TRIBUNALE DI VITERBO

CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 220/2021

PROMOSSA DA:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A.
C/

[redacted]

RELAZIONE INTEGRATIVA

UDIENZA DEL 03 10 2024

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Federico Bonato

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Giuseppe Mariottini

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. Dott. Massimo Moretti

Architetto

APRILE 2024

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE DI CONSULENZA

Relazione tecnica integrativa del C.T.U. Dott. Arch. Massimo Moretti iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo al n° 355 nella Procedura Esecutiva N. 220/2021 Rev. 1/2020, promossa da:

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.p.A. – Gruppo BNP Paribas, con sede in Roma, via Altiero Spinelli n. 30, Aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi (C.F. e P.IVA 09339391006), quale conferitaria di tutte le attività e passività della già BNL S.p.A. (C.F. 00651990582 e P. IVA 00920451002) in persona del legale rappresentante pro tempore Avv.ti Laura Romano e Marta Brenciaglia

CONTRO

[redacted] nato a Civita Castellana (VT) il [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

[redacted] e [redacted] nata a Roma il [redacted] Cod. Fisc. [redacted]

Nell'udienza del 15. 02.2024, il G.E. ha chiesto al CTU di chiarire […] "*se il varco di accesso al compendio pignorato sia assentibile dalle autorità competente se, in alternativa, sia possibile quantificare i costi di eventuale servitù di passaggio su proprietà escluse dalla presente procedura*," […].(Cfr. **All. 1** – *Verbale udienza del 15.02.2024*)

OPERAZIONI PRELIMINARI

Al fine di rilevare l'Ente Gestore della S.P. 150 da cui trae accesso il compendio pignorato, previa comunicazione verbale, il CTU si è relazionato con il Settore Tecnico della Provincia di Viterbo, il quale ha indicato di presentare formale richiesta per il rilascio di un parere preventivo. La stessa assunte le informazioni trasmesse, indica che la S.P. 150 è passata sotto la gestione dell'Azienda Stradale Lazio S.p.A. (Astral). (Cfr. **All. 2** – *Corrispondenza Provincia di Viterbo).* Per tanto, al fine di ottenere il rilascio del parere preventivo, l'intera documentazione è stata inoltrata presso Astral S.p.A. (Cfr. **All. 3** – *Corrispondenza Astral S.p.A.*).

PARERE ASTRAL

L'elaborato grafico allegato all'istanza, presenta oltre una breve relazione tecnica, l'inquadramento territoriale completo di documentazione fotografica ed una pianta di dettaglio con le indicazioni di progetto.

Sulla scorta di quanto contenuto nell'elaborato di progetto, Astral S.p.A. rileva che […] "l'*accesso non è conforme alle prescrizioni dell'art. 45 comma 3 del D.P.R. 495 del 16/12/1992. Infatti, l'art 45 comma 3 del Regolamento di Esecuzione del N.C.S. recita testualmente: "nelle strade extraurbane secondarie sono consentiti accessi privati purché realizzati a distanza non inferiore, di norma, a 300 m tra loro, misurati tra gli assi degli accessi consecutivi per ogni senso di marcia. L'ente proprietario della strada può derogare a tale distanza, fino ad un minimo di 100 m, qualora, in relazione alla situazione morfologica, risulti particolarmente gravosa la realizzazione di strade parallele. La stessa deroga può essere applicata per tratti di strade che, in considerazione della densità di insediamenti di attività o di abitazioni, sono soggetti a limitazioni di velocità e per i tratti di strade compresi all'interno di zone previste come edificabili o trasformabili dagli strumenti urbanistici generali od attuativi vigenti". L'asse dell'accesso, come indicato nel progetto inviato* […] *, si trova ad una distanza di circa 5,00 e 45,00 metri, dall'asse degli accessi esistenti posti rispettivamente a monte e a valle, e quindi, distanze inferiori ai 100 metri minimi, in deroga, indicati dalla richiamata norma* […] Cfr. **All. 4** – *Comunicazione di parere preventivo Astral S.p.A.*).

Per quanto sopra **non sarà possibile autorizzare nuovi accessi carrabili** nelle immediate vicinanze per la mancanza di requisiti di legge.

Fermo restando l'attuale accesso carrabile che immette nella particella 100 non oggetto della procedura, si dovrà pertanto prevedere una servitù di passaggio e quantificare i relativi costi.

QUANTIFICAZIONE COSTI SERVITU' DI PASSAGGIO

Definizione

La servitù prediale è un diritto reale di godimento in cui un fondo, detto servente, è assoggettato ad un altro, dominante, che appartiene ad un proprietario diverso. Il fondo servente porta un servizio o un'utilità al fondo dominante. L'articolo 1027 del codice civile definisce la servitù come il "…peso imposto sopra un fondo per l'utilità di un altro fondo appartenente a diverso proprietario". Il proprietario del fondo dominante deve pagare

un'indennità al proprietario del fondo servente perché questo sopporti il peso della servitù.

A) Calcolo dei costi d'indennizzo

Come indicato nell'atto di compravendita redatto dal notaio Casadei con cui gli esecutati prendono possesso del bene oggetto della presente procedura, oltre la part.lla 92 sono trasferite anche le part.lle 100 e 101. Nello specifico la part.lla 101 di proprietà degli esecutati per 1/2[1] rappresenta l'area di manovra per l'accesso al fondo dalla S.P. 150.

