

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI POTENZA
PROCEDIMENTO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE:

PROMOSSO DA MONTE PASCHI DI SIENA

CONTRO 

Giudice Esecutore: Dr.ssa Daniela DI GENNARO

Numero R.G.E: 31/2013

Oggetto: Stima dei costi della costituzione di una servitù coattiva.

Potenza, li Ottobre 2020

Il C. T. U.
Ing. Roberto MISSANELLI



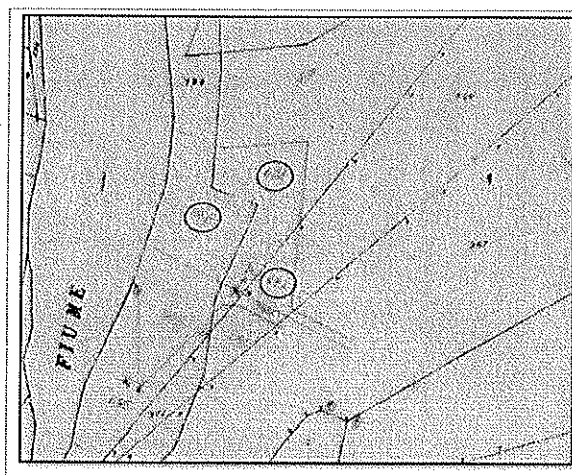
PREMESSA

Il Giudice Esecutore, Dr.ssa Daniela DI GENNARO, con riferimento al procedimento di espropriazione immobiliare n° 31/2013, con provvedimento del 18.07.2019, chiedeva al sottoscritto, Ing. Roberto Missanelli, iscritto all'albo degli Ingegneri della Provincia di Potenza al n° 1771, già CTU nell'ambito della medesima procedura, di

"...chiarire se nella determinazione del valore di prezzo del cespite pignorato ha tenuto conto dell'interclusione dello stesso e che provveda in ogni caso a stimare i costi per la costituzione di una servitù coattiva, tanto anche al fine di valutare la fruttuosità della espropriazione."

CONSIDERAZIONI GENERALI

Prima di entrare nel merito della risposta alle integrazioni richieste dal G.E., il sottoscritto evidenzia che tale problematica, ossia che l'accesso al compendio immobiliare oggetto di espropriazione avveniva attraverso un'area non oggetto di pignoramento e intestata a persone diverse dagli esecutati, era stata più volte evidenziata nella relazione depositata e, sempre al fine di fornire al G.E. tutte le informazioni utili ai fini decisionali, era stato evidenziato che, in merito alla regolarità urbanistica, l'immobile oggetto di pignoramento è stato realizzato giusta **Concessione Edilizia n. 233 del 1999** avente ad oggetto la *realizzazione di un opificio industriale per la produzione di pasta fresca, costituito da due corpi di fabbrica "torre-silos" e "produzione-stoccaggio- e uffici", in aderenza al mulino esistente sull'area identificata in catasto al Foglio 75 p.lle 682-684-686*, rilasciata in data 15.05.2001 a ~~XXXXXXXXXX~~ in qualità di amministratore unico della società ~~XXXXXXXXXX~~ a seguito della richiesta del 12.04.2001, con la quale si chiedeva che la concessione venisse rilasciata alla società ~~XXXXXXXXXX~~ avendo la ~~XXXXXXXXXX~~ soggetto richiedente della concessione, cambiato denominazione con atto n. 3759 per Notar ~~XXXXXX~~.



