

ASTE
GIUDIZIARIE®

T R I B U N A L E D I V I T E R B O

ASTE
GIUDIZIARIE®

Sezione Civile

G.I. Dott. Federico Bonato

ASTE
GIUDIZIARIE®

Causa Civile N. 2414/2022 R.G.

Fiorella Nenci

(Avv. Giorgio Sciarrini)

c/

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Avv. Anna Fabiani)

*

C O N S U L E N Z A T E C N I C A D ' U F F I C I O

ASTE
GIUDIZIARIE®

Udienza del giorno 14/11/2024

ASTE
GIUDIZIARIE®

* *

Il sottoscritto Geom. Tommaso Vigarelli, regolarmente iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Viterbo al n. 786, con studio tecnico a Canino (VT) in Via Udine n. 3, premesso:

- che, è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la Causa Civile n. 2414/2022 R.G. promossa dall'Avv. Fiorella Nenci contro il Tribunale di Viterbo;

ASTE
GIUDIZIARIE®

- che, nell'udienza del 06.12.2023, il Giudice Dott. Federico Bonato del Tribunale di Viterbo, nominava lo scrivente Geom. Tommaso Vigarelli CTU nella Causa Civile n. 2414/2022, il quale accettava formalmente l'incarico prestando il giuramento di rito con dichiarazione del 19.02.2024;

- che nell'udienza del 28.02.2024, il Giudice Dott. Federico Bonato gli assegnava *“l'incarico di indicare il valore del compendio pignorato, divisibilità in natura, formazione di quote”*;

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



- che, il giorno 29.03.2024 alle ore 10:00, come stabilito nella dichiarazione di accettazione dell'incarico e giuramento del CTU del 19.02.2024, il sottoscritto C.T.U. procedeva a dare inizio alle operazioni peritali presso gli immobili oggetto di causa in parte siti in Comune di Vignanello (VT), e rispettivamente: l'abitazione in Via della Mola n. 56, distinto al Catasto Fabbricati nel foglio 9 particella 694 sub. 7, ed il magazzino in Via Valle Minore n. 311, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 9 particella 482 sub. 1; ed il terreno in agro del Comune di Gallese (VT) e distinto al Catasto Terreni nel foglio 1 particella 85, il tutto come riportato nel relativo verbale redatto a conclusione dell'accesso ([all. 1](#));
- che, nel suddetto accesso del 29/03/2024, il sottoscritto procedeva ad effettuare il rilievo di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili oggetto di causa ed estimativamente occorrenti al fine della esauriente risposta ai quesiti affidati e, per gli stessi redigeva un rilievo diretto delle misurazioni per gli immobili urbani, oltre ad un rilievo fotografico inerente l'intero compendio ([all. 5](#)); al termine della riunione redigeva apposito verbale ([all. 1](#));
- che, dalle risultanze scaturite dal suddetto accesso, dallo studio della documentazione contenuta all'interno dei fascicoli in atti, di quella reperita nei registri catastali e nei fogli di mappa catastali dell'Agenzia del Territorio di Viterbo ([all.ti 2,3,4](#)), negli accertamenti e verifiche compiute presso i competenti Uffici del Comune di Vignanello e Gallese (VT), presso, l'Ufficio della Conservatoria dei RR.II. di Viterbo e, fatte le necessarie ricerche di mercato del caso presso le Agenzie Immobiliari che operano nella zona d'interesse, attingendo le dovute informazioni presso le banche dati delle quotazioni immobiliari ufficiali ([all. 7](#)), il sottoscritto è in grado di riferire quanto segue.

