

# **TRIBUNALE DI VALLO DELLA LUCANIA**

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

PROCEDIMENTO: R.G.E. 13/2019



**gaetana sabatino**

**architetto**



Via R. Zito, 10, Vallo della Lucania, 84078, (SA)

Tel. 3487737816

P.IVA 04993470659

1

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



## 1. PREMESSA

La sottoscritta arch. Gaetana Sabatino, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Salerno al n. 2723 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vallo della Lucania (SA), il giorno 09/07/2020 è stata nominata dal Giudice dell'Esecuzione dott. Gaetano De Luca quale Esperto per la stima dei beni inclusi nella procedura esecutiva n. 13/2019 R.G.E. promossa da:

- DEUTSCHE BANK MUTUI S.P.A.

contro



Prestato il giuramento di rito, venivano fissati i termini per l'udienza di prima comparizione e formulati i quesiti di seguito riportati:

1)

**a) verificare**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;

**b) predisporre**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

**c) acquisire**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

**d) acquisire** l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti);

2)

**descrivere**, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.);

3)

**accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;

b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;

c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

4)

**procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate;

5)

**indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale;

6)

**indicare** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985, n.47;

7)

**dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

8)

**dire** se l'immobile è pignorato solo pro-quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c, dall'art. 846 c.c, e dalla L.3 giugno 1940,n.1078;

9)

**a) accertare** se l'immobile è libero o occupato;

**b) acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

**c) verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso;

10)

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale;

11)

**a) indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

**b) accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

c) **rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

12)

**l'esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c.** Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.(....)

## 2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Premesso quanto sopra, la sottoscritta ha provveduto a raccogliere le informazioni finalizzate all'adempimento delle risposte ai quesiti posti nel decreto di nomina presso i seguenti uffici:

- Comune di Pollica (SA) – Ufficio Tecnico;
- Agenzia delle Entrate e del Territorio di Salerno - Ufficio del Catasto - Conservatoria dei RR.II.

### PRIMO ACCESSO

In data 04/08/2020, alle ore 10:30, la sottoscritta arch. Gaetana Sabatino, avvisata la parte debitrice tramite la custode del procedimento, si è recata presso gli immobili oggetto di esecuzione, siti nel Comune di Pollica (SA), in C.da Monaco, snc, per dare inizio alle operazioni peritali. Risulta presente, oltre alla scrivente:

- Avv. Floriana Sansone (custode della procedura).

Nessuno per la parte esecutata è pervenuto, benché avvisata regolarmente con raccomandata A/R. Gli immobili sono stati dunque individuati tramite l'analisi della documentazione catastale ed è stata eseguita una cognizione fotografica degli esterni.

Il verbale è stato letto, confermato e sottoscritto dai presenti (allegato agli atti del custode).

### SECONDO ACCESSO

In data 29/10/2020, alle ore 10:00, la sottoscritta arch. Gaetana Sabatino, avvisata la parte debitrice tramite il custode del procedimento, si è recata nuovamente sui luoghi oggetto di pignoramento per il prosieguo delle operazioni peritali. Risultano presenti, oltre alla scrivente:

- Avv. Floriana Sansone (custode della procedura).

Le operazioni hanno riguardato il rilievo metrico (all. A) e la restituzione fotografica (all. B) degli

ambienti interni ed esterni del bene interessato dalla procedura (fabbricato rurale con terreno). Il verbale è stato letto, confermato e sottoscritto dai presenti (allegato agli atti del custode).

### TERZO ACCESSO

In data 12/01/2021, alle ore 09:30, la sottoscritta arch. Gaetana Sabatino, avvisata la parte debitrice, si è recata nuovamente sui luoghi oggetto di pignoramento per il prosieguo delle operazioni peritali. Risultano presenti, oltre alla scrivente:

- Geom. Nicola Sansone (ausiliario del CTU).

Le operazioni hanno riguardato il rilievo topografico (esterno) del fabbricato rurale, per il successivo posizionamento in mappa.

Il verbale è stato letto, confermato e sottoscritto dai presenti (all. C).

### QUARTO ACCESSO

In data 29/01/2021, alle ore 15:30, la sottoscritta arch. Gaetana Sabatino, avvisata la parte debitrice, si è recata nuovamente sui luoghi oggetto di pignoramento per il prosieguo delle operazioni peritali. Risulta presente, oltre alla scrivente, il sig.:

Le operazioni hanno riguardato la verifica delle misurazioni interne del fabbricato rurale, per il successivo accatastamento dell'immobile.

Il verbale è stato letto, confermato e sottoscritto dai presenti (all. C).

### 3. RISPOSTA AI QUESITI

#### QUESITO 1)

a) *verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art.567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei;*

b) *predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);*

c) *acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;*

d) *acquisire l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).*

a) In merito alla verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.,

si dichiara che il fabbricato rurale con terreno annesso, oggetto di pignoramento, è stato identificato tramite certificazione notarile, presente agli atti e datata 06/03/2019, a firma dell'avv. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, ove è riportata la vicenda storica ed ipotecaria delle iscrizioni e trascrizioni relative e gli episodi traslativi del bene, effettuate nei venti anni anteriori alla data del pignoramento.