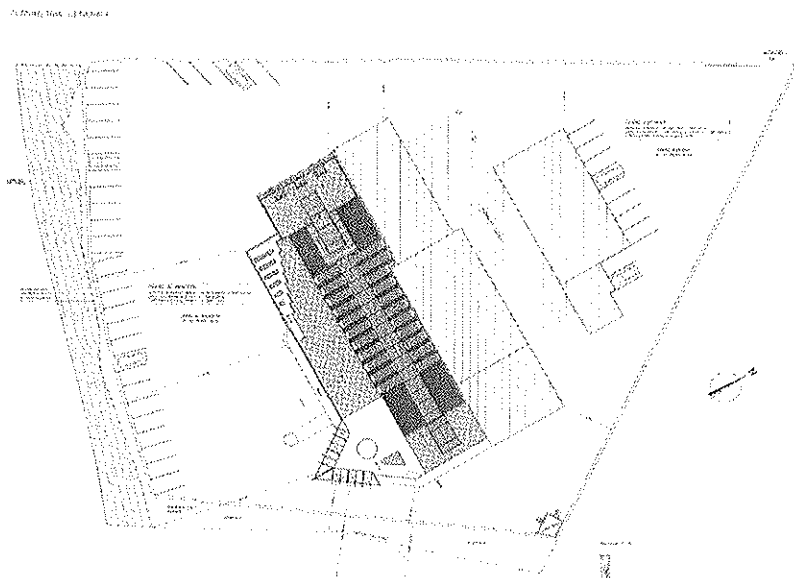
Estratto di mappa catastale originario.

Roberto MISSANELLI - Ingegnere -

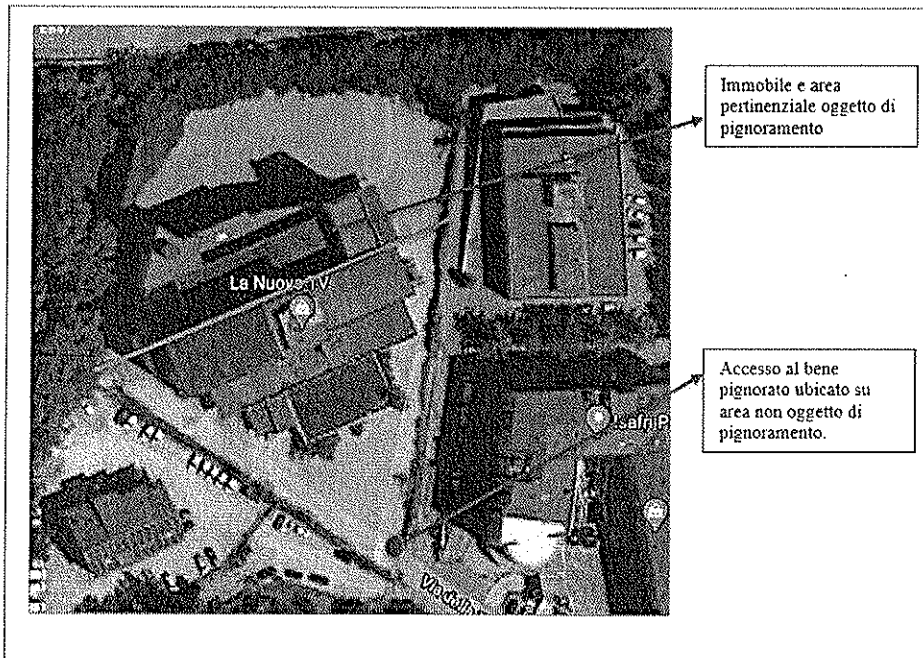
Via Anzio,22 - 85100 Potenza tel 338.966.466.2. - e-mail:romissa@libero.it - pec roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764



