

TRIBUNALE DI VITERBO

Procedura Esecutiva Immobiliare n° 135/2024

Promossa da: Unicredit Spa c./ [REDACTED]

RELAZIONE INTEGRATIVA

La presente relazione integrativa a rettifica dei quesiti 9 e 25 della relazione di perizia inviata alle parti in data 07/01/2025.

QUESITO 9) Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possono rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Ad un'approfondita lettura della documentazione depositata agli atti il sottoscritto CTU precisa – che l'ingresso all'abitazione pignorata (part. 1922 sub 1) avviene attraverso una particella **NON PIGNORATA** destinata all' ENTE URBANO ed identificata al numero 914 del Catasto Terreni (fondo servente) costituita da un'area delimitata da una recinzione realizzata con manufatti di varia tipologia:

- sul fronte strada è composta da un cancello carrabile in ferro battuto e muretti realizzati in blocchetti di tufo intonacati;
- sui confini interni al lotto è costituita da muretti in blocchi di tufo a faccia vista e sovrastante recinzione realizzata con rete metallica.

Il fondo si presenta in un *continuum* con il bene oggetto di pignoramento e lo stesso risulta destinato a strada carrabile ed area a parcheggio condominiale.

La particella 914 area esterna, proviene dal frazionamento del 21/12/1983 (cfr. visura all.1)

A parere del sottoscritto, pertanto, per procedere alla vendita dell'immobile pignorato, si dovranno quantificare le spese per la realizzazione di una **SERVITU' DI PASSAGGIO** :

Definizione

La servitù prediale è un diritto reale di godimento in cui un fondo, detto servente, è assoggettato ad un altro, dominante, che appartiene ad un proprietario diverso. Il fondo servente porta un servizio o un'utilità al fondo dominante. L'articolo 1027 del codice civile definisce la servitù come il "...peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario". Il proprietario del fondo dominante deve pagare un'indennità al proprietario del fondo servente perché questo sopporti il peso della servitù.

Calcolo

Il passaggio per l'accesso al fondo dominante (Part.III 1922 sub 1), dovrà essere individuato in quella parte per cui l'accesso alla via pubblica è più breve e procura minore danno al fondo servente (Part.III 914). Per i fondi rustici l'indennità sarà data dal valore del terreno non coltivabile, sommando a questo il costo delle opere murarie e non (muri, siepi ecc.) che servono per delimitare il varco di accesso al fondo dominante.

L'indennizzo al fondo servente sarà uguale: $Ind = V_o + \frac{T_r}{r} + V_{ss} + D$

V_o = Valore di mercato della parte sottratta al fondo servente

T_r = Imposte relative alla superficie di terreno sottratto

r = Saggio Fondiario

V_{ss} = Valore del soprassuolo

D = Danni

La superficie catastale della **particella 914 (ENTE URBANO)** risulta di 1080 Mq. Nell'ipotesi di tracciare una passaggio pedonale adeguato (largo min. 1,50 mt) a fianco del cancello d'ingresso carrabile e lungo il confine fino al fabbricato, il fondo servente dovrà cedere una superficie complessiva di circa 60 Mq (cfr. ALL. 1 Planimetria - Servitù di Passaggio).

Il valore di mercato secondo quanto riportato dall' "Osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo – Primo Semestre 2022" indica un prezzo di compravendita per un terreno agricolo con le caratteristiche di quelli in oggetto di 1,2 – 1,5 €/Mq.

Assumendo il valore medio pari a 1,35 €/Mq il costo della superficie sottratta al fondo sarà pari a:

$V_o = 60 \text{ Mq} \times \text{€} 1,35 = \text{€} 81,00$

Le imposte (IMU) relative al terreno sottratto:

$T_r = \text{€} 2,00$

Il saggio fondiario sarà pari al canone di affitto determinato sulla base della media dei contratti "C.R.E.A." (di 400 €/Ha) fratto il valore del bene sul mercato immobiliare:

$r = 0,03$

Non essendovi alcuna coltura si può assumere tale valore pari a 0

$V_{ss} = 0$

Analogamente per i danni arrecati alla coltura il valore sarà pari a 0

$D = 0$

Da cui l'indennizzo al fondo servente sarà:

$$Ind = 81,00 + \frac{0,23}{0,03} + 0 + 0 = \text{€} 88,66$$

Indennità che può essere arrotondata per eccesso ad **€ 100,00**.

Costi di delimitazione

Considerato che allo stato attuale non esiste una delimitazione all'interno della particella 914, si può ipotizzare di intervenire con una separazione per creare un passaggio pedonale e carrabile ai beni pignorati, con un ciglio in materiale lapideo e sovrastante recinzione in ferro lavorato simile a quella già esistente.

Per la delimitazione interna, potremo stimare una cifra forfettaria per le soluzioni suddette per un importo totale di **€ 1.000,00**.

Spese Notarili

Le spese notarili per la servitù di passaggio coattivo possono prudenzialmente determinarsi in **€ 2.000,00**.

L'incidenza sul valore di stima dei costi occorrenti alla costituzione della servitù di passaggio sarà:

$$100,00 + 1000,00 + 2.000,00 = \text{€ } 3.100,00 > \text{arr. € } 3.000,00$$

***QUESITO 25)** Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;*

Riguardo valore finale dell'immobile pignorato che nella precedente relazione ammontava complessivamente ad € 48.000,00 (quarantottomila) dovremo andare a togliere le spese occorrenti per la servitù di passaggio di cui sopra, pari complessivamente ad € 3.000,00

Avremo quindi:

VALORE FINALE IMMOBILE PIGNORATO = € 48.000,00 - € 3.000,00 = € 45.000,00

Per quanto sopra, il Valore finale del compendio pignorato oggetto della presente relazione, risulta pari ad € 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila/00).

Allegati:

1. Visura catastale della particella 914 Ente Urbano non pignorato ed estratto di mappa con evidenziata la servitù di passaggio;

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione integrativa, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Viterbo 09/04/2025

IL CTU

Arch. Sandro Burratti

