

TRIBUNALE DI RAGUSA

Esecuzione Immobiliare n. 140/2001

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Carlo Di Cataldo

Professionista delegato: Dott.ssa Assenza Graziana

Il Consulente Tecnico d'Ufficio: Dott. Arch. Nunzio Trovato

La sottoscritta Dott.ssa Assenza Graziana, nominata professionista delegata alle operazioni di vendita dei beni pignorati oggetto dell'esecuzione immobiliare in oggetto, unitamente al CTU, Arch. Nunzio Trovato

Premesso che

- Per il lotto 4 (appartamento a secondo e terzo piano) è stato fissato il prossimo tentativo di vendita con modalità sincrona mista, per giorno 05.12.2023, come da avviso di vendita depositato nel fascicolo precedentemente;
- La parte esecutata, tramite istanza, chiedeva la sospensione dell'asta fissata, in quanto la perizia non riporta delle servitù di passaggio a favore delle altre unità immobiliari ubicate al primo piano del palazzo;
- Con ordinanza del 29/11/2023 la S.V. disponeva che: *“ l'esperto stimatore acceda al lotto 4 insieme al delegato, - verifichi se il titolare dell'unità posta al primo piano necessiti di passare dal lotto 4 (in particolare, dalla camera da letto e dal soggiorno-cucina) al fine di accedere agli impianti (comuni alle unità immobiliare in discussioni) relativi: a) al servizio idrico (serbatoio, motorino, ecc.); b) all'antenna; c) alla centralina del citofono; d) alla rete fognaria; e) alla rete elettrical'esperto stimatore e il delegato depositino breve relazione scritta sul punto entro il 4/12/2023”*;
- In data 30/11/2023 alle ore 9:30, come da accordi telefonici con l'esecutata, si accedeva presso l'immobile per le verifiche richieste, e pertanto il CTU constatava quanto segue:
 - a) Per l'accesso al terrazzo dal lotto 4, si ha la necessità di una servitù di passaggio per accedere ai serbatoi di accumulo dell'acqua e dell'antenna delle altre unità immobiliari dell'edificio. Tale servitù consiste nel passaggio dal disimpegno della zona notte (al secondo piano) per la scala di accesso alla zona giorno (al terzo piano) per accedere al terrazzo dove si trovano i serbatoi.

- b) L'impianto elettrico, unico, va dotato di contatori o misuratori in gradi di dividere il consumo di energia nei vari appartamenti;
- c) Sulla copertura del terzo piano, successivamente alla perizia del suddetto CTU, è stato realizzato un tetto riportato per coibentare il lotto 4 e limitare le infiltrazioni d'acqua avute con le piogge degli ultimi anni. (si allegano foto);
- d) Nella facciata e all'interno del lotto 4, a causa delle intemperie, si sono riscontrati dei danni dovuti alle infiltrazioni dell'acqua piovana (si allegano foto);
- e) Atteso che la perizia è stata redatta nel 2003, a parere del CTU, sarebbe opportuno un ulteriore verifica presso l'U.T.C. di Comiso per stabilire l'esatto importo per la sanatoria che potrebbe essere diverso da quello stimato precedentemente.

Tutto ciò premesso, la scrivente e il CTU, Arch. Nunzio Trovato, con la presente relazionano in sintesi alla S.V. per le opportune deliberazioni.

Con osservanza

Modica, 30/11/2023



Il professionista delegato

Dott.ssa Graziana Assenza

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Arch. Nunzio Trovato







