

TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLA PROC. ESEC. R.G.E. 115/2023 115-1/2023

Ill.^{ma} sig. Giudice dell'esecuzione Dott.^{ssa} Antonia Libera Oliva**1 - Premessa**

Nell'udienza del 02/08/2023 il sottoscritto Geom. Andrea Mareschi, iscritto all'Albo dei Geometri al n°1004, veniva nominato quale esperto stimatore e prestava giuramento di rito il 05/08/2023. Espletato il mandato affidatomi, successivamente, nell'udienza del 11/04/2024, relativamente all'opposizione [REDACTED] in merito al problema dell'interclusione del fondo comune (resede ubicata a sud dell'immobile) riceveva il seguente

MANDATO

- A. descrivere lo stato dei luoghi, confermando la rappresentazione dell'opponente ovvero fornendo le informazioni necessarie alla comprensione dello stato dei luoghi (anche attraverso rappresentazione grafica se necessario);**
- B. accertare la effettiva interclusione dei beni indicati dall'opponente ovvero indicare gli accessi alternativi, laddove esistenti;**
- C. valutare l'appetibilità della formazione di un lotto unico con i beni pignorati nella procedura 26/24 (autorizzando sin d'ora l'esperto a prendere visione della documentazione relativa alla stessa e che il creditore procedente della detta procedura vorrà fornire all'esperto) e precisare se la riunione delle due procedure avuto riguardo ai beni pignorati in ciascuna possa consentire di superare il problema della interclusione, laddove la stessa sia ritenuta esistente;**

Per il deposito della relazione veniva fissato come termine il giorno 30/05/2024 a chiarimento dei punti sopracitati. Successivamente per avversità meteorologiche che hanno impedito il sopralluogo e per difficoltà nel reperimento di parte della documentazione necessaria per

rispondere ai quesiti il sottoscritto chiedeva una proroga per il deposito della relazione fino al giorno 10/07/2024 concessa nell'udienza del 29/05/2024.

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza (Cfr. All. I)

Nel **primo sopralluogo**, effettuato previa regolare convocazione delle parti a mezzo PEC e/o raccomandata A.R., alle ore 10:00 del 02/05/2024 con ritrovo presso l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare in Seravezza LU, Via Francesco Donati 56, a causa delle avverse condizioni meteorologiche il sopralluogo stesso è stato sospeso e rinviato alle ore 16:30 del giorno 16/05/2024.

Nel **secondo sopralluogo** è stato esaminato dapprima il perimetro esterno dell'intero isolato che circonda completamente il fondo oggetto di indagine. Immediatamente dopo è stato esaminato il perimetro interno dell'isolato. Nello specifico è stata ricercata la possibilità di accedervi e sono state realizzate fotografie che descrivono totalmente lo stato dei luoghi (Cfr. Allegato A). Infine è stato deciso di accedere alla unità immobiliare dell'opponente [REDACTED]

[REDACTED] nel corso del successivo sopralluogo fissato alle ore 17:30 del giorno 28/05/2024.

Nel **terzo sopralluogo** sono state esaminate tutte le parti comuni a partire dall'ingresso del fabbricato fino a raggiungere l'abitazione dell'opponente. Al termine del sopralluogo si è presa visione con le parti presenti della documentazione catastale e degli atti di provenienza disponibili chiudendo le operazioni in loco.

3 - Stato attuale dei luoghi

Al fine di rendere più chiara e leggibile la presente relazione ritengo opportuno procedere ad una breve descrizione dei luoghi oggetto di indagine. Nel prosieguo farò esplicito riferimento alla documentazione fotografica (Cfr. All. A) e allo schema grafico planimetrico dell'isolato in esame (Cfr. All. B).

L'esame perimetrale effettuato all'esterno dell'isolato è partito dalla sommità di Via Berti,

scendendo su Via Campana, poi percorrendo Via Lombardi, poi risalendo Via XXIV Maggio ed infine con Via Francesco Donati. In tutto il percorso non stati rilevati accessi alla parte interna dell'isolato. (Cfr. Foto da 1 a 18 la cui posizione di ripresa è evidenziata nello schema grafico).

L'esame effettuato all'interno dell'isolato ha riguardato la resede comune contraddistinta dalla particella catastale 446 e i terreni limitrofi contraddistinti dalle particelle catastali 447, 448, 449 e 451, particelle tutte appartenenti al foglio 38 del Comune di Seravezza. Anche per quest'area, coerentemente con quanto già visto all'esterno dell'isolato, l'intero perimetro è recintato e non sono presenti accessi alternativi. L'unico accesso possibile è attraverso il

locale cucina posto al piano terra della proprietà [REDACTED] (Cfr. Foto da 19 a 26 la cui posizione e direzione di ripresa è evidenziata nello schema grafico).

Per quanto concerne l'immobile cui si accede dal numero civico 56 di Via Francesco Donati, questo è composto da tre abitazioni dislocate su più livelli con ingresso e scala condominiale.

Ai piani interrato, terra e primo è presente l'appartamento di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. All. C). Al piano primo è ubicato anche l'appartamento di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] (Cfr. All. D). Ai piani secondo e terzo è presente l'appartamento di proprietà [REDACTED] (Cfr. All. E). Nello stato attuale non è stato rilevato alcun

collegamento esistente che consenta alle proprietà [REDACTED]

[REDACTED] di accedere alla resede comune e ai terreni di rispettiva proprietà.

