

Tribunale di S. Maria C.V.
Ufficio Esecuzioni – Sezione IV Civile

Ill.ma Signora G.E.
Dott.ssa Giuseppina Vecchione

OGGETTO:

(R.G.E. N° 203/2022)

Contenuto del Fascicolo:

- 1) Relazione Tecnica Integrativa 2
- 2) Allegati

L'Esperto
dante specchia architetto

In adempimento all'incarico affidatomi dalla S.V. Ill.ma, a seguito del verbale di udienza del 09/05/2024, ovvero:

*"Il G.E., **preso atto** di quanto rappresentato dall'esperto;*

***ravvisata** la necessità che nello schema descrittivo dell'immobile risulti notizia della interclusione del bene, atteso che per accedere al bene staggito vi è un passaggio obbligato attraverso il terrazzo facente parte del sub 20;*

***evidenziato** che, incidendo la suddetta circostanza sulla stima del bene per come effettuata, sussista la necessità che il tecnico provveda ad una rimodulazione del valore di stima."*

il sottoscritto Esperto ha proceduto alla individuazione della Servitù di Passaggio Coattivo a favore del bene staggito "**intercluso**" Sub **19** (parte dominante) di proprietà del Sig. [REDACTED] esecutato, e gravante sul bene immobile Sub **20** (parte servente) di proprietà del Sig. [REDACTED], nonchè alla determinazione della conseguente indennità da corrispondere al Sig. [REDACTED], che sarà proporzionata al danno cagionato dal passaggio.

Si premette che la servitù coattiva di passaggio deve sempre tener conto degli interessi contrapposti dei due proprietari dei beni immobili in questione, Sub **19** e Sub **20**, e dovrà essere esercitata conformemente a quanto disposto dal "*provvedimento giudiziario*".

In particolare:

- il proprietario del bene immobile dominante Sub **19** non potrà creare delle nuove situazioni che renderanno più disagiati le condizioni del bene immobile servente Sub **20**;

- il proprietario del bene immobile servente Sub **20** non potrà creare delle nuove condizioni che renderanno più disagiati le condizioni del bene immobile dominante Sub **19**;
- il proprietario del bene immobile Sub **20**, gravato dalla servitù di passaggio, potrà avere facoltà di chiudere il proprio accesso ma dovrà lasciare libero e comodo, salvo un minimo e trascurabile disagio, l'ingresso al proprietario del bene immobile dominante Sub **19**.

Quindi, per il caso in esame, la determinazione dell'indennità sarà data dalla seguente formula:

Indennità per Servitù di Passaggio Coattiva = V + D;

V = Valore dell'area di terrazzo occupata;

D = Deprezzamento del bene immobile servente;

L'area utile per istituire la servitù di passaggio coattivo a favore del proprietario del bene immobile "Intercluso" Sub **19** (dominante) è stata individuata in modo da arrecare il minor disagio possibile al proprietario del bene immobile Sub **20** (servente), pertanto in corrispondenza del terrazzo di proprietà esclusiva del Sig. ██████████ (Sub **20**) è stata predisposta alla fine della scala con ballatoio, in comune ad entrambe le unità immobiliari, un'area pari a **1,20 x 4,05 = 4,85** mq;

L'Esperto, prima di procedere alla determinazione dell'Indennità derivante dalla Servitù di Passaggio Coattiva, effettua il calcolo del valore di mercato del **bene immobile servente Sub 20** avente destinazione d'uso residenziale e composta dai seguenti ambienti:

Piano Primo

- Soggiorno = **12,70** mq;

- Cucina - Pranzo = **12,80** mq;

- Camera = **16,50** mq;

- Disimpegno = **06,70** mq;

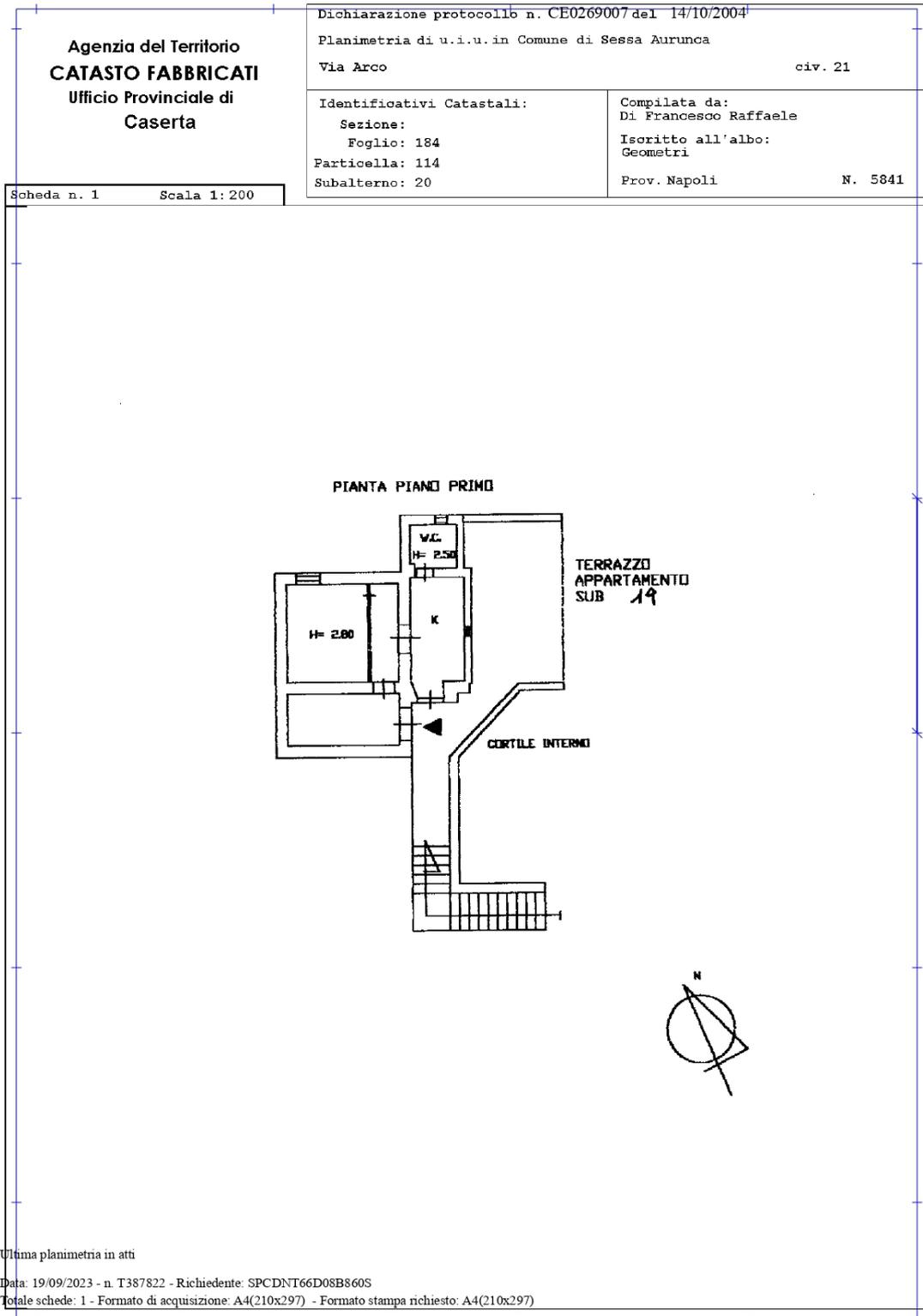
- Bagno = **04,30** mq;

