

TRIBUNALE DI VITERBO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 236/2019 RGE
PROMOSSA DA:

BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO SCPA

c/



INTEGRAZIONE
UDIENZA DEL 08.07.2021

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
Dott. Antonino Geraci

CUSTODE GIUDIZIARIO
Avv. Anna Guerrini

RELAZIONE DI CONSULENZA
C.T.U. Arch. Sandro Burratti

FEBBRAIO 2022

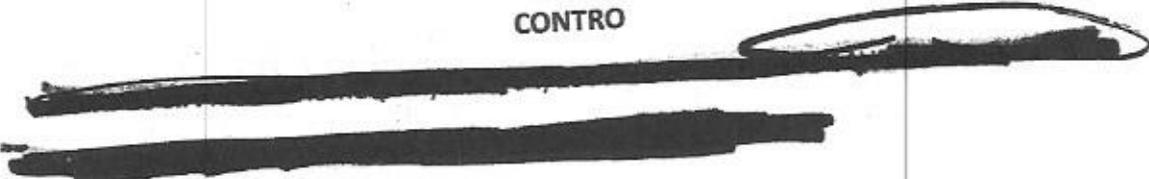
TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

INTEGRAZIONE RELAZIONE DI CONSULENZA

Relazione tecnica del C.T.U. Dott. Arch. Sandro Burratti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 330 nella **Procedura Esecutiva N. 236/2019 RGE**, promossa da:

BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO SCPA con sede legale in via A. Polidori, 72 01100 Viterbo (VT), Cod. Fisc. 00057680563 P.Iva 02529020220 e n° R.E.A. VT-1391, in persona del Presidente del Consiglio di Amministrazione e legale rappresentante p.t. Dott. Vincenzo Fiorillo, rappresentata e difesa dall'Avv. Marco Marcucci, C.F. MRCMRC75S17M082K ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Ronciglione (VT) Piazza Vittorio Emanuele, 9 Pec: marcomarcucci@pec.ordineavvocativiterbo.it

CONTRO



- Che in forza di contratto pro soluto ed in blocco di crediti ai sensi dell'art. 1 e 4 della legge 30/04/1999, n° 130 la **BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO SCPA** ha ceduto a P&G SGR SPA tutti i crediti non performing misto "secured" e "unsecured" in base ai criteri meglio specificati nell'avviso di cessione pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale della repubblica italiana;
- Che tra i crediti oggetto di cessione è compreso quello prima d'ora azionato dalla **BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO SCPA** nell'intestato processo esecutivo immobiliare 236/19;
- Che con procura generale per Atto del Notaio Fabio Orlandi di Roma del 13/02/2020 Rep. 17959, P&G SGR SPA ha conferito mandato a **OMNIATEL SRL C.F. e P.IVA 13063790151** con sede a Trezzano sul Naviglio (MI) via Cristoforo Colombo 49, a compiere in nome e per conto della mandante, tanto in sede giudiziale che in sede stragiudiziale, tutte le attività necessarie volte alla tutela ed al recupero dei crediti di

titolarità della mandante stessa, rappresentata e difesa dall'Avv. Claudia Caporossi, C.F. CPPCLD73M48M082U ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Viterbo (VT) in via G. Saragat, 8 che dichiara di voler ricevere le comunicazioni di legge presso il proprio indirizzo di posta Pec: claudiacaporossi@pec.ordineavvocativiterbo.it

PREMESSA

Nell'udienza del 08 Luglio 2021, il G.E. preso atto di quanto reperito dal CTU in udienza chiede il rinvio al fine di poter procedere con il pignoramento relativo al terreno particella 105 che dovrà essere riunita alla procedura, il G.E. preso atto delle superiori valutazioni, rinvia la procedura al 28/04/2022 per acquisire le valutazioni del procedente in ordine al pignoramento e da far conoscere entro il 15/09/2021, assegnando fin d'ora all'esperto successivo termine fino al 28/02/2022 per il deposito e invio alle parti di una relazione (eventuale) integrativa che tenga conto dei presumibili costi di servitù. (Cfr. All. 1 – Verbale udienza del 08/07/2021).

1) DESCRIZIONE DEI BENI

Il fondo servente (particella 105) da assoggettare al fondo dominante (particella 22), è costituito da un'area di terreno delimitata da una recinzione di varia tipologia:

- sul fronte strada è composta da un cancello carrabile in ferro battuto con recinzione realizzata su muretti in blocchetti di peperino e sovrastante ringhiera in ferro;
- sui confini interni al lotto è costituita (in parte) da un muretto in pietra tufacea e sovrastante recinzione con paletti in ferro e rete metallica ed (in parte) da passoni in legno e filo spinato.

Il fondo si presenta in un *continuum* con il bene oggetto di pignoramento e lo stesso risulta destinato a prato/giardino.

