

Esecuzione Immobiliare 38 – 2005

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare
dott. Aniello Maria De Piano

Relazione Integrativa

- CREDITORE PROCEDENTE:

[REDACTED]

Procedura 12/2014 RGE - Bnp Paribas Securities Services

- DEBITORI:

[REDACTED]

Esperto incaricato:

Geom. Mario Noce

Via S. Passero, 40

84078 Vallo della Lucania (SA)

Tel: 349/2663878

Email: studio.noce@live.it

Pec: mario.noce@geopec.it

All'III.mo G.E.

Dott. Aniello Maria De Piano

Il sottoscritto Geometra Mario Noce con studio in Vallo della Lucania, via S. Passero n°40 (SA), iscritto all'Albo Professionale dei Geometri della Provincia di Salerno al n° 4837 e nell'elenco dei C.T.U. del Tribunale di Lagonegro è stato nominato, con ordinanza del 21/09/2022, dalla S.V.I., Consulente Tecnico d'Ufficio nell'esecuzione immobiliare promossa da [REDACTED] iscritta al n. [REDACTED]

in data 30/09/2022 lo scrivente depositava nel fascicolo telematico la perizia di stima degli immobili oggetto delle riunioni [REDACTED]

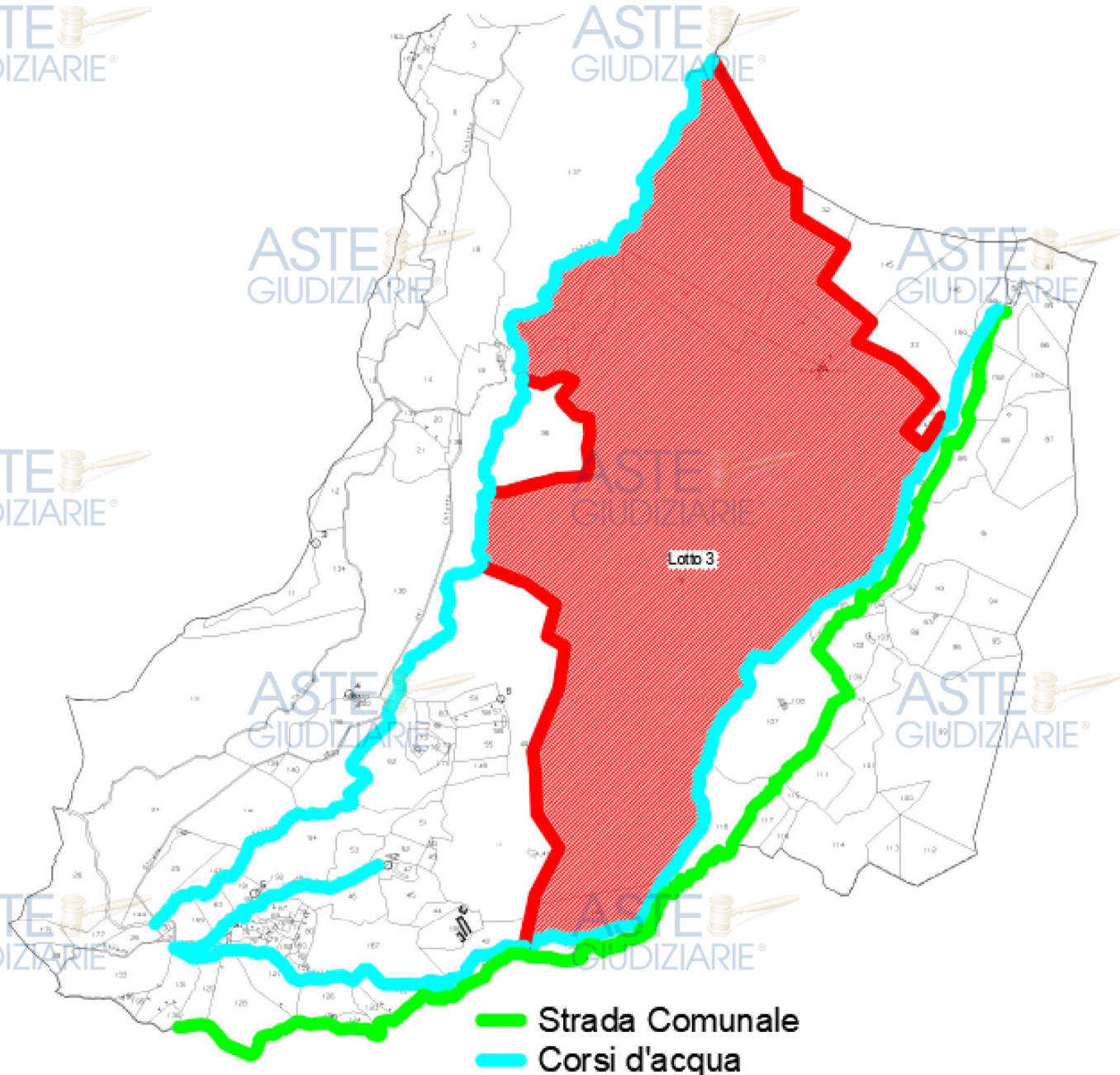
In data 13/07/2023 è stato depositato nel fascicolo telematico della procedura in oggetto, da [REDACTED] istanza di rinuncia agli atti esecutivi ex art. 629 c.p.c.

