

RELAZIONE Esperto Estimatore sulle CRITICITA'
UDIENZA ex art. 569 C.P.C. Fissata alla data del
12.09.2023

La sottoscritta, arch. Annunziata Prota, nella qualità di Esperto Estimatore nominata nella procedura in oggetto, espone ed evidenzia quanto segue.

Con Atto di rinnovazione in rettifica di Pignoramento Immobiliare, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Caserta – Servizio di Pubblicità Immobiliare – (rep. n.4307), in data **19.01.2023** ai nn. 2479 Reg. Gen. e 1940 Reg. Part.,
SPV PROGJECT 1804 S.r.l. sottoponeva a pignoramento per il diritto di proprietà e per la quota di 1/1 i beni di proprietà del sig. [REDACTED]

I beni oggetto del pignoramento sono identificati all'NCEU del Comune di Carbonara di Nola al :
- Foglio 2, P.la 851, sub.13, cat. A/2 ,vani 8,5, piano S1-T-1.

I dati catastali identificano correttamente il bene e corrispondono con quanto riportato nell'atto di pignoramento e nella relativa nota di trascrizione.

In accordo con il custode nominato, dott. Federico Toledo è stato fissato il primo accesso per il 28.04.2023, ore 11.00.

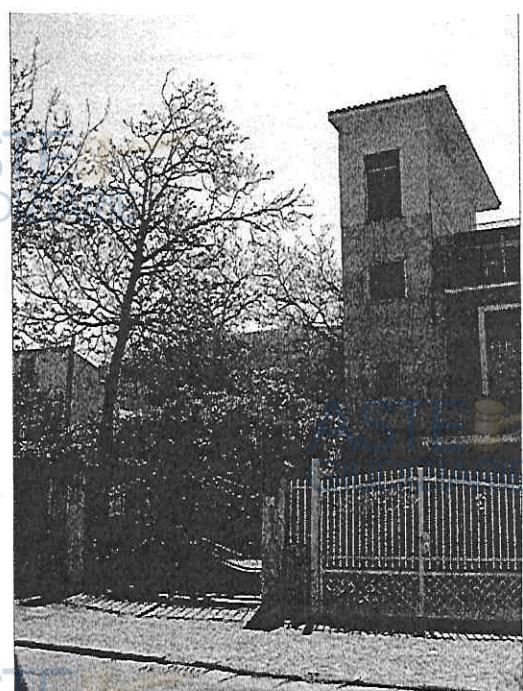
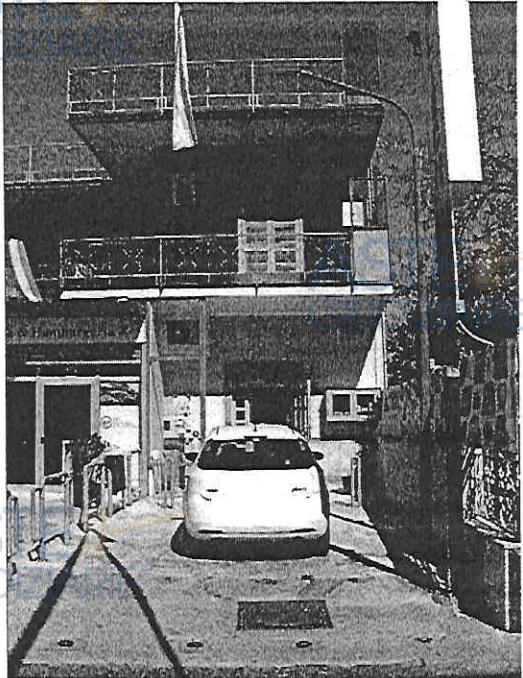
Alla data comunicata al debitore mezzo raccomandata, sui luoghi di causa siti in Carbonara di Nola al Corso Vittorio Emanuele n.137 (ex199) abbiamo rinvenuto il sig. [REDACTED] (fratello dell'esecutato) e l'avvocato [REDACTED]

Il sig. [REDACTED] precisa che presenzia all'accesso per delega del fratello, sig. [REDACTED] assente per un contrattempo.

