

Arch. Leonardo Landi
✉ Via Papa Giovanni XXI n. 23
01100-Viterbo
☎ Tel. 0761253604 - 3398781749

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare riunita N° 189/2007+335/2009

Promossa da MPS Gestione Crediti contro

Custode: Dt.ssa Cristiana Maurizi

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Rinvio udienza 14/09/2022

Il CTU: Arch. Leonardo Landi

Con disposizione del 04/05/2022 il G.E. ha assegnato al sottoscritto il compito di individuare distintamente il valore del compendio pignorato che presenta abusi sanabili determinando gli oneri per la successiva costituzione di una servitù coattiva per l'accesso alla pubblica via e distintamente di individuare il valore del bene non sanabile.

RISPOSTA AI QUESITI

Viste la precedente relazione di stima e considerato il quesito posto dal G.E, il sottoscritto procede alla suddivisione in due lotti del compendio pignorato assegnandone i valori e procede al calcolo per la costituzione di una servitù di passaggio per accedere a parte del terreno di pertinenza degli immobili da mettere in vendita che risulta non accessibile dalla pubblica via dove è posto l'ingresso dell'opificio.

Individuazione e composizione dei lotti.

LOTTO N. 1

Il lotto è costituito da un compendio immobiliare ubicato nel territorio del comune di Gradoli, composto da vari corpi di fabbrica che presentano in parte abusi edilizi sanabili a condizione (come già descritto nell'ultima relazione depositata).

Il lotto n. 1 risulta costituito da:

- 1) Fabbricato distinto al CF al foglio 1 P.Illa 212 sub 2, Cat. D/1 - Rend. € 16.464,65
- 2) Fabbricato distinto al CF al foglio 1 P.Illa 212 sub 3, Cat. D/1 - Rendita € 19.762,33
- 3) U.I. distinta al CF al foglio 1 P.Illa 212 sub 5, Cat. C/3, Cl. 7, Cons. 485mq, Rend. € 1.227,36
- 4) U.I. distinta al CF al foglio 1 P.Illa 212 sub 6, Cat. C/2, Cl. 7, Cons. 441mq, Rend. € 341,64
- 5) U.I. distinta al CF al foglio 1 P.Illa 212 sub 7, Cat. C/6 – Cl. 4 – Cons. 123 mq – Rend. € 158,81
- 6) U.I. distinta al CF al foglio 1 P.Illa 212 sub 8, Cat. C/6 – Cl. 4 – Cons. 75 mq – Rend. € 96,84
- 7) U.I. distinta al CF al foglio 1 P.Illa 212 sub 9, Cat. A/10, Cl. U, Cons. 9 vani, Rend. € 2.277,57
- 8) U.I. distinta al CF al foglio 1 P.Illa 212 sub 10, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 3,5 vani, Rend. € 180,76
- 9) Nella consistenza del lotto fanno parte la relativa quota di comproprietà dell'area di pertinenza distinta al CF al foglio 1 P.Illa 212 sub 1 (B.C.N.C.) a cui corrisponde il terreno distinto al CT al foglio 1 P.Illa 212 – Qualità Classe: Ente Urbano, Sup. Ha 03.56.06

Si ritiene di evidenziare che a seguito della suddivisione in n. 2 lotti l'area di pertinenza dell'opificio (foglio 1, P.Illa 212 Sub 1 - B.C.N.C.) continuerà a risultare in comune con l'immobile abusivo e non sanabile che costituisce il lotto n. 2 (foglio 1, P.Illa 212 Sub 4-Cat. D/7).

Come rilevato nella disposizione, per permettere l'accesso di tutta l'area di pertinenza dalla pubblica via dove è posizionato il cancello di ingresso, si rende necessario costituire una servitù coattiva di passaggio su una particella di terreno confinante che è stata esclusa dal pignoramento (in quanto gravata da demanio di uso civico), e che precedentemente permetteva il passaggio degli automezzi dal piazzale principale a tutta l'altra area posta ad una quota inferiore sulla quale si trovano anche gli accessi dei fabbricati del piano sottostrada.

Tale percorso, che si effettua su un tracciato sterrato, interessa un tratto di circa cento metri di lunghezza come evidenziato sulla planimetria riassuntiva allegata.

Considerando una larghezza della pista carrabile di cinque metri ne deriva che occorrerà costituire una servitù di circa 500 mq sulla particella ricadente nel comune di Onano distinta in catasto al foglio 24 mappale 100 su cui è presente il diritto di gravame di demanio civico del comune di Onano.

