

Geom. Francesco Scarpelli

Progettazione - Topografia - Catasto - Consulenze Tecniche

TRIBUNALE DI FIRENZE – Giudizio di Divisione – Procedura R.G. N. 1083/2020 (derivante da E.I. R.G. N. 676/2015)
Memoria inerente i quesiti integrativi indicati nel provvedimento del Giudice Dott.ssa Giovanna Mazza del 05/04/2024

La presente memoria viene redatta a seguito del provvedimento del Giudice Dott.ssa Giovanna Mazza del 05/04/2024 nel quale mi vengono posti i seguenti quesiti integrativi:

“...dispone che il CTU Geom. Francesco Scarpelli, verificata la presenza dell’“Accordo per il subentro dei condomini nell’impianto di ascensore” del 24-11-2021, indichi l’onere da corrispondere per avvalersi dell’ascensore sulla base di specifica attestazione rilasciata dall’Amministratore del condominio;

Dispone che il nominato CTU confermi l’indicazione del delegato secondo cui dalle visure catastali risulta che a seguito di variazione toponomastica del 05/11/2019 il numero civico dei beni pignorati risulta il n. 6 (anziché il n. 10) ai fini della esatta indicazione nell’avviso di vendita...”

1° quesito – Dispone che il CTU Geom. Francesco Scarpelli, verificata la presenza dell’“Accordo per il subentro dei condomini nell’impianto di ascensore” del 24-11-2021, indichi l’onere da corrispondere per avvalersi dell’ascensore sulla base di specifica attestazione rilasciata dall’Amministratore del condominio

Il tema dell’ascensore da realizzare/installare all’interno del condominio di Via Jacopo Nardi N. 10 è una vicenda annosa che si protrae da tempo. L’accordo per il subentro dei condomini nell’impianto di ascensore del 24/11/2021 è in essere ed è stato siglato all’unanimità dagli stessi condomini in sede di assemblea nella medesima data così come risulta dal documento allegato agli atti di causa del fascicolo informatico. Di seguito si riportano i punti salienti contenuti nella scrittura privata:

- *...il condominio con delibera del 04/04/2019, non impugnata, ha approvato e autorizzato la realizzazione di un impianto di ascensore nel vano scale condominiali...*
- *...allo stato attuale, l’impianto di ascensore, verrà realizzato a spese di due soli condomini...*
- *...trattandosi di un impianto realizzato all’interno di un condominio, ciascun condomino potrà chiedere, in futuro, di poterlo utilizzare, previo pagamento, per la propria quota parte, dei costi di realizzazione e di gestione dell’opera e di tutti gli oneri afferenti e sostenuti dalle condomine ----- e -----.*
- *L’impianto di ascensore...verrà realizzato a totale spese dei condomini ----- e ----- che si ripartiranno i costi in base alla tabella millesimale...”*
- *Al termine dei lavori il DL o il tecnico incaricato redigeranno un consuntivo finale con cui riepilogare tutti i costi affrontati per tale impianto, comprensivo di spese tecniche e quant’altro afferente, consuntivo che verrà consegnato all’Amministratore Condominiale e che farà fede nel caso in cui qualche altro condomino volesse utilizzare in futuro detto impianto.*
- *Al fine di determinare l’importo dovuto da ciascun condomino per poter subentrare e usufruire dell’impianto si dovrà utilizzare la seguente formula:*

$$Q = (C \times M) : T$$

Dove:

Q – è la quota da pagare per chi subentra

C – è il costo totale dell’opera, attestato dal DL o dal tecnico come previsto al punto 3 di questo atto, maggiorato degli interessi legali e delle spese sostenute per la sua manutenzione, al netto del credito d’imposta eventualmente

ceduto e riconosciuto e maggiorato di eventuali ulteriori oneri, anche per sanzioni, che dovessero risultare pagati al momento in cui dovrà essere calcolato il subentro

M – è il valore millesimale dell'aderente in relazione alla tabella ascensore approvata dall'assemblea

T – è il totale dei millesimi comprensivi, oltre che di quelli che già hanno sostenuto il costo, anche dell'aderente

La quota che verrà determinata per il subentro dovrà essere corrisposta a chi ha, a quel momento, anticipato i costi e ripartita in proporzione a quanto da ciascuno anticipato

- *Le spese di gestione, pulizia e manutenzione, ivi comprese ogni onere per il costo dell'energia elettrica e per la richiesta ed installazione del contatore, saranno inizialmente assunte dalle condomine che avranno realizzato e useranno l'impianto*

