di passaggio per accesso alle autorimesse degli edifici individuati come "Condominio Belvedere" (particella 757) e "Condominio Nuovo Millennio" (particella 509) (...) così come indicato nella "Sezione D" della "Nota di trascrizione estesa del 12/11/2004" con R.P. n.13373 e R.G. n.19982, riferita all'atto notarile pubblico a rogito Notaio Vincenti del 29/10/2004*".

Siffatta circostanza non risulta evidenziata nell'avviso di vendita del 08/02/2023 sicché deve disporsi l'espletamento di un nuovo esperimento di vendita dei lotti 13 e 14 nel cui avviso di vendita sia segnalata la esistenza e la trascrizione della predetta servitù al fine di garantire il rispetto delle imprescindibili regole di corretta informazione degli interessati all'acquisto e di trasparenza delle operazioni di vendita informanti la esecuzione forzata.



Tale profilo è infatti distinto rispetto a quello, non rilevante ai fini del decidere, della applicabilità alla fattispecie *sub iudice* del principio della ambulatorietà delle servitù (per cui cfr., Cass. n. 20817/2011).

Quanto alla censura secondo la quale “*parte dei posti auto*” individuati con i subalterni 33 e 35 della particella 757 del foglio 10 posti in vendita in seno, rispettivamente, ai lotti 5 e 6 in procedura ricadrebbero “*in area di proprietà del condominio*” ricorrente, la stessa deve essere qualificata quale opposizione ex art. 619 c.p.c. essendo con essa fatta valere da parte ricorrente la titolarità del diritto di proprietà su una porzione del compendio pignorato.

Assume infatti parte ricorrente che “*all’intero della corte pertinenziale del terreno ove è costruito il Condominio “Belvedere” (identificato al N.C.E.U. del Comune di Sant’Omero (TE) Foglio 10, particella 757) vi è la particella individuata al Catasto Terreni del Comune di Sant’Omero al Foglio 10 particella 756.*”; che “*tale particella è di proprietà del Condominio “Nuovo Millennio” e dei suoi condomini (...): la stessa ha una estensione di 17 mq e va a ricomprendere la parte superiore dei posti auto sopra indicati*”; che, pertanto, “*un terreno di proprietà del Condominio “nuovo Millennio” e dei suoi condomini (Particella 756)*” si troverebbe “*all’interno della corte pertinenziale del Condominio Belvedere*”; che “*ciò è avvenuto in quanto in data 01.07.2007 l’immobiliare Ruggeri Luzii & C. propose una permuta (...) ai condomini del Condominio “Nuovo Millennio”: ovvero questi ultimi cedevano all’immobiliare una superficie di mq 25 circa (ovvero la particella 756) in cambio di una superficie di circa mq 170 (ovvero la particella individuata al Catasto Terreni del Comune di Sant’Omero al Foglio 10 particella 753 anche questa in vendita come lotto 12)*”; che tale permuta non è mai stata formalizzata dinanzi ad un notaio.

In data 16/09/2023 parte ricorrente ha formulato proposta definitiva di accordo con le controparti con la quale ha insistito nella domanda proposta ai sensi dell’art. 591 ter c.p.c. in relazione ai lotti 13 e 14 ed ha contestualmente dichiarato la propria disponibilità ad “*acquistare l’immobile individuato al Catasto Terreni del Comune di Sant’Omero al Foglio 10 particella 753 anche questo in vendita come lotto 12 che si trova all’interno della corte pertinenziale del condominio “Nuovo Millennio” (particella questa tra l’altro adibita a parcheggio dei condomini e dei clienti degli esercizi commerciali) come meglio spiegato ai numeri 6), 7) e 8) del ricorso introduttivo al prezzo complessivo di €. 3.000,00 (tremila/00) oltre ad accollarsi tutte le eventuali spese necessarie per il passaggio di proprietà con pedissequa rinuncia alla procedura di opposizione con integrale compensazione delle spese legali tra le parti*”.

Dalla soprariportata proposta e dalla adesione alla stessa validamente espressa dalle controparti si evince che le parti hanno raggiunto un accordo rilevante ai sensi dell’art. 619, ult. co. c.p.c. in merito al ricorso ex art. 619 c.p.c. avente ad oggetto parte dei lotti 5 e 6 ed il lotto 12 in procedura – in relazione al quale parte ricorrente, nello specifico, tuttavia, non ha formulato alcuna domanda nel ricorso introduttivo.

In particolare, parte ricorrente ha rinunciato alla domanda relativa ai lotti 5 e 6 dichiarandosi contestualmente disposta ad acquistare il lotto 12 in procedura al prezzo di euro 3.000,00 oltre le spese necessarie per il passaggio di proprietà con contestuale rinuncia al ricorso ex art. 619 c.p.c..

Può pertanto disporsi, ai sensi dell’art. 619, ult. co. c.p.c., la prosecuzione delle operazioni di vendita dei lotti 5 e 6 al medesimo prezzo dell’ultimo esperimento di vendita espletato.

Quanto al lotto 12, deve disporsi, ai sensi dell’art. 619, ult. co. c.p.c., per contro, la estinzione parziale della procedura dovendosi desumere dalle dichiarazioni di adesione delle controparti alla proposta formalizzata da parte ricorrente la sopravvenuta carenza di interesse in capo ad esse a dare impulso alla procedura in relazione al lotto 12 per avere raggiunto un accordo in merito alla sua alienazione diretta a parte ricorrente alle condizioni di cui alla proposta da questa articolata.

Non può infatti essere disposta la vendita diretta di detto lotto nella presente procedura non essendo ad essa applicabile, *ratione temporis*, l’art. 568 bis c.p.c..



La predetta vendita diretta dovrà essere pertanto essere formalizzata tra le parti al di fuori del processo esecutivo alle condizioni di cui alla suddetta proposta.

Rimane assorbita ogni altra questione.

Nulla deve disporsi in merito alle spese di lite in relazione al reclamo ex art. 591 ter c.p.c. venendo in rilievo un procedimento privo di carattere *stricto sensu* contenzioso.

Essendosi le parti conciliate in merito al ricorso ex art. 619 c.p.c. deve disporsi la integrale compensazione delle spese processuali ai sensi dell'art. 92, ult. co. c.p.c. essendo intervenuto accordo tra le stesse in tal senso.

P.Q.M.

visti gli artt. 591 ter e 619 c.p.c., ogni contraria istanza, deduzione ed eccezione disattesa ed assorbita, così provvede:

1. accoglie il reclamo ex art. 591 ter c.p.c. e, per l'effetto, dispone la prosecuzione delle operazioni di vendita dei lotti 13, 14, 5 e 6 in procedura al medesimo prezzo base dell'ultimo esperimento di vendita espletato con ordine ai professionisti delegati di indicare nei redigendi avvisi di vendita dei lotti 13 e 14 la sussistenza della servitù di passaggio e della relativa trascrizione di cui in parte motiva;
2. dichiara la estinzione parziale della procedura in relazione al lotto 12;
3. ordina al Conservatore dei Registri Immobiliari la cancellazione della trascrizione del pignoramento eseguita sul lotto 12, identificato al Catasto Terreni del Comune di Sant'Omero al foglio 10, part. 753, in data 17/11/2014 ai nn. Reg. gen. 13563 - Reg. part. 10203;
4. nulla sulle spese in relazione al reclamo ex art. 591 ter c.p.c.;
5. spese compensate in relazione alla opposizione ex art. 619 c.p.c..

Si comunichi alle parti e agli ausiliari.

Teramo, 21/02/2024.

Il G.E.

Dott.ssa Ninetta D'Ignazio

