

TRIBUNALE DI CALTAGIRONE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dott. Ing. Giovanni Criscione

Esecuzione immobiliare n. 5/2011 R.G.E.

Promosso da: SPV PROJECT 1804 S.R.L. e per essa AXIS S.P.A.

Contro: _____

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Agata Maria Patrizia Cavallaro

Oggetto: Relazione di consulenza, richiamo con nuovo incarico del 01/06/2026



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Ill.mo Giudice Dott.ssa A. M. Patrizia Cavallaro,
con decreto di nomina del 18/09/2025 e giuramento del 23/09/2025, è stato conferito al sottoscritto dott. ing. Giovanni Criscione l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento R.G.E.I. n. 5/2011, promosso da SPV PROJECT 1804 S.R.L. e per essa AXIS S.P.A. -creditore procedente- contro _____ -debitore-.

Alla luce delle ulteriori osservazioni formulate dalla parte esecutata rispetto alla perizia depositata e datata 16/12/2025, il Giudice, con decreto del 01/06/2026, ha richiamato il CTU concedendo 45 giorni per l'espletamento del nuovo incarico, rinviando all'udienza del 19/09/2026 .

La consulenza, come disposto dal giudice, chiede:

1. *La stima del costo per la costituzione del passaggio; se ci sono i presupposti per servitù per destinazione del padre di famiglia, in entrambi i casi i costi approssimativi di un giudizio civile; Acquisto di una porzione di terreno: Se possibile, si quantifica il costo di acquisto di una striscia di terreno per creare un accesso diretto e autonomo alla via pubblica;*
2. *Il calcolo del deprezzamento commerciale;*
3. *L'incidenza sulla vendita all'asta.*

RISPOSTA AI QUESITI

1. In esecuzione del quesito del Giudice, volto alla determinazione dell'indennità per la costituzione di una servitù di passaggio, il CTU ha individuato il tracciato e stimato i relativi costi. Tali valutazioni integrano quanto già parzialmente espresso nella precedente relazione peritale, le cui risultanze erano all'epoca circoscritte dallo specifico oggetto dell'incarico. Nel documento si era ribadito che la cifra di € 7.000,00 € determinata dal precedente CTU Ing. Aldo Galesi, poteva valutarsi come *"un indennizzo per il fondo servente che contempli il valore della superficie strettamente necessaria a raggiungere le aree pignorate"*. Tale assunto partiva dalla determinazione di una superficie minima da individuare che – considerando uno sviluppo di circa 55 m dall'accesso pubblico (via strada IX) e una larghezza di circa 3 m – potesse raggiungere l'accesso alle unità immobiliari inserite nel procedimento. Nel caso in esame, la via di accesso dovrà

Dott. Ing. Giovanni Criscione
Via Fisicara 21– 95041 Caltagirone
P.I. 04440320879
Email: criscionegiovanni@gmail.com
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu
cell: 3207636489



realizzarsi seguendo il tracciato individuato e percorso dal CTU per accedere alle strutture durante il sopralluogo del 03/11/2025, ovvero le aree individuate in parte sulla p.lla 1989 e sulle p.lle 2471, 2210 e 2208. La porzione della particella 987 sub 5, estranea alla procedura e già citata nella relazione precedente, non sarà considerata. La demolizione del garage abusivo, garantirà infatti lo spazio necessario per accedere alla servitù. Tali aree, equiparate sotto il profilo economico a quelle costituenti la corte nelle relazioni di stima predisposte dai precedenti CTU, sono state valutate € 85,00/mq. Moltiplicando la superficie di 165 mq per tale valore unitario, si ottiene un importo di 14.025,00 €. La costituzione di una servitù di passaggio non implica l'acquisto della proprietà dell'area di transito, bensì il co-utilizzo della stessa; pertanto, è necessario applicare un coefficiente di asservimento che adegui il valore venale del bene. Tale coefficiente è stimato nella misura di 0,5 – attestandosi tra i valori massimi previsti dalla giurisprudenza e dalla prassi estimativa – in considerazione del fatto che il passaggio carrabile è non esclusivo, e insiste su un'area già parzialmente recintata, dotata di cancelli, e predisposta per il transito veicolare. Di conseguenza, il calcolo per la determinazione dell'indennità è il seguente: € 14.025,00 x 0,5 = € 7.012,50, valore successivamente arrotondato a € 7.000,00 e inserito nella precedente relazione.

All'importo così determinato, andrebbe aggiunta un'ulteriore quota per compensare il deprezzamento del fondo servente residuo. Il CTU, tuttavia, rileva che nei fatti le aree da occupare per la servitù di passaggio sono già attualmente destinate a tale scopo. Non si ravvisano, dunque, ulteriori deprezzamenti che la costituzione della servitù possa arrecare alle porzioni residue dei fondi serventi, trattandosi peraltro di superfici di modestissima ampiezza. Tale assunto trova conferma nella visura della p.lla 2208, identificata come "accessorio comune ad ente rurale ed urbano". Secondo quanto esposto, pertanto, l'indennità per la costituzione della servitù di passaggio mantiene l'importo già quantificato in 7.000,00 €, e prevede un accesso della larghezza di 3 m per una lunghezza di 55 m.

Valutata l'impossibilità di costituire una servitù per usucapione, la necessità di un giudizio per imporla richiederà una quantificazione delle spese da affrontare. Il CTU stima tali costi in un massimo di 6.500,00 €, importo che comprende il giudizio, la

Dott. Ing. Giovanni Criscione
Via Fisicara 21– 95041 Caltagirone
P.I. 04440320879
Email: criscionegiovanni@gmail.com
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu
cell: 3207636489



mediazione, le tasse, gli onorari di consulenza tecnica e legale, nonché le spese di registrazione e trascrizione.