Le dichiarazioni contenute nel documento suesposto corrispondono al bene identificato al N.C.T. del Comune di Pollica (SA) al foglio 5, p.la 132 (oggi 328, quale ente urbano), intestato per la piena proprietà (1/1)

**b)** Si predisponde il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli o formalità gravanti sugli immobili identificati, risultante dal certificato notarile agli atti:

- **TRASCRIZIONE del 14/03/2003** - Registro Particolare 10125 Registro Generale 7586  
Pubblico ufficiale LUCIO MAZZARELLA Repertorio 20168 del 10/03/2003  
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE
- **ISCRIZIONE del 09/01/2007** - Registro Particolare 1568 Registro Generale 406  
Pubblico ufficiale ELIO CASALINO Repertorio 34570 del 21/12/2006  
IPOTECA derivante da ATTO DI MUTUO
- **TRASCRIZIONE del 04/03/2019** - Registro Particolare 8585 Registro Generale 6652  
Pubblico ufficiale UFF. GIUDIZ. TRIBUNALEDI VALLO DELLA LUCANIA del 01/02/2019  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

**c)** Per la corretta identificazione dei beni e per quanto attiene la particella di sedime in relazione alla zona di ubicazione, è stato richiesto ed acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica, tramite istanza inoltrata all'Ufficio Tecnico del Comune di Pollica (all. D).

**d)** L'atto di provenienza ultraventennale viene evinto dal certificato notarile risultante dalla documentazione in atti. Esso consta di un atto di donazione a firma del Notaio dott. Lucio Mazzarella, datato 10/03/2003 e trascritto il 14/03/2003, repertorio n. 10125/7586, a favore del sig.

In ordine alla provenienza, il bene era pervenuto per atto di vendita del Notaio Giuseppe Cunzolo, datato 04/02/1983 rep. 4982, trascritto il 04/03/1983 ai nn. 5896/5135 e successivo atto di divisione del 04/02/1983 rep. 4983, trascritto il 04/03/1983 ai nn. 5897/5136.

#### **QUESITO 2)**

**descrivere**, previo necessario accesso unitamente al custode, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc.).

Il fabbricato rurale con terreno annesso, oggetto di pignoramento, è situato nel Comune di Pollica (SA) in c. da Monaco, snc. L'immobile si trova in aperta campagna, lontano dal centro abitato, lungo una strada interpoderale a pochi chilometri dalla frazione di Cannicchio. Alla proprietà si accede da una rampa delimitata da catena in ferro priva di chiusura (servitù di passaggio giacente sulla p.la 133).

L'appezzamento di terreno ricopre effettivamente una superficie di circa 130 mq, è caratterizzato da vegetazione incolta, confina su tutti i lati (escludendo quello in aderenza al fabbricato) con uliveto di altra proprietà del debitore (p.la 133) e, pertanto, è da considerarsi un fondo intercluso.

Il fabbricato, interamente in pietra, è stato interessato, negli anni '90 circa, da un ampliamento che ha portato alla realizzazione di un corpo di fabbrica annesso al retro della struttura principale, giacente sulla particella 133 non oggetto di pignoramento, composto da un solo piano terra con copertura adibita a terrazzo a servizio del secondo livello del fabbricato. In tale corpo, oltre ad un garage (non rifinito) con accesso dall'esterno, sono stati ricavati un disimpegno, un ripostiglio, due servizi igienici e la cucina, anch'essa con ingresso indipendente, il tutto condonato ai sensi della Legge 47/85. Tale superficie, estranea alla particella pignorata, non può e non deve essere inclusa nella quantificazione di stima richiesta.

La porzione di fabbricato attualmente ricadente nel pignoramento, dunque, si compone di due livelli, un piano terra (sup. commerciale di c.a. 100 mq) costituito da un ampio vano soggiorno e una sala da pranzo, con altezza utile interna di 2,90 m, e un piano primo (sup. commerciale di c.a. 70 mq), con accesso dal soggiorno sottostante tramite una scala interna rivestita in legno, articolato in due camere da letto, un servizio igienico ed una porzione di terrazzo, con altezza pari a 2,90 m.

La struttura, in muratura portante, è realizzata con solai in legno, mentre la copertura è a doppia falda con sovrastante manto di tegole a coppi. Gli ambienti interni sono luminosi e le finiture sono di media qualità: le murature esterne sono in pietra a facciavista, quelle interne intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno di castagno come gli infissi, con vetro singolo, i pavimenti sono in cotto e i rivestimenti del bagno sono in ceramica. Il riscaldamento avviene con un termocamino che alimenta un impianto di radiatori in alluminio.

Attualmente si presenta, a livello generale, in uno stato di evidente abbandono, ed è possibile presumere che sia stato utilizzato in passato, essendo presenti materiali ed arredi di vario genere. Non si segnalano altri servizi associati catastalmente alla consistenza così definita, a meno della rampa di accesso esterna alla particella pignorata, da costituire in servitù di passaggio; lateralmente al fabbricato è presente una copertura in coppi realizzata a ridosso del muro di contenimento in pietra locale a vista, utilizzata alla stregua di un deposito, non ricadente nella proprietà esaminata. Il tutto è oggi riportato al N.C.E.U. del Comune di Pollica, al foglio 5, p.la 328 (ex 132), in ditta per la piena proprietà al sig.

### QUESITO 3)

**accertare** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.

Confrontando la descrizione dei beni, riportata nel paragrafo precedente, con quella contenuta nel pignoramento, si evidenzia che i dati di quest'ultimo coincidono per quel che riguarda il riferimento ai dati catastali e toponomastici attuali. Gli elementi in possesso hanno dunque individuato da sempre gli immobili in oggetto, consentendone la loro univoca identificazione.

