

Ill.mo Sig.
Giudice dell'Esecuzione
dott.ssa *Elmelinda Mercurio*

Esecuzione immobiliare n. 173/2020 R. G. E.

contro

Oggetto: vendita del 10/05/2023 sospesa ex art. 591 ter c.p.c. – relazione congiunta del professionista delegato alla vendita e dell'esperto stimatore – AL G.E. per le determinazioni di competenza.

Il professionista delegato alla vendita, dott.ssa *Francesca Sagliocco*, con propria relazione del 27/04/2023,

premessò

- che in data 10/05/2023 era fissata la vendita, con modalità telematica, del compendio immobiliare pignorato;

considerato

- che gli immobili in vendita sono porzioni di uno stesso fabbricato e che gli stessi formano l'ala sinistra di uno stesso corpo di fabbrica;
- che il vano scala che dà accesso alla cantina dell'appartamento ubicato al piano terra (lotto primo) è lo stesso che dà accesso anche all'appartamento sito al piano primo (lotto terzo);
- che di fatto l'unico accesso agli immobili in vendita è quello dalla via Benevento, peraltro eseguito in difformità del titolo abilitativo, il quale tuttavia consentirebbe di raggiungere le altre unità immobiliari poste in vendita solo attraversando l'immobile identificato come lotto secondo;

tanto premesso e considerato,

chiedeva alla S. V. Ill.ma, in considerazione delle circostanze emerse ed esposte nella citata relazione del professionista delegato, di voler valutare l'opportunità di sospendere la vendita fissata per il 10/05/2023 e di accorpere in un unico lotto i beni attualmente facenti parte dei lotti vendita n. 1, 2 e 3.

L'Ill.mo Sig. G.E., in riscontro alla relazione del professionista delegato alla vendita, con decreto del 28/04/2023, reso ai sensi dell'art. 591 *ter* c.p.c., ha sospeso le operazioni di vendita e ha convocato gli scriventi ausiliari per il giorno 02/05/2023.

Pertanto, a seguito dell'intercorso colloquio del 02/05/2023, svoltosi innanzi all'Ill.mo Sig. G.E., gli scriventi rappresentano quanto segue.

Nella relazione di stima depositata in atti, i beni immobili, oggetto di pignoramento, ubicati nel Comune di Marcianise, sono stati suddivisi nei lotti di seguito descritti:

- **Lotto n. 1:** diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione con annesso vano cantina ubicato in Marcianise (CE), alla Via San Michele n. 74, piano terra, censito in N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 5, particella 5258 sub. 1, cat. A/2, classe 1, vani 3,5;
- **Lotto n. 2:** diritti di piena ed intera proprietà di locale per attività artigianali attualmente adibito a deposito ubicato in Marcianise (CE), alla Via San Michele n. 74, piano terra, censito in N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 5, particella 5258 sub. 6, cat. C/2, classe 2, mq. 179;
- **Lotto n. 3:** diritti di piena ed intera proprietà di appartamento per civile abitazione ubicato in Marcianise (CE), alla Via San Michele n. 74, piano primo, censito in N.C.E.U. del Comune di Marcianise al foglio 5, particella 5258 sub. 3, cat. A/2, classe 4, vani 8,5.

Infatti, sebbene tali immobili facciano tutti parte del medesimo fabbricato ubicato in Marcianise e avente attualmente accesso dal portone contraddistinto con il civico n. 74 di via San Michele, l'esperto stimatore ipotizzò la suddivisione in lotti in quanto i suddetti cespiti sono completamente indipendenti tra loro dal punto di vista funzionale ed impiantistico. Inoltre, la suddivisione in lotti appariva opportuna anche tenendo conto delle differenti destinazioni d'uso assentite per gli stessi.

Per completezza, va precisato che il fabbricato cui tali unità immobiliari appartengono è di vecchia costruzione del tipo "*a corte centrale*", per cui l'accesso a tutte le unità (comprese quelle non oggetto di pignoramento) avviene dal portone ubicato su via San Michele che, attraverso il retrostante androne coperto, conduce alla corte centrale. Gli immobili ricompresi nei lotti n. 1 e 2 hanno accesso diretto da tale corte, l'immobile ricompreso nel lotto n. 3 ha accesso da una rampa di scale la cui porta di ingresso è prospiciente la corte.

Orbene, nella relazione di stima veniva espressamente specificato che la menzionata corte del fabbricato è certamente comune a tutte le unità immobiliari che lo compongono, mentre l'androne di portone resta di proprietà esclusiva di altro immobile non oggetto di pignoramento. Tale affermazione deriva dalla lettura del titolo di provenienza anteventennale,

costituito da testamento olografo pubblicato con verbale dal notaio [REDACTED] il 23/03/1994, Rep. n. 56352 (successione registrata all'Ufficio del Registro di Caserta al n. [REDACTED], e trascritta all'Agenzia delle Entrate Di Caserta – Servizio Pubblicità Immobiliare - ai NN. [REDACTED]), con il quale il *de cuius*, sig. [REDACTED], precisava quanto segue: *“Lascio a mio figlio [REDACTED] la porzione di fabbricato in Marcianise alla Via San Michele n. 52, e precisamente quella a destra compresa tra l’attuale androne e trasenda carrese inclusi. Lascio la restante porzione del fabbricato a mio figlio [REDACTED] (dante causa dell’attuale proprietario), con l’obbligo di procacciarsi l’accesso carrabile e pedonale da Via San Michele o Via Benevento nel tempo di anni cinque”*.

Di fatto, come constatato nel corso dei sopralluoghi effettuati, allo stato attuale l'accesso ai beni pignorati avviene comunque attraverso il citato androne di portone, essendo stata disattesa la volontà testamentaria. Ciononostante, anche considerando che sono trascorsi più di vent'anni dall'apertura della successione, non vi è prova che si sia consolidato un diritto di passaggio sull'androne.

