

TRIBUNALE di VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
Alla c.a. del Giudice dell'Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: C.T.U. E.I. n° 59/2019
[REDACTED]. c/ Soc. [REDACTED]
Udienza del 9 dicembre 2021
NOTE CONCLUSIVE DELLE INDAGINI

Durante l'Udienza del 25 febbraio u.s. mi è stato richiesto di integrare la Relazione peritale verificando la necessità o meno di aggiornare il valore del compendio alla luce della presenza di tre pozzi artesiani al servizio dello stesso ed esplicitando l'esistenza o meno del gravame da usi civici sull'area dove è stato realizzato l'opificio oggetto della presente procedura esecutiva.

Avendo terminato le indagini relaziono al G.E. ed alle parti in merito a quanto emerso.

Presenza pozzi ed aggiornamento del valore del compendio.

In data 19 maggio u.s. ho effettuato un sopralluogo mirato all'immobile ed ho potuto prendere visione dei tre pozzi esistenti; per poter fare una valutazione dell'effettiva incidenza di questi elementi sul valore dell'opificio ho chiesto al debitore esecutato di avere copia di alcuni determinanti documenti (denuncia dei tre pozzi, esami periodici di potabilità dell'acqua prelevata, certificati dei filtri installati). Di tutti questi documenti mi è stata fornita solo la denuncia di uno dei tre pozzi mentre degli altri documenti, nonostante le numerose richieste e sollecitazioni (pec del 12/02/2021 di risposta alle osservazioni dell'Avvocato Graziani; pec alle parti del 4/05/2021 con comunicazione della data del sopralluogo; verbale del sopralluogo redatto il 19 maggio e trasmesso alle parti in data 24/05/2021), ad oggi non mi è stato consegnato nulla.

Tenendo conto che nell'ultima pec del 24/05/2021 ho dato termine di dieci giorni per la consegna della documentazione, termine rimasto purtroppo inascoltato, ritengo di poter procedere con la stesura delle mie conclusioni e considerazioni in merito.

Devo iniziare questo paragrafo spiegando il tipo di analisi estimativa che ho eseguito e che mi ha permesso di assegnare al bene il valore economico, a parer mio, più oggettivo e realistico.

La prima fase ha riguardato la ricerca del valore di mercato dell'immobile considerandolo perfettamente agibile, funzionante e privo di vizi, questa analisi mi ha permesso di ricavare il valore economico di partenza; successivamente ho assegnato a questo valore i coefficienti correttivi propri dell'analisi estimativa per tener conto della effettiva situazione del bene, ovviamente ho dovuto considerare il suo stato di manutenzione, la presenza di difformità ecc.

Nessuno dei coefficienti correttivi applicati ha però riguardato la presenza o meno di quelle utenze e/o servizi che sono essenziali al funzionamento di un immobile a carattere produttivo, questa scelta è stata fatta in quanto l'opificio è in funzione, all'interno vengono svolte regolarmente lavorazioni di tipo manifatturiere e pertanto è scontata la presenza di acqua ed energia elettrica.

Il valore assegnato nella CTU tiene perciò già in considerazione la presenza di acqua ed il fatto che questa dotazione non derivi dall'allaccio all'acquedotto comunale ma derivi dalla presenza di tre pozzi artesiani è ininfluente ai fini del valore finale del bene, o meglio sarebbe ininfluente se l'approvvigionamento idrico dai pozzi fosse perfettamente in regola e conforme alle vigenti norme igienico-sanitarie cosa che, la mancata consegna dei certificati di analisi di potabilità delle acque prelevate e la mancata consegna dei certificati di conformità dei filtri presenti nei pozzi, smentisce.

A questo punto mi trovo costretto a valutare l'impatto economico che hanno i seguenti passaggi obbligatori per poter rendere l'approvvigionamento idrico dai pozzi in regola e comparabile con l'approvvigionamento da rete pubblica:

- denuncia postuma di due pozzi: 750,00 € cad i.c.
- analisi di potabilità delle acque prelevate dai tre pozzi: 250,00 € cad i.c.
- installazione di filtri nei tre pozzi: 2.600,00 € cad i.c.

Il valore complessivo di questi interventi ammonta perciò a 10.050,00 € iva compresa, valore arrotondato a 10.000,00 € iva compresa, che dovrà essere decurtato dal valore finale di stima presente nella CTU.

A conclusione di questa indagine ritengo che il valore di mercato del bene debba essere aggiornato a:

$$1.390.000,00 \text{ euro} - 10.000,00 \text{ euro} = \mathbf{1.380.000,00 \text{ euro}}$$

Esistenza Usi Civici sull'area.

In merito alla sussistenza del gravame da usi civici sull'area dove è stata realizzato il compendio si precisa che, con Deliberazione n. 100 del 04/12/1995 [Allegato A], l'Università Agraria di Blera ha deliberato:

- l'accoglimento della domanda del sig. ██████████, titolare della Soc. ██████████, di affrancazione dell'area in oggetto mediante il pagamento della somma di lire 100.000,
- la cancellazione dal ruolo "Canoni Enfiteutici" dell'Ente della partita intestata a ██████████ titolare della ██████████,
- l'autorizzazione al Presidente pro-tempore dell'Università Agraria di Blera di firmare l'atto notarile di affrancazione del canone enfiteutico.

A questo atto aggiungo la Nota di Trascrizione dell'atto di affrancazione a favore della soc. ██████████ contro l'Università Agraria di Blera del 1° marzo 1996 n° 2852 del Registro Particolare e n° 3478 del Registro Generale [Allegato B] che, a parere del sottoscritto, chiarisce che l'area risulta allo stato attuale libera da uso civico.

Nella speranza di aver compiutamente svolto il mandato ricevuto resto a disposizione per qualsiasi ulteriore necessità.

La presente Nota è composta di complessive tre pagine e due allegati.

ALLEGATI:

- A: Deliberazione n. 100 del 04/12/1995
B: Nota di Trascrizione dell'atto di affrancazione.

Viterbo, 2 luglio 2021

Il C.T.U. Umberto Camilli architetto

