

TRIBUNALE DI PADOVA

G.E.: dott.ssa MANUELA ELBURGO

Custode: dott.ssa MONICA INCERTI

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. n° 284/2020 promossa dalla “BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.p.A.” contr [REDACTED]

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DEL SETTEMBRE 2021

Io sottoscritto, dott. ing. Marco Mazzei, in qualità di perito nel procedimento in oggetto, su incarico conferitomi dall'Ill.mo G.E. dott.ssa Manuela Elburgo ho proceduto a redigere la presente relazione.

Il quesito postomi è il seguente: *“Il Giudice dispone che il perito stimatore acquisisca la documentazione menzionata a pag. 2 delle osservazioni depositate da parte esecutata in data 2.11.2021 e all'esito verifichi l'effettiva sussistenza della servitù di passaggio in questione, provvedendo, se del caso, ad aggiornare il valore di stima”*.

Si riporta di seguito la specifica osservazione formulata da parte esecutata e richiamata nel quesito peritale: *“3) Accesso alla via pubblica da proprietà di terzi e senza servitù. Il perito segnala come l'accesso alla via pubblica del compendio oggetto di stima “avviene tramite una stradina privata asfaltata non oggetto di pignoramento e di proprietà di terzi” e “non è stata rinvenuta trascrizione della servitù”. Il sottoscritto non ritiene questo fattore penalizzante per la valutazione del compendio essendo la servitù citata più che ventennale e ormai acquista “di fatto” come facilmente dimostrabile ed attestato anche da diversi documenti di data certa reperibili anche presso vari enti come il comune, catasto, ecc.”*.

RISPOSTE AL QUESITO.

Come meglio riportato nella perizia del settembre 2021, l'accesso carraio e pedonale agli immobili pignorati dalla pubblica via Piave avviene tramite una stradina asfaltata privata non oggetto di

pignoramento e di proprietà di soggetti terzi. Si ribadisce che presso i pubblici registri immobiliari non è stata rinvenuta la trascrizione della servitù di passaggio e che trattandosi di un fondo intercluso non è possibile realizzare un accesso diretto dalla pubblica via Piave. In corrispondenza dell'angolo sud/est della proprietà si osserva la presenza di un cancello carraio secondario che si affaccia su di un'altra stradina sterrata, interessante proprietà di terzi e non compatibile con il transito di mezzi pesanti.

A seguito delle ulteriori indagini svolte presso l'ufficio tecnico comunale di Piombino Dese, si conferma che l'utilizzo di detta stradina asfaltata per l'accesso agli immobili pignorati appare risalire all'epoca dell'edificazione degli stessi (oltre quarant'anni fa), così come evincibile dalle planimetrie di progetto allegate alle varie pratiche edilizie autorizzate nel corso degli anni, ed in particolare:

- 1) Concessione gratuita per opere edilizie n° 53, prot. 1122/T (anno 1981), avente ad oggetto i lavori di realizzazione di una nuova recinzione (v. all. 1);
- 2) Concessione Edilizia n° 85/094, prot. 8095 in data 07.08.1985, avente ad oggetto i lavori di *“ampliamento attività artigianale ai sensi L.R. 1/82 per la costruzione di uffici e mostra”* (v. all. 2);
- 3) Variante in corso d'opera gratuita prat. n° 87/264, prot. n° 5906/86, avente ad oggetto i lavori di variante alla Concessione n° 85/094 (v. all. 3);
- 4) Concessione a sanatoria prat. n° 90/273, prot. 8019/90 in data 21.11.1990, avente ad oggetto *“le varianti apportate in corso d'opera rispetto alla Concessione n° 87/264”* (v. all. 4);
- 5) Concessione Edilizia prat. n° 95/090, prot. n° 4436 in data 11.12.1995, avente ad oggetto i lavori di *“ampliamento fabbricato artigianale ai sensi L. 11/87 con adeguamento dell'esistente”* (v. all. 5);
- 6) Variante a Sanatoria prat. n° 96/125, prot. n° 4626/96 in data 23.09.1997, avente ad oggetto i lavori *“eseguiti in difformità alla C.E. 95/090 e per il completamento delle opere”* (v. all. 6).