Totale Superficie Residenziale Utile Abitabile = **53,00** mq;

- Terrazzo = **30,30** mq;

- Totale Superficie Utile NON Abitabile = **30,30** mq;

Si precisa che le superfici sono state desunte dalla planimetria catastale ottenuta dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Caserta - Territorio – Servizi Catastali – Sister di cui al protocollo N° CE0269007 del 14/10/2004.



Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale Sub **20**, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in

regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, quindi, considerata l'ubicazione e la tipologia dell'immobile, da informazioni assunte sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate - OMI - II° Semestre 2023 – si stabilisce per la zona E15 (Suburbana/Carano-Piedimonte- Avezzano-Sorbello) del Comune di Sessa Aurunca (CE) per immobili destinati ad Abitazioni Civili - Residenziali di Tipo Economico, in condizioni normali, un Valore di Mercato compreso tra € **600,00** - € **900,00** x mq.

Ciò posto, tenuto conto delle caratteristiche dell'unità immobiliare residenziale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione), si è determinato un Valore di Mercato pari ad € **700,00** x mq.

Pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato per l'unità immobiliare residenziale Sub **20**:

Vm1 = Superficie Commerciale Residenziale Piano I° x €/mq;

Vm1 = Superficie Residenziale Utile Netta Abitabile + (tramezzi + muri perimetrali);

$$\text{P. I}^\circ (53,00 \text{ mq} + 23,55 \text{ mq}) = 76,55 \text{ mq} \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 53.585,00$$

Vm2 = Superficie Non Residenziale Piano I° x €/mq;

Vm2 = (terrazzo) x (0,30 fino 25,00 mq – 0,10 oltre) x €/mq;

$$\text{P. I}^\circ 30,30 \text{ mq} (25,00 \text{ mq} \times 0,30) + (05,30 \text{ mq} \times 0,10) \times \text{€ } 700,00 = 08,03 \text{ mq} \\ \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 5.621,00$$

$$\text{VMT} = \text{Vm1} + \text{Vm2} = \text{€ } 53.585,00 + \text{€ } 5.621,00 =$$

$$\text{VMT} = \text{€ } 59.206,00;$$

Il valore di mercato così determinato sarà utilizzato come parametro di riferimento per il calcolo dell'Indennità derivante dalla Servitù di Passaggio Coattiva da corrispondere all'unità immobiliare servente Sub **20**.

In definitiva si ottiene:

Indennità Servitù di Passaggio Coattiva = V + D;

V = Valore dell'area di terrazzo occupata =

(terrazzo) x (0,30 fino 25,00 mq – 0,10 oltre) x €/mq;

P. 1° (04,85 mq x 0,30) x € 700,00 = 01,46 mq x € 700,00 =

€ 1.022,00;

D = Deprezzamento del bene immobile servente;

L'Esperto, considerato il Valore di Mercato Finale dell'unità immobiliare servente Sub **20** stabilisce un deprezzamento pari al 5%, pertanto si ha:

