

# TRIBUNALE DI SANTA MARIA CAPUA VETERE

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

Proc. n° 47/2018 R.G.E.

Giudice ESECUTORE: **dr.ssa VECCHIONE** Giuseppina

### PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promosso da

**FBS S.p.a** (parte)

contro

..... (debitore)

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA DI STIMA

Il C.T.U. incaricato

**arch. Gaetano SACCO**

#### **arch. Gaetano SACCO**

Iscrizione Albo Consulenti Tecnici del Tribunale di S. Maria C. V. n° 992

Iscrizione all'ordine degli Architetti della Provincia di Caserta n°2248

Contatti: Via Campania n°71 -81100 Caserta (CE)

Tel./fax: 0823.471006 - cell: 349.1439245

e.mail: sacco.gae@libero.it - p.e.c.: gaetano.sacco@archiworldpec.it



ILL.ma Dott.ssa Vecchione Giuseppina, giudice dell'esecuzione, presso l'Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di S. Maria C. V.

**a. PREMESSA ED INCARICO.**

Con ordinanza pronunciata in data 10/01/2023, la D.ssa Vecchione Giuseppina, giudice dell'esecuzione, presso il tribunale di Santa Maria Capua Vetere, onerava al sottoscritto ctu di procedere all'integrazione dell'elaborato peritale in riferimento al quesito quattro nello specifico si riporta:

*“considerato, altresì, che nella medesima sede il tecnico ha dichiarato che “... se all'immobile non fosse possibile accedere a mezzo del viale sopra detto risulterebbe intercluso.”;*

*ritenuto, in primo luogo necessario, che il tecnico – alla luce di ciò – precisi l'eventuale incidenza della circostanza suddetta sulla operata stima, provvedendo consequenzialmente a redigere uno schema descrittivo dell'immobile (conformemente al quesito n. 4 dell'incarico conferito) che tenga in debito conto tale situazione”*

La procedura è rinviata a udienza da tenersi il giorno 20/04/2023.

**b. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

Pertanto, alla luce di quanto disposto in data 10/01/2023, lo scrivente ha redatto la presente relazione integrativa al fine di rispondere al quesito posto dall'Autorità Giudicante.

**c. RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO**

Analizzando la documentazione esposta agli atti ed in considerazione dei sopralluoghi, accertamenti e rilievi effettuati, si integra il quesito quattro in risposta al quesito del Giudice:



**QUESITO n. 4: procedere alla predisposizione di schema sintetico-descrittivo del lotto.**

**LOTTO UNICO:** piena ed intera proprietà di **appartamento** ubicato in Sessa Aurunca (CE) posto al piano terra, ubicato in via Lauriello, precisamente al civico n°5; riportato al N.C.E.U. del Comune di Sessa Aurunca (CE) al **foglio 74, p.IIIa 5080, sub.3**, confinante su quattro lati con corte esclusiva di pertinenza; il descritto stato dei luoghi corrisponde in gran parte alla consistenza catastale tranne per lieve difformità; non risultano titoli edilizi - urbanistici autorizzati per la realizzazione del cespite, vi è un'istanza di richiesta di concessione edilizia in sanatoria (Condono edilizio) ai sensi della L. 269 del 30/09/2003 prot. n. 7150 del 11/03/2004 pratica edilizia n. 16/04, risultano a tal proposito pagati tutti i diritti concessori e di oblazioni, ma la pratica è ancora in corso di definizione in quanto necessita di parere paesaggistico ai sensi del D.lgs. 42/2004 s.m.i.. Inoltre da un confronto dei grafici dello stato di fatto/rilievo e i grafici allegati all'istanza di condono, risultano delle difformità, in particolare emergono delle modifiche agli spazi interni, la realizzazione di un porticato esterno con struttura in legno e manto di copertura con tegole in argilla e la copertura del fabbricato de quo, risulta a padiglione differentemente riportata nei grafici allegati all'istanza di condono che viene rappresentata una copertura piana.