Una planimetria indicante l'esistenza della stradina d'accesso al fabbricato è stata allegata anche all'atto d'obbligo datato 12.09.2008, rep. n° 75.956/27.476 del notaio Roberto Paone di Camposampiero, non trascritto (v. all. 7).

A parere del sottoscritto la servitù di passaggio in questione potrebbe essere acquisita per usucapione (art. 1032 c.c.), trattandosi di una servitù apparente (art. 1061 c.c) esercitata da oltre venti anni secondo quanto graficamente riportato nelle citate planimetrie. Il sottoscritto non è a conoscenza di contestazioni da parte dei proprietari dei fondi serventi, tuttavia non possono essere escluse.

Per acquistare la servitù per usucapione sarà necessaria una sentenza di accertamento da parte di un Tribunale, sentenza che dovrà essere trascritta presso la conservatoria dei pubblici registri immobiliari per essere opponibile a terzi.

In considerazione delle future spese legali che l'acquirente dovrà sostenere per l'accertamento della servitù, pur nell'impossibilità alla data odierna di eseguire una valutazione precisa dei costi del procedimento giudiziale, si ritiene equo considerare un deprezzamento del valore dei beni pari a € 20.000,00 (anziché del 5% del valore totale così come calcolato in sede di perizia), pertanto il valore del Lotto viene modificato come sotto riportato.

Valore base (v. perizia es. imm. R.G. n° 284/2020)= € 3.025.490,00

A detto valore vengono applicati i seguenti adeguamenti/correzioni:

- oneri di regolarizzazione amministrativa: in considerazione delle opere abusive presenti negli immobili e delle modifiche/adeguamenti edili ed impiantistici da eseguirsi per ottenere l'agibilità, dei costi professionali ed oneri vari connessi, si ritiene di confermare un coefficiente riduttivo del valore pari al 10% (v. perizia es. imm. R.G. n° 284/2020);

-vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo: per le problematiche connesse all'accertamento della servitù di passaggio è stato valutato un deprezzamento del valore dei beni di € 20.000,00;

pertanto il valore degli immobili viene così aggiornato:

$$V = € 3.025.490,00 \times (100\% - 10\%) - € 20.000,00 = € 2.702.941,00$$

a detto valore viene applicato un coefficiente di deprezzamento del 15% per tenere in considerazione l'assenza di garanzia da vizi dei beni venduti nell'ambito della procedura esecutiva, pertanto il valore del Lotto risulta pari a:

$$V_{\text{lotto}} = € 2.702.941,00 \times (100\% - 15\%) = € 2.297.499,85 \text{ arrotondato ad } € 2.297.000,00 \text{ (Euro duemilioniduecentonovantasettemila/00)}$$

Padova, 06 ottobre 2022

Il perito
dott. ing. Marco Mazzei

ELENCO ALLEGATI

All. n° 1: Planimetria allegata alla Concessione gratuita per opere edilizie n° 53, prot. 1122/T (anno 1981).

All. n° 2: Planimetria allegata alla Concessione Edilizia n° 85/094, prot. 8095 in data 07.08.1985.

All. n° 3: Planimetria allegata alla Variante in corso d'opera gratuita prat. n° 87/264, prot. n° 5906/86.

All. n° 4: Planimetria allegata alla Concessione a sanatoria prat. n° 90/273, prot. 8019/90 in data 21.11.1990.

All. n° 5: Planimetria allegata alla Concessione Edilizia prat. n° 95/090, prot. n° 4436 in data 11.12.1995.

All. n° 6: Planimetria allegata alla Variante a Sanatoria prat. n° 96/125, prot. n° 4626/96 in data 23.09.1997.

All. n° 7: Planimetria allegata all'atto d'obbligo datato 12.09.2008, rep. n° 75.956/27.476 del notaio Roberto Paone di Camposampiero.