

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

N°70/2017 riunita alla n. 278/2011

SAGRANTINO S.r.l.

contro



Custode: Dott. Luca Benedetti

*Integrazione Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 17/05/2018*



Premesso:

- che è pendente presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari l'Esecuzione Immobiliare n°70/17 riunita alla n. 278/11 promossa dalla Sagrantino S.r.l. contro [REDACTED]
- che il G.E. nell'udienza del 16/11/17 ha affidato al sottoscritto Adriano BISEGNA, Geometra con studio tecnico in Viterbo Via Pietro Vanni 5, l'incarico di redigere una stima dei beni oggetto di ulteriore pignoramento e rientranti nell'esecuzione immobiliare n. 70/2017, identificati al Catasto Terreni del Comune di Monterosi Foglio 2 P.IIa 333 di mq. 1.704, P.IIa 334 di mq. 1.765 e P.IIa 481 (ex 348) di mq. 63, tutti enti urbani (aree cortilizie giardinate contigue agli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 278/11), di proprietà degli esecutati [REDACTED] ciascuno per la quota di ½, come risulta da pignoramento del 28/02/17 trascritto il 04/04/17 R.G. n. 14988 R.P. n.10250;
- che il sottoscritto, in riferimento all'E.I. n. 278/11, ha depositato in data 14/01/13 la CTU dei beni pignorati, rispondendo a tutti i quesiti posti (..... urbanistico, estimativo) relativi ai beni oggetto di pignoramento. In detta relazione si evidenziava che le P.IIe 333, 334 e 348 (E.U.) non rientravano nella procedura in quanto non indicate nel pignoramento. Tutte queste unità, porzioni di fabbricati ed aree cortilizie, hanno accesso mediante un unico cancello posto all'ingresso del lotto su Via Valentino Ercoli n. 6; peraltro il lotto che contiene tutte le unità immobiliari oggetto di procedura è recintato. All'interno della CTU depositata si rappresentava un'ampia situazione estimativa e soprattutto urbanistica, rilevando difformità edilizie ed altro; il contenuto di detta CTU deve intendersi integralmente trascritto alla presente.

Sono stati allegati alla CTU due quadri sinottici relativamente al Lotto n. 1 consistente in una porzione di villino identificato al Foglio 2 P.IIa 14 sub 3 e 6 (abitazione + garage), per un valore di Euro 320.000,00 e Lotto n. 2 consistente in una porzione di villino contiguo identificato al Foglio 2 P.IIa 14 sub 4 e 5 (abitazione + garage), per un valore di Euro 270.000,00, evidenziando per i due lotti la problematica situazione urbanistica di detti beni.

Nel frattempo il sottoscritto si era attivato presso il Comune di Monterosi per risolvere e rintracciare l'istanza di condono edilizio L. 47/85 evidenziata nella CTU e in data 04/07/14, previo ulteriore accesso presso l'U.T. del Comune di Monterosi, ha potuto acquisire solo la concessione edilizia originaria (le istanze di condono erano e sono a tutt'oggi non reperibili).

Successivamente con ordinanza del 29/09/15 il sottoscritto veniva chiamato a chiarire le osservazioni del tecnico di parte procedente e specificatamente:

"a-se sia possibile effettuare la prospettata riduzione delle cubature, i costi di esecuzione e il valore del bene residuo;

b--se sia possibile effettuare la demolizione del fabbricato abusivo, i costi di esecuzione e il valore dell'area a seguito della demolizione", assegnandogli 60 gg. per rendere chiarimenti ed

eventualmente predisporre un nuovo quadro sinottico.

In data 06/11/15 è stata consegnata la risposta alle osservazioni, anch'essa da intendersi integralmente trascritta nella presente, rispondendo puntualmente e compiutamente a tutte le osservazioni fatte e quantificando un valore residuo dell'immobile a seguito della demolizione parziale pari ad Euro 207.500,00, al netto dei costi relativi all'opera di ripristino della situazione assentita comprese spese tecniche (urbanistiche, paesaggistiche, Genio Civile, piano di sicurezza e coordinamento, direzione lavori e collaudo), per gli Euro 92.500,00 come da computo metrico allegato a detta risposta.



