

TRIBUNALE DI FOGGIA
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

GIUDICE DOTT. Palagano

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO ALL'ESECUZIONE IMMOBILIARE

EI 193/2023

PROMOSSADA

CONTRO

PROCURATORE **Avv.to Gianfranco Chiarelli**

C.T.U. **Dott. Agr. Anna Frezza**

Chiarimenti richiesti in Udienza

01.04.2025

OGGETTO

Esecuzione Immobiliare n. 193/2023 promossa da [REDACTED]
[REDACTED] in sede in Napoli alla via Santa Brigida n. 39, e
per essa [REDACTED], con sede legale in Venezia-Mestre, via Terraglio
n° 63, codice fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Venezia - Rovigo
04602210272, partecipante al gruppo Partita IVA 04570150278, iscritta all'Albo degli
intermediari finanziari di cui all'articolo 106 TUB, società con socio unico Ifis Npl
Investing S.p.A., appartenente al Gruppo Banca Ifis e soggetta all'attività di direzione e
coordinamento di Banca IFIS S.p.A., in forza di procura notarile del 17.01.2023 a rogito
del Dott. [REDACTED], notaio in Milano, Repertorio 57.307/26.763, in persona della sua
procuratrice Dott.ssa [REDACTED], nata a [REDACTED]
[REDACTED], giusta procura in data 05.08.2022 per atto a rogito Dott. [REDACTED], Notaio in
Mestre, Rep. 44415/16818, rappresentata e difesa, come da procura in atti, dall'avv.
[REDACTED] del Foro di Taranto il quale dichiara di
voler ricevere tutte le comunicazioni al seguente indirizzo di posta elettronica certificata
[REDACTED] – fax [REDACTED] ed elettivamente domiciliata in
Foggia al Viale Cristoforo Colombo n. 231/a presso lo studio dell'avv. [REDACTED]
contro
[REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED]
[REDACTED], domiciliata alla Vi [REDACTED].



QUESITO

Durante l'Udienza del 01.04.2025 il G.E. ha disposto quanto segue:

"...invita l'esperto a chiarire se per l'accesso al map 653 debba necessariamente passarsi attraverso i beni di proprietà di altro soggetto ovvero se siano immaginabili soluzioni per l'accesso diretto alla strada pubblica."

PREMESSA

Nell'atto di pignoramento i beni immobili vengono così individuati:

DIRITTO DI PROPRIETA' 1/1

di [REDACTED]

1. NCT: Comune di RODI GARGANICO (FG), Foglio 3, mapp. 652, C.da Rosole
2. NCEU: Comune di RODI GARGANICO (FG), Foglio 3, mapp. 653, SUB 3 F/3, unità in corso di costruzione [REDACTED] paino S1
3. NCEU: Comune di RODI GARGANICO (FG), Foglio 3, mapp. 653, SUB 4 A/3, abitazione di tipo economico, consistenza 7 vani, [REDACTED] piano T

Si suggerisce la vendita in UNICO LOTTO per massimizzare la vendibilità e l'appetibilità del bene.

IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PERIZIA

Il lotto è costituito da un'abitazione di tipo economico posta al piano terra di circa 150 mq e un deposito mezzi interrato della superficie di circa 400 mq inserita in un terreno di circa 2300 mq.

VARIAZIONI CATASTALI

Le particelle 652 (2348 mq) e 653 (ente urbano, 685 mq) fg 3 del foglio 8 del NCT del comune di RODI GARGANICO derivano per Tipo Mappale del 02/02/2010 Pratica n. FG0029994 in atti dal 02/02/2010 presentato il 02/02/2010 (n. 29994.1/2010) dalla originaria particella 484 di 3033 mq.

