

**TRIBUNALE DI NAPOLI**  
**V Sezione Civile**  
**ESECUZIONI IMMOBILIARI**

*Ill.mo Sig. G.E. Dott. G. MANERA*

Esec. Imm.re **N. 841/16 RGE**

promossa da:

contro:

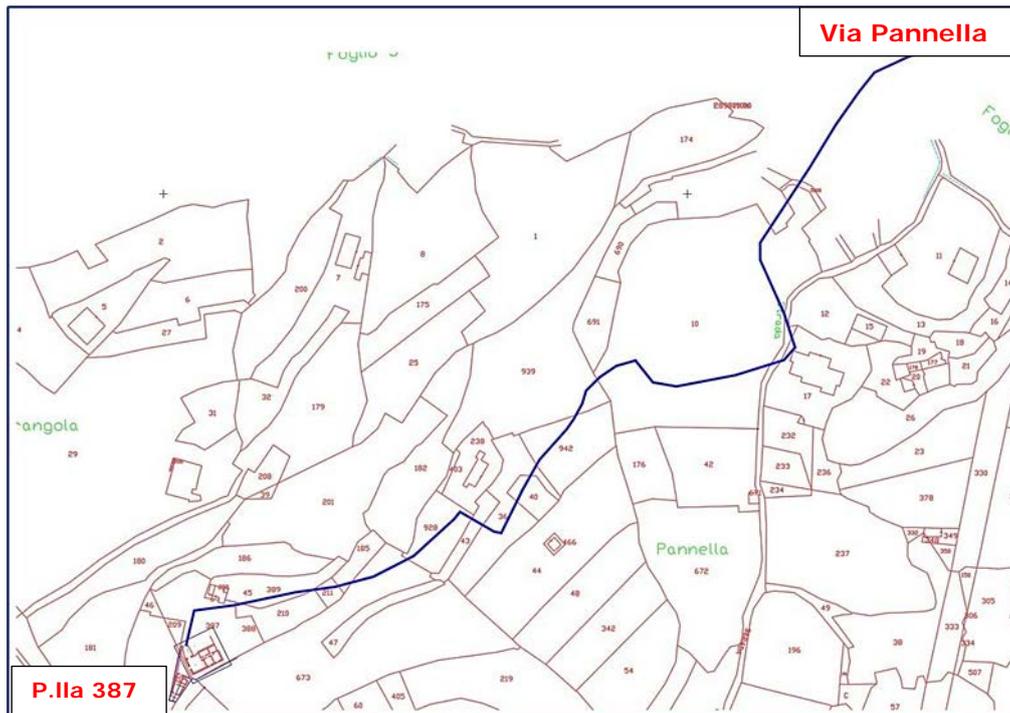
NOTE INTEGRATIVE PERIZIA

Il sottoscritto dott. ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli già nominato esperto nel procedimento in epigrafe, a seguito del provvedimento del G.E. reso all'udienza del 19/06/2023 al fine di chiarire "se l'immobile pignorato goda o meno di servitù attiva sulla strada privata che ad esso conduce e aggiorni, se del caso, in relazione a quanto accertato, la stima del valore dello stesso" espone quanto segue.

Premesso:

