



TRIBUNALE DI FOGGIA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. **80000157/1996** R.E. (riunita a: **228/1996** e **4/2001**)

promossa da: **ISVEIMER + altri c/ [REDACTED] G. +altri**

- NOTA INTEGRATIVA SUL VALORE DEL SUB. 3-

INDICE

-
- | | |
|--|---------------|
| <input type="checkbox"/> 1.PREMessa | <i>pag. 2</i> |
| <input type="checkbox"/> 2.RISPOSTA AL QUESITO DI CHIARIMENTO | <i>pag. 3</i> |
-





TRIBUNALE DI FOGGIA

ILL.MO DOTT. MICHELE PALAGANO, G.E.

^^^^^^

PROCEDURA ESECUTIVA N. 80000157/1996 R.E.

(RIUNITA A 228/1996 R.E.E 4/2001 R.E.)

ISVEIMER + altri c/ [REDACTED] G. +altri

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

- NOTA INTEGRATIVA SUL VALORE DEL SUB. 3-

1. PREMESSA

Con provvedimento reso in udienza il giorno 11/02/2025, l' *Ill.mo dott.* Michele Palagano, Giudice dell'Esecuzione, invitava lo scrivente ing. Francesco Paolo Padalino, già CTU nella presente procedura esecutiva, a depositare una nota integrativa sul seguente:

QUESITO

«determinando il valore del sub. 3 come da parte motivata»

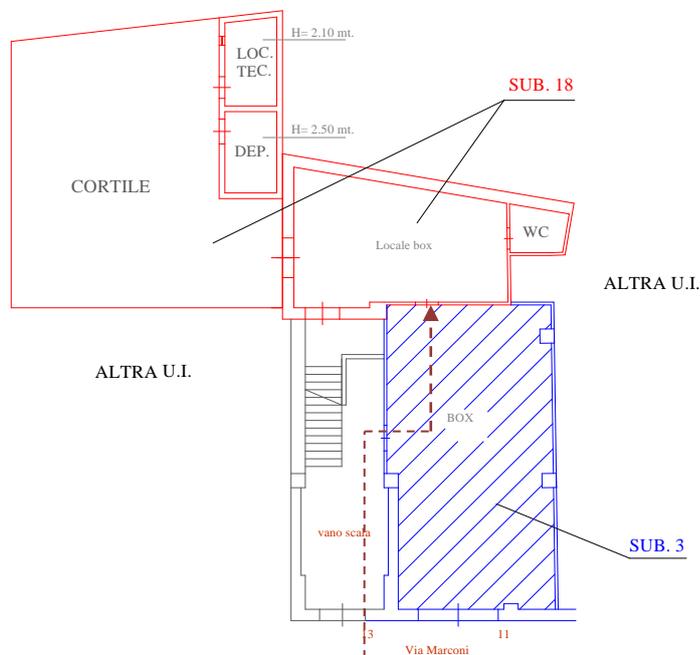
Veniva concesso il termine di 10 giorni per la risposta ai quesiti integrativi.

Riesaminati gli atti e compiute le dovute indagini ed analisi del caso, di seguito, si forniscono le risposte ai chiarimenti richiesti.



2. RISPOSTA AL QUESITO DI CHIARIMENTO

Nella ipotesi di gravare il box di cui al sub. 3 di una servitù di passaggio in favore dell'unità immobiliare retrostante di cui al sub. 18 per consentirne l'accesso (con ingresso dall'interno del vano scala e dalla porta interna del box, come da schematizzazione grafica degli accessi e dei passaggi di seguito riportata),



Schematizzazione grafica degli accessi e dei passaggi

i due immobili, rispetto alle valutazioni estimative già effettuate nella precedente perizia, sarebbero caratterizzati dai seguenti valori di mercato.

Per il Sub. 18 (immobile che godrebbe della servitù da imporsi sul sub. 3), nella ipotesi di una servitù di passaggio che preveda una completa



libertà di accesso sull'area gravata dalla servitù (quindi con consegna di copia delle chiavi della porta interna del box di cui al sub. 3, e normale movimentazione senza ostacoli all'interno del box del sub. 3 lungo il percorso che conduce alla porta d'accesso del sub. 18), allora il valore di mercato dell'unità immobiliare di cui al sub. 18 non subirebbe alcuna decurtazione rispetto al valore di mercato già stimato, e precisamente:

SUB. 18 – Bene pignorato per l'intero (1/1)

Immobile	Valore unitario	Sup. commerciale	Valore di mercato
Locale con wc via Marconi 13 p.t (f. 39, p.Ila 4842 sub.18)	€ 387,00 m ²	58,40 m ²	€ 22.600,80
TOTALE			€ 22.600,80

Per il Sub. 3 (immobile che invece sarebbe gravato dalla servitù di passaggio in favore dell'immobile di cui al sub. 18), considerato che, con l'imposizione della servitù, l'utilizzo del box in questione, da parte del suo proprietario, subirebbe una sensibile limitazione e condizionamento nella libera fruizione (e tanto sia in considerazione dell'impossibilità di poter fruire liberamente di tutti gli spazi del box, attesa la necessità di dover lasciare "libera" una porzione del locale per consentire il passaggio al proprietario del sub. 18 per l'accesso all'unità immobiliare interclusa, e sia per il fatto di dover condividere, con il proprietario del sub. 18, le chiavi di accesso al box del sub. 3), tanto comporterebbe, così, una evidente lesione del diritto di libero utilizzo della proprietà privata. In definitiva, poiché l'utilizzo del detto box (gravato dalla servitù) resterebbe di fatto condizionato dalla fruizione, in



capo al proprietario dell'unità immobiliare retrostante (che gode della servitù di passaggio), di parte del box, per un libero passaggio senza limitazioni temporali di sorta, la compromissione del suo valore venale, che ne deriverebbe, a parere dello scrivente, può apprezzarsi nella misura del 50% del suo valore di mercato in assenza di servitù.

Di talché, con riferimento ai criteri di stima già indicati nella precedente perizia, si determina il seguente valore di mercato del box di cui al sub.3 gravato da servitù di passaggio:

SUB. 3 – Bene pignorato per 1/2

Immobile	Valore unitario	Sup. commerciale	Deprezzamento	Valore di mercato
Box via Marconi 11 p.t (f. 39, p.IIIa 4842 sub.3)	€ 387,00/m ²	65,37 m ²	0,5	€ 12.649,09
TOTALE				€ 12.649,09

Considerato che la quota di proprietà in capo al [REDACTED], su detto bene, è pari al 50%, allora l'importo che dovrà essere versato per l'assegnazione di tale box sarebbe pari a: € 12.649,09/2= € **6.324,55**.

oooo

Il sottoscritto, ad evasione dell'incarico affidatogli, rimette la presente relazione tecnica, restando a disposizione della S.V. III.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Lucera, 21/02/2025

Il C.T.U.

(ing. Francesco Paolo Padalino)

