

**Spett.le**  
Giudice delle Esecuzioni del  
Tribunale di Viterbo  
**Cancelleria Esecuzioni Immobiliari**

**OGGETTO:** Consulenza tecnica d'ufficio per Esecuzione Immobiliare n°323/14 Unicredit C/

### **Relazione integrativa**

Con la presente, si rendono i chiarimenti a seguito della richiesta del G.E. riguardo il quesito seguente:

*"manda al CTU il deposito e l'invio alle parti di una relazione integrativa volta a quantificare i presumibili costi di costituzione della servitù di passaggio per l'accesso al compendio"*

Fermo restando e confermando quanto già indicato nelle precedenti perizie e sulla base della richiesta, il CTU premette quanto di seguito.

Il creditore procedente, con atto del 06/11/2014, ha pignorato il compendio immobiliare sito in Carbognano (VT), Via S. Eutizio 57, costituito da villetta e magazzino con annessa area di pertinenza così descritta nel pignoramento:

- a) villetta al Piano T in Catasto Fabbricati al Foglio 7, Part.Illa 686, sub 8, categoria catastale A/4, classe 1, vani 5,5, rendita catastale € 144,87;
- b) magazzino al piano sottostante S1 in Catasto Fabbricati al Foglio 7, Part.Illa 686, sub 9, categoria catastale C/2, classe 4, di mq. 37, rendita catastale € 53,50;
- c) adiacente corte esterna di mq. 262 censita in Catasto Fabbricati al Foglio 7, Part.Illa 686 come Ente Urbano: detto terreno, da sopralluogo svolto sul posto, aggetta su proprietà di terzi e NON è tutto nella disponibilità del debitore.

Il Notaio Zappone, nella certificazione contenuta nel fascicolo della procedura, correttamente ha indicato che l'area esterna di pertinenza è iscritta al Catasto Terreni mentre è stata pignorata al Catasto Fabbricati.

La situazione è già stata rappresentata sia nei documenti precedentemente depositati, sia nella relazione del Custode dott. Mangano, sia in udienza al GE ed al creditore procedente dal Custode e dallo scrivente CTU. Lo scrivente pertanto faceva presente che la soluzione preferibile sembrava essere che il creditore procedente provvedesse a nuovo pignoramento dell'area esterna (della particella accatastata ai terreni) richiedendo altresì al GE che il CTU provvedesse al frazionamento della particella Ente Urbano individuando quella di pertinenza del fabbricato pignorato dalla restante parte.

Il creditore procedente, invece, nell'istanza del 20/07/2018, chiedeva al GE "la vendita dei soli immobili villetta e magazzino e - se del caso - autorizzare, come sempre accaduto nelle procedure esecutive immobiliari, la rettifica del pignoramento EVITANDO L'ESTINZIONE della procedura

trattandosi di un superfluo errore rettificabile relativo alla identificazione di una mera area urbana e avendo già sostenuto l'Istituto ingenti spese".

Non avendo ancora proceduto al nuovo pignoramento della particella al Catasto terreni, all'udienza del 28/03/2019 il GE onerava il CTU di provvedere alla stima di una servitù di passaggio indicandone i costi e le modalità e riservandosi ogni ulteriore decisione all'udienza successiva poi spostata al 30/10/2019.

Successivamente, in data 17/01/2020 con form. 514, il precedente provvedeva a ripresentare nuovo pignoramento per descrivere efficacemente la p.lla 686 del fg. 7 come "ente urbano" censito al Catasto Terreni (Allegato alla presente).

Con atto del 04/02/2020 il G.E. riuniva la procedura RGE 03/2020 con la portante.

Dedotto quanto sopra il CTU fa presente che il costo di costituzione della servitù di passaggio (trattasi nel caso di una servitù generale, non delimitata in quanto lo stato dei luoghi non lo permetterebbe) va inquadrato nel novero delle "servitù coattive", in quanto generata da specifica richiesta dell'Autorità, in questo caso Giudiziarica, e dalla necessità di accesso a fondo (o immobile) intercluso.

Pertanto, a norma dell'Art. 1027 c.c. il "peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario" è da quantificare in base all'utilizzo che esso genera a vantaggio del fondo dominante. In questo caso trattasi di una casa che assume il ruolo di "fondo intercluso", non avendo altro accesso possibile che non dall'area esterna già debitamente descritta.

Stante la percorrenza di tale indicazione, si desume che l'area esterna per come esistente (parte di un piazzale già, di fatto, ad uso comune ed indiviso) sia già usata da terzi anche estranei all'esecuzione, in modo pacifico (vedi foto allegata) continuativo ed ininterrotto.

Si ritiene, pertanto, che ufficializzare la servitù di passaggio su tale area non ne infici né il valore residuo né la futura utilizzazione autonoma, in quanto già nei fatti in tale condizioni presso terzi estranei, occupata in parte da fabbricato di terzi e impossibile da esercitare in maniera fattiva sulla parte adiacente il fabbricato in esecuzione.

Per la sua caratteristica di coattività, per come risultante dai fatti, essa può essere autonomamente solo dal Giudice nel caso in cui si instauri una causa di usucapione.

Diversamente, qualora si voglia procedere volontariamente, occorre rivolgersi ad un Notaio per la stipula della convenzione che istituisce la servitù sopradetta.

La costituzione di servitù è da ritenersi quindi, a parere dello scrivente, già nei fatti esistente per le ragioni sopra descritte, e pertanto essa non modifica il valore del lotto come già definito in perizia. Tuttavia la costituzione della servitù su Ente Urbano ridurrebbe il valore del bene pignorato posto in vendita in quanto lo rende privo (ancorchè utilizzabile) del suo accessorio naturale costituito dal giardino/area di pertinenza: pertanto la costituzione della servitù, a parere di chi scrive, potrebbe non essere la soluzione più profittevole per i creditori.

Il valore della villetta e del magazzino (senza l'Ente Urbano ma con diritto di servitù di passaggio), già indicato in € 61.400, andrebbe ad essere ridotto ad € 56.000 al netto dei costi di ripristino degli abusi commessi di € 2.500 e dell'onere della trascrizione della servitù di € 3.000.

Diversamente, procedendo alla vendita indicando quale sia l'area dell'ente urbano p.lla 686 in effetti fruibile dall'acquirente, si raggiungerebbe lo scopo di vendere quanto effettivamente utilizzabile e pignorato, con il maggior vantaggio economico possibile per il procedente, oltre non creare confusione e/o contenziosi con il futuro eventuale acquirente.

Si allega alla presente planimetria esplicative e si presenta nuovo quadro sinottico a margine.

Con osservanza

Il C.T.U

ALLEGATI:

- Foto illustrativa
- Planimetria con indicazione della servitù
- Nuovo quadro sinottico