I suddetti ci concedono l'accesso all'immobile oggetto di causa, che ad oggi è possibile esclusivamente attraverso un'area scoperta di proprietà esclusiva del sig. [REDACTED]

[REDACTED] (fratello dell'esecutato) ubicata alle spalle del fabbricato prospiciente Corso Vittorio Emanuele n.137, e precisamente da via Generale Giuseppe Curti n.9

Cfr. verbale accesso. Allegato n.1



Attuale Ingresso da Via Generale Giuseppe Curti n.9

(l'area cortilizia recintata attraverso la quale è necessario passare, per accedere al vano scale, è di proprietà di Terzi)

In sede di accesso l'avv. [REDACTED] consegna al custode copia dell'atto di acquisto della particella di terreno attraverso la quale è necessario passare per accedere all'immobile oggetto di causa. Atto che si riporta come Allegato n.2

La sottoscritta procede al rilievo metrico e fotografico del compendio pignorato.

Riservandosi di fare le necessarie verifiche su quanto dichiarato e su tutto quanto richiesto nel mandato del G.I..

Ho verificato i titoli di provenienza dei beni oggetto di causa, la corrispondenza catastale e la legittimità urbanistica, inoltrando ai competenti uffici le relative richieste di accesso agli atti.

Dopo numerose indagini e un attento studio della documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate Catasto Fabbricati e dall'Ufficio Tecnico del Comune di Carbonara di Nola e non ultimo dopo un'attenta lettura dei titoli di provenienza dei beni in oggetto è emerso che:

Il sig. [REDACTED] riceve in donazione i beni oggetto di causa con atto di Donazione e Divisione per notaio Emilio Ruocco del 6 marzo 1989 Rep. n.8974 Racc. n.3130 Trascritto il 15.03.1989 ai nn.6221/5094, l'atto non era presente in atti la scrivente ne ha richiesto copia all'archivio Notarile di Napoli. Cfr Allegato n.3

Il sig. [REDACTED] accetta la nuda proprietà, gravata dall'usufrutto a favore dei genitori [REDACTED] che si consolida in piena proprietà per la morte di questi ultimi rispettivamente il 26.05.2008 e 12.12.2007. Nell'atto si legge testualmente:

"C) al condividente [REDACTED] che accetta,.....facenti parte del detto fabbricato sito in Carbonara di Nola , al corso Vittorio Emanuele n.ri 97 e 99

I) *La nuda proprietà del piccolo vano terraneo distinto con il civico n.99 e della sottostante cantinola alla quale si accede a mezzo di apposita botola esistente in detto terraneo, con la proprietà dell'antistante corrispondente piccolo cortiletto.....*

II) *.... appartamento al primo piano, composto da quattro vani ed accessori di cucina, bagno, servizio, ripostiglio, ingressino e terrazzo a livello, con la esclusiva proprietà dei corrispondenti lastrici solari di copertura e del vano scala in tutto il suo sviluppo, chiarendosi che al detto vano scala si accede dal piccolo terraneo dinanzi indicato....."*

Il sig. [REDACTED] vende il 15.12 2012, a terzi, con atto per notaio Paola Ferrante Rep. n. 867 Racc. n. 668 il vano terraneo ricevuto in donazione (cioè il bene "I" vano terraneo) attraverso il quale si accedeva al vano scale di sua proprietà che consente di accedere all'appartamento oggetto di causa.

Nell'atto all'art.2 si legge :

"La vendita , a corpo e non a misura , viene fatta ed accettata con tutti i relativi annessi e connessi, usi, diritti, azioni, adiacenze e pertinenze, dipendenze, eventuali servitù attive e passive, esistenti per precedenti titoli ed emergenti dallo stato dei luoghi, nello stato di fatto e di diritto , in cui l'unità in oggetto si trova, nulla escluso od eccettuato e con tutti gli enti e spazi , diritti ed obblighi che, per legge e volontà delle parti, sono

Con Atto del 18.04.2007 per notaio M. M. Di Addea Rep. n.32279 Racc. n. 3992, il fratello [REDACTED]

[REDACTED] acquista la piena proprietà del terreno identificato al C.T. Foglio 2 particella 2009, che a seguito di frazionamento del 17.01.2007 prot. n. NA0792350 ha generato la particella 2091 di sua esclusiva proprietà.

La particella 2091 è coincidente con l'area scoperta e recintata attraverso la quale oggi si accede all'immobile oggetto di causa (si sottolinea ancora una volta che questo è l'unico passaggio possibile per accedere ai beni oggetto di questa esecuzione immobiliare).

