

# TRIBUNALE DI SALERNO

Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
Giudice Dott.ssa Rosaria Morrone



**Procedura esecutiva n.37/2019 R.G.E.**

Promossa da:  
Omissis

RAPPRESENTATA E DIFESA DA:

Omissis

in danno di: Omissis

La sottoscritta Omissis, nominata esperto per la stima dei beni pignorati nella Esecuzione Immobiliare n.37/2019 R.G.E. del Tribunale di Salerno

premesso che

all'udienza dell'8/06/2021 l'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione, ha sottoposto all'esperto il seguente quesito: ***“verificare se il fondo pignorato gode di servitù di passaggio a carico di fondi terzi e quale sia l'atto costitutivo della predetta servitù”***

tanto premesso

in ottemperanza a quanto richiesto, espone quanto segue.



Preliminarmente, al fine di semplificare la comprensione dello stato dei luoghi, si riporta uno stralcio della mappa Wegis foglio 24 Comune di San Gregorio Magno con individuazione del **fabbricato particella 1504, oggetto di pignoramento** e della **corte circostante esterna particella 1503, non pignorata poiché di proprietà terza**.



*Stralcio mappa Wegis foglio 24 San Gregorio Magno con indicazione del fabbricato **particella 1504** oggetto di pignoramento immobiliare e della **particella 1503** non eseguita.*

*Ab origine* le due particelle **1504** (fabbricato oggetto di pignoramento) e **1503** (corte circostante non pignorata) **formavano un'unica proprietà** della sig.ra *Omissis*, *dante causa* del debitore sig. *Omissis*. L'esecutato ha acquistato la sola villa part.1504 (oggetto di pignoramento) con atto di compravendita per Notaio Dott. Matteo Fasano del 28 aprile 2011 Repertorio n.ro 49712, Raccolta n.ro 26211, trascritto in Salerno il 02.05.2011 ai nn.16938/12755, rimanendo la corte circostante part.1503 (non oggetto di pignoramento) nella titolarità della sig.ra *Omissis* (*Cfr. Quesito 5 dell'elaborato peritale già agli atti del Procedimento*).

Sulla **part.1503** di proprietà *Omissis*, apre il cancello di collegamento alla pubblica viabilità, come ripreso nelle ortofoto e foto seguenti:





*Ortofoto di dettaglio con indicazione dell'accessibilità al lotto unico particella 1504, per il tramite della particella 1503 non eseguita e di proprietà terza.*



In ordine al chiarimento richiesto dall'Ill.mo G.E., la sottoscritta rappresenta che nel caso di specie, seppur allo stato non è stato rinvenuto uno specifico atto costitutivo di un diritto di servitù (né volontaria né coattiva), come emerge dalle foto innanzi riportate, risulta sussistere una servitù apparente.

Pertanto, essendo le particelle 1503 e 1504 appartenute allo stesso proprietario, formando, prima della loro divisione (e della vendita di una delle stesse) parte di un'unica proprietà (interamente della *dante causa* sig.ra Omissis), l'Ill.mo Giudice potrebbe ritenere sussistente l'ipotesi di cui agli artt. 1031 e 1062 del codice civile.

Nel caso di specie, infatti, la sig.ra Omissis ha alienato in favore del sig. Omissis parte della sua proprietà (ossia la particella 1504) cui, nello stato di fatto in cui è stata ceduta, si accede attraverso il cancello e lo spiazzo insistente sulla particella 1503.

Ai sensi dell'art. 1062 comma 2 c.c., *“seppure non vi è stata alcuna disposizione relativa alla servitù, questa si intende stabilita attivamente e passivamente a favore e sopra ciascuno dei fondi separati”*.

Il diritto alla servitù di passaggio, seppur non esplicitamente stabilito con l'atto di compravendita per Notaio Dott. Matteo Fasano del 28 aprile 2011, Repertorio n.ro 49712, Raccolta n.ro 26211, trascritto a Salerno il 02.05.2011 ai nn.16938/12755, neppure è escluso dal medesimo, il quale, anzi, stabilisce che sono comprese *“tutte le accessioni aderenze e pertinenze, usi, comunioni, servitù attive e passive come esistente”*.

Infine, preme puntualizzare che per dettagliare bene l'oggetto della vendita, sotto l'aspetto tecnico, si potrà **configurare il bando** precisando che:

- la part.1503 non è esecutata e non è parte del lotto,
- l'acquirente ha diritto al solo passaggio pedonale e carrabile sulla part.1503 e che potrà sostare e parcheggiare nei soli spazi esistenti pertinenziali della villa part.1504 chiaramente indicati in mappe e foto già agli atti e che sarà sua facoltà e/o onere quella di procedere alla rettifica dell'atto di compravendita per Notaio Dott. Matteo Fasano del 28 aprile 2011, Repertorio n.ro 49712, Raccolta n.ro 26211, trascritto a Salerno il 02.05.2011 ai nn.16938/12755 oppure di agire giudizialmente, al fine di ottenere la qualificazione e la trascrizione del diritto di servitù.



**La sottoscritta, infine, evidenzia che ha già contemperato detrazioni per €6.500,00 relative a oneri-spese di neo asservimento del piazzale part.1503 al transito**, per far fronte alle necessità di cui al punto che precede.

Con osservanza

*Salerno, 25 Luglio 2021*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Ing. *Omissis*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

