

Arch. **Marcello Masini** Via Teverina, 94/A – 52044 Cortona (AR)
Tel. 0575.616073 - 328.5389194
Cod. Fisc. MSN MCL 69L14 D077U - P.Iva 01595360510
studio.mm400@gmail.com

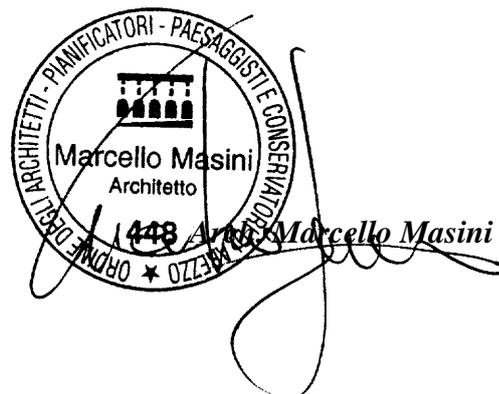
TRIBUNALE DI AREZZO

**Esecuzione Immobiliare n. 85/2021
(con riunione della 191/2022)**

[REDACTED]
(procedente)

[REDACTED]
(esecutato)

**INTEGRAZIONE n. 3
ALLA C.T.U.**



Premessa

Io sottoscritto Arch. Marcello Masini, libero professionista in Cortona, con studio tecnico in Via Teverina n. 94/A, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n. 448, sono stato nominato C.T.U. dal Giudice nell'Esecuzione Immobiliare n° 85/2021 promossa dalla [REDACTED] con sede in [REDACTED], cod. Fisc. [REDACTED] (creditore precedente), contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] C.F.: [REDACTED] (debitore esecutato).

- In data 06.03.2022 lo scrivente provvedeva a depositare relazione, datata 05.03.2022, a completamento dell'incarico ricevuto;
- In data 13.04.2022 lo scrivente provvedeva a depositare una relazione integrativa resasi necessaria a seguito di una comunicazione chiarificatrice pervenuta dal Comune di Arezzo dopo il deposito della relazione del 06.03.2022;
- In data 16.06.2023 lo scrivente provvedeva a depositare una relazione integrativa resasi necessaria a seguito della richiesta avanzata dal Giudice in merito alla eventuale “*suddivisione del compendio in più lotti*”;
- Con nota del Giudice datata 30.04.2024 ad istanza presentata da IVG in data 29.04.2024, veniva richiesto allo scrivente:

“... il liquidatore della società esecutata ed un socio presenti, rappresentavano al Custode che presso il compendio staggito vi insistono dei contatori elettrici e alcuni impianti di condizionamento, a servizio delle promiscue e limitrofe unità immobiliari non pignorate entro la presente procedura; che tale circostanza appare non emergere dalla lettura della perizia di stima; che pertanto appare opportuno sentire l'esperto stimatore, eventualmente previo nuovo sopralluogo, su tale circostanza, ai fini della esatta redazione del primo avviso di vendita e della prosecuzione delle operazioni di rilascio...”

Il Giudice disponeva pertanto “...che il ctu effettui sopralluogo e depositi relazione su quanto segnalato da ivg entro 30gg”.

Per quanto sopra indicato lo scrivente provvede con la presente relazione integrativa a rispondere ai quesiti posti dal Giudice con nota del 30.04.2024.

Risposta ai quesiti

Lo scrivente, in accordo con IVG, in data 14.05.2024 ha potuto effettuare accesso congiunto per accertare quanto sopra richiesto.

Per quanto sopra è possibile affermare:

➤ Quanto alla richiesta di chiarimento in merito all'indicazione “...*presso il compendio staggito vi insistono dei contatori elettrici... a servizio delle promiscue e limitrofe unità immobiliari non pignorate*”.

Nel locale contatori, posto al P. Interrato sono presenti **tutti** i contatori del complesso immobiliare. A tal proposito, come indicato in relazione, si ricorda che, malgrado l'esecuzione immobiliare in oggetto riguardi buona parte del fabbricato **vi sono comunque nello stesso u.i. non oggetto di esecuzione.**

Come sempre avviene per i complessi immobiliari suddivisi in più u.i. l'ente fornitore dell'energia elettrica chiede un “*punto di consegna*” unico, ove sarà portata la derivazione elettrica ed ove saranno installati tutti i contatori elettrici.

