

STUDIO TECNICO
Geom. TRINCHERA Aurelio
Via Brest n. 2 - 74121 Taranto
Tel. e Fax 099/7350087 Cell. 333/2634521

ASTE
GIUDIZIARIE.it



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE DI TARANTO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

RELAZIONE INTEGRATIVA
alla
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Proc. Esec. n. 322/22 R.E.

Promossa da:
Contro:



Giudice dell'Esecuzione: **Dr. ZANNA Francesca**

Risposte alle Osservazioni dell'Ausiliario
Udienza del 18/12/2023 - prossima udienza 18/03/2024

ASTE
GIUDIZIARIE.it



TRIBUNALE DI TARANTO
Sezione esecuzioni immobiliari

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

Procedimento di esecuzione immobiliare n° 322/22, promossa da:



Contro



ASTE
GIUDIZIARIE.IT



Prima di procedere con la relazione che segue, SI PRECISA che sulla copertina della perizia di cui la presente è integrazione, a causa di un refuso, la Proc. Esec. è erroneamente indicata col n. "194/20 R.E." invece di quello corretto "322/22".



Oggetto: Integrazione alla C.T.U. del 22/11/2023 – Udienza del 18/12/2023.

A seguito di quanto discusso all'udienza di cui all'oggetto, il sig. Giudice dell'esecuzione dott. Francesca ZANNA, ammettendo l'integrazione in questione, chiedeva al sottoscritto Geom. TRINCHERA Aurelio, già nominato esperto, di formulare risposta alle osservazioni che l'Ausiliario ha posto in occasione della presentazione della propria Relazione.

Si riportano di seguito dette osservazioni e conseguente relativa risposta.

PRIMA OSSERVAZIONE

La sentenza divisionale n. 2282/2013 resa dal Tribunale di Taranto, alla quale sono allegati i chiarimenti del 6 aprile 2006 del CTU del giudizio di merito e gli elaborati planimetrici richiamati, parte integrante della sentenza, ordina lo scioglimento della comunione relativa all'immobile sito nel Comune di Maruggio alla località Campo-marino, censito in catasto al fg. 34/all. 5, p.lla 168, sub 1, cat. A/3, p.t e sub. 2, p.t.,



cat. C/1 (mentre i piani superiori non erano ancora accatastati, ma riportati in Catasto con n. prot. 5117 del 18.06.1987) e attribuisce al debitore la quota B, all'interno della quale è ricompreso il bene pignorato.

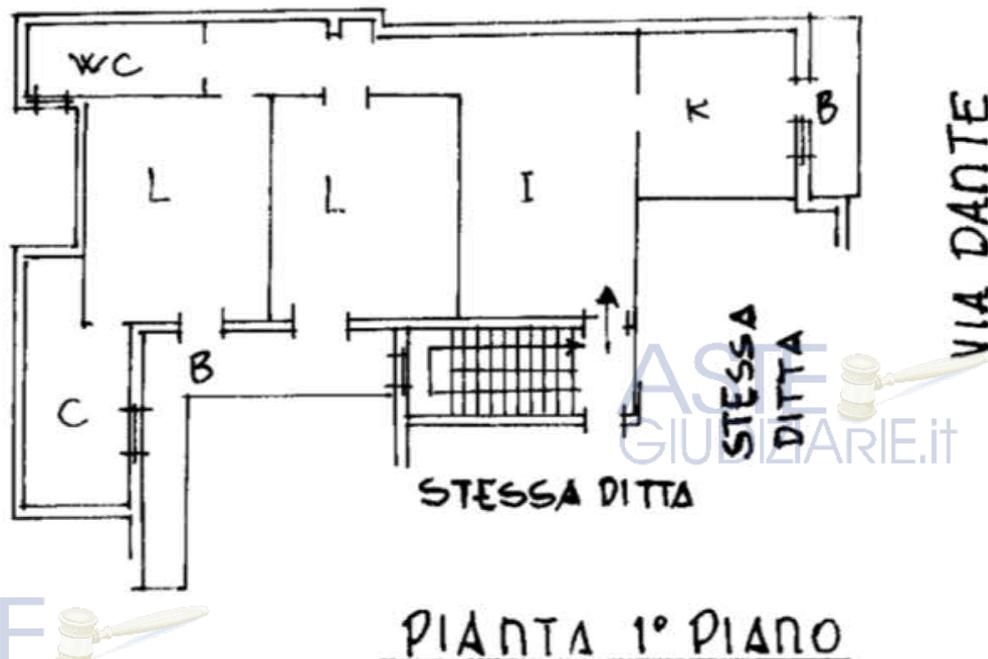
Tuttavia, dal confronto tra l'attuale planimetria catastale, acquisita dall'Esperto, e gli elaborati planimetrici allegati alla sentenza divisionale, si riscontra un'apparente discordanza in quanto in questi ultimi l'immobile pignorato risulta di maggiori dimensioni.