Le verifiche sulla legittimità urbanistica dei beni oggetto di causa, presso l'UTC del comune di Carbonara di Nola hanno evidenziato che :

Il fabbricato, all'interno del quale è ubicato il bene oggetto di causa, sito al Corso Vittorio Emanuele, contraddistinto catastalmente al foglio n.2 p.lle 851-852 ex Legge n.47/85 - n. 1182 del 29.08.1986 , in ditta [REDACTED] è stato oggetto della CONCESSIONE in SANATORIA n.15 del 19.09.1988.

Questo è l'ultimo titolo abilitativo rilasciato per l'immobile oggetto di causa.

Nel grafico allegato alla CONCESSIONE in SANATORIA n.15 del 19.09.1988 si vede che l'accesso all'appartamento oggetto di causa, posto al primo piano del fabbricato, avveniva attraverso il vano scala la cui porta di accesso era ubicata sul retro di quella che viene identificata nel grafico come “sala giochi”. L'accesso alla “sala giochi” è prospiciente l'area di proprietà esclusiva a confine con il corso Corso Vittorio Emanuele.

Questa porta è stata chiusa senza il rilascio di nessuna AUTORIZZAZINE.

Anche la trasformazione di quella che nello stesso grafico, era una finestra che illumina il vano scala posto alla quota del piano seminterrato, oggi unica porta di accesso al vano scala, non è stata autorizzata. Pertanto queste modifiche, unitamente alla realizzazione di alcune pareti divisorie sono da considerarsi ABUSIVE. Cfr. Allegato n.5

Il grafico rinvenuto, Prot.515 del 22.09.1989, consegnato in copia alla scrivente, era allegato alla Pratica ex legge n.219/81 (pratica n.254/88 sempre intestata al sig. [REDACTED]). Cfr. dichiarazione del responsabile del Servizio Tecnico arch. [REDACTED] Allegato n.6

Pertanto l'attuale unico accesso al vano scala del fabbricato, e quindi ai beni oggetto di causa, avviene attraverso una porta blindata, realizzata al posto di una finestra che si affaccia sull'area scoperta recintata, C.T. foglio 2 p.lla 2091, di proprietà aliena, e precisamente come già detto di proprietà del fratello dell'esecutato.

Fino ad oggi il proprietario della particella 2091, ha concesso al fratello, senza alcun titolo e gratuitamente, di passare attraverso la sua proprietà per accedere ai suoi beni, diversamente oggi interclusi.

Tale passaggio viene consentito solo in virtù del legame di parentela, ma non sarebbe concesso a Terzi.

Nel corso delle numerose verifiche effettuate presso l'UTC di Carbonara di Nola è emersa anche una

richiesta di autorizzazione per l'apertura di un passo carrabile lungo la strada comunale denominata Via Gen. G. Curti, presentata dall' esecutato sig. [REDACTED] in data 17.11.2009 Prot. n. 5526.

Con la quale si richiedeva l'autorizzazione per l'apertura di un passo carrabile al fine di accedere al fondo contraddistinto catastalmente al foglio n.2 part.lla n.851 quest'ultimo confinante con strada denominata "Via Generale Curti".

Si mette in evidenza che tale dichiarazione è errata in quanto a confinare con via Generale Curti non è la particella 851 di proprietà di [REDACTED] ma bensì la particella 2091 di proprietà di [REDACTED].

Tuttavia il 07.12.2009 Prot. n.5984 il responsabile del servizio tecnico rilascia al sig. [REDACTED]

[REDACTED] Autorizzazione per la realizzazione di un passo carrabile a servizio della particella n.851 del foglio 2 su via "Gen. Giuseppe Curti" indicando che l'autorizzazione è ad eseguire i lavori di apertura del passo carrabile lungo il confine della particella catastale n.851 del foglio 2 così come riportato nell'allegata planimetria.

Ancora una volta si evidenzia un' imprecisione, la particella 851 che identifica il fabbricato oggetto di causa è costruita sul confine della p.lla 2091 ed è quest'ultima a confinare con via Curti ed è su questo confine che si aprirà il passo carrabile come poi è correttamente indicato nel grafico allegato all'autorizzazione.

In Conclusione il sig. [REDACTED] riceve l'autorizzazione per aprire un passo carrabile su una proprietà non sua ma che gli consente di accedere al suo fabbricato.

Sulla legittimità di tale atto mi rimetto al giudizio del G.I.

