

[REDACTED]. contro [REDACTED]

Risposta al quesito posto dal Sig. G.E. nell' udienza del 05.11.2018 " ..stimare i costi per la costituzione di una servitù di passaggio sul bene staggito che allo stato pare intercluso..."

Nella Consulenza Tecnica di Ufficio relativa alla esecuzione in oggetto versata nel fascicolo telematico, si evidenziava che al compendio pignorato si accede da una strada sterrata della larghezza di circa mt. 2,00 che si diparte dalla S.P. n. 22 ed ubicata interamente sulla confinante p.lla n. 311 (già 32), di altra proprietà estranea alla procedura. Per una porzione di tale strada, di lunghezza pari a circa mt. 53,00, sui 94,00 circa complessivi, il debitore ha consegnato allo scrivente, una scrittura privata sottoscritta in data 20/05/1986 tra il suo dante causa **[REDACTED]** ed il sig. **[REDACTED]**, non registrata nè trascritta, già allegata alla C.T.U.. Per la restante porzione non si è in possesso di alcun tipo di atto, pubblico o privato.

La posizione della strada in narrativa, non rilevata direttamente in quanto gravante su beni estranei al pignoramento, è stata ricavata con la sovrapposizione della planimetria catastale alla foto area tratta dal sito on line google maps, e potrebbe quindi, nella realtà, avere scostamenti rispetto a detta graficizzazione di massima e di cui all' allegato n.1 con colorazione rossa.

Detto ciò è supposto che la strada esistente sul fondo servente sia stata costruita dal Sig. ~~Pencrazio Micaioni~~ per l'accesso alla sua proprietà, in quanto prevalentemente utile a detto scopo, occorre determinare la sola indennità dovuta al proprietario del fondo servente ai sensi dell' art. 1053 del C.C., senza considerare i costi di costruzione. In generale l'indennità di servitù deve compensare il proprietario del fondo servente per la penalizzazione gravante sul proprio fondo, a vantaggio del fondo dominante.

L'area soggetta alla servitù per quanto attiene la citata strada, è pari a circa mq. 188,00, secondo lo schema grafico allegato alla scrittura privata predetta.

Per il calcolo dell'indennità, che il proprietario del fondo dominante deve corrispondere al proprietario del fondo servente, sono stati applicati i criteri estimativi di prassi, in riferimento ai quali, trattandosi di servitù permanente, l'indennità deve essere determinata mediante la somma dei seguenti valori:

- 1) **V** = percentuale o frazione del valore venale del suolo oggetto di servitù (al lordo delle imposte e degli altri carichi inerenti al fondo);
- 2) **D1** = entità dei danni subiti dal proprietario del fondo servente, ivi compresi quelli derivanti dalla separazione in due o più parti o da altro deterioramento del fondo da intersecare;
- 3) **D2** = entità dei danni per soprassuolo;



- 4) **D3** = entità dei danni frutti per pendenti distrutti;
- 5) **D4** = entità delle spese che devono essere sostenute dal fondo servente in conseguenza alla realizzazione dello scopo del proprietario del fondo dominante;
- 6) **AS** = aggravio di servitù (opere sul fondo servente, cavi elettrici, tubature idrauliche, ecc...)

Calcolo del valore della servitù di passaggio:

$$V = 15,00 \text{ Euro/m}^2 \times 188,00 \text{ m}^2 = \text{Euro } 2.820,00$$

L'indennità è determinata dalla seguente somma:

$$I = 2.820,00 + D1 + D2 + D3 + D4 + AS = \text{Euro } 2.820,00$$

Dove:

- 1) **V:** **2.820,00 Euro**
- 2) **D1:** inesistente perché l'area soggetta a servitù non subisce alcuna divisione, né perdita di utilizzo per il fondo servente;
- 3) **D2 e D3:** inesistenti perché la strada, già realizzata, non comporta una perdita né di frutti pendenti, né danni sul soprassuolo del fondo servente.
- 4) **D4:** non vi sono spese a carico del fondo servente in quanto gli oneri per la realizzazione della strada, già sostenuti, si presume siano stati a carico del proprietario del fondo dominante.
- 5) **AS:** inesistente poiché non ci sono ulteriori opere sul fondo servente

Alla indennità per la servitù di passaggio occorre sommare le spese per la stipula dell'atto notarile e conseguenti (onorari, imposte, registrazione, trascrizione, voltura catastale), quantificabili in circa **€ 2.500,00** i.v.a. compresa.

Costo totale per la costituzione di servitù di passaggio in favore del bene staggito :

$$\text{€ } 2.820,00 + 2.500,00 = \text{€ } 5.320,00$$

(diconsi euro cinquemilatrecentoventi/00)



Si assume che la manutenzione ordinaria e straordinaria della strada rimanga completamente a carico dei proprietari del fondo dominante (distinta all' Ufficio Territorio Catasto Fabbricati, p.II a n. 255 Fg. n. 40 del Comune di Petrella Salto) ipotizzando di loro unico ed esclusivo utilizzo.

Rieti, 4 febbraio 2019

Il C.T.U.

Dott. Arch. Aldo Langone

Allegato : planimetria indicativa servitù di passaggio



Planimetria indicativa servitù di passaggio



COMUNE DI PETRELLA SALTO

C.F. Foglio n° 40 p.lla 255
Fuori Scala

