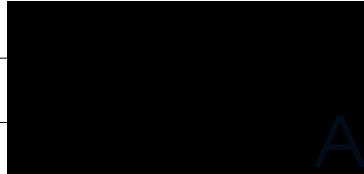




TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 224/2021



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 05/12/2024

Il sottoscritto [REDACTED] con recapito professionale in [REDACTED]
[REDACTED] nominato Consulente Tecnico d'Ufficio presso il
Tribunale di Viterbo nell'Esecuzione Immobiliare n. 224/2022, promossa da
[REDACTED] su disposizione del
G.E. del 23/05/2024, integra la relazione peritale precedentemente depositata.

Richiesta di integrazione formulata dal G.E.:

*- Ritenuta l'opportunità, assegna all'esperto termine di 60 gg. per il deposito
e invio alle parti di una relazione integrativa conclusiva volta anche a dare
risposta alle osservazioni di parte debitrice.*

OSSERVAZIONI ALLA PERIZIA ED ALLA INTEGRAZIONE
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 224/2021

a) Non è stato valutato assolutamente che l'accesso attuale al compendio pignorato è su una proprietà privata, mentre il lotto confina con la strada pubblica; per tali motivi non va calcolato il costo relativo alla costituzione di una servitù di passaggio ma il costo relativo alla realizzazione di un passo carrabile da strada pubblica, in quanto il proprietario della restante area non è assolutamente obbligato a costituire una servitù passiva sul proprio terreno quando il lotto in questione non risulta essere intercluso. Per tali motivi vanno calcolati i costi per la realizzazione di un passo carrabile proveniente dalla via pubblica.

a) Nell'integrazione alla perizia è stato sottolineato che al compendio pignorato si accede da strada privata distinta in Catasto Terreni al Foglio 53 P.la 473 e area privata distinta in Catasto Terreni al Foglio 53 P.la 27. Entrambe le particelle sono di proprietà dell'esecutato [REDACTED] nato a VITERBO (VT) il 19/03/1935, codice fiscale [REDACTED] non oggetto di pignoramento.

Come si evince dall'allegato 19 dell'integrazione, anche se il lotto confina con strada pubblica, si è proceduto alla stima dei costi di servitù utilizzando la strada attuale, poiché insiste un forte dislivello dalla strada pubblica e il compendio pignorato. Inoltre in prossimità insiste un muro di contenimento ed andando ad operare sullo stesso o in prossimità si andrebbe ad gravare sulla stabilità dello stesso e della scarpata.

b) L'area esterna al fabbricato non corrisponde con il perimetro della p.la 74, e nella relazione di stima non è stato messo in evidenza che il cancello di

ingresso attuale è nettamente al di fuori del confine del lotto facente parte della particella pignorata; pertanto, il giardino attuale posto intorno al fabbricato fa parte di un'altra proprietà. Ci si è limitato a redigere una piantina indicativa con su scritto proprietà privata [REDACTED] mentre va descritta quale proprietà fa parte del lotto pignorato e quale fa parte di un'altra proprietà e va precisato che il cancello di ingresso non potrà mai essere utilizzato per l'accesso al lotto di cui alla particella 74, ma accede alla restante proprietà di [REDACTED]. Anche la recinzione che circonda il fabbricato non può essere così superficialmente inserita nel compendio pignorato a meno di un'azione di riconfinamento. Conseguentemente nella perizia va anche calcolato il costo per la realizzazione di un nuovo ingresso, cosa non assolutamente presa in considerazione nella perizia integrativa.

b) Nell'integrazione si dà evidenza che al compendio pignorato si accede da strada privata distinta in Catasto Terreni al Foglio 53 P.la 473 e area privata distinta in Catasto Terreni al Foglio 53 P.la 27. Entrambe le particelle sono di proprietà dell'esecutato [REDACTED] nato a VITERBO (VT) il 19/03/1935, codice fiscale [REDACTED] non oggetto di pignoramento.

Il compendio pignorato riguarda esclusivamente la p.la 74, da qui si desume che l'attuale accesso ricade su particella non pignorata dando atto di necessaria servitù di passaggio, nulla vieta di utilizzare l'attuale accesso con costituzione di servitù di passaggio.

c) Nella perizia e nella sua integrazione non è stata presa in considerazione

l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue, né valutata la sua esistenza o meno, né il calcolo dei costi per la eventuale realizzazione in base all'attuale distanza dai confini sia dal fabbricato che in relazione all'attuale perimetro del lotto detratto dalla superficie di proprietà altrui, compromettendo anch'essa la sanabilità dell'opera.

c) Valutando che l'abitazione è occupata dal  e dal suo nucleo familiare si ipotizza l'esistenza di una fossa Imhof per lo scarico delle acque reflue. Considerando che l'opera come la sub irrigazione è interrata non si ha certezza sulle distanze dai confini. L'importo calcolato per la fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art. 34, D.P.R. 380/2001, comprende anche le opere accessorie come quella sopra citata.