Tuttavia questo documento può attestare che sin dal 07.12.2009 o poco dopo il sig. [REDACTED] per accedere alla sua proprietà oggi oggetto di causa ha sempre potuto passare sulla proprietà del fratello. Cfr. allegato n.7

Si è proceduto anche alle necessarie verifiche sulla corrispondenza catastale dalle quali è emerso che :

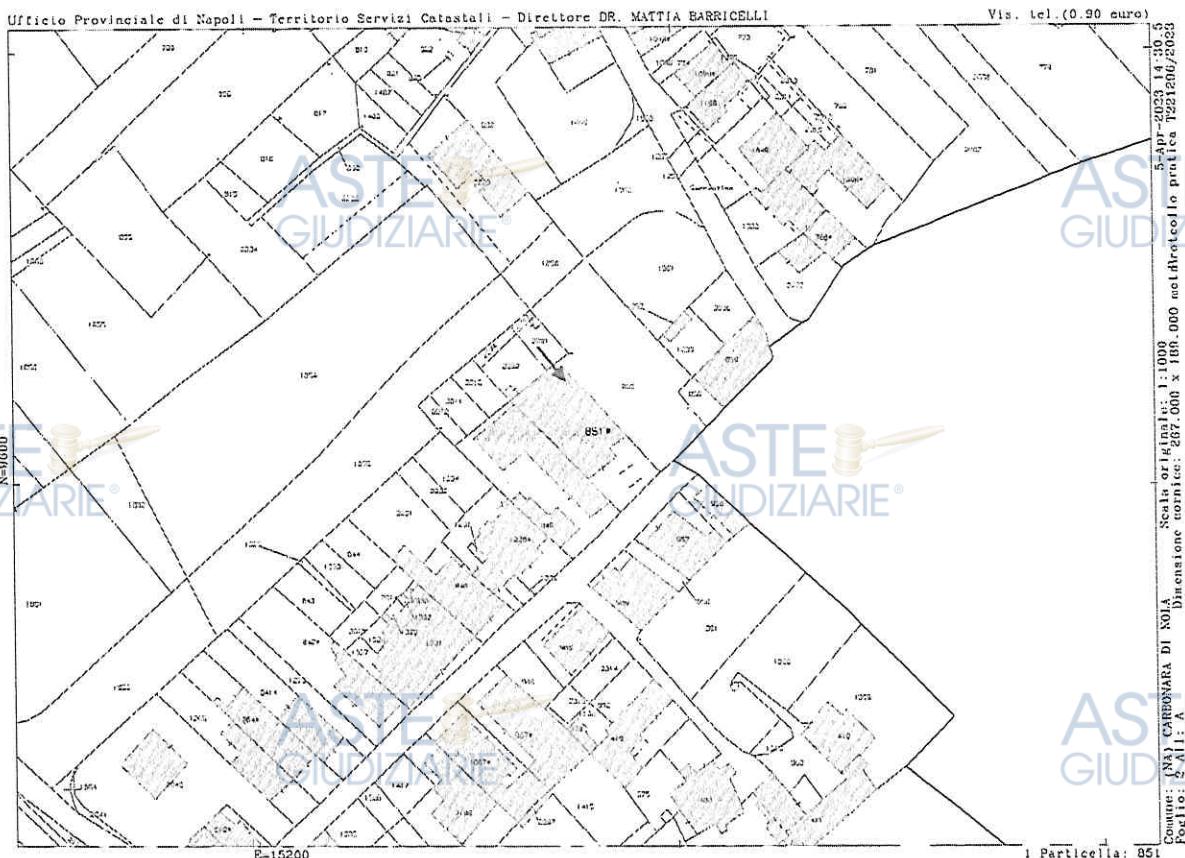
- La planimetria catastale attuale del bene oggetto di causa è conforme allo stato dei luoghi rinvenuto dalla scrivente durante il primo accesso.

Si evidenzia che l'attuale stato dei luoghi non risulta conforme con il grafico allegato all'ultima concessione. Le modifiche apportate rappresentano un abuso sanabile se l'attuale unico accesso su proprietà aliena potesse essere legittimato con un diritto di servitù di passaggio da via Curti, o ripristinando la servitù di passaggio oggi chiusa attraverso il terraneo venduto a terzi e oggi utilizzato a fini commerciali su corso Vittorio Emanuele.

Sulla possibilità di reclamare tali diritti visto lo stato dei luoghi la scrivente si rimette al giudizio del G.I.

Si precisa anche che nella planimetria catastale della particella 851 sub.12, oggi locale commerciale prospiciente corso Vittorio Emanuele, bene alienato a terzi nel 2012 non è più presente la porta che consentiva l'accesso al vano scala, chiusa presumibilmente senza titolo.

