

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

**II° INTEGRAZIONE
Versione Privacy**

Esecuzione Immobiliare n° 309/2016 promossa da:

CREDITO VALTELLINESE S.C.

CONTRO

[REDACTED]

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

**Per l'udienza del 08/07/2021
Del giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Roberta Crescentini**

PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa da CREDITO VALTELLINESE S.C. rappresentati e difesi dall' Avv. Raffaella Greco, contro il sig., che nell' udienza del 05/11/2020 come riportato nel verbale, sono stati richiesti dei chiarimenti al CTU a seguito dei quali lo stesso aggiorna la propria relazione di stima:

“ preso atto della relazione integrativa depositata dall'esperto e ritenuto che vada data informativa ai potenziali acquirenti della presenza di beni altrui sul compendio, considerata altresì l'opportunità di valutare la messa in vendita in un unico lotto dei beni pignorati, attesa l'unicità del terreno su cui insistono i fabbricati; sentito il ceto creditorio e tenuto conto dei costi incidenti sullo stesso per eventuali frazionamenti prospettati dal CTU, ma non accolti dai creditori; considerato che l'accesso ai fabbricati avviene da un unico terreno esterno e che la formazione dei lotti separati implicherebbe l'esigenza di costituire servitù di passaggio incidenti sul valore di stima assegna al CTU termine di giorni 60 per il deposito ed invio alle parti di una relazione integrativa.....”

Il CTU già nell'elaborato peritale presentato evidenziava che “dall'analisi dell'estratto di mappa e della foto aerea si è potuto riscontrare che su una parte della particella pignorata distinta in catasto al fg. 26 p.lla 589 (ente urbano) insiste una parte del fabbricato residenziale che si trova di fronte al negozio di proprietà del debitore esecutato ma non soggetta a pignoramento e non presente sull'estratto di mappa per cui dall'analisi solo di quest'ultimo la sovrapposizione non si evince mentre risulta molto chiara dalla sovrapposizione della foto area con l'estratto stesso, allegata alla presente.....” quindi una ridotta porzione dell'area pignorata ovvero quella prospiciente la strada via Madonnella, occupata per una superficie di circa 115,00 mq dall'immobile non pignorato (come si evince dall' allegato) non è libera e quindi non verrà valutata nella stima aggiornata, inoltre non essendo presente tale fabbricato sull'estratto di mappa non è possibile individuare con precisione se questo confini direttamente con la strada e quindi ha libero accesso da suolo pubblico, oppure se per accedervi sia necessario attraversare una porzione di area pignorata, pertanto in via precauzionale si valuta il costo per l'istituzione di una servitù di passaggio a favore del fondo non pignorato per garantirvi l'accesso. L'articolo 1054 del codice civile, riconosce al proprietario del fondo diventato intercluso, a seguito di alienazione a titolo oneroso o di divisione, il diritto di ottenere in modo coattivo da parte dall'altro contraente il passaggio senza il pagamento di nessuna indennità pertanto i costi per l'istituzione di tale servitù sono quelli necessari per la stipula della convenzione che istituisce la servitù sopradetta e sentita la media dei Professionisti in zona, si può quantificare in € 2.000 circa.

Considerato che, come evidenziato nel verbale di udienza redatto dal giudice i fabbricati insistono su un unico terreno e dato che i creditori non hanno accolto la possibilità di realizzare, attraverso un frazionamento, due lotti separati il CTU come richiesto dal giudice considera l'opportunità di valutare i beni pignorati in un unico lotto.

LOTTO UNICO

NCEU

fg. 26 part.lla n. 589 sub 2 cat. C/1, cl 1, consistenza 142.00 mq sup catastale tot 155.00 mq, rendita catastale 1166,06 €

fg. 26 part.lla n. 589 sub 3 cat. C/2, cl 7, consistenza 34.00 mq sup catastale tot 41.00 mq, rendita catastale 40,39 €

fg. 26 part.lla n. 589 sub 4 cat. C/2, cl 5, consistenza 88.00 mq sup catastale tot 99.00 mq, rendita catastale 72,72 €

NCEU

fg. 26 part.lla n. 589 sub 5 cat. C/2, cl 3, consistenza 152.00 mq sup catastale tot 162.00 mq, rendita catastale 86,35 €

fg. 26 part.lla n. 589 sub 6 cat. C/2, cl 7, consistenza 20.00 mq sup catastale tot 24.00 mq, rendita catastale 23,76 €

fg. 26 part.lla n. 589 sub 7 cat. C/3, cl 3, consistenza 63.00 mq sup catastale tot 79.00 mq, rendita catastale 299,34 €

fg. 26 part.lla n. 589 sub 8 cat. C/2, cl 5, consistenza 24.00 mq sup catastale tot 36.00 mq, rendita catastale 19,83 €

NCT

Fg 26 part.lla 589 ente urbano

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

Dato quanto sopra esposto i beni pignorati sono individuati in un unico lotto.

