

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

G.E. Dott. Antonino Geraci

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°154/2021

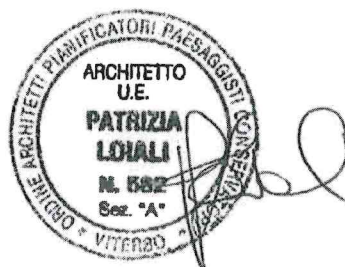
Ad istanza di

INTESA SANPAOLO Spa

Contro

Udienza del 4 Maggio 2023

C.T.U. Arch. Patrizia Loiali



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 154/2021
INTESA SANPAOLO Spa c/

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n.154/2021 promossa dalla INTESA SANPAOLO Spa contro _____ che il G. E., dott. Antonino Geraci, in data 16/12/2021 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato, dott.ssa Veronica Porciani per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Fabrica di Roma (VT). L'udienza è fissata in data 20 ottobre 2022;
- che all'udienza del 20 ottobre 2022 il G.E. mandava all'esperto il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa *"volta a prospettare la possibilità di porre in vendita i beni pignorati pro quota in lotti separati e chiarire il regime patrimoniale del debitore all'atto dell'acquisto del diritto pignorato"*, assegnando all'uopo termine di 60 giorni.

Tanto sopra premesso, la sottoscritta può riferire quanto segue:

in merito alla possibilità di porre in vendita i beni pignorati pro quota in lotti separati:

Trattasi di un complesso di immobili facenti parte di una proprietà il cui fabbricato principale è una villa composta da 2 appartamenti, uno al piano terra e l'altro al piano primo, con ingressi indipendenti e con, al piano seminterrato, un grande locale magazzino/scantinato; la villa è circondata da un terreno pianeggiante di pertinenza di circa 20.000 mq. con vari annessi utilizzati come magazzino/ricovero attrezzi/deposito. Si accede alla proprietà dalla via comunale attraverso un cancello pedonale e carrabile.

I beni sono intestati al sig. _____, parte in diritto di piena proprietà e parte in diritto di 1/2 della proprietà che il debitore esecutato condivide con la sorella. I cespiti intestati all'esecutato in diritto di 1/2 della piena proprietà sono i seguenti:

1. un magazzino sito al piano seminterrato del fabbricato principale, accessibile sia dal giardino che dall'appartamento tramite scala interna; composto da disimpegno d'ingresso e n. 7 locali; identificato al foglio 26 p.lla 88 sub. 3, categoria C/2, classe 4, consistenza mq. 151, superficie totale mq. 210, rendita € 280,75;
2. due terreni rispettivamente di mq. 9.310, identificati al foglio 26 p.lla 736, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 50,49, reddito agrario € 21,64; e di mq. 10.010, identificato al foglio 26 p.lla 738, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 54,28, reddito agrario € 23,26;
3. terreno identificato come Ente Urbano, corrispondente all'area di sedime del fabbricato principale, identificato al foglio 26 p.lla 88 di mq. 520;
4. terreno identificato come Ente Urbano, corrispondente all'area di sedime più l'area di pertinenza dei 2 magazzini distaccati dal fabbricato principale, identificato al foglio 26 p.lla 89 di mq. 430;



per maggiore chiarezza, si riporta di seguito lo schema sintetico dei beni sopra descritti:

Comune di FABRICA di ROMA, diritti pari a 1/2 di piena proprietà del sig. _____ sui seguenti beni:

CATASTO	FOGLIO	PARTICELLA	LOCALIZZAZIONE	CATEGORIA	CLASSE	SUPERFICIE	RENDITA
Fabbricati	26	88 Sub 3	Località Pian di Cava snc Piano S1	C/2	4	Consistenza 151 m ² Superficie totale 210 m ²	€ 280,75
Terreni	26	736	Località Pian di Cava	Seminativo	2	9.310 m ²	Dominicale € 50,49 Agrario € 21,64
Terreni	26	738	Località Pian di Cava	Seminativo	2	10.010 m ²	Dominicale € 54,28 Agrario € 23,26
Terreni	26	88	Località Pian di Cava	Ente Urbano	Partita speciale 1	520 m ² Comprende il 737 S.F.	--
Terreni	26	89	Località Pian di Cava	Ente Urbano	Partita speciale 1	430 m ²	--
SUPERFICIE TOTALE TERRENI						MQ 20.270	

Si fa presente che la proprietà è completamente recintata e che l'accesso avviene tramite un cancello pedonale e carrabile; si fa presente altresì che risulta registrato un contratto di affitto di fondo rustico da parte di terzi sui terreni liberi dai fabbricati, per l'accesso ai quali è stata considerata una servitù di passaggio. Alla luce di quanto sopra, la sottoscritta non ritiene conveniente porre in vendita i beni pignorati *pro quota* in lotti separati, in quanto si dovrebbe considerare una ulteriore servitù di passaggio per l'accesso ai cespiti, inoltre, relativamente al magazzino posto al piano S1 di mq. 151, sarebbe ancor più sconveniente in quanto è collegato tramite scala interna ai due appartamenti.

Pertanto, la scrivente ritiene preferibile, ai fini della vendibilità dei cespiti, porre in vendita i beni come lotto unico.

Quanto a chiarire il regime patrimoniale del debitore all'atto dell'acquisto del diritto pignorato: si allega alla presente l'Estratto dell'Atto di Nascita del debitore, acquisito presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di Roma, dal quale si evince che il sig. _____ non ha contratto matrimonio fino alla data dell'emissione del detto certificato, ovvero fino al 3 novembre 2022.

CONCLUSIONI

Alla luce di quanto sopra, in merito alla possibilità di porre in vendita i beni pignorati *pro quota* in lotti separati si ritiene preferibile, ai fini della vendibilità dei cespiti, porre in vendita i beni come lotto unico.



In merito al regime patrimoniale del debitore all'atto dell'acquisto del diritto pignorato, l'executato risulta celibe come si evince dall'Estratto dell'Atto di Nascita allegato alla presente integrazione.

Con osservanza.

Viterbo, 25 novembre 2022

Il CTU
Arch. Patrizia Loiali

