

TRIBUNALE DI BERGAMO

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Dott. LUCA VERZENI

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
N° Gen. Rep. 5/2025

PROMOSSA DA

[REDACTED]

– Creditori Procedenti –

contro

[REDACTED]

– Debitore esecutato –

VALUTAZIONI IN MERITO ALLA COSTITUZIONE DI UNA SERVITU' E
DI UN ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA

Ing. Roberto Di Noto
Via Carlo Cattaneo 12 - 24061 - Albano S. Alessandro (BG)
Email: robertodinoto@yahoo.it
Pec: roberto.dinoto@ingpec.eu

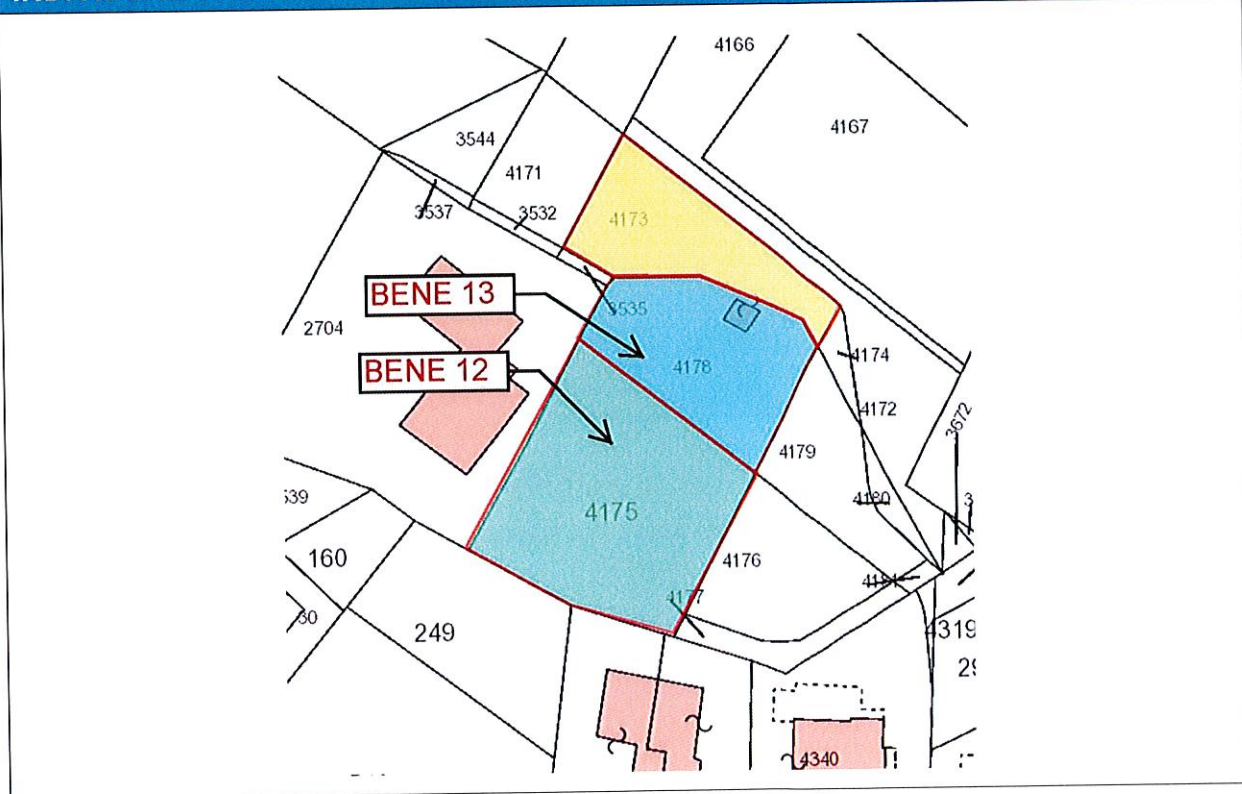


VALUTAZIONI IN MERITO ALLA COSTITUZIONE DI UNA SERVITU' E DI UN ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA

1.1 Premessa

In data 02/10/2025 è stata depositata da parte del debitore esecutato la dichiarazione unilaterale con assunzione di obbligo inderogabile alla costituzione di servitù carrale e pedonale a favore dei due fondi identificati catastalmente con la particella 4175 (BENE 12) e 4178 (BENE 13) oggetto di pignoramento e di stima che nella condizione attuale sono privi di un accesso autonomo e diretto da una via pubblica. Con tale dichiarazione, in particolare, viene concesso il diritto di servitù mediante passaggio carrale e pedonale dal mappale 4173 posto sul lato destro dei terreni pignorati. Nella planimetria di seguito riportata vengono evidenziati i due fondi identificati catastalmente con la particella 4175 (BENE 12) e 4178 (BENE 13) oggetto di pignoramento e di stima che nella condizione attuale sono privi di un accesso autonomo e diretto da una via pubblica. Si riportano di seguito le valutazioni in merito alla proposta di costituzione della servitù carrale e pedonale.

INDIVIDUAZIONE DEI FONDI



1.2 Valutazioni

Con la dichiarazione unilaterale con assunzione di obbligo inderogabile alla costituzione di servitù carrale e pedonale viene concesso a favore del futuro aggiudicatario la servitù di passaggio costituita dal diritto di transitare nel fondo identificato al mappale 4173 di cui al catasto terreni del Comune di Almè.

Allo stato attuale il fondo 4173 non dispone di un accesso carrale dalla via pubblica per tale motivazione al fine di verificare che vi sia anche per tale fondo la possibilità di avere la piena accessibilità dalla via pubblica lo scrivente ha formulato una specifica richiesta all'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Almè (Allegato 1).

