

Tribunale di Santa Maria Capua Vetere

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

PROCEDURA N. 159/2020 R.G.E.

Promossa da: INTESA SANPAOLO S.p.A. (già UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.A. N.Q.)

Contro: [REDACTED]

CHIARIMENTI alla RELAZIONE TECNICA

[LOTTO UNICO]

LOTTO UNICO: Porzioni di fabbrica: Alloggio (P3) con annesso deposito/terrazzo (P4), Comune di Castel Volturno (CE), via N. Paganini n.28 (già via Bologna), NCEU Fg. 49, P.IIa 214, sub 9/Alloggio, cat. A/2 e sub 10/Deposito, cat. C/2.



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE CON CONFRONTO TRA GOOGLE MAPS e MAPPA CATASTALE
(evidente l'assenza di restituzione grafica del fabbricato contenente i cespiti pignorati)

RELAZIONE RILIEVO FOTOGRAFICO ALLEGATI SPECIFICA ONORARIO E SPESE

G.E.: Dott.ssa ELMELINDA MERCURIO

Prossima Udienda: 07 Aprile 2022 (rinvio effettuato in data 13 Gennaio 2022)

Data Elaborato: 07 Dicembre 2021

Data Chiarimenti: 07 Marzo 2022

Esperta Stimatrice: Arch. ERMINIA PEPE

CHIARIMENTI alla RELAZIONE TECNICA

Premessa

Nel provvedimento emesso in data 13/01/2022, la G.E., dott.ssa Elmelinda Mercurio, rileva e, conseguentemente, richiede chiarimenti alla scrivente Esperta Stimatrice, in quanto:

Letta la relazione del custode che ha evidenziato che nel titolo di acquisto dei beni in capo al debitore esecutato << Non vi è alcun riferimento ai due vani sottoscala, rinvenuti in sede di accesso, e di fatto riportati unicamente nell'atto di provenienza, con cui [REDACTED] atto di compravendita per Notaio Vittorio Margarita del 22.02.1991 Rep n. 20020, trascritto il 19.03.1991 ai NN 8367/7499>>;

Letto l'elaborato peritale che afferma quanto segue: << I cespiti pignorati (P3/sub 9 - P4/sub 10) presentano come pertinenze esclusive: la rampa scala interna di collegamento tra le due unità immobiliari; il terrazzo esterno che circonda su tre lati (nord, ovest e sud) il cespite Deposito/Copertura (sub 10) e, da ultimo, al piano terra, i due vani adibiti a deposito, ubicati tra androne e sottoscala. Al riguardo, si riporta testualmente quanto descritto nell'Atto di Compravendita del 22/02/1991 [All.3a], relativo all'acquisto dei cespiti, ora oggetto di stima e pignoramento, da cui: «(...) Sono annessi e vengono con quest'atto venduti i due sottoscala nell'androne del fabbricato in oggetto, al piano terra, di circa mq.7 ciascuno, privi di rappresentazione catastale propria perché improduttivi di reddito (...)». Motivo per cui entrambi i suddetti vani vanno considerati come pertinenze esclusive annesse ai cespiti pignorati. >>;

Rilevato che la detta conclusione non appare sufficiente, atteso che per applicare o escludere l'applicazione dell'art.2912 c.c., occorre avere riguardo, non solo al dato della assenza di un autonomo identificativo catastale (circostanza che occorre nel caso di specie), ma anche alla mancata menzione nel titolo di acquisto in favore dell'esecutato

(circostanza che occorre nel caso di specie), caso nel quale, occorre inoltre verificare se i beni di che trattasi, siano riportati e catastalmente nella stessa scheda planimetrica dove è riportato il rilievo del bene principale o siano identificati da particelle graffate catastalmente in planimetria con quelle che individuano il bene principale. Ciò in quanto il principio secondo cui la trascrizione di un atto relativo ad un bene immobile produce i suoi effetti anche in ordine alle pertinenze trova applicazione limitatamente al caso in cui sulla base di una unione fisica tra le cose o del carattere di assolutezza o di indispensabilità del rapporto pertinenziale non possano sussistere nei terzi giustificati dubbi sull'esistenza del vincolo (v. sul punto Cass. civ. sez. II, 19/3/1990, n. 2278);

Pertanto, si rende necessario un approfondimento da parte dell'esperto stimatore, al fine di escludere ogni dubbio sulla qualifica pertinenziale dei beni indicati come vani sottoscala;

Tanto rilevato,

PQM

DISPONE che l'esperto renda chiarimenti entro il termine di giorni quindici prima dell'udienza di rinvio fissata.

