**TRIBUNALE DI NOCERA INFERIORE**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

All'Ill.mo GIUDICE
**Dr. Luigi BOBBIO**

**Procedimento R.G.E. N. 47/2017**
Creditore: **Spring SPV S.r.l.**
Debitore: [redacted]

**Oggetto: CHIARIMENTI** alla relazione tecnica depositata in data 29.10.2018.

La scrivente Italia Acone, CTU nella causa in epigrafe, facendo seguito ai chiarimenti richiesti dal Custode Giudiziario Avv. Giuseppina Parrilli, ed al sopralluogo effettuato in data 21.07.2022 , conferma e puntualizza quanto segue:

I cespiti in argomento, come già evidenziato nella perizia estimativa, depositata in atti, confinano con strada comunale. La circostanza emerge dalla lettura degli atti notarili di provenienza, in favore della [redacted]a, che si alligano alla presente per comodità di lettura, nei quali, a pag. 2 rigo 11 del rogito a firma del Notaio Gaspare Monaco Rep. 70813 del 11.12.1993,***(All.N.1)*** ed a pag. 2 rigo 28 dell' atto di compravendita, rep. 57860 del 25.09.2002 Notaio Troiano Rosa, ***(All.N.2)***, viene chiaramente indicato che l'area su cui insistono i capannoni confina anche con strada comunale. Detta strada è possibile individuare attraverso, sia la disamina delle risultanze catastali, nonché dalle immagini tratte dai satelliti, visionabili attraverso google, che pure si alligano, in scansione fotografica.

Orbene, all'esito del sopralluogo effettuato in uno con il Custode Giudiziario, in data 21.07.2022, si è appurato che **la strada comunale al confine con l'area che include i capannoni staggiti, non è praticabile con autoveicoli, essendo la stessa non più che una strada sterrata di ampiezza pari a circa m 1,50, e dunque percorribile solo a piedi, e che conduce ad una area comune a più fabbricati.**



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il percorso, non è, pertanto, fruibile con mezzi meccanici ed autoveicoli, né è possibile chiedere al Comune un ampliamento della stessa strada, in quanto attraversa fondi privati, e non si tratta di ampliamento per pubblica utilità.

Per tali motivi, è evidente che l'unico accesso all'area ove ubicati i beni pignorati, può avvenire solo utilizzando la strada di accesso principale, quale indicata nella perizia estimativa già in atti, e che attraversa la proprietà della [redacted] per la parte però non interessata dal pignoramento in oggetto *(vedasi foto allegate)*.

Pertanto, poter adoperare i capannoni staggiti, che rappresentano solo una parte dei beni della Società Acconcia, occorre **istituire obbligatoriamente una servitù di passaggio**, attraverso l'area della Società non pignorata, pena l'impossibilità di utilizzo dei capannoni, poiché non raggiungibili da alcun mezzo di trasporto.

Vieppiù, da quanto esposto, il valore dei beni stimato in perizia pari ad € 336.450,00, può subire un decremento nell'ordine del 10%-12%, pervenendo così ad un prezzo base pari a:

€ 336.450,00 – 40.374 = **€ 296.076,00**.

Nel rimanere sempre disponibile ad ogni ulteriore chiarimento, si porgono ossequi.