Determinazione oneri per la costituzione di una servitù coattiva

Considerato che il terreno interessato dall'imposizione del vincolo:

- non ha valenze di tipo reddituale in quanto trattasi di area incolta non adatta ad uno sfruttamento agricolo e inedificabile della consistenza di 3.700 mq con la presenza di una porzione di immobile abusivo non sanabile;
- veniva già utilizzato dall'esecutato come area di passaggio, essendo lo stesso proprietario di tutto il complesso immobiliare e dell'area e che quindi non implica alcuna nuova opera specifica,

si ritiene che il valore per la costituzione della servitù di passaggio possa essere calcolato bonariamente non tanto in virtù della superficie utilizzata o di un supposto impoverimento reddituale che potrebbe provocare, bensì in virtù della sua strategicità rispetto alla valorizzazione del terreno confinante. Quest'ultimo infatti è in grado di raggiungere la sua massima quotazione teorica solo grazie all'accessibilità ai mezzi garantita dalla suddetta servitù.

Trattandosi di un contesto in cui si devono escludere logiche speculative, si ritiene pertanto che, bonariamente e a corpo, la suddetta servitù possa corrispondere pressappoco al 50 % del valore dell'intera area boschiva stessa e quindi ad un prezzo di € 3.000,00 oltre ai costi di stipula dell'atto notarile.

Rilevata inoltre l'apparente presenza in essere sul terreno del diritto di demanio civico del comune di Onano (come indicato nelle precedenti relazioni depositate) si renderà necessario acquisire con atto pubblico il benestare dell'Ente concedente.

Considerato che i costi per gli atti notarili indicati ammontano ad € 3.000,00 si ricava che complessivamente i costi per l'imposizione della servitù di passaggio a favore del lotto n. 1 sul terreno posto nel Comune di Onano distinto in catasto al Foglio 24 mappale 100 ammontano ad € 6.000,00.

DETERMINAZIONE VALORE

LOTTO N. 1

Facendo riferimento a quanto suggerito ed espresso nell'ultima relazione di stima prodotta ed in particolare ...

“oltre al deprezzamento sostanzialmente basato sul valore materiale del bene, si ritiene che debba essere considerato quello ben più grave indotto negli ultimi anni da una sostanziale mancanza di domanda di mercato dei fabbricati industriali, riscontratasi non a caso nelle numerose aste andate deserte, dovuta alla crescente congiuntura economica sfavorevole aggravatasi ora ulteriormente sia per la emergenza Covid che per la crisi energetica generatasi dal conflitto Russia-Ucraina. Una crisi energetica di portata tale da proiettare l'incertezza delle imprese non solo nel breve ma addirittura nel medio periodo. Concludendo si segnala l'opportunità da sottoporre al giudice di mantenere realisticamente il prezzo dell'ultimo tentativo di vendita che era fissato ad € 320.000,00 con offerta minima di € 240.000,00”.

Si ritiene che i precedenti tentativi di vendita dell'intero opificio andati tutti deserti rispecchino la grave congiuntura sopra riportata e che su tale base e integrata dal beneficio “economico” indotto dallo stralcio dalla vendita del fabbricato abusivo, il valore del bene da mettere all'asta (detratti successivamente i costi da sostenere) possa essere verosimilmente abbattuto del 60% rispetto a quanto già indicato nell'ultima relazione.

VALORE IMMOBILI (€):	1.284.405,00 x 0.40	513.762,00
COSTI DA SOSTENERE (€):		
-Costo imposizione servitù coattiva di passaggio su area confinante		-6.000,00
-Regolarizzazioni edilizie		-44.800,00
-Altri costi da sostenere per monetizzazione al Comune di Gradoli		<u>-10.330,00</u>
TOTALE VALORE DI VENDITA LOTTO N. 1 (€)		452.632,00

Che si arrotonda in c.t. ad € 452.000,00 (quattrocentocinquantaduemila/00)

LOTTO N. 2

Il lotto è costituito da una porzione di immobile abusivo e non sanabile disposto su due livelli ubicato nel territorio del comune di Gradoli facente parte di un fabbricato edificato a cavallo con altra particella catastale posta nel comune di Onano e distinta in catasto al Foglio 24 mappale 100, il cui accesso è posto sull'area di pertinenza degli immobili facenti parte anche del lotto n. 1 e risulta distinta in catasto al foglio 1 P.IIa 212 Sub 1 (B.C.N.C.)

Esso risulta costituito da:

- 1) Porzione di fabbricato distinto al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 4, Cat. D/7 - Rendita € 5.449,00

Nella consistenza fanno parte la relativa quota di comproprietà dell'area di pertinenza distinta al CF al foglio 1 P.IIa 212 sub 1 (B.C.N.C.) a cui corrisponde il terreno distinto al CT al foglio 1 P.IIa 212 – Qualità Classe: Ente Urbano, Sup. Ha 03.56.06

DETERMINAZIONE VALORE

LOTTO N. 2

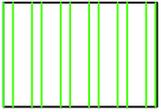
Facendo integrale riferimento a quanto indicato e valutato nell'ultima relazione di stima, si rileva che il valore dell'immobile risulta negativo in quanto non può avere valore commerciale perché trattasi di immobile abusivo non sanabile e che, in aggiunta, si dovranno sostenere i costi per la demolizione già individuate nella precedente relazione ammontanti presumibilmente per tutto il fabbricato in € 125.000,00.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

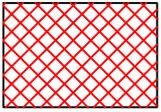
Il C.T.U.