• **Chiarimenti**

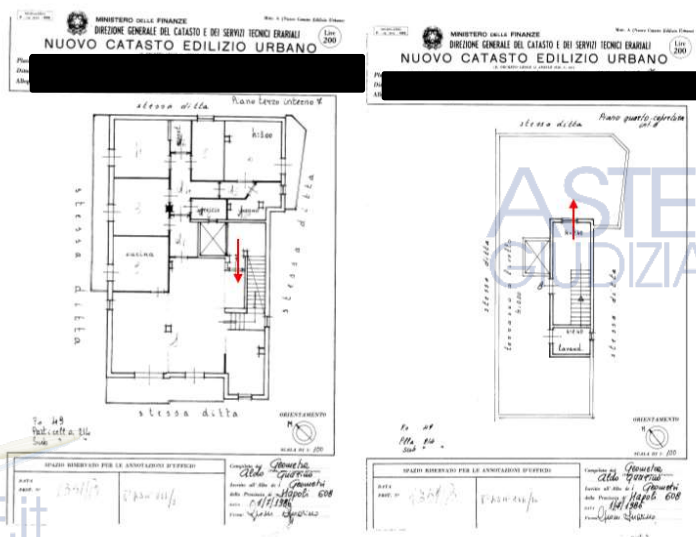
In riferimento a quanto sopra, preliminarmente si evidenzia quanto riportato nell'Atto di Vendita del 23/01/2008 [All.3b], notaio dott. Vittorio Margarita, Rep. n.44172/13320, trascritto in data 31/01/2008 ai nn.5423/3912, con il quale [REDACTED] [REDACTED] acquista le unità immobiliari (ora oggetto di pignoramento) da [REDACTED] per quota di diritto pari ad 1/1 della piena proprietà. Nello specifico:

Articolo 1) In seguito a bonario accordo fra di loro, con
ogni garanzia di legge e senza riserva alcuna, nello stato
di fatto e di diritto, la costituita [REDACTED]
[REDACTED] da unica ed esclusiva proprietaria, vende, cede
e trasferisce definitivamente in favore del figlio signor
[REDACTED] che in buona fede accetta ed acquista,
il seguente immobile sito in Castel Volturno alla via I
Traversa Villa Tina, e precisamente:
- appartamento al terzo piano distinto con il numero interno
sette, composto di sette vani ed accessori con annesso
deposito di copertura posto al quarto piano, confinante con
proprietà [REDACTED] con proprietà [REDACTED] e con strada
condominiale; nel NCEU l'appartamento è riportato al folio
49, mappale 214 subalterno 9, cat. A/2, classe 2, vani 9,
rendita Euro 464,81, via I Traversa Villa Tina, piano 3;
mentre il deposito di copertura è riportato al folio 49,
mappale 214 subalterno 10, cat. C/2, classe 1, mq. 108,
rendita euro 239,84, via I Traversa Villa Tina, piano 4.
<u>Articolo 2) La vendita viene effettuata a corpo con tutti gli</u>
<u>accessori, accessioni, diritti, azioni, ragioni, servitù,</u>
<u>dipendenze e pertinenze, niente escluso od eccettuato, il</u>
<u>tutto così come posseduto e pervenuto.]</u>

Come evidente, nel succitato **Articolo 2** del titolo di acquisto (2008) dei beni in capo al debitore esecutato si dichiara che la: «(...) vendita viene effettuata a corpo con tutti gli accessori, (...) dipendenze e pertinenze, niente escluso od eccettuato, **il tutto così come posseduto e pervenuto** (...)». Pertanto, sebbene non si richiami testualmente quanto descritto nell’Atto di Compravendita del 22/02/1991 [All.3a/titolo di provenienza], dove si puntualizza: «(...) Sono annessi e vengono con quest’atto venduti i due sottoscala nell’androne del fabbricato in oggetto, al piano terra, di circa mq.7 ciascuno, privi di rappresentazione catastale propria perché improduttivi di reddito (...)», è evidente nel “*pervenuto*” l’esplicito riferimento al summenzionato e precedente titolo di provenienza, dove peraltro le due pertinenze vengono descritte in maniera puntuale, precisando anche i motivi della mancata rappresentazione catastale. Peraltro, la stessa dichiarazione è anche riportata nella “Sezione D” della nota di trascrizione del 31/01/2008 ai nn.5423/3912, sempre relativa all’Atto di Compravendita del 2008, ossia il titolo di acquisto in capo al venditore.

