

[REDACTED]

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 115/2023**

PROMOSSA DA: [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED]

GIUDICE: **DOTT./ Francesco Vigorito**

C.T.U.: [REDACTED]

CUSTODE: [REDACTED]

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In data 21/11/2023 Il giudice, esaminata la perizia, onera il CTU di chiarire se nel valore di stima del compendio immobiliare è stata tenuta in considerazione la situazione di interclusione del lotto, come descritta nella relazione.

Premessa:

Ai fini della determinazione del valore dell'immobile si è tenuto conto di quanto normato dal codice civile :

-Passaggio coattivo del "Lotto intercluso"

Si ricorda che la Particella 574 del Foglio 27 è di fatto un fondo caratterizzato da una "Interclusione assoluta", in quanto non ha alcuna possibilità di uscita sulla via pubblica se non attraversando il fondo che lo circonda(particella 1032 di proprietà della stessa ditta).

Tale situazione è normata dagli Articoli 1051 – 1053 – 1054 del Codice Civile, i quali vengono di seguito riportati.

o L'Art. 1051 del Codice Civile in merito al "Passaggio coattivo" riporta che "Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo. Il passaggio si deve stabilire in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è consentito. Esso può essere stabilito anche mediante sottopassaggio, qualora ciò sia preferibile, avuto riguardo al vantaggio del fondo dominante e al pregiudizio del fondo servente. Le stesse disposizioni si applicano nel caso in cui taluno, avendo un passaggio sul fondo altrui, abbia bisogno ai fini suddetti di ampliarlo per il transito dei veicoli anche a trazione meccanica. Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti".



- ○ L'Art. 1053 del Codice Civile in merito alla "Indennità" riporta che "Nei casi previsti dai due articoli precedenti è dovuta un'indennità proporzionata al danno cagionato dal passaggio. Qualora, per attuare il passaggio, sia necessario occupare con opere stabili o lasciare incolta una zona del fondo servente, il proprietario che lo domanda deve prima d'impredere le opere o di iniziare il passaggio, pagare il valore della zona predetta nella misura stabilita dal primo comma dell'articolo 1038".
- ○ L'Art. 1054 del Codice Civile in merito alla "Interclusione per effetto di alienazione o di divisione" riporta che "Se il fondo è divenuto da ogni parte chiuso per effetto di alienazione a titolo oneroso, il proprietario ha il diritto di ottenere dall'altro contraente il passaggio senza alcuna indennità. La stessa norma si applica in caso di divisione".

Dall'analisi dei riportati Articoli, si riscontra che il 1051 sancisce il diritto del proprietario del fondo intercluso ad ottenere la servitù di passaggio sul fondo altrui. Pertanto, nel caso in questione, il futuro acquirente avrà diritto ad ottenere la servitù coattiva, per contratto o per sentenza.

Nell'individuazione del percorso, oggetto del diritto reale di servitù, occorre tenere presente il disposto del II° Comma dell'Articolo 1051, che pone l'accento sulla tutela degli interessi del proprietario del fondo servente. Infatti la via d'accesso alla via pubblica dovrà essere quella più breve e che comporti il minor danno possibile al fondo servente.

Nel caso in esame, la via più breve che comporti il minor danno possibile al fondo servente è quella esistente, essendo l'immobile nei pressi del cancello d'ingresso al fondo (ovvero via Guastatori del Genio n° 48) attraversando la Particella 1032 del Foglio 27.

Su tale "Fondo servente" (ovvero Particella 1032) insiste il fabbricato adibito al Piano Terra abitazione, al piano s1 garage e magazzino, Tale fabbricato è inoltre circondato da un ampio spazio adibito per lo più a parcheggio e rampa di accesso al piano s1, di fatto la servitù è già delimitata dagli spazi esistenti. Pertanto, sulla base delle misure desumibili dalla Mappa Catastale e sulla base sulle misure standard per il passaggio dei veicoli, si ipotizza che la servitù coattiva possa avere una superficie di circa 80,00 mq.

Conclusione:

Per il sottoscritto il Valore Periziato non necessita rettifica, in considerazione di quanto sopra esposto la condizione in cui si trova l'immobile può essere riconosciuta in quanto sopra esposto, mi rimetto comunque alla valutazione del Giudice se necessita attribuire un valore all'area gravata di servitù.

Il CTU



Si allega elaborato con indicazione della servitù rilevata





particella 574



particella 1032 porzione occupata da servitu coatta mq. 80,00 circa