A seguito di tale richiesta l'ente comunale non ha escluso la possibilità di potere realizzare un accesso carrale / pedonale autonomo, ma ha evidenziato che non ci sono sufficienti elementi per poter dare una risposta certa e che l'effettiva possibilità di realizzare l'accesso potrà essere valutata solo previo deposito al protocollo comunale di specifico progetto paesaggistico ed edilizio che permetta di determinarne la rispondenza rispetto alle norme paesaggistiche-urbanistiche-edilizie e di viabilità per quanto definito dal codice della strada (Allegato 3). L'ente comunale ha poi precisato che l'eventuale riduzione dei servizi pubblici (ad es. parcheggi, verde, ecc.) è soggetta a preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione che potrà discrezionalmente condizionare l'intervento (ad es. con monetizzazione delle aree).

Pur riconoscendo il fatto che vi è certezza per il futuro aggiudicatario sulla possibilità di potere costituire una servitù di passaggio mediante passaggio carrale e pedonale dal mappale 4173 posto sul lato destro dei fondi per via della presenza della dichiarazione unilaterale per l'assunzione di obbligo inderogabile alla costituzione di servitù carrale e pedonale a favore di tali fondi, lo scrivente evidenzia che tuttavia permangono ancora alcuni elementi di incertezza per via di quanto comunicato da parte dell'ente comunale.

Lo scrivente evidenzia che il proprietario di un fondo intercluso (totale o anche solo parziale) ha un vero e proprio diritto soggettivo a ottenere un accesso alla via



pubblica, se necessario anche contro la volontà dei vicini, mediante servitù coattiva di passaggio. Tuttavia, questo diritto non è automatico nei confronti della Pubblica Amministrazione, in quanto l'articolo 1051 del Codice Civile disciplina rapporti tra privati.

Anche se il fondo confina con una strada comunale, per realizzare materialmente l'accesso carrabile o pedonale serve un'autorizzazione del Comune. L'autorizzazione è necessaria per motivi di sicurezza, visibilità, e tutela del pubblico transito. L'ente proprietario della strada potrebbe negarla per motivi oggettivi e motivati, come:

- problemi di sicurezza stradale (scarsa visibilità, curva, intersezione pericolosa, pendenza ecc.);
- incompatibilità urbanistica o edilizia,
- violazione di norme tecniche o vincoli paesaggistici.

In linea di principio l'ente comunale non può opporsi arbitrariamente se:

- il fondo è effettivamente intercluso (non ha altro accesso);
- l'accesso richiesto è tecnicamente realizzabile in sicurezza.