D = VMF x 0.5 = € 59.206,00 x 0.5 = € 2.960,30

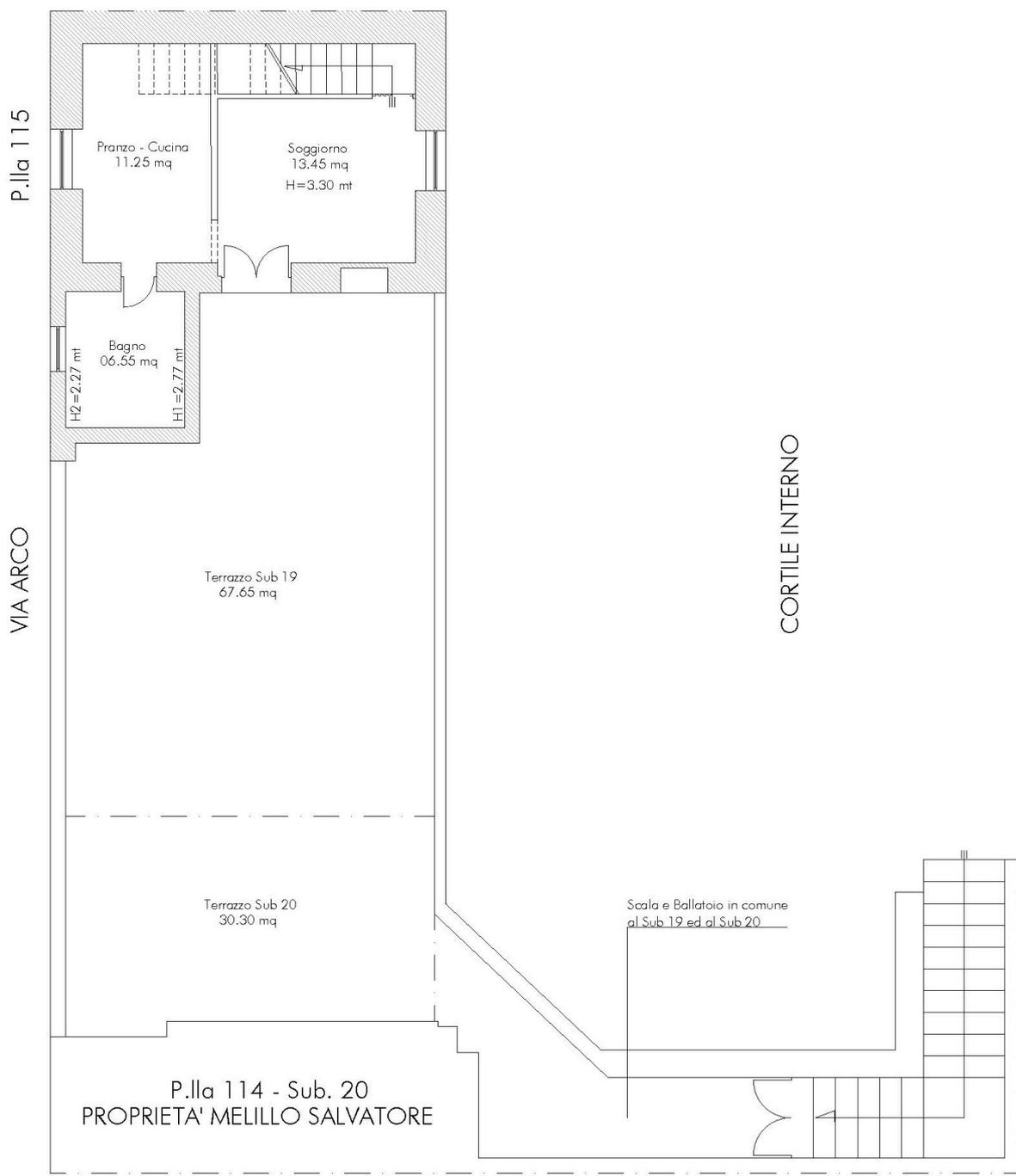
Indennità Servitù di Passaggio Coattiva = V + D = € 1.022,00 + € 2.960,30 =

€ 3.982,30

la cui cifra si arrotonda ad **€ 4.000,00**.

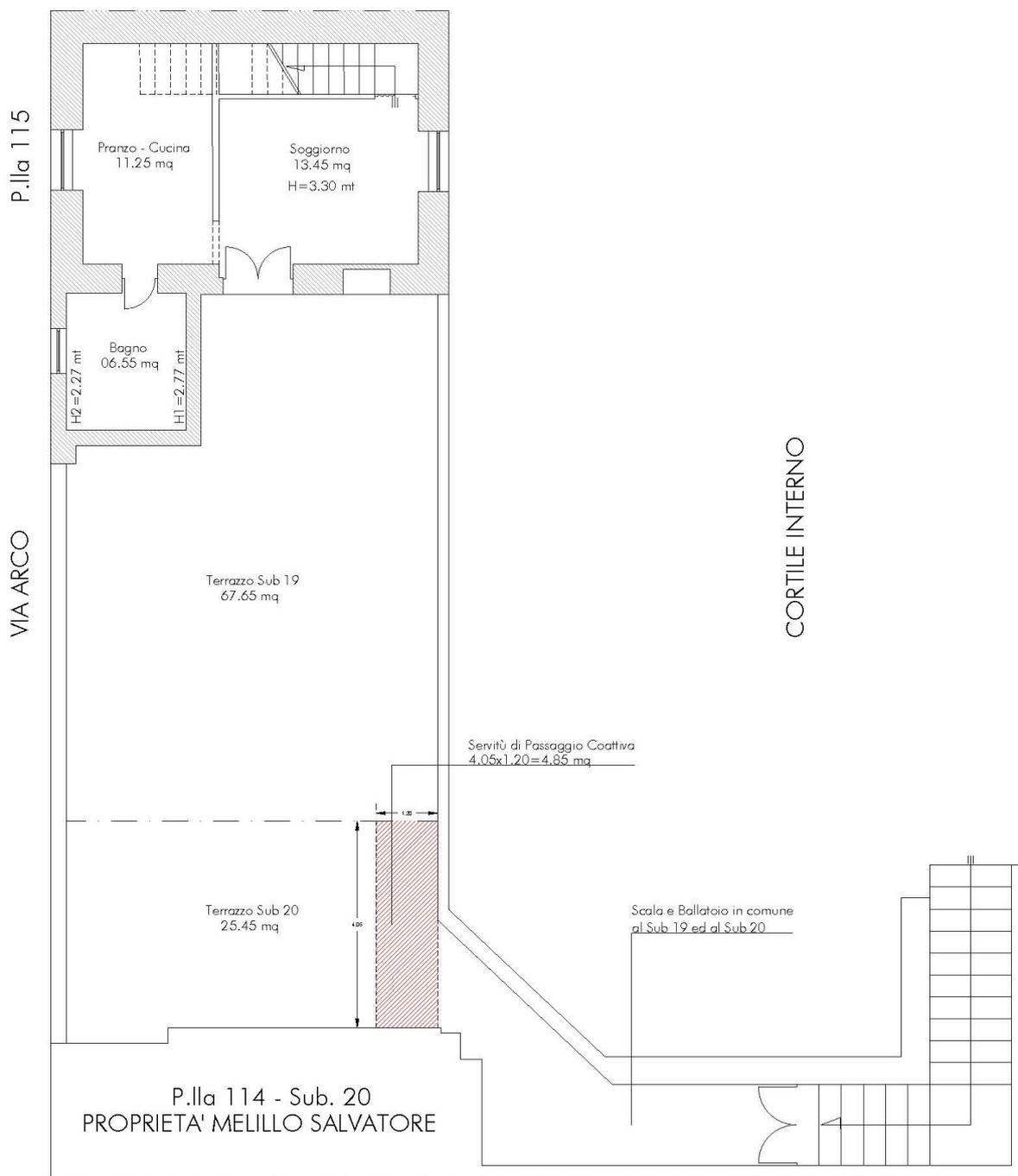
L'Esperto in merito alla richiesta del G.E. relativa alla rimodulazione del valore di stima, già determinato nella relazione depositata il 05/02/2024, considerata l'Indennità derivante da Servitù di Passaggio da corrispondere al proprietario del bene immobile servente Sub **20**, provvede alla rideterminazione del Valore di Mercato del bene immobile residenziale staggito Sub **19**.

