

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n° 47/2018 R.G.E.

Giudice ESECUTORE: **dr.ssa Giuseppina Vecchione**

### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promosso da

**FBS S.p.a** (parte)

contro

..... (debitore)

## **INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Il C.T.U. incaricato**

**arch. Gaetano SACCO**

### **arch. Gaetano SACCO**

Iscrizione Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di S. Maria C. V. n° 992

Iscrizione all'ordine degli Architetti della Provincia di Caserta n°2248

Contatti: Via Campania n°71 -81100 Caserta (CE)

Tel./fax: 0823.471006 - cell: 349.1439245

e.mail: sacco.gae@libero.it - p.e.c.: gaetano.sacco@archiworldpec.it

ILL.ma Dott.ssa Giuseppina Vecchione, giudice dell'esecuzione, presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria C. V.

**PREMESSA ED INCARICO.**

Con ordinanza pronunciata in data 31/05/2022, la D.ssa Giuseppina Vecchione, giudice dell'esecuzione, presso il tribunale di Santa Maria Capua Vetere, ordina al sottoscritto CTU di provvedere a relazionare in riferimento alla criticità relativa all'accesso al bene pignorato, evidenziato dal professionista delegato.

**RISPOSTE AL QUESITO CONTENUTO NEL MANDATO**

Analizzando la documentazione esposta agli atti ed in considerazione dei sopralluoghi, accertamenti e rilievi effettuati, si precisa e relaziona quanto richiesto:

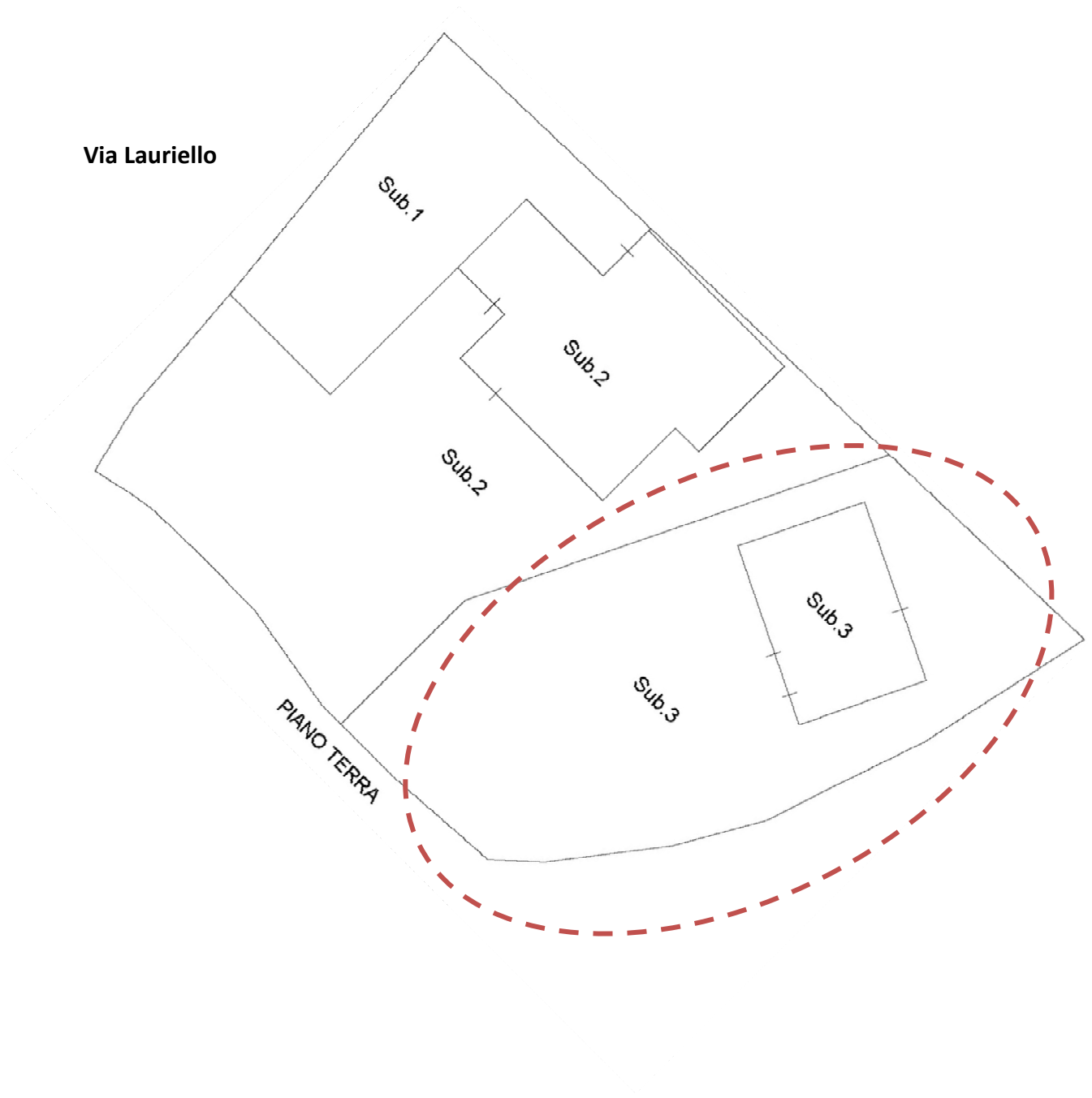
Il bene oggetto del pignoramento ubicato nel Comune di Sessa Aurunca (CE), alla via Lauriello civico n.5 (già località Lauriello) è un fabbricato residenziale unifamiliare, con corte riportato al N.C.E.U. al foglio 74, p.lla 5080, sub.3.