RELAZIONE TECNICA

Risposta al quesito 1)

“indicare il valore del compendio pignorato;”

*

Individuazione dei beni:

I beni oggetto di pignoramento e della presente relazione, trattasi

rispettivamente di n. 2 immobili urbani siti in Comune di Vignanello (VT) ed un terreno ricadente in agro del Comune di Gallese (VT), il tutto come di seguito classificati:

- Appartamento con annesso vano sottoscala il tutto ubicato in Comune di Vignanello (VT) in Via della Mola n. 56, interno 1, distinto in C.F. al fg. 9 p.lla 694 sub. 7, Cat. A/2 di classe 1° della consistenza di 4,5 vani, superficie catastale totale 100mq, totale escluse le aree esterne mq 98, rendita €. 278,89, piani Terra e primo ([all. 2](#));
- Locale magazzino ubicato in Comune di Vignanello (VT) in Via Valle Minore n. 311, distinto in C.F. al fg. 9 p.lla 482 sub. 1, Cat. C/2 di classe 3° della consistenza di 61mq, rendita €. 59,86, piani Terra e seminterrato; ad oggi a seguito di variazione toponomastica del 10.11.2016 la via di ricadenza risulta essere variata in Via Vittorio Olivieri n. 311 ([all. 3](#));
- Terreno agricolo in Comune di Gallese (VT), in località Punta delle Monache, distinto in C.T. al fg. 1 p.lla 85, seminativo arborato di classe 3°, della superficie di ha 0.32.00, Reddito Dominicale €. 16,53, Reddito Agrario €. 8,26 ([all. 4](#));

Gli stessi come già individuati dal CTU nella EI n 75/2019 RG del Tribunale di Viterbo, vengono di seguito meglio descritti:

Lotto n. 1: Appartamento in Comune di Vignanello (VT) con annesso vano sottoscala ubicato in Via della Mola n. 56, interno 1, distinto in C.F. al fg. 9 p.lla 694 sub. 7;

Descrizione:

Trattasi di una unità abitativa sita al piano primo con annesso sottoscala di pertinenza al piano terra, ricadente in un fabbricato condominiale composto da cinque piani ove insistono un totale di n. 3 appartamenti, n. 3 autorimesse e un magazzino. Il fabbricato è stato edificato nella seconda metà degli anni 70 ed ha struttura in elevazione mista del tipo tradizionale costituita da muratura in blocchi di tufo collegati da malta bastarda ed orizzontamenti in latero cemento; esternamente la facciata principale rivolta ad ovest e prospiciente Via della Mola risulta intonacata, mentre le facciata retrostante rivolta ad est risulta essere priva di finitura esterna con i blocchi di tufo a vista e prospiciente su di una intercapedine di affaccio e areazione facente parte del medesimo fabbricato

de quo; per i restanti due lati a nord ed a sud il fabbricato risulta edificato in adiacenza con costruzioni di altra proprietà;

L'ingresso al fabbricato di ricadenza dell'unità immobiliare in oggetto avviene per mezzo di un portoncino realizzato in alluminio e vetro posto al civico n. 56, comune a tutte le abitazioni ivi ubicate; superate due rampe di scale condominiali rivestite in granito, si arriva al piano primo, ove è ubicata la porta di accesso all'unità abitativa in oggetto realizzata con un portoncino in legno massello di colore marrone; gli infissi interni sono in legno alcuni con riquadri in vetro all'inglese, mentre quelli esterni sono in alluminio e vetro camera con persiane esterne. Dal portoncino capo scala, si ha accesso diretto alla zona giorno, costituita da un ampio soggiorno ed una adiacente cucina aventi entrambe affacci finestrati prospicienti via della Mola attraverso i quali è possibile avere accesso al balcone esterno esclusivo della medesima abitazione; mentre per mezzo di un disimpegno posto a destra della porta di ingresso principale, si ha accesso agli ambienti della zona notte composti da due camere da letto ed un bagno aventi affacci finestrati prospicienti verso l'intercapedine esterna condominiale. Internamente l'appartamento presenta finiture di civile abitazione con pavimento costituito da piastrelle tipo granito grigio e pareti intonacate e tinteggiate, ad eccezione del bagno ove risultano essere realizzate in gres di colore chiaro con rivestimento alle pareti in piastrelle del medesimo materiale; è dotato di impianto di riscaldamento con radiatori in ghisa alimentati da una termostufa idro a pellet, mentre per quanto riguarda la fornitura del gas per la cottura dei cibi e l'alimentazione della caldaia interna esistente nel locale cucina necessaria per la produzione di acqua calda sanitaria, l'unità immobiliare risulta allacciata alla rete di distribuzione pubblica di gas metano presente in zona; l'impianto elettrico è del tipo civile abitazione con comandi, placche e frutti risalenti all'epoca di edificazione ed allacciato alla rete pubblica; vi è infine l'impianto idrico e fognario anch'essi allacciati alle rispettive reti pubbliche presenti;

