

Relazione INTEGRATIVA di C.T.U.

Es. imm. 113/2010 [REDACTED]

Il sottoscritto Geom. Mizzelli Giorgio iscritto al collegio dei Geometri di Viterbo al n.1056, con Studio a Fabrica di Roma in viale degli Eroi n.143/4 (Tel/fax0761569785), già nominato C.T.U. dal G.E. nell'esec. imm. di cui all'intestazione, in data 08/05/2018 ha ricevuto l'incarico a seguito di scioglimento della riserva posta nell'udienza del 12/04/2018, e qui deposita la presente in risposta al quesito posto:

“Assegna al C.T.U. termine di giorni 60 per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa, corredata di quadro sinottico, volta a valutare la possibilità di porre in vendita il compendio pignorato, anche in unico lotto, tenuto conto dell'insistenza su area comune”.

Il sottoscritto in data 08/06/2018 ha effettuato un ulteriore sopralluogo come da verbale depositato dal Custode, al fine di verificare lo stato dei luoghi, verificando che avanzamento dei lavori, attrezzature di lavoro e opere provvisorie, sono rimaste pressoché le stesse di cui ai sopralluoghi precedenti; come documentato dalle fotografie nell'allegato “A”.

Prima di ogni ulteriore valutazione ritiene indispensabile ricordare che nella relazione di C.T.U. del 28/03/2012, si è formato il lotto 1), Abitazione, dotata di propria e separata identificazione, particella 1662; detto immobile è occupato dai promissari acquirenti, di cui al preliminare di compravendita allegato “B”, e giusta domanda giudiziale “Trascritta” come in allegato “C”; quindi non è conveniente coinvolgere il bene nella ulteriore formazione di lotti, visto che è comunque vendibile singolarmente, ed è oggetto di valutazione di “opponibilità” alla vendita.

Per quanto ai restanti beni il sottoscritto valuta (come da incarico) che la scelta della vendita in unico lotto, non è conveniente in quanto deprezza sensibilmente il valore immobiliare, visto che i beni sarebbero proponibili solo ad una ristretta e specifica cerchia di compratori individuabili in soli imprenditori edili, e non coinvolgerebbe la più ampia “massa” di persone comuni in cerca di abitazione. Per questo ritiene giusto e conveniente procedere al già proposto e preventivato frazionamento con conseguente posizionamento di paletti in ferro o legno (ben visibili) che delimitino le aree esclusive pertinenti alle singole abitazioni, e l'area comune da destinare a strada; tale operazione permetterebbe con il minimo impegno di spesa proposto, di mantenere inalterati i valori già attribuiti ai lotti nella C.T.U. presentata. Infatti il deprezzamento dato dall'attuale stato di abbandono sarebbe compensato dal valore delle aree di corte assegnate ai singoli lotti.

Per quanto alla scelta “sconsigliata” di vendere in un unico lotto, (escludendo comunque il lotto 1), si applica, per le ragioni dette sopra, una svalutazione pari al 20% dai prezzi indicati in perizia, per cui si evidenzia e ribadisce come tale possibilità sia del tutto sconsigliata.

In adempimento all'incarico, indica comunque come **possibile** la vendita dei beni posti sull'area indivisa, in un unico lotto. Per cui predispone la formazione dei lotti seguendo descrizioni e consistenze di cui alla relazione depositata il 28/03/2012, ovvero forma due lotti; - Lotto 1) invariato; - Lotto 2) formato dall'insieme dei lotti 2), 3), 4) e 5); il tutto riassunto nel quadro sinottico allegato "D".

Accertata la loro consistenza si descrivono gli immobili pignorati che si trovano nel Comune di Vitorchiano (VT) in contrada Paparano ovvero:

**Lotto 1) abitazione a piano terra, magazzino e sala hobby al piano seminterrato, e locale tecnico al piano primo, censita in catasto fabbricati al foglio 19 particella 1662 abitazione categ. A2 classe "3" di 6,5 vani, Rendita € 503,55; confinante con detta via, residua proprietà Foredil srl e proprietà Nevi, salvo altri. È compresa nel lotto quota indivisa della particella 1661 (strada) e l'**area** distinta in catasto Fabbricati al foglio 19 particella 1664 (porzione ex 1639 sub.1) Categoria Area urbana, Consistenza 17 mq, area sosta con accesso appunto dalla 1661.**

**Lotto 2) nr. 4 abitazioni** composte ognuna da piano terra e primo, oltre a magazzino-garage al piano seminterrato, censite in catasto Fabbricati al foglio 19 particelle 1639 sub.5-6-7-8 tutte categoria F3; confinanti con strada Paparano e particelle 1661,1680 e 405. È compresa nel lotto 2) la quota indivisa della particella 1639 sub.9. Si rimanda alla relazione di C.T.U. depositata il 28/03/2012, per le descrizioni in dettaglio dei beni oggetto della presente, tutti con ingresso principale da Strada Paparano in Vitorchiano (VT).