Il detto immobile come già precisato nella perizia di stima è stato realizzato intorno agli anni 2000 dal [REDACTED] il quale già proprietario del fabbricato confinante costruiva sul medesimo lotto di terreno riportato in catasto terreni p.lla 5080 del foglio 74. Successivamente nel 2005 all'urbano vengono ricavati cinque subalterni di cui un bene comune non censibile.

In data 22.05.2009 mediante atto di compravendita dal Notaio [REDACTED] rep. 9.883 viene alienato il sub. 3 alla sig.ra .....(esecutata).

Sotto viene riportato il grafico dell'elaborato planimetrico e dello stato di fatto

**Grafico come da elaborato planimetrico**



**Grafico come da stato di fatto**



L'accesso a detto immobile come da grafico sopra riportato avviene esclusivamente da Via Lauriello n.5 (già località Lauriello), ove è posto un cancello pedonale e carrabile con relativi citofoni, mediante l'attraversamento di un viale ben evidenziato e determinato, delimitato nello stato di fatto con cordoni e pavimentazione in cls.









Con l'attraversamento di detto viale si arriva ad un ulteriore cancello in ferro pedonale/carrabile in considerazione delle dimensioni.

*Oltre a tale accesso non sono presenti e non è possibile prevedere ulteriori accessi in relazione alla conformazione, morfologia e alle relative quote altimetriche del lotto in questione rispetto alla strada e ai lotti confinanti.*









Tale accesso anche se non è concretamente tracciato sulle relative mappe catastali, viene comunque ben evidenziato e trascritto nell'atto ricognitivo – compravendita redatto in data 22.05.2009 dal Notaio [REDACTED] rep. 9.883 pag. 3, da dove si accede all'immobile de quo, cioè da "via Lauriello" civ.5 con relative accessori e pertinenze, inoltre le parti intervenute in detto rogito, acquirente e alienante erano consapevoli di tali circostanze di fatto e di diritto.

A tal proposito si riporta uno stralcio del rogito sopra citato già allegato in precedenza:

-alla località "Lauriello" - nel corpo di fabbrica con accesso dalla via Lauriello n.5 ,e precisamente: **-unità immobiliare ad uso abitativo sita al piano rialzato (catastalmente piano terra), con annessa corte urbana destinata a giardino, della consistenza catastale di vani 6 (sei); confinante con via Lauriello ( o vicinale), con proprietà [REDACTED] o aventi causa, e con via vecchia Sessa-Roccamonfina, salvo altri più recenti ed aggiornati confini; -detta unità immobiliare è riportata in Catasto Fabbricati del Comune di Sessa Aurunca (CE) in ditta aggiornata ,al foglio 74, p.lla 5080, subalterno 3, z.c.2, Cat.A/2, classe 2, consistenza catastale 6 (sei) vani, Rendita Catastale Euro 557,77, Via Lauriello snc piano:T. Art.4°) Accessori.** La compravendita avviene a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui la consistenza immobiliare si trova, stato ben noto alla parte acquirente, in uno ad ogni accessorio, accessione, adiacenza, annessione, dipendenza e pertinenza, ragione ed azione, servitù attiva o passiva, nulla escluso od eccettuato, così come dalla parte alienante posseduto ed alla stessa pervenuto. La vendita comprende altresì tutti i proporzionali diritti di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili del fabbricato di cui detta unità immobiliare fa parte ai sensi dell'art.1117 del codice civile; il tutto come altresì

Pertanto il sottoscritto, in fase di stesura della perizia estimativa non ha ritenuto necessario precisare tale questione in quanto l'accesso all'immobile risulta essere una situazione *di fatto*, in quanto il viale di accesso è ben delimitato ed evidente allo stato dei luoghi e *di diritto* poiché l'accesso all'unità immobiliare viene indicato nell'atto di compravendita, oltre ad essere condizione necessaria per il godimento del bene stesso.

*Con la presente relazione integrativa, costituita da n°9 pagine dattiloscritte, lo scrivente C.T.U. ritiene di avere risposto al quesito assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.*

**Il C.T.U.**

**arch. Gaetano SACCO**