Può invece legittimamente negare o condizionare l'autorizzazione se:

- sussistono motivi tecnici di sicurezza (visibilità, pendenze, curva pericolosa ecc.);
- esistono vincoli urbanistici, ambientali o paesaggistici specifici;
- oppure l'accesso richiesto contrasta con la pianificazione viaria o con strumenti urbanistici.

Lo scrivente ritiene che il coefficiente di deprezzamento già adottato possa essere rivalutato e possa essere attribuito un valore inferiore data la presenza della dichiarazione unilaterale per l'assunzione di obbligo inderogabile alla costituzione di servitù carrabile e pedonale, tuttavia, ritiene che non possa essere posto pari a zero data ancora la mancanza di certezze per quanto comunicato da parte dell'ente comunale e dato che vi sono degli oneri e delle spese che dovranno essere sostenuti per la realizzazione dell'accesso carrabile.

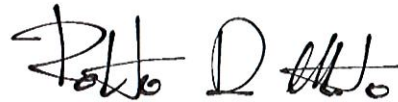
Si ritiene che cautelativamente sia necessario applicare un adeguato coefficiente di deprezzamento al valore stimato che rifletta la situazione sopraindicata e, in



particolare, si ritiene che sia adeguato adottare un coefficiente di deprezzamento pari a 20%.

Si deposita con la presente valutazione la relazione di stima aggiornata con il nuovo valore del coefficiente di deprezzamento adottato.

Albano Sant'Alessandro 7 novembre 2025



Dott. Ing. Roberto Di Noto



Spett.le Comune di Almè

Ufficio Edilizia Privata

Email tecnico@comune.alme.bg.it

PEC comune.alme@postemailcertificata.it

OGGETTO: Richiesta chiarimenti per realizzazione accesso dalla via pubblica.

Lo scrivente è stato nominato perito stimatore nell'ambito del procedimento giudiziale pendente avanti al Tribunale di Bergamo e rubricato al n. R.G.E. 5/2025 (Allegato 1 e Allegato 2). Nell'ambito di tale procedimento è di interesse per lo scrivente verificare la possibilità di creare un accesso dalla via pubblica come meglio precisato di seguito per uno dei fondi oggetto di pignoramento e adiacente la via pubblica.

Nella planimetria che viene allegata (Allegato 3), vengono evidenziati i due fondi identificati catastalmente con la particella 4175 (BENE 12) e 4178 (BENE 13) oggetto di pignoramento e di stima che nella condizione attuale sono privi di un accesso autonomo e diretto da una via pubblica.

Il fondo identificato catastalmente con la particella 4173 (fondo servente) adiacente ai due fondi oggetto di stima (fondi dominanti) consentirebbe l'accesso a questi con la costituzione di una servitù di passaggio che potrà essere ottenuta dal futuro acquirente per via di quanto previsto dall'art. 1501 c.c.. e, in proposito, il proprietario di tale fondo (il [REDACTED] che è anche il debitore esecutato) ha dato infatti disponibilità per la costituzione della servitù di passaggio come si ha evidenza dalla dichiarazione che viene allegata (Allegato 4).

Al fine di verificare effettivamente la possibilità per il futuro aggiudicatario dei fondi oggetto di stima di avere la piena accessibilità ai fondi dalla via pubblica, si chiede se per il fondo servente identificato catastalmente con la particella 7173 vi sia da parte dell'Amministrazione Comunale opposizione per la creazione di un accesso autonomo e diretto dalla via pubblica in uno dei punti in cui il fondo servente è adiacente la via pubblica dato che anche tale fondo servente nelle attuali condizioni risulta essere un fondo intercluso. Nel caso in cui non ci sia opposizione si chiede di specificare la tipologia di accesso che può essere creato (pedonale e/o carrabile).



Lo scrivente evidenzia che in un'osservazione inviata allo scrivente da parte del debitore esecutato [REDACTED] viene indicato che è già stato raggiunto un accordo, seppur informale, con l'Amministrazione Comunale che, secondo quanto espresso, garantirebbe i presupposti per l'accesso ai terreni dalla via pubblica e, in particolare, dal parcheggio pubblico esistente.

