

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione immobiliare n. 126/2020

PARTE CREDITRICE:

Soc.Purple SPV Srl-Conegliano (TV)

contro



Relazione Integrativa per la Consulenza tecnica
d'ufficio per l'udienza del 12/10/2023

Premessa:

nell'udienza del 26/01/2023 il sottoscritto CTU ha ricevuto un sollecito da parte del G.E. di prevedere i costi di una servitù di passaggio per l'attraversamento della part.Illa 144 del Fg.7 sita in Comune di Capranica, per accedere all'immobile oggetto di stima, individuato catastalmente al Fg.7 part.Illa 79, di mq 224 al catasto terreni e di mq 355 al catasto fabbricati.

Bre

hanno comprato dal Sig.

casa di abitazione allo stato grezzo

i insistenza ed annessa, censita al fg.7 part.Illa 79 di mq complessivi 2190.

In data 15/07/1995 e cioè dopo sei mesi dall'atto richiamato, è stato redatto un tipo di frazionamento in cui **l'area di insistenza ed annessa** assumeva un identificativo a parte e cioè distinta come part.Illa 144 Fg.7.

Ancora successivamente e

rimonto del bene da

sempre compresa l'

via poiché questo terreno aveva come sopra detto, un proprio identificativo catastale e cioè Fg.7 part.Illa 144, nel decreto di trasferimento è stato descritto il bene trasferito, **comprensivo di area annessa**, ma è stato omesso di riportare la giusta identificazione catastale riportando solo la particella madre 79 e non anche la 144 da cui deriva.

Dopo il frazionamento richiamato del 1995, la part.Illa 79 ha identificato la casa e la 144 ha identificato **l'area di insistenza ed annessa per un totale mq 2190**.

Il sottoscritto CTU ha assunto informazioni in merito anche presso l'Ufficio ASNOVIRI del Tribunale di Viterbo, nonché presso il Notaio Porceddu all'uopo delegato, che al tempo ha assistito alle operazioni di vendita del bene, alle quali poi è seguito il Decreto di trasferimento del 21/09/2006. In questo atto il CTU **ha accertato che non è stata riportata la completa ed esatta identificazione catastale**. Infatti benchè nella identificazione e descrizione del bene pignorato è riportata chiaramente anche l'area di pertinenza ed annessa, questa non è stata identificata catastalmente (Fg.7 part.144), indicando solo la part.Illa 79 c

to. Detta part.Illa 144 è così rimasta intestata ancora

Poichè si è trattato di un trasferimento [redacted], non ci sono stati problemi, perchè essi coabitano, m[redacted] ramente terzo, costui avrebbe certamente **preteso** il bene acquistato e cioè anche l'area annessa. Successivamente in data 09/07/2020 è stato notificato alle attuali esecutate il pignoramento del bene che è stato descritto ed indentificato come fabbricato **compresa l'area di insistenza ed annessa**, ma non è stato esattamente identificato catastalmente, proprio come è avvenuto nel Decreto di trasferimento del 2006. Non avendo riportato l'identificativo catastale del terreno annesso quest'area di fatto non è stata pignorata ed è rimasta ai precedenti proprietari. In conclusione la **"non perfetta"** identificazione del bene ha origine dal decreto di trasferimento del 2006.

Il sottoscritto CTU espone quanto sopra al G.E. per le sue valutazioni in merito, esprimendo il proprio parere, ritiene che andrebbe redatto un atto di rettifica per perfezionare e quindi eliminare le inesattezze su esposte, in quanto in tutti gli atti è chiaramente descritto il bene **"...compreso l'area di insistenza ed annessa"**, quindi il prezzo pagato in precedenza era comprensivo anche dell'area annessa.

Ciò premesso, ed attenendosi comunque alle disposizioni del G.E. il CTU, ha previsto l'accesso al compendio con servitù di passaggio.

