

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva n. 159/2020 r.g.e.

Giudice Esecutore: Dott. Antonino Geraci
Custode Giudiziario: Avv. Fiorella Feliciani
C.T.U.: Arch. Ugo Pacifici

SECONDA INTEGRAZIONE ELABORATO PERITALE

Facendo seguito alla richiesta del G.E. disposta nell'udienza del 27/10/2022 al fine di approfondire alcuni argomenti indicati nella relazione del Custode e nell'elaborato integrativo dello scrivente tecnico, si redige la presente ulteriore relazione integrativa.

Testualmente dalla disposizione del G.E.: *".....preso atto di quanto emerge dalla relazione del Custode e dall'elaborato integrativo dell'Esperto e ritenuta l'esigenza che quest'ultimo verifichi l'attuale stato dei luoghi con l'eventuale incidenza sul valore di stima, la necessità di interventi urgenti finalizzati alla conservazione del compendio pignorato, la presenza di servitù di passaggio (ancorchè di mero fatto) a favore di terzi sulla strada esistenda a servizio della strada pignorata."*

Per quanto alle problematiche relative all'incendio sul sito pignorato

Al fine di verificare lo stato dei luoghi dopo le problematiche evidenziate dal Custode nella relazione del 24/10/2022 inoltrata nel deposito telematico, il sottoscritto in data 15/11/2022 si è recato nel sito oggetto di pignoramento rilevando quanto di seguito.

Si rammenta che gli immobili pignorati consistono in un terreno a vocazione agricola di circa cinque ettari, ove era ubicato un magazzino di circa 40 mq, irregolare perché privo del titolo edilizio, tuttavia sanabile secondo le vigenti norme urbanistiche; ulteriormente sul sito, annessi al magazzino e nelle immediate vicinanze, erano presenti anche una serie di baraccamenti precari che fungevano da rimesse attrezzi e ricoveri vari, realizzati con tecniche costruttive improprie ed inadeguate. – Per maggiori dettagli si rimanda al punto 7) della Perizia -.

Alla data del sopralluogo si è riscontrato una totale distruzione dei manufatti fuori terra presenti sul sito a causa di un incendio che ha abbattuto l'intero baraccamento, compreso il magazzino stesso.



Si allega alla presente una nutrita documentazione fotografica del luogo allo scopo di rendere più chiaro lo stato del sito percorso dall'incendio.

I residui dei materiali attaccati dal fuoco sparsi nell'intera area che occupa una superficie di circa 500 mq, hanno lasciato sulla stessa una condizione di devastante degrado sia fisico che ambientale.

Come è visibile dalle foto allegate, soltanto una tettoia in legno, già rilevata e descritta nella Perizia è rimasta inattaccata dal fuoco, al disotto della quale erano presenti alla data del sopralluogo delle attrezzature agricole meccaniche; si è notata la particolare presenza di due trattori in perfetto stato di manutenzione: uno gommato ed un altro a cingoli.

Al fine di rendere effettivamente vendibile il cespite pignorato, si ritiene necessario bonificare l'area in questione per restituire l'originaria vocazione agricola nello strato superficiale del terreno interessato dal fuoco.

A terra si sono rinvenuti una distesa di resti di oggetti e suppellettili inceneriti soprattutto metallici, oltre ad alcuni di questi contenenti apparentemente amianto, - Cisterne, contenitori ed altri materiali con fibre vetrose -, materiali probabile causa di contaminazione del suolo agricolo.

Emerge dalla distesa un container arso in lamiera metallica, oltre a delle travature di acciaio, resti della struttura portante di un solaio di copertura. Tutti materiali ferrosi di notevole dimensione difficilmente trasportabili così come si trovano allo stato attuale, per cui rimane indispensabile eseguire lavori manuali preventivi per frazionare in elementi più piccoli.

La stessa procedura riguarderà anche gli elementi edilizi danneggiati, quali: le fondazioni più o meno profonde dei manufatti incendiati, per lo più caratterizzate da residui di strati di calcestruzzo armato arso, ridotto superficialmente ad uno strato di ghiaia. Anche la vegetazione circostante ha subito danni, con piante avvampate e vegetazione spontanea bruciata rimasti nel sito, anche questa da rimuovere.

Tale degrado ambientale rende necessaria una bonifica generalizzata in modo da ristabilire il regolare ecosistema e la conseguente messa in sicurezza del luogo, lavori di risanamento regolati da un progetto da presentare agli organi competenti (Arpa, Regione, Comune, ecc.) come previsto dal Codice dell'Ambiente – D.Lgs. 3/4/2006 n. 152 -, previo l'ottenimento delle autorizzazioni di rito.

Per cui si ritiene necessario asportare tutto il materiale giacente attualmente in superficie, sia il materiale più minuto che quello più ingombrante, adottando le dovute cautele



soprattutto per i materiali contenente amianto, caricarlo su mezzi meccanici e trasportarlo ad apposita discarica autorizzata.