Castellammare di Stabia, 06.11.2022

Il CTU

Arch. Italia Acone



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**

FOTO N.1 Individuazione della strada comunale

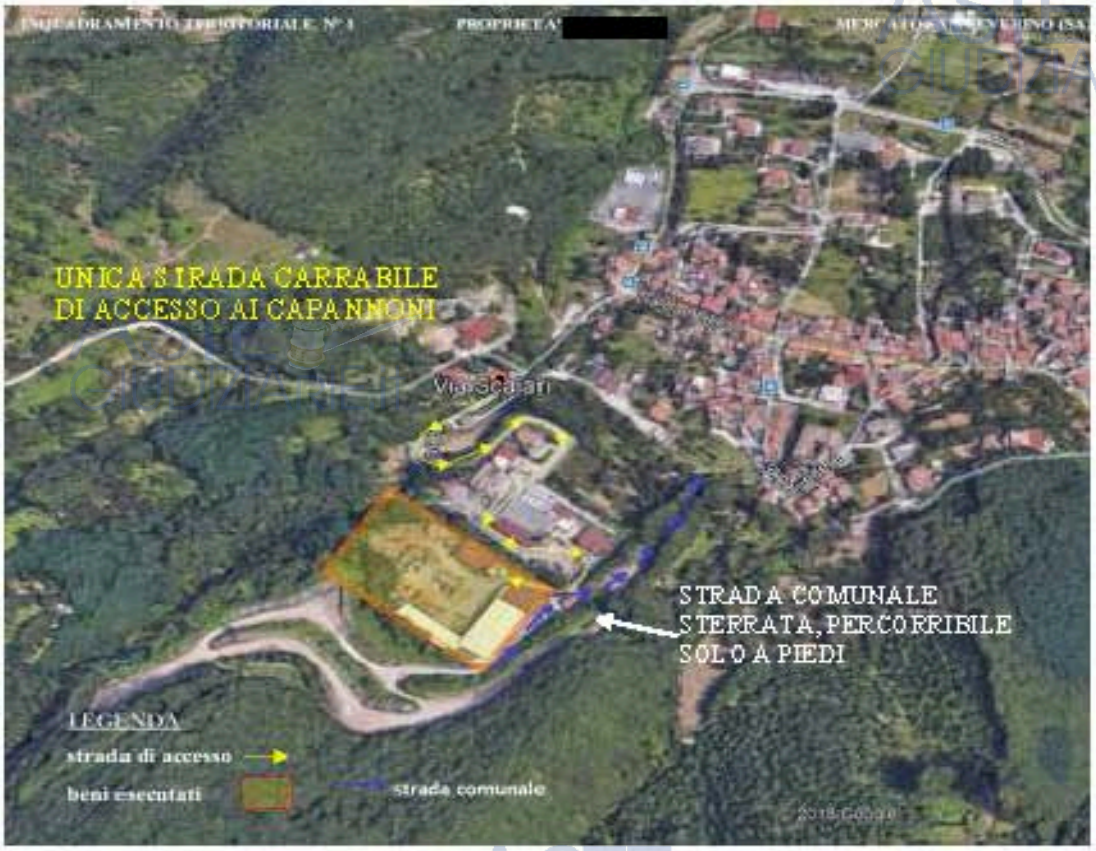
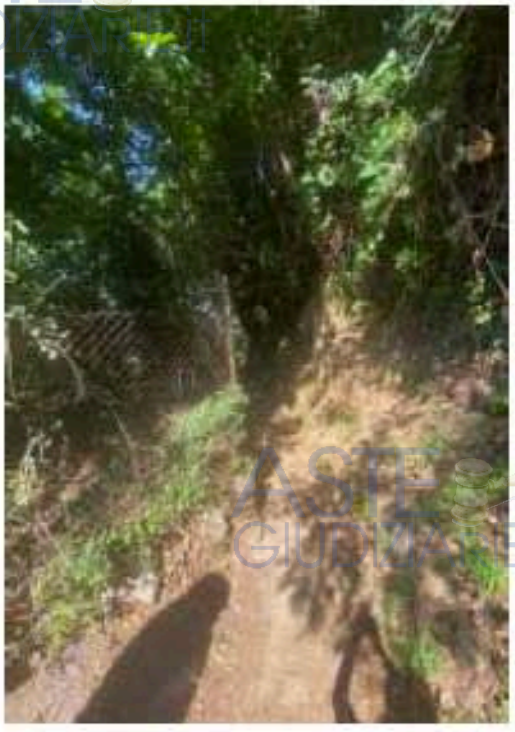