P.IIa 114 - Sub. 22
PROPRIETA' DI FILIPPO AURELIO

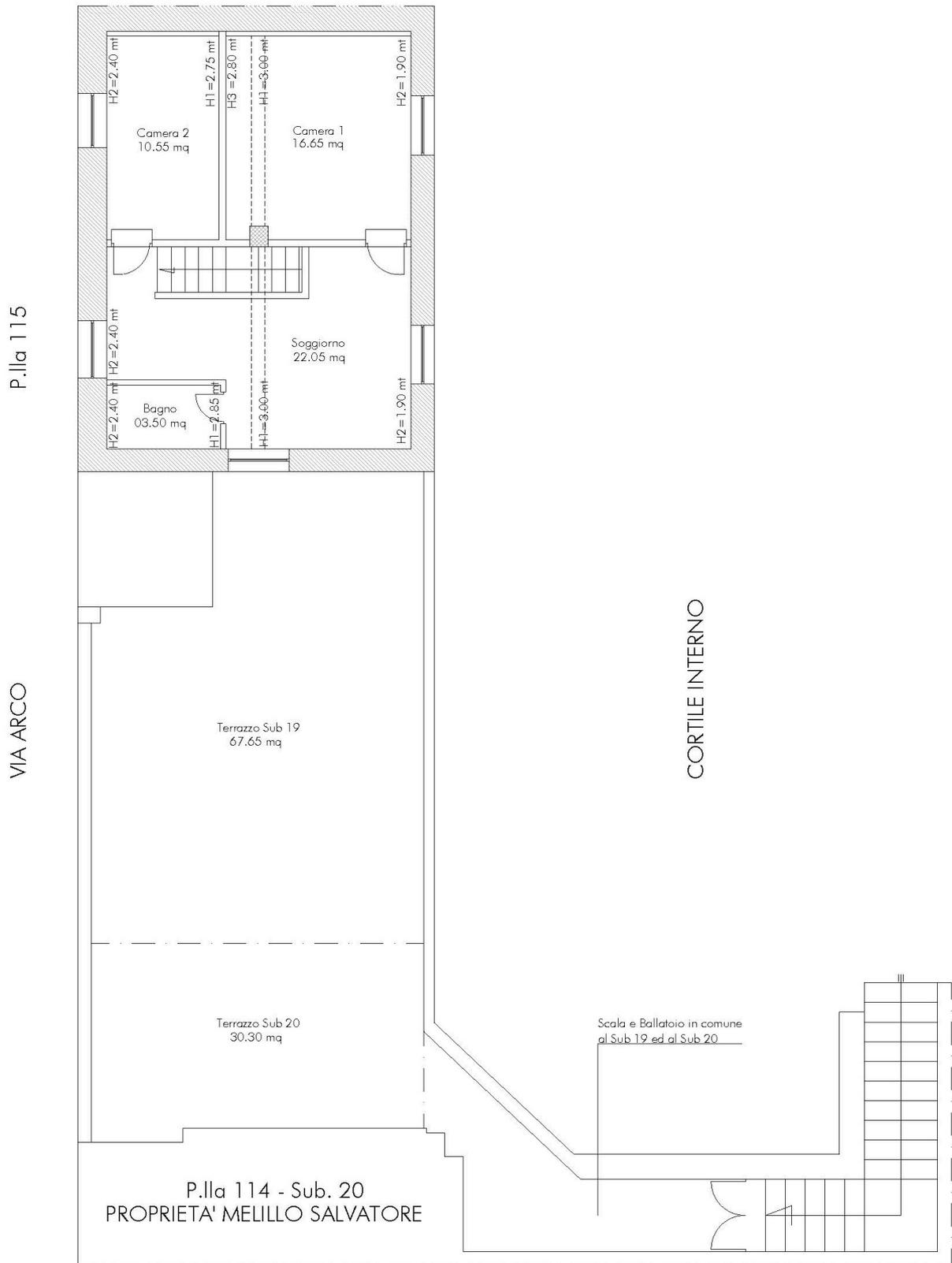


Pianta Piano I° Sub 19

P.IIa 114 - Sub. 22
 PROPRIETA' DI FILIPPO AURELIO

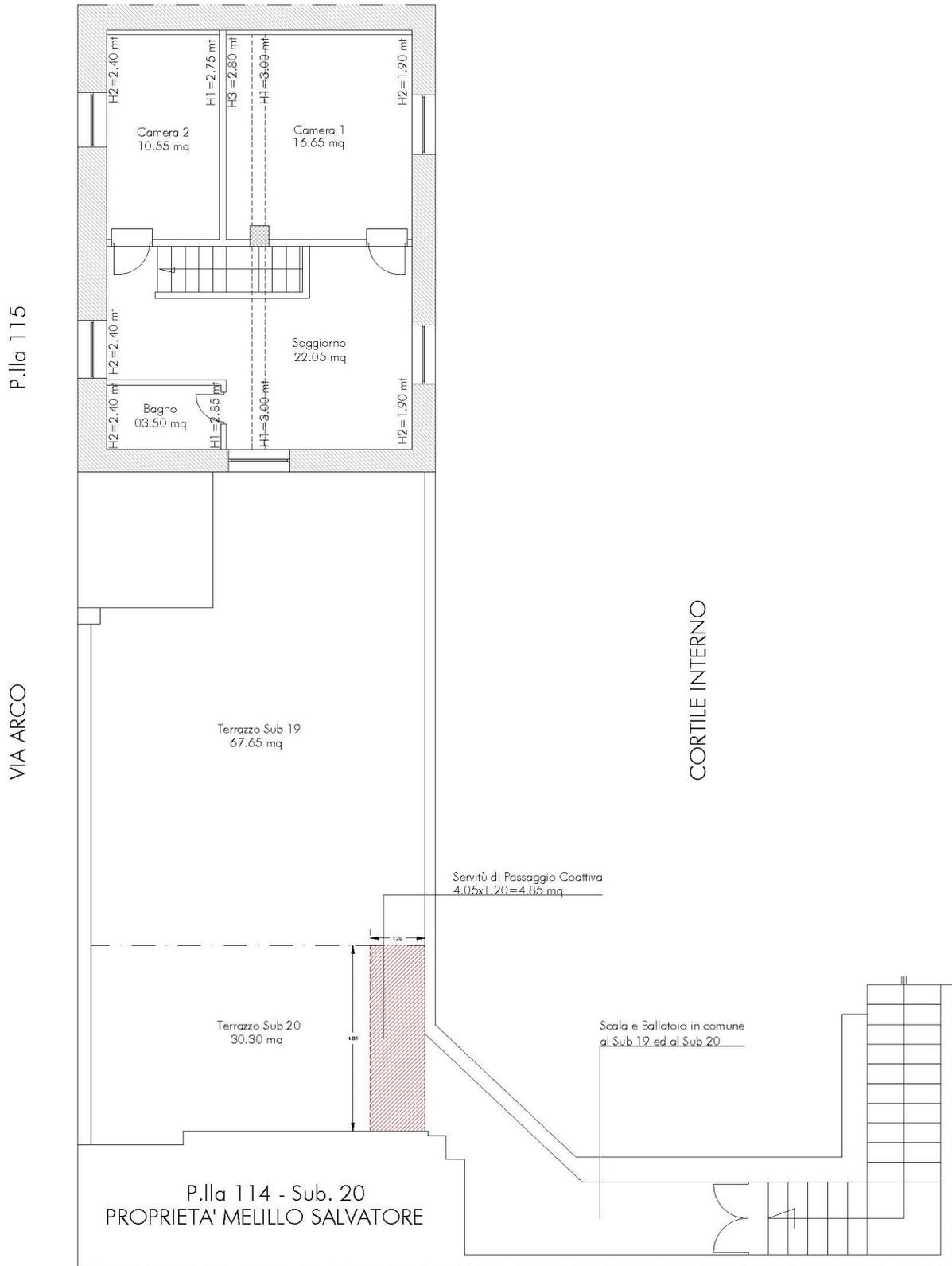


Pianta Piano I° Sub 19 + Servitù di Passaggio Coattiva sul terrazzo del Sub 20



Pianta Piano II° Sub 19

P.Illa 114 - Sub. 22
PROPRIETA' DI FILIPPO AURELIO



Pianta Piano I° Sub 19 + Servitù di Passaggio Coattiva sul terrazzo del Sub 20

Valutazione dell'Immobile Staggito Sub 19.

Lotto Unico – Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano - Unità Residenziale.

Per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare residenziale oggetto di pignoramento, si è adottato il metodo di stima per confronto diretto o comparazione di cespiti simili presenti in zona, in condizioni ordinarie ed in regime di libera compravendita. Il parametro tecnico impiegato per la stima è fornito dai metri quadrati di superficie, pertanto, considerata l'ubicazione e la tipologia dell'immobile, da informazioni assunte sul sito Internet dell'Agenzia delle Entrate - OMI - II° Semestre 2023 – si stabilisce per la zona E15 (Suburbana/Carano-Piedimonte-Avezzano-Sorbello) del Comune di Sessa Aurunca (CE) per immobili destinati ad Abitazioni Civili - Residenziali di Tipo Economico, in condizioni normali, un Valore di Mercato compreso tra € **600,00** - € **900,00** x mq.

Ciò posto, considerato che l'unità immobiliare residenziale è INTERCLUSA e quindi bisognerà costituire una Servitù di Passaggio Coattiva gravante sull'unità immobiliare residenziale Sub **20** ed al cui proprietario sarà corrisposta un'adeguata Indennità, considerate le caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare residenziale (consistenza dei vani, luminosità, panoramicità, orientamento, vetustà, stato di conservazione, grado di finitura ed efficienza degli impianti, criticità rilevate in sede di sopralluogo), si è determinato un Valore di Mercato pari ad € **700,00** x mq.