Si riscontra invece conformità con quanto riportato nell'ultimo titolo abilitativo nelle **planimetrie catastali, soppresse** e date 23.11.1984 , 02.12.1986, 25.01.2011 relative ai sub che hanno generato quelli attuali. Cfr. Visure catastali Storiche e Planimetrie Catastali attuali e storiche. Allegato n.8

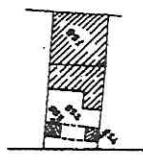


Estratto di Mappa Foglio 2 :

- p.la 851 all'interno della quale vi è il sub.13 di proprietà dell'esecutato

- p.la 2091 di proprietà aliena

→ Attuale unico accesso al sub.13, bene oggetto di causa



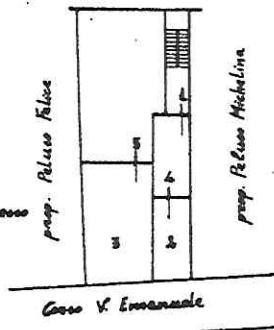
Rif. Tipo Mappale
n. 50859 del 32-2-1986



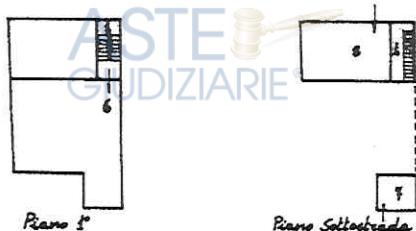
Elaborato Planimetrico

Sc 1:500

Piano Terra con cortile annesso



Corso V. Emanuela



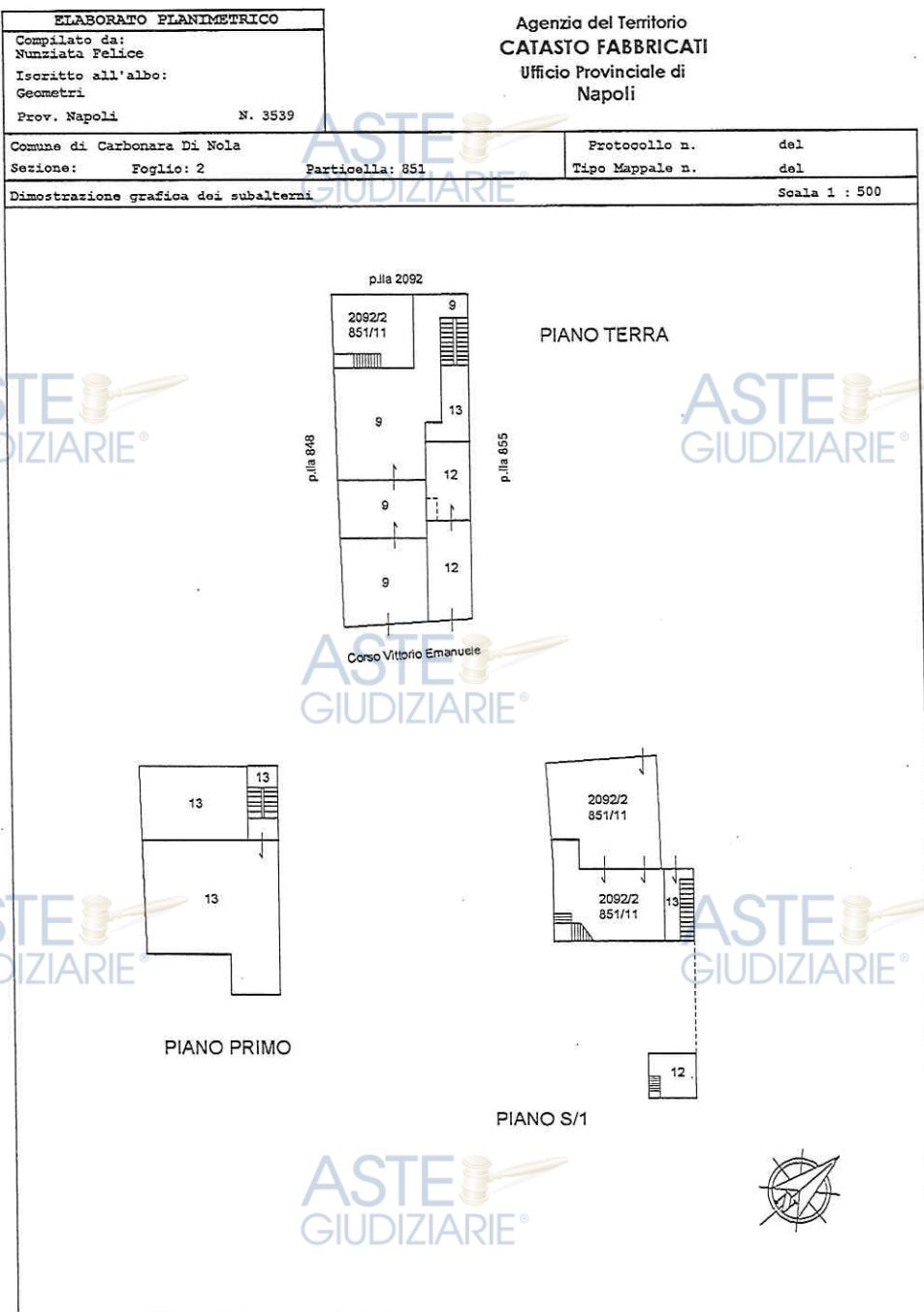
- Sub 1 Scala ad uso esclusivo al sub 6
- Sub 2 Cortile esclusivo al sub 4
- Sub 3 Cortile esclusivo al sub 5
- Sub 4 Negozio piano terra
- Sub 5 Negozio piano terra
- Sub 6 Appartamento 4° piano
- Sub 7 Cantiere piano 51
- Sub 8 Locale deposito piano 51

