



TRIBUNALE DI POTENZA



SEZIONE CIVILE

R.G.E. n° 103/1991



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

"PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE"



"INTEGRAZIONI"



in
ASTE GIUDIZIARIE®
DANNO

ASTE GIUDIZIARIE®

di
XXXXXXXXXXXXXXXXXX



Udienza del 05/03/2025

IL GIUDICE
DELL'ESECUZIONE
Dott. Davide VISCONTI



IL C.T.U.
geom. Lauciello Francesco
ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Geom. Francesco Lauciello - Via Sanremo n° 89 – 85100 Potenza - Tel./Fax 0971/442612
Email:lauciello.f@libero.it – Pec: francesco.lauciello@geopec.it



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE



PERIZIA

- Incarico

- Cronologia

- Stato dei luoghi

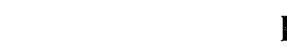
- Risposta ai quesiti



pag. 3



pag. 3 - 4



pag. 5 - 6



pag. 7 - 10



ALLEGATI



- Allegato 1_Documentazione catastale

- Allegato 2_Comunicazioni e Verbale di sopralluogo e rilievi



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

SERVITÙ DI PASSAGGIO



Oggetto: Consulenza Tecnica d'Ufficio nel procedimento n° **103/1991** di Espropriazione Immobiliare in *DANNO* di XXXXXX.



I. INCARICO

Con provvedimento del 18/01/2023, prima e successivamente con verbale di udienza del 06/11/2024, la S.V. incaricava lo scrivente geom. Francesco Lauciello, già nominato esperto stimatore nel procedimento in oggetto, a verificare l'esistenza di una servitù di passaggio costituita in favore dell'immobile pignorato e/o, eventualmente, a quantificare i costi necessari per la sua costituzione.



II. CRONOLOGIA

Il sottoscritto dopo aver acquisito, in via preliminare, le documentazioni cartografiche: *stralcio della mappa catastale, visura e planimetria dell'unità immobiliare*, (vedi Allegato 1 - Documentazione catastale), utili per l'individuazione del bene immobile oggetto del pignoramento sito nel Comune di POTENZA alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via Delle Macine) come di seguito descritto:



- *Appartamento ad uso Abitazione Civile ubicato alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via delle Macine) del Comune di Potenza, censito in catasto*



ha comunicato all'Esecutato Sig.ra XXXXXXXXXX, con lettera raccomandata A/R inviata in data 6/02/2025, ed al Notaio Di Lizia, Custode del Bene, nonché delegato alla Vendita, con lettera a mezzo di PEC, la data per il sopralluogo, che veniva fissata per il giorno 14 Febbraio 2025 alle ore 10,00 presso l'immobile oggetto di pignoramento, sito alla Via Dell'Agrifoglio n. 85 (già Poggio delle Macine) del Comune di POTENZA (PZ) e distinto in catasto fabbricati al Fg. 33 Particella 1198 sub. 5 piano 1-2, il tutto necessario per eseguire i rilievi dello stato dei luoghi (stradina di passaggio esistente) - (vedi Allegato 2 – Comunicazione e Verbale di sopralluogo e rilievi).

VERBALE DI MANCATO ACCESSO (vedi Allegato 2–Verbale del 14/02/2025)

Il giorno 14/02/2025 alle ore 10,00 il sottoscritto si è recato presso l'immobile, sito *Via dell'Agrifoglio n. 85 del Comune di Potenza*, dove erano presenti oltre al CTU:

- BRANDO Angela, in qualità di *Collaboratore del Notaio DI LIZIA*;
- Geom. GARRAMONE Antonio, in qualità di *Collaboratore del C.T.U.*