Nella relazione di stima originaria il CTU aveva indicato il presumibile valore di mercato del bene pignorato in € 187.239,00 al netto dei costi per la regolarizzazione urbanistica, in seguito al mandato del G.E. nell'udienza del 26/01/2023, è stata prevista una servitù di passaggio che a partire dalla pubblica via (strada Quadrone) attraversa n. 3 particelle di proprietà altrui la n.183 e la n.153, e la 144 tutte del fg.7 ed arriva alla corte dell'immobile della par.lla 79; questa è stata stimata in € 3.086,28 (vedi all.2). Inoltre in seguito a quanto sopra riportato, visto che il terreno circostante non è riconosciuto come parte del compendio pignorato, questi è stato valutato mq 1.966*€ 3,10 al mq e cioè € 6.094,60 pertanto il valore del bene pignorato è aggiornato a (€187.239,00-€3.086,28-€6.094,60)= **€ 178.058,12**.

[redacted] 153 di mq 160 ove è posizionato il cancello (vedi all.7) è di proprietà [redacted] ma di fatto è inclusa nella part.lla 144. Questa particella è stata occu [redacted] inserita nella loro proprietà con tanto di recinzione.

Civita Castellana, 21/03/2023

IL CTU
(Ing. Raffaele Pellegrino)

Cronologia Eventi



TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione immobiliare n. 126/2020

PARTE CREDITRICE:

Soc.Purple SPV Srl-Conegliano (TV)

contro

Relazione Integrativa per la Consulenza tecnica
d'ufficio per l'udienza del 12/09/2024

Premessa:

nell'udienza del 08/02/2024 è emerso che nella perizia di stima non era stata riportata la ubicazione delle utenze ed il Giudice ha incaricato il sottoscritto CTU di effettuare un ulteriore sopralluogo per poi relazionare in merito.

Quindi in data 20/02/2024 a partire dalle ore 16,30 coadiuvato dal custode dr. Benucci, il CTU ha effettuato il prescritto sopralluogo per verificare l'ubicazione dei contatori delle varie utenze. A seguito di riscontro sul posto e con la collaborazione anche dei proprietari esecutati è emerso che:

1. Il contatore della corrente elettrica è ubicato su strada pubblica, benché distante mt 500 dall'abitazione oggetto di stima. Questo posizionamento nulla aggiunge o toglie al valore di stima.
2. Non esiste il contatore dell'acqua, in quanto essendo l'abitazione ubicata in zona agricola, essa non è servita dall'acquedotto comunale e quindi tutti i proprietari delle abitazioni della zona, compreso quella pignorata, hanno provveduto autonomamente all'approvvigionamento idrico realizzando dei pozzi nel proprio terreno. Nel caso in esame il pozzo è ubicato a distanza di circa 50 metri dall'abitazione pignorata, tuttavia si trova catastalmente sulla parti

Il sig. [redacted] ha acquistato questa particella
diven[redacted]

atto

Sulla particella
153 è già stata prevista una servitù di passaggio per consentire un ingresso carrabile all'abitazione in oggetto.

Tutti i soggetti menzionati abitano nella casa pignorata e si servono del pozzo per

l'approvvigionamento idrico.

I potenziali acquirenti del bene pignorato, visto che il pozzo è stato realizzato all'interno della particella 149, per la dotazione dell'acqua a servizio dell'abitazione, dovranno realizzare un altro pozzo nell'area di pertinenza della casa.

Il costo presunto in base alla profondità della falda ed alla tecnica di perforazione è stimato in € 10.500,00 che va a scalarsi dal prezzo di stima indicato in perizia.

A tale proposito il sottoscritto CTU si è posto la domanda dove un potenziale acquirente potrebbe costruire un nuovo pozzo. La planimetria catastale del 07/11/1996 dell'abitazione pignorata, firmata oltre che dal tecnico redattore anche dal proprietario Terziani Franco per accettazione, riporta la corte sui tre lati, sud- ovest, sud-est, e nord-est.

In seguito ad ulteriori indagini presso il Catasto di Viterbo il sottoscritto CTU ha ottenuto la documentazione allegata all'accatastamento e cioè il DOCFA. Questa documentazione riporta l'estensione delle pertinenze ad uso esclusivo (giardino, cortile) che hanno una superficie complessiva di mq 800. Evidentemente su questa superficie essendo connessa all'abitazione si potrà effettuare la perforazione di un nuovo pozzo.