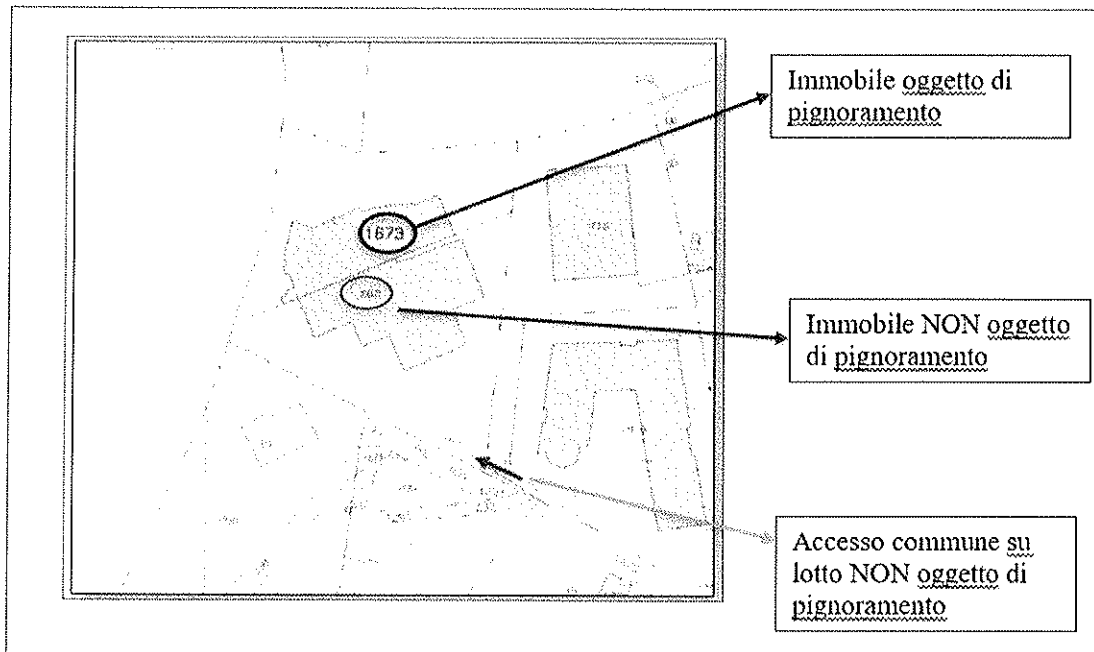
Dalla consultazione degli elaborati di concessione, nello specifico dalla consultazione della planimetria generale, si è evinto che il fabbricato in progetto si sarebbe realizzato in aderenza al fabbricato esistente sempre di proprietà ~~XXXXXX~~, all'interno di uno stesso lotto di terreno interamente recintato e con un solo accesso, così da costituire un unico complesso industriale.



Tuttavia alla data odierna la porzione di lotto su cui esso insiste il mulino (fabbricato già esistente al rilascio del titolo abilitativo per la costruzione del nuovo fabbricato) e il mulino stesso, compreso l'accesso all'intero lotto, NON risultano essere di proprietà della società esecutata, come di seguito meglio rappresentato.



Ne consegue che alla data attuale il complesso immobiliare oggetto di pignoramento (p.lla 1673 fg. 75) risulta intercluso e ha accesso unicamente attraverso la p.lla 682 del Fg. 75, non oggetto di pignoramento e intestata ad altra ditta, come rilevabile dalla planimetria catastale di seguito allegata.



Rinviamo alla perizia depositata gli approfondimenti relativi ai passaggi di proprietà e alle variazioni catastali avvenute nel tempo di seguito si riporta quanto richiesto dal Giudice dell'esecuzione.



RISPOSTA ALLE INTEGRAZIONI RICHIESTE

In riferimento a quanto richiesto dal G.E. e precisamente:

...se nella determinazione del valore di prezzo del cespite pignorato ha tenuto conto dell'interclusione dello stesso

si fa presente che in merito alla circostanza se il lotto debba ritenersi intercluso, alla luce della documentazione acquisita (concessioni edilizie) e dei passaggi di proprietà avvenuti, oltre che della circostanza che allo stato attuale non esiste una divisione fisica che impedisce l'accesso al lotto pignorato, come riscontrato durante il sopralluogo, il sottoscritto chiedeva al G.E. ogni ulteriore decisione in merito, e, in attesa di conoscere le decisioni del G.E., nella valutazione del cespite non si è tenuto conto dell'interclusione dello stesso.