[REDACTED]
All'esito dell'eventuale estinzione per rinuncia agli atti esecutivi, lo scrivente CTU rappresenta che i beni individuati in perizia come "Lotto 3", non avranno più accesso alla via pubblica, se non attraversando i fondi di altra proprietà (terzi).

Pertanto il Lotto 3 diventerà un fondo intercluso.

Di seguito si rappresenta immagine con individuazione del Lotto 3 (colore rosso), le strade pubbliche (colore verde), ed infine corsi d'acqua (colore azzurro):





— Strada Comunale
— Corsi d'acqua

Con la presente relazione integrativa, lo scrivente, provvederà a determinare una decurtazione dall'importo di stima in considerazione di quanto sopra descritto.

Descrizione del Lotto 3

Bene 7 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 165;

Bene 8 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 38;

Bene 9 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 166;

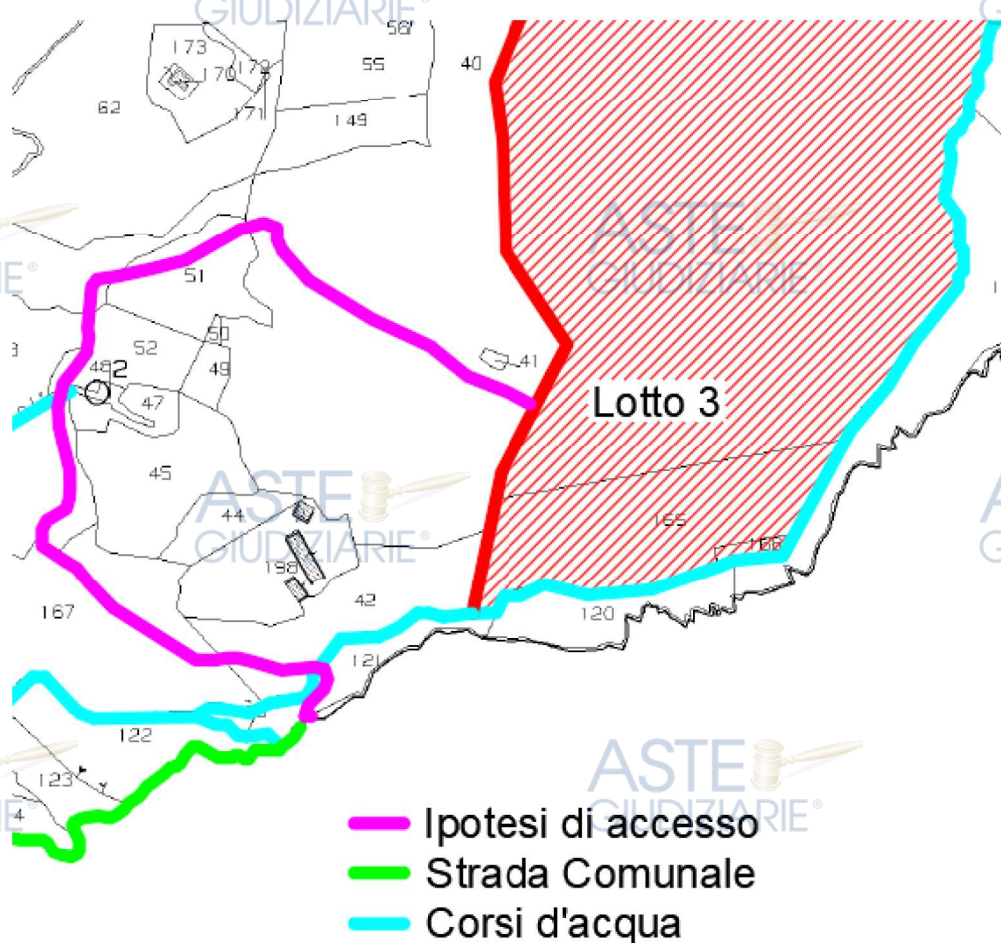
Le particelle in esame, all'esito dell'eventuale estinzione per rinuncia agli atti esecutivi, saranno di fatto un fondo caratterizzato da una "Interclusione assoluta", in quanto non hanno

alcuna possibilità di uscita sulla via pubblica, se non attraversando i fondi che lo circondano (di proprietà di terzi). Pertanto, nel caso in questione, il futuro acquirente avrà diritto ad ottenere la servitù coattiva, per contratto o per sentenza.

