



TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Il Giudice dell'esecuzione,

letta l'istanza depositata in data 10.1.2024 dal custode, con cui segnala:

- di essere stato notiziato in pari data dal Responsabile Servizio Edilizia Privata – Controllo del Territorio del comune di Montevarchi, Dott.ssa Angela Stocchi, dell'emissione di una Ordinanza Sindacale n. 312 del 28.12.2023, emessa nei confronti del debitore esecutato a seguito di segnalazione del Comando dei Vigili del Fuoco per il crollo di un solaio in una camera da letto dell'immobile staggito avvenuto in data 23.12.2023;
- che a seguito di ciò veniva fatto evacuare l'immobile, avendo i Vigili del Fuoco comunicato agli occupanti che l'immobile non poteva essere più utilizzato, e installata una transenna lungo tutto l'immobile;
- che con l'ordinanza richiamata viene ordinato al proprietario dell'unità immobiliare:
 1. *“di non utilizzare l'appartamento come sopra individuato oggetto di crollo del solaio e di non fare utilizzare lo stesso da coloro che appartengono al proprio nucleo familiare o che comunque vi risiedono, fino a quando sia certificata da un tecnico abilitato l'avvenuta messa in sicurezza dell'immobile e che lo stesso può essere nuovamente abitato;*
 2. *di fare effettuare da un tecnico abilitato una approfondita verifica - entro e non oltre 30 giorni dalla notifica della presente ordinanza, da trasmettere al Servizio Edilizia Privata – Controllo del Territorio - della copertura dell'abitazione e dei solai immediatamente sottostanti che costituiscono il soffitto dei locali della casa, che evidenzi le condizioni statiche della copertura, le cause dei distaccamenti e delle infiltrazioni nei locali sottostanti e indichi quali lavori siano necessari per garantire la sicurezza delle persone che vi abitano nonché gli interventi necessari per il consolidamento e ripristino;*
 3. *le opere aventi rilevanza edilizia dovranno essere precedute dal deposito del titolo abilitativo e potrà essere utilizzata la procedura prevista dal Regolamento Edilizio all'art.10. per l'esecuzione dei lavori urgenti;*
 4. *i lavori ritenuti indispensabili per la sicurezza delle persone dovranno essere conclusi*

entro e non oltre 90 giorni dal deposito della verifica, mentre i restanti lavori che si intendano comunque realizzare potranno essere eseguiti nella tempistica prevista dalla normativa vigente in materia;

5. *di specificare nell'oggetto della verifica, nonché in quello del titolo abilitativo presentato, che trattasi di atti conseguenti alla presente ordinanza, indicandone gli estremi.*
 6. *Di indicare nella verifica almeno un contatto telefonico del proprietario o di un delegato, qualora il Servizio Edilizia avesse necessità di mettersi in contatto con il destinatario dell'ordinanza”;*
- di aver tentato di prendere immediati contatti con il debitore esecutato, che tuttavia risulta allo stato irreperibile ai recapiti forniti;
 - che, recatosi il medesimo giorno presso l'immobile staggito, lo stesso appariva effettivamente non più occupato, chiuso e transennato, ma dall'esterno non è possibile verificare l'entità del crollo avvenuto;
 - che la prossima asta è fissata per la data del 17 gennaio 2024;

esaminato il fascicolo;

ritenuto doversi disporre immediato sopralluogo congiunto del custode con l'esperto stimatore nominato nella presente procedura, geom. Nicola Bagnoli, autorizzando il custode ad accedere forzosamente all'immobile staggito in caso di reiterata irreperibilità di parte esecutata e disponendo il deposito di relazione integrativa da parte dell'esperto sullo stato dei luoghi e sugli interventi indifferibili ed urgenti;

considerato infatti che si condivide quell'orientamento giurisprudenziale secondo cui le spese necessarie per preservare l'immobile pignorato e, cioè, le spese indissolubilmente finalizzate al mantenimento del bene in fisica e giuridica esistenza (con esclusione, quindi, delle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene, quali le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria o gli oneri di gestione condominiale) sono comprese tra le spese «per gli atti necessari al processo» che, ai sensi dell'art 8 D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, il giudice dell'esecuzione può porre in via di anticipazione a carico del creditore procedente (Cass. civ. 12877/2016);

ritenuto altresì doversi procedere alla revoca d'asta, essendo sopravvenuto un evento, quale il crollo del solaio, di cui non è stata data pubblicità in perizia;

pqm

revoca l'esperimento di vendita del 17.1.2024, autorizzando il professionista delegato a restituire eventuali cauzioni agli offerenti, telematici o analogici;

dispone che l'esperto e il custode, adottate tutte le cautele del caso per la loro sicurezza, effettuino sopralluogo congiunto presso il compendio staggito entro e non oltre il 18.1.2024;

dispone che l'esperto, tenuto conto del principio sopra enunciato, entro 30 giorni dall'accesso rediga relazione sullo stato dei luoghi, indicando gli interventi indifferibili ed urgenti da porre in essere per evitare danni a persone e/o cose nonché gli interventi necessari per il consolidamento e ripristino, depositando tre preventivi di spesa;

fissa l'udienza del 28 febbraio 2024 ore 13:00 per statuire nel contraddittorio con le parti sulla relazione dell'esperto stimatore, **disponendone la comparizione all'udienza come sopra fissata.**

Si comunichi con urgenza.

Si notifichi, a cura del Custode IVG, al Comune di Montevarchi.

Arezzo, 11 gennaio 2024

IL GE

Elisabetta Rodinò di Miglione

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it