

TRIBUNALE ORDINARIO DI PAVIA

R.G.E. n. 439/2019 + 151/2020 + 144/2021

Esecuzione Immobiliare promossa da:

[REDACTED]

Con l'Avv. Marco Verdi

e

[REDACTED]

Con l'Avv. Marco Verdi

[REDACTED]

Con l'Avv. Alessandro Francesco Mazzucchi

Contro

Giudice dell'Esecuzione: Dott. Francesco Rocca

Delegato alla vendita: Avv. Annamaria Silvano

**Approfondimento sulle modalità di accesso ai
beni pignorati**

Tecnico incaricato: Dott. Ing. Rosester Licursi
Iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Pavia al n. 2233
Iscritto all'Albo Nazionale dei CTU al n. 30
Studio in Pavia Corso Cavour n. 33
Tel. e Fax 0382.20132 – e-mail rosester.licursi@gmail.com
PEC: rosester.licursi@ingpec.eu

PREMESSA

A seguito di richiesta del Professionista delegato alla vendita Avv. Annamaria Silvano, sono stati effettuati i seguenti approfondimenti sulle modalità di accesso ai beni pignorati.

Relativamente al Lotto 1 il Professionista delegato ha rilevato quanto segue:

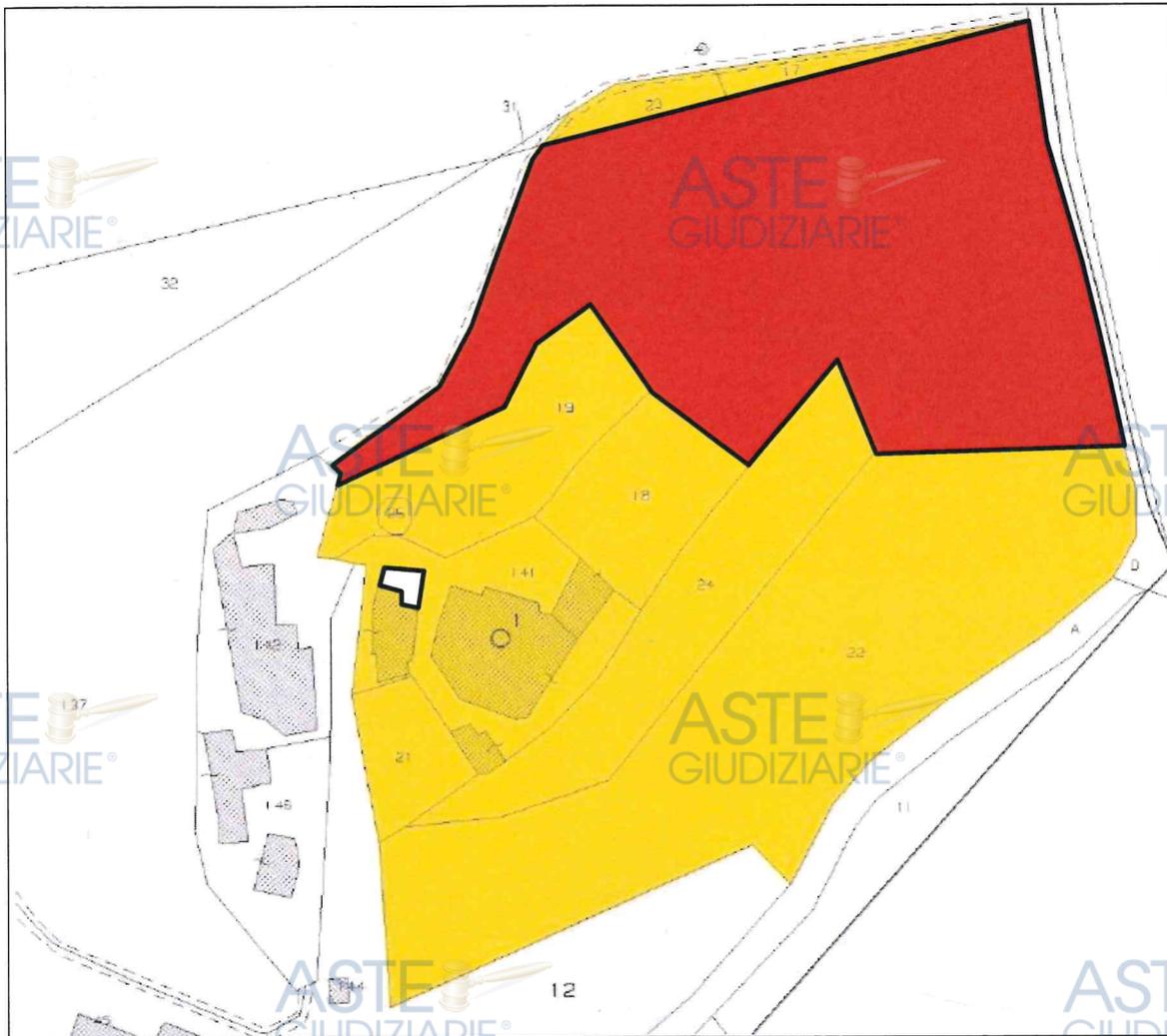
- *“in considerazione del fatto che, a seguito dell’atto di compravendita Rep. 27447/16122 notaio Tonalini, trascritto a Voghera l’8.07.2022, i mappali, sui quali insiste la strada di accesso ai beni pignorati, sono stati ceduti a terzi, senza regolamentazione dei diritti di passaggio;*
- *parrebbe dunque, anche in base a quanto certificato dal perito estimatore, nell’elaborato peritale depositato in data 15.07.2024, pag. 21, che di fatto siano stati creati, a seguito dell’atto a rogito notaio Tonalini sopra citato, dei fondi interclusi, raggiungibili unicamente transitando sulla strada in questione in forza di servitù per destinazione del padre di famiglia;*
- *ai fini della corretta formazione dell’avviso di vendita e soprattutto del decreto di trasferimento post aggiudicazione risulta opportuno identificare con precisione la via di accesso ai beni oggetto di vendita coattiva con indicazioni precise della tipologia della strada e del suo tracciato;*
- *sarebbe inoltre opportuno verificare se esistono altre vie di accesso oltre a quella indicata.”*