Al fine della determinazione dei costi della costituzione della servitù, che saranno detratti dalla stima, si procede alle valutazioni successive.

Nell'individuazione del percorso, occorre tenere presente che la via d'accesso alla via pubblica dovrà essere quella più breve e che comporti il minor danno possibile al fondo servente, pertanto lo scrivente ha valutato di utilizzare una strada tratturo già in essere.

Nel caso in esame, la via più breve che comporti il minor danno possibile al fondo servente, vista la presenza di una stradina già realizzata, appare quella che dalla strada comunale Bonfiglio, conduce al fondo in questione, attraversando le Particelle 121,167,46,52,53,51 e 41 del Foglio 62 per arrivare alla particella 38 (nel grafico seguente di colore viola).



Si precisa, che è stato preso in considerazione, come ipotesi di accesso, il tratto più lungo, che come detto consiste in una strada già presente sui luoghi e di conseguenza anche economicamente più vantaggiosa, in quanto non incide sui costi di realizzazione di un eventuale nuovo tracciato.

Pertanto, sulla base delle misure desumibili dalla Mappa Catastale, e sulla base delle misure standard per il passaggio dei veicoli, si ipotizza che la servitù coattiva possa avere uno sviluppo di circa 1.000 metri di lunghezza, e di 3,00 metri di larghezza. Per una superficie complessiva di $(1.000 \times 3,00) = 3.000$ mq.

Chi ottiene una servitù coattiva in favore del fondo intercluso, è tenuto a pagare un'indennità proporzionata al danno determinato dal passaggio e dalle relative opere stabili, ovvero l'indennità per l'imposizione della servitù.

Pertanto, nel caso in questione, il futuro acquirente avrà l'obbligo di pagare l'indennità ai proprietari del "Fondo servente".

Tale indennità, dovrà essere proporzionata al danno effettivo cagionato dal passaggio alla proprietà servente, ovvero dalla sottrazione dei 3.000 mq.

Si ritiene, quindi, che il proprietario del fondo servente dovrà essere indennizzato mediante il pagamento del valore venale dello spazio di cui sarà privato, ovvero al valore dei 3.000 mq.

Dall'analisi dell'andamento del mercato immobiliare, si è constatato che il prezzo corrente attuale di terreni simili è attestato mediamente in 0.50 €/mq, così come da perizia di stima depositata.

Pertanto, il più attendibile valore venale dell'area sottratta al "Fondo servente" è pari a $(3.000 \text{ mq} \times 0.50 \text{ €/mq}) = 1.500,00 \text{ €}$.

Tuttavia, come ampiamente trattato in precedenza, l'area che si ritiene idonea alla servitù di passaggio, insiste su una strada privata già esistente e situata sulle particelle 121,167,46,52,53,51 e 41.

Si conclude, evidenziando che al più attendibile valore venale dell'area sottratta al "Fondo servente" pari a 1.500,00 €, devono essere aggiunte le spese che il futuro acquirente dovrà sostenere per l'ottenimento del diritto spettante al "Fondo intercluso", consistenti sia nelle parcelle dei professionisti che dovrà verosimilmente incaricare, sia nelle spese degli atti giudiziari o extragiudiziali che saranno necessari. Lo scrivente ritiene che tali spese possano essere indicativamente valutate in 20.000,00 €.

Pertanto i costi complessivi da decurtare al valore di stima del Lotto 3 ammontano ad € 21.500,00.

Inoltre, in considerazione dell'interclusione dei beni individuati nel Lotto 3, lo scrivente ritiene opportuno applicare agli stessi un deprezzamento pari al 20% sull'importo stimato.

Rideterminazione del valore di stima del Lotto 3

Bene 7 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 165;

Bene 8 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 38;

Bene 9 – Terreno, ubicato alla contrada Bonfiglio foglio 62 particella 166;

Valore di stima: € 341.100,00

Deprezzamento del 20%: € 68.220,00 a detrarre

Valore Totale Lotto 3: € 341.100,00 - € 21.500,00 – € 68.220,00

Valore Finale del Lotto 3: € 251.300,00

Diconsi: *duecentocinquantunomilatrecento,00 euro*

Vallo della Lucania, li 22/01/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Mario Noce