2
851
9999



Elaborato Planimetrico del 1986

con indicazione dell'accesso al bene oggetto di causa sub.1 e sub.6 oggi sub.13
da corso Vittorio Emanuela attraverso il sub.2 e il sub 4 ora sub.12



Elaborato Planimetrico del 2012

con indicazione dell'accesso al bene oggetto di causa sub.13 al piano S/1 da area scoperta di proprietà aliena prospiciente via Generale G: Curti

L'accesso da corso Vittorio Emanuela attraverso l'originario sub.12 (ex sub.2-4) non è più presente.



Criticità da rilevare



Per tutto quanto fin qui esposto si può pertanto dedurre che ad oggi il bene oggetto di causa è privo di un accesso legittimo, di fatto è un bene intercluso tra due proprietà aliene.

Tale circostanza rende difficile se non impossibile il trasferimento del bene a terzi senza aver determinato quale sia l'accesso da considerarsi legittimo.

Sarebbe necessario ad avviso della scrivente in prima ipotesi far valere il diritto di passaggio originario attraverso il sub.12 venduto a terzi ma gravato comunque da un diritto di servitù per l'originaria presenza della porta di accesso al vano scala oggi chiusa.

Ovviamente il ripristino di questo accesso renderebbe il bene vendibile ma di difficile appetibilità per il libero mercato in quanto l'accesso all'appartamento avverrebbe esclusivamente attraverso un locale commerciale di proprietà aliena.



In seconda ipotesi si dovrebbe accettare la possibilità di imporre una servitù di passaggio coattiva sul fondo di proprietà aliena attraverso la quale probabilmente sin dal 2010, ma certamente oggi l'esecutato accede ai suoi beni.

Servitù che dovrebbe essere riconosciuta prima della vendita del bene in modo da assicurare al potenziale acquirente un accesso legittimato ai beni che acquisterebbe.

Per quanto sopra esposto, la sottoscritta arch. Annunziata Prota, nella citata qualità di Esperto Estimatore



CHIEDE



Che al G.I. di visioni gli atti allegati e di disporre in merito al prosieguo delle procedure.

Si allega :

- Allegato n.1: Verbale di accesso.
- Allegati n.2: Atto di Acquisto Foglio 2 p.lla2091 di proprietà aliena del 2007.
- Allegato n.3: Atto di Provenienza Donazione e divisione 1984.
- Allegato n.4: Atto di Compravendita Foglio 2 sub.12 di proprietà aliena del 2012.
- Allegato n.5: Concessione in Sanatoria n.15 del 19.09.1988.
- Allegato n.6: Dichiarazione responsabile UTC di conformità grafico.
- Allegato n.7: Autorizzazione apertura passo carrabile su via Gen. G. Curti.
- Allegato n.8: Visure Catastali e Planimetrie Storiche

Napoli, 01.07.2023

L'esperto stimatore



Arch. Annunziata Prota