Pertanto, al fine di individuare con assoluta certezza il bene pignorato da porre in vendita, superando la suddetta incongruenza, appare opportuno acquisire la copia conforme della sentenza completa di tutti gli allegati ed elaborati planimetrici a colori unitamente alla documentazione relativa all'accatastamento, con attestazione di irrevocabilità. L'esigenza è particolarmente sentita in funzione della scelta giudiziale di optare per la seconda ipotesi (ragionevolmente individuata nell'allegato come "soluzione 1"), con il contorno in rosso, secondo legenda "quota B". In effetti, ferma la quota B in rosso, entrambe le soluzioni 1 o 2 non rispondono all'attuale conformazione di fatto esaminata dall'Esperto.

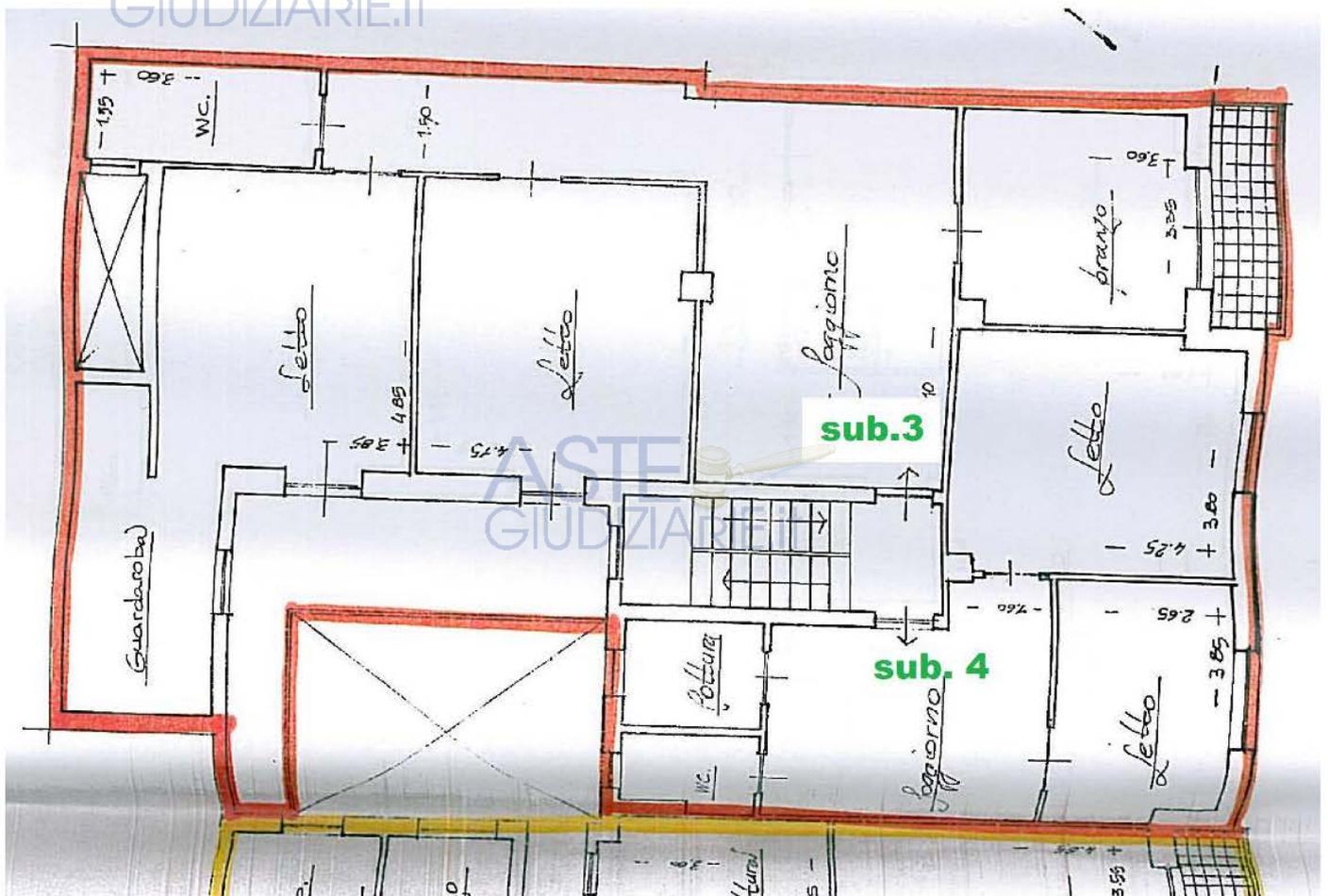
Risposta alla Prima osservazione

- L'Ausiliario ritiene che le osservazioni in questione possano trovare risposta nell'acquisizione della copia conforme della citata sentenza divisionale n. 2282 resa dal Tribunale di Taranto il 25.10.2013, pubblicata 13.11.2013, completa di tutti gli elaborati grafici altresì conformi e a colori, assieme ai chiarimenti sul giudizio di merito, [REDACTED] del 6 aprile 2006. Detta copia conforme è stata fornita dall'Attore, [REDACTED], tramite invio telematico sul portale del Ministero di giustizia in data 12 febbraio 2024.

- In merito alla individuazione con assoluta certezza del bene pignorato è necessario esprimere una preliminare considerazione circa la scelta giudiziale di cui alla sentenza divisionale n. 2282 resa dal Tribunale di Taranto il 25.10.2013 e pubblicata 13.11.2013. Detta scelta divisionale attribuiva a ... [redacted] la quota contrassegnata con la lettera "A" e a [redacted] quella contrassegnata dalla lettera "B" nei grafici allegati alla relazione di chiarimenti del C.T.U. ..., meglio chiariti nella "relazione ad Integrazione" prodotta dallo stesso CTU il 6 aprile 2006 che confermava la "soluzione 1", intervenendo solo sul lastrico solare (non oggetto di Esecuzione immobiliare), lasciando invariata la divisione dei restanti piani. Tale circostanza ha evitato variazioni catastali, motivo per cui non è stato necessario eseguire modifiche fisiche alle unità immobiliari e quindi a piante e subalterni catastali. Ne consegue che gli attuali identificativi catastali e relativa piantina, che qui si riporta



confermano quanto rilevato dal sottoscritto in sede di operazioni peritali e rappresentati all'interno della perimetrazione che individua la quota del [REDACTED] sul grafico di cui alla citata "Soluzione 1" prodotta dal CTU e che di seguito si riporta in stralcio.



