

[REDACTED]

v. Soett.le

[REDACTED]

v.

[REDACTED]

p.c.

v.

[REDACTED]

Tribunale di Arezzo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari
ESECUZIONE IMMOBILIARE n.114/2019 R.G.E.

Giudice: **Dr. Andrea Turturro**

Promossa da

[REDACTED]

Contro

[REDACTED]

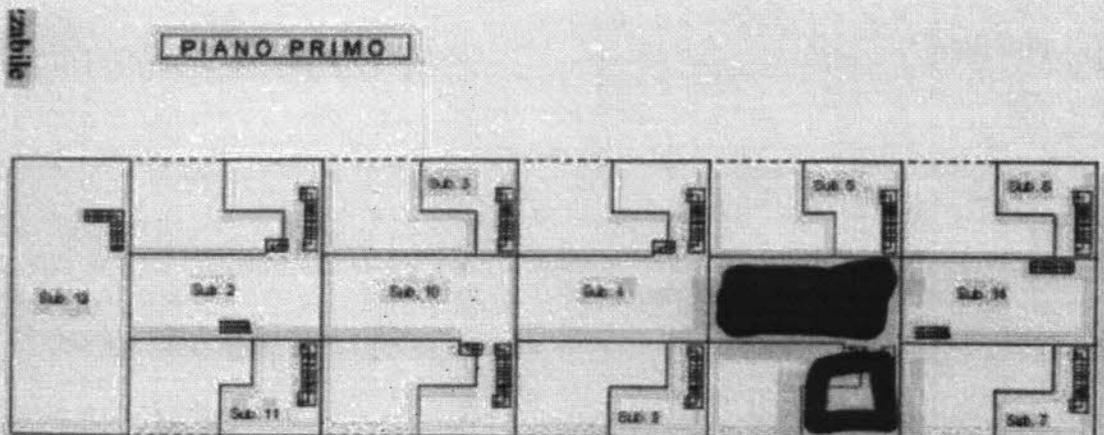
[REDACTED]

[REDACTED] Esperto stimatore
nominato dal G.E del Tribunale di Arezzo per la valutazione di stima dei beni pignorati di cui alla
procedura Es. Imm. n.114/2019 R.G.E.,

premesse che:

- [redacted] nella propria Relazione di Consulenza Tecnica ha segnalato che nell'u.i. pignorata catastalmente identificata al C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.8, presenza di evidenti infiltrazioni di acqua meteorica (percolante dalla copertura) in corrispondenza degli ambienti al P.1° (camera e bagno) che hanno determinato un forte deterioramento dei pannelli in cartongesso ivi presenti con distacco di alcune parti dei pannelli del soffitto;
- l'u.i. Sub.8 in questione risulta essere inserita all'interno di un edificio di più ampia consistenza (P.Ila 144) formato n.14 unità immobiliari (condominio [redacted]), ubicato Comune di Terranuova Bracciolini (AR), Fraz. Piantravigne n.60.

Sotto viene riportato l'elaborato planimetrico catastale ove risulta evidenziata in rosso la porzione (Piano 1°) dell'u.i. Sub.8 ove sussistono le infiltrazioni, oltre a due foto della facciata ove è stata posta una freccia di colore rosso in corrispondenza del dell'u.i. Sub.8 ove sussistono le infiltrazioni,





prospetto edificio



prospetto edificio

- la copertura del Sub.8 risulta essere formata da una falda con pendenza costante (con manto costituito da elementi in laterizio comunemente chiamati *tegolini*), e pertanto trattasi di copertura ordinaria e non di lastrico solare ad uso esclusivo;

- con doc. a data 18/02/2025 l'I.V.G. ha depositato in PCT Istanza al G.E. con allegata relazione/documentazione;

-- estratto Istanza al G.E. depositata da I.V.G. --

che successivamente, a mezzo di pec datata 11 febbraio 2025,

l'amministratore di condominio informava questo custode che [redacted]

[redacted] verificato lo stato dei luoghi, attestava che "il tetto dal quale provengono le infiltrazioni è di proprietà esclusiva dell'appartamento - pignorato - e non di natura condominiale".

che lo stesso [redacted] a mezzo di email, trasmetteva a questo custode elaborato planimetrico, con evidenziata in verde la parte della copertura a comune e in rosso la parte di proprietà esclusiva (da cui si genererebbero le infiltrazioni).

fa istanza

affinché il Giudice, alla luce delle comunicazioni pervenute dall'amministratore di condominio e dal proprio tecnico incaricato, voglia valutare l'opportunità di sentire nuovamente l'esperto stimatore nominato,

[redacted] affinché accerti se la porzione di copertura da cui si generano le infiltrazioni è di natura condominiale o meno, ricercando, nel caso in cui i lavori fossero di spettanza esclusiva della proprietà pignorata, preventivi di spesa per la risoluzione delle problematiche legate alle infiltrazioni.

Si allegano le comunicazioni e la documentazione richiamata.