Il Professionista delegato ha, inoltre, richiesto che, *“pur essendo stata per il momento disposta la vendita del solo lotto 1, sarebbe importante verificare se per la individuazione delle vie di accesso sia necessario prendere in considerazione anche i lotti 2 e 3 e se l’atto a rogito notaio Tonalini sopra citato possa recare pregiudizio all’accesso anche di detti lotti.”*

Si precisa che le considerazioni di seguito riportate sono basate sull’esecuzione di un rilievo metrico e fotografico e sulla sovrapposizione della mappa catastale alle ortofoto; nel caso occorra un posizionamento preciso delle strade di accesso ai beni, si suggerisce l’esecuzione di un rilievo topografico di dettaglio.

LOTTO 1

Di seguito è riportata la figura utilizzata nella perizia 15/07/2024 per l'individuazione (in colore giallo) degli immobili componenti il Lotto 1 e dove è colorata oggi in rosso l'area oggetto di vendita con l'atto Rep. 27447/16122 notaio Tonalini, trascritto a Voghera l'8.07.2022.



Nell'elaborato peritale è indicato quanto segue: *"l'accesso agli immobili avviene attraverso una strada interna alla proprietà cintata che sbocca sulla S.P. 169; si segnala che oggi la strada attraversa terreni ceduti a terzi"*.

Trattasi di strada privata interna alla proprietà (non indicata nella mappa catastale), che origina dal cancello aperto sulla S.P. 169, di larghezza pari a circa 4 metri, pavimentata in ciottoli e lastre lapidee; si precisa che gli immobili del Lotto 1 non necessitano di transito di mezzi agricoli.

