TRIBUNALE ORDINARIUO DI BENEVENTO

R.G. 52/2006 RIUNITO CON R.G. 79/2014

PROCEDURA ESECUTIVA TRA "BPI società CAPITALIA SERVICE" E "
".

G.E. Dott.ssa Serena Berruti

PREMESSA

La sottoscritta ing. Samanta Orlacchio, con studio Tecnico in San Nicola Manfredi (Bn), via Margherita civ, 53, è stata nominata esperto alla stima dal GE Dott.ssa Serena Berruti, in sostituzione dello stimatore già nominato Ing. Alessandro Iannace, il 21/10/2019 per riesaminare ed eventualmente integrare la relazione di stima già depositata, rispondendo ai quesiti formulati in data 7 luglio 2015, ovvero quantificando i costi per la costituzione di una servitù coattiva di passaggio, da scomputare dal prezzo base e procedendo alla riduzione di cui all'art. 568 comma 2 del c.p.c.

Dopo aver proceduto al rito di giuramento, avvenuto in data 23/10/2019, alla presenza del custode giudiziario, nella persona del Dott. Giovanni Barretta, il giorno 20 del mese di dicembre dell'anno 2019, mi sono recata presso gli immobili sottoposti a pignoramento, per effettuare il sopralluogo di primo accesso per prendere visione degli immobili pignorati.

Prima di procedere al sopralluogo visivo degli immobili staggiti, la sottoscritta ha effettuato le dovute ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Benevento territorio, per verificare se, nel corso degli anni, la situazione catastale fosse rimasta invariata rispetto a quanto riportato nella relazione depositata agli atti.

Di seguito si riporta una breve descrizione di quanto pervenuto nel sopralluogo di accesso.

1.DESCRIZIONE GENERALE DELLA ZONA E DEI BENI

Gli immobili oggetto della presente procedura esecutiva, sono ubicati nel Comune di Morcone, alla contrada Piana civico n. 106, riportati in Catasto Fabbricati al FG 56 P.LLA 818 subalterno 6 e 7. Situati in zona periferica a carattere prevalentemente industriale, rispetto al centro abitato che si erge sulle ripide falde del monte Mucre (diramazione del Matese), dista dallo stesso circa 3,70 km. Il fabbricato in questione si articola su tre livelli, un piano seminterrato, un piano terra ed un primo

piano, tutti collegati mediante un corpo scala con accesso indipendente posto al piano terra, ed è suddiviso in vari subalterni. I subalterni oggetto della presente procedura, come si evince, sono il sub 6 ed il sub 7 della particella 818 del foglio 56 del Comune di Morcone e si articolano nel seguente modo:

- FG 56 PLLA 818 SUB 6 A3 – civile Abitazione posta al piano S1, composta da 5,5 vani così disposti, una cucina soggiorno a struttura semicircolare, un disimpegno, un sevizio igienico e tre camere, attualmente abitato dalla debitrice esecutata e dalla famiglia.
- FG 56 PLLA 818 SUB 7 F3- fabbricato in corso di costruzione, accessibile dal corpo scala (sub 1 BCNC) . Predetto subalterno si trova a lato sud e confina con il sub 8 non oggetto di procedura. All'interno dello stesso sono presenti solo le tompagnature al grezzo, privo di impianti, pavimenti ed intonaci interni, provvisti di infissi esterni provvisori che fungono solo da chiusura dei vani finestra.

Al piano primo invece si trova ubicato il sub 5 della p.lla 818 del fg 56, anch'esso non oggetto della seguente procedura.

Il fabbricato in questione risulta essere **<u>intercluso</u>** e, secondo quanto emerso sul posto durante il sopralluogo di accesso e, facendo un raffronto con la mappa catastale agli atti, gli accessi all'immobile sono due: uno con passaggio diretto sul fondo riportato con mappale 1046 (di proprietà esclusiva della signora) l'altro sul fondo riportato con mappale numero 1047 (intestato alla Curatela del fallimento della).
Considerato però che, per accedere al fabbricato mediante il corpo scala, bisogna attraversare la particella 1047 del fg 56 del comune di Morcone, di conseguenza la sottoscritta ha ritenuto opportuno apporre su quest'ultima una servitù coattiva di passaggio, dove in seguito verranno valutati e quantificati i costi.