Il fabbricato insiste in zona territoriale omogenea "Agricola" del Comune Sessa Aurunca, prevista dal Programma di Fabbricazione approvato dal presidente della Giunta Regionale della Campania in data 12.04.1972. Inoltre ricade anche nell'area perimetrata dal Parco di Roccamonfina – Foce del Garigliano, pertanto vincolata ai sensi dell'art. 142 comma 1 lettera f D.lgs 42/04. A seguito di una verifica delle attività possibili in tale zona, si precisa che le difformità interne rilevate sono sanabili ai sensi del DPR 380/2001.



L'area di sedime ove insite il fabbricato risulta intercluso, l'accesso a detto immobile può avvenire esclusivamente da Via Lauriello n.5 (già località Lauriello), ove è posto un cancello pedonale e carrabile con relativi citofoni, mediante l'attraversamento di un viale passante sull'area cortilizia di altra ditta (p.lla 5080 sub.2) che risulta ben evidenziato e delimitato nello stato di fatto con cordoni e pavimentazione in cls. Oltre a tale accesso non sono presenti e non è possibile prevedere ulteriori accessi in relazione alla conformazione, morfologia e alle relative quote altimetriche del lotto in questione rispetto alla strada e ai lotti confinanti.

Pertanto si procede alla valutazione di una servitù coattiva da detrarre sul valore dell'immobile precedentemente stimato.

Nello specifico nelle servitù coattive, il proprietario ha diritto di ottenerle sopra il fondo vicino coattivamente senza bisogno del consenso di chi le deve subire. Se le parti non si mettono d'accordo, si ricorrerà al Giudice il quale a mezzo sentenza stabilirà le modalità di esercizio sulla servitù e l'indennità dovuta al proprietario del fondo servente.

La legge stabilisce che il proprietario che ha il proprio fondo intercluso tra fondi altrui, e che non ha uscita sulla via pubblica, ha il diritto di ottenere il passaggio sul fondo del vicino. Il passaggio deve essere il più breve e di minor danno possibile al fondo servente.

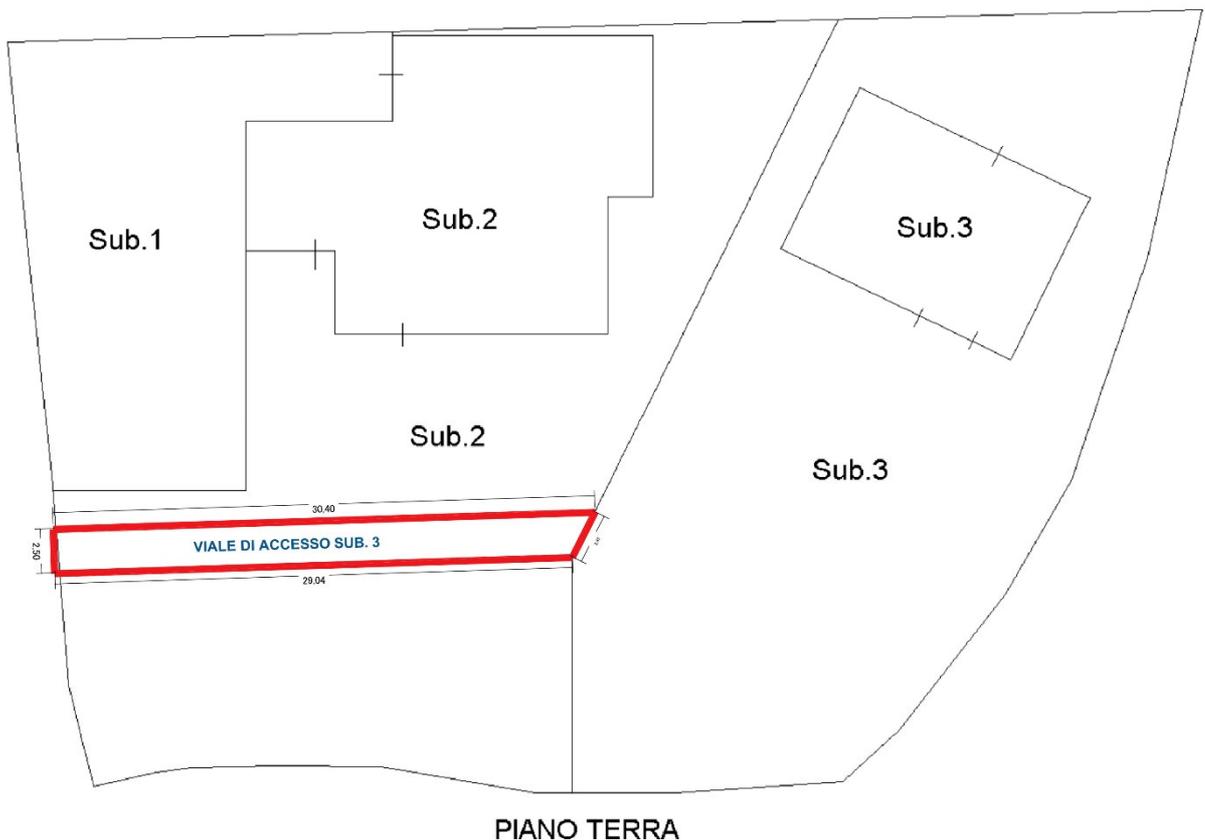
Essendo allo stato di fatto risulta già presente un passaggio ben evidenziato, delimitato e pavimentato, si considererà lo stesso per la determinazione dell'indennità per il passaggio coattivo.

