

TRIBUNALE DI CATANIA

SEZIONE VI CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDIMENTO n° 57/2020 R.G.

PROMOSSO DA :

ARAGORN NPL 2018 s.r.l.

Rappresentato e difeso da :

CONTRO

Rappresentato e difeso da :

G.E. : *dott. Francesco Lentano*

C.T.U. : *dott. ing. Mauro Gangemi*



INDICE:

1. Premessa	pag	2
2. Risposte ai quesiti contenuti nel mandato		3
3. Allegati		7



1- PREMESSA

Con decreto di nomina del 5.12.2020, l'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari *dott. Francesco Lentano*, nominava il sottoscritto *dott. ing. Mauro Gangemi*, con studio in Acireale in C.so Umberto 78, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Catania con il n° A5348 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice del Tribunale di Catania al n° 1399, Esperto Stimatore nella procedura esecutiva immobiliare n° RGE 57/2020. L'esperto estimatore depositava quindi la perizia richiesta completa dei relativi allegati e parte eseguita presentava le proprie controdeduzioni alla perizia depositata. L'esperto stimatore rispondeva alle deduzioni di parte eseguita ed in merito alle ulteriori deduzioni di parte convenuta depositate il 23.04.2021, con ulteriore decreto del 23.06.2021 l'Ill.mo Giudice delle esecuzioni immobiliari *dott. Francesco Lentano* “*ritenuto che l'esperto estimatore abbia esaustivamente risposto alle controdeduzioni formulate dai consulenti di parte debitrice e che in merito alle ulteriori deduzioni formulate dalle stessi e allegati al deposito posto in essere in data 23.04.2021, debba trovare accoglimento solo quella attinente alla necessita' di tener conto, ai fini della stima del bene staggito, della esigenza e/o opportunità' di costituire una servitu' di passaggio a vantaggio del fondo intercluso costituito dalla particella 170 foglio 3*” invitava l'esperto estimatore “*ad integrare la perizia già in atti con l'indicazione specifica della perdita di valore del bene staggito sulla base della necessita' che sul medesimo fondo venga costituita servitu' di passaggio a favore del fondo di cui al foglio 3 part.lla 170 catasto fabbricati di Aci Sant'Antonio*”.

C.T.U. : *dott.ing. Mauro Gangemi*
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)



2 - RISPOSTA AL QUESITO CONTENUTO DEL MANDATO

Nel caso in esame, il trasferimento di proprietà dell'immobile identificato catastalmente al foglio 3 particella 135 del Comune di Aci Sant'Antonio, genererebbe un lotto intercluso censito al N.C.T. del Comune di Aci Sant'Antonio al foglio 3 particella 170. Ai fini della costituzione della servitù di passaggio dalla via pubblica al lotto intercluso, è necessario stabilire la parte del fondo servente (fondo oggetto di stima) per la quale l'accesso alla via pubblica è più breve e procura il minore danno al fondo sul quale è consentito. Nel caso in esame è possibile considerare il percorso dall'ingresso carrabile esistente che si sviluppa in aderenza al confine di lato Nord ed Ovest prevedendo l'utilizzo del bene asservito da parte del proprietario. L'indennità, intesa nel caso in esame come una diminuzione del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, è uguale, secondo le indicazioni rese dalla FIDAS – Federazione Italiana Dottori in Agraria e Forestali - , al valore dell'area occupata (V) con adeguata area di rispetto, più i frutti pendenti (Fp), il valore del soprassuolo (Vs), la capitalizzazione delle imposte (Imp/r) e gli eventuali danni recati al fondo (D), anche quelli derivanti dalla separazione del fondo. Quindi in termini analitici:

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

Essendo il fondo dominante un terreno agricolo, nonostante attualmente non sia coltivato e di esigua superficie (1223 mq), è bene considerare un passaggio carrabile della ampiezza di 3 ml al fine di consentire anche agli eventuali mezzi agricoli la



libera circolazione. Considerato inoltre il transito dall'esistente ingresso carrabile prospiciente la pubblica via, senza generare innovazioni che diminuirebbero il percorso per accedere al lotto, si considera uno sviluppo longitudinale della servitù di ml 50 a vantaggio di sicurezza.

La superficie di terreno interessata dalla servitù di passaggio e' quindi di mq 150.

Considerato che il terreno interessato dalla servitù si presenta incolto, libero da edificazioni e muri di contenimento ed essendo assenti anticipazioni colturali, si ritiene appropriato considerare i frutti pendenti (Fp) ed il valore del soprassuolo (Vs) analiticamente uguali a zero, per cui:

$$Fp_{\text{frutti pendenti}} = 0$$

$$Vs_{\text{valore del soprassuolo}} = 0$$

L'eventuale danno recato al fondo " D " nel caso di servitù apparente e nel caso in oggetto è riconducibile al valore economico delle opere da effettuarsi nel soprassuolo al fine di rendere idonea la servitù al passaggio carrabile. Nel caso specifico, essendo il terreno già idoneo al passaggio veicolare per uso agricolo si ha :

$$D_{\text{danno al soprassuolo}} = 0$$

Di conseguenza l'indennità (Ind) ,intesa come una diminuzione del valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento, coincide, trascurando la capitalizzazione delle imposte Imp/r, con il valore dell'area occupata (V) che è funzione dell'immobile principale ossia del costruito esistente, per cui:

$$Ind. = V$$

Considerato che la superficie equivalente del terreno che costituisce la servitù in



funzione del costruito esistente risulta essere :

Sup.terreno equivalente = 150 mq x 0.1= 15 mq

il valore di conseguenza in analogia a quanto precedentemente elaborato, sarà':

V= 15 mq x 700 €/mq = 10.500,00 € = Indennità

Pertanto, al fine di riaggiornare i valori dell'immobile stimato, è necessario considerare le riduzioni del prezzo di mercato dovute alla sanatoria urbanistiche/amministrative, alla demolizione degli abusi, all'assenza di garanzia del bene venduto, *nonché all'indennità causata dalla servitù di passaggio.*

In definitiva, per i due casi, si ha arrotondando :

VALORE STIMA = € 1.552.600,00

(unmilione cinquecentocinquanta due mila seicento/00) - edificio riparato pari ad 537,19 €/mq

VALORE STIMA = € 1.396.000,00

(unmilione trecento novantaseimila/00) - edificio allo stato dell'arte pari ad 483,01 €/mq



M.2-Tabella di stima riassuntiva dei valori arrotondati considerando la riduzione del valore di mercato per assenza di garanzia del bene, per sanatorie edilizie, demolizione degli abusi e indennità causata dalla servitù di passaggio-	
	VALORE DI STIMA
OPIFICIO RIPARATO	€ 1.552.600,00 (537,19 €/mq)
OPIFICIO STATO ATTUALE	€ 1.396.000,00 (483,01 €/mq)

Il sottoscritto, nella certezza di avere svolto con onestà il mandato affidatogli, ha determinato quanto sopra in base a considerazioni obiettive ed al ragionamento razionale, secondo scienza e coscienza, con esattezza e diligenza, al fine di far conoscere al Giudice la verità. La presente relazione integrativa composta da n° 7 (sette) pagine dattiloscritte e da un allegato viene depositata presso la Cancelleria della Sesta Sezione del Tribunale Civile di Catania.

Acireale, li 20.08.2021

IL C.T.U.

(dott. ing. Mauro Gangemi)

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)



3 - ELENCO ALLEGATI –
- VISURA CATASTALE .

C.T.U. : dott.ing. Mauro Gangemi
C.so Umberto,78
95024 Acireale (CT)