### QUESITO 4)

**procedere**, ove necessario, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

Il fabbricato rurale in esame è risultato censito nel C.T. del Comune di Pollica (SA) e, come tale, non classificato quale ente urbano. Si è provveduto, dunque, all'aggiornamento catastale dello stesso, tramite l'inserimento del bene nel N.C.E.U. e la conseguente attribuzione di consistenza e rendita catastale, elaborando il tipo mappale e la pratica docfa di accatastamento, con lo sviluppo della planimetria.

Le risultanze di tale operazione, approvata dal Giudice tramite istanza prodotta dalla sottoscritta CTU e a cura del creditore precedente, vengono allegate alla presente consulenza tecnica (all. E). Resta da stabilire la questione della servitù di passaggio, non catastalmente associata alla proprietà in quanto ricadente sulla particella contigua (la n.133).

### QUESITO 5)

**indicare** l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale

Per effetto del Piano Regolatore Generale del Comune di Pollica, approvato con Decreto dirigenziale della Comunità montana Alento Montestella, datato 29/12/2004, pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Campania n.3 del 17/01/2005, si certifica che la particella di sedime n.132 del foglio 5 ricade in zona territoriale omogenea di tipo “E2” – Agricola Vincolata.

Per il dettaglio delle norme di attuazione presenti si rimanda al C.D.U. rilasciato.

Inoltre, l'area in questione risulta vincolata ambientalmente ai sensi del Decreto Legislativo 42/04, ricade nella perimetrazione del Parco Nazionale del Cilento, Vallo di Diano ed Alburni in zona C2 –

zone di protezione e in quella dell'Autorità di Bacino Sinistra Sele, nella classe di Pericolosità d'Ambito Moderata.

#### QUESITO 6)

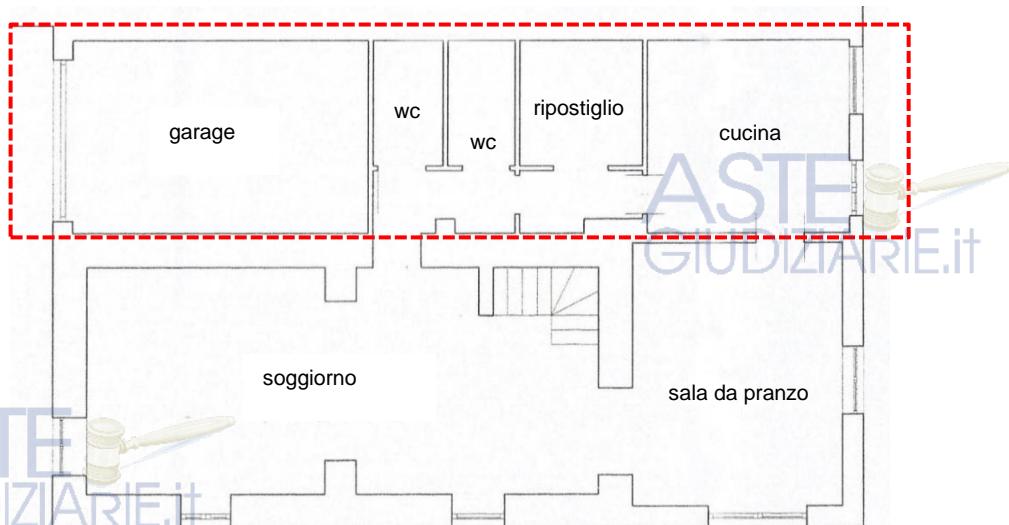
*indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base al combinato disposto degli artt. 46, comma 5°, del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40, comma 6° della L.28 febbraio 1985,n.47.*

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Pollica (SA), si sono rinvenuti i seguenti documenti e/o titoli edilizi riguardanti la realizzazione e l'adeguamento delle porzioni immobiliari in oggetto (all. F):

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 822/C, prot. n. 1333/2002, rilasciata al sig. dal Comune di Pollica in data 03/11/2002, per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di un fabbricato rurale in località "Monaco" e per rettifica di difformità pregresse (ai sensi della Legge 47/85);
- tavole allegate alla richiesta di Concessione;
- Permesso di Costruire n. 72/2005 del 13/06/2005, rilasciato al sig. dal Comune di Pollica, per l'esecuzione di opere interne idonee allo svolgimento dell'attività di una *country house*;
- tavole allegate alla richiesta di Concessione.

Il Certificato di Abitabilità/Agibilità, invece, non è stato rinvenuto agli atti dell'Ufficio Tecnico.

Si precisa che i lavori autorizzati con la pratica edilizia del 2005 non hanno mai avuto seguito e non c'è stata altra variazione di destinazione d'uso rispetto a quella assentita. La proprietà individuata risulta oggi conforme allo stato di fatto incluso nelle Concessioni Edilizie suddette, ma si rileva tuttavia l'incongruenza della presenza del corpo di fabbrica retrostante annesso, che l'opportuno rilievo topografico condotto ha escluso dalla particella pignorata, poiché ricadente su quella contigua. Tale porzione è rappresentata in rosso nel grafico del piano terra seguente:



Affinché l'immobile oggetto di esecuzione possa, dunque, essere messo in vendita, occorre renderlo indipendente dalla superficie in aggiunta, al piano terra così come al livello successivo. Nello specifico, occorre eseguire una tompagnatura di chiusura dei due vani porta che conducono alla cucina e ai servizi igienici, delimitare la porzione di terrazzo da quello insistente sulla particella confinante e sostituire la porta finestra che accede al terrazzo dal disimpegno del piano secondo con un elemento fisso. Il tutto al costo di € 3.500,00, comprendente anche la pratica urbanistica e la parcella di un tecnico atte al frazionamento immobiliare.