Sulla base dei documenti in atti, assunte le opportune informazioni presso agenzie che trattano immobili nella zona; soggetti che hanno effettuato recenti compravendite in loco; competenti uffici dell'agenzia delle Entrate; valutando le caratteristiche ambientali estrinseche ed intrinseche (posizione, stato di conservazione, vetustà, luminosità, rumorosità, viabilità, panoramicità, giacitura del terreno ecc.), dopo un'accurata indagine conoscitiva dei prezzi di mercato della zona, vista l'ottima posizione a ridosso dell'importante asse stradale Orte-

Viterbo; la presenza delle opere di urbanizzazione; la tecnica costruttiva del complesso edificato e delle finiture (ove realizzate), la costante richiesta di beni simili proveniente dal mercato della vicina città di Viterbo; **considerando per il Lotto 2)**, una svalutazione del 20% per i motivi esposti, **Determina i prezzi in:**

- **lotto 1) 2.200 €/mq** x l'abitazione di mq 34,00; **1150 €/mq** x locali tecnici, magazzini e garage di mq 106,60; **550 €/mq** x terrazzi e balconi di mq 74,12; **20 €/mq** x il terreno (pertinenza) circostante di mq 100, e per la particella 1664 di mq 17,00;

- **lotto 2)** (ex lotto 2) **1.440 €/mq** x l'abitazione di mq 28,82 ; **760 €/mq** x locali tecnici, magazzini e garage di mq 88,00; **360 €/mq** x terrazzi e balconi di mq 68,35; (ex lotto 3) **1.040 €/mq** x l'abitazione di mq 34,60; **640 €/mq** x locali tecnici, magazzini e garage di mq 96,60; **280 €/mq** x terrazzi e balconi di mq 57,33; (ex lotto 4) **1.000 €/mq** x l'abitazione di mq 34,60 ; **600 €/mq** x locali tecnici, magazzini e garage di mq 59,00; **240 €/mq** x terrazzi e balconi di mq 21,30; (ex lotto 5) **1.040 €/mq** x l'abitazione di mq 34,50 ; **640 €/mq** x locali tecnici, magazzini e garage di mq 90; **280 €/mq** x terrazzi e balconi di mq 55,30. Al lotto 2) si deve aggiungere il prezzo relativo alla citata area di pertinenza (part.1639 sub. 9) indivisa pari a 20,00 €/mq x area di mq 851 circa.

INDICA i prezzi base d'asta per le quote intere (1/1) (effettuando piccoli arrotondamenti)

**Lotto 1)** abitazione, locali annessi e terreno in € 240.500,00

(Duecentoquarantamilacinquecento,00);

**Lotto 2)** abitazioni, locali annessi e area comune in € 448.000,00

(Quattrocentoquarantottomila,00);

quali valori venali al comune commercio degl'immobili stimati sull'aspetto economico del più probabile valore di mercato ottenuto per comparazione con beni simili nella zona.

Il sottoscritto in data 14/06/2018 ha inviato la presente con e-mail Certificata (PEC) al Custode, al legale dell'esecutato, al creditore procedente ed agli intervenuti. Alla data ultima del

02/07/2018 sono quindi pervenute le seguenti “osservazioni di parte” a cui segue puntuale risposta:

- Avv. Maria Giacinta Amodio:

1) *“Notavo che, salvo errore, non sono indicati attività, tempi e costi relativi al frazionamento, indicazioni pure richieste e comunque utili alla Procedura”*

Preventivo inviato all’Avv. Amodio, già depositato in Tribunale il 20/07/2017.

2) *“Il Preventivo di Spesa al quale ha fatto riferimento non è completamente idoneo a rispondere alle esigenze della Procedura. La pregherei di integrarla con l’indicazione anche dei tempi del frazionamento in modo che i Procuratori dei creditori ed il G.E. possano avere più elementi per la decisione”*

Alla presente nota il sottoscritto precisa che il preventivo (che si trova in atti) per il frazionamento in questione è confermato nella sua interezza, al fine di facilitarne la visione lo allega alla presente relazione integrativa quale allegato “E”; specifica che tale operazione catastale potrà essere eseguita dal sottoscritto in circa trenta giorni lavorativi, dal ricevimento dell’incarico, alle condizioni che il lotto in oggetto sia reso disponibile all’accesso in particolare rimuovendo le erbe infestanti.

**Elenco degli allegati:**

A) fotografie; B) preliminare compravendita; C) Trascrizione “domanda giudiziale”; D) quadro sinottico; E) preventivo/offerta.

Ribadisce che la presente integra la relazione di C.T.U. depositata il 28/03/2012.

Tanto doveva per adempire all’incarico affidatogli.

Fabrica di Roma (VT) 09/07/2018

IL C.T.U.  
Geom. Giorgio Mizzelli