

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE

NUMERO DI RUOLO GENERALE R.G. 219/20

Giudice: Dott. ANTONINO GERACI

Soggetto Creditore: XXXXXXXXXXXXX

Soggetto Debitore: XXXXXXXXXXXXXXXX

Custode Giudiziario : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Esperto Estimatore: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Assegnazione dell'incarico: Decreto del Giudice dell'esecuzione del 07/04/2021, verbale di accettazione incarico e giuramento del 06/05/2021. Termine assegnato per l'incarico: 90 giorni, scadenza prorogata al 20/11/2021.

Immobile oggetto di pignoramento:

- 1) Capannone sito nel Comune di Viterbo (VT), Strada Tuscanese Km 4,600, Piano T, distinto al N.C.E.U. di detto comune come segue:
 - Foglio 153,p.lla 82, sub.2, Z.C. 1 , cat. D/7 , rendita € 2.014,18
 - Foglio 153, p.lla 226, consistenza 1are 43ca , Ente Urbano.

RELAZIONE INTEGRATIVA DELL'ESPERTO ESTIMATORE

Quesito:

In sede di prima udienza tenutasi il giorno 16/12/2021 , il G.E. XXXXXXXXXXXXX , chiedeva al sottoscritto CTU XXXXXXXX , un elaborato integrativo, volto a *“chiarire i presumibili costi di costituzione di servitù di passaggio a favore del compendio pignorato, cui si accede da aree non colpite dal vincolo pignoratizio.”*

Risposta al quesito del Giudice:

Nella relazione peritale già depositata in data 17/11/2021 le unità immobiliari che compongono l'immobile oggetto di pignoramento sono il fabbricato Foglio 153 P.lla 82/sub2 e la sua corte esterna di pertinenza P.lla 226.

L'immobile così composto accede alla strada privata posta al Km 4,600 della SP Tuscanese ad uso di più utenti, non direttamente ma attraversando un piazzale di pertinenza di un'Unità Immobiliare adiacente che risulta essere della stessa proprietà del Sig. XXXXXXXXX , distinta al Foglio 153 P.lla 87 ente urbano che non è oggetto di pignoramento.

La servitù di passaggio di fatto fino ad oggi esercitata a favore del compendio pignorato non è stata costituita formalmente in quanto il compendio immobiliare oggi pignorato (Foglio 153 P.lla 82/sub2 e la sua corte esterna di pertinenza P.lla 226) faceva parte di un più ampio compendio immobiliare costituito anche dalla P.lla 87 del Foglio 153 il quale veniva aggiudicato al Sig. XXXXXXXXXXXXX con Decreto di trasferimento del Giudice dell'Esecuzione n. 161/98 + 237/98 di Lotto Unico del Tribunale di Viterbo del 16/09/2004 già allegato alla Perizia della presente Esecuzione immobiliare, sul quale testualmente si descrive *“l'accesso (alla P.lla 82/sub. 2 e 226 n.d.r.), è dato attraverso l'area P.lla 87 del Foglio 153”*.

Si ritiene pertanto che la servitù di passaggio a favore delle P.lle 82/sub.2 e 226 sia da costituire sul fondo servente dell'area scoperta della P.lla 87 del foglio 153 mediante apposito atto notarile al fine della sua trascrizione. La servitù si ritiene debba essere perpetua e gratuita, e la dimensione del passaggio pedonale e carrabile, nonché la sua fisica collocazione all'interno dell'area scoperta della P.lla 87, debba essere individuata in accordo con la proprietà del fondo servente e nel rispetto delle normative vigenti in materia.

Il costo della costituzione e relativa trascrizione della predetta servitù di passaggio può essere stimata fra compensi notarili tasse, bolli e spese di trascrizione in complessivi € 2.000,00 (Duemila) Tale spesa sarà posta a detrazione del valore dell'immobile pignorato in quanto la spesa rimarrà a carico dell'aggiudicatario della vendita della presente Esecuzione immobiliare e pertanto il precedente valore individuato nella mia precedente perizia sarà come di seguito rideterminato:

Calcolo del più probabile valore unitario nel libero mercato in condizioni normali =

= (valore al Mq per la superficie netta) = €/Mq 300,00

Calcolo della superficie utile ponderata a base di stima

Totale superficie utile netta Capannone P.IIa 82/sub2 = Mq 330,00 circa

Totale area esterna scoperta P.IIa 226 = Mq 150,00 circa

Incidenza area esterna scoperta P.IIa 226 (10%) = Mq 15,00

Superficie utile ponderata a base di stima = Mq 330,00 + mq 15,00 = **Mq 345,00**

Totale valore stimato (salvo adeguamenti e riduzioni)

= 300,00 €/mq x 345 mq = € 103.500

ADEGUAMENTI E RIDUZIONI

Esposizione analitica degli adeguamenti e riduzioni da eseguire:

- 1) Assenza di garanzia per vizi del bene venduto: nell'ambito della vendita con procedura giudiziaria l'immobile viene trasferito con esclusione di garanzie in merito ad eventuali vizi (attualmente non indicato o non rilevati). Al fine di quantificare la possibile cogenza di tale aspetto, si ritiene in via prudenziale ed equitativa di ridurre il Valore di mercato sopra determinato di una percentuale, per tale tipologia di destinazione, pari al 10%

Riduzione da eseguire di cui al punto 1) = - € **10.350,00**

- 2) Costi di rimessa in pristino dell'immobile, per le opere descritte ai quesiti n.7 e n.14

Costi stimati - € **5.000,00**

- 3) Costo della costituzione e relativa trascrizione della servitù di passaggio = - € **5.000,00**

VALORE STIMATO DEL LOTTO DI VENDITA = € 103.500- € 10.350,00-€ 5.000,00 - € 5.000,00= € 83.150,00

Si allega la seguente documentazione:

- Allegato “N” Quadro sinottico (Aggiornato al 27/01/2022)

Il tecnico Esperto Estimatore ritiene, con la presente relazione, di aver svolto l’incarico ricevuto, rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.

Viterbo, li 27/01/2022

Il tecnico Esperto Estimatore

XXXXXXXXXXXX