

TRIBUNALE DI PADOVA

PROCEDIMENTO ESECUTIVO IMMOBILIARE N. 1223/11

G.E. dott.ssa SANTEL

Promosso da

contro

SITI IN PADOVA, CORSO MILANO 74

RELAZIONE INTEGRATIVA

Ill.mo sig. Giudice, all'udienza del 22 settembre 2016, la S.V. chiedeva al CTU di *"effettuare un'integrazione della relazione di stima con riferimento alle osservazioni del custode sia per le infiltrazioni sia per lo stato dei poggioli, segnalando se la presenza dei lamentati vizi possa determinare una variazione del valore dell'immobile, tenendo anche conto se vi sia responsabilità da parte di soggetti terzi (condominio), con l'occasione in ogni caso provveda anche alla quantificazione della riduzione per l'esistenza generica di vizi (indicata nella misura del 15%), con anticipazione delle ulteriori spese a carico di MPS.*

Nel corso di tale udienza venivano altresì chiesti di verificare la proprietà del lastrico solare al piano ottavo.

Al fine di rispondere compiutamente all'integrazione richiesta, preliminarmente la scrivente svolgeva indagini presso l'amministratore del Condominio affinché, a completamento

dell'elaborato, fornisse copia del regolamento condominiale e delle tabelle millesimali. Documentazione che si allega quale doc. 1.

In data 26 ottobre 2016, previo accordo con l'esecutato, si eseguiva sopralluogo presso gli immobili del procedimento, alla presenza dello stesso (doc. 2), al fine di verificare l'entità e le cause dei fenomeni segnalati dal custode

In quella circostanza, l'esecutato, oltre alle problematiche segnalate al Custode, riprese anche fotograficamente, mostrava il lastrico solare e un ripostiglio posti all'ottavo piano, al quale si accede da scale comuni. Tale lastrico funge in parte da copertura, oltre che degli appartamenti in oggetto, anche di altre unità sottostanti.

Il _____ affermava che quella porzione di lastrico/terrazza e il ripostiglio ivi insistente, erano di sua proprietà.

Al fine quindi di accertare la titolarità del lastrico e del ripostiglio (non specificatamente indicati nell'atto di pignoramento), la scrivente svolgeva approfondite indagini presso l'archivio notarile con lo scopo di visionare l'originario atto di provenienza risalente al 1963 e, seguentemente, effettuava ulteriori approfondimenti presso l'Agenzia del Territorio di Padova per verificare l'esistenza o meno della planimetria catastale che identificasse detti beni.

All'esito delle indagini ed accertamenti è emerso che:

– **sulle infiltrazioni e stato dei poggioli:**

Preliminarmente il _____ dimetteva supporto informatico (cd che si allega) contenente foto che riportano gli effetti di un fortuale particolarmente inteso, durante il quale copiose quantità d'acqua si sono infiltrate dalla terrazza antistante il soggiorno del settimo piano, percolando

dal soffitto, dalle pareti e dalle prese elettriche interessando anche l'unità al piano sesto.

Ciò detto, ad oggi le unità oggetto di esecuzione, in particolare l'appartamento al piano sesto, presenta su porzioni del soffitto del soggiorno, della camera da letto e in generale sulla parete perimetrale lato sud, esiti di fenomeni di infiltrazione con residui di umidità e scrostamento della tinteggiatura, particolarmente accentuati in corrispondenza della colonna del pluviale, il tutto come rappresentato dalle foto allegate doc. 7.

La causa di detti fenomeni è riconducibile con ogni probabilità all'ostruzione dei pluviali che, impedendo all'acqua piovana di defluire, ristagna sul terrazzo, infiltrandosi attraverso il solaio del poggiolo la cui impermeabilizzazione potrebbe essere compromessa, e lungo i muri, imbibendo pareti e solai con conseguente degrado degli stessi. Risulta rimosso l'intonaco della spalletta della portafinestra del soggiorno del piano sesto che da verso il terrazzo. Non è chiaro a quale scopo.

Attraverso il vano scala condominiale si accede al lastrico/terrazza all'ottavo piano, che funge da copertura a parte delle unità sottostanti. La pavimentazione in gres si presenta in pessimo stato di manutenzione, in parte sollevata, con stacchi delle piastrelle ed esposizione della guaina. L'imbocco dei pluviali è otturato da verde, foglie, sporcizia in generale, come meglio rappresentato dalle foto allegate doc. 7.

Detta condizione non consente all'acqua piovana raccolta dal lastrico di defluire correttamente, causando ristagni ed eventuali conseguenti infiltrazioni a causa del degrado della pavimentazione.

Si ritengono pertanto necessari urgenti interventi di manutenzione sia delle terrazze che in particolar modo dei pluviali.

Sulle responsabilità.

Allorquando l'uso del lastrico non sia comune a tutti i condomini, dei danni che derivino da infiltrazioni nell'appartamento sottostante rispondono sia il proprietario o l'utente esclusivo del lastrico solare o della terrazza a livello in quanto custode dei beni ex art. 2051 cc, sia il condominio in quanto la funzione della copertura dell'intero edificio o di parte di esso propria del lastrico solare o della terrazza a livello, ancorché di proprietà esclusiva o in uso esclusivo, impone all'amministratore l'adozione dei controlli necessari alla conservazione delle parti comuni (art. 1130 1 comma n. 4 cc) e all'assemblea dei condomini di provvedere alle opere di manutenzione straordinaria art. 1135 1 comma n. 4 cc,

Il concorso di tali responsabilità, salva la rigorosa prova contraria della riferibilità del danno all'uno o all'altro, va di regola stabilito secondo il criterio di imputazione previsto dall'art. 1126 cc, il quale pone le spese di riparazione o di ricostruzione per un terzo a carico del proprietario o dell'utente esclusivo del lastrico o della terrazza e per i restanti due terzi a carico del condominio.