Per configurare una servitù per destinazione del padre di famiglia, occorrerebbe invece conoscere lo stato dei luoghi antecedente all'alienazione originaria dei fondi da parte dell'unico proprietario. Si può comunque affermare che l'originaria particella 987 – al cui interno sono tutt'oggi presenti i due fabbricati originariamente uniti in un'unica proprietà – non costeggia l'attuale asse viario pubblico. Per tale ragione, non è possibile individuare un tracciato originario e preesistente che ne consentisse un agevole accesso. Dalla lettura dell'atto di compravendita del 16/10/2001 a rogito del notaio Marco Cannizzo di Catania, con il quale l'esecutato ha acquisito la comproprietà dei beni pignorati, e del precedente atto di divisione dell'11/09/2001 a rogito del notaio Angioletta Musumeci di Caltagirone, con il quale è verificata la continuità dei precedenti proprietari, non si fa alcuna menzione alla realizzazione di varchi o strade di accesso, anche perché in entrambi gli atti viene erroneamente indicata la via pubblica come confine di ciascuna proprietà. Le copie dei due atti sono allegate alla seconda perizia dell'ing. Galesi datata 2018.

In ultimo, l'eventuale acquisto di una porzione di terreno per creare un accesso diretto e autonomo dalla via pubblica, necessiterebbe di un accordo bonario con plurimi proprietari. In questo caso occorrerebbe riconoscere a essi – diversamente da quanto determinato per l'indennità di una servitù – l'intero valore di mercato, al quale sommare ulteriori indennità dovute alle forti limitazioni all'uso esclusivo che ciò comporterebbe per il fondo servente. Si stima, a tal proposito, che considerando la medesima superficie di 165 mq, il valore di mercato di 14.000,00 € andrebbe incrementato di circa il 50%, attestandosi a valori di circa 127,00 €/mq. Di conseguenza, alle spese di acquisto stimate in 21.000,00 € andrebbero sommate le spese notarili e di accatastamento, quantificabili in circa 5.000,00 €. Potrebbe essere necessario acquistare ulteriori porzioni di terreno per allineare i confini delle aree richieste con quelli attuali, secondo le valutazioni e le richieste della parte venditrice.

2. A giudizio del CTU, l'assenza di un accesso indipendente in luogo di una servitù in comproprietà, può determinare un calo percentuale nella valutazione del bene. Tale

Dott. Ing. Giovanni Criscione
Via Fisicara 21– 95041 Caltagirone
P.I. 04440320879
Email: criscionegiovanni@gmail.com
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu
cell: 3207636489



eventuale deprezzamento è correlato a una serie di elementi, riconducibili al posizionamento della servitù rispetto all'abitazione, al numero di utilizzatori, allo stato dei luoghi e alla probabilità di contenziosi con i proprietari per lavori e migliorie. Tuttavia, da un'attenta lettura della relazione di stima dell'ing. Novità del 2013, a pagina 16 si evidenzia la descrizione della p.lla 2208, (utilizzata come accesso), identificata come *"camminamento carrabile di accesso ... ndr... non oggetto del presente procedimento"*; ciò esplicita già in quella relazione l'assenza di un accesso indipendente, circostanza che è stata di conseguenza valutata nella stima eseguita all'epoca per il cespite, il cui importo tra l'altro non è stato oggetto di osservazioni dalle parti nel corso del giudizio.

3. In conclusione, volendo aggiornare la stima dei cespiti rispetto alle valutazioni contenute nella presente relazione, si rileva che l'importo complessivo stimato per l'imposizione della servitù di passaggio ammonta a 13.500,00 €; rispetto alla valutazione precedentemente fornita di 7.000,00 €, si rende pertanto necessario un incremento di ulteriori 6.500,00 €. Per tali ragioni, dagli importi a base d'asta già determinati per singolo lotto nella perizia dell'ing. Galesi datata 2019, vanno sottratti 3.250,00 € per ciascun lotto determinati nella presente relazione, e 1.500,00 € per ciascun lotto determinati nella relazione del 16/12/2025.

Si stabiliscono pertanto i seguenti valori a base d'asta:

- **Lotto 1** Appartamento PT con cantina S1 P.lla 987 sub 9, area esterna (corte esclusiva) p.lla 987 sub 8, garage p.lla 987 sub 4 e la quota parte della corte sub 7 (BCNC ai sub 4,8,9,10), **importo a base d'asta 172.250,00 €.**
- **Lotto 2** Appartamento 1° piano P.lla 987 sub 10 e la quota parte della corte sub 7 (BCNC ai sub 4,8,9,10), **importo a base d'asta 107.250,00€.**

Si allega una planimetria in scala, sovrapposta alla mappa catastale e aerofoto, con indicazione del percorso della servitù.

Tanto si doveva per l'incarico conferito.

Caltagirone, 01/07/2026

Ing. Giovanni Criscione



Dott. Ing. Giovanni Criscione
Via Fisicara 21– 95041 Caltagirone
P.I. 04440320879
Email: criscionegiovanni@gmail.com
Pec: giovanni.criscione2@ingpec.eu
cell: 3207636489



Firmato Da: GIOVANNI CRISCIONE Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA GI Serial#: 60009fdd10d707be4809660150445198

