

TRIBUNALE ORDINARIO DI TORINO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

G.E. Dott.ssa Sabrina GAMBINO

-----000-----

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Nel procedimento esecutivo n° 246/2023

(creditore procedente)

Contro

/. (debitori eseguiti)

-----000-----

RELAZIONE SULLA PARTICELLA 525 DEL FOGLIO 3

Il sottoscritto Giuseppe Bruera, Geometra con studio in Borgaro T.se, Via Santa Cristina n. 74, iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Torino, nominato quale Esperto per le operazioni di descrizione e stima dell'immobile nella presente procedura esecutiva, in data 23.05.2023 accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito in via telematica.

In data 31.10.2023 depositava la propria perizia, rilevando che la particella n. 25 del foglio 3 attraverso la quale si accede alla casa, non risultava di proprietà degli eseguiti, in quanto non figurava tra i beni acquistati con l'atto a rogito notaio Francesco Piglione del 12.10.2005, per cui il G.E. con ordinanza del 29/12/2023 gli ordinava di procedere ad ulteriori accertamenti in merito alla citata particella 25.

-----000-----

SITUAZIONE RICONTRATA ED ATTIVITA' SVOLTE

Da quanto riportato sulla visura storica del Catasto Terreni del Comune di Meana di Susa (all. n. 1), la particella 25 del foglio 3 della superficie catastale di mq 64 risulta così intestata:

. A per la quota di 2/12 – da verificare

. B per la quota di 4/12 – da verificare

. C per la quota di 4/12 – da verificare

. D per la quota di 1/12 – da verificare

. E per la quota di 1/12 – da verificare

Al fine di comprendere la situazione della particella 25, il sottoscritto ha provveduto a fare vari accertamenti ipotecari e catastali, richiedendo tra l'altro l'elenco delle formalità ipotecarie in capo a [redacted], nonché a visionare le trascrizioni n. 22228 del 1978, n. 4506 del 1984, n. 4584 del 1996, senza riuscire ad ottenere elementi utili a chiarire la situazione, complicata anche dal fatto che il cognome [redacted] risulta scritto [redacted]

Provvedeva inoltre a prendere visione degli atti con i quali i beni erano pervenuti in proprietà ai dante causa degli esecutati [redacted], allo scopo di verificare se la stessa venisse in qualche modo citata in questi atti.

Da quanto riportato nell'atto di provenienza, i beni erano pervenuti in proprietà a [redacted] forza dei seguenti atti di compravendita:

- Rogito notaio Motta del 22/05/1976 trascritto il 05/06/1976 ai nn. 3125/2596;
- Rogito notaio Ferraris del 25/04/1978 trascritto il 18/05/1978 ai nn. 2665/2313

- Rogito notaio Annese del 15/09/1979 trascritto il 02/10/1979 ai nn. 4876/4193 (in realtà 4876/4103)

Effettuate le visure delle trascrizioni (**all. n. 2.1-2.2-2.3**), risultava che con l'atto Motta il Sig. _____ acquistava da _____, Bernard M _____, i beni distinti al Catasto Fabbricati al Fg. 3 n. 517 sub 1 e 3, ovvero la casa oggetto di esecuzione, meno il piano secondo, non ancora costruito; con l'atto Ferraris i Sigg. P. _____ e _____ acquistavano da I _____ zo e _____ a il fabbricato rurale distinto al Fg. 3 n. 524 (successivamente demolito nella sua parte fuori terra).

Va evidenziato come in entrambe gli atti trascritti, tra i confinanti viene indicato "cortile comune".

Non risultava reperibile telematicamente la trascrizione 4193 dell'atto Annese del 15/09/1979 poiché i dati di trascrizione non erano corretti (n. particolare 4193 invece del n. 4103), ma attraverso ricerche effettuate mediante accesso al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Susa, era possibile visionare e successivamente procurare la trascrizione dell'atto, da cui risultava che il Sig. _____ aveva acquistato dai Sigg. _____ e I _____ ana _____ a dei Terreni distinti al Fg. 3 n. 1117 (ex 1017b) e n. 1118 (ex 526b), confinanti, tra l'altro, con il mappale 524.