Riguardo invece alla rampa di accesso alla proprietà insistente sulla p.la 133, l'aggiudicatario potrà richiederne la costituzione della servitù, volontaria o coattiva, col riconoscimento del diritto di passaggio sulla proprietà altrui, poiché il fondo pignorato non ha accesso diretto sulla strada pubblica.



La legge, infatti, riconosce il diritto alla costituzione di una servitù al semplice verificarsi di determinate condizioni: ad esempio, nel caso in esame, trattandosi di **fondo intercluso**, viene riconosciuto al proprietario del fondo che non gode di accesso alla pubblica via il diritto a costituire una **servitù di passaggio**, sfruttando per ragioni di comodo quella esistente, a prescindere dal volere del proprietario del fondo servente.

I costi utili e necessari di tale operazione devono essere naturalmente sottratti dal valore del cespite in esame.

In prima ipotesi può certamente avvenire il riconoscimento dell'interclusione e quindi si può giungere ad un accordo per la costituzione volontaria della servitù. I costi del riconoscimento, qui, sono quelli necessari alla redazione e trascrizione dell'atto di costituzione della servitù volontaria, eseguita direttamente presso un Notaio, insieme all'onorario di un consulente legale e il pagamento delle imposte, per l'ammontare complessivo forfettario di € 5.000,00.

Se, invece, la servitù non viene costituita attraverso un accordo tra le parti, una sentenza stabilirà modalità di esercizio del diritto ed eventuale indennità. In questo caso l'azione giudiziale impone ulteriori costi sicuri di lite, riguardanti il pagamento delle parcelle dei legali delle parti coinvolte, quelli potenziali conseguenti ad un'eventuale soccombenza nel giudizio, e/o quelli riguardanti la molto probabile citazione di un consulente tecnico, specie se sorgono contrasti sullo stato dei luoghi in relazione alle fattezze e alle modalità d'utilizzo del passaggio (accertamento tecnico).

Tali costi saranno stabiliti successivamente, se il Giudice lo riterrà opportuno.

#### **QUESITO 7)**

**dire** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti, provvedendo, in questo ultimo caso, alla loro formazione e procedendo inoltre (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; l'Esperto dovrà allegare, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.

Dall'analisi della documentazione esistente, risulta possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto:

**LOTTO UNICO:** Porzione di Fabbricato rurale su due livelli con appezzamento di terreno annesso - foglio 5, p.la 328 (ex p.la 132)

#### **QUESITO 8)**

**dire** se l'immobile è pignorato solo pro-quota; se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (ed, ove necessario, all'identificazione dei nuovi confini, nonché alla redazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari, nonché prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'Esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c, dall'art. 846 c.c, e dalla L.3 giugno 1940,n.1078.

Gli immobili individuati dalla procedura risultano pignorati esclusivamente al sig.

per la piena proprietà (1/1), come già evidenziato nell'Atto di pignoramento immobiliare.

#### **QUESITO 9)**

**a) accettare** se l'immobile è libero o occupato;

**b) acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene, evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento;

**c) verificare** se risultano registrati presso l'Agenzia delle Entrate contratti di locazione; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva, l'Esperto dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se siano pendenti eventuali giudizi relativi al contratto stesso.

**a)** E' stato accertato, grazie ai sopralluoghi effettuati e alle dichiarazioni del proprietario, che gli immobili individuati risultano disabitati, ma gestiti da un soggetto terzo, diverso dalla parte esecutata

- di seguito meglio specificato.

**b)** Il titolo legittimante il possesso dei beni in esame, in ordine alla provenienza, viene evinto dalla documentazione in atti (donazione). Dal confronto con quanto rappresentato, si può confermare che esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

Per quanto riguarda invece la detenzione dei beni, come evidenziato dal Custode della procedura nella relazione sullo stato di occupazione depositata, si precisa che gli stessi risultano occupati dal sig.

In occasione dell'accesso, infatti, lo stesso

ha esibito e consegnato copia del *"contratto di affitto di fondo rustico con annessi fabbricati agricoli 2 ai sensi dell'art. 1 L. 3 maggio 1982 n. 203"*, stipulato il 13 maggio 2018 e registrato il 7 giugno dello stesso anno all'Agenzia delle Entrate – U.T. Vallo della Lucania, sportello di Agropoli al n. 1919 serie 3T, quindi in data precedente alla trascrizione del pignoramento, ma non trascritto nei pubblici registri.

**c)** Il contratto di affitto agrario, in forza del quale l'azienda agricola detiene il fabbricato rurale e la porzione di terreno oggetto di esecuzione, è stato stipulato con i proprietari di n. 16 fondi rustici, ed ha ad oggetto terreni di varie dimensioni e differenti ubicazioni.