Agli atti del Catasto di Viterbo non esiste un tipo mappale od un frazionamento che individua questa superficie destinata a corte ma viene indicata solo l'estensione. Pertanto non ci sono documenti che indicano i confini.

3. Questo ambito territoriale non è servito dal metanodotto, per cui nel caso in esame, per l'acqua calda e per il riscaldamento i proprietari hanno provveduto con l'installazione di una pompa di calore elettrica che fornisce acqua calda e alimenta i termosifoni.

Anche questo generatore è ubicato sulla particella 149 a confine con la 144, da qui partono le tubazioni entroterra e a distanza di circa 30 mt raggiungono l'abitazione.

Non sono presenti recinzioni di alcun tipo, per cui liberamente dall'immobile esecutato si può accedere al pozzo ed alla caldaia.

I potenziali acquirenti dovranno installare una nuova pompa di calore o in alternativa una caldaia a GPL all'interno della proprietà in oggetto.

Il costo presunto del generatore, collegamenti elettrici, idrici ed opere murarie è stimato in € 8.000,00. Questo importo deve essere detratto dal prezzo di stima.

È evidente che gli **800 mq** a servizio esclusivo della abitazione pignorata e **quindi da intendersi anch'essi pignorati**, vanno individuati intorno casa e perciò vanno ad invadere la particella 144 al momento esclusa dal pignoramento. Il Giudice se ritiene di procedere ad un frazionamento, consentirà di individuare l'ubicazione esatta della corte annessa alla casa.

Il CTU ribadisce quanto già espresso nella relazione integrativa del 21/03/2023, cioè che non solo gli 800 mq sono di pertinenza all'abitazione e quindi pignorati, ma anche l'intera particella 144, perché nel decreto di trasferimento Rep 722 Cron. 1642 del 21/09/2006, il Giudice ha trasferito anche l'area annessa di circa mq 2200,00; come è noto quanto riportato negli atti di trasferimento prevale sul Catasto.

Come indicato dal Giudice, attendo vostre considerazioni e/o osservazioni entro 30gg. per poi consegnare la relazione definitiva agli atti nei successivi 30 gg.

Il quadro sinottico allegato per quanto sopra riportato è da intendersi soggetto ad aggiornamento secondo le decisioni del giudice.

Civita Castellana, 21/03/2024

Il CTU
(Ing. Raffaele Pellegrino)



TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Esecuzione immobiliare n. 126/2020

PARTE CREDITRICE:

Soc.Purple SPV Srl-Conegliano (TV)

contro



Relazione Integrativa per la Consulenza tecnica
d'ufficio per l'udienza del 20/03/2025

Premessa:

Il Giudice sciogliendo la riserva in data 18/01/2025 ha indicato che l'esperto espliciti e chiarisca se l'eventuale nuovo pozzo interessi proprietà aliene, se necessiti di autorizzazioni o procedure amministrative e, comunque, quali siano le servitù da costituire con la relativa incidenza sul valore stimato;

Il sottoscritto pertanto, riesaminando l'elaborato peritale iniziale e le successive integrazioni del 21/03/2023 e del 14/03/2024 conferma che per l'autonomia idrica, occorre praticare l'escavazione di un nuovo pozzo che interessa una proprietà aliena confinante e cioè la part.Illa 144 del fg.7.

Pertanto riepilogando il generatore dell'impianto di riscaldamento dovrà essere realizzato ed ubicato all'interno dell'abitazione (part.Illa 79 fg.7) ed il pozzo sulla part.Illa 144 fg.7.

Per il pozzo occorre prevedere la costituzione di una servitù di passaggio così come occorre prevedere una servitù di passaggio per l'accesso al compendio pignorato sulle part.Ille 153 e 144 del Fg.7. Di tutto questo si è tenuto conto nelle integrazioni precedenti nel quadro sinottico che si rinvia quindi si riconferma negli importi.

Civita Castellana, 29/01/2025

Il CTU
(Ing. Raffaele Pellegrino)