

Il Giudice, sciogliendo la riserva assunta all'udienza del 15.11.2023, osserva quanto segue.

Veniva effettuato pignoramento immobiliare ai danni [REDACTED] su porzioni immobiliari identificate al NCEU foglio 408, part. 247, sub 590 e 591, nonché sub 592 e 596.

Stando alla relazione del CTU depositata in data 3.3.2022 emergeva come parte dei beni oggetto di pignoramento dovesse, a ben vedere, considerarsi come in comproprietà fra [REDACTED], essendo stata realizzata al di sopra di una originaria area giardinata che non poteva reputarsi divisa con l'atto di divisione intercorso fra [REDACTED] nel 1981, atteso che *"l'annessa area giardinata di cui si fa menzione dell'atto di divisione del [REDACTED] non è stata rappresentata nella planimetria catastale e pertanto non se ne individua l'esatta consistenza ed estensione"* (si veda la menzionata relazione depositata dal CTU in data 3.3.2022).

A fronte della richiesta, avanzata dal giudice dell'esecuzione alla parte procedente, di provvedere al deposito di relazione notarile integrativa che desse atto dello stato di comproprietà dei beni e delle eventuali iscrizioni pregiudizievoli concernenti [REDACTED], il notaio, nella relazione depositata in atti in data 15.11.2023, ha confermato la relazione precedentemente resa, evidenziando la sicura sussistenza della continuità delle trascrizioni, con riguardo alle porzioni immobiliari oggetto di pignoramento, quanto meno a far data dal 1991, data di acquisto da parte [REDACTED].

Si ritiene che le considerazioni manifestate dal CTU nella propria relazione in merito alla sussistenza di un diritto di comproprietà su parte dei beni oggetto di pignoramento, possano essere superate.

Tali considerazioni si fondano sul fatto che l'atto di divisione intercorso tra [REDACTED] nel corso del 1981 (atto con il quale veniva individuata la proprietà [REDACTED], poi pervenuta, attraverso diversi passaggi di proprietà, alla [REDACTED] attuale eseguita), pur facendo riferimento, nell'attribuire le diverse porzioni immobiliare, alla annessa area giardinata, non fosse tuttavia accompagnato dalla planimetria di tali aree, restando per l'effetto preclusa l'esatta individuazione delle medesime.

Tuttavia, pur a fronte di tale ravvisata carenza, deve osservarsi come la volontà negoziale delle parti, manifestatasi nell'atto di divisione del 1981 (presente in atti), appare sufficientemente univoca, nel senso di attribuire a ciascun dividente una diversa area giardinata, escludendo decisamente tale area dal novero delle parti comuni del complesso immobiliare oggetto di divisione, le quali venivano infatti puntualmente elencate.

La stessa circostanza che nel menzionato atto di divisione si facesse riferimento ad un diritto di servitù a carico dell'area giardinata annessa ad una delle due proprietà oggetto di divisione, manifesta la sicura volontà di dividere tali aree.

Peraltro, la documentazione in atti, ivi compresa la documentazione fotografica dimessa in atti dal custode, dimostra inequivocabilmente come la divisione sia effettivamente stata effettuata con tale modalità (con una chiara delimitazione delle aree giardinate annesse a ciascun edificio, successivamente cristallizzata con planimetria risalente al 2006) e come a tutt'oggi, fatte salve le modifiche apportate dai proprietari alle rispettive aree, la consistenza e l'estensione delle due proprietà rimanga chiaramente evincibile.

Del resto, come evidenziato dal notaio nella relazione da ultimo depositata, i beni in questione risultano formalmente intestati alla [REDACTED] ed è ravvisabile la continuità delle trascrizioni per un periodo ultraventennale.

Deve allora concludersi che nulla osti alla vendita, ritenendo come proprietaria dei beni l'esecutata, come da separata ordinanza, dovendosi revocare l'incarico di custode conferito [REDACTED], nominando la stessa quale delegato alla vendita, ed incaricando [REDACTED] della attività di custodia.



P.Q.M.

Dispone sulla vendita come da separata ordinanza, nominando quale nuovo custode [REDACTED] incaricando [REDACTED] della attività di professionista delegato.

Si comunichi.

Roma, 23.11.2023.

Il G.E.