2) TITOLO DI PROVENIENZA

La particella 105, proviene dal frazionamento della particella 20 ed oggetto del tipo mappale n. 17397.1 (cfr. ALL. 2 Visura storica part.lla 105 – part.lla 20 e tipo

mappale/frazionamento del 2009). La particella 20 perveniva all'esecutata come bene personale con atto di compravendita Notaio Fabrizio Fortini del 10/02/2004 rep. 29046 (Cfr. All. 3 – Atto di trasferimento Notaio Fortini 2004).

3) DESTINAZIONE D'USO

Il bene in parola, secondo il vigente P.R.G. è compreso **nella zona agricola E sottozona E1 – Boschi e foreste** del PRG vigente del Comune di Viterbo. Lo stesso non risultano gravato da uso civico.

4) DETERMINAZIONE INDENNIZZO DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO

Definizione

La servitù prediale è un diritto reale di godimento in cui un fondo, detto servente, è assoggettato ad un altro, dominante, che appartiene ad un proprietario diverso. Il fondo servente porta un servizio o un'utilità al fondo dominante. L'articolo 1027 del codice civile definisce la servitù come il "...peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario". Il proprietario del fondo dominante deve pagare un'indennità al proprietario del fondo servente perché questo sopporti il peso della servitù.

A) Calcolo

Il passaggio per l'accesso al fondo dominante (Part.lla 22), dovrà essere individuato in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e procura minore danno al fondo servente (Part.lle 105).

Per i fondi rustici l'indennità sarà data dal valore del terreno non coltivabile, sommando a questo il costo delle opere murarie e non (muri, siepi ecc.) che servono per delimitare il varco di accesso al fondo dominante.

L'indennizzo al fondo servente sarà uguale:

$$Ind = V_o + \frac{T_r}{r} + V_{ss} + D^1$$

V_o = Valore di mercato della parte sottratta al fondo servente

¹ Cfr. *Il Consulente Tecnico*, G. Egizi, G. Palazzone, E. Tinarelli – II Edizione, Sistemi Editoriali, 2007, pag.226 e segg.

T_r = Imposte relative alla superficie di terreno sottratto

r = Saggio Fondiario

V_{ss} = Valore del soprassuolo

D = Danni

La superficie catastale della particella 105 risulta di 150 Mq. Nell'ipotesi di tracciare una passaggio pedonale adeguato a margine del fabbricato, il fondo servente dovrà cedere una superficie complessiva di 60 Mq (cfr. ALL. 4 Planimetria - Servitù di Passaggio).

Il valore di mercato secondo quanto riportato dall' "Osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo – Primo Semestre 2019" indica un prezzo di compravendita per un terreno agricolo con le caratteristiche di quelli in oggetto di 1,2 – 1,5 €/Mq.

Assumendo il valore medio pari a 1,35 €/Mq il costo del della superficie sottratta al fondo sarà pari a:

$$V_o = \text{Mq } 60 \times \text{€ } 1,35 = \text{€ } 81,00$$

Le imposte (IMU) relative al terreno sottratto:

$$T_r = \text{€ } 2,00$$

Il saggio fondiario sarà pari al canone di affitto determinato sulla base della media dei contratti "C.R.E.A." (di 400 €/Ha) fratto il valore del bene sul mercato immobiliare:

$$r = 0,03$$

Non essendovi alcuna coltura si può assumere tale valore pari a 0

$$V_{ss} = 0$$

Analogamente per i danni arrecati alla coltura il valore sarà pari a 0

$$D = 0$$

Da cui l'indennizzo al fondo servente sarà:

$$\text{Ind} = 81,00 + \frac{0,23}{0,03} + 0 + 0 = \text{€ } 88,67$$

Indennità che può essere arrotondata per eccesso ad € 100,00.

B) Costi di delimitazione

Considerato che allo stato attuale esiste già una delimitazione all'interno della particella 105 è auspicabile a mio parere intervenire con una nuova apertura in breccia

del muretto di recinzione per creare un passaggio pedonale con cancello e tracciare il confine interno alla part.lla 105 oggetto della procedura esecutiva con una siepe.

Per l'apertura in breccia del passaggio pedonale e ripristino cancello in ferro si può stimare forfettariamente una cifra di circa €. 500,00

Per la delimitazione interna, di lunghezza di ml. 15,00, può essere utilizzata una siepe di *Pruno Lauro Cerasus* di altezza pari a m. 0,80 - 1,00 (che non presenta particolari problemi di attecchimento) in ragione di 3 arbusti per Ml per un costo unitario di € 20,00. Comprensivo di messa a dimora, adeguato strato di stallatico e abbondante innaffiatura, per un importo totale di:

$$n.3 \times 15,00 \text{ ml} \times 20,00 \text{ €} = \text{€ } 900,00$$

C) Spese Notarili

Le spese notarili per la servitù di passaggio coattivo possono prudenzialmente determinarsi in € 2.000,00.

L'incidenza sul valore di stima dei costi occorrenti alla costituzione della servitù di passaggio sarà:

$$\sum_A^C = 100,00 + 500,00 + 900,00 + 2.000,00 = \text{€ } 3.500,00$$

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, inviandola alle parti, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Il C.T.U.

Arch. Sandro Burratti

