



TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



R.G.E. n. 286 / 2019



Promossa da: Parmalat s.p.a.

Creditore Interventuto:

Contro: Sig.

Giudice dell'esecuzione: Dott. Antonino Geraci

Custode Giudiziario: Dott. Massimo Cinesi

Prossima udienza: 03 marzo 2022



NOTA INTEGRATIVA AUTORIZZATA ALL'UDIENZA DEL 10/06/2021



Allegato01 verbale udienza 10giu21

QUESITO

Il G.E. preso atto che l'accesso al compendio avviene da area che non risulta dal pignoramento, assegna all'esperto stimatore termini di giorni 30 per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa volta a chiarire le modalità di accesso al compendio pignorato e l'incidenza eventuale sul valore di stima, anche, all'occorrenza, tenendo conto dei presumibili costi di costituzione di servitù;

Nell'atto di provenienza a rogito del notaio De Santis Luigi in Caprarola (VT) del 01/04/1987 si afferma all'articolo 2:

Art. 2

In ogni singola vendita sono compresi i diritti di comproprietà indivisa sia sull'area circostante la Palazzina "A" e di pertinenza della stessa, per metri quadrati quattrocento (mq. 400) circa, in Catasto al foglio 11 (undici)-colla particella 963/2 (novecentosessantaquattro sub due)-(condominiale tra tutte le unità immobiliari della Palazzina stessa) sia sull'area di metri quadrati tremilanovecentocinquanta (mq. 3950) (meno le corti di pertinenza esclusiva delle singole Palazzine), condominiale tra tutte e quattro le Palazzine del complesso e riportata in Catasto al foglio 11 (undici)-colla particella frazionata 963 (novecentosessantatre)=provv. 715/b: in conformità col tipo di frazionamento N. 12/84 su estratto N. 23305/84 approvato in data 4.6.1984 e che travasi allegato sotto la lettera "A" al precedente mio atto di vendita in data 19.6.1984 di Rep. N. 9463/5586 -reg.to a Viterbo il 6.7.1984 al N. 6087-Mod. 1°.

Allegato02 atto provenienza.

Dalle indagini effettuate è stato evidenziato che l'immobile fa parte di una situazione condominiale costituita. Si allegano i seguenti documenti:

- l'elenco degli immobili risultanti alla particella 964 in cui risulta che il subalterno 1 e il subalterno 10 oggetto del quesito sono beni comuni non censibili segnati con la partita A (beni accessori comuni);

Allegato03 visure catastali.

Allegato04 elenco immobili part 964.

- l'elenco degli immobili risultanti alla particella 963 in cui risulta che il subalterno 1 è un bene comune non censibile segnato con la partita A (beni accessori comuni).

Allegato03 visure catastali.

Allegato05 elenco immobili part 963.

Si ritiene utile fornire tali informazioni perché nell'atto di provenienza si afferma che:

"...in ogni singola vendita sono compresi i diritti di comproprietà indivisa sia sull'area circostante la palazzina "A" e di pertinenza della stessa, ... , sia sull'area di mq3920 (meno le corti di pertinenza esclusiva delle singole Palazzine), condominiale tra tutte e quattro le Palazzine del complesso riportata in catasto al foglio 11 colla particella frazionata 963 in conformità con il tipo di frazionamento n.12/84..."

Allegato02 atto provenienza.

Allegato06 frazionamento da atto 1984.06.19 De Santis.

Da tali documenti è presumibile ritenere che l'area esterna è di natura condominiale.

Inoltre, tramite posta elettronica, si è contattato l'amministratore di condominio del fabbricato il quale conferma che l'area esterna è di proprietà del condominio e che la proprietà dell'unità immobiliare oggetto del pignoramento ha di diritto le chiavi dei cancelli dell'area stessa.

Allegato07 mail amm cond.

Per i motivi sopra citati non si ritiene di dovere costituire una servitù di passaggio onerosa.

Si è regolarmente inviato alle parti copia della relazione di integrazione per le eventuali osservazioni da effettuare entro termine di legge:

- Dott. Avv. _____
 - Dott. _____
 - Dott. _____
 - Dott. _____
 - Dott. Massimo Cinesi custode giudiziario;
- Allegato08 notifica alle parti.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, con la presente relazione che si compone di n.3 pagine e n.8 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice III.mo per qualsiasi chiarimento.

Viterbo, 07 luglio 2021

Consulente tecnico di ufficio
Ing. Dott. Ing. Giuliano Pirulli
GIULIANO
A - 1925
SEZIONE A