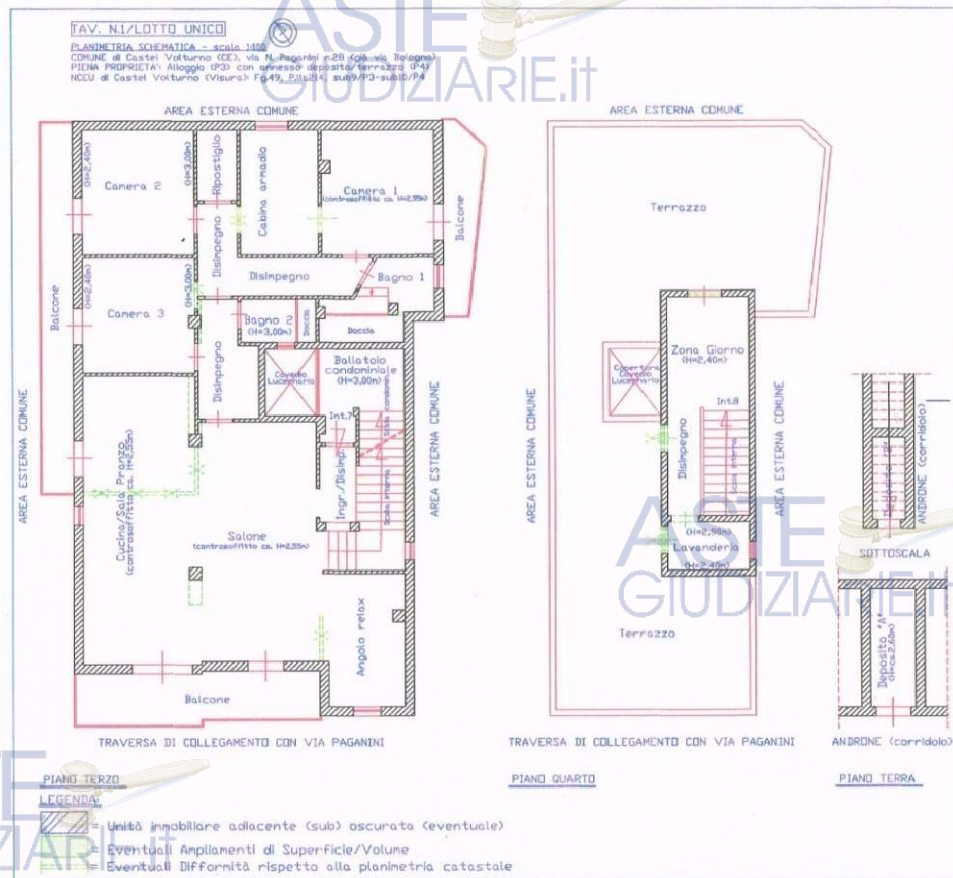
A seguire, per quanto concerne la condizione catastale ci si riporta a quanto già scritto nell’elaborato peritale consegnato, richiamando quanto dichiarato nel succitato atto di provenienza (1991), ossia che i due vani sottoscala, *perché improduttivi di reddito*, non risultano graffiati né identificati con una propria particella e/o subalterno, né tantomeno risultano rappresentati nelle stesse planimetrie catastali dei beni pignorati che, lo si ricorda, corrispondono ad un Lotto Unico costituito da un Alloggio (P3/sub 9) con annesso locale Deposito/Copertura con terrazzo di pertinenza esclusiva (P4/sub 10).

PLANIMETRIE CATASTALI (sostanzialmente corrispondenti allo stato dei luoghi)



Per cui, per quanto sopra evidenziato è risultato opportuno dare luogo al **secondo accesso (02/12/2021), al fine di prendere visione di tali due vani ubicati nell'androne e nel sottoscala** (nonché per ulteriori operazioni di controllo inerenti alla manutenzione dei cespiti oggetto di stima). In tale sede, unitamente alla custode giudiziaria, la scrivente ha anche potuto riscontrare che **i due vani erano nell'esclusivo possesso del debitore, come del resto dichiarato nel Verbale di 2° Accesso [All.1a/bis]**. Infatti, il debitore ha prontamente consentito l'ispezione e l'attuazione delle necessarie operazioni peritali di rilievo fotografico e metrico dei vani, i cui risultati sono riscontrabili nella planimetria di rilievo [Tav.1] e nella documentazione fotografica, entrambe redatte dalla scrivente e già allegate all'elaborato peritale definitivo. In quest'ultimo, peraltro, è anche precisato **che per regolarizzare la situazione catastale, risulterebbe opportuno presentare un aggiornamento della planimetria tramite pratica DOCFA, per la quale è stato ipotizzato un costo presunto pari circa ad euro 600,00** presso l'ufficio competente, Agenzia del Territorio/servizi catastali.

TAV.1/PLANIMETRIA CESPITI PIGNORATI, sostanzialmente conformi alle planimetrie catastali, in evidenza con il colore verde le difformità.



RGE 159/2020 – LOTTO UNICO (Fig. 49, P.IIa 214, sub 9-sub 10)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari –
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe

RGE 159/2020 – LOTTO UNICO (Fig. 49, P.IIa 214, sub 9-sub 10)
Tribunale di S. Maria Capua Vetere – Sezione Esecuzioni Immobiliari –
G.E. Dott.ssa Elmelinda Mercurio – Esperta Stimatrice Arch. Erminia Pepe



FOTO da 50 a 55 (2° accesso): Lotto Unico corrispondente ad un Alloggio (P3/sub 9) con annesso locale Deposito/Copertura con terrazzo di pertinenza esclusiva (P4/sub 10). Piano Terra: viste e particolari dei due vani adibiti a depositi nell'androne e nel sottoscala.



Infine, si ritiene opportuno precisare, facendo anche riferimento al prezzo di vendita del Lotto Unico, che l'incidenza dei due vani sottoscala, di cui trattasi, su tale valore è irrilevante, considerata sia la più che modesta superficie "commerciale", sia la precipua funzione di "depositi".

Ritenendo di aver espletato il mandato ricevuto, la scrivente rassegna i chiarimenti dovuti e resta a disposizione per ogni ulteriore eventuale richiesta.

San Nicola la Strada, 07/03/2022

L'Esperta Stimatrice
Arch. Erminia Pepe

ASTE
GIUDIZIARIE.it