d) *Nella perizia originale, così come nell'integrazione, e come accennato verbalmente nell'udienza del 14/12/2023, viene data per scontata la conversione in multa di tutti gli abusi insistenti sul fabbricato, cosa che non risulta assolutamente possibile in quanto il fabbricato insiste su un terreno a destinazione agricola sul quale non è possibile realizzare un immobile ad uso abitativo se non da un imprenditore agricolo a titolo principale in possesso del lotto minimo di 30.000 mq. Diversamente la legge Regionale del Lazio 38/99 e s.m.i. prevede l'accorpamento di aree di proprietà di imprenditori agricoli a titolo principale previo la redazione e l'approvazione del P.U.A. (piano di utilizzazione aziendale), ma non prevede assolutamente la possibilità di sanare fabbricati esistenti. Pertanto, vista la conformazione del manufatto, risulta possibile demolire la mansarda (con conseguente*

ricostruzione della copertura), il portico posto a nord dell'edificio, così come risulta possibile interrare il piano S/I previa realizzazione di muri di contenimento, così come indicato nel progetto autorizzato.

d) Si precisa che la conversione in multa di tutti gli abusi risulta possibile poiché concordata con gli uffici tecnici del comune di Montefiascone fatto salvo rimanga immutata la destinazione agricola dell'immobile, infatti non si parla in perizia di cambio di destinazione d'uso ma regolarizzazione degli abusi. Si è scelto di adottare la fiscalizzazione dell'abuso edilizio mediante il pagamento di una sanzione pecuniaria per il rischio che la demolizione della parte difforme possa arrecare pregiudizio alla parte conforme.

e) Oltre a quanto esposto nelle relazioni del [REDACTED] non vengono né calcolati né presi in considerazione i muri di contenimento adiacenti il fabbricato che non fanno parte del progetto approvato, e non viene minimamente valutato che l'immobile è sottoposto a vincolo idrogeologico, pertanto vanno anche valutati i costi e se è possibile sanare tali opere, come non viene altresì presa in considerazione l'assenza di un calcolo struraurale e/o di un'autorizzazione sismica per la realizzazione dell'intero fabbricato.

e) Come esposto al punto "c" l'importo calcolato per la fiscalizzazione dell'abuso ai sensi dell'art. 34, D.P.R. 380/2001, comprende anche le opere accessorie.

Quesito 24

Per la determinazione del valore medio, da applicare alle destinazioni d'uso di riferimento, i valori medi unitari reperiti saranno resi omogenei in considerazione delle caratteristiche del bene oggetto di stima. Il criterio sarà quello di analizzare le specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto alla media degli immobili, attribuendo ad ognuna di esse uno specifico coefficiente. I valori medi unitari saranno riferiti alla superficie interna netta delle unità immobiliari considerate.

Rif. Val. dest.: AGRICOLO	Val. min. (€/mq)	Val. max (€/mq)	Val. medio (€/mq)	Rif. Sup.
Professionalisti operanti sul posto	400,00	600,00	500,00	x coef ragg.
Agenzie immobiliari	450,00	600,00	525,00	netta
CC-II-AA (1° Sem. 2024) coefficiente di ragguaglio sup. netta 0,98	400,00	600,00	490,00	lorda/tram.
OMI (1° Sem. 2024) coefficiente di ragguaglio sup. netta 0,80	400,00	600,00	400,00	lorda
Media dei valori per la destinazione: AGRICOLA				478,75

Applicazione dei fattori correttivi per la determinazione del più probabile valore di stima del bene in esame.

Destinaz.	Ubic.	Cons.	Finit.	U.I.U.	Edif.	Dotazione	Coeff.
							Conser e Manut
AGRICOLA	1,00	1,50	1,50	1,50	1,50	1,50	1,42

Determinazione del più probabile valore di stima.

Destinazione	Valore medio di stima (€/mq)	Coeff. Globale	Più probabile valore di stima (€/mq)
AGRICOLA	478,75	1,42	679,82

Lotto unico

DEPOSITO AGRICOLO (F. 53 P.LLA 74)

NECESSITA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

Valore unitario di 679,82 €/mq

Considerando:

Superficie (ragguagliata) utile netta mq 366,63

Il valore del bene sarà pari a:

$$\text{mq } 366,69 \times \text{€ } 679,82 = \text{€ } 249.283,19$$

Al valore come sopra determinato andrà detratto il costo presunto per la regolarizzazione urbanistica e aggiornamento catastale € 180.000,00 e costi di costituzione di servitù di passaggio si quantificano in € 1.500,00. In ragione di ciò il valore all'attualità dell'immobile oggetto di stima, detratti i costi di cui sopra, è pari a:

Immobile	Valore al lordo della detrazione	Detrazione	Valore al netto della detrazione con arrotondamento
Abitazione	226.893,10 €	181.500,00 €	67.783,00 €

04/12/2024

IL C.T.U.

Allegati:

- 23) Ricevute invio perizia;
- 24) Ricevute invio integrazione perizia;
- 25) Osservazioni alla perizia ed alla integrazione;
- 26) verbale di udienza del 23-05-2024;
- 27) Ricevute invio integrazione perizia del 04/12/2024.