Pertanto si ottiene il seguente Valore di Mercato per l'unità immobiliare residenziale Sub **19**:

Vm1 = Superficie Commerciale Residenziale Piano I° x €/mq;

Vm1 = Superficie Residenziale Utile Netta Abitabile + (tramezzi + muri perimetrali);

$$\text{P. 1° } (35,15 \text{ mq} + 17,55 \text{ mq}) = 52,70 \text{ mq} \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 36.890,00$$

Vm2 = Superficie Non Residenziale Piano I° x €/mq;

Vm2 = (terrazzo) x (0,30 fino 25,00 mq – 0,10 oltre) x €/mq;

$$\text{P. I° } (25,00 \text{ mq} \times 0,30) + (42,65 \text{ mq} \times 0,10) \times \text{€ } 700,00 = 12,16 \text{ mq} \times \text{€ } 700,00 \\ = \text{€ } 8.512,00$$

Vm3 = Superficie Commerciale Residenziale Piano II° x €/mq;

Vm3 = Superficie Residenziale Utile Netta Abitabile + (tramezzi + muri perimetrali);

$$\text{P. 1° } (52,75 \text{ mq} + 27,25 \text{ mq}) = 80,00 \text{ mq} \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 56.000,00$$

$$\text{VMT} = \text{Vm1} + \text{Vm2} + \text{Vm3} = \text{€ } 36.890,00 + \text{€ } 8.512,00 + \text{€ } 56.000,00 =$$

$$\text{VMT} = \text{€ } 101.402,00;$$

Al Valore commerciale ottenuto vanno effettuate le seguenti detrazioni:

- Onere per redazione S.C.A. (Agibilità unità residenziale al piano I°-II°) - €
750,00

- Onere per Indennità di Servitù di Passaggio Coattivo gravante sul Sub 20 - €
4.000,00

Il Valore di Mercato Finale a base d'asta dell'unità immobiliare è dato da **VMT**

$$- \text{Oneri, quindi si ottiene: } \text{VMF} = \text{€ } 101.402,00 - \text{€ } 4.750,00 = \text{€ } 96.652,00$$

la cui cifra si arrotonda ad **€ 97.000,00**.