Internamente l'appartamento ha un'altezza utile di 2,90m e si sviluppa per una superficie utile interna rilevata di circa 83,68 mq oltre il balcone esterno della superficie di 7,66mq ed il tutto si trova in buono stato di conservazione in linea con la relativa vetustà dell'immobile;

Annesso a tale abitazione vi è un piccolo vano sottoscala ubicato al piano terra

avente accesso per mezzo di una porta in legno e dotato di pavimentazione in piastrelle rettangolari, pareti intonacate ed un punto luce; internamente ha un'altezza variabile da un massimo di 1,50m ad un minimo di 1,00m ed una superficie utile interna rilevata di circa 5,00mq;

Lotto n. 2: Locale magazzino ubicato in Via Valle Minore n. 311, distinto in C.F. al fg. 9 p.lla 482 sub. 1;

Descrizione:

Trattasi di un locale ad uso magazzino sito al piano terra con annesso locale scantinato al piano seminterrato, ricadente in un fabbricato composto da tre piani fuori terra ove insistono altre unità immobiliari di altra proprietà; Il fabbricato di ricadenza è stato edificato presumibilmente negli anni 60 ed ha struttura in elevazione del tipo tradizionale costituita da blocchi di tufo squadriati collegati con malta bastarda e orizzontamenti in latero cemento; esternamente la facciata principale prospiciente la Via Vittorio Olivieri risulta intonacata e tinteggiata, mentre le facciata retrostante risulta addossata all'adiacente banco tufaceo; per i restanti due lati ad ovest e ad est il fabbricato risulta edificato in adiacenza con altre costruzioni di altra proprietà;

L'ingresso al magazzino in oggetto avviene per mezzo di un varco dotato di saracinesca avvolgibile in ferro ad apertura manuale ubicata al civico 311 di Via Vittorio Olivieri (già Via Valle Minore n. 311 modificata a seguito di variazione toponomastica del 10.11.2016); superato tale varco si ha accesso diretto al piano terra del magazzino di forma geometrica regolare e della superficie utile interna di circa 28,37mq, avente pavimentazione grezza in cemento e pareti rivestite con intonaco rustico grossolano; i soffitti sono allo stato rustico privi di rasatura; da tale ambiente, per mezzo di un'apertura della larghezza di circa 80cm si accede ad un ulteriore locale scantinato ubicato al piano interrato, il quale alla data di sopralluogo non è risultato visitabile a causa dei materiali ingombranti ivi presenti che non ne hanno consentito il pieno accesso e visione; lo stesso risulta scavato direttamente nel masso tufaceo e per la sua discesa è presente una scala anch'essa scavata nel pietrame naturale; non essendo stato possibile accedere direttamente al locale, prendendo a riferimento la superficie catastale desumibile dagli archivi catastali, si presume che l'ambiente al piano interrato abbia una superficie utile

di circa 33mq; L'unità immobiliare in questione risulta dotata del solo impianto elettrico, realizzato in maniera grossolana e non a norma di legge; Il tutto si trova in sufficiente stato di conservazione;