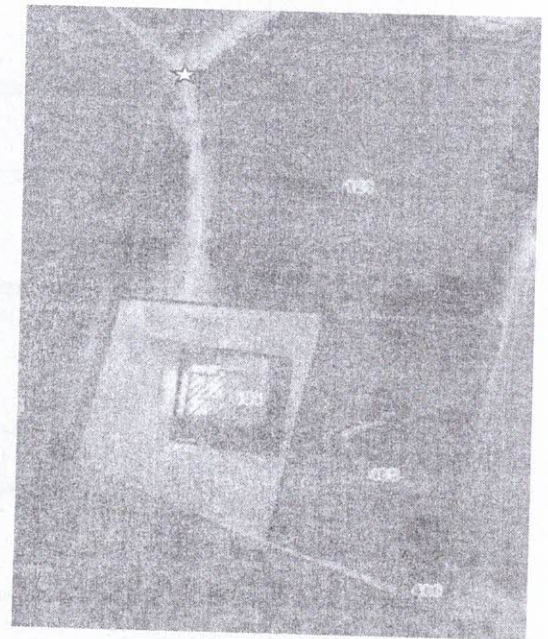
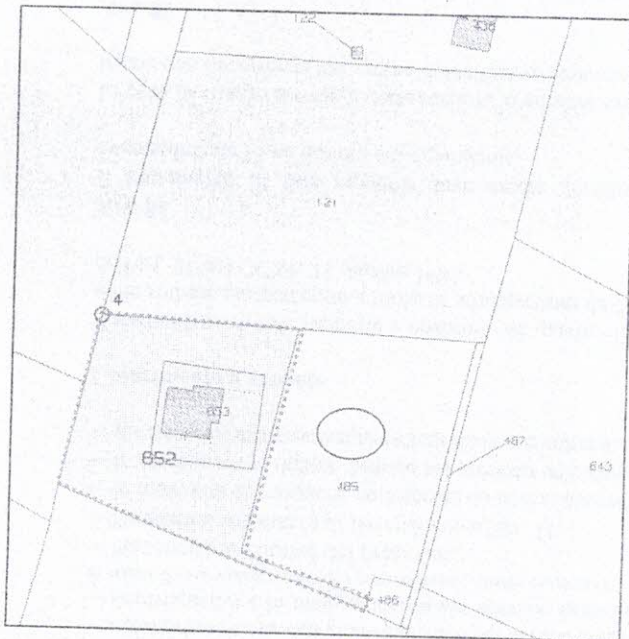
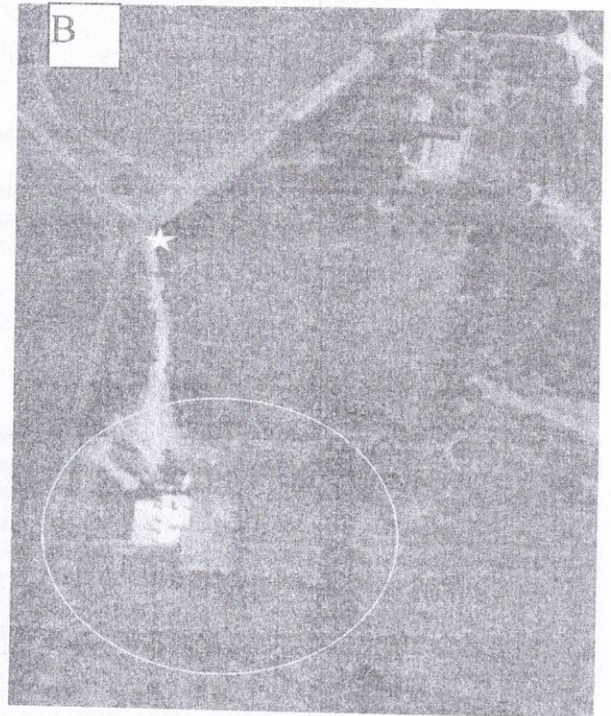
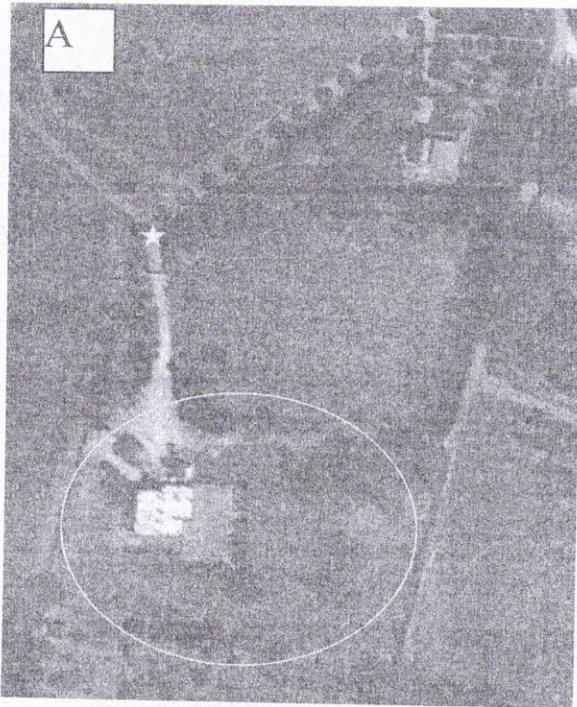
DESCRIZIONE ANALITICA DEL LOTTO

Il lotto è costituito da un'abitazione di tipo economico posta al piano terra di circa 150 mq e un deposito mezzi interrato della superficie di circa 400 mq inserita in un terreno di circa