- che l'**immobile pignorato (appartamento)** in base all'atto di pignoramento e della relativa nota di trascrizione era ed è individuato catastalmente al NCEU di Lacco Ameno con i seguenti dati: **Fl. 10, P.IIa 387, Sub 3**;
- che in base ai titoli di provenienza il bene pignorato risulta, allo stato, facente parte della costruzione abusivamente realizzata sull'appezzamento di terreno individuato dalle **P.IIe 387 e 204 del Fl. 10** acquistato con atto del 18/01/1992 per notaio [REDACTED] di Ischia (All. 1);
- che l'appezzamento di terreno di cui al punto che precede, individuato dai medesimi identificativi catastali, era stato acquistato dal dante causa con atto del 21/02/1987 per notaio [REDACTED] di Capri (All. 2);
- che, pur risultando intercluso tra altre particelle di proprietà aliena, in entrambi gli atti esaminati e sopra menzionati l'accessibilità al terreno di cui trattasi viene specificata in modo molto generico poiché non vi è alcuna indicazione del percorso da seguire per chi provenga dalla strada pubblica;
- che, riguardo l'accessibilità al terreno, difatti, nell'atto del 18/01/1992 viene soltanto riportato "**...con accesso attraverso terzi**" (v. pag. 2, All. 1) mentre nell'atto del 21/02/1987 è indicato che "**...è accessibile solo a piedi attraverso terreni di proprietà aliena**" (v. pag. 7, All. 2);
- che di conseguenza l'immobile staggito, così come specificato a pag. 18 della perizia estimativa già depositata cui si rimanda, provenendo dalla strada pubblica (Via Pannella) attualmente è raggiungibile soltanto percorrendo la stradina interpodereale (in gran parte non carrabile e percorribile solo a piedi) che dalla detta Via Pannella si diparte ed attraversa svariate particelle di proprietà aliena e, più precisamente, quelle individuate sulla mappa catastale con le P.IIe 10 - 17 - 939 - 942 - 36 - 40 - 43 - 928 - 53 - 185 - 211 - 389 - 45 del Fl. 10 (v. grafico pag. 17 perizia estimativa e che di seguito si ripropone);





Percorso per accedere all'immobile da Via Pannella indicato con linea blu sulla mappa catastale

- che a seguito degli accertamenti ipotecari effettuati, **non è risultato esservi alcuna trascrizione di servitù attiva relativa alla stradina interpodereale**, sopra graficamente rappresentata, né a favore dell'immobile pignorato né sulle originarie P.Ille 387 e 204 del Fl. 10 che, in origine, identificavano catastalmente il terreno acquistato sia con atto del 18/01/1992 sia con atto del 21/02/1987;
- che, in base a quanto riportato nei menzionati atti di compravendita, si evince che all'originario terreno certamente si poteva giungere soltanto "**con accesso attraverso terzi**" ma nulla altro viene specificato o, in altre parole, se ciò fosse sufficiente a determinare una servitù attiva a favore del terreno compravenduto attraverso l'attuale stradina interpodereale perché, va evidenziato, non è dato sapere se all'epoca dell'acquisto (1987 - 1992) il percorso seguito dalla stradina d'accesso attraverso terzi coincidesse con quella attuale.

#### CONCLUSIONI

Lo scrivente, tenuto conto di tutto quanto innanzi esposto, non avendo gli accertamenti ipotecari fornito alcuna trascrizione di servitù attiva relativa alla stradina interpodereale che, attualmente, rappresenta l'unica via per raggiungere dalla pubblica strada il bene pignorato ritiene che le ulteriori valutazioni del caso esulano dalle competenze specifiche attribuite all'esperto con il mandato ricevuto, e quindi si rimette a quanto il G.E. vorrà disporre in merito.

L'esperto infine non ritiene sia necessario aggiornare il valore stimato per l'immobile poiché, qualora esso fosse posto in vendita, il prezzo già determinato ed esposto in perizia ha tenuto conto delle diverse criticità derivanti dalla situazione urbanistico edilizia in cui in bene si trova, ivi compresa la sua accessibilità attraverso terzi su particelle di proprietà aliena in assenza della formale costituzione della servitù di passaggio che, come precisato, non trova riscontro sul piano documentale perché non vi è alcuna trascrizione a riguardo.



Il sottoscritto ritenendo di avere compiutamente fornito risposta a quanto richiesto dal G.E. rassegna le presenti note integrative e resta a disposizione per eventuali ulteriori chiarimenti.

All. 1 Compravendita del 21/02/1987;

All. 2 Compravendita del 18/01/1992

Con osservanza

In fede

Napoli, 12 luglio 2023

L'esperto

*Dr. Ing. Pierangelo Fabrizio Fabio Eboli*