L' Esperto, al fine di rendere competitivo l'acquisto in sede di espropriazione forzata rispetto all'acquisto nel libero mercato e considerando le spese da

sostenere per gli adempimenti previsti dalla legge per la costituzione della Servitù di Passaggio Coattiva, applica una riduzione del Valore di Mercato Finale determinato pari al 12%, pertanto si ha:

$$\text{VMF} = \text{€ } 97.000,00 \times 0.12 =$$

$$\text{VMF} = \text{€ } 85.360,00$$

la cui cifra si arrotonda a:

$$\text{VMF} = \text{€ } 85.000,00$$

Schema sintetico-descrittivo del lotto.

LOTTO UNICO: 1/1 dei diritti di proprietà dell'unità immobiliare residenziale sita in Sessa Aurunca (CE) – Fraz. Carano - Via Arco N° 21.

L'unità immobiliare residenziale è situata ai piani I°- II° di un fabbricato per civili abitazioni ed è composta da i seguenti ambienti:

P.I°: soggiorno, pranzo - cucina, bagno, terrazzo;

P.II°: soggiorno, camera 1, camera 2, bagno;

L'unità immobiliare residenziale è dotata di una corte interna in comune.

L'unità immobiliare residenziale è INTERCLUSA, pertanto l'accesso avverrà mediante la costituzione di una servitù di passaggio coattiva sul terrazzo della contigua unità immobiliare residenziale Sub 20 NON oggetto di pignoramento. Inoltre, al proprietario del Sub 20 sarà corrisposta una Indennità da detrarre, in sede di valutazione, al Valore di Mercato dell'immobile staggito.

L'unità immobiliare residenziale ai piani I°- II° confina, a Nord con Via Arco e con la P.Ila 115, ad Est con l'unità immobiliare residenziale P.Ila 114 - Sub 22 di proprietà [REDACTED], a Sud con il cortile interno, ad Ovest con l'unità immobiliare residenziale P.Ila 114 - Sub 20 di proprietà [REDACTED], è

riportata nel N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE) al Foglio 184, P.III 114, Sub 19. Il descritto stato dei luoghi dell'unità residenziale corrisponde alla consistenza catastale indicata nella scheda planimetrica.

L'edificio per civili abitazioni, contenente l'unità immobiliare residenziale staggita, è stato realizzato in data antecedente l'entrata in vigore della Legge Urbanistica N° 1150 del 17/08/1942, successivamente per il Sub 19 è stata rilasciata la seguente autorizzazione amministrativa: Concessione Edilizia in Sanatoria N° 62/2010 del 24/02/2011 riferita alla Pratica N° 100 - Prot. N° 29298 del 23/11/2004, ai sensi della Legge N° 326 - art. 32 del 24/11/2003, cui E' conforme lo stato dei luoghi. L'unità residenziale staggita, NON è dotata di Agibilità in quanto NON richiesta dagli aventi diritto, l'eventuale aggiudicatario potrà ottenerla mediante S.C.A. ai sensi dell'art. 24 - D.P.R. 380/2001.

PREZZO BASE € 85.000,00.

Il sottoscritto Esperto del Giudice ritiene di aver portato a termine l'incarico affidatogli, restando a disposizione per ogni eventuale chiarimento o ulteriore indagine e ringrazia la S.V. per la fiducia accordatagli.

Con Osservanza.

Casagiove li, 31/05/2024

L'Esperto
dante specchia architetto

Documentazione Fotografica



Foto 01 – 02 – L'ingresso del fabbricato residenziale da via Arco 21 e la corte interna

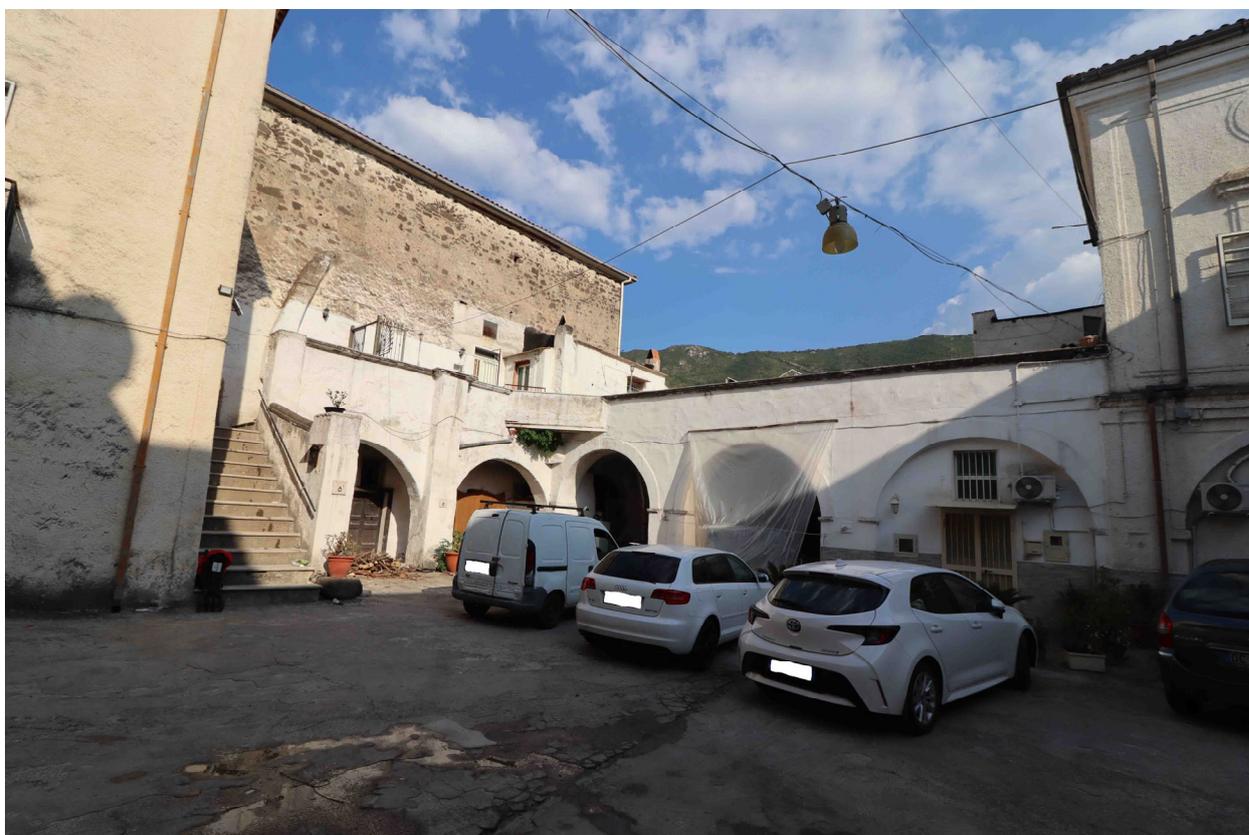




Foto 03 - 04 – L'unità immobiliare residenziale staggita Sub 19 al piano I°-II°





Foto 05 - 06 – L'unità immobiliare residenziale staggita Sub 19 al piano I°-II° vista dal terrazzo e da Via Arco