Lotto n. 3: Terreno ubicato in Comune di Gallese (VT), in Località Punta delle Monache, distinto in C.T. al fg. 1 p.lla 85;

Descrizione:

Trattasi di un piccolo terreno agricolo della superficie catastale di ha 0.32.00 raggiungibile per mezzo di una strada sterrata che si origina dalla Strada Provinciale n. 34 Gallesana; sul terreno sono presenti alcuni filari di vite comune, alcune piante di ulivo e alberature da frutto;

Dal sopralluogo è stato possibile confermare quanto già rilevato nell'elaborato peritale in atti inerente l'E.I. n. 75/2019 R.G. e nel particolare la presenza sul terreno di manufatti non autorizzati e per i quali non è possibile procedere ad alcuna sanatoria edilizia e nel particolare trattasi di:

- Due baracche in lamiera metallica delle dimensioni in pianta di circa 5,00m x 3,00m ciascuna prive di fondazione e poggiate a terra su alcuni blocchi di tufo a secco;
- Una struttura delle dimensioni complessive in pianta di circa 12,00m x 6,00m costituita da un corpo principale avente struttura in legno e ferro, un adiacente box prefabbricato realizzato con pannelli coibentati ed un ulteriore box in legno, il tutto poggiante su una base in calcestruzzo;

Il terreno non è dotato di alcun impianto ed alla data di sopralluogo le colture ivi praticate appaiono in buono stato e ben mantenute;

Inoltre, il terreno non risulta avere una ordinaria potenzialità edificatoria non raggiungendo il lotto minimo previsto per l'edificazione e l'area di ricadenza risulta soggetta al vincolo di distanza dai corsi d'acqua di cui all'art. 142 comma 1 lett. c) del D.Lgs. 42/04;

Vista la Comunicazione del 02.12.2019 n. 8750/2019 del Comune di Gallese nella quale lo stesso dichiarava che sul terreno in oggetto non risulta il rilascio di titoli abilitativi per l'edificazione; considerato che alla data di sopralluogo come detto in precedenza è emersa la presenza sul terreno di manufatti e strutture non autorizzate e che in base alle norme urbanistico edilizie del Comune di Gallese non risultano sanabili; alla luce di ciò, pertanto, si ritiene

necessario prevedere la demolizione e smaltimento a rifiuto autorizzato dei manufatti detti, il cui costo, compensati i materiali e strutture di recupero, risulta correttamente individuabile nella somma di €. 1.300,00, che verrà detratto dal valore di stima;

*

Criteri di Stima

Il sottoscritto CTU ha proceduto alla valutazione degli immobili in oggetto, data la loro natura e caratteristiche, classificandoli in tre lotti separati così come già operato dal CTU nella procedura esecutiva ([all. 8](#)).

Di conseguenza si è proceduto ad individuarne il loro più probabile valore di mercato alla data odierna.

Nella valutazione dei cespiti oggetto di causa sono stati considerati e compensati con opportuni coefficienti, la loro ubicazione nel territorio dei Comuni di Vignanello e Gallese, la loro soggettiva fruibilità e accessibilità, il loro stato di conservazione e mantenimento, lo stato di lecita urbanistica, la destinazione urbanistica e la dotazione di impianti e la relativa vetustà intrinseca del bene.

Il tutto è stato rapportato e confrontato con l'attuale richiesta di mercato di immobili simili nei citati Comuni di Vignanello e Gallese (VT) ([all. 7](#)).

A tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti del settore e presso le agenzie immobiliari del luogo, prendendo anche in considerazione i prezzi dell'Osservatorio Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo pubblicati per il primo semestre del 2023 oltre a quelli del secondo semestre 2023 e relativi alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate riferite ai Comuni detti (OMI) ([all. 7](#)).

**

Conteggi di Stima:

Dopodiché si è proceduto ad effettuare una media tra i suddetti tre valori di stima, ricavati in rapporto allo stato di fatto, nonché allo stato di conservazione degli stessi cespiti e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del loro più congruo valore venale.

