

TRIBUNALE DI BARCELLONA POZZO DI GOTTO
(PROVINCIA DI MESSINA)

Esecuzione Immobiliare: **N.R.G. n. 12/2018 R. Es.**

Nei confronti di:

Promossa da:

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE
Dott.

RLAZIONE INTEGRATIVA
CHIARIMENTI RICHIESTI IN DATA 02/09/2019
PERIZIA DI STIMA DEI BENI PIGNORATI



(Arch.

Barcellona P.G. li, 21/OTT/2019

Via Umberto I° n. 179 - Barcellona P.G. (ME) - cell. 366/7402425 -
Email: [@libero.it](mailto:libero.it) - PECmail: [@pec.it](mailto:libero.it@pec.it)

1. PREMessa E INCARICO

Il sottoscritto arch. _____, iscritto all' Albo professionale degli architetti della provincia di Messina con il n. 1365 ed all' Albo dei C.T.U. del Tribunale di Barcellona P.G.(ME), con studio professionale in Barcellona P.G.(Me) via Umberto I°, n. 179, in data 13/12/2018 veniva nominato come esperto per la stima dei beni pignorati nel procedimento promosso da " _____" nei confronti di " _____", consistente nei seguenti immobili, uno al piano cantinato adibito a magazzino con vano deposito ed uno al piano terra adibito a locale commerciale siti in Via J.F. Kennedy nn. 179 e 181, nel Comune di Barcellona P.G.(ME), a cui si rinvia per la specifica.

Comunicatomi l'incarico nel procedimento iscritto al **N.R.G. n. 12/2018 R. Es.**, lo scrivente accettava l'incarico e prestava giuramento in data 19/12/2018 (non si allega l'accettazione, la nomina ed il giuramento in quanto presente agli atti), consegnata la perizia per l'udienza dell' 11 luglio 2019, gli veniva richiesta un'integrazione a chiarimento di alcuni punti da parte del Giudice dell'Esecuzione, da consegnare per l'udienza del 12 Marzo 2020.

2. Chiarimenti richiesti

Considerato che _____, per effetto della compravendita trascritta a favore dell'esecutata, secondo la giurisprudenza di legittimità, gli immobili staggiti costituiscono ormai parte di un complesso condominiale e che l'alienante, ha perso a quel punto la qualità di proprietario esclusivo delle pertinenze e delle cose e dei servizi comuni dell'edificio;

viene richiesto :

- se, relativamente alla «zona deposito avente una superficie di circa mq. 76 all'interno della quale si trovano, tra l'altro, l'autoclave, i serbatoi idrici ed i motori di sollevamento che hanno sempre servito l'intero fabbricato», in base alla consistenza dei luoghi, sia possibile affermare che il terzo condomino abbia un diritto di servitù di passaggio per accedere all'autoclave, ai serbatoi idrici e ai motori di sollevamento
- se, in base alla consistenza dei luoghi, lo spazio di isolamento a confine con il fabbricato Spinella sia l'unica via per accedere agli appartamenti siti ai piani fuori terra;

RELAZIONE

Sulla base dei dati raccolti nel corso delle indagini, svolte presso gli uffici ed enti in precedenza menzionati, dagli accertamenti, dal sopralluogo effettuato ed a seguito dell'elaborazione degli stessi, lo scrivente CTU, redige la seguente relazione tecnica a chiarimento, per rispondere ai quesiti posti dalla S.V. Ill.ma Dott.

- 1) con riferimento alla zona deposito avente una superficie di circa mq. 76 all'interno della quale si trovano, tra l'altro, l'autoclave, i serbatoi idrici ed i motori di sollevamento che hanno sempre servito l'intero fabbricato si precisa che la stessa fa parte interamente del foglio 18 part.1389 sub 2, e che il vano contenente l'autoclave di mq 24,70 circa e quello contenente i serbatoi mq 11,90 circa hanno due porte d'accesso separate dal vano deposito,(foto 15/16) allegate alla perizia.

Le opere idrauliche presenti in questa zona, realizzate all'origine, sono, come detto, al servizio di tutto lo stabile e dalla situazione di fatto esistente emerge con chiarezza che l'unica via di accesso a tale zona, per effettuare la manutenzione ordinaria e straordinaria all'autoclave e ai serbatoi, è quella costituita dallo spazio di isolamento al confine con il fabbricato non sussistendo alternative alla stessa.

- 2) per quanto riguarda l'accesso ai piani fuori terra, la situazione di fatto in cui versa attualmente l'immobile è tale da far ritenere a buon diritto che, l'unica via d'accesso sia lo spazio di isolamento al confine con il fabbricato oggi vincolato a parcheggio per la media struttura di vendita. Tale accesso si rivela, infatti l'unico praticabile per chiunque debba recarsi ai piani superiori atteso che, allo stato, non appare possibile in via di fatto ipotizzare un accesso attraverso l'ingresso alternativo collocato all'inizio dello spazio di isolamento al confine con la proprietà (indicato nella planimetria). Un eventuale passaggio da tale punto, oltre ad essere meno agevole, sarebbe comunque precluso dalla presenza di una struttura in vetro e alluminio (indicate nella planimetria) adibite a ufficio, che occupando interamente lo spazio di isolamento in tutta la sua larghezza rendono di fatto impossibile l'accesso. Una eventuale rimozione di tali manufatti, laddove abusivi, deve tener conto della possibile loro sanabilità.

In ogni caso, come già accennato, l'accesso attraverso lo spazio di isolamento al confine con il fabbricato si rivela il più agevole sotto il profilo della maggiore comodità in considerazione della minore lunghezza dello stesso e della

sua migliore praticabilità per la conformazione del passaggio rispetto a quello eventualmente alternativo (spazio isolamento proprietà Miano) che presentando delle asperità (n3 gradini) non consentirebbe comunque un transito con auto.
Per maggiore chiarimento allego Planimetria Esplicativa.

Revisione stima

Per effetto delle considerazioni sopra riportate è da ritenere che la stima dell'immobile quale già rappresentata nella precedente perizia debba essere aggiornata nei termini che seguono.

Per il calcolo dell'indennità per l'imposizione della servitù coattiva si fa riferimento alla teoria del valore complementare (valore del danno come differenza tra valore di mercato dell'immobile in assenza dell'opera generatrice del danno e in presenza dell'opera, considerando la riduzione delle diverse caratteristiche qualitative del fondo derivante dalla servitù).

Ricalcolo stima

Nel ricalcolare al stima precedentemente effettuata ,in considerazione della servitù che dovrebbe nascere su l'intero lotto pignorato, viene utilizzata la formula per il calcolo del Valore Complementare:

$$\mathbf{Vc = Vd = Vm1 - Vm2}$$

Vc = valore complementare

Vd = valore del danno

Vm1 = valore di mercato prima del danno

Vm2 = valore di mercato dopo il danno

Valore Totale Prima € 840.825,00 -

Valore del danno Vd € 80.640,06

.....
Valore finale totale € 760.184,94

In c.t. = € 760.185,00

Il valore così ottenuto in considerazione dei parametri discrezionali utilizzati ammonta ad **€ 760.185,00** dicasi Euro settecentosessantamila centottantacinque/00.

Certo di avere risposto in maniera esauritiva, ai quesiti posti dalla S.V. colgo l'occasione per porgerle cordiali saluti.

Con Osservanza

Barcellona P.G. (ME) lì, 21/OTT/2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



(Arch. _____)

N.B.

Si allegano piante esplicative, Piano Terra e Piano Cantinato (garage deposito)



