

TRIBUNALE DI POTENZA
Espropriazione immobiliare n. 24/2021 R.G.E.
ORGANA SPV srl / [REDACTED]

Relazione tecnica integrativa

Egregio sig. Giudice,

con la presente vengo ad esprimere un parere circa la congruità del **costo delle locazioni** proposte dal Custode avv. Giovanni Barone rispetto all'occupazione dei beni staggiti, attualmente occupati senza titolo opponibile alla procedura dai sigg. [REDACTED] unitamente al proprio nucleo familiare composto da quattro persone e [REDACTED] unitamente al coniuge.

Il sig. [REDACTED] occupa il piano terra e il piano sottotetto che come descritto nella CTU hanno una superficie utile rispettivamente di mq. 80,35 e mq. 81,81. Il sottotetto è in realtà parzialmente utilizzabile a causa delle ridotte altezze interne che variano da un minimo di mt 0,90 ad un massimo di mt. 2,29 come riportato sulle planimetrie dello stato attuale.

La sig.ra [REDACTED] occupa una porzione del piano seminterrato (circa il 50%) che ha una superficie netta di mq. 36,85 caratterizzato da ambienti poco luminosi o privi di aperture verso l'esterno. Considerato che il fabbricato è ubicato in un contesto sub urbano di un paese di circa 6.000,00 abitanti, privo di servizi e di collegamenti al centro abitato con mezzi pubblici, considerato che lo stesso non è appetibile dal punto di vista delle locazioni che nel caso di specie hanno un mercato pressoché nullo, ritiene che la valutazioni provvisorie quantificate dal Custode, quali indennità di occupazione, in € 150,00 per il piano terra e sottotetto e in € 50,00 per la porzione del seminterrato possano ritenersi congrue e vantaggiose per la procedura.

Per quanto attiene **La servitù prediale di passaggio**, la stessa era già stata valutata nella relazione principale e detratta dal valore, infatti in calce al capitolo 12 viene operata una riduzione del prezzo di vendita del 10% sul valore di stima considerando idealmente anche l'imposizione di una servitù sul terreno estraneo alla procedura esecutiva, che circonda il fabbricato su tutti e quattro i lati. Volendo identificare e quantificare in dettaglio tale servitù, che rimarrebbe comunque comune poiché sul fondo vi sono altri fabbricati, essa avrebbe un'estensione di circa 375 ,00 mq. da condividere al 50% con il fondo servente. Sull'ortofoto di seguito allegata, viene indentificata la servitù da imporre.





L'area individuata, è pavimentata con getto di calcestruzzo e sulla strada Comunale Via Creta è dotata di cancello in ferro, lo stato di manutenzione è discreto, si evidenziano diversi avvallamenti e crepature. Nello stato in cui si trova l'area di pertinenza ha un valore di **€ 20,00/mq**, che deriva dal costo del terreno (che non ha più capacità edificatoria) quantificabile in € 3,00/mq, e dal costo delle sistemazioni superficiali quantificabili in € 17,00. Tale valore coincide anche con quello normalmente utilizzato per le aree pertinenziali ai fini del calcolo delle rendite catastali ritenuto congruo dall'Agenzia delle Entrate. Volendo quindi calcolare il valore della servitù basterà moltiplicare il valore unitario per la superficie oggetto di servitù e successivamente dividerla per due. Si avrà pertanto:

$$\text{Valore della servitù} = \text{mq.} (375 \times 20,00)/2 = € 3.750,00$$

Al valore così determinato vanno aggiunte le spese tecniche per il frazionamento dell'area quantificabili in € 1.000,00 oltre agli oneri fiscali (9% del valore dichiarato) e notarili per l'imposizione della servitù. In definitiva i costi per l'imposizione della servitù ammontano ad € 6.000,00 e sono già contenuti nella detrazione del 10% apportata a margine della C.T.U.

Potenza 18/07/2026

il CTU

Geom. Massimo Mancino