Il tutto è stato poi riportato nell'apposito foglio di calcolo che si allega alla presente perizia, compreso il riepilogo della “*Stima media ponderata della massa da dividere*” ed una ipotesi di suddivisione sulla base della quota riconducibile al debitore esecutato ([all. 8](#)).

Fatti gli opportuni calcoli quindi, si è determinato un valore di mercato medio All'attualità riferito ad ogni singolo cespite oggetto di causa come di seguito riportato:

LOTTO 1 - Unità Abitativa al piano primo con annesso vano sottoscala al piano terra, sito in Comune di Vignanello (VT) in Via della Mola n. 56 distinto in Catasto Fabbricati al fg. 9 p.lla 694 sub. 7:

STIMA MEDIA PONDERATA LOTTO 1					
Ambiente	Superficie reale	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	Valore Medio
LOTTO 1 - Vignanello (VT) Catasto Fabbricati foglio 9 p.lla 694 sub. 7					
Soggiorno	26,48	€ 25.156,00	€ 21.316,40	€ 17.166,36	€ 21.212,92
Cucina	15,89	€ 13.585,95	€ 11.512,31	€ 9.271,00	€ 11.456,42
Disimpegno	2,64	€ 2.006,40	€ 1.700,16	€ 1.369,16	€ 1.691,91
Camera	17,47	€ 16.596,50	€ 14.063,35	€ 11.325,39	€ 13.995,08
Bagno	6,25	€ 5.343,75	€ 4.528,13	€ 3.646,55	€ 4.506,14
Camera	14,95	€ 14.202,50	€ 12.034,75	€ 9.691,73	€ 11.976,33
Balcone	7,66	€ 2.183,10	€ 1.849,89	€ 1.489,74	€ 1.840,91
Sottoscala	5,00	€ 807,50	€ 684,25	€ 551,03	€ 680,93
TOTALE		€ 79.881,70	€ 67.689,23	€ 54.510,97	€ 67.360,63

Il valore venale stimato del lotto n. 1, relativamente all'intero della piena proprietà è pari ad €. 67.360,63;

Considerando la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà riconducibile alla provenienza oggetto della presente procedura si calcola il relativo valore come di seguito: $\text{€} . 67.360,63 / 2 = \text{€} . 33.680,315$;

LOTTO 2 – Locale magazzino al piano terra e scantinato, sito in Comune di Vignanello (VT) in Via Valle Minore n. 311, distinto in Catasto Fabbricati al fg. 9 p.lla 482 sub. 1:

STIMA MEDIA PONDERATA LOTTO 2					
Ambiente	Superficie reale	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	Valore Medio
LOTTO 2 - Vignanello (VT) Catasto Fabbricati foglio 9 p.lla 482 sub.1					
P. T. - Magazzino	28,37	€ 10.851,53	€ 8.681,22	€ 6.936,11	€ 8.822,95
P. Interrato - Scantinato	33,00	€ 1.445,40	€ 1.156,32	€ 923,88	€ 1.175,20
TOTALE		€ 12.296,93	€ 9.837,54	€ 7.859,99	€ 9.998,15

Il valore venale stimato del lotto n. 2, relativamente all'intero della piena proprietà è pari ad €. 9.998,15;

Valore quota di $\frac{1}{2}$ della Piena Proprietà riconducibile alla provenienza del
è pari a: €. 9.998,15/2 = €. 4.999,075;

*

LOTTO 3 - terreno ubicato in Comune di Gallese (VT), in Località Punta delle Monache, distinto in Catato Terreni al fg. 1 p.lla 85:

