



Da una stima effettuata per l'indennizzo dovuta al fondo dominante , il costo per la realizzazione dei muretti compresa la progettazione , piantumazione siepe all'interno del muretto con impianto di irrigazione, realizzazione impianto elettrico per illuminazione percorso pedonale e oneri da versare al comune per il titolo abilitativo , il costo si aggira intorno a € 53.000,00 .

Considerato che il valore dell'immobile era di € 438.800,00 - € 52.656,00 (12% rid.valore) = **€ 386.144,00**

Attualmente l'immobile non è immediatamente fruibile se non dietro concessione volontaria della servitù di passaggio "ipotetica" da parte dei confinanti compresa la Signora @@@@ , parte eseguita e comunque è ipotizzabile che l'acquirente deve affrontare un giudizio per costituire la servitù di passaggio con costi e tempi che non possono essere obiettivamente stimabili.

Quindi facendo una valutazione complessiva di tutti i profili di questa vicenda , il valore di vendita deve tenere conto di questi gravami che l'acquirente deve affrontare , quindi il valore del bene eseguito subisce un'ulteriore abbattimento commisurato al 30% che va a sommarsi al 12% calcolato precedentemente, che era riferito esclusivamente all'indennizzo e alle opere murarie.

L'abbattimento di un'ulteriore 30% appare essere una percentuale congrua a misurare il mancato pieno godimento che l'acquirente verrebbe ad avere sicuramente per qualche anno, fino alla formalizzazione della servitù di passaggio che sarebbe subordinata oltre che ai costi anche ai tempi in giudizio civile ordinariamente non veloci .La percentuale complessiva per la riduzione del valore dell'immobile è del 42% pertanto il valore rideterminato è come di seguito indicato :

€ 438.800,00 - 184296,00 (42% rid. Valore) = **€ 254.504,00**

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio, ritiene di aver espletato il compito affidato tenendo debito conto di tutte le circostanze e nella massima obiettività .

Locri 09.01.2025

Il C.T.U

Dott. Pian. Urb. Gianfranco Arone

