

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 54/2024

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: DOTT. Stefano Palmaccio

C.T.U.: Arch. Francesca Martellacci

CUSTODE: Avv. Renato Arseni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA N. 2

CAPITOLO 1 - PREMESSA

CAPITOLO 2 - RISPOSTE AGLI ONERI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 1 - PREMESSA

In esito alla Relazione di Consulenza Tecnica integrativa depositata dalla scrivente in data 27 febbraio 2025, il Giudice dell'esecuzione ritiene che con riferimento al:

- a) quesito 1) (chiarire le modalità per accedere all'immobile pignorato, verificando se risulti la costituzione di una servitù di passaggio e, in difetto, quantificando il costo necessario per la costituzione), è opportuno *explicitare che è di interesse per la procedura quantificare la spesa ipotizzabile per la costituzione in via coattiva della servitù di passaggio, necessaria per ovviare alla situazione di interclusione dell'immobile pignorato, con particolare riferimento alla misura dell'indennità da corrispondersi ai sensi dell'art. 1053 c.c. al titolare del fondo servente;*
- b) quesito 2, è opportuno che l'esperto proceda alle ulteriori indagini ritenute necessarie per verificare la regolarità del *pozzo a dispersione, precisandone l'ubicazione ed accertando se esso sia regolare o regolarizzabile e con quale spesa.*

Onera pertanto la scrivente a rispondere in tal senso.

CAPITOLO 2 - RISPOSTE AGLI ONERI POSTI DAL G.E.

a) All'immobile oggetto della presente causa, sito nel Comune di Cerveteri e individuato al NCEU al f. 10, part.lla 463, sub 501 di proprietà del Sig. **██████████**, si accede dalla Via Fosso di Centocorvi, 76 attraverso una servitù di passaggio, che costituisce stato di fatto, nel lotto individuato al Catasto Terreni al f. 10, part.lla 700 di proprietà del Sig. **██████████** che lo interclude. Dalla strada si entra nel terreno del Sig. **██████████** percorrendo, per circa 20 m, una strada cementata si arriva ad un piazzale, di circa mq 380,00, che gira per tre lati intorno alla costruzione e dal quale si accede all'immobile in oggetto. Dall'approfondimento effettuato, è emerso che la servitù di passaggio non è stata costituita nell'atto di compravendita, trascritto alla form. 745 del 30/01/2004, con cui il sig. **██████████** ha acquistato dal **██████████**

La scrivente ha provveduto ad effettuare la stima dell'indennità di servitù di passaggio, comprendente la strada di accesso da via Fosso di Centocorvi n. 76, e la porzione di piazzale antistante l'accesso all'unità immobiliare servita, così come individuata graficamente in All. 1. In generale, l'indennità di servitù deve compensare il proprietario del fondo servente per la penalizzazione gravante sul proprio fondo, a vantaggio del fondo dominante. L'area soggetta alla servitù è stata indicata con retino in All. 1 e calcolata in mq 305,00; per il calcolo dell'indennità, che il proprietario del fondo dominante deve corrispondere al proprietario del fondo servente,

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 54/2024 R.G.
Relazione di Consulenza Tecnica integrativa n. 2

sono stati applicati i criteri estimativi di prassi, in riferimento ai quali, trattandosi di servitù permanente, l'indennità deve essere determinata mediante la somma dei seguenti valori:

$$I = V + D1 + D2 + D3 + D4 + AS$$

dove:

- 1) V = valore venale del suolo oggetto di servitù;
- 2) D1 = entità dei danni subiti dal proprietario del fondo servente, ivi compresi quelli derivanti dalla separazione in due o più parti o da altro deterioramento del fondo da intersecare;
- 3) D2 = entità dei danni per soprassuolo;
- 4) D3 = entità dei danni frutti per pendenti distrutti;
- 5) D4 = entità delle spese che devono essere sostenute dal fondo servente in conseguenza alla realizzazione dello scopo del proprietario del fondo dominante;
- 6) AS = aggravio di servitù (opere sul fondo servente, cavi elettrici, tubature idrauliche, ecc...).

Nel caso in oggetto, l'area soggetta alla servitù è già realizzata e serve anche il fondo servente, per tale motivo i coefficienti D1, D2, D3, D4, AS risultano pari a 0.

Mentre per determinare il valore venale del suolo oggetto di servitù, si considera il valore unitario considerato nella stima dell'immobile, al quale si applica il coeff. di riduzione per giardino tra i 200 e i 1000 mq:

$$€/\text{mq } 800,00 \times 0,02 = €/\text{mq } 16,00$$

Da cui si ha:

$$€/\text{mq } 16,00 \times \text{mq } 305,00 = € 4.880,00 \text{ (valore indennità di servitù)}$$

- b) Relativamente alle indagini da effettuare per verificare la regolarità del pozzo a dispersione la scrivente ha depositato in data 01/04/2025 istanza, per potersi avvalere di potersi avvalere della prestazione specialistica di un autosurgo, allegando anche un preventivo (vedi All.2), senza ricevere autorizzazione; si resta dunque in attesa di istruzioni in merito.

è così terminata l'esposizione di quanto è stato possibile accertare e riferire ad espletamento dell'incarico
conferito

Roma, li 15/05/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Francesca Martellacci


ASTE
GIUDIZIARIE®

CAPITOLO 5 – ALLEGATI

Allegato 1: Elaborati grafici;
Allegato 2: Istanza Ausiliario e preventivo autospurgo.

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 54/2024 R.G.
Relazione di Consulenza Tecnica integrativa n. 2