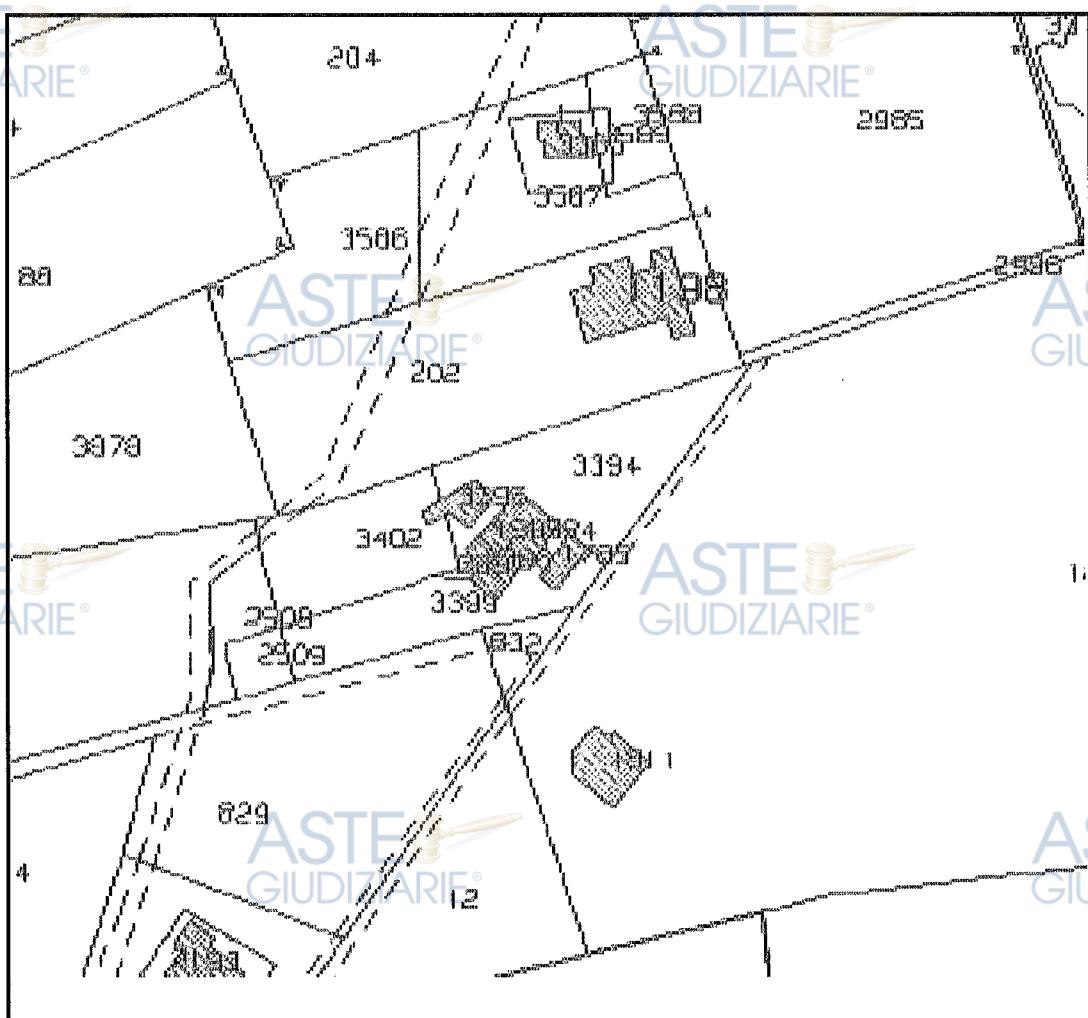
Dopo avere atteso per circa 30 minuti, verificata l'assenza della XXXXXXXXX, i presenti, come sopra indicati, hanno deciso di lasciare nella cassetta della posta una comunicazione per la XXXXXXXXX, con la quale si invita la stessa a mettersi in contatto con lo studio del Notaio Di Lizia, Custode del bene, e/o con il sottoscritto CTU.

III. STATO DEI LUOGHI

Dal sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare pignorata fa parte di un fabbricato (villetta plurifamiliare) alla quale si accede mediante una stradina (passaggio) ubicata all'interno di una proprietà privata "*terreno*", distinto con la particella 202 del foglio 33, completamente recintato. Al fabbricato si accede dalla strada pubblica mediante un cancello carrabile oltreché pedonale.

(vedi Allegato 1 - Documentazione catastale)

Stralcio di mappa Catasto terreni - Comune di Potenza foglio 33 particella 202



Pertanto, all'immobile, come accertato dal sopralluogo, si accede direttamente dalla Via dell'Agrifoglio (ex Via delle Macine) con civico n. 85 del Comune di Potenza, attraverso la stradina privata ricadente sulla particella 202, il tutto come bene si evince dalla documentazione fotografica allegata.