Anche in questo caso un vano del livello interrato è stato impiegato a tale scopo.

È necessario tuttavia ulteriormente ricordare che **il locale contatori fa parte del più ampio Sub 27** che, come indicato in relazione, risulta essere:

*“Part. n. 475, sub n. 27: la presente u.i., secondo quanto indicato progettualmente dalla SCIA n. 3798/2017 e secondo le indicazioni catastali, **è destinata a b.c.n.c.** “ai sub 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, **43** e 44”, ed è rappresentata a questo livello (n.d.r. il P. Interrato) dal **vano scala e loc. tecnici a servizio del fabbricato** (centrale idrica, centrale termica, contatori acqua, ecc., ecc.);*

Pertanto il “locale contatori elettrici” in questione, come la restante porzione del sub 27 di cui il richiamato locale fa parte (avente ulteriori funzioni comuni), come indicato in relazione risulta entrare in esecuzione non per la

“piena proprietà” ma per “proporzionali diritti”, (cfr. pag. 5 della Relazione Tecnica depositata, ove il sub 27 è descritto quale “b.c.n.c. “ai sub 25, 26, 28, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, **43** e 44” (ingresso, vano scala e loc. tecnici)”).

Tra quelli che abitualmente sono indicati come “locali tecnici” vi è appunto anche il locale contatori.

Come sopra indicato il richiamato b.c.n.c. è afferente anche u.i. non oggetto di esecuzione (il sub 43) pertanto, a prescindere dalla presenza o meno dei contatori, tutto il sub 27, che comprende anche il vano scala, deve essere lasciato a disposizione di tutte le u.i., comprese quelle non oggetto di esecuzione e ciò a maggior ragione in questo caso, in considerazione della presenza di due contatori attualmente attivi e che afferiscono a proprietà non oggetto di esecuzione.

Per rispondere più compiutamente alla richiesta del Giudice è infatti ulteriormente possibile dettagliare che, nel richiamato locale contatori (assieme ad altri contatori non in funzione afferenti le u.i. oggetto di esecuzione) **vi sono attualmente quantomeno 2 contatori attivi**, con relativi quadri elettrici ed apparati, che fanno capo ad u.i. non oggetto di esecuzione e più precisamente, secondo quanto indicato negli stessi contatori elettrici, uno destinato alla filiale “**██████**” ed uno alla “**██████████**” o comunque più in generale ad u.i. non oggetto di esecuzione.

Foto: vista del vano contatori con i contatori ed apparati presenti, tra cui quelli di u.i. non oggetto di esecuzione



Pertanto la possibilità di accesso al presente vano (come del resto a tutti i restanti b.c.n.c. che afferiscono anche u.i. non oggetto di esecuzione) deve certamente essere concessa anche alle restanti proprietà non oggetto di esecuzione.

Visto che le u.i. oggetto di esecuzione sono di fatto un cantiere ancora in via di completamento, è peraltro anomalo che siano in atto lavori anche su b.c.n.c. senza che siano state coinvolte tutte le proprietà del fabbricato, o quantomeno tutte quelle a cui i b.c.n.c. sono afferenti. In tal senso non è stata reperita infatti alcuna documentazione né risulta istituito ancora alcun condominio che possa gestire tali aspetti (cfr. pag. 51 della relazione depositata).

