

TRIBUNALE DI TRANI

SEZIONE ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 256/2023 R.G. es.

Giudice Esecutore: dott.ssa Calò Diletta

Oggetto: **NOTE di CHIARIMENTO in merito alla PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 256/2023 R.G. es**

La sottoscritta architetto Antonella Consiglio, nominata CTU nella P.E. 256/2023 contro
in data 14/05/2024, avendo redatto e depositato relazione peritale in
data 23/09/2024, avendo presieduto all'udienza del 22/10/2024 specifica quanto segue:

- L'immobile oggetto di pignoramento consiste in una villetta unifamiliare indipendente, ubicata in agro di Trani. Catastalmente, è identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) al Foglio 60, particella 370, con categoria catastale A/7 (abitazione). La villetta confina con la particella 172, di proprietà di un terzo, e risulta compresa all'interno della particella 317, anch'essa di proprietà del debitore, sebbene quest'ultima non sia oggetto del presente pignoramento. L'accesso alla villetta avviene dalla strada pubblica denominata Carrara delle Monache, proseguendo poi lungo un viale interno pavimentato che attraversa la particella 318, non oggetto di pignoramento, anch'essa di proprietà del debitore e adiacente alla particella 317. (vedi foglio di mappa allegato)
- Il viale di accesso non può essere considerato una pertinenza dell'immobile pignorato poiché manca la cosiddetta "graffatura catastale". Questa procedura è necessaria per collegare un terreno ad un edificio e renderlo parte integrante dello stesso. Nel caso specifico, la particella catastale relative al viale (p.lla 318) è distinta da quella dell'immobile, peraltro è anche identificata al Catasto Terreni a ulteriore conferma di questa distinzione. (cfr Circolare 38/2005 Agenzia delle Entrate)
- L'analisi delle caratteristiche dell'immobile staggito e dei terreni circostanti (particelle 317 e 318) ha evidenziato la sussistenza dei presupposti per la costituzione di una servitù di passaggio per destinazione del padre di famiglia. Tale servitù potrebbe essere formalizzata



attraverso un atto notarile, con un costo stimato di € 1.900,00, comprensivo di oneri e compensi professionali.

- Per quanto riguarda la valutazione dell'immobile, considerando la sua natura interclusa, si conferma il deprezzamento stabilito nella stima peritale, in linea con le caratteristiche del contesto.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita le osservazioni richieste presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bisceglie, li 13/01/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Consiglio Antonella

Si allega:

Visure storiche FGL 60, plle. 317, 318, 370

Foglio di mappa con relative indicazioni