Va a questo punto precisato che, tra gli immobili oggetto di pignoramento, l'unico a godere di un autonomo accesso dall'esterno è quello ricompreso nel lotto n. 2, in quanto esso è dotato di un portone di tipo carrabile prospiciente via Benevento, traversa parallela di via San Michele. Tale accesso è stato ritenuto dall'esperto stimatore abusivamente realizzato, in quanto non è stato reperito né il relativo titolo edilizio né l'eventuale autorizzazione (cfr. pagine 12, 32 e seguenti della relazione di stima del lotto n. 2). Tuttavia, in linea di principio la realizzazione dell'accesso con conseguente modifica del prospetto del fabbricato potrebbe essere sanato ai sensi del D.P.R. 380/01 (Testo Unico dell'Edilizia), con le modalità già indicate nella relazione di stima.

Le considerazioni precedentemente esposte fanno ritenere plausibile l'accorpamento degli immobili dei lotti n. 1, 2 e 3 in un lotto unico, al fine di garantire l'autonomo accesso all'eventuale aggiudicatario, senza utilizzare l'androne di portone. Infatti, in tal modo, il portone esistente e prospiciente via Benevento consentirebbe di raggiungere la corte comune attraversando l'immobile attualmente parte del lotto n. 2, e ciò renderebbe di conseguenza accessibili a loro volta gli immobili già ricompresi nei lotti n. 1 e 3 che, diversamente, potrebbero avere difficoltà di accesso in quanto privi di qualsivoglia collegamento con la strada comunale.

Nell'ipotesi di accorpamento dei lotti come precedentemente descritto, il valore risulterà pari alla sommatoria dei valori di stima dei singoli immobili, già determinato nella relazione di stima in atti.

Lo schema sintetico-descrittivo andrà di conseguenza modificato come segue:

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà di **porzione di fabbricato** costituito da due appartamenti per civile abitazione e un locale per attività artigianali, ubicato in Marcianise (CE), alla Via San Michele n. 74.

Il primo **appartamento per civile abitazione con annesso vano cantina** è posto al piano terra, privo di numero interno; è composto da tre vani disposti secondo un unico allineamento, nonché da un vano cantina al piano seminterrato con accesso da rampa di scale indipendente; l'appartamento confina con androne comune a Nord, con Via San Michele a Est, con particella 5091 del foglio 5 a Sud, con cortile comune e immobile sub. 6 a Ovest, salvo altri; il vano cantina confina con terrapieno a Nord, con Via San Michele a Est, con particella 5091 del foglio 5 a Sud, con terrapieno sottostante il cortile comune a Ovest; è riportato in **C.F. del Comune di Marcianise al foglio 5, particella 5258 sub. 1**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine alle maggiori dimensioni del vano cantina; vi sono Concessione Edilizia prot. n. 22759 del 17/01/1996 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 1927 del 01/10/2002, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine a variazioni prospettiche e a parziale modifica della distribuzione degli spazi interni.

Il secondo **appartamento per civile abitazione** è posto al piano primo, privo di numero interno; è composto da salotto, soggiorno, cucina, studio, disimpegno, due camere da letto con cabina armadio, vano pluriuso, W.C. di servizio, tre bagni; confina con immobile sub. 2 a Nord, con cortile comune e Via San Michele a Est, con particella 5091 del foglio 5 a Sud, con cortile comune e Via Benevento a Ovest, salvo altri; è riportato in **C.F. del Comune di Marcianise al foglio 5, particella 5258 sub. 3**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una riduzione di superficie, alla modifica dei prospetti e alla diversa distribuzione degli spazi interni; vi sono Concessione Edilizia prot. n. 22759 del 17/01/1996 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 1927 del 01/10/2002, cui lo stato dei luoghi è difforme in ordine alla riduzione della superficie utile, all'incremento di superficie residenziale, a variazioni prospettiche ed a diversa distribuzione degli spazi interni.

Il **locale per attività artigianali** attualmente adibito a deposito, è posto al piano terra, privo di numero interno; è composto da un vano principale, cella frigorifera e locale di sgombero; confina con immobile sub. 4 a Nord, con cortile comune e immobile sub. 1 a Est, con particella 5091 del foglio 5 a Sud, con Via Benevento a Ovest, salvo altri; è riportato in **C.F. del Comune di Marcianise al foglio 5, particella 5258 sub. 6**; il descritto stato dei luoghi non corrisponde alla consistenza catastale in ordine ad una riduzione di superficie e alla modifica dei prospetti; vi sono Concessione Edilizia prot. n. 22759 del 17/01/1996 e Concessione Edilizia in sanatoria n. 1927 del 01/10/2002, cui lo stato dei luoghi è difforme in

ordine alla riduzione della superficie utile, a variazioni prospettiche ed a diversa distribuzione degli spazi interni.

PREZZO BASE Euro 408.000,00.

Pertanto, a seguito di quanto rappresentato dal professionista delegato alla vendita con propria relazione del 27/04/2023, di quanto emerso nel corso della comparizione degli scriventi ausiliari innanzi al G.E. in data 02/05/2023 e di quanto ulteriormente evidenziato nella presente relazione, gli scriventi chiedono che la S. V. Ill.ma voglia assumere i conseguenziali provvedimenti ritenuti opportuni.

Con osservanza.

Santa Maria Capua Vetere, lì 15/05/2023.

Il professionista delegato alla vendita
(dott.ssa *Francesca Sagliocco*)

L'esperto stimatore
(ing. *Sabino M. M. Gaudiano*)
Vi è firma digitale

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®