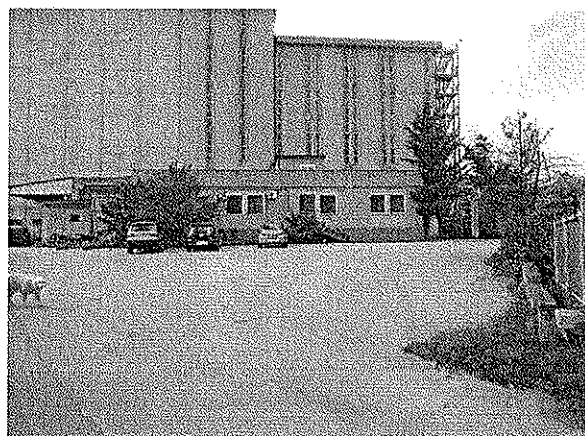
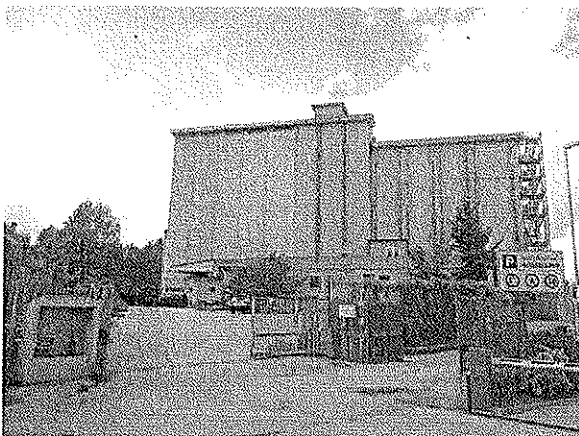
In riferimento a quanto richiesto dal G.E. e precisamente:

...provveda in ogni caso a stimare i costi per la costituzione di una servitù coattiva

il sottoscritto, prima di entrare nel merito della valutazione dei costi, evidenzia che ai sensi della normativa vigente il proprietario il cui fondo è intercluso, che non ha accesso dalla strada pubblica e ne può procurarselo senza eccessivo dispendio, può ottenere il passaggio sul fondo altrui. il passaggio si deve stabilire per la via più breve e che arrechi il minor danno possibile al fondo servente.

Nel caso in esame è opportuno evidenziare che l'immobile oggetto di pignoramento ad oggi intercluso è un *opificio industriale per la produzione di pasta fresca*, pertanto la servitù di passaggio deve essere tale da garantire il passaggio carrabile e nello specifico anche a mezzi pesanti.

Inoltre, si evidenzia che allo stato attuale la porzione di area che potrebbe essere interessata dalla costituzione di tale servitù di passaggio, in modo da arrecare il minor danno al fondo servente, riguarda porzione del piazzale esistente che già di fatto consente l'accesso all'immobile pignorato e per la quale non è necessario eseguire alcuna opera, ed in più potrà continuare ad essere utilizzato anche dal fondo servente, il tutto come meglio riscontrabile dalla documentazione fotografica allegata.



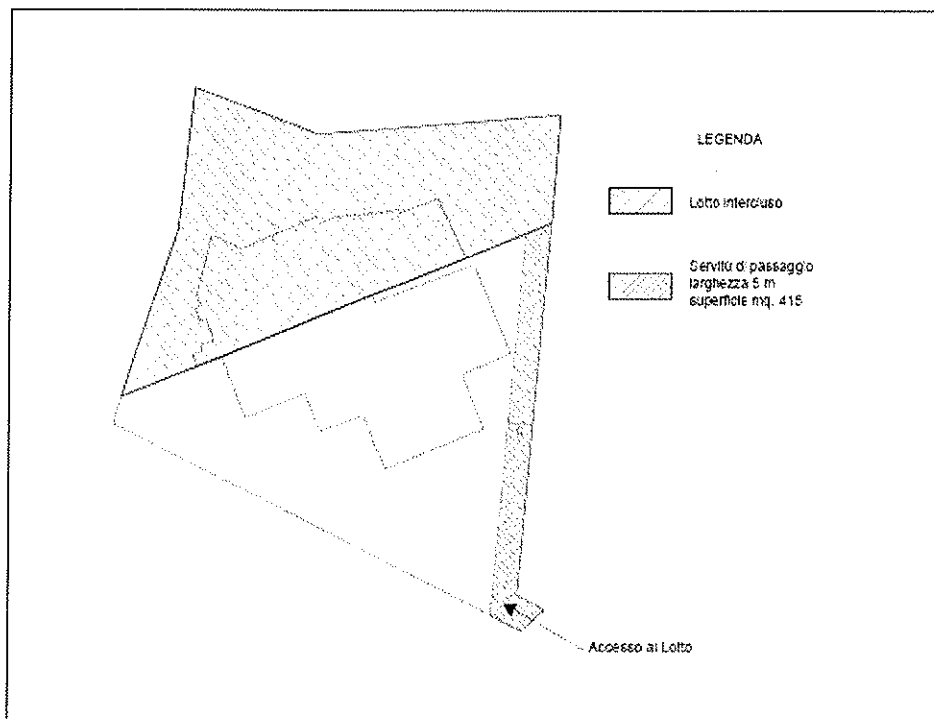
Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio,22 -85100 Potenza tel 338.966.466.2.- e-mail:romissa@fiberu.it - pec roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764