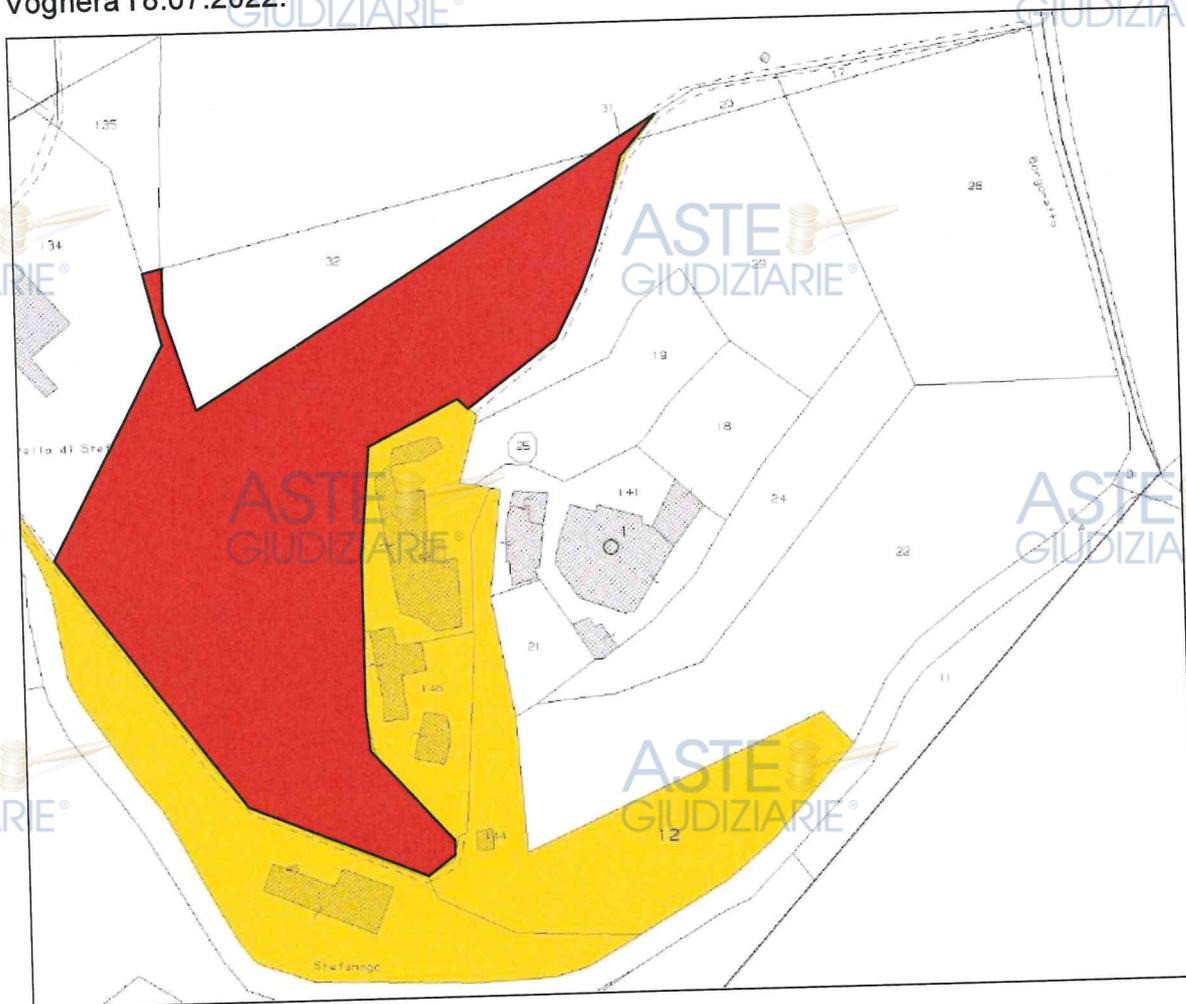


A miglior identificazione rispetto a quanto indicato in perizia, nella seguente figura si provvede a una sovrapposizione della mappa catastale con una ortofoto, da cui si evince che la strada in oggetto (il cui asse è evidenziato in colore rosso) origina sul mappale 22 del Lotto 1, prosegue sui mappali 28 e 29 venduti a terzi e raggiunge il mappale 19 interno al Lotto 1.

La suddetta strada oggi costituisce l'unica via di accesso ai beni del Lotto 1.



Di seguito è riportata la figura utilizzata nella perizia 15/07/2024 per l'individuazione (in colore giallo) degli immobili componenti il Lotto 2 e dove è colorata oggi in rosso l'area oggetto di vendita con l'atto Rep. 27447/16122 notaio Tonalini, trascritto a Voghera l'8.07.2022.



Nell'elaborato peritale è indicato quanto segue: "l'accesso agli immobili avviene attraverso una strada interna alla proprietà cintata che sbocca sulla S.P. 169."

Trattasi di strada privata interna alla proprietà (indicata con tratteggio nella mappa catastale, che solitamente indica l'uso comune dei frontisti), che origina dal cancello aperto sulla S.P. 169, di larghezza pari a circa 3 metri, non pavimentata e ricoperta con ghiaia, idonea al transito di mezzi agricoli.



A miglior identificazione rispetto a quanto indicato in perizia, nella seguente figura si provvede a una sovrapposizione della mappa catastale con una ortofoto, da cui si evince che la strada in oggetto (il cui asse è evidenziato in colore rosso) origina sulla S.P. 169 a confine tra il mappale 145 del Lotto 2 e il mappale 134 (di proprietà dell'esecutata ma non oggetto della presente procedura), prosegue sempre a confine tra i mappali 145 e 12 del Lotto 2 e il mappale 137 venduto a terzi, e raggiunge il mappale 146 del Lotto 1.

La suddetta strada oggi costituisce l'unica via di accesso ai beni del Lotto 2.



Relativamente ai terreni agricoli costituenti il Lotto 3, trovandosi in altra zona del territorio comunale rispetto ai lotti precedenti, la scrivente riferisce che l'atto di compravendita Rep. 27447/16122 notaio Tonalini non ha arrecato alcun pregiudizio all'accesso.

Quanto sopra ad evasione dell'incarico affidatomi.

Pavia, 12 luglio 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dott. Ing. Rosester Licursi