Foto 1

Prospettiva cancelli d'ingresso



Foto 2

Particolare ingresso pedonale



Foto 3

Particolare strada privata



Foto 4

Particolare piazzale privato



Foto 5

Prospettiva ingresso immobile

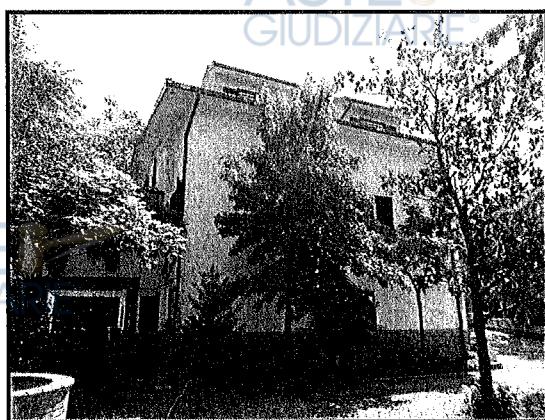
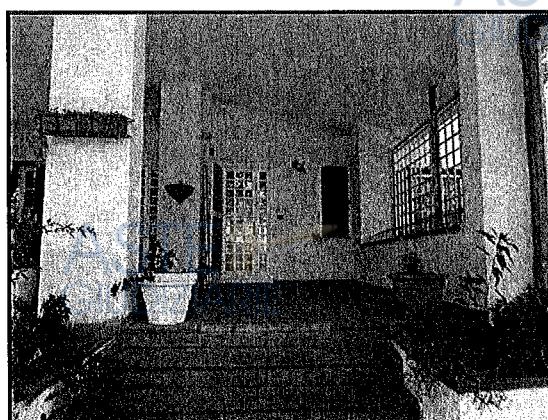


Foto 6

Particolare ingresso immobile



IV. RISPOSTA AL QUESITO FORMULATO

- *Verificare l'esistenza di una servitù di passaggio costituita in favore dell'immobile pignorato e/o, eventualmente, a quantificare i costi necessari per la sua costituzione.*

Dal sopralluogo, come già descritto al punto III, si è accertata l'esistenza di una stradina che costituisce l'accesso alle unità immobiliari facenti parte del fabbricato censito in Catasto Fabbricati al foglio 33 particella 1198, essa è insistente sul terreno distinto in Catasto Terreni al foglio 33 particella 202 intestato ad altra proprietà diversa dal pignorato.

Quindi, si è rilevato che, l'immobile di proprietà del pignorato, abitazione distinta con la particella 1198 sub. 5, senza l'utilizzo di detta stradina è da considerarsi intercluso, in quanto l'accesso dalla via pubblica, sia pedonale che carrabile, è permesso esclusivamente dalla stradina presente sui luoghi di accertamento, insistente sul terreno identificato in catasto terreni con il mappale n. 202, come si evince dallo stralcio di mappa e dalla documentazione fotografica come riportato al punto III.

Inoltre si precisa che, dagli accertamenti, il Fabbricato era in origine di un unico proprietario, che ha separatamente alienato (diviso), lasciando, però, il fondo (terreno circostante) indiviso e mantenendo la stradina come unica via di accesso. Pertanto, dalla Giurisprudenza, ciò comporta e determina che la stessa costituisce servitù di passaggio pedonale.

Alla luce di quanto sopra esposto, vista l'esistenza di una servitù di passaggio (stradina esistente) in favore dell'intero Fabbricato, si ritiene che all'immobile pignorato sia consentita la sola servitù di passaggio pedonale; Mentre relativamente all'accesso carrabile, visto che la strada è insistente su una proprietà privata di terzi, si ritiene che non è consentito, e pertanto si è proceduto a quantificare i costi necessari per la sua costituzione al fine di rendere accessibile, l'immobile pignorato, anche in maniera carrabile.

Come nelle altre servitù coattive, anche per la costituzione del passaggio forzoso è dovuta un'indennità, che è dovuta dall'attuare il passaggio, con opere stabili e/o lasciare incolta una zona del fondo servente.

ASTE GIUDIZIARIE®

Quindi il proprietario che lo domanda deve, pagare il valore della zona predetta nella misura stabilita dall'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio (art. 1053: Indennità).

La determinazione dell'indennità può essere effettuata con la formula seguente:

$$\text{Indennità} = V + Fp + Vs + Imp/r + D$$

Conseguentemente l'indennità è uguale al valore dell'area occupata (V), più i frutti pendenti (Fp), il valore del soprassuolo (Vs), la capitalizzazione delle imposte (Imp/r) e gli eventuali danni arrecati al fondo (D), compresi quelli derivanti dal deprezzamento del fondo servente).