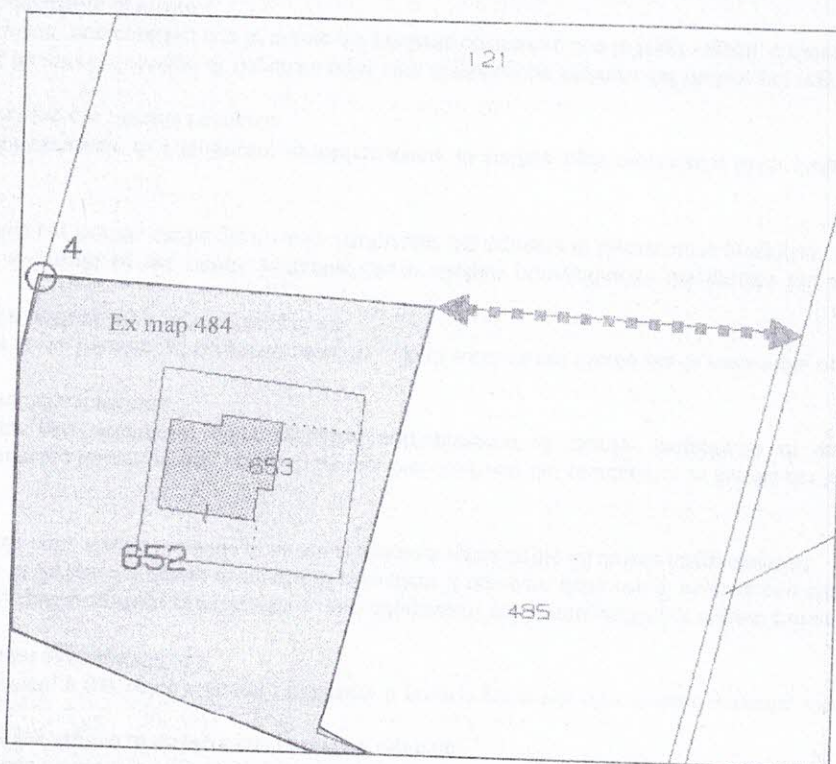
2300 mq.

Alla proprietà si accede in modo indipendente per mezzo di un tratturo e quindi di un cancello carrabile posto sul confine sud ovest (come segnalato percorso azzurro) come si vede nell'immagine A.



Inoltre come previsto nell'atto del Notaio [REDACTED] il 11.11.1992 rep. 21527/8002 con cui l'esecutata entra in possesso della proprietà del mappale 484 che genererà i mappali 652 e 653, era prevista la costituzione di una servitù perpetua di passaggio a favore del mappale 484 attraverso la porzione nord del mappale 485 in direzione est-ovest lungo il confine con il mappale 121 di altra proprietà. Come sotto indicato dalla freccia tratteggiata azzurra.

- A favore della quota attribuita a [REDACTED]
Maria (particella 484) viene costituita una servitù gratuita e perpetua di passaggio, a piedi e con mezzi carrabili, sulla quota attribuita a [REDACTED] attraverso una striscia di terreno della larghezza costante di metri lineari tre (mt. 3), che occupa la parte nord della particella 485 e si sviluppa, con andamento da est ad ovest e viceversa, lungo l'intero confine con la particella 121 di proprietà di [REDACTED]



RIFERIMENTI SULLA PROVENIENZA



_____ a ricevuto la titolarità di 1/1 del DIRITTO DI PROPRIETA' del bene oggetto di pignoramento per atto di divisione redatto dal notaio Giovanni Gentile il 11.11.1992 rep. 21527/8002. In tale atto si stabiliva che le sorelle

_____ procedevano alla divisione amichevole con attribuzioni consensuali di un terreno agricolo. A _____ è attribuito il mappale 484, foglio 3, del NCT di Rodi Garganico della estensione catastale di 3033 mq.

Al ventennio gli immobili in oggetto erano di proprietà di _____.

CONCLUSIONI

In conclusione si conferma che è garantito un accesso ai beni pignorati senza impedimenti dal momento che il fondo risulta direttamente confinante ad ovest con un tratturo su cui è aperto un varco carrabile e ad est gode di una servitù lungo il confine nord del mappale 485 con un secondo varco carrabile predisposto.

Si precisa inoltre che è presente una recinzione che circonda i beni sottoposti a pignoramento ed altri mappali circostanti (485, 486 e 121).

Il cancello presente sul confine ovest consente l'accesso diretto al mappale 652 e 653 (beni sottoposti a pignoramento) e in tal caso sarebbe sufficiente erigere una ulteriore recinzione che separi i mappali pignorati dai mappali 121, 485 e 486. Questi ultimi manterrebbero comodo accesso da un secondo cancello posto sul confine nord del mappale 121 (in figura segnalato con una stella) e dall'accesso comune sul confine ovest da cui parte la servitù di passaggio di cui godono anche i beni pignorati.

Il CTU ringrazia la S.V.I. per la fiducia accordatale e rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Tanto per l'incarico ricevuto.

Lucera, li 25.04.2025



Il consulente tecnico

(Dott. Agr. Anna Frezza)