Arch. Leonardo Landi

LEGENDA



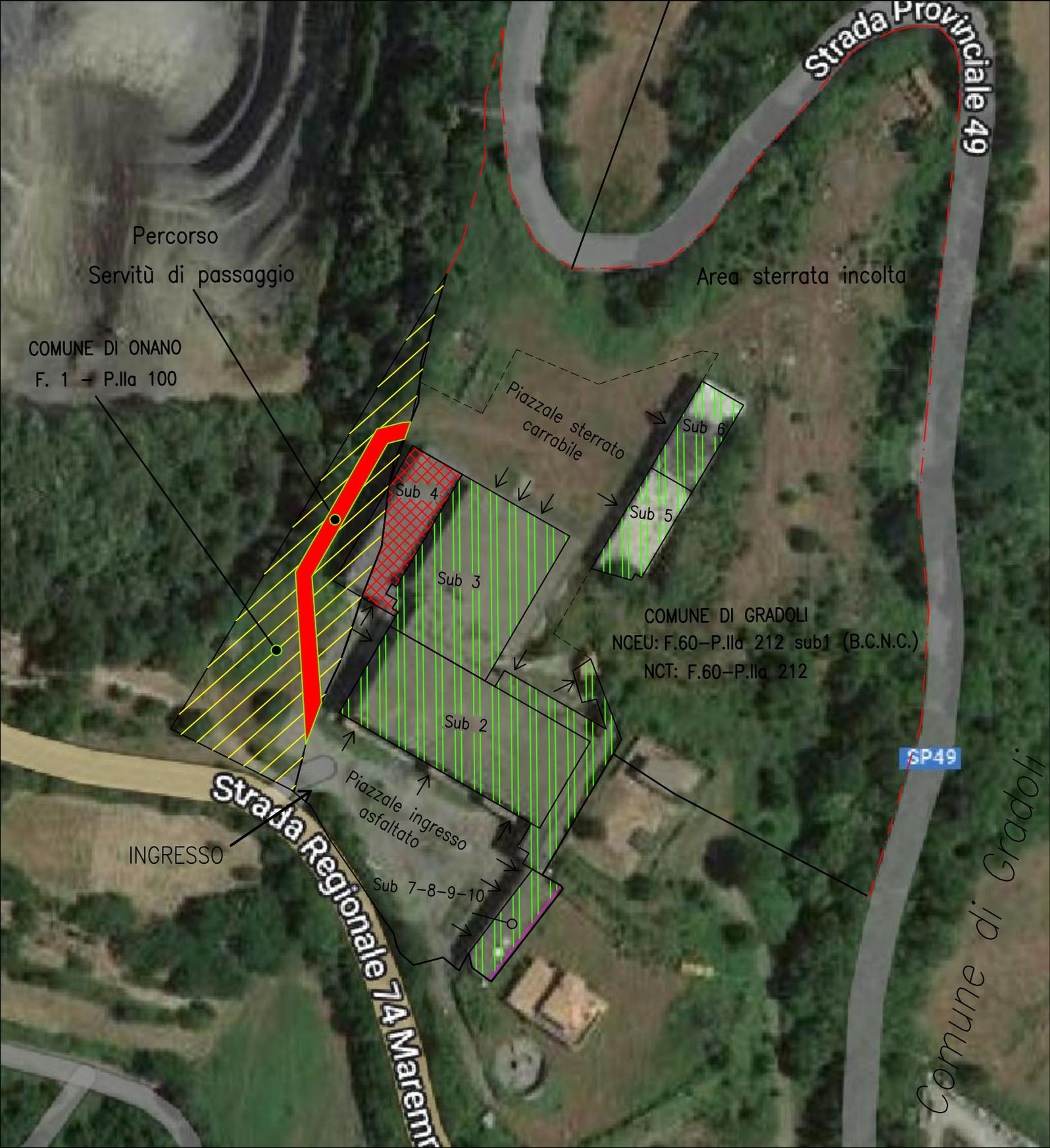
FABBRICATI LOTTO N. 1



FABBRICATO LOTTO N. 2



FRONTE INACCESSIBILE



Percorso

Servitù di passaggio

COMUNE DI ONANO
F. 1 - P.IIa 100

Area sterrata incolta

Piazzale sterrato
carrabile

Sub 4

Sub 3

Sub 6

Sub 5

COMUNE DI GRADOLI
NCEU: F.60-P.IIa 212 sub1 (B.C.N.C.)
NCT: F.60-P.IIa 212

Sub 2

Piazzale ingresso
asfaltato

Sub 7-8-9-10

INGRESSO

Strada Regionale 74 Maremmitica

Strada Provinciale 49

SP49

Comune di Gradoli