STIMA MEDIA PONDERATA LOTTO 3					
Ambiente	Superficie reale	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	Valore Medio
LOTTO 3 - Terreno agricolo in Gallese (VT) Foglio 1 p.lla 85					
P.lla 85 - Vigneto	3.200	€ 7.200,00	€ 4.416,00	€ 10.714,25	€ 7.443,42
TOTALE		€ 7.200,00	€ 4.416,00	€ 10.714,25	€ 7.443,42
a detrarre costi rimozione opere abusive					€ 1.300,00
TOTALE					€ 6.143,42

Relativamente al terreno di cui al presente Lotto n. 3, si è provveduto a detrarre i costi necessari ai fini di rimozione e smaltimento a recupero delle strutture non autorizzate ivi insistenti per una spesa stimabile in €. 1.300,00 comprese e compensate le strutture recuperabili; Pertanto al valore stimato di €. 7.443,42 si è provveduto a stornare €. 1.300,00, determinando un valore attuale finale del lotto di €. 6.143,42;

Considerando la quota di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà riconducibile alla provenienza ed oggetto della presente procedura civile si calcola il relativo valore è pari a €. 6.143,42/2 = €. 3.071,71;

**

Risposta al quesito 2)*“divisibilità in natura”*

Analizzando attentamente la consistenza e conformazione degli immobili, nonché le risultanze della stima della massa è stato accertato che non vi è una possibilità di divisione in natura.

Difatti non ci sono i presupposti per una comoda e conveniente divisione stante la conformazione nello specifico dell’abitazione di cui al lotto n. 1, si ritiene né economicamente giustificabile né progettualmente appropriato, procedere al frazionamento in due singole unità immobiliari autonome e separate.

Nel particolare, come detto, l’unico immobile per il quale si potrebbe immaginare un suo frazionamento in due unità immobiliari autonome potrebbe essere l’abitazione di cui al lotto n. 1, ma come già detto tale frazionamento, oggettivamente non risulta né conveniente economicamente né indicato progettualmente; in primo luogo perché il bene in questione è costituito da un unico appartamento con caratteristiche di funzionalità complementari, a destinazione unifamiliare, dotato di impianti: elettrico, idrico, fognario e di riscaldamento, concepiti per una sola abitazione. L’immobile inoltre ha un solo accesso; pertanto, considerata anche la relativa modesta dimensione, per una ipotetica divisione in due unità, si nutrono dubbi sulla effettiva fattibilità, la quale sarebbe verificabile solo previo l’esecuzione di una progettazione particolareggiata, con conseguente completa rivisitazione dell’appartamento, sia nella parte strutturale, che nella suddivisione interna, con conseguenziale rifacimento di tutti gli impianti e quindi con investimenti di denaro tali da annullare o per lo meno fortemente diminuire lo stesso attuale valore del bene e quindi si ritiene che non vi sia una ben che minima convenienza.

Pertanto, per le motivazioni sopra edotte una comoda divisione o un frazionamento in singole unità (autonome e separate), a giudizio dello scrivente non è economicamente conveniente.

La stessa cosa diconsi per i lotti n. 2 e n. 3, il primo in quanto di modeste dimensioni e dotato di un solo accesso, mentre il terzo immobile che è un terreno di soli mq. 3200,00 non vi è nessuna convenienza essendo già notevolmente al di sotto della minima unità colturale in rapporto alle colture in

Risposta al quesito 3)*“formazione di quote;”*

Ai fini della presente procedura, stante l'impossibilità di procedere ad una divisione in natura ne tanto meno a frazionamenti dei singoli lotti, lo scrivente ha provveduto a predisporre la formazione delle quote e poi per completezza una sola ipotesi divisionale che non preveda modifiche della consistenza degli stessi, ma conguagli in denaro, il tutto come da tabella di seguito riportata:

