

Arch. Maria Toninello

via Degli Aceri n. 20

35037 Teolo PD

maria.toninello@virgilio.it

maria.toninello@archiworldpec.it

(invio telematico del 10.10.2021)

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E. Dott.ssa Paola Rossi

**Esecuzione Immobiliare n. 462/2015 portante
Riunita con E.I. 291/2018 e con E.I. 2/2020**

Contro

RISPOSTA AL QUESITO DEL G.E. A SEGUITO VERBALE D'UDIENZA DEL 28.09.2021

QUESITO :

“ ...manda al CTU affinché chiarisca la collocazione della caldaia dell'immobile ipotecato (ovvero in particolare se la stessa si trovi nel sub 9 o in altro luogo), la necessità di passare per il cortile sub 9 per poter accedere a tale caldaia, la natura del vincolo di destinazione del sub 9 (precisandosi se sia a servizio dell'unità commerciale o dell'immobile oggetto di esecuzione)”.

L'edificio oggetto dei pignoramenti, fa parte di un complesso costituito da un albergo ora chiuso e un' unità residenziale adiacente con relativa area esterna in parte recintata (ora immersa dalla vegetazione per mancanza di manutenzione) in uso ad entrambe (ex mapp. 208 sub 1 ora mapp. 1120 sub 9) come si legge nell'atto di compravendita del 2003 a pag 2 riga 18 (cfr. All. 20 della prima RELAZIONE).

L'abitazione sviluppata su due piani ha una piccola porzione (mq. 6) esterna a sud di area esclusiva identificata catastalmente con il sub 10 e a confine, a sud, il mapp. 1120 sub 9 che è utilizzato come cortile (cfr. All. 1 e 2 Elenco e Dimostrazione Grafica dei Subalterni).



IDENTIFICAZIONE CATASTALE :

Catasto dei Fabbricati

Comune di MONSELICE Via Valli n. 21

Sez. Urbana **Fg. 20 Mapp. 1120 sub 9** area urbana Cons. mq. 378

Sez. Urbana **Fg. 20 Mapp. 1120 sub 11 C/2** Cons. mq. 6 tot. mq. 8 Rendita euro 7,44

INTESTATAZIONE

piena proprietà per **1/4** ciascuno in regime di comunione dei beni :

e piena proprietà per **1/4** ciascuno

LOCALE CALDAIA

Il locale di mq. 6 identificato come Centrale Termica C/2, indipendente, mapp. 1120 sub 11 ha il suo accesso dall'abitazione oggetto di esecuzione, attraverso la porta a sud verso il cortile comune 1120 sub 9 (cfr. Foto) come pure dalla parte esterna ovvero il cortile proprietà in comune con l'immobile commerciale come evidenziato nell'All. 1.

Il locale caldaia, ora inutilizzato, ma non vuoto (di mq. 5,13 mc. 13,85 escluse le murature cfr. All. 3), era previsto dal progetto a servizio dell'ex albergo (cfr. Permesso di costruire del 20 ottobre 2003 n. 058) ma si trova di fatto a ridosso dell'abitazione tanto che per accedervi bisogna recarsi praticamente davanti alla porta finestra (cfr. All. 3) che costituisce la porzione di area a sud, di stretta pertinenza, che al momento non è separata dall'unità commerciale ex albergo (con problemi di privacy già lamentati a suo tempo dai signori).

La caldaia che serve l'immobile ipotecato si trova all'esterno nella stessa unità immobiliare, al primo piano e precisamente sul terrazzino (cfr. Foto) a forma quadrata che prospetta il cortile interno esattamente sopra il locale tecnico sub 9 che conteneva (ora non più) la caldaia dell'unità commerciale adiacente.

L'accesso alla caldaia del riscaldamento autonomo come già detto in RELAZIONE ma qui meglio specificato, può avvenire **esclusivamente** dall'interno dell'unità residenziale oggetto di esecuzione ; **tuttavia esiste una cisterna per il gas, interrata, che si trova nell'area esterna sub 9** (cfr.



Foto) di proprietà per $\frac{1}{2}$ degli esecutati e per $\frac{1}{4}$ ciascuno proprietà di che deve essere rifornita, di solito a quanto riferito dai residenti, almeno una volta all'anno.

Se il locale caldaia sub 11 fosse ceduto e divenisse proprietà esclusiva dei signori sarebbe opportuno cambiare l'accesso alla stessa per motivi di privacy.

AREA URBANA

L' area che non ha potenzialità edificatoria, di forma irregolare (cfr. Foto) è libera verso nord a confine con la strada e recintata verso sud a confine con lo scolo consortile.

Il sub 9 è utilizzato in parte a parcheggio dalle due unità **con specifico vincolo di destinazione a parcheggio** (cfr. Atto 3 luglio 2002 autenticato dal Notaio Mario Caracciolo Rep. 12.535 registrato a Padova il 10.07.2002 al n. 3411), e in parte a cortile/giardino a sud, come sopra meglio specificato, contiene nella zona recintata e chisa da un cancello, una cisterna interrata a servizio esclusivo dell'unità residenziale.

Se l'area mapp. 1120 sub 9 fosse ceduta e divenisse proprietà esclusiva dei signori si dovrebbe prevedere nell'atto di compravendita una servitù di passaggio a loro carico e a favore dell'unità residenziale.

Questi due subalterni sub 9 e sub 11 del mapp. 1120 se estrapolati dal contesto non hanno autonoma commerciabilità.

CONCLUSIONI

La caldaia dell'unità residenziale che costituisce riscaldamento autonomo con produzione ACS si trova all'interno dell'immobile oggetto di esecuzione.

Il mapp. 1120 sub 9 ha vincolo di destinazione a parcheggio ed è utilizzato sia dall'immobile commerciale che dall'immobile residenziale.

Con osservanza

8 ottobre 2021

Arch. Maria Toninello