Per quanto riguarda, le grondaie, così come i doccioni e i canali di scarico delle acque meteoriche del tetto, questi, svolgendo una funzione necessaria all'uso comune sono parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art. 1117 c.c. e pertanto le spese necessarie per la loro riparazione, manutenzione o sostituzione andranno ripartite tra tutti i condomini.

Sulla riduzione del valore

Alla luce di quanto accertato, la quantificazione della riduzione di valore dei beni per l'esistenza generica di vizi si determina nella misura del 20%,

precisando che nella valutazione indicata nella perizia di stima depositata il 04.12.2013 pari a € 667.000,00 (€ 1.500,00/mq), si era comunque tenuto in debito conto dello stato dello stabile, posto che la costruzione risale agli '60.

Pertanto il valore degli immobili a seguito del deprezzamento per assenza di garanzia dei vizi è così calcolato.

$€ 667.000,00 - 20 \% = € 533.600,00$ **valore complessivo dei beni**

sulla titolarità del lastrico e del ripostiglio all'ottavo piano.

Le indagini svolte presso l'archivio Notarile e l'Agenzia del Territorio hanno dato i seguenti esiti:

- Con atto di Compravendita Not. _____ Rep.25785 del **22/05/1963** (doc. 3) i Signori:

nato a _____

nio nato a _____

nato a _____

originari proprietari dell'intero complesso, hanno venuto al Signor:

nato a _____ /06/

le unità immobiliari così identificate;

- **sub 53** del Mod.6 n. 846 approvato in data 26/03/1962 allegato alla voltura dell'atto di C/V No _____ Rep. 23643 del 05/05/1962 (allegato A del rogito in oggetto) che è stato censito ed identificato al N.C.E.U. con il **Sub. 51**.

- **sub.112** del Mod.6 n.787del 06/08/1962 approvato in data 08/09/1962 allegato alla voltura dell'atto di C/V N _____ Rep.24893

del 17/12/1962 trascritto (Allegato C del rogito in oggetto) che è stato censito ed identificato al N.C.E.U. col **Sub.54**.

Come si può notare dalla planimetria del piano ottavo, allegata al predetto atto (doc.3a), denominata "pianta copertura settimo piano", viene identificato esattamente il locale ripostiglio e la terrazza, esclusivi, posti appunto al piano ottavo.

- con il successivo atto di Compravendita Notaio Rep.19688 del 27/11/1978 trascritto a Padova il 01.12.1978 nn 19920/15920 (doc. 4), il Signor:

_____ nato a _____ il 01.12.1920

Ha venduto ai Signori:

_____ nato a _____ il 01. _____ il diritto di

Usufrutto con diritto d'accrescimento

_____ nata a _____ il diritto di Usufrutto con

diritto d'accrescimento;

_____ nato a _____ a Nuda proprietà

delle unità sopra descritte, identificate con i Sub. 51 e 54

In calce a detto atto viene precisato *"e più precisamente veniva compravenduto tutto quanto all'attuale venditore pervenuto in forza del precisato rogito Rep. n.25785 Notaio _____"*.

Pertanto, visto l'atto di provenienza del 1963 sopraindicato, la scrivente svolgeva ulteriori approfonditi accertamenti presso l'Agenzia del Territorio.

A seguito del colloquio avuto con il Tecnico dell'Ufficio U.R.P. Geom.

_____ questi prendeva atto della mancanza della planimetria rappresentativa dell'ottavo piano e provvedeva ad integrarla al sub.

51, in quanto “dimenticata” dal tecnico redattore della Variazione catastale presentata in data 23/07/1986 Prot.10535.

Si allegano quindi le nuove planimetrie richieste all'Agenzia delle Entrate – Territorio dopo l'inserimento del piano ottavo in data 17/11/2016, (doc. 5 e 6) comprovanti l'annessione del piano ottavo (ripostiglio e terrazza) al **Sub.51** (doc. 5a).

Ne consegue che tra i beni della procedura è da intendersi compreso anche il terrazzo e il ripostiglio del piano ottavo, come rappresentati nella planimetria allegata doc. 5a.

Ad integrazione della relazione 04.12.2013, si è quindi predisposto un nuovo prospetto riepilogativo, che si allega in corpo separato, che comprende il terrazzo e il ripostiglio del piano ottavo, facenti parte della particella 387 sub 51.

Riepilogo:

- sono stati accertati i vizi lamentati dal Custode.
- Le cause sono imputabili ad infiltrazioni dovute alla mancata manutenzione delle condotte di scarico condominiali delle acque piovane e delle terrazze .
- Il lastrico/terrazza e il ripostiglio all'ottavo piano sono in proprietà dell'esecutato e vengono comprese nella consistenza della particella 387 sub 51 oggetto di pignoramento.
- Il valore complessivo dei beni alla luce del deprezzamento per assenza di garanzia dei vizi è di **€ 533.600,00.**

Tanto si doveva ad integrazione della relazione 04.12.2013.

Con osservanza.

L'esperto

geom. Fabiola Zerbetto

Allegati:

1. regolamento di condominio, rendiconto gestione, tabella millesimi.
2. Verbale sopralluogo
3. copia atto provenienza 1963 rep. 25785 notai e
planimetrie allegate
4. nota atto provenienza 27.11.78 rep. 19688 not
ini
5. e 5a planimetrie piano sesto e ottavo
6. planimetria piano settimo
7. doc. fotografica