

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

Giudice: **Dr. Andrea Turturro**

Promossa da:

Contro:

## Consulenza integrativa in risposta alla Disposizione del G.E. a data 18/02/2025

Premesso che:

- 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 i [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.

- il G.E. in data 18/02/2025 **ha disposto** quanto segue:

"Visto,

manda all'esperto stimatore di provvedere urgentemente a quanto indicato dal custode.  
Si comunichi."

Ciò premesso,

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] quale 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.,

in adempimento della disposizione ricevuta: ( *".....accerti se la porzione di copertura da cui si generano le infiltrazioni è di natura condominiale o meno....."* )

dopo avere preso contatto telefonico con il tecnico incaricato dal condominio [redacted] per un confronto,

ha proceduto a redigere una relazione (All.01) ove è riportata la questione e le motivazioni che hanno portato la sottoscritta alle proprie conclusioni appresso riportate.

### Conclusioni

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 [REDACTED]

**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..

Esprese le proprie motivate conclusioni [REDACTED] HA CHIESTO con PEC inoltrata il 24/02/2025 (All.02):

- all'amm.re condominiale nella figura dello [REDACTED] ed al tecnico incaricato dal Condominio nella figura [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.

Trascorsi oltre 10 gg. dall'invio della richiesta, non avendo ricevuto:

- alcun diverso titolo;
- alcun risposta e/o contatto da parte dei soggetti interpellati;

[REDACTED] procede a confermare le proprie conclusioni, che in sintesi vengono nuovamente riportate:

**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..

Per una integrale comprensione della questione si rimanda alla visione dell'All.01\_ ove sono riportati elaborati/foto/motivazioni in forma estesa.

\*\*\*\*\*

In Fede, L' Esperto