SITUAZIONE CATASTALE ATTUALE

I beni oggetto di ulteriore pignoramento sono identificati allo stato attuale al Catasto Terreni del Comune di Monterosi al Foglio 2:

-P.Ila 333 ente urbano ha. 00.17.04

-P.Ila 334 ente urbano ha. 00.17.65

-P.Ila 481 ente urbano ha. 00.00.63

La P.Ila 481 deriva da tipo mappale del 28/11/13 Prot. n. VT0106212, per soppressione della P.Ila 348 del Foglio 2 di pari consistenza, a cui ha seguito il censimento del magazzino sovrastante l'area antistante e retrostante, sempre Foglio 2 P.Ila 481, cat. C/2, cl. 1, mq. 31, Rendita Euro 73,65 (costituzione del 10/12/13 Prot. n. VT0111179) - vedasi planimetria/scheda allegata.

*I beni sopracitati sono intestati a [redacted]
[redacted], propr. ½ e [redacted]
[redacted], propr. ½.*

SITUAZIONE DEL PIGNORAMENTO

Il pignoramento del 28/02/17 colpisce la P.Ila 333 di mq. 1.704, P.Ila 334 di mq. 1.765 e P.Ila 481 (ex 348) di mq. 63, del Foglio 2 e più specificatamente:

"...Pignoramento immobiliare a carico di [redacted] il

[redacted]

[redacted]

[redacted] sui

*seguenti beni ed i frutti di essi: di proprietà di [redacted]
per quote di spettanza pari ad ½ ciascuno in Monterosi area cortilizia (giardino)
censiti al C.T. Foglio 2 P.Ile 333-334 E.U. e P.Ila 481 (ex 348) E.U., aree
prossime agli immobili oggetto dell'esecuzione immobiliare n. 278/2011....".*



Successivamente la relazione notarile del 02/05/17 individua i beni così rappresentati nel pignoramento (indicando erroneamente una superficie di mq. 1.740 per la P.Illa 333, invece di mq. 1.704), ma in tutti e due i provvedimenti non si menziona il fabbricato/magazzino sulla P.Illa 481 (ex 348) cat. C/2, cl. 1, mq. 31, Rendita Euro 73,65, denunciato in Catasto in data 10/12/13.

Ne consegue che il pignoramento sopracitato non identifica correttamente l'immobile P.Illa 481, in quanto menziona "terreno E.U." ma in realtà è un "magazzino con area di pertinenza censito al Catasto Fabbricati (vedasi visura)".

Pertanto il sottoscritto ritiene di escludere la P.Illa 481 (ex 348) del Foglio 2 dalla valutazione in quanto non correttamente indicata nel pignoramento.

GRAVAMI

Da un aggiornamento ipotecario dei gravami, risultano in essere sui beni oggetto di procedura:

-Ipoteca volontaria n. 7225 del 17/11/93 per Lire 262.500.000 a favore di Istituto Nazionale di Credito Edilizio Spa con sede in Roma Via Ludovisi 46, P.I. 00399790583, contro [REDACTED]

[REDACTED] F.
[REDACTED] a garanzia di un mutuo fondiario edilizio di Lire 105.000.000, durata 10 anni, concesso a [REDACTED] atto a rogito Notaio Millozza di Roma in data 15/11/93 Rep. n. 139188, per piena proprietà fabbricato in Monterosi (VT) Via Sutri Vecchia composto da due appartamenti e garage, con annesso terreno circostante di mq. 4.000 circa

-Trascrizione n. 30132 del 07/09/11 di pignoramento immobiliare a favore di Sagrantino Italy Srl con sede in Milano, P.I. 05403940967, contro [REDACTED]
[REDACTED] atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Viterbo in data



23/07/11 cron. N. 612. Intera proprietà di: rimessa Foglio 2 P.IIa 14/5; rimessa Foglio 2 P.IIa 14/6; abitazione Foglio 2 P.IIa 14/3;abitazione Foglio 2 P.IIa 14/4; Terreno Foglio 2 P.IIa 338; Terreno Foglio 2 P.IIa 339; Terreno foglio 2 P.IIa 340; Terreno Foglio 2 P.IIa 341

-Trascrizione n. R.G. 14988 R.P. 10250 del 04/04/17 a favore di Sagrantino Italy Srl con sede in Milano,P.I. 05403940967, contro [REDACTED], atto Ufficiale Giudiziario presso il Tribunale di Viterbo in data 28/02/17 cron. N. 312. Intera proprietà: Foglio 2 P.IIe 333-334-481 (ex 348).