2.RIESAME DELLA RELAZIONE PERITALE DEL PRECEDENTE CTU NOMINATO

Da un'analisi accurata della relazione elaborata dal precedente CTU nominato, ing. Alessandro Iannace, la sottoscritta non ha ritenuto apportare delle modifiche in quanto, i quesiti posti dal Giudice Dott.ssa Serena Berruti sono stati svolti in maniera congrua e corretta, sia per quanto concerne la descrizione dei beni, la parte relativa alle regolarità edilizia ed urbanistica che per quanto riguarda la valutazione e la stima dei beni staggiti. Quest'ultima è stata elaborata applicando un metodo di stima coerente con quello utilizzata dalla sottoscritta, uno dei metodi poi più utilizzati in materia e che meglio descrive il valore attuale degli immobili stimati. Di seguito la sottoscritta

riporta i valori evidenziati nella stima del ctu precedente il quale, ha ritenuto opportuno costituire un UNICO LOTTO per la vendita così articolato:

- FG 56 P.LLA 818 sub 6 Civile abitazione di superficie commerciale 118 mq del valore di **€ 42 745,50**;
- FG 56 P.LLA 818 sub 7 Fabbricato in corso di Costruzione di Superficie Commerciale pari a 58 mq del valore di **€ 20 010,00**;

per un totale di **€ 62 755,50**.

3.QUANTIFICAZIONE DEI COSTI PER LA COSTITUZIONE DELLA SERVITU' COATTIVA DI PASSAGGIO.

Come specificato in precedenza, secondo i quesiti posti alla sottoscritta dal G.E. Dott.ssa Serena Berruti, di seguito si procede alla quantificazione dei costi per la costituzione della servitù coattiva di passaggio e alla riduzione sul valore finale degli immobili, di cui all'art. 568 comma 2 del c.p.c. Come evidenziato nel paragrafo 1, gli immobili oggetto della seguente procedura non godono di accesso alla pubblica strada e per tale motivo si è resa necessaria la costituzione di una servitù coattiva di passaggio sulla particella numero 1047 del foglio 56 del comune di Morcone, intestata alla CURATELA DEL FALLIMENTO [illegible] di [illegible]. Tale passaggio, di accesso alla via pubblica e all'ingresso principale dell'immobile (vano scala che porta ai vari subalterni presenti nel fabbricato), risulta essere il più breve e quello di minor danno al fondo sul quale è consentito. Considerato quanto esposto nella relazione del precedente CTU ing. Alessandro Iannace, avendo proceduto alla costituzione di un unico lotto, comprensivo degli immobili sottoposti a pignoramento, del valore complessivo di

€ 62 755,50, a tale valore devono essere scorporati:

1. Le spese per l'apposizione della **servitù coattiva di passaggio** sul fondo FG 56 PLLA 1047, considerando anche l'azione giudiziale per l'ottenimento della stessa, che viene computata nella misura del 15% del valore totale finale, ovvero

   € 9 413,33;

2. La riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto **(immediatezza della vendita)** nella misura del 10% del valore finale , che sarà di **€ 6 275,52**.

Visti i quesiti posti alla sottoscritta dal G.E. Dott.ssa Serena Berruti in merito in merito a quanto sopra esposto, al valore di mercato calcolato nella relazione di stima depositata agli atti, vanno detratti i valori dalla sottoscritta ricavati, ovvero la somma dei punti 1. E 2.:

€ 9 413,33 + € 6 275,52 = € 15 689,00

CONCLUSIONI

Il valore finale degli immobili staggiti viene ottenuto dalla sottrazione del valore ricavato nella relazione depositata agli atti e la somma dalla sottoscritta elaborata, che in fine è pari a :

€ 62 755,50 - € 15 689,00 = **€ 46 866,52.**

Tanto si doveva per l'incarico conferitomi e per i quesiti richiesti dall'ill.mo G.E. Dott.ssa Serena Berruti, tale relazione, dalla sottoscritta elaborata, andrà ad integrare la relazione peritale depositata agli atti del precedente ctu Ing. Alessandro Iannace.

Alla presente si allega DOCUMENTAZIONE CATASTALE contenente:

- Visure catastali: FG 56 Plla 818 sub 6 e sub 7;
- Elaborato planimetrico fg 56 plla 818;
- Planimetria del fg 56 p.lla 818 sub 6 - civile abitazione ;
- Elenco subalterni del fg 56 plla 818:
- Mappa catastale con designazione della servitù coattiva di passaggio.

San Nicola Manfredi lì 14/04/2020

Il Ctu

Ing. Samanta Orlacchio