

TRIBUNALE DI SIRACUSA

Procedura Esecutiva Immobiliare n. 31/22 R.G.

promossa da DoValue S.p.A., nella qualità di mandataria di Ibla S.r.l. attore, con

Risposte alle Osservazioni di parte dell'Avv. Alberto Bocchieri (legale di parte convenuta) alla
Relazione di CTU.

La sottoscritta Arch. Maria Blanco, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio per la causa riportata, ha preso visione delle osservazioni ricevute attraverso Posta Elettronica Certificata, dall'avv. [REDACTED], sulla relazione di ctu prodotta e pertanto si accinge a rispondere.

OSSERVAZIONE 1: *“Lo scarico fognario dei bagni dell'immobile pignorato insiste su un bene non dell'esecutato”.*

La sottoscritta, durante le operazioni di sopralluogo, avendo constatato che il bene immobile si trovasse ubicato in area urbana con presumibile scarico fognario comunale e non essendo stata messa al corrente della situazione specifica dei bagni presenti nell'unità immobiliare, non ha potuto verificare l'esistenza o meno di una servitù regolarmente costituita, ragion per cui si possono presentare due condizioni possibili, ossia in caso di esistenza di una servitù regolarmente costituita ed in caso di assenza o irregolarità di tale servitù.

In caso di esistenza di una servitù regolarmente costituita si potrebbero avere i seguenti casi:

- a) se esiste un contratto, come un atto pubblico o una scrittura privata registrata, in cui il precedente proprietario del bene del terzo ha concesso la servitù di scarico al proprietario dell'immobile soggetto a pignoramento, tale servitù è opponibile all'acquirente all'asta e quest'ultimo dovrà rispettare tale diritto.
- b) se la servitù di scarico è stata esercitata in modo continuo, pacifico, pubblico e non equivoco per il periodo previsto dalla legge, potrebbe essersi usucapita, ragion per cui l'ipotetico acquirente all'asta dovrà rispettare il diritto di servitù, sebbene l'accertamento dell'usucapione potrebbe richiedere un'azione giudiziaria.
- c) se i due fondi (quello soggetto a pignoramento e quello con servitù) originariamente appartenevano allo stesso proprietario che ha realizzato le opere di scarico in modo stabile e apparente a beneficio di uno e a carico dell'altro, nel momento in cui si verifica la separazione dei fondi (come una vendita), si costituisce automaticamente una servitù per destinazione del padre di famiglia. Anche in questo caso, la servitù sarebbe opponibile all'acquirente.

Nel caso di assenza o irregolarità di servitù la situazione si complica decisamente rendendo più complessa la vendita all'asta.

OSSERVAZIONE 2: *“Il cortile non è un bene comune all'immobile pignorato”.*

La sottoscritta, dall'Estratto di Mappa Catastale ha verificato che l'area cortiliva prospiciente l'ingresso del fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di causa non risulta essere una via comunale bensì un'area annessa alla particella catastale 226 di cui fa parte il bene immobile in questione, dall'Elaborato Planimetrico, che si allega nuovamente, risulta oltretutto essere denominata Sub. 6 e dalla visura catastale, che si allega, risulta consistere in "*Bene comune non censibile - Partita speciale A*", che serve appunto più unità immobiliari.

OSSERVAZIONE 3: "*I condizionatori non rientrano nel pignoramento*".

La sottoscritta ha dovuto rilevare i condizionatori presenti solo ed esclusivamente ai fini della redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica, come richiesto nel Decreto di nomina del GE, ragion per cui non ha stimato tali impianti né tantomeno espresso che questi siano inclusi nel pignoramento.

OSSERVAZIONE 4: "*L'impianto elettrico dell'immobile pignorato non è a norma*".

La sottoscritta ha considerato tale situazione nei coefficienti correttivi utilizzati per ricavare il più probabile valore di stima del bene immobile, ha omissso di esprimerlo nella fase descrittiva nella Relazione, ragion per cui si specifica adesso.

Siracusa, 08-05-2025

Il C.T.U.

Arch. Maria Blanco