

1. PREMESSA

Nel verbale d'udienza del 5/12/2023 è riportato quanto segue:

Omissis... rilevato che il ctu evidenzia che "le parti comuni sono costituite da un passaggio comune, pedonale e carrabile, identificato in catasto terreni con la particella 337 del foglio 58 del comune di Quartu Sant'Elena. Detto accesso è di proprietà dei debitori per una quota pari ad $\frac{1}{4}$ pro indiviso.

Dato atto tuttavia che risulta pignorato solo il fabbricato censito al foglio 58 particella 3001 e non il passaggio pedonale e carrabile comune a più proprietà (tra cui quella oggetto di esecuzione) individuato in catasto con la particella 337;

ritenuto pertanto necessario comprendere se allo stato si tratta di fondo intercluso con relativa diminuzione di valore che il ctu deve aver cura di indicare e se sussiste la necessità che venga costituita una servitù di passaggio;

ritenuto pertanto necessario che il ctu fornisca chiarimenti al fine di rendere informazioni chiare e veritiere al pubblico;

Omissis

Di seguito la sottoscritta fornisce i chiarimenti richiesti

2. CHIARIMENTI

Nel rogito del notaio Lamberto Corda del 13 aprile 2005, repertorio 13413, trascritto a Cagliari il 15 aprile 2005 al n. 8769 del registro particolare e n. 12901 del registro generale, i debitori pervennero alla piena proprietà della villetta censita al foglio 58, particella 1024 -ora 3001- e della quota ideale pari ad $\frac{1}{4}$ in comune e pro indiviso dell'area adibita a passaggio comune censita in catasto al foglio 58 con la particella 337. Quest'area è di fatto un passaggio, sia carrabile sia pedonale, che permette l'accesso ai fabbricati che vi si affacciano, tra i quali quello oggetto di esecuzione. Il passaggio comune in parola, infatti, è dotato di cancello carrabile e pedonale contraddistinto dal civico 12 della via Eolie. I singoli fabbricati, poi, hanno un proprio cancello che affaccia su detto passaggio comune tramite il quale si accede alle singole proprietà esclusive.

E' palese che senza il più volte citato passaggio comune i fabbricati che vi si affacciano, tra cui quello oggetto di pignoramento, non sarebbero accessibili dalla pubblica via in quanto interclusi.

Proprio per evitare tale eventualità, ab origine, fu istituito il passaggio comune che si trasferiva



pro quota indivisa al proprietario unitamente al fabbricato. Anche i debitori, come già detto e sulla base del titolo sopra citato, sono proprietari della quota indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'area adibita a passaggio comune.

Nella relazione di stima la sottoscritta ebbe a segnalare in più punti che l'intestazione catastale della particella 337 del foglio 58 (il passaggio comune) non era aggiornata, ciò a causa presumibilmente di una errata o carente voltura dei rogiti, ma che al riguardo era sufficiente la presentazione di due domande di voltura (una per gli esecutati ed una per il loro dante causa) per regolarizzare l'intestazione, stante ferma la proprietà pro quota in capo agli esecutati in forza di legittimo titolo.

Nell'atto di pignoramento immobiliare il passaggio comune è di fatto citato espressamente pur non essendone indicati i dati catastali (sono presenti infatti solo i dati catastali dell'abitazione); l'atto di pignoramento, infatti, recita: *"omissis... in comune di Quartu Sant'Elena e precisamente: villetta articolata su due piani alla via Eolie n. 12 composta da ingresso, soggiorno, bagno, cucina e loggiato al piano terreno, due camere, bagno e terrazza al primo piano con annesso locale di sgombero nel piano seminterrato...omissis... con quota pertinenziale dell'area di accesso destinata a passaggio comune."*... omissis. Nello stesso atto di pignoramento, prima della citata descrizione, è riportato: *"omissis..." nella sua totale consistenza, con tutti i frutti, gli annessi e connessi, adiacenze, dipendenze, pertinenze ed accessioni, con tutti i diritti e con quanto vi esista ed insista attualmente e vi fosse in seguito introdotto e trasportato e che possa ritenersi o reputarsi immobile ai sensi di legge, benché non specificatamente indicato nel presente atto", ...omissis.*

Per concludere il bene oggetto di esecuzione **non è da considerare un fondo intercluso** giacché costituisce parte integrante dello stesso, in forza di legittimo titolo, la quota parte indivisa pari ad $\frac{1}{4}$ dell'intero del passaggio comune identificato in catasto con la particella 337 del foglio 58, che garantisce l'accesso al fondo. Al riguardo, quindi, **non è necessario istituire alcuna servitù di passaggio** stante il fatto che i debitori sono proprietari, pro quota, dell'accesso comune. Come già detto si dovrà semplicemente aggiornare l'intestazione catastale con la presentazione delle domande di voltura in forza dei legittimi titoli.

In merito al valore del bene, questo rimane fissato come determinato nella relazione di consulenza tecnica e tiene conto della incidenza della proprietà pro quota del passaggio comune.



Ricordo che la planimetria catastale non rappresenta il bene nella sua attuale consistenza poiché riporta ancora le parti di fabbricato già a suo tempo demolite.

3. CONCLUSIONI

Ritiene avere fornito i chiarimenti richiesti dal Giudice dell'Esecuzione e pertanto rimette la presente relazione integrativa e rimane a disposizione per quanto altro ritenuto necessario.

Cagliari 13/02/2024

Il consulente tecnico d'ufficio

Dott. Ing. Antonella Usala