La durata è pattuita in 15 anni, a decorrere dal 13/05/2018, con possibile tacito rinnovo per uguale periodo, con l'accordo delle parti; il canone annuo complessivo, previsto all'art. 3 del contratto, è stabilito in € 800,00, da versarsi dall'affittuario, anticipatamente all'inizio di ciascun anno, con un *"valore totale del contratto"* dichiarato in € 12.000,00 (pari al totale dei canoni per l'intera durata quindicinale).

Essendo registrato e non trascritto prima del pignoramento, tale atto potrebbe risultare opponibile alla procedura esecutiva e al futuro aggiudicatario dell'immobile, nel limite temporale di nove anni dall'inizio del rapporto. Resta in ogni caso opportuno e necessario procedere alla verifica circa la congruità del canone annuo contrattualmente pattuito.

#### CALCOLO DEL CANONE D'AFFITTO ANNUO PER LA GESTIONE DEL COMPENDIO

Il canone di locazione, ossia il corrispettivo che verrebbe versato dal conduttore al locatore per poter godere della struttura in esame, viene ricavato considerando lo stato attuale dell'immobile, rapportato ad altri della stessa categoria ubicati prevalentemente nella stessa area, la collocazione rispetto alle principali arterie stradali, la vetustà, il grado di finitura esterna ed interna, lo stato manutentivo. Dunque, in riferimento ai dati rilevati dall'indagine del mercato locale, attraverso interviste alle agenzie e dalla consultazione dei canali telematici immobiliari, mediando con i valori statistici suggeriti dall'OMI sia per le abitazioni che per i fabbricati produttivi e tenendo conto anche dello stato dell'immobile, della natura e delle finalità del contratto, si ritiene di poter determinare il più probabile valore unitario di locazione in:

2,25 €/mq x mese per superficie utile commerciale londa dell'immobile e delle pertinenze associate.

Essendo:

SC complessiva = 187,85 mq

(con il ragguaglio delle superfici principali, accessorie e di ornamento in base al DPR138/98), il calcolo del valore di locazione risulta essere:

187,85 mq x 2,25 €/mq mese = (per arrotondamento) 400,00 €/mese

400,00 €/mese x 12 mensilità = 4.800,00 €/anno

Alla luce di quanto segnalato, il canone percepito dovrebbe risultare non inferiore ad 1/3 di quello di mercato, inteso come "giusto prezzo" ai sensi dell'art. 2923 III Co c.c. In questo caso, dunque, lo stesso risulta più basso (4.800,00 €/anno: 3 = 1.600,00 €/anno a fronte degli 800,00 €/anno retribuiti).

In tema di esecuzione forzata tale atto diventa inopponibile e quindi inefficace, dunque l'acquirente non è tenuto a rispettarne la locazione. Per questo motivo non verrà applicata una riduzione percentuale sul valore dovuto all'indisponibilità immediata del bene.

Riguardo al canone annuo di affitto preme evidenziare che nel contratto non è precisata l'imputazione dello stesso ai singoli terreni, né è dato ricavare quale sia la somma annua che il debitore esecutato percepisce dall'azienda agricola affittuaria.

#### **QUESITO 10)**

ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato, **acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale.**

Non risulta pervenuto alcun provvedimento in merito.

#### **QUESITO 11)**

**a) indicare** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità;

**b) accertare** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo);

**c) rilevare** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.

**a)** Sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o indivisibilità; l'area su cui insistono, tuttavia, rientra tra quelle sottoposte a tutela ex D. Lgs. 42/2004, ed è compresa nella perimetrazione del PNCVDA, in zona "C2" – di protezione.

**b)** Sui beni pignorati non sussistono vincoli od oneri di natura condominiale.

c) Sui beni pignorati non è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali o usi civici.

#### **QUESITO 12)**

*I esperto deve indicare il valore di mercato dell'immobile ai sensi dell'art. 568 c.p.c. e 173 bis disp. att. c.p.c. Nella determinazione del valore di mercato, l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute. (.....)*

Gli immobili in oggetto alla presente vengono valutati nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano in base al più probabile valore di mercato e sulla scorta di informazioni assunte in loco, presso le agenzie immobiliari della zona (ricerca di offerte e vendite effettuate per analoga tipologia di immobile o terreno) e del "borsino immobiliare", ovvero l'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) presso l'Agenzia delle Entrate.

Considerando la tipologia più simile agli stessi, fra quelli ubicati prevalentemente nella medesima area del Comune di Pollica (SA), i prezzi al mq sono stati determinati tenendo conto di tutti i parametri che influenzano la stima: destinazione d'uso, collocazione rispetto alle principali arterie stradali e accessibilità, densità abitativa, spazi pubblici, aree di parcheggio, localizzazione altimetrica, esposizione, luminosità, e soprattutto età dell'immobile, grado di finitura esterna ed interna e stato manutentivo.

Presa visione della documentazione fornita, avendo effettuato i necessari sopralluoghi ed analizzato il mercato immobiliare locale, si riportano di seguito le risultanze della valutazione complessiva, quantificata mediante l'espressione di un giudizio su quattro gruppi di categorie qualitative, quali la localizzazione, la posizione, le caratteristiche tipologiche e, infine, quelle produttive.