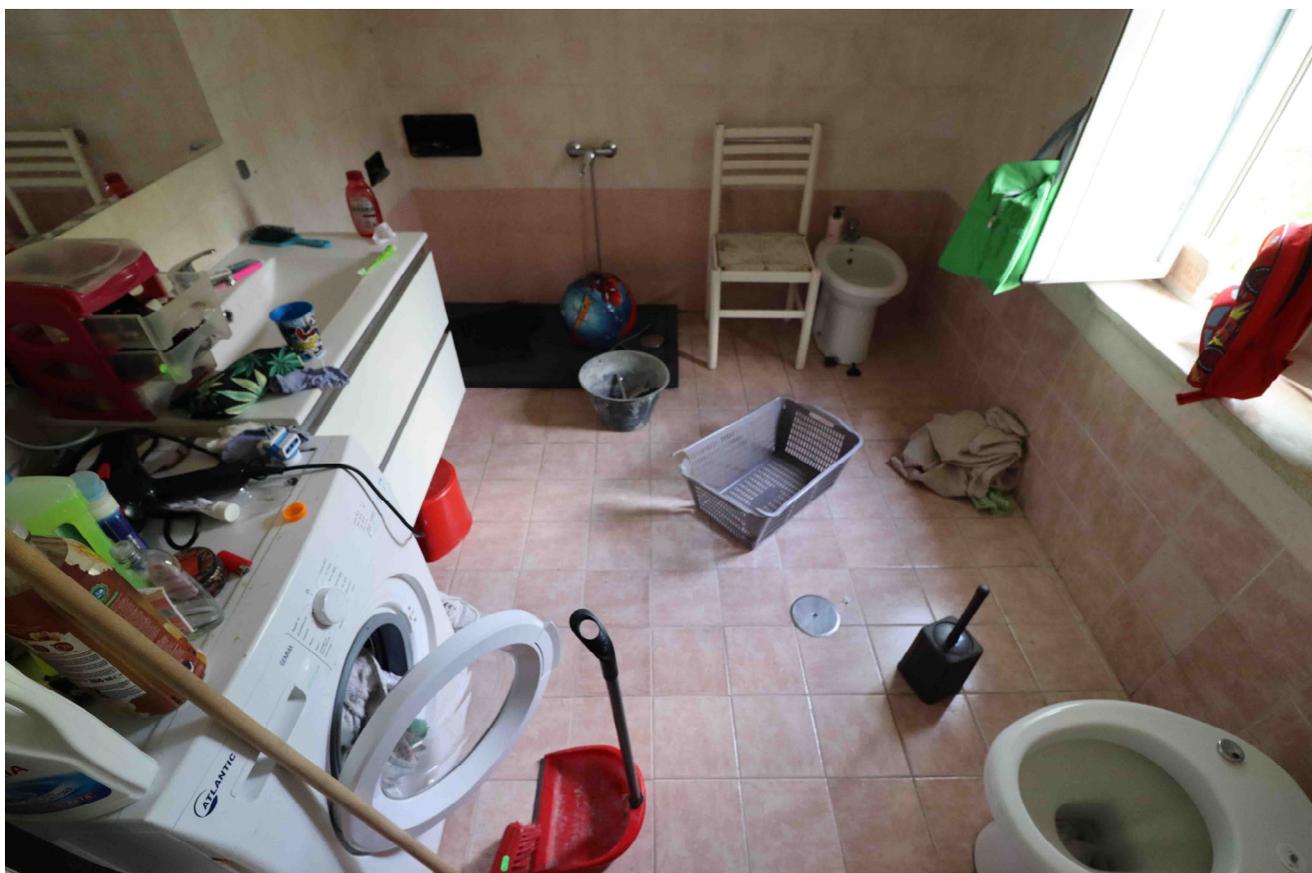


Foto 07 - 08 – Il soggiorno dell'unita immobiliare residenziale staggita Sub 19 al piano 1°





Foto 09 - 10 – La cucina-pranzo ed il bagno dell'unita immobiliare residenziale stagitta Sub 19 al piano 1°