FOTO N.2

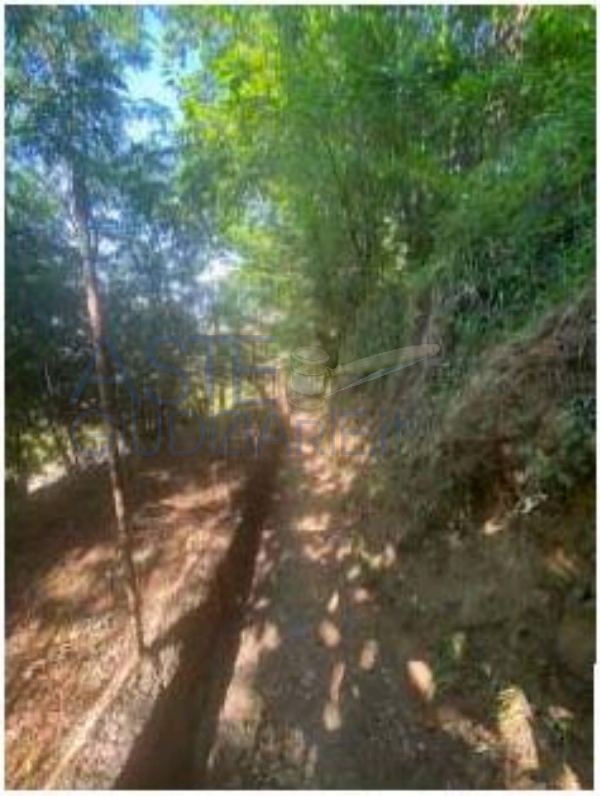
N.3





Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.4



N.5

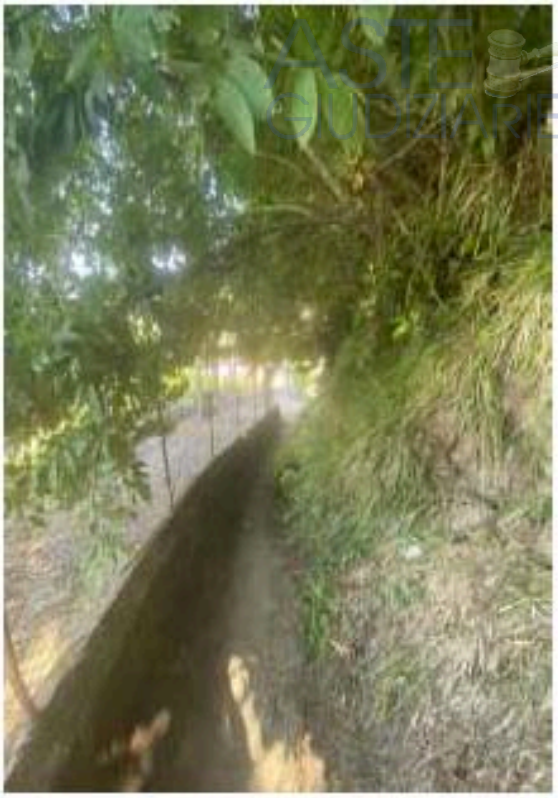
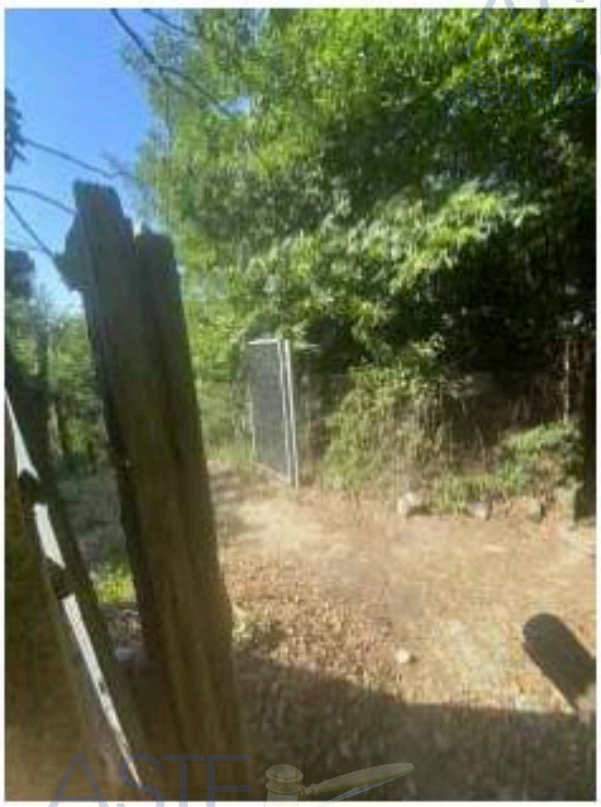


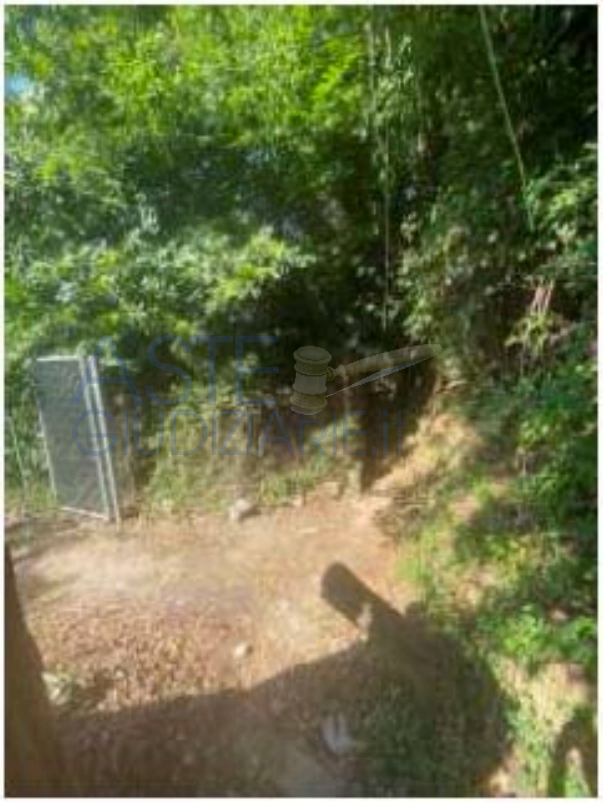
FOTO N.6



N.7.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

FOTO N.8



N.9 parte finale della strada sterrata

FOTO N.10 parte superiore della strada

N.11

FOTO N.12



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Individuazione della strada comunale **in mappa catastale NCEU del Comune di Mercato San Severino (Sa) foglio 28 p.lla 149**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009