#### **LOTTO UNICO: Porzione di Fabbricato rurale su due livelli con appezzamento di terreno annesso - foglio 5, p.la 328 (ex 132)**

##### **LOCALIZZAZIONE**

Il primo gruppo di aspetti qualitativi analizza i fattori che relazionano gli immobili con il centro urbano di riferimento. Tra questi si citano:

UBICAZIONE DEGLI IMMOBILI:	comune di Pollica (SA), c.da Monaco, snc
COLLEGAMENTI ETRASPORTI:	trasporto bus pubblico a distanza $\geq 2,5$ km
SERVIZI PER IL CITTADINO:	disponibili a distanza $\geq 2,5$ km (Comune, Poste Italiane, Scuole)
QUALITA' AMBIENTALE:	ottima
SERVIZI DI PRIMA NECESSITA':	disponibili a distanza $\geq 2,5$ km (supermercati, farmacie)

**DENSITA' ABITATIVA DELLA ZONA:**  
**TIPOLOGIA IMMOBILI PREVALENTE:**  
**RISULTATO PARAMETRI:**

sufficiente  
abitazioni civili a destinazione residenziale  
**DISCRETO, in relazione al contesto**



#### POSIZIONE

Gli aspetti qualitativi di posizione considerano il livello qualitativo derivante dall'esposizione degli immobili:

**ESPOSIZIONE E LUMINOSITA':**

buona

**PANORAMICITA':**

ottima (ambiente montuoso)

**PROSPICENZA E ACCESSIBILITA':**

$h \geq 250$  mt s.l.m., zona suburbana semi-urbanizzata, sufficiente accessibilità garantita dalle strade comunali, ingresso da rampa di servitù pedonale e carrabile, distanza dal mare 7 km

**AREA DI PARCHEGGIO:**

disponibile all'esterno della proprietà

**RISULTATO PARAMETRI:**

**DISCRETO**

#### CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE

Le caratteristiche tipologiche analizzano gli aspetti legati alla natura degli immobili:

**ANNO DI COSTRUZIONE:**

vecchio fabbricato rurale ristrutturato negli anni '90

**FINITURE ESTERNE ED INTERNE:**

facciate in pietra, porte ed infissi in legno con vetro singolo, pavimenti e rivestimenti in piastrelle di cotto e ceramica

**DOTAZIONI TECNOLOGICHE:**

termocamino e radiatori in alluminio

**STATO DI MANUTENZIONE:**

discreto (disabitato)

**QUALITA' DELL'IMMOBILE:**

media, buona qualità di costruzione, soggiorno ampio, presenza di un servizio igienico completo di accessori, riscaldamento autonomo, terrazzo

**RISULTATO PARAMETRI:**

**DISCRETO**

#### CARATTERISTICHE PRODUTTIVE

Le caratteristiche di produttività quantificano la capacità economico-produttive dei beni:

**DESTINAZIONE D'USO:**

abitativa – fabbricato rurale

**SITUAZIONE LOCATIVA:**

contratto di fitto di fondo rustico con fabbricato annesso

**SUPERFICIE COMMERCIALE:**

177,00 mq (su due livelli) + terreno annesso di 130 mq

**VALORE DI MERCATO (€/mq) =**

tabella OMI



**Risultato interrogazione: Anno 2020 - Semestre 1**

Provincia: SALERNO

Comune: POLLICA

Fascia/zona: Suburbana/FRAZIONE GALDO

Codice di zona: E2

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale



Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	870	1200	L	3	4,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	730	1000	L	2,6	3,7	L
Box	NORMALE	610	780	L	1,5	2,2	L

RISULTATO PARAMETRI: BUONO

Dall'analisi svolta, e tenendo conto della particolare situazione economica che ha colpito l'edilizia residenziale e commerciale negli ultimi anni, si ritiene di dover considerare, rispetto ai parametri sopra citati, il più probabile valore di mercato del bene in questione attraverso la comparazione diretta del rapporto prezzo-qualità di immobili affini di riferimento, ricadenti nel territorio, che presentino sufficienti ed obiettive analogie tipologiche, strutturali e dimensionali con quello oggetto di stima e risultino anche indiscutibilmente compresi nell'ambito del mercato omogeneo in cui esso ricade.

Tale metodo si esplica attraverso due fasi:

- individuazione dei prezzi di compravendita della zona di ubicazione, di proprietà vendute in tempi recenti o trattate da agenzie ed imprese (attraverso le interviste e la consultazione dei canali telematici immobiliari);
- attribuzione del giusto prezzo del bene in condizioni di ordinarietà, decurtando o apprezzando le caratteristiche peculiari intrinseche presenti.

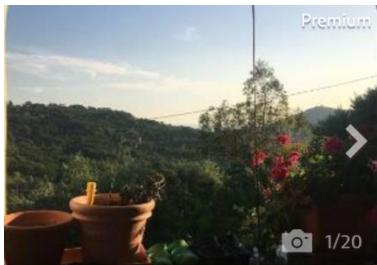
L'analisi del mercato immobiliare (\*) sul territorio comunale viene riassunta nella seguente tabella:

COMPARATIVO 1:	180 mq	€ 225.000,00	(Celso)	1.250,00 €/mq
COMPARATIVO 2:	140 mq	€ 165.000,00	(Pollica)	1.178,00 €/mq
COMPARATIVO 3:	120 mq	€ 160.000,00	(Pollica)	1.333,00 €/mq

Il prezzo medio offerto dai canali telematici, in condizioni di ordinarietà, di buona manutenzione e in base ai meccanismi di trattativa dei venditori, risulta essere pari a circa 1.250,00€/mq.



