

**TRIBUNALE DI L'AQUILA
UFFICIO ESECUZIONI**

NRGE 39/2018

PROCEDENTE: SOC. CESAPROBA S.R.L.

GIUDICE: DOTT.SSA MAURA MANZI

- **2^ PERIZIA INTEGRATIVA – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
DELLA STRADA DI ACCESSO ALL'IMMOBILE IN ESECUZIONE**

TECNICO INCARICATO: ING. MARIO PAGLIARO
Via Codalunga n. 13 – L'Aquila - tel. 3406682136

DATA ASSUNZIONE INCARICO: 10 Dicembre 2018

NUMERO LOTTI INDIVIDUATI: 2



EDIFICIO DOVE SONO UBICATI GLI IMMOBILI IN ESECUZIONE



VIA DELLA PIAZZETTA CON IN FONDO VIA DELLA FONTANA



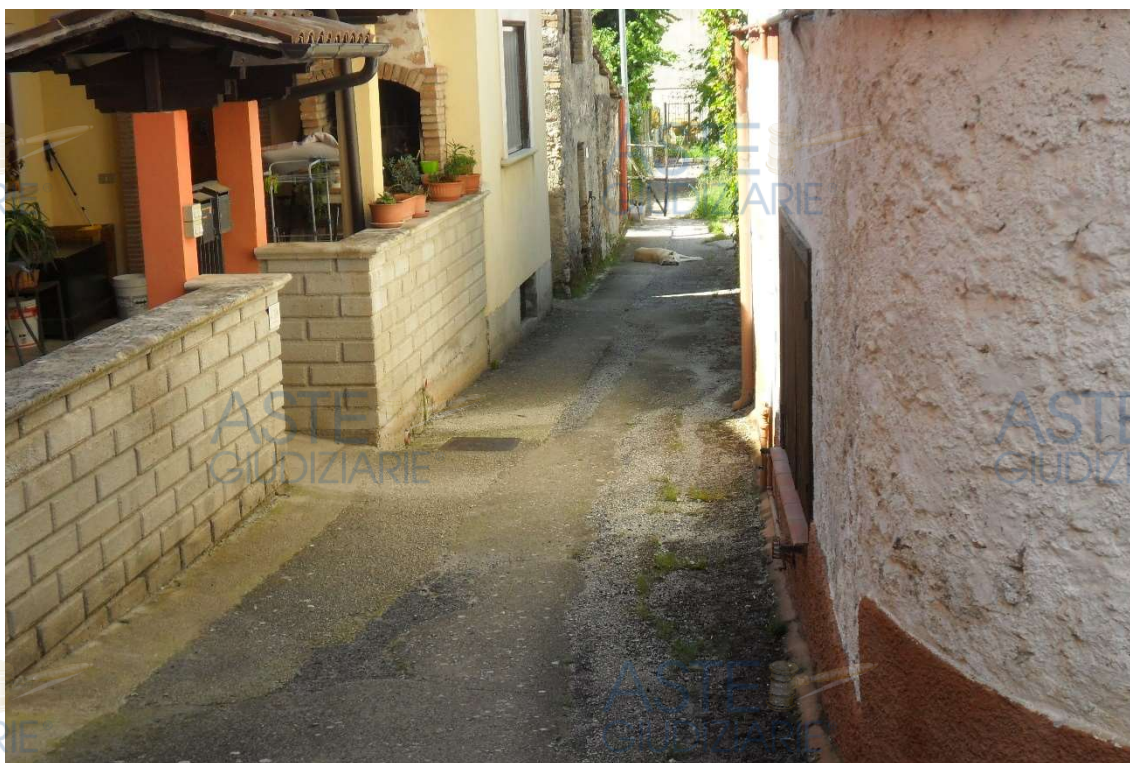
INDICAZIONE DI VIA DELLA PIAZZETTA ALL'INCROCIO CON VIA DELLA FONTANA



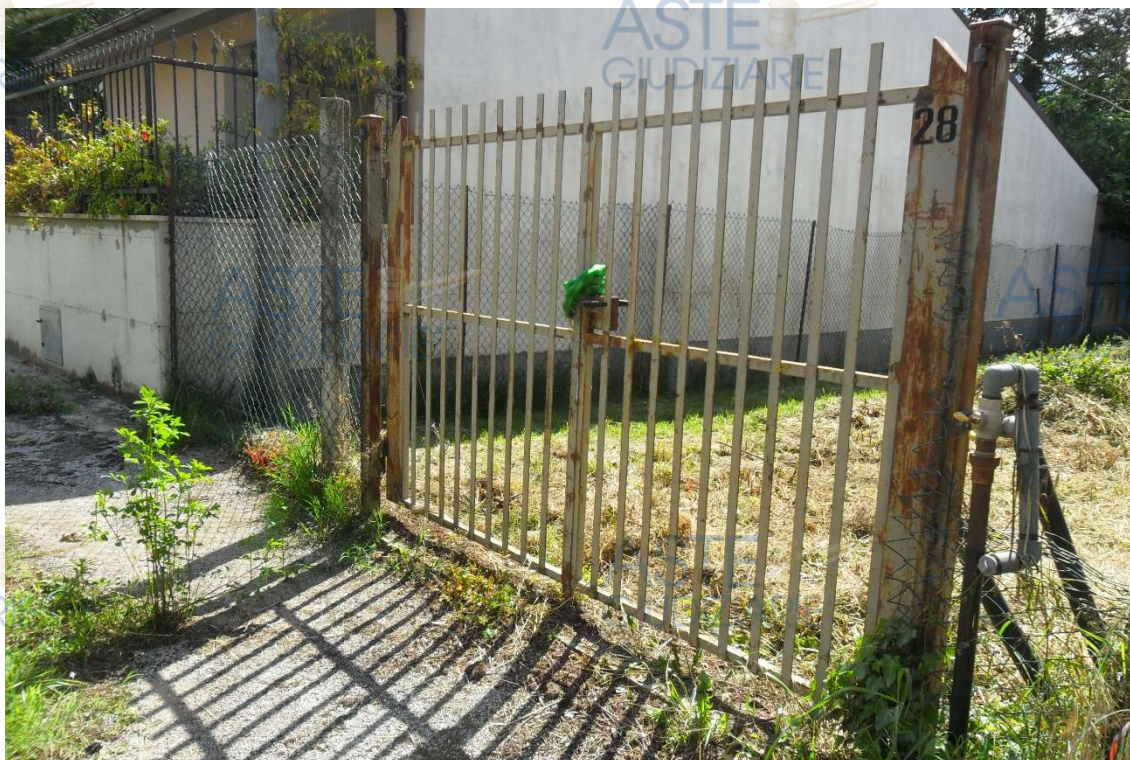
PRIMO TRATTO DI VIA DELLA PIAZZETTA TRA VIA DELLA FONTANA E PRIMA CURVA



SECONDO TRATTO DI VIA DELLA PIAZZETTA COMPRESO
TRA DUE CURVE



TERZO TRATTO DI VIA DELLA PIAZZETTA COMPRESO
TRA LA SECONDA CURVA ED IL CANCELLO DI INGRESSO
AGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE



CANCELLO SU VIA DELLA PIAZZETTA DI ACCESSO
AGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE



STRADA PRIVATA DI ACCESSO AGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE



STRADA DI ACCESSO PRIVATA ALL'ARRIVO IN PROSSIMITA'
DEGLI IMMOBILI IN ESECUZIONE

**TRIBUNALE DI L'AQUILA
UFFICIO ESECUZIONI**

NRGE 39/2018

PROCEDENTE: SOC. CESAPROBA S.R.L.

GIUDICE: DOTT.SSA MAURA MANZI

**- 2^ PERIZIA INTEGRATIVA – DESCRIZIONE DELLA STRADA DI
ACCESSO ALL'IMMOBILE IN ESECUZIONE**

TECNICO INCARICATO: ING. MARIO PAGLIARO
Via Codalunga n. 13 – L'Aquila - tel. 3406682136

DATA ASSUNZIONE INCARICO: 10 Dicembre 2018

NUMERO LOTTI INDIVIDUATI: 2

- APPARTAMENTO SITO A L'AQUILA (AQ), IN VIA ATELETA SNC, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI L'AQUILA AL FOGLIO 90 PART. 2929 SUB. 75;
- POSTO AUTO SITO A L'AQUILA (AQ), IN VIA ATELETA SNC, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI L'AQUILA AL FOGLIO 90 PART. 2929 SUB. 106;
- APPARTAMENTO SITO A PIZZOLI (AQ), IN VIA COLLE, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PIZZOLI AL FOGLIO 38 PART. 579 SUB. 9;
- DEPOSITO SITO A PIZZOLI (AQ), IN VIA COLLE, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PIZZOLI AL FOGLIO 38 PART. 579 SUB. 10;
- DEPOSITO SITO A PIZZOLI (AQ), IN VIA COLLE, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PIZZOLI AL FOGLIO 38 PART. 579 SUB. 6.

PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Mario Pagliaro, nominato Esperto Stimatore dal Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di L'Aquila per la redazione della perizia tecnica nel procedimento esecutivo N. 39/2018 RGE "Soc. Cesaproba s.r.l. contro Angela Sette", riporta nel seguito le particolari circostanze in cui si è trovato ad operare per la stesura della perizia originaria e di quelle integrative:

- *il Giudice dell'Esecuzione con proprio provvedimento del 10/12/2018 ha nominato il sottoscritto Esperto Stimatore, autorizzando il perito a svolgere indagini documentali presso l'Agenzia del Territorio di L'Aquila e presso il Comune;*
- *in data 10/04/2019 il sottoscritto ha inviato per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di L'Aquila la perizia tecnica;*
- *all'udienza del 21/09/2022 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il C.T.U. depositi il certificato di conformità urbanistica ed edilizia del bene pignorato;*
- *in data 21/11/2022 il sottoscritto ha inviato per via telematica alla Cancelleria del Tribunale di L'Aquila l'integrazione alla perizia richiesta dal Giudice dell'Esecuzione in data 21/09/2022;*
- *all'udienza del 29/05/2024 il Giudice dell'Esecuzione ha disposto che il C.T.U. depositi una 2^ integrazione alla perizia finalizzata alla individuazione e descrizione della via di accesso all'immobile in esecuzione ubicato a Pizzoli (AQ) in via Colle, distinto al N.C.E.U. del Comune di Pizzoli al foglio 38 part. 579 Sub. 6, 9, 10;*
- *in ottemperanza alla disposizione del Giudice dell'Esecuzione il sottoscritto in data 05/06/2024 ha eseguito un sopralluogo sulla via di accesso all'immobile in esecuzione ubicato nel Comune di Pizzoli, alla presenza dell'Esecutata.*

Alla luce di quanto sopra indicato il sottoscritto ha proceduto a redigere la perizia integrativa in base alle informazioni ricavate dall'estratto di mappa catastale, dai rilievi e foto eseguiti durante il sopralluogo, dalle notizie fornite dall'esecutata e dalle informazioni presenti nel fascicolo del Tribunale.

La perizia integrativa che segue fornisce risposta alla richiesta formulata dal Giudice dell'Esecuzione al C.T.U. nell'udienza del 29/05/2024.

PERIZIA INTEGRATIVA

La perizia integrativa viene riferita al lotto B previsto nella perizia già depositata alla Cancelleria del Tribunale di L'Aquila.

La perizia integrativa ha lo scopo di individuare e descrivere la via di accesso all'immobile in esecuzione ubicato nel Comune di Pizzoli (AQ), distinto al N.C.E.U. del Comune al Foglio 38 part. 579 sub. 6, 9, 10, a partire dalla pubblica via fino all'ingresso dell'edificio. Nel seguito viene riportata l'individuazione e la descrizione della via di accesso all'immobile in esecuzione, a partire dalle informazioni ricavate dall'estratto di mappa catastale, dai rilievi e foto eseguiti durante il sopralluogo, dalle notizie fornite dall'esecutata e dalle informazioni contenute nel fascicolo del Tribunale.

LOTTO B

- APPARTAMENTO SITO A PIZZOLI (AQ), IN VIA COLLE, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PIZZOLI AL FOGLIO 38 PART. 579 SUB. 9;
- DEPOSITO SITO A PIZZOLI (AQ), IN VIA COLLE, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PIZZOLI AL FOGLIO 38 PART. 579 SUB. 10;
- DEPOSITO SITO A PIZZOLI (AQ), IN VIA COLLE, DISTINTO AL N.C.E.U. DEL COMUNE DI PIZZOLI AL FOGLIO 38 PART. 579 SUB. 6.

**IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DELLA VENDITA:
ESTREMI CATASTALI DI CUI ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO**

COMUNE	CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO
PIZZOLI	FABBRICATI	38	579	9
PIZZOLI	FABBRICATI	38	579	10
PIZZOLI	FABBRICATI	38	579	6

La porzione immobiliare è composta da un appartamento al piano terra, da un locale adibito a deposito al piano terra e da locali di sgombero al piano sottotetto, tutti appartenenti ad un edificio, ubicato a Pizzoli (Aq) in via Colle. Gli immobili appartengono alla esecutata, la quale possiede una quota di proprietà pari ad 1/1. Alla porzione immobiliare, secondo quanto riportato nei documenti catastali si accede dalla strada pubblica via Colle, rinominata via della Piazzetta a seguito di una modifica alla toponomastica operata dal Comune. La porzione immobiliare è identificata in Catasto Fabbricati del Comune di Pizzoli (Aq) nel modo seguente:

FOGLIO	PART.	SUB.	ZONA CENSUARIA	CATEG.	CLASSE	CONSISTENZA	SUPERF. CATASTALE MQ	RENDITA €
38	579	9	-	A/2	2	6.5 VANI	TOTALE: 154 TOTALE SENZA AREE SCOPERTE: 154	386.05
38	579	10	-	C/2	1	23 MQ	28	23.76
38	579	6	-	C/2	3	77 MQ	91	111.35

INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DELLA STRADA DI ACCESSO ALL'IMMOBILE IN ESECUZIONE

La strada di accesso all'immobile in esecuzione è quella che partendo dalla pubblica via della piazzetta (ex via Colle) si snoda lungo il centro abitato fino a giungere al cancello in ferro che delimita la porzione di strada privata che conduce all'immobile, come meglio rappresentato nell'allegato estratto di mappa catastale e nell'allegata documentazione fotografica.