RIEPILOGO STIMA MEDIA PONDERATA					
LOTTO	STIMA CCIAA	STIMA OMI	STIMA MERCATO	SOMME A DETRARRE	VALORE MEDIO
Lotto 1 Abitazione	€ 79.881,70	€ 67.689,23	€ 54.510,97		€ 67.360,63
Lotto 2 Magazzino	€ 12.296,93	€ 9.837,54	€ 7.859,99		€ 9.998,15
Lotto 3 Terreno	€ 7.200,00	€ 4.416,00	€ 10.714,25	€ 1.300,00	€ 6.143,42
	€ 99.378,63	€ 81.942,77	€ 73.085,21		€ 83.502,20
Quota di 1/2 in capo al FU Dezi Americo					€ 41.751,10

Pertanto dalla lettura della sopra tabella la quota riconducibile al debitore esecutato è pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intera massa stimata e quantificabile ad €. 41.751,10.

IPOTESI DIVISIONE CON CONGUALIO				
LOTTO	VALORE MEDIO	QUOTA DI 1/2 FU DEZI AMERICO	QUOTA "A"	QUOTA "B"
Lotto 1 Abitazione	€ 67.360,63	€ 33.680,32	€ 67.360,63	
Lotto 2 Magazzino	€ 9.998,15	€ 4.999,08		€ 9.998,15
Lotto 3 Terreno	€ 6.143,42	€ 3.071,71		€ 6.143,42
Conguaglio			-€ 25.609,53	€ 25.609,53
TOTALE	€ 83.502,20	€ 41.751,10	€ 41.751,10	€ 41.751,10



Essendo la massa stimata indivisibile in natura in rapporto alle quote spettanti al debitore, tale ipotesi divisionale prevede un conguaglio in denaro, difatti alla Quota “A” verrebbe assegnata la proprietà 1/1 della dell'appartamento di cui al lotto n. 1 per un valore di €. 67.360,63 mentre alla quota “B” verrebbe assegnata la quota di 1/1 della proprietà del magazzino e del terreno di cui ai lotti n. 2 e n. 3 per un valore di €. 25.609,53, così facendo, si origina una differenza a conguaglio di €. 25.609,53 a favore della parte assegnataria dei lotti n. 2 e n. 3;

*

La presente relazione, completa di tutti gli allegati entro i termini stabiliti, viene trasmessa a mezzo posta certificata a tutte le parti costituite in causa in conformità a quanto disposto dal Giudice Dott. Federico Bonato, si attendono entro il 12 giugno 2024 le eventuali osservazioni al presente elaborato.

Dopodiché, entro i termini stabiliti, si procederà al deposito in Cancelleria della presente consulenza tecnica d'ufficio, delle eventuali osservazioni delle parti e di una sintetica valutazione delle stesse.

Tanto riferisce il sottoscritto in questa sua relazione a completa evasione dell'incarico ricevuto.

Canino, lì 28/05/2024

Il C.T.U.
Geom. Tommaso Vigarelli

**

Nei termini sopra indicati non è pervenuta alcuna osservazione delle parti.

Ragion per cui si deposita la presente CTU in forma definitiva presso la Cancelleria del tribunale di Viterbo per i successivi adempimenti del caso.

Nel rimanere a completa disposizione per tutti quei chiarimenti si rendessero necessari, l'occasione è gradita per porgere cordiali saluti.

Canino, lì 20/06/2024

IL C.T.U.
Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

- 1) verbale di accesso;
- 2) Lotto n. 1 estratto mappa, planimetria urbana e visure storica Catasto Fabbricati;
- 3) Lotto n. 2 estratto mappa, planimetria urbana e visure storica Catasto Fabbricati;
- 4) Lotto n. 3 estratto di mappa e visure storica Catasto Terreni;
- 5) rilievo fotografico immobili;
- 6) aggiornamento conservatoria dei RR II di Viterbo;
- 7) Tabelle valori immobiliari CC.I.A.A. di Viterbo, dell'OMI e ricerche di mercato immobiliari del Comune di Vignanello e Gallese;
- 8) foglio di calcolo di stima ponderata immobili oggetto di stima;
- 9) Ricevute pec e posta raccomandate consegnate alle parti.