In attesa di un vs. riscontro resto a disposizione per eventuali chiarimenti e ringrazio anticipatamente per l'attenzione riservatami.

Al fine di chiarire meglio il contesto in cui si collocano i fondi sopraindicati, si allega alla presente richiesta l'estratto mappa (Allegato 4), lo stralcio del PGT (Allegato 5) e il certificato di destinazione urbanistica rilasciato in data 29/05/2025 (Allegato 6).

Cordiali saluti.

Ing. Roberto Di Noto

Tel. 329.444.64.24

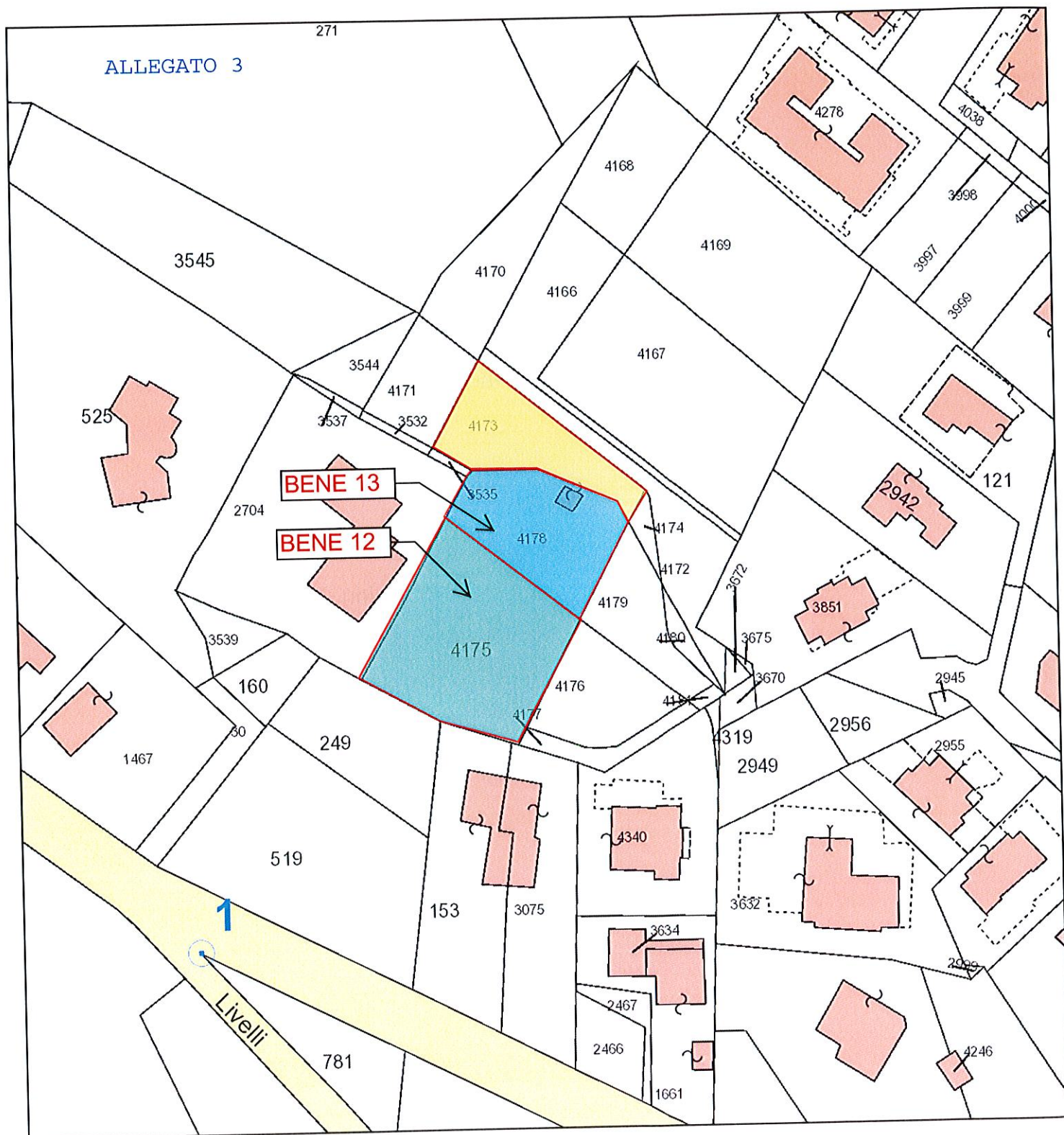
Albano Sant' Alessandro 29 ottobre 2025



Dott. Ing. Roberto Di Noto



ALLEGATO 3



5/2025

TRIBUNALE DI BERGAMO

Seconda Sezione Civile

IL GIUDICE DELL' ESECUZIONE

Vista la rinuncia all'incarico da parte dello stimatore nominato Colnago, nomina in sostituzione dello stesso l'ing. Roberto Di Noto.

Si comunichi alle parti, all'arch. Colnago ed all'ing. Roberto Di Noto.

Bergamo, 04/03/2025

IL G.E.

dott. Luca Verzeni



STUDIO LEGALE REDAELLI
Via dei Partigiani, 4 Bergamo
Tel. 035/224926 fax 035/225390
Via Solferino, 30 Brescia
Tel. 030/3752156 fax 030/2897122

TRIBUNALE DI BERGAMO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. Luca Verzeni

R.G.E. N. 05/2025

DICHIARAZIONE UNILATERALE CON ASSUNZIONE DI OBBLIGO
INDEROGABILE ALLA COSTITUZIONE DI SERVITÙ CARRALE E
PEDONALE

Io sottoscritto [REDACTED]
(C.F. [REDACTED]), rappresentato e difeso nel presente giudizio
dall'Avv. Lidia Redaelli [REDACTED] ed Avv. Leonardo Rossi
[REDACTED] di Bergamo ed elettivamente domiciliati per il
presente atto, presso lo studio in Bergamo, Via dei Partigiani n°4

PREMESSO

1. Avuta lettura della CTU depositata nel procedimento avanti il Tribunale di Bergamo RGE 05/2025 GE Dott. Luca Verzeni ed in particolare, dell'intervenuta riduzione del 60 % per la presenza di fondo intercluso;