Alla luce di tutto quanto sopra detto, e in risposta a quanto richiesto dal G.E., si ritiene che la costituenda servitù debba riguardare:

la costituzione di una servitù di passaggio, a piedi e con ogni mezzo a favore del bene identificato catastalmente al Fg. 75 Part.IIIa 1673 da esercitarsi su una striscia di piazzale a partire dal cancello di ingresso e che corre lungo tutto il lato EST del bene identificato con la p.IIIa 682 del Fg. 75, per una larghezza di m 5.00 e fino al raggiungimento del lotto intercluso, per una superficie complessiva pari a circa mq. 415, secondo il tracciato indicato nella planimetria allegata.



Stabilita la posizione e le dimensioni del passaggio per consentire l'accesso al fondo intercluso, di seguito si riporta il calcolo dell'indennità da corrispondere per la costituzione della servitù di passaggio, tenendo in considerazione che trattasi di occupazione di *fondi urbani* per i quali l'indennità è data dal valore dell'area della zona di passaggio, considerata come area edificabile al lordo delle imposte, più le spese sostenute per la realizzazione della strada deprezzata, e precisamente:

$$I = Va + Tr/r + Sp$$

dove

Va = Valore dell'area occupata

Tr = Tributi relativi all'area occupata dalla strada;

r = saggio commerciale;

Sp = Spese sostenute per realizzare la strada deprezzate del 60 % da imputare solo al 50% perché utilizzato da entrambi i fondi dominante e servente.



Nel caso in esame trattandosi di aree ubicate nel Comune di Potenza e ricadenti nell'Area del Consorzio per lo Sviluppo Industriale (ASI) di detto comune – Agglomerato di Potenza –, trattandosi di aree che verranno utilizzate da entrambe le proprietà, visti:

- la superficie dell'area occupata pari a **415,00 mq**;
- il costo del suolo che per la zona in oggetto è stabilita dal Consorzio Asi pari a **110,02 €/mq**;
- il valore Venale IMU stabilito dal Comune di Potenza per l'area Asi - aree per insediamenti (aree libere) **108,82 €/mq**, e l'aliquota di base per il calcolo dei valori IMU pari a **1,06 %**;

i parametri da utilizzare sono i seguenti:

$$Va = 110,02 \text{ €/mq} \times 415,00 \text{ mq} = \text{€. } \mathbf{45.658,30}$$

$$Tr \text{ (quota di possesso 50\%)} = (108,82 \text{ €/mq} \times 1,06 \% \times 415 \text{ mq}) / 2 = \text{€. } 478,69/2 = \text{€. } \mathbf{239,34}$$

$$r = \mathbf{4\%}$$

$$Sp = [(415 \text{ mq} \times 50,00 \text{ €/mq}) \times (1 - 0,6)] / 2 = \text{€. } 8.300,00/2 = \text{€. } \mathbf{4.150,00}$$

