



geom. Pietro Fabrizio
piazza San Vitale 45
SAN SALVO (CH)
—— < 0 > ——

Preg.mo Giudice
dott. Tommaso David
TRIBUNALE di Vasto

Oggetto : Osservazioni critiche alla Esec. Imm. N. 40/2020 - RISPOSTE

Il Scrivente in merito all'oggetto ed in base a quanto avanzato dal *Professionista delegato* dott. Claudio Cesaro Il 28.03.2022, ritiene di rispondere in siffatta maniera .

Riguardo alle *Osservazioni*

“a) Situazioni inerenti il fabbricato sede dei beni eseguiti - ...“

risponde a chiarimento delle proprie ragioni col fatto che bisogna partire da una situazione di fatto che col tempo si è consolidata.

Con il Tipo Mappale n. 250671 del 08.06.2007 non è stato individuato il numero complessivo, ed esatto, delle unità immobiliari classate giacenti sulla particella (p.cella) 810 di foglio 11 in agro di Carpineto Sinello.

Difatti riscontrando

-) un numero maggiore di unità immobiliari nei luoghi;
in particolare al piano sottotrada, sottostante l'immobile contraddistinto con p.cella 810 sub. 4, vi è un deposito, e soprastante l'immobile di p.cella 810 sub. 5 vi è una soffitta,
-) che queste quattro unità immobiliari, ai piani terra 1° 2° e S1, ciascuno autonomo, risultano serviti da un vano-scale interno, entro la sagoma di sedime del fabbricato, che collega il piano S1 al 2° piano,
-) che il citato vano-scale risulta incluso nelle planimetrie di u.i.u. catastali, creando oltre alla confusione di diritti tra il piano terra (: negozio di sub. 4) ed il piano 1° (: abitazione di sub. 5), stante la diversità di categoria (: C1 e A3), anche una interdipendenza solo momentanea (: 2007) tra gli essi.

deriva che dagli *Allegati 1] 2] 3]* si riporta l'indicazione dei beni posti in esecuzione, ossia

-) Carpineto Sinello fg. 11 p.cella 810 sub. 4, a piano terra, classato C1
-) Carpineto Sinello fg. 11 p.cella 810 sub. 5, a piano 1°, classato A3
-) Carpineto Sinello fg. 11 p.cella 810 sub. 1, a piano terra, classato B.C.N.C.

come dall'*Allegato 4*], e, come da Consulenza T.U., omesso gli immobili

-) Carpineto Sinello, soffitta a piano 2°
-) Carpineto Sinello, deposito a piano S1

che insistono nell'area di sedime del fabbricato, e quindi assoggettati fiscalmente ad essere classati

Da quanto sopra ritiene che gli immobili sottoposti ad esecuzione siano quelli desunti dalle *ISPEZIONI IPOTECARIE* (: *Allegati 1] e 3]*), esplicitati all'*Allegato 2]*, e visualizzati nel carteggio catastale (: *Allegato 4]*);

dichiarando perciò che non c'è un rapporto di accessorietà e/o di pertinenza avanzato dal *Professionista Delegato*,

- sia nella situazione attuale denunciata in Catasto Fabbricati
- che a seguito della sanatoria ai fini urbanistici

dato che sia il relitto di sottotetto, a 2° piano, che il relitto di deposito, al piano S1, devono essere denunciati in *Catasto Fabbricati*, in quanto autonomi, con vano scale di collegamento dal fronte Est del caseggiato.

Per quanto riguarda gli oneri inerenti la regolarizzazione degli immobili eseguiti il Scrivente ha ritenuto che facessero capo all'*Aggiudicatario*, con relativo ristoro dal prezzo di vendita, giudicando la probabile inerzia del *Debitore esecutato*.

“b) Quesito n. 17 (Servitù passive)“

Come da Ispezione ipotecaria, cui *Allegato 5]*, vige due Contratti tra l'Esecutato e la società “

- il primo, per l'energia elettrica (: *Allegato 6]*)
- il secondo, per la concessione in comodato di impianto fotovoltaico (: *Allegato 7]*),

col quale a questa Società il Diritto di superficie sul tetto di copertura del fabbricato e la gestione per la produzione dell'energia fotovoltaica.

A parere del Scrivente elementi di criticità non se ne vedono dato che si tratta di un semplice smontaggio, con successivo rimontaggio, specie considerando sia il positivo ritorno economico che l'impianto produce e poi dal fatto che detti lavori rientrano in concomitanza dei lavori di sanatoria citati.

“ c) Vincoli, Servitù, Oneri”

Riguardo all'uso civico del sito si unisce

- la determina del costo di affrancazione del terreno (: *Allegati 8]*)
- modulo di richiesta dell'affrancazione (: *Allegato 9]*)

A completamento la RELATA DI RIPOSTA è stata inviata al dott. Claudio Cesaro con servizio P.E.C. claudio.cesaro@commercialistinapolinord.it (*Allegato 10]*).

Si unisce

- Allegato 1]* - Ispezione ipotecaria, **Atto Notarile Pubblico** ipoteca volontaria
- Allegato 2]* - Rogito, **Contratto di finanziamento fondiario**
- Allegato 3]* - Ispezione ipotecaria, **Verbale di pignoramento immobili**
- Allegato 4]* - Catasto Fabbricati, **Elaborato Planimetrico - Elenco subaltermi**
- Allegato 5]* - Ispezione ipotecaria, **Costituzione di diritti reali a titolo oneroso**
- Allegato 6]* - S.p.A., **Contratto di fornitura energia elettrica**
- Allegato 7]* - S.p.A., **Contratto di comodato impianto fotovoltaico**
- Allegato 8]* - Comune di Carpineto Sinello, **Attesta di affrancazione canone**
- Allegato 9]* - Comune di Carpineto Sinello, **Modulo richiesta affrancazione**
- Allegato 10]* - Missiva P.E.C. al dott. Claudio Cesaro.

Tanto il Scrivente ha ritenuto per ben rispondere.

San Salvo, li 01.06.2022

geom. Pietro Fabrizio