2. Avuta lettura delle osservazioni rilasciate dall'Ing. Roberto Di Noto con le quali conferma il deprezzamento del terreno oggetto di pignoramento, seppur ritenendo possibile la costituzione della servitù sul fondo 4173;
3. Atteso che l'odierno esponente è sempre il proprietario del terreno di cui al mappale 4173 posto sul lato destro dei terreni pignorati, come evidenziato di seguito dalla riportata allegata planimetria la quale, sottoscritta, diviene parte integrante della presente dichiarazione;
4. Essendo volontà del sottoscritto concedere il diritto di servitù mediante passaggio carrale e pedonale dal mappale 4173 posto sul lato destro dei terreni pignorati, come evidenziato di seguito dalla riportata allegata planimetria la quale, sottoscritta, diviene parte integrante della presente dichiarazione;



5. Richiamato l'art. 1501 a mente del quale *"Il proprietario, il cui fondo è circondato da fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica né può procurarsela senza eccessivo dispendio o disagio, ha diritto di ottenere il passaggio sul fondo vicino per la coltivazione e il conveniente uso del proprio fondo. Il passaggio si deve stabilire in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e riesce di minore danno al fondo sul quale è consentito. Esso può essere stabilito anche mediante sottopassaggio, qualora ciò sia preferibile, avuto riguardo al vantaggio del fondo dominante e al pregiudizio del fondo servente. Le stesse disposizioni si applicano nel caso in cui taluno, avendo un passaggio sul fondo altrui, abbia bisogno ai fini suddetti di ampliarlo per il transito dei veicoli anche a trazione meccanica. Sono esenti da questa servitù le case, i cortili, i giardini e le aie ad esse attinenti"*.