Circa detta perimetrazione si ritiene di dover precisare ulteriormente che questa contiene tanto l'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare (quella sopra e corrispondente al sub. 3) quanto quella aderente (in basso e corrispondente al sub. 4), quest'ultima autonoma ed esclusa dalla procedura.



SECONDA OSSERVAZIONE

Nella sentenza divisionale (pag. 5) vi è un riferimento all'esistenza di servitù di cui all'art. 1062 del codice civile, senza particolari specificazioni.

L'Ausiliario ritiene opportuno, al fine di tutelare il futuro aggiudicatario, che il CTU sottoscritto individui se in relazione allo specifico bene staggito sussistano servitù per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 c.c.) e, in caso positivo, come incidano in relazione al medesimo bene, onde individuare tali dati nell'avviso di vendita.

Risposta alla seconda osservazione

Con lo scopo di rappresentare idonea risposta alla osservazione in questione, questa CTU ha ritenuto di verificare la sussistenza di eventuali servitù per destinazione del padre di famiglia (art. 1062 c.c.) convocando le parti sui luoghi oggetto di penzia. Ciò ha consentito di acquisire direttamente dagli interessati ogni elemento in merito. Tale incontro è avvenuto in data 24 gennaio 2023 alle ore 10, come regolarmente preannunciato, alla presenza, oltreché del consulente sottoscritto, dei signori [REDACTED] e del geom. [REDACTED] consulente di parte del signor [REDACTED]

In conseguenza di tale incontro, escludendo quanto già disposto dall'art. 1117 del C.C. (in particolare a ... opere, le installazioni, i manufatti di qualunque genere destinati all'uso comune, come ..., i pozzi, le cisterne, gli impianti idrici e fognari, i sistemi centralizzati di distribuzione e di trasmissione per il gas, per l'energia elettrica, per il riscaldamento ed il condizionamento dell'aria, per la ricezione radiotelevisiva e per l'accesso a qualunque altro genere di flusso informativo, anche da satellite o via cavo, e i relativi collegamenti fino al punto di diramazione ...), si è rilevato che l'unica servitù riconducibile all'art. 1062 del C.C. è il diritto di sporto sulla chiostrina/cortile

interno, considerato che il relativo piano terra è di proprietà del signor ██████████

██████████ (vedasi foto allegate).



In fede,

Geom. TRINCHERA Aurelio

Taranto, mercoledì 14 febbraio 2024