4 - Mappa dello stato dei luoghi

Nella mappa descrittiva dello stato dei luoghi (Cfr. All. B) sono riportate oltre alle posizioni e

alle direzioni di presa delle fotografie contenute nella documentazione fotografica anche il perimetro dell'isolato evidenziato da una linea continua di colore rosso che non offre alcun possibilità di accesso alla zona evidenziata dalla linea continua di colore viola scuro. Nella

stessa mappa è evidenziata l'area occupata dall'edificio oggetto di consulenza campito con un tratteggio di colore arancione contraddistinta dalla particella numero 438, l'area della resede

comune campita da un tratteggio incrociato di colore azzurro e contraddistinta dal particella numero **446**. Sono ancora evidenziate le aree dei terreni collegati alle tre unità immobiliari presenti nell'immobile in esame campite con piccoli triangoli di colore verde e contraddistinte dalle particelle numero **447, 448, 449 e 451**. Tutte le particelle citate fanno parte del **Foglio 33** del Comune di Seravezza

5 - Documentazione catastale

Sono state prese in esame anche due planimetrie catastali d'impianto datate 4 e 6 febbraio 1940 (Cfr. All. F e G) nelle quali al piano terreno il locale denominato come **corridoio** collega il vano scala condominiale con la parte all'esterno dell'edificio denominata **cortile comune** consentendo a tutte le unità immobiliari esistenti all'epoca di accedere ai terreni posti a sud del fabbricato. Allo stato attuale il suddetto locale **corridoio** è utilizzato nell'appartamento [REDACTED] come **cucina** ed essendo l'appartamento stesso una unità immobiliare indipendente dalle altre impedisce di fatto l'accesso al **cortile comune** e alle particelle di terreno poste a sud del cortile stesso. Tale situazione è evidente esaminando la planimetria dell'attuale appartamento presente al piano terra di proprietà [REDACTED] [REDACTED] (Cfr. All. C).

6 - Risposte ai quesiti del mandato

- A. *Descrivere lo stato dei luoghi, confermando la rappresentazione dell'opponente ovvero fornendo le informazioni necessarie alla comprensione dello stato dei luoghi (anche attraverso rappresentazione grafica se necessario)*

In base a quanto esposto in precedenza ed alla documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate di Lucca, Sezione Territorio, Catasto Fabbricati del Comune di Seravezza, confrontando i vani adibiti a **cucina** e **ingresso** attualmente di proprietà [REDACTED] [REDACTED] con le planimetrie catastali di impianto dove i suddetti locali risultavano essere adibiti a **corridoio** e **scale in comune** utilizzabili per accedere sia alla **resede** che ai **terreni** a sud del

fabbricato, risulta confermata la rappresentazione dell'opponente.

B. *accertare la effettiva interclusione dei beni indicati dall'opponente ovvero indicare gli accessi alternativi, laddove esistenti;*

In base a quanto esposto in precedenza, come risultato del secondo sopralluogo effettuato, i terreni contraddistinti dalle particelle catastali **447, 448, 449 e 451** e la resede comune contraddistinta dalla particella catastale **446** non dispongono di alcun accesso alternativo risultando, per questo motivo, interclusi.

C. *valutare l'appetibilità della formazione di un lotto unico con i beni pignorati nella procedura 26/24 (autorizzando sin d'ora l'esperto a prendere visione della documentazione relativa alla stessa e che il creditore procedente della detta procedura vorrà fornire all'esperto) e precisare se la riunione delle due procedure avuto riguardo ai beni pignorati in ciascuna possa consentire di superare il problema della interclusione, laddove la stessa sia ritenuta esistente;*

In base a quanto esposto in precedenza, come risultato del terzo sopralluogo effettuato, anche se fosse possibile non è risolutivo formare un unico lotto unendo le procedure **115/23** e **26/24** in quanto l'appartamento al primo piano di proprietà [REDACTED]

[REDACTED] gode dello stesso accesso al **cortile comune** mediante il locale denominato **corridoio** nella planimetria catastale d'impianto datata 4 febbraio 1940 (Cfr. All. F).

7 - Conclusioni

Nella speranza di essere stato sufficientemente chiaro ribadisco nuovamente che:

- il fondo denominato **cortile in comune** contraddistinto dalla particella **446** del foglio 33 del comune di Seravezza risulta **intercluso**.

- non è possibile formare un unico lotto unendo le procedure **115/23** e **26/24** in quanto l'appartamento al primo piano di proprietà [REDACTED] gode dello stesso diritto di accesso al **cortile in comune**.

8 - Allegati

Alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti ed elaborati:

Allegato A. Documentazione fotografica

Allegato B. Grafico planimetrico

Allegato C. Planimetria catastale proprietà [REDACTED]

Allegato D. Planimetria catastale proprietà [REDACTED]

Allegato E. Planimetria catastale proprietà [REDACTED]

Allegato F. Planimetria catastale d'impianto proprietà [REDACTED]

Allegato G. Planimetria catastale d'impianto proprietà [REDACTED]

Allegato H. Estratto mappa catastale

Allegato I. N. 3 Verbali

9 - Deposito della relazione

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, grato per la fiducia accordatagli, con la presente relazione

ritiene di aver assolto l'incarico conferitogli e resta a disposizione della S.V.I. per qualsiasi
ulteriore chiarimento.

Lucca, 04/07/2024

Geom. Andrea Mareschi

(firmato digitalmente)