Tutto ciò premesso, io sottoscritto [REDACTED], come sopra rappresentato, difeso e domiciliato

DICHIARA INDEROGABILMENTE

E si impegna con la presente scrittura a concedere a favore del futuro concessionario che diverrà acquirente dei terreni oggetto di pignoramento la servitù di passaggio costituita dal diritto di transitare nei terreni di mia proprietà identificati al mappale 4173 di cui al catasto terreni del Comune di Villa d'Almè, che dichiara e garantisce di sua assoluta ed esclusiva proprietà

Con osservanza.

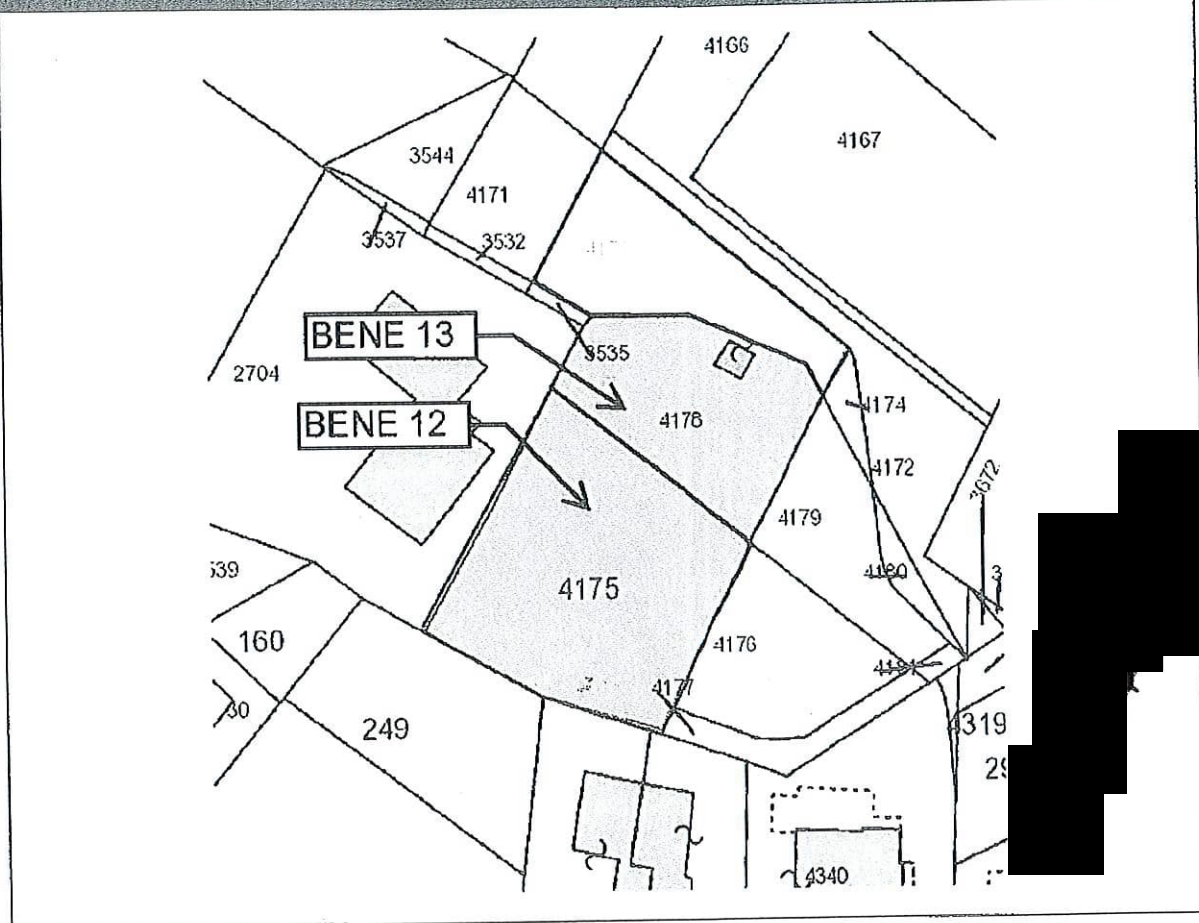
Bergamo, lì 02 ottobre 2025.

