

Tribunale di S. Maria C.V.
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Ill.ma Signora G.E.

Dott.ssa Giuseppina Vecchione

OGGETTO:

(R.G.E. N° 203/2022)

Contenuto del Fascicolo:

- 1) Relazione Tecnica Integrativa 1
- 2) Allegati

L'Esperto
dante specchia architetto

In adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V. Ill.ma, a seguito del verbale di udienza del 07/03/2024, ovvero, "... funzionalmente alle determinazioni da assumersi in ordine alla vendita del bene, di approfondire la questione della titolarità in capo all'esecutato del terrazzo a livello, acquisendo l'atto di compravendita del 2005 e/o ogni altro atto utile a tal fine, così da verificare se ivi risulti qualche ulteriore indicazione in proposito onde pervenire, anche alla luce degli elementi ricavabili dagli atti della procedura complessivamente considerati, se esso costituisca o meno parte del compendio pignorato ed in che misura;

il sottoscritto Esperto ha ottenuto, mediante richiesta all'Archivio Notarile di Napoli, l'Atto di Compravendita rogato dal Notaio Dott. Luigi Mauro in data 22/02/2005 Rep. N° 57447 - Racc. N° 21451.

Dalla disamina dell'Atto si evince che il Sig. [REDACTED]

[REDACTED] vende al [REDACTED]:

- Appartamento composto al primo piano da cucina, w.c. ed una camera, con **terrazzo a livello** ed annesso piano sottotetto a cui si accede tramite scala interna, composto da tre camere e bagno. Confinante nell'insieme con appartamento distinto con il numero interno 20, vano scale, cortile interno e altra proprietà [REDACTED]. Al catasto fabbricati del Comune di Sessa Aurunca figura in ditta al venditore, Foglio 184, P.Illa 114, Sub 19, z.c. 1, Cat. A/4, classe 4, vani 6, R.C € 309,84, Via Arco 21, piani 1-2.

L'Esperto evidenzia che la consistenza immobiliare del Sub **19**, descritta nell'atto di compravendita sopra citato è rappresentata nella planimetria catastale derivante dalla variazione per frazionamento-fusione del 14/10/2004

– Prot. N° CE0269007, ma NON allegata, in cui viene chiaramente indicata la porzione di terrazzo a livello. Inoltre, dalle consultazioni effettuate presso il sito internet dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali | Sister, è stato possibile acquisire la pianta catastale del Sub 20, riferita alla stessa variazione per frazionamento-fusione del 14/10/2004 – Prot. N° CE0269007, in cui viene rappresentata l'unità immobiliare con la porzione di terrazzo a livello ad essa appartenente. Dal confronto delle due planimetrie si evince che l'accesso alle due unità immobiliari Sub **19**, oggetto di pignoramento, e Sub 20, NON oggetto di pignoramento, avviene mediante la scala ed il ballatoio esterni in comune, mentre per accedere al Sub **19** bisogna attraversare una porzione di terrazzo appartenente al Sub 20. Tale diritto di passaggio **NON** è menzionato in maniera specifica sia nell'atto di compravendita del 22/02/2005 - Rep. N° 57447 - Racc. N° 21451 che in quello dell'11/02/2019 – Rep. N° 34075 - Racc. N° 13267, in particolare, nell'atto del 2019 viene descritta la consistenza immobiliare del Sub **19** e viene allegata la planimetria catastale derivante dalla variazione per frazionamento-fusione del 14/10/2004 – Prot. N° CE0269007, in cui è chiaramente indicata la porzione di terrazzo a livello. Le ulteriori indagini effettuate presso il sito internet dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Caserta – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali | Sister, hanno permesso di acquisire le piante catastali del Sub 07, attualmente soppresso, che ha generato, mediante successive variazioni, il Sub **19**, pertanto dalla disamina delle due planimetrie, ovvero, scheda N°

[REDACTED] deduce che

il terrazzo appartiene unicamente al Sub 07. D'altronde dall'atto di compravendita del 20/12/1993 – [REDACTED] in cui il Sig.