Pertanto il valore stimato della servitù di passaggio nel caso in oggetto è pari

$$I = \text{€. } \mathbf{45.658,30} + (\text{€. } \mathbf{239,34} / 0,04) + \text{€. } \mathbf{4.150,00} = \text{€. } \mathbf{55.858,30} \text{ in cifra tonda €. } \mathbf{56.000,00}$$

A parere dello scrivente è utile evidenziare che, trattandosi di servitù costituita su un piazzale asfaltato esistente che continuerà ad essere utilizzato anche dal proprietario del fondo servente, le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria che dovessero rendersi necessarie per il corretto utilizzo della porzioni di piazzale su cui verrà costituita la servitù verranno divise in parti uguali, mentre le eventuali spese di gestione, come ad esempio l'illuminazione e la pulizia del piazzale, verranno ripartite in proporzione alla superficie.

In ultimo considerato che nel caso in esame trattasi di *servitù coattiva*, al valore dell'indennità come sopra determinata va aggiunto il costo del primo giudizio che, forfettariamente si ipotizza pari a **€. 4.000,00**.

Tutto ciò premesso, in risposta a quanto chiesto dal G.E. il **costo per la costituzione della servitù coattiva** è stato stimato nella misura complessiva di

€. 60.000,00

Tale importo andrà detratto dal valore complessivo del compendio immobiliare, stimato in **€. 1.230.000,00**.

In definitiva il più probabile valore di mercato da attribuire al LOTTO oggetto di stima, tenendo conto della servitù di passaggio coattiva, è pari a (€ 1.230.000,00 – € 60.000,00) =

€ 1.170.000,00

Roberto MISSANELLI Ingegnere

Via Anzio, 22 - 85100 Potenza tel 338.966.466.2 - e-mail: rumissa@libero.it - pec: roberto.missanelli@ingpec.eu - p.iva 01606100764



Sicuro di aver svolto l'incarico conferitomi con la massima trasparenza e professionalità e aver risposto in maniera esauriente ai quesiti postimi, il sottoscritto rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si allega:

1. Documentazione fotografico dello stato dei luoghi;
2. Ortofoto e Mappa catastale;
3. Planimetria indicante la servitù;
4. Scheda consorzio ASI riportante il costo a mq del suolo;
5. Tabella dei valori IMU della Città di Potenza;
6. Onorario.

Potenza, Ottobre 2020

Il C. T. U.

Ing. Roberto MISSANELLI



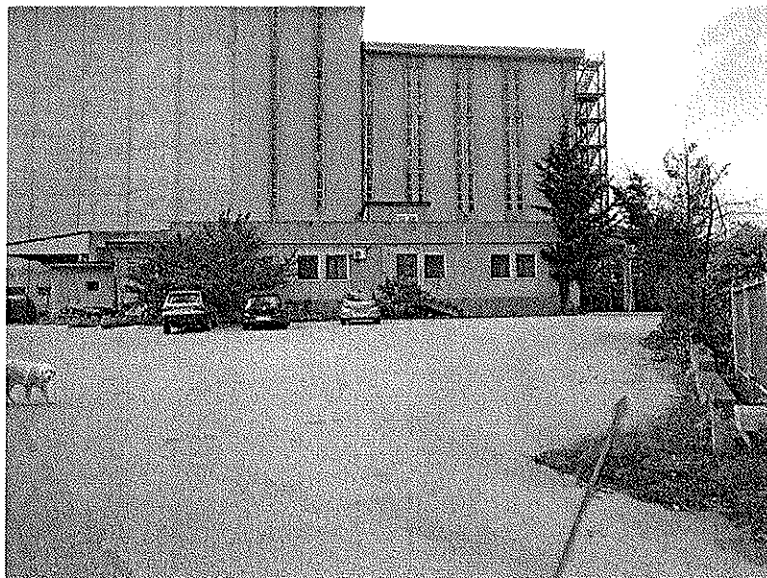
ALLEGATI



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA



ACCESSO AL LOTTO



AREA SU CUI COSTITUIRE LA SERVITÙ