L'indennità per il passaggio coattivo è uguale al valore dell'area occupata con adeguata area di rispetto, più gli eventuali danni recati al fondo ed i frutti pendenti (compresa la capitalizzazione delle imposte).

$$\text{Ind} = V + \text{Imp}/i + Fp + D + Vs$$



V = Valore di mercato dell'area occupata;  
Imp = carichi tributari relativi all'area occupata;  
d = deprezzamento, ecc.;  
Vs = Valore del soprassuolo  
Fp = Frutti pendenti eventualmente perduti;  
i = saggio di interesse.



Da indagini espletate in loco, si è appurato che il più probabile valore di mercato dell'area cortilizia anche se ricadente in zona Omogenea "E" agricola, ma completamente urbanizzata e comunque pavimentata e ben definita e pertinenziale anche ad un'attività commerciale di somministrazione (ristorante/pizzeria o similare), sarebbe di € 100,00 al mq chiaramente senza considerare la servitù coattiva, che riducendo del 30% in riferimento alla servitù coattiva da costituire si ha un valore di € 70,00 al mq (sono compresi valori del soprassuolo, frutti pendenti eventualmente perduti, saggio di interesse eventuali carichi tributari relativi all'area occupata).



Applicando tale formula al caso in specie l'indennizzo sarà così costituito:

Superficie totale cortilizia (*superficie catastale*) =

(mq 2550 sup. intera p.lla 5080) – mq (147+50+720 sub.3) – (mq 382 sup. fabb. Sub.2  
+ mq 350 sub.1 area esclusiva sub. 4 e 5) = **mq 901** (area cortilizia rimante sub.2

oggetto di servitù coattiva di passaggio)

Valore intera area cortilizia sub.2 = mq 901 x € 100,00 = € 90.100,00

Valore area deprezzata (-30 %) = mq 901 x € 70,00 = € 63.070,00

Valore dell'area oggetto della servitù = mq 75 x € 100 = € 7.500,00

Deprezzamento dell'area = € 90.100,00 - € 63.070,00 = € 27.030,00

Ind = € 27.030,00 + € 7.500,00 = € 34.530,00

**Ind = € 34.530,00**

Inoltre si considera un ulteriore 10% sul valore stimato per eventuale spese giudiziarie e spese per incarichi a professionisti abilitati, per l'ottenimento della servitù coattiva, oltre per assenza di garanzia per vizi non evidenziati nella presente, avremo pertanto un valore stimato pari ad € 34.530,00 + € 3.453,00 = **€ 37.983,24**

Valore finale dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è di:

€ 118.653,37 (*valore immobile precedentemente stimato*) - € 37.983,24 = € 80.670,13

**VALORE FINALE DEL LOTTO è di € 80.670,13** (dicosi euro

ottantamilaseicentosestanta/13 )

*Caserta li Marzo 2023*

*Con la presente relazione integrativa, ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.*

**Il C.T.U.**

**arch. Gaetano SACCO**