L'esame di questi atti permetteva semplicemente di appurare che il mappale 525, seppure non specificatamente indicato, veniva indicato tra le coerenze della casa e dell'attuale autorimessa, come cortile comune.

Proseguendo nelle ricerche si appurava che i beni di cui all'atto Annese erano pervenuti ai venditori per successione di _____ a

con testamento olografo a rogito notaio Annese rep. 29438/16860 trascritto a Susa il 24/01/1980 al n. 444 particolare e registrato a Susa il 28.11.1978 al n. 2398 Vol. 252, ma tra i beni non era compreso il mappale n. 525.

Proseguendo nelle ricerche si giungeva a visionare **l'atto di divisione a rogito notaio Giuseppe Romano di Susa del 29.11.1953**, trascritto in data 21.12.1953 al n. particolare 3295, col quale a

-) viene assegnato il lotto primo e precisamente in Meana di Susa in località Suffis Inferiore, porzione di fabbricato rurale costituita da tutta la casa vecchia, con diritto sul piazzale 525 sino al confine della casa nuova verso la Chiesa (cioè tra la casa e la particella 524).

e trascritto anche al n. particolare 3296, col quale a

- A) viene attribuito il lotto secondo e precisamente in Meana di Susa in località Suffis Inferiore, il fabbricato rurale detto "casa nuova" distinto al Fg. 3 n. 524 di mq 40, con diritto di passaggio e di piazzale sulla particella 525 fino al confine della casa nuova.

N.B: al momento non è possibile allegare l'atto, in attesa che venga emessa la copia dall'Archivio Notarile al quale è stato richiesto.

Va ricordato che quella che nell'atto di divisione viene chiamata "casa nuova" è in realtà il fabbricato rurale che è stato demolito con la C.E. n. 23/79 del 12.07.1979, lasciando solo la parte interrata che è stata accatastata come autorimessa, ma di fatto non utilizzabile nelle attuali condizioni in cui si trova; ne consegue che i proprietari della particella 524 hanno il diritto di passaggio e di piazzale sulla particella 525.

Analogamente il lotto primo, riguarda il fabbricato, attualmente di civile abitazione, oggetto di esecuzione ed anch'esso ha diritto sul piazzale 525

“sino al confine della casa nuova verso la chiesa”, ovvero esattamente il terreno compreso tra la casa e l’attuale “autorimessa”.

Da quanto sopra riportato emerge che i beni oggetto di abitazione hanno diritto di passaggio e di sosta (piazze) sulla particella 525, anche se evidentemente nel corso dei successivi passaggi di proprietà questo diritto non è più stato riportato negli atti di compravendita, però è da considerarsi un diritto pacifico ed acquisito.

Del resto il fatto stesso che sia stato goduto dagli attuali esecutari per diversi anni, senza che vi sia stata alcuna rimostranza, denota che lo stato di fatto è tacito ed acquisito.

Ad ulteriore conferma, detto terreno non può essere utilizzato da altri soggetti se non dai proprietari della casa oggetto di esecuzione, in quanto da un lato è delimitato dal muro della casa adiacente, da un altro da un muretto di sostegno con un dislivello di un paio di metri rispetto alla sottostante particella, dal terzo lato dalla strada comunale e dal quarto lato dalla casa oggetto di esecuzione, quindi nessuno può utilizzarlo al di fuori degli abitanti della casa dei debitori.



CONCLUSIONI

Le ricerche effettuate hanno consentito di accertare che **la particella n. 525** del Fg. 3, che di fatto costituisce il cortile della casa oggetto di esecuzione, **gode di servitù di passaggio e di piazzale a favore sia della casa insistente sulla particella n. 517 sia a favore della particella 524**, entrambe oggetto della presente esecuzione immobiliare.

Borgaro T.se, 06.03.2024

L'esperto

Geom. Giuseppe Bruera

Allegati:

- A) Estratto di Mappa
 - 1) Visura catastale storica
 - 2.1) Trascrizione 2596/1976
 - 2.2) Trascrizione 2313/1978
 - 2.3) Trascrizione 4103/1979