Quindi:

V = valore dell'area occupata dalla strada

Tr = tributi relativi all'area occupata dalla strada

R = saggio commerciale

Fp/Ac = frutti pendenti o anticipazioni culturali

Vss = valore soprassuolo

D = altri danni

Nel caso in esame, tutte le componenti sono nulle, eccetto la "V", cioè il **Valore dell'area occupata dalla stradina.**

Tale valore, poi, più che dipendere dal valore del terreno, che in pratica non ha una quotazione di mercato, non essendo suscettibile di un uso produttivo autonomo, dipende dalle opere che sono state realizzate, in termini di pavimentazione e relativa fondazione.

Per una strada **Bitumata**, la cui voce comprende: scavo, pietrame grossolano, misto stabilizzato e strato di "Bitume", contattato ditte specializzate nel settore (manto stradali) si può valutare un costo che varia da 30,00 a 40,00 euro/mq da cui si sceglie il valore medio pari a 35,00 euro/mq.

N.B.: Si precisa che l'occupazione della strada è stata calcolata graficamente sulle cartografie (mappa catastale, ortofotoaerea e cartografia Regione Basilicata) della zona presa in esame, in quanto non è stato possibile accedere sui luoghi e rilevare l'effettiva occupazione dell'area da destinare a stradina.

Pertanto, l'indennità per la servitù di passaggio sulla particella 202 (stradina più area di manovra piazzale,) calcolata su una superficie di circa 500 mq., è uguale al valore dell'area occupata (V):

Indennità = V

$$\text{Indennità} = \text{mq. } 500 \times \text{€/mq } 35,00 = \text{€ } 17.500,00$$

Per valutare la quota della **indennità** dovuta alla particella 202 che si ripercuote sul lotto pignorato che fruisce della servitù, si ritiene congruo rapportare tale incidenza al valore di mercato stimato per il lotto.

LOTTO UNICO

Appartamento ad uso Abitazione Civile ubicato alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via delle Macine) del Comune di Potenza, censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 1198 sub. 5 -piano 1-2 - Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 8,5 vani, confinante a Nord, Ovest e Sud con corte fabbricato (piazzale), a Est con altra proprietà (sub. 4).

TOTALE VALORE DEL LOTTO STIMATO €. 135.000,00
(diconsi Euro centotrentacinquemila/00)

Per eseguire questo calcolo, è sufficiente dividere il valore dell'indennità per la servitù di passaggio per il valore del Lotto stimato e moltiplicare il tutto per 100, ottenendo la formula $X\% = \text{primo valore/secondo valore} \times 100$.

Da cui si ha:

Incidenza Percentuale = valore dell'indennità/ valore del Lotto

$$\text{Incidenza Percentuale} = 17.500 / 135.000 = 13 \%$$

Per cui:

Indennità passaggio = Valore del Lotto x Incidenza Percentuale

$$\text{Indennità passaggio} = \text{€. } 17.500 \times 13\% = \text{€. } 2.275,00$$

V. RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEL LOTTO

Alla luce delle sopra elencate considerazioni il prezzo di vendita del "*lotto*" viene rideterminato in funzione della Indennità di passaggio (Servitù onerosa) da cui si ha:



LOTTO UNICO

- Appartamento ad uso Abitazione Civile ubicato alla Via dell'Agrifoglio n. 85 (ex Via delle Macine) del Comune di Potenza, censito in catasto fabbricati al foglio 33 particella 1198 sub. 5 -piano 1-2 - Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 8,5 vani, confinante a Nord, Ovest e Sud con corte fabbricato (piazzale), a Est con altra proprietà (sub. 4) €. 135.000,00
- Detratto costo di Indennità passaggio €. 2.275,00

VALORE DEL LOTTO €. 132.725,00



TOTALE VALORE DEL LOTTO IN C.T. €. 132.700,00
(diconsi Euro Centotrentaduemilasettecento/00)

Ritenendo di aver cercato di ottemperare a quanto con l'incarico conferitomi, con la presente si ringrazia restando a disposizione per eventuali ulteriori necessità.

Tanto è in grado di relazionare il sottoscritto alla S.V.I., in adempimento all'incarico ricevuto ed al solo scopo di far conoscere la verità.

Potenza, 24 Febbraio 2025

Il C.T.U.
(geom. Francesco Lauciello)