In ipotesi di subentri da parte di altri condomini, tali costi ed oneri successivi verranno ripartiti sulla base delle tabelle millesimali ascensore da adeguare con i nuovi partecipanti

Già prima dello scioglimento della riserva da parte della Dott.ssa Mazza del 05/04/2024, mi ero messo in contatto con l'Amministratore di Condominio, Arch. Germani, per avere delucidazioni in merito a detto ascensore e alle modalità di fruizione e di spesa per l'utilizzo da parte del futuro proprietario dell'appartamento oggetto della presente controversia; con PEC del 09/02/2024 avevo richiesto informazioni in merito al quale avevo ottenuto risposta, sempre a mezzo PEC in data 13/02/2024 nel quale mi veniva riferito:

"...In risposta alla Sua mail Pec del 9 febbraio 2024 sono a precisarLe in qualità di Amministratore del Condominio di Via Nardi 10 che l'impianto di ascensore di nuova costruzione ubicato all'interno del Condominio in oggetto è a tutti gli effetti di Proprietà esclusiva dei Condomini ----- e -----, ancorché autorizzato dal Condominio nella sua interezza.

Tengo a precisare che le chiavi dell'impianto sono ad oggi nella disponibilità esclusiva di numero 02 proprietari e che gli altri Proprietari del Condominio potranno in futuro aderire a questa "comunione" dell'impianto ascensore, versando la relativa quota a favore degli attuali Proprietari esclusivi.

L'impianto ovviamente, come per Legge, è già stato predisposto con sbarchi a tutti i piani..."

Conseguentemente al provvedimento della Dott.ssa Mazza del 05/04/2024 (notificato al sottoscritto in data 19/04/2024) ho quindi provveduto a richiedere all'Amministratore di Condominio con PEC del 23/04/2024, attestazione formale dell'onere da corrispondere per avvalersi dell'ascensore relativamente alla proprietà ----- oggetto della presente controversia, ottenendo la seguente risposta a mezzo PEC in data 03/05/2024:

"...faccio riferimento alla Sua cortese richiesta contenuta nella Pec del 23 aprile 2024, per comunicarLe che in qualità di Amministratore p.t. del Sub condominio Ascensore non sono autorizzato al momento a divulgare dati afferenti ai soli proprietari dell'impianto di ascensore nella persona delle Sigg.re ----- e -----, mi sono attivato nei loro confronti al fine di essere autorizzato alla divulgazione nei suoi confronti dei dati richiesti.

Non appena mi perverrà detta autorizzazione sarà mia cura trasmetterLe quanto richiesto..."

Ricevuta detta corrispondenza ho dato seguito inviando una seconda PEC di sollecito in data 07/05/2024 al fine di ottenere l'attestazione richiesta nel provvedimento del 05/04/2024 non ottenendo però alcuna risposta

In definitiva, lo stato dell'arte ad oggi vede la presenza dell'ascensore all'interno del vano scala condominiale, ascensore che però risulta di proprietà di sole due condomine (ancorché autorizzato dal condominio), Sig.re ----- e -----, la cui predisposizione per lo sbarco ai piani è stata realizzata per l'intero condominio (fra cui l'appartamento dei Sig.ri -----). La fruizione dell'ascensore è possibile previa il versamento della quota di subentro. Il calcolo del costo per il subentro nella

fruizione dell'ascensore è riportato in maniera dettagliata nella scrittura privata del 24/11/2021 allegata agli atti di causa e sopra riportata nei punti salienti. Ad oggi non è possibile determinare il costo per la fruizione di detto ascensore non avendo ricevuto alcuna attestazione da parte dell'amministratore di condominio.

2° quesito – Dispone che il nominato CTU confermi l'indicazione del delegato secondo cui dalle visure catastali risulta che a seguito di variazione toponomastica del 05/11/2019 il numero civico dei beni pignorati risulta il n. 6 (anziché il n. 10) ai fini della esatta indicazione nell'avviso di vendita

Il numero civico riportato in visura catastale risulta errato, il civico corretto è Via Jacopo Nardi N. 10 come da foto allegata.



Scandicci, 09 maggio 2024

Collegio Provinciale
Consiglieri a tempo pieno Laureati
11024/2016
Geom. Francesco Scarpelli
5/02/16
Francesco Scarpelli