[REDACTED] re diverse proprietà immobiliari tra cui il Sub 07 (attuale Sub **19** oggetto di pignoramento) ed il Sub 06 (attuale Sub 20 ancora di proprietà di [REDACTED] NON vi è alcun riferimento in merito alla titolarità esclusiva del terrazzo ma si enunciano soltanto i beni con i rispettivi riferimenti catastali, pertanto le consistenze sono quelle indicate nelle rispettive schede catastali, NON allegate all'atto. Si precisa che l'obbligo di allegare all'atto di compravendita la planimetria catastale per comprovarne la conformità, pena l'annullamento del rogito, è previsto dal D.L. 78/2010 del 31/05/2010.

In definitiva, dalla verifica degli atti di proprietà e della documentazione catastale si deduce che:

- con l'atto di compravendita del 20/12/1993 – Rep. N° 41625 – Racc. N° 8810 il

Sig. [REDACTED] compra dal Sig. [REDACTED], unitamente ad altri immobili, sia il Sub 06 (attuale Sub 20) che il Sub 07 (attuale Sub 19) entrambi situati al piano primo, dove la descrizione degli immobili viene effettuata "a corpo" citando soltanto i dati catastali delle visure e la consistenza è quella indicata dalle rispettive schede catastali, dove l'intero terrazzo appartiene al Sub 07 (accatastamento 1940);

- con le variazioni catastali del 27/11/2003 Prot. N° CE 0292875 e N° CE 0292703, il Sub 06 ed il Sub 07, entrambi di proprietà di [REDACTED], vengono rappresentati secondo la loro reale consistenza immobiliare, dove l'intero terrazzo appartiene al Sub 07;

- con le variazioni catastali del [redacted] 7 e N° CE 0269007, il Sub 06 ed il Sub 07, entrambi di proprietà di [redacted], vengono rappresentati secondo la loro reale consistenza immobiliare, dove l'intero terrazzo risulta appartenere in "minor" parte al Sub 06 ed in "gran" parte al Sub 07, divisi unicamente da una linea tratteggiata, senza indicare in planimetria la porzione di b.c.n.c. (bene comune non censibile) in corrispondenza del terrazzo del Sub 20 che avrebbe consentito e sancito il diritto di passaggio per l'accesso al Sub 19;

- con l'atto d [redacted] il Sig. [redacted] compra dal Sig. [redacted], il Sub 19 dove la descrizione dell'immobile riporta la dicitura "**con terrazzo a livello**" ma senza indicare nè l'entità di appartenenza nè il diritto di passaggio sulla parte di terrazzo appartenente al Sub 20:

- con l [redacted] il Sig. [redacted] compra dai Sig.ri [redacted], il Sub 19 dove la descrizione dell'immobile fa riferimento unicamente alla planimetria catastale del 1 [redacted] (allegata all'atto), dove il terrazzo appartiene in "gran" parte al Sub 19, ma senza indicare il diritto di passaggio sulla parte di terrazzo appartenente al Sub 20;

In definitiva, dalla disamina degli atti di proprietà e dei documenti catastali, il Sub 19 oggetto di pignoramento è sì dotato della porzione di terrazzo a livello così come rappresentato nella planimetria catastale, ma nè gli atti di proprietà del 2005 e del 2019, nè le variazioni catastali del 2004 fanno riferimento al diritto al diritto di passaggio che il proprietario del Sub 19 - Di

██████████ - dovrebbe avere per accedere al proprio immobile mediante la porzione di terrazzo appartenente al Sub 20 di proprietà ██████████.

L'Esperto, considerato che il Sub **19**, oggetto di pignoramento, di proprietà - Di ██████████
██████████ - sulterebbe intercluso, rimanda al G.E. ogni determinazione del caso.

Il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Con Osservanza.

Casagiove lì, 04/05/2024

L'Esperto
dante specchia architetto