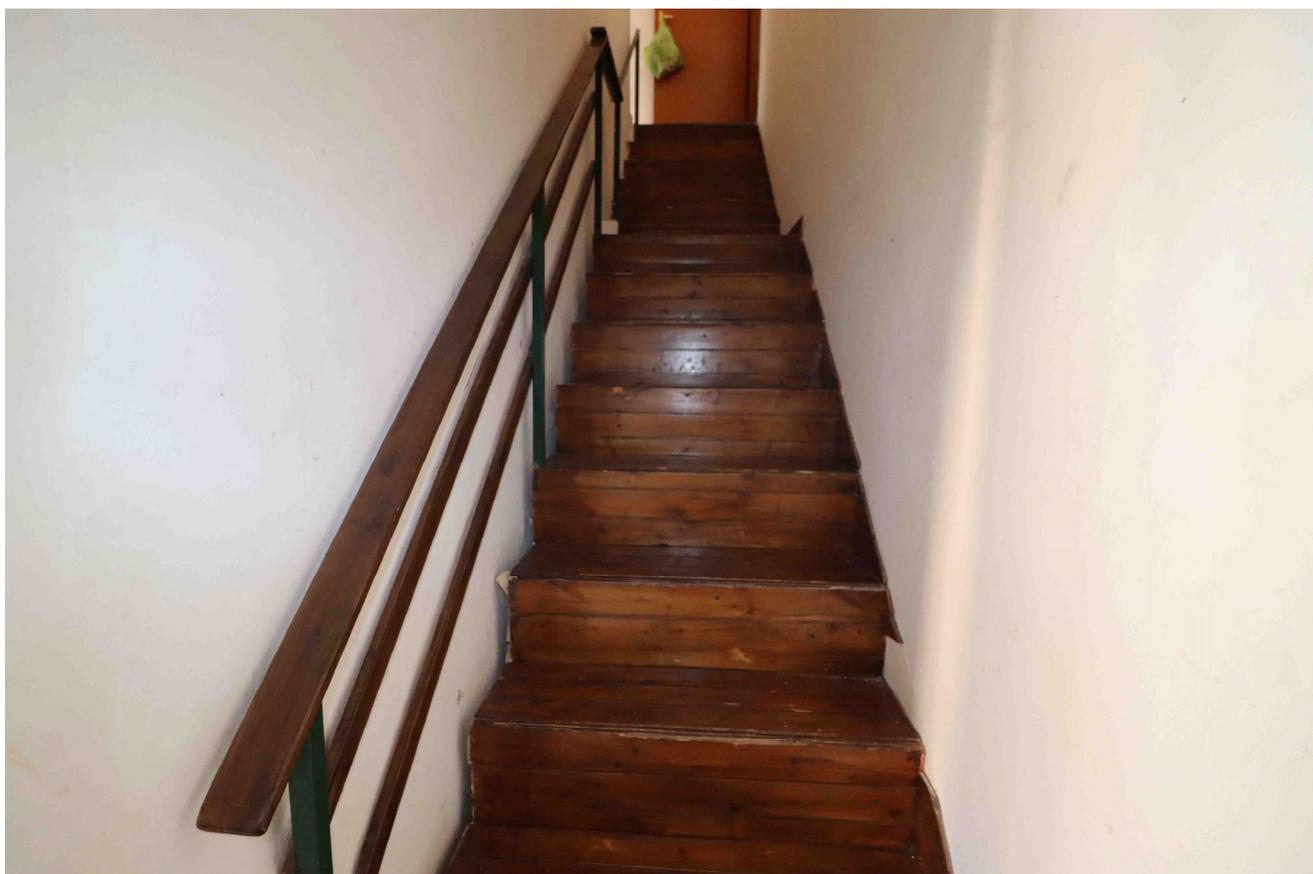


Foto 11 - 12 – La scala interna ed il soggiorno dell'unità immobiliare residenziale staggita Sub 19 al piano II°





Foto 13 - 14 – Il soggiorno e la camera 1 dell'unità immobiliare residenziale staggita Sub 19 al piano II°

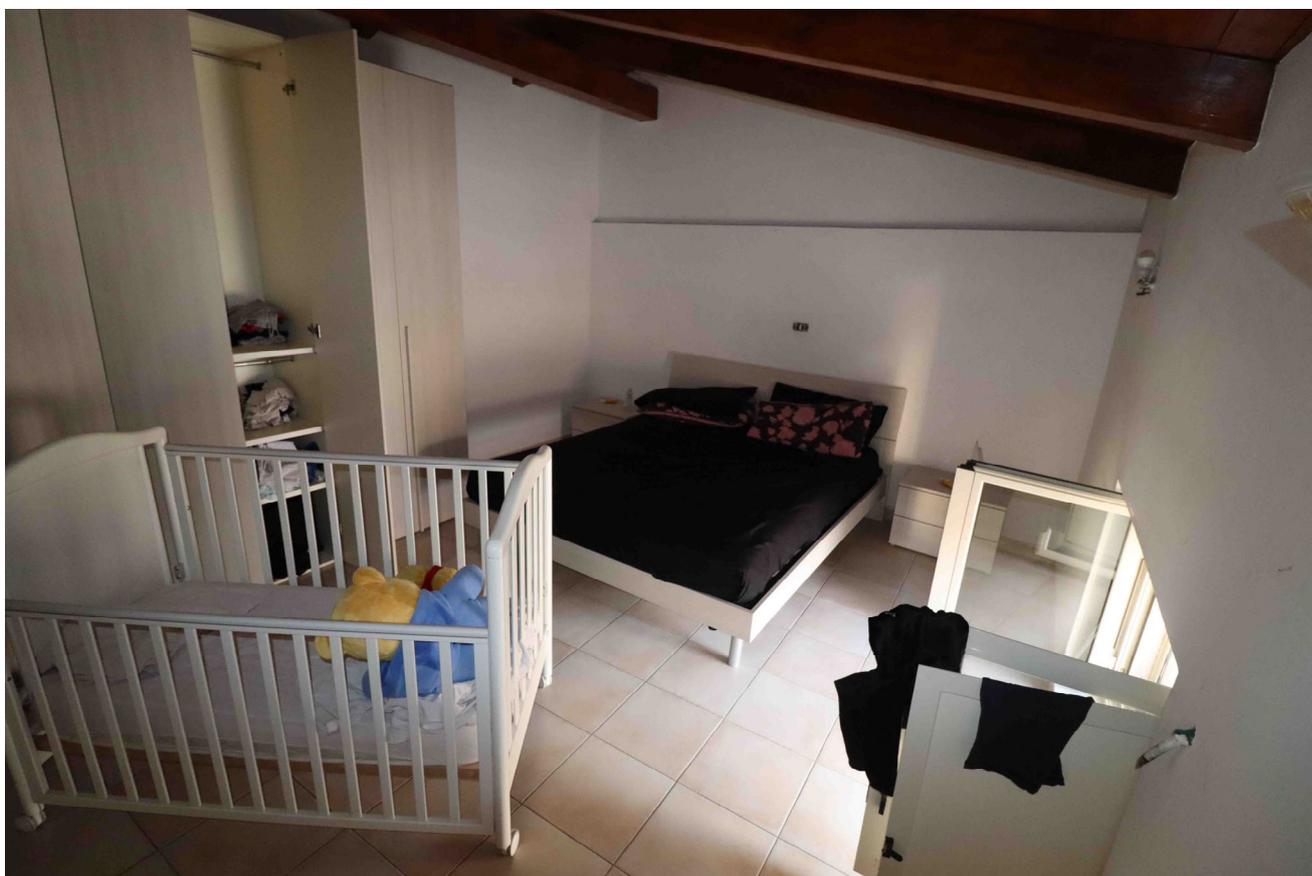




Foto 13 - 14 – La camera 2 ed il bagno dell'unità immobiliare residenziale staggita Sub 19 al piano II°