SITUAZIONE LUOGHI

La situazione dei luoghi è come quella descritta nella CTU depositata; si tratta di aree cortilizie/giardinate in uso alle unità immobiliari urbane oggetto dell' Esec. Imm. n. 278/2011, aventi accesso da via Ercoli n. 6 con un unico cancello di ingresso; le aree sono in parte destinate a giardino con cespugli ed essenze arboree tipiche e viabilità interna.

Per quanto riguarda la situazione urbanistica, non è cambiata rispetto alla CTU depositata, come confermatomi dal Tecnico Comunale [REDACTED] sentito in merito, il quale, oltre a ribadirmi il non reperimento delle istanze di condono edilizio, mi ha confermato che le aree in questione ricadono in zona agricola con la situazione vincolistica ampiamente rappresentata per le unità immobiliari urbane, ricadenti all'interno della fascia di rispetto del corso d'acqua limitrofo, nel vincolo idrogeologico e, da PTPR, all'interno delle linee archeologiche tipicizzate (vedasi CDU allegato alla relazione notarile esec. imm. 278/2011). I terreni in questione non risultano gravati da uso civico.



STIMA

Alla luce di quanto sopra e ad espletamento dell'incarico ricevuto, effettuate le opportune indagini di mercato su aree simili, il sottoscritto ha proceduto alla valutazione di dette aree cortilizie e precisamente le P.IIe 333 e 334 del Foglio 2 del Comune di Monterosi, per una superficie complessiva di mq. 3.469 e quantificando un valore medio unitario di dette aree in una cifra congrua pari ad Euro 10,00/mq.

Pertanto, per le considerazioni e i parametri metrici/estimativi sopra riportati, si rappresenta:

Sup. Tot. Mg. 3.469 x Euro/mq 10,00 = € 34.690,00 arr. a Euro 34.700,00

FORMAZIONE DI LOTTO UNICO

Coord. Geogr. N=42.20003 E=12.30212

Il lotto consiste in n. 2 abitazioni in villino site in Monterosi Via Ercoli Valentino n. 6, identificate al Catasto Fabbricati del Comune di Monterosi Foglio 2 P.IIa 14 sub 3 e 6 (abitazione + garage) e P.IIa 14 sub 4 e 5 (abitazione + garage) ed aree giardinate della superficie totale di mq. 3.469, distinte al Catasto Terreni del Comune di Monterosi Foglio 2 P.IIa 333 e.u. di mq. 1.704 e 334 e.u. di mq. 1.765.

Il valore attribuito alle unità immobiliari sopracitate è pari ad Euro 207.500,00 al netto dei costi di ripristino e spese tecniche necessarie per riportare i manufatti alla situazione assentita, il tutto come da relazione integrativa depositata il 06/11/15.



Pertanto il valore del lotto è pari:

-Euro 207.500,00 valore dei fabbricati al netto delle spese di ripristino

-Euro 34.700,00 valore delle aree cortilizie

Il tutto per un valore totale pari ad Euro 242.200,00.

In data 18/12/2017 quanto sopra è stato inviato alle parti, per racc. A.R. alla parte esecutata e per PEC alla parte procedente, ad oggi è pervenuta solo la nota dell' Avv. Antonio Calandrelli con cui si concorda con la CTU con la sola richiesta di inserire nel quadro sinottico 2...l'evidenza ed il dettaglio delle opere e dei costi di demolizioni che verranno posti a carico dell'aggiudicatario....", adempimento fatto nella stesura del quadro sinottico definitivo..

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Viterbo li 11/01/2018

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna



Allegati:

- Pignoramento, Trascrizione Pignoramento, Relazione notarile, Aggiornamento ipotecario, Visure catastali, Mappa, Foto Aerea, Planimetria magazzino F. 2 P.lla 481, Quadro sinottico, Quadro sinottico segretato, relazione segretata, invio alle parti e risposte, ricevuta di ritorno racc. A.R.

