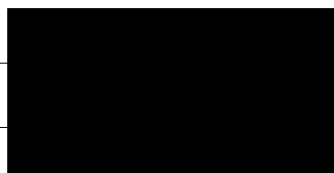


TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzioni Immobiliari

////////////////////////////////////

Esecuzione Immobiliare n. 224/2021



////////////////////////////////////

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

per l'udienza del 23/05/2024

////////////////////////////////////

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 14/12/2023, integra la relazione peritale precedentemente depositata.

Richiesta di integrazione formulata dal G.E.:

- Assegna all'esperto termine di 60 gg. per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa, volta a chiarire le modalità di accesso al compendio pignorato, se l'area esterna allo stesso (recintata e chiusa da cancello) sia pignorata e privata e quale sia l'eventuale incidenza sul valore di stima dei presumibili costi di servitù di passaggio che si rendesse necessaria;

La modalità di accesso al compendio pignorato avviene percorrendo da strada

pubblica S.P. n. 8 “Verentana” in direzione Montefiascone, prima del centro abitato dopo svolta a destra si percorre la strada pubblica denominata “Strada Vicinale delle Cerchiare” per circa ml 200, successivamente dopo svolta a destra si percorre strada privata distinta in Catasto Terreni al Foglio 53 P.IIa 473 (intestata a ██████████) per circa ml 80, infine svoltando a destra e tramite cancello metallico posto su proprietà privata distinta in Catasto Terreni al Foglio 53 P.IIa 473 (intestata a ██████████), si accede al compendio pignorato.

In sintesi, al compendio pignorato si accede da strada privata distinta in Catasto Terreni al Foglio 53 P.IIa 473 e area privata distinta in Catasto Terreni al Foglio 53 P.IIa 27. Entrambe le particelle sono di proprietà dell'esecutato ██████████ nato a VITERBO (VT) il 19/03/1935, codice fiscale ██████████ non oggetto di pignoramento.

Alla luce di quanto sopra descritto si rende necessaria la costituzione di servitù di passaggio su Foglio 53 P.IIa 473 e 27.

I presumibili costi di costituzione di servitù di passaggio si quantificano in € 1.500,00 comprensivi di spese notarili e 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.
			x coef ragg.	
Professionisti operanti sul posto	400,00	600,00	500,00	netta
Agenzie immobiliari	450,00	600,00	525,00	netta
CC-II-AA (1° Sem. 2023) coefficiente di ragguaglio sup. netta 0,98	250,00	400,00	318,00	lorda/tram.
OMI (1° Sem. 2023) coefficiente di ragguaglio sup. netta 0,80	400,00	600,00	400,00	lorda
Media dei valori per la destinazione: AGRICOLA			435,75	

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	Conser e Manut	Impiant.	Globale
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	435,75	1,42	618,76

Lotto unico

DEPOSITO AGRICOLO (F. 53 P.LLA 74)

NECESSITA DI AGGIORNAMENTO CATASTALE E URBANISTICO

Valore unitario di 618,76 €/mq

Considerando:

Superficie (ragguagliata) utile netta mq 366,63

Il valore del bene sarà pari a:

mq 366,69 x € 618,76 = € 226.893,10

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:

Immobilabile	Valore al lordo della detrazione	Detrazione	Valore al netto della detrazione con arrotondamento
Abitazione	226.893,10 €	181.500,00 €	45.300,00 €

Si precisa che il cancello di accesso, il piazzale di manovra e parte di terreno agricolo, delimitati da recinzione che sol posto identificano il lotto, eccedono sulle particelle 473 e 27 di proprietà dell'esecutato [REDACTED] nato a VITERBO (VT) il 19/03/1935, codice fiscale [REDACTED] non oggetto di pignoramento.

03/02/2024

IL C.T.U.

Allegati:

- 19) Vista Zenitale + Estratto di Mappa;
- 20) Vista Zenitale;
- 21) Estratto di mappa catastale con annotazioni;
- 22) Verbale di Udienza del 14-12-2023.