

TRIBUNALE ORDINARIO DI IVREA

Sezione EE.II.

Esecuzione Immobiliare R.G.E. 21/2022

Giudice dell'Esecuzione Dott. Augusto Salustri

Promossa da

Creditore Procedente
Creditore Procedente
Creditore Procedente
Creditore Procedente
Creditore Intervento

contro

Debitore executato, costituito

Riscontro a ricorso ex art. 591 ter c.p.c.

Esperto stimatore: Arch. Valentina Bianco



Incarico

La sottoscritta Valentina BIANCO, Architetto libera professionista iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Torino al nr. 8884 e all'Albo Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Ivrea al nr. 271, con studio professionale in Mathi (TO) via Capitano Gatti nr. 15, in data 22.11.2022 venne nominata dall'ill.mo G.E. Dott. Augusto Salustri quale Esperto stimatore per le operazioni di stima e descrizione degli immobili colpiti dal pignoramento in intestazione; il termine per il deposito della relazione peritale veniva fissato al 15.02.2023, trenta giorni prima dell'udienza fissata per il 17.03.2023.

In data 24.11.2022 la scrivente accettava l'incarico e depositava entro termini la relazione di stima allestita.

Successivamente, con disposizione del 22.09.2023 il G.E. incaricava l'esperto scrivente di "*redarre relazione integrativa, con stima del solo bene pignorato in piena proprietà*", lasciando termine per il deposito della stessa sino a sette giorni prima della prossima udienza fissata per il 27.10.2023.

In seguito il nuovo professionista delegato, Avv. Stefania Actis in data 13.02.2024 presentava *ricorso ex art. 591 ter c.p.c.* al fine di ottenere chiarimenti su alcuni aspetti della relazione di stima allestita, meglio precisati nelle sezioni di cui infra; seguiva ordinanza in merito emessa da parte del G.E. in data 29.02.2024, cui la presente relazione è in risposta.

Ciò premesso,

dopo aver riesaminato le relazioni originariamente allestite, che si intendono qui richiamate integralmente, questo Esperto si trova in grado di riferire quanto segue in merito ai chiarimenti richiesti.



RISPOSTA

al ricorso *ex art. 591 ter c.p.c.* presentato dal professionista delegato

Premessa:

Per la descrizione dettagliata dei beni in questione - e tutte le informazioni necessarie non riportate testualmente nel testo che segue - si rimanda alle relazioni di stima originariamente allestite, che si considerano qui integralmente richiamate e di cui non si riportano i contenuti per brevità di relazione.

Rimando al ricorso:

"[...] accertare se la vendita del solo fabbricato di civile abitazione - sub. 110 - disgiuntamente dalla quota di 1/2 di proprietà dell'area urbana - sub. 654 - possa essere pregiudizievole per eventuali acquirenti;

in caso di positivo accertamento, tenuto conto che l'area urbana ha funzione accessoria rispetto all'immobile principale e che la stessa non è suscettibile di propria valutazione economica essendo infatti priva di autonoma rendita catastale (circostanze che renderebbero antieconomico procedere con il giudizio di divisione), valutare l'opportunità di disporre la vendita dell'immobile ad uso abitativo unitamente alla quota pignorata di 1/2 di proprietà di detta area;"

Chiarimenti da parte dell'Esperto Stimatore:

L'unità immobiliare pignorata per la piena proprietà risulta essere un appartamento di civile abitazione, sito in Parella (TO), via Loranze nr. 5 (*in atti erroneamente indicato come civico "11"*), censito presso il Catasto Fabbricati del Comune di Parella (TO) al **Fg. 2 part. 500 sub. 110**, piano 1-S1.

Si rammenta, come precisato nelle relazioni di stima, che completa la proprietà pignorata la proporzionale quota di comproprietà di tutte le parti dell'edificio che per legge, uso e destinazione sono da considerarsi comuni e indivisibili tra i comproprietari di uno stesso fabbricato. A tal merito si ricorda l'esistenza di beni comuni non censibili (corpo scale e aree esterne al fabbricato) identificati presso il C.F. come Fg. 2 part. 500 sub. 108; tali B.C.N.C. non sono stati precisati nel pignoramento ma per loro natura risultano inscindibili dai beni principali cui sono comuni.

Pertanto, trattasi di appartamento a destinazione residenziale entrostante fabbricato di civile abitazione plurifamiliare con parti comuni.



L'area urbana pignorata per la quota di 1/2 della p.p. – cui si riferisce il professionista delegato – è censita presso il C.F. del Comune di Parella (TO) come **Fig. 2 part. 654 in categoria F1**, e risulta essere una particella di piccole dimensioni, posta esternamente all'area cortilizia pertinenziale a corredo del fabbricato multifamiliare entro cui si trova l'anzidetto appartamento. Sulla località infatti, come descritto nelle originarie relazioni di stima, non solo tale particella è posta esternamente alla recinzione del complesso immobiliare, ma viene di fatto utilizzata quale parte del sedime/ciglio stradale (*cf. immagini sottostanti, con evidenziazione indicativa dell'area interessata dalla particella in questione*).



Accesso pedonale e carraio al complesso immobiliare



Tale condizione fa sì che sia presente una *servitù di passaggio* – costituita di fatto - a favore del pubblico transito gravante su tale particella.

L'accesso pedonale e carraio al complesso immobiliare entro cui si trova l'appartamento pignorato di interesse anzi descritto, risulta essere comune con le altre unità immobiliari costituenti il fabbricato (appartamento e posti auto coperti), e avviene tramite cancello carraio affacciato sulla via Loranze, transitando sulla particella nr. 654 anzi descritta.

Stante quanto sopra evidenziato, in particolare in merito al fatto che la particella nr. 654 in questione è di fatto gravata da passaggio carraio e pedonale a favore del pubblico transito, non si ritiene – sotto il profilo tecnico – che la vendita dell'appartamento disgiuntamente dalla quota di comproprietà su tale mappale 654 possa essere pregiudizievole per eventuali acquirenti, salvo risvolti giuridici non di competenza dell'Esperto scrivente per cui si rimanda all'Ill.mo G.E..

* * *

A disposizione della S.V.I. per ogni ulteriore chiarimento provvede all'invio telematico del presente elaborato presso la cancelleria ed a evadere ogni altra disposizione.

Con osservanza.

Mathi, li 05.03.2024

L'esperto stimatore
Arch. Valentina BIANCO
(Firmato all'originale)