La strada denominata via della Piazzetta che conduce al Cancelli di ingresso in ferro è pubblica, carrabile e presenta una pavimentazione in asfalto. La strada che dal cancello in ferro conduce all'immobile in esecuzione è privata, di proprietà non esclusiva dell'esecutata, è priva di pavimentazione e si presenta a prato. Questo tratto di strada si presenta ripulito di recente da erbe infestanti e rovi. La strada pubblica via della Piazzetta, che inizia dall'incrocio con la pubblica via della Fontana, presenta un ultimo tratto con larghezza di circa 2.45 m circa, mentre la larghezza del tratto di accesso privato è di 6.50 m circa. Il cancello in ferro che separa la strada pubblica dal tratto di accesso privato presenta una larghezza di 2.35 m circa. Il cancello in ferro, chiuso tramite serratura ed un cavo munito di lucchetto, presenta una pitturazione deteriorata dalla ruggine.

ESISTENZA DI SERVITU' DI PASSAGGIO SULLE AREE PRIVATE INTERESSATE DALLA STRADA DI ACCESSO

L'accesso agli immobili in esecuzione e sopra descritto è quello indicato nella documentazione catastale, dove viene riportato che gli immobili in questione sono ubicati in via Colle. In occasione dei sopralluoghi l'esecutata ha indicato l'accesso da via Colle come quello da sempre utilizzato per raggiungere gli immobili edilizi in esecuzione.

L'accesso privato dalla via pubblica della Piazzetta (ex via Colle) fino alla particella in esecuzione, distinta in Catasto del Comune di Pizzoli (AQ) al Foglio 38 Part. 579, si sviluppa su particelle che l'esecutata ha in comproprietà con altri soggetti e che non rientrano tra quelle oggetto di pignoramento ed esecuzione.

Tra la documentazione tratta dall'Ufficio di Registro Immobiliare e depositata in tribunale da chi ha promosso l'esecuzione, non è indicata l'esistenza di una servitù di passaggio che vede gli immobili in esecuzione come fondi dominanti, né l'esecutata in occasione dei sopralluoghi è stata in grado di pronunciarsi sull'esistenza o meno di un atto costitutivo della servitù di passaggio a favore degli immobili in esecuzione.

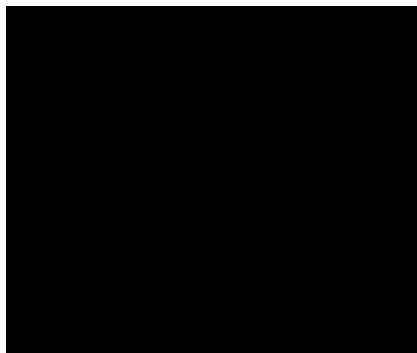
Da quanto sopra illustrato il sottoscritto non è in grado di stabilire se per l'accesso agli immobili in esecuzione da via della Piazzetta esiste o meno un atto costitutivo della servitù di passaggio, o se invece l'accesso sia utilizzato dall'esecutata in via di fatto, sulla base di

accordi verbali o taciti tra il proprietario degli immobili in esecuzione e quelli delle particelle attraversate dal percorso.

Per quanto sopra, gli acquirenti degli immobili in esecuzione all'asta indetta dal tribunale, nel caso persista l'irreperibilità di un atto costitutivo della servitù di passaggio, dovranno provvedere a loro cura alla costituzione della servitù, attraverso la stipula di un contratto con i proprietari delle particelle di terreno interessate dalla strada di accesso, o all'acquisizione della servitù per via coattiva.

L'Aquila, 10/06/2024

L'ESPERTO STIMATORE
(Ing. Mario Pagliaro)



**TRIBUNALE DI L'AQUILA
UFFICIO ESECUZIONI**

NRGE 39/2018

PROCEDENTE: SOC. CESAPROBA S.R.L.

GIUDICE: DOTT.SSA MAURA MANZI

- **2^ PERIZIA INTEGRATIVA – ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE
CON INDICAZIONE DELLA STRADA DI ACCESSO ALL'IMMOBILE
IN ESECUZIONE**

TECNICO INCARICATO: ING. MARIO PAGLIARO

Via Codalunga n. 13 – L'Aquila - tel. 3406682136

DATA ASSUNZIONE INCARICO: 10 Dicembre 2018

NUMERO LOTTI INDIVIDUATI: 2

PERCORSO DI ACCESSO ALL'IMMOBILE IN ESECUZIONE