Demolire con mezzi meccanici i resti dei manufatti fondali fino alla profondità dovuta e i muretti in tufo, per poi trasferire anche questo materiale residuo a discarica autorizzata, scavare e rimuovere per uno strato dovuto il sottosuolo dell'intera area inquinata ed eventualmente impiantare un rimboschimento del sito sanato con piante di olivo, in continuità alla stessa coltura circostante.

Valutare lo stato finale dei lavori di bonifica tramite il campionamento delle analisi del terreno prima e dopo le operazioni di decontaminazione.

Le operazioni di bonifica descritte, necessarie alla risoluzione delle problematiche sopraggiunte dopo la consegna del primo elaborato peritale, nel quale è stato valutato il compendio pignorato, comporteranno dei costi che andranno ad incidere negativamente nel valore complessivo degli immobili.

Pertanto **le operazione di bonifica sopradescritte, vengono quantificate forfettariamente, dopo un analisi tecnica dei costi, in 11.000 €** da detrarre al valore precedentemente stimato.

Per quanto la presenza di servitù di passaggio

Relativamente alla strada che percorre lateralmente l'appezzamento di terreno pignorato, si precisa che la stessa si configura come una "servitù di passaggio" con la tipica rappresentazione a tratto-punto nella mappa catastale che ad ogni buon conto si riallega anche alla presente.

Già una dettagliata descrizione dell'argomento era stata fornita nell'elaborato peritale e nella prima integrazione, ai quali si rimanda per i dettagli descrittivi.

Si tratta di una strada sterrata di circa 400 ml, che congiunge la Strada Provinciale n. 59 con l'ingresso di una costruzione residenziale posto all'estremità opposta del percorso di altra proprietà. Ai lati della strada, oltre al terreno oggetto di perizia insistono altri terreni a vocazione agricola, anche questi di altra proprietà.

Dalla mappa catastale è evidente che la strada, per il tratto interessato dal terreno pignorato, – larga circa 3.00 ml- è interamente inclusa all'interno del confine delle particelle pignorate, tale condizione la configura di fatto come una "servitù di passaggio" per fondo intercluso.

Questo diritto non risulta trascritto all'ultimo atto di compravendita allegato all'elaborato peritale nonostante la servitù sia materialmente e graficamente presente da illo-tempore,



da considerare quindi come una “servitù di fatto”.

Pertanto tenendo conto la limitazione al diritto di proprietà per il tratto di circa 400 ml che la stessa occupa nei confronti del fondo servente, considerando il valore del terreno effettivamente occupato ed il deprezzamento dovuto al danno per il passaggio coattivo sia pedonale che di automezzi, anche se consolidato da molto tempo, **viene quantificata in 8000 €**, l’indennità da detrarre al valore complessivo riportato nella stima del compendio pignorato.

Modifica al valore del compendio pignorato

Alla luce delle sopraggiunte condizioni sopradescritte, dovute sia ai danni derivati dall’incendio che alla riconosciuta servitù di passaggio, si viene a rivalutare il compendio pignorato come di seguito rappresentato, in sostituzione ai valori precedentemente espressi nell’elaborato peritale, si riportano i due schemi di confronto fra i valori di stima dell’elaborato peritale originale e i valori deprezzati scaturiti dalle condizioni sfavorevoli sopradescritte.

SCHEMA VALUTATIVO RIPRESO DALL’ELABORATO PERITALE

IMMOBILI	VALORE DI MERCATO €	DETRAZIONI		TOTALI €
		Demolizioni e Ripristini €	Sanatoria €	
Terreno	79215	21000	/	58215
Magazzino	12000	/	6000	6000
TOTALE Arrotondamento				64215 64000



SCHEMA VALUTATIVO ALLO STATO ATTUALE

IMMOBILI	VALORE DI MERCATO €	DETRAZIONI		TOTALI €
		Bonifica da incendio €	Servitù di passaggio €	
Terreno	79215	11.000	8.000	60.215
TOTALE Arrotondamento				60.215 60.000

I costi delle demolizioni dei fabbricati abusivi, sono esclusi dalle valore effettivo del compendio pignorato perché soppressi dall'incendio; nel calcolo del valore attuale sono stati rimpiazzati dai costi necessari a bonificare l'area danneggiata; inoltre il magazzino riconosciuto in Perizia come l'unico immobile sanabile, (ancorché abusivo), come tale rientrante nel valore pignorato originale, oggi giorno non è più esistente, quindi anche questo importo ed il relativo costo di sanatoria, vengono eliminati dal calcolo dei beni valutati attualmente.

Inoltre dal valore del terreno determinato, viene detratta anche l'indennità riconosciuta nella servitù di passaggio, pertanto, come riassunto nello schema valutativo dello stato attuale, in base alle esposizioni descritte nella presente trattazione, **il valore complessivo dei beni pignorati ammonta a 60.000 euro**, da considerare sostitutivo rispetto al valore riportato nell'elaborato peritale.

Tanto si doveva ad evasione dell'incarico ricevuto.

Acquapendente lì 23/11/2022

L'Esperto Estimatore
Arch. Ugo Pacifici
Arch. Ugo Pacifici
Ordine Architetti Pianificatori
Paesaggisti Conservatori
della Provincia di Viterbo al n. 244



Allegati: Documentazione fotografica

Mappa catastale