Dalla relazione/documentazione allegata all'Istanza depositata, (in sintesi) si rileva l'operato de I.V.G. e quanto ricevuto dallo [redacted] (amm.re del condominio) e dal tecnico incaricato dal condominio [redacted]

Appresso vengono riportate le risposte inviate a I.V.G. dallo [redacted] dal tecnico incaricato dal condominio:

-- comunicazione PEC inviata a I.V.G. da "Studio SRL condomini" --

[redacted]
Oggetto: Re: POSTA CERTIFICATA: Re: Richiesta intervento manutenzione su copertura del condominio [redacted]
Tribunale di Arezzo RGE 114/2019

Buonasera,
la presente per informarvi che, in seguito al sopralluogo eseguito all'interno dell'appartamento interessato, ci siamo messi in contatto con [redacted] che, negli anni precedenti, aveva predisposto le tabelle millesimali per il condominio.
Quest'ultimo ci ha riferito che il tetto dal quale provengono le infiltrazioni è di proprietà esclusiva dell'appartamento e non di natura condominiale.
Per conoscenza vi indichiamo qui di seguito il numero del [redacted] così che possiate contattarlo per un confronto tecnico.
Per qualsiasi chiarimento rimaniamo a vostra completa disposizione.
Cordiali saluti

[redacted]
[redacted]
Condominio La Tabaccaia Procedura 114/2019

Data: 17 febbraio 2025 15:23:51

Allegati (3): Millesimi La Tabaccaia Terranuova Bracciolini.pdf (1.22 MB) -
DOC_1488945950.pdf (31.44 KB) - Elaborato Planimetrico.pdf (43.35 KB)

Buonasera,
la porzione evidenziata in rosso per quanto riguarda la copertura è di proprietà esclusiva per quanto riguarda la porzione di copertura evidenziata in verde trattasi di proprietà a comune

Cordiali Saluti
[redacted]
[redacted]
[redacted]

- Il G.E., Visto l'Istanza de I.V.G., in data 18/02/2025 ha disposto all'esperto stimatore di provvedere urgentemente a quanto indicato da custode.

Premesso quanto sopra riportato,

rilevato che (in sintesi), l'I.V.G. ha ricevuto informazioni da l'amm.re condominiale [redacted] e dal tecnico incaricato dal condominio [redacted] che il tetto dal quale provengono le infiltrazioni è di proprietà esclusiva dell'appartamento e non di natura condominiale,

[redacted] in adempimento della disposizione ricevuta: (".....accerti se la porzione di copertura da cui si generano le infiltrazioni è di natura condominiale o meno.....") procede a relazionare in merito.

In conclusione

tenuto conto:

- ✓ dell'art.1117 del Codice Civile che identifica le parti comuni dell'edificio,

-- estratto de art.1117 del Codice Civile --

Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari dei diversi piani o porzioni di piano di un edificio, se non risulta il contrario dal titolo che, a pena di nullità, deve precisarne la diversa destinazione d'uso:

1) tutte le parti dell'edificio necessarie all'uso comune, quali il suolo su cui sorge l'edificio, le fondazioni, i muri maestri, i tetti e i lastrici solari, le scale, i portoni di ingresso, i vestiboli, gli anditi, i portici, i cortili;

2)

- ✓ che **non è stato riscontrato titolo dal quale risulti il contrario di quanto dettato dall'art. 1117 del Codice Civile;**

in merito a quanto disposto del G.E. a data 18/02/2025,

seppur la proprietà del singolo condomino Sub.8 in questione ricade nella proiezione verticale della porzione di copertura che necessita di intervento manutentivo, detta circostanza non determina la proprietà privata della copertura (che rimane condominiale), ma solo eventualmente una particolare attribuzione della spesa tra i condomini da determinarsi dall'amm.re condominiale in base alla normativa vigente;

conseguentemente, la sottoscritta

ritiene che la porzione di copertura da cui si generano le infiltrazioni è di proprietà condominiale, salvo eventuale diverso titolo, e che pertanto l'intervento manutentivo alla copertura in questione non sia di competenza del singolo condomino avente titolarità esclusiva dell'u.i. sottostante, ma bensì del condominio nella figura dell'amm.re condominiale in base all'art.1130 del Codice Civile il quale attribuirà la spesa al/ai singolo/i condomino/i in base alla normativa vigente, previo diretto contatto con il custode giudiziario in persona de I.V.G..

Considerato quanto sopra, alla luce delle evidenziazioni dianzi riportate [REDACTED]

CHIEDE

> all'amm.re condominiale nella figura dello [REDACTED] ed al tecnico incaricato dal Condominio [REDACTED]
di specificare in base a quale titolo risulti il contrario di quanto dettato dal Codice Civile con produzione del titolo medesimo, rispondendo entro 10 gg. alla presente istanza, avvisando che trascorso la tempistica dianzi indicata, la sottoscritta relazionerà al G.E. sul merito della questione.

[REDACTED]

In Fede, L' Esperto
[REDACTED]