(\*)



Villa a Pollica

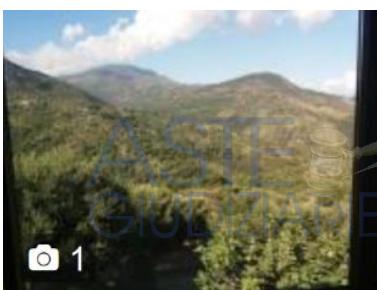
**225.000 €**

3 locali 180 m<sup>2</sup>

Sulle splendide colline Cilentane e precisamente nella località Celso, disponiamo di villetta indipendente su 2 livelli con giardino; com...

0892402705 [Contatta](#)

[Salva](#)



**165.000 €**

Pollica, Salerno - Vendita - **Appartamento** - 140 m<sup>2</sup> - quadrilocale - 1 bagno

Casa service acciaroli - pollica loc. Citraniti **appartamento** completamente ristrutturato immerso nella natura incontaminata del parco nazionale del cilento. Circondato da un appezzamento di terreno, **l'appartamento**...

1 settimana e 6 giorni fa in idealista.it - casa service

1



**160.000 €**

Pollica, Salerno - Vendita - **Appartamento** - 120 m<sup>2</sup> - pentalocale - 1 bagno

casa service acciaroli **pollica** - casa su due livelli nel centro storico composta al piano superiore da soggiorno, cucina, un bagno ed una camera da letto; al livello sottostante è presente un'ampia zona deposito corredata da un incantevole giardino con circa 1.500 mq di terreno. panoramicissima...

1 settimana e 6 giorni fa in idealista.it - casa service

1

Ora, dovendo in ogni caso tener conto anche dei valori OMI dapprima individuati, quali punti fissi, ed estrapolando quello medio (865,00 €/mq), il valore di stima più plausibile risulta essere pari ancora alla media fra i due:

$$1.250,00 \text{ €/mq} + 865,00 \text{ €/mq} / 2 = \text{per arrotondamento } \mathbf{1.100,00 \text{ €/mq}}$$

per superficie commerciale (SC) lorda, includendo già le considerazioni sulla vetustà dell'immobile, in simbiosi con quelli presi a riferimento e peraltro rispondente a quello consigliato dalle agenzie immobiliari realmente operanti nella zona.

Si riporta, così, di seguito, il calcolo del valore commerciale dei beni individuati, secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle Entrate), con il ragguaglio delle superfici principali, accessorie e di ornamento in base al DPR 138/98.

Essendo:

SC piano terra: 99,80 mq

SC piano primo: 69,40 mq

SC terrazzo: 31 mq = (25 mq al 30% e 6 mq al 10%) = 7,5 + 0,6 = 8,10 mq

SC terreno di pertinenza agricolo: 128,20 mq = (99,80 mq al 10% e 28,40 mq al 2%) = 9,98 + 0,57 = 10,55 mq

il calcolo del valore di stima risulta essere:

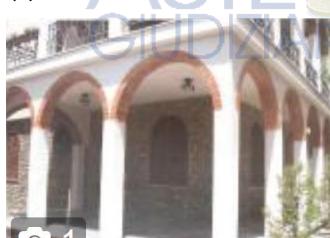


$$(99,80 + 69,40 + 8,10 + 10,55) \text{ mq} = 187,85 \text{ mq} \times 1.100,00 \text{ €/mq} = 206.635,00 \text{ €}$$

Allo scopo di rendere il più esaustivo possibile il percorso metodologico funzionale alla valutazione del valore monetario del cespote in esame, la stima sarà condotta anche mediante il METODO DELLA CAPITALIZZAZIONE DEI REDDITI, sulla base dei quali si assume, come parametri, il valore medio di locazione della zona in ragione della natura e dall'appetibilità dell'immobile (considerato a corpo e non a misura\*) e il saggio di capitalizzazione, con la percentuale inclusa del rischio sfitto o insolvenza, arrotondato allo 0,055, ottenendo:

$$V \text{ di stima} = (800,00 \text{ €} \times 12) = € 9.600 \text{ (canone annuo locazione)} / 0,055 = 174.550,00 \text{ €}$$

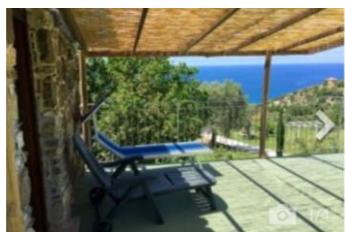
(\*)



**600 €**

**Pollica, Salerno - Affitto - Villa Indipendente**

Tra acciaroli e pioppi, in parco privato sul mare, max 5 persone



**Villa in contrada pantana, s.n.c, Pollica**

**1.000 €/mese Garage/posto auto compreso**

3 locali 80 m<sup>2</sup>

villetta con 2000mq di giardino recintato, cancello automatico, posti auto, patio e terrazzo arredati, termoautonoma, climatizzata, panor...

📞 3391335471 📩 Contatta

❤️ Salva

Il valore definitivo del compendio, da porre a base d'asta, viene dunque quantificato come media dei singoli valori ricavati con i due diversi approcci valutativi:

$$(\text{€} 206.635,00 + \text{€} 174.550,00) / 2 = (\text{per arrotondamento}) \text{ €} 190.600,00$$

A tale valore complessivo devono però essere decurtate le spese necessarie alla divisione fisica dell'immobile dal corpo di fabbrica retrostante, non facente parte del pignoramento, e alla pratica edilizia propedeutica, insieme all'onorario di un tecnico abilitato, il tutto pari ad € 3.500,00. Inoltre, deve ancora essere sottratta la spesa necessaria alla costituzione della servitù di passaggio verso il fondo intercluso, quantificata forfettariamente in € 5.000,00 (costituzione volontaria fra le parti coinvolte).