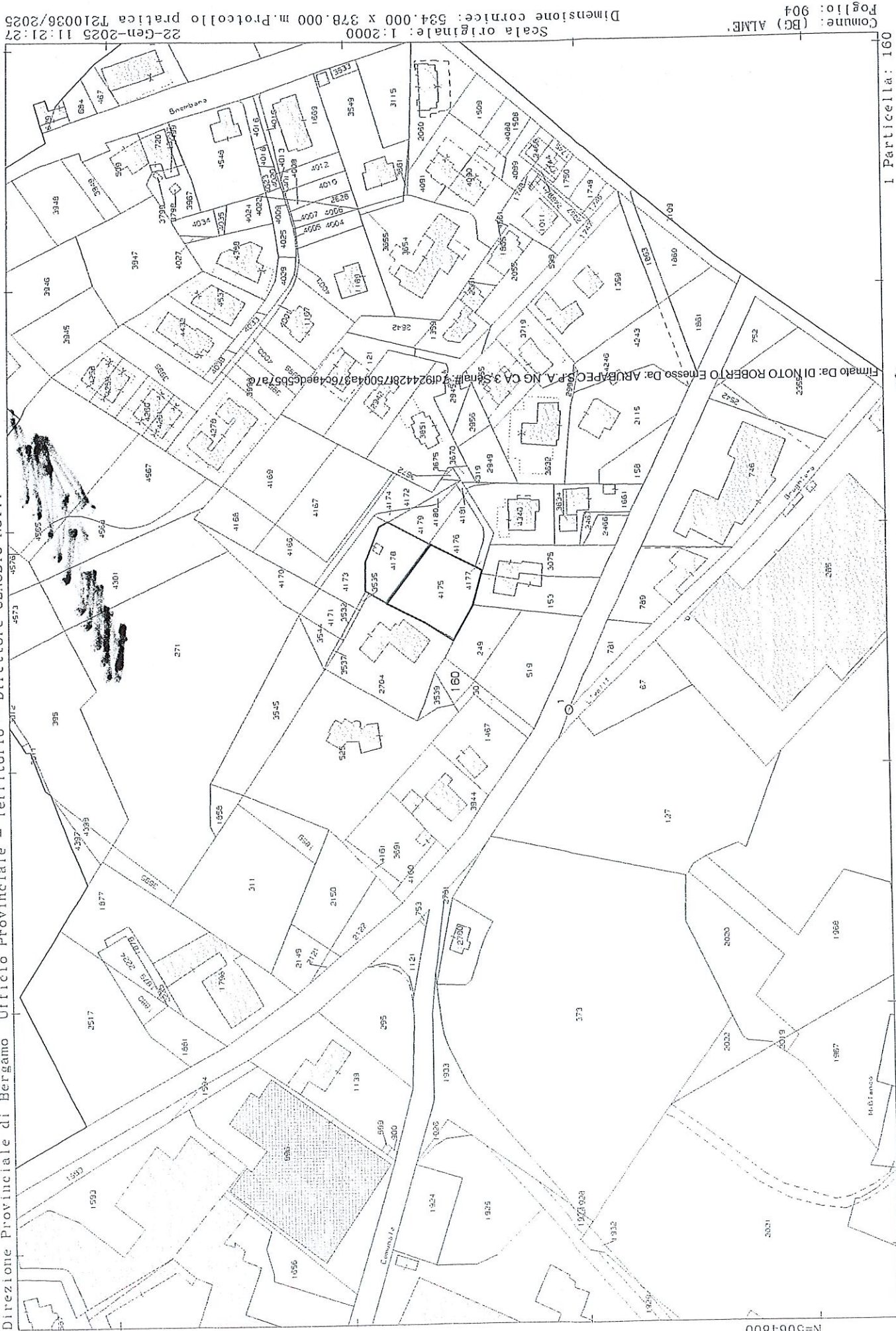
[REDACTED]

ALLEGATO 1



STRAICIO ESTRATTO MAPPA





Scala originale: 1:2000
22-Gem-2025 11:21:27
Comune: (BG) ALME
Foglio: 904
Dimensione cornice: 534.000 x 378.000 m. Protocollo pratica T210036/2025

1 Particella: 160



E=1548400

Firmato Da: DOMENICO BONFANTI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7a50662c2cb9dde8b456a911c241157c