LOTTO UNICO

DATI DI CONSISTENZA

Beni pignorati per intero, di proprietà del sig. debitore esecutato:

NCEU

fg. 26 part.lla n. 589 sub 2-3-4 (I° fabbricato)

fg. 26 part.lla n. 589 sub 5-6-7-8 (II° fabbricato)

NCT

Fg 26 part.lla 589 ente urbano

I° Fabbricato commerciale

PIANO TERRA	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
1. Negozio sub 2	145.00			
2. magazzino sub 3		34.00	0.50	17.00
3. magazzino sub 4		89.00	0.50	44.50
PIANO PRIMO				
1. soppalco-deposito		65.00	0.50	32.50
2. uffici - servizi igienici	34.00			
SUPERFICIE UTILE	179.00 mq.			94.00 mq.
TOT. SUPERFICIE UTILE				273.00 mq.

II° Fabbricato commerciale

PIANO TERRA	SUP. LORDA PRINCIPALE	SUP. LORDA SECONDARIA	COEFF. PONDERAZ.	MQ. PONDER.
1. Magazzino artigianale sub 5	150.00			
2. Magazzino sub 6	21.00			
3. Officina sub 7	65.00			
4. Cantina sub 8		30.00	0.40	12.00
SUPERFICIE UTILE	236.00 mq.			12.00 mq.
TOT. SUPERFICIE UTILE				248.00 mq.
AREA ESTERNA		840,00mq.- 150,00 mq= 690,00 mq.	0.05	34.50 mq.

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali :

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale) ;
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, soleggiamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze) ;
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.) ;

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, è risultato :

LOTTO UNICO

1) I° Fabbricato fg. 26 part.lla n. 589 sub 2,3,4

700,00 Euro/mq. sup lorda (settecentoeuro)

273,00 mq/lordi (equiparati)

VALORE DEL COMPENDIO PIGNORATO ALLO STATO ATTUALE

$273,00 \times \text{euro/mq } 700,00 = 191.100,00 \text{ €}$

COSTO DA SOSTENERE PER SANARE L'ABUSO

29.500,00 €

VALORE DEL COMPENDIO

$191.100,00 \text{ €} - 29.500,00 \text{ €} = 161.600,00 \text{ €}$

2) II° Fabbricato fg. 26 part.lla n. 589 sub 5,6,7,8

400,00 Euro/mq. sup lorda (quattrocentoeuro)

248,00 mq/utigli (equiparati)

VALORE DEL COMPENDIO

$400,00 \times \text{euro/mq } 248,00 = 99.200,00 \text{ €}$

3) Area esterna

500,00 €/mq. superficie equiparata (cinquecentoeuro)

34,50 mq superficie equiparata

VALORE

$500,00 \text{ €} \times 34,50 \text{ mq.} = 17.250,00 \text{ €}$

Costo per istituire un'eventuale servitù di passaggio 2000,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

I° Fabbricato + II° Fabbricato + Area Esterna – Servitù di passaggio

$161.600,00 \text{ €} + 99.200,00 \text{ €} + 17.250,00 \text{ €} - 2000,00 \text{ €} = \mathbf{276.050,00 \text{ €}}$

VALORE LOCATIVO

Fabbricato principale

273,00 mq/lordi (equiparati)

4,00 €/mq x mese

$273,00 \text{ mq.} \times 4,00 \text{ €/mq.} = 1092,00 \text{ €} \times \text{mese}$

Fabbricato secondario con area esterna

283,00 mq/utigli (equiparati)

2,00 €/mq x mese

$283,00 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq.} = 566,00 \text{ €} \times \text{mese}$

VALORE LOCATIVO

1092,00 € + 566,00 € = 1658,00 €

Il valore locativo per i beni utilizzati dalla società ed oggetto del pignoramento può essere individuato in **1700,00 € mensili**.

Viterbo li 20/12/2020

IL C.T.U.
Arch. Chiara Rosetto

Allegati:

- Sovrapposizione catastale/foto aerea con individuazione porzione di area occupata da immobile non pignorato sua area pignorata
- Ricevuta di consegna della perizia Creditore procedente e debitore esecutato