In definitiva, dunque, il valore di stima finale risulta essere pari a:

$$\text{€} 190.600,00 - \text{€} 3.500,00 - \text{€} 5.000,00 = \text{€} 182.100,00.$$

#### 4. CONCLUSIONI

Sulla base degli accertamenti di carattere tecnico eseguiti e illustrati nella presente perizia, si evidenzia che per gli immobili oggetto della procedura esecutiva, situati nel Comune di Pollica (SA),

in C.da Monaco, risulta possibile la formazione di un unico lotto di vendita:

**LOTTO UNICO: Porzione di Fabbricato rurale con terreno annesso**, distinto al N.C.E.U. del Comune di Pollica, al foglio 5, p.la 328 (ex 132), in ditta per la piena proprietà al sig.

composto da un piano terra (sup. commerciale di c.a. 100 mq) costituito da un ampio vano soggiorno e una sala da pranzo, con altezza utile interna di 2,90 m, e un piano primo (sup. commerciale di c.a. 70 mq), con accesso dal soggiorno sottostante tramite una scala interna rivestita in legno, articolato in due camere da letto, un servizio igienico ed una porzione di terrazzo, con altezza pari a 2,90 m.

La struttura, in muratura portante, è realizzata con solai in legno, mentre la copertura è a doppia falda con sovrastante manto di tegole a coppi. Gli ambienti interni sono luminosi e le finiture sono di media qualità: le murature esterne sono in pietra a facciavista, quelle interne intonacate e tinteggiate, le porte sono in legno di castagno come gli infissi, con vetro singolo, i pavimenti sono in cotto e i rivestimenti del bagno sono in ceramica. Il riscaldamento avviene con un termocamino che alimenta un impianto di radiatori in alluminio.

Attualmente si presenta, a livello generale, in uno stato di evidente abbandono, ed è possibile presumere che sia stato utilizzato in passato, essendo presenti materiali ed arredi di vario genere. Non si segnalano altri servizi associati catastalmente alla consistenza così definita, a meno della rampa di accesso esterna alla particella pignorata, da costituire in servitù di passaggio.

L'appezzamento di terreno annesso ricopre effettivamente una superficie di circa 130 mq, è caratterizzato da vegetazione incolta, confina su tutti i lati (escludendo quello in aderenza al fabbricato) con uliveto di altra proprietà del debitore (p.la 133) e, pertanto, è da considerarsi un fondo intercluso.

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale - in relazione alla particella di sedime - è di tipo **“E2”** – Agricola Vincolata.

Il fabbricato rurale è risultato censito nel C.T. del Comune di Pollica (SA) e, come tale, non classificato quale ente urbano. Si è provveduto, dunque, all'aggiornamento catastale dello stesso, tramite l'inserimento del bene nel N.C.E.U. e la conseguente attribuzione di consistenza e rendita catastale, elaborando il tipo mappale e la pratica docfa di accatastamento, con lo sviluppo della planimetria.

La proprietà individuata è priva di Certificato di Agibilità, ma risulta oggi conforme allo stato di fatto incluso nelle Concessioni Edilizie rinvenute. Si rileva, tuttavia, l'incongruenza della presenza di un corpo di fabbrica retrostante annesso, giacente sulla particella 133 non oggetto di pignoramento.

Affinché l'immobile possa, dunque, essere messo in vendita, occorre renderlo indipendente dalla superficie in aggiunta, al piano terra così come al livello successivo, al costo di € 3.500,00, comprendente piccoli interventi edilizi e la pratica urbanistica atta al frazionamento immobiliare.

Riguardo invece alla rampa di accesso alla proprietà insistente sulla p.la 133, l'aggiudicatario potrà richiederne la costituzione della servitù, volontaria o coattiva, col riconoscimento del diritto di

passaggio sulla proprietà altrui, poiché il fondo pignorato non ha accesso diretto sulla strada pubblica. I costi del riconoscimento ipotizzato sono quelli necessari alla redazione e trascrizione dell'atto di costituzione della servitù volontaria, eseguita direttamente presso un Notaio, insieme all'onorario di un consulente legale e il pagamento delle imposte, per l'ammontare complessivo forfettario di € 5.000,00.

Il più probabile valore di mercato ottenuto dalla stima effettuata, con la decurtazione delle somme individuate, è pari ad **€ 182.100,00**.

## 5. ALLEGATI

A\_RILIEVO IMMOBILE

B\_DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

C\_VERBALI DI ACCESSO

D\_CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

E\_TIPO MAPPALE E AGGIORNAMENTO CATASTALE

F\_DOCUMENTAZIONE UFFICIO TECNICO

La presente relazione peritale, che si compone di n. 20 pagg. e n. 6 allegati, viene depositata telematicamente, unitamente al fascicolo di liquidazione della parcella.

La sottoscritta arch. Gaetana Sabatino ritiene di aver assolto l'incarico conferitole e rimane a disposizione del G.d.E. per qualsiasi chiarimento.

Vallo della Lucania, lì 16/02/2021