Comune di
Almè
Provincia di Bergamo

ALLEGATO 7

Servizio Tecnico
035541037
tecnico@comune.alme.bg.it

Prot. n. 5050
Almè, 29-05-2025

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA
(art. 30 D.P.R. 06/06/2001 n° 380)

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista la richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, presentata in data 06/05/2025 con prot. 4236, da parte del sig. DI NOTO Roberto, in qualità di PERITO ESTIMATORE NOMINATO DAL TRIBUNALE DI BERGAMO NELL'AMBITO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. 5/2005, in cui è prevista la stima del valore dell'area posta nel territorio comunale e contraddistinta al Catasto Terreni al **foglio 9 – mappali n. 4175-4178**; censuario del comune di Almè;

Visto l'art. 30 del D.P.R. 06.06.2001 n° 380;

Vista la L.R. 11.03.2005 n° 12;

Visto il P.G.T. vigente: Documento di Piano; Piano delle Regole e dei Servizi;

Vista la dichiarazione di pagamento dell'imposta di bollo per il rilascio del certificato, n. seriale 01250011637260, importo 16,00 euro, emissione 05/05/2025;

Visti gli atti d'ufficio;

CERTIFICA

Che l'area contraddistinta al Catasto Terreni al **foglio 9 – mappali n. 4175-4178**; censuario del comune di Almè,

secondo il PGT VIGENTE, risulta così compresa:

TESSUTO URBANO CONSOLIDATO RESIDENZIALE A BASSA DENSITA' (TRB), regolato dall'art. 77 delle NTA,

Inoltre:

- gli interventi edilizi ammessi sono regolati dal D.P.R. 06.06.2001 n° 380; dalla L.R. 11.03.2005 n° 12,
- l'area è soggetta a tutela paesaggistica ai sensi dell'art. 142 lettera f) del D.Lgs.42/2004 (*Parco dei Colli di Bergamo – zone IC di iniziativa comunale orientate – LR 8/1991*);

Nessuna responsabilità ne deriva al Comune per eventuali inesattezze o incompletezze dei dati allegati e riportati in domanda ed utilizzati per l'emissione del presente certificato.

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Arch. Marco Misiani



Via G. Marconi 12
24011 Almè (Bg)
035541037

info@comune.alme.bg.it
comune.alme@postemailcertificata.it
www.comune.alme.bg.it
Cod. Fisc. 8002113168 e Part. IVA 00747880169

Firmato Da: DI NOTO ROBERTO Enesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 7df92442875004a376c4aedc5b57a7c



PROT. N. 10168 DEL 06-11-2025 - REALIZZAZIONE ACCESSO DALLA VIA PUBBLICA. RICHIESTA CHIARIMENTI DA PARTE DEL CTU. RISPOSTA A RICHIESTA

Da PEC COMUNE DI ALME' <comune.alme@postemailcertificata.it>

A roberto.dinoto@ingpec.eu <roberto.dinoto@ingpec.eu>

Data Thursday 6 November 2025 - 16:50

Buongiorno,

in riferimento alla VS richiesta pervenuta con prot. n. 9915 del 30-10-2025 si comunica quanto segue:

Il fondo identificato catastalmente al fg. 9 mappali n. 4175-4178 risulta ad oggi privo di accesso autonomo e diretto dalla via pubblica.

Rispetto alla richiesta, non ci sono sufficienti elementi per poter dare una risposta certa.

La richiesta di verifica della eventuale possibilità della realizzazione di accesso carrabile/pedonale autonomo potrà essere valutata solo previo deposito al protocollo comunale di specifico progetto paesaggistico ed edilizio che permetta di determinarne la rispondenza rispetto alle norme paesaggistiche-urbanistiche-edilizie e di viabilità per quanto definito dal codice della strada. Si precisa inoltre che eventuale riduzione dei servizi pubblici (ad es. parcheggi, verde, ecc.) è soggetta a preventiva valutazione da parte dell'Amministrazione che potrà discrezionalmente condizionare l'intervento (ad es. con monetizzazione delle aree).

Cordiali saluti

Arch. Marco Misiani
RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO

Segnatura.xml



