

Tribunale di Viterbo

Esecuzione Immobiliare n. 212/2020

MAIOR SPV S.R.L./c

RELAZIONE DI AGGIORNAMENTO

Geom. Massimo Frontini
Piazza Fontana Grande 9
Viterbo

All'udienza del 21 aprile 2022 al sottoscritto esperto è stato chiesto di aggiornare la relazione all'esito di eventuali iniziative assunte dal creditore procedente, dando termine sino a quaranta giorni prima della prossima udienza fissata al 24 novembre 2022.

Si ritiene opportuno un riepilogo dei fatti: in morte di [REDACTED] coniuge della debitrice esecutata, è caduta in successione la quota indivisa di $\frac{1}{2}$ del diritto di superficie sui beni pignorati, essendo l'altra metà del diritto già in capo alla signora [REDACTED] esecutata.

Eredi di [REDACTED] sono il coniuge superstite [REDACTED] che ha tacitamente accettato l'eredità con atto depositato presso il Tribunale di Viterbo del 05/09/2018, rep. 618, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 17/07/2020 al n. 6416 di formalità, e le due figlie, Rachele e Cassandra che hanno rinunciato entrambe all'eredità con atto depositato presso il Tribunale di Viterbo il 20/10/2015 al n. 1961/2015;

[REDACTED] non ha figli, [REDACTED] è madre di due figli, [REDACTED] e [REDACTED] minori al momento della apertura della successione. Divenuto maggiorenne, il figlio [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto depositato presso il Tribunale di Viterbo il 20/10/2015 al n. 1961/2015.

Entro il termine concesso, il creditore procedente ha proposto actio interrogatoria nei confronti di [REDACTED] genitori del minore [REDACTED] chiamato all'eredità.

Ad oggi 13 ottobre 2022, non risulta ancora fissato il termine entro il quale si intenda accettare o rinunciare all'eredità di [REDACTED] per conto del chiamato minore.

Si prospettano due ipotesi:

1. nel caso di accettazione da parte del minore, in capo alla debitrice esecutata sarebbe la seguente quota indivisa del compendio:

6/12, già di proprietà + 2/12, di quota legittima + 1/12, metà della quota ereditaria della figlia rinunciataria, il tutto per una quota totale indivisa di 9/12 o 3/4 che dir si voglia.

Si ritiene pertanto di aggiornare il valore del lotto determinato in risposta al quesito n. 24 della relazione, mantenendo inalterato il criterio di stima.

Calcolo del valore:

$114,75 \text{ mq.} \times 1.200,00 \text{ €} \text{ al mq.} \times \frac{3}{4} = 103.275,00 \text{ €}.$

Si detraggono inoltre da tale importo:

- Oneri per la trasformazione da proprietà superficaria in piena proprietà: corrispettivo dovuto al Comune: 6.510,93 €
- Oneri prevedibili per la stipula del rogito: 3.000,00 €.
- La somma che si stima congrua del 5% del valore, detratti i costi sopra indicati, che tiene conto dell'assenza della garanzia di eventuali vizi, pari a: $93.764,07 \text{ €} \times 0,05 = 4.688,20 \text{ €}.$

Valore: $93.764,07 \text{ €} - 4.688,20 \text{ €} = 89.075,87 \text{ €}.$

Valore, a corpo, del lotto: 89.000,00 € (euro ottantanovemila/00)

2. nel caso di rinuncia da parte del minore, in capo alla debitrice esecutata sarebbe l'intero compendio:

Si ritiene pertanto di confermare il valore del lotto determinato in risposta al quesito n. 24 della relazione.

Calcolo del valore:

$114,75 \text{ mq.} \times 1.200,00 \text{ €} \text{ al mq.} = 137.700,00 \text{ €}$.

Si detraggono inoltre da tale importo:

- Oneri per la trasformazione da proprietà superficaria in piena proprietà: corrispettivo dovuto al Comune: 6.510,93 €
- Oneri prevedibili per la stipula del rogito: 3.000,00 €.
- La somma che si stima congrua del 5% del valore, detratti i costi sopra indicati, che tiene conto dell'assenza della garanzia di eventuali vizi, pari a: $128.189,07 \text{ €} \times 0,05 = 6.409,45 \text{ €}$.

Valore: $128.189,07 \text{ €} - 6.409,45 \text{ €} = 121.779,62 \text{ €}$.

Valore, a corpo, del lotto: 122.000,00 € (euro centoventiduemila/00)

Viterbo, 13 ottobre 2022

IL CTU
Geom. Massimo Frontini