Degno di attenzione è viceversa il fatto che, come già indicato nella relazione depositata, **l'accesso al b.c.n.c. sub 27 (che comprende fra gli altri oltre ai vani tecnici del P. interrato, e quindi i citati contatori, anche il vano scala) è di fatto impossibile senza il passaggio attraverso il sub 28** che costituisce la prima parte dell'ingresso al fabbricato ove si trova il portone di accesso. Quest'ultimo tuttavia catastalmente non è classificato come b.c.n.c. ma come "unità in corso di costruzione" ed è integralmente oggetto di esecuzione per la piena proprietà. **Non si comprende pertanto quale accessibilità avrebbero i b.c.n.c. senza l'accesso alla richiamata proprietà oggetto di esecuzione.**

A tal proposito cfr. quanto già indicato dallo scrivente a pag.13 della relazione ove si chiariva:

*"...È infine necessario segnalare che, la u.i. individuata catastalmente quale **sub 28**, altro non è che la prima parte dell'ingresso al fabbricato. Non si comprende pertanto come mai la stessa non sia classificata come b.c.n.c. alla stessa stregua del sub 27 che ne costituisce il naturale proseguimento (fondendosi peraltro necessariamente con quest'ultimo). In realtà oggi la stessa è "unità in corso di costruzione". **A Giudizio dello scrivente dovrà pertanto essere eseguita una variazione della richiamata u.i. in tal senso. In assenza di ciò non vi sarebbe la possibilità di accesso al vano scala, conseguentemente a tutte le u.i. oggetto di trattazione.**"*

➤ Quanto alla richiesta di chiarimento in merito all'indicazione *"presso il*

compendio staggito vi insistono alcuni impianti di condizionamento ... a servizio delle promiscue e limitrofe unità immobiliari non pignorate”.

Attorno al P. Interrato è perimetralmente presente una intercapedine. Come visibile dall'*Elaborato Planimetrico Catastale* ultimo (del 29.12.2017) e precedenti, **l'intercapedine del fabbricato non assume alcun numero di subalterno, trattandosi di un volume prettamente tecnico finalizzato alla protezione dell'intero fabbricato, pertanto di fatto bene comune (come ad esempio può esserlo il sistema fognario di un fabbricato, rispetto alle singole u.i.)** in quanto realizzata “a difesa” della salubrità dell'intero fabbricato e a protezione delle sue strutture.

Dal sopralluogo eseguito è stata constatata la presenza nella citata intercapedine di n. 6 motori di condizionatori afferenti u.i. non oggetto di esecuzione.

Foto: Vista di alcune delle unità esterne dell'impianto di condizionamento presenti nell'intercapedine:





La presenza degli stessi durante i precedenti accessi non è stata rilevata in quanto va ricordato che le u.i. oggetto di esecuzione risultano di fatto essere ancora un ampio cantiere in fase di realizzazione, di quasi 4.000 mq, pertanto localmente caratterizzato dalla presenza di materiali abbandonati, impianti solo parzialmente realizzati/smantellatici, ecc., ecc. Non è pertanto facile in tale condizione comprendere l'effettiva consistenza ed uso di quanto presente.

Secondo quanto potuto accertare e quanto confermato dagli stessi delegati della [REDACTED], intervenuti per consentire l'accesso (vedi allegato verbale di accesso), i sei motori dei condizionatori in questione sono stati installati ai tempi della cessione delle u.i. (non oggetto di esecuzione) che oggi li impiegano, pertanto ben oltre un decennio fa. La tipologia, condizione e caratteristiche delle macchine presenti confermano appieno tale indicazione.

A tal proposito va peraltro ulteriormente rilevato che:

- L'intercapedine, che come sopra indicato ha comunque una valenza comune per tutto il complesso immobiliare, ha una funzione di protezione e non dovrebbe essere destinata ad altri impieghi;
- L'accessibilità della stessa può comunque avvenire tramite il b.c.n.c. sub 27 già richiamato in risposta al precedente quesito;
- La stessa è comunque ugualmente accessibile tramite le griglie di copertura, che costituiscono parte del marciapiede del fabbricato e che

sono rimuovibili.

Foto: Vista della griglia rimuovibile che copre localmente l'intercapedine



Resto a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

* * * * *

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

Cortona, addì 20 maggio 2024.

Il Tecnico incaricato
Arch. ~~Marcello Masini~~
Marcello Masini
Architetto
1448
ORDINE DEGLI ARCHITETTI, PIANIFICATORI - PAESAGGISTE E CONSERVATORI DELLA PROV. DI AREZZO