Il passaggio per l'accesso al fondo dominante (Part.lla 92), è stato individuato in quella parte di superficie per cui l'ingresso dalla via pubblica è considerato il più breve e procura minore danno al fondo servente (Part.lle 100-101).

Nello specifico si propone che l'attuale ingresso carrabile sia utilizzato in promiscuo per accedere tanto alla part.lla 100 che alla part.lla 92. Quindi, **per l'accesso al fondo dominante saranno necessari circa 60 mq** di cui **25 mq** derivanti dalla part.lla 101 e **35 mq** afferenti alla part.lla 100. Cfr. **All. 5** – *Layout esemplificativo*).

Catasto Terreni

DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO			
Foglio	**Part. lla**	**Sub**	**Qualità Classe**	**Superficie (mq)**	**Reddito**	
				ha are ca	**Dominicale**	**Agrario**
34	100		Seminativo 2	04 00	Euro 3,00 L. 5.800	Euro 1,24 L. 2.400
34	101		Seminativo 2	00 25	Euro 0,19 L. 363	Euro 0,08 L. 150

Per i fondi rustici l'indennità sarà data dal valore del terreno non coltivabile, sommando a questo il costo delle opere murarie e non (muri, siepi ecc.) che servono per delimitare il varco di accesso al fondo dominante.

L'indennizzo al fondo servente sarà uguale:

$$Ind = V_{\circ} + \frac{T_{r}}{r} + V_{ss} + D$$ [2]

[1] Il restante 1/2 della part.lla 101 risulta di proprietà di [redacted] come si evince dalla visura storica per immobile allegata.

[2] Cfr. *Il Consulente Tecnico*, G. Egizi, G. Palazzone, E. Tinarelli – II Edizione, Sistemi Editoriali, 2007, pag.226 e segg.

V_o = Valore di mercato della parte sottratta al fondo servente

T_r = Imposte relative alla superficie di terreno sottratto

r = Saggio Fondiario

V_{ss} = Valore del soprassuolo

D = Danni

Il valore di mercato secondo quanto riportato dall' *"Osservatorio dei valori agricoli medi della provincia di Viterbo – Annualità 2022- Regione Agraria 5"* indica un prezzo di compravendita per un terreno agricolo con le caratteristiche di quelli in oggetto di 11.500 (Euro/Ha).

Da cui il valore di mercato delle superfici interessate della servitù di passaggio :

- Relativamente alla part.lla 100 della quale si impegna una superficie di 35,00 mq

$$\frac{11.500}{10.000} x\ 35 = € \mathbf{40,25}$$

- Relativamente alla part.lla 101 della quale si impegna una superficie di 25,00 mq

$$\frac{11.500}{10.000} x\ 25 = € \mathbf{28,75}$$

V_o = € 40,25 + € 28,75= € 69,00

Le imposte (IMU) relative al terreno sottratto alla coltivazione risulta pari a:

T_r = € 76,36 [3]

Il saggio fondiario sarà pari al canone di affitto determinato sulla base della media dei contratti "C.R.E.A." (di 600 €/Ha) fratto il valore del bene sul mercato immobiliare:

r = 0,05

Non essendovi alcuna coltura si può assumere tale valore pari a 0

V_{ss} = 0

Analogamente per i danni arrecati alla coltura il valore sarà pari a 0

D = 0

Da cui l'indennizzo al fondo servente sarà pari a:

$$Ind = 69,00 + \frac{76,36}{0,05} + 0 + 0 = € \mathbf{1.596,20}$$

[3] L'imposta IMU della part.lla 100 viene calcolata in percentuale sulla superficie impegnata.

B) Costi di delimitazione e ripristini

Per i costi di attuazione degli interventi e dei ripristini dello stato assentito, viene riconfermato quanto indicato nella relazione di stima. Gli stessi sono prudenzialmente quantificati come appresso:

1)	Recinzione del fondo in paletti di ferro e rete metallica ml. 40,00……	€ 1.500,00
2)	Apertura varco, fornitura e installazione di cancello carrabile …….	€ 3.000,00
3)	Demolizioni per ripristino dello stato assentito…….	€ 3.000,00
4)	Spese tecniche ed oneri d'istruttoria presso gli Enti……	€ 1.000,00
	Totale	**€ 8.500,00**

C) Spese Notarili

Le spese notarili per la servitù di passaggio coattivo potrebbero prudenzialmente determinarsi in **€ 2.000,00**. Mentre laddove la servitù debba essere costituita coattivamente, ovvero tramite giudizio di fronte al Tribunale, al momento non è possibile quantificarne esattamente la spesa.

L'incidenza sul valore di stima dei costi occorrenti alla costituzione della servitù di passaggio comprensiva dei costi di ripristino dello stato assentito sarà:

$$\sum_{A}^{C} = 1.596{,}20 + 8.500{,}00 + 2.000{,}00 = € \, \mathbf{12.096{,}20}$$

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Da valore di stima del bene così determinato nella relazione peritale del settembre 2022

$$V = Mq \; 137{,}93 \; \frac{€ \, 888{,}00}{Mq} \; 0{,}52 = € \, 63.690{,}56$$

dovranno essere detratti i costi derivanti dalla formazione della servitù di passaggio.

Da cui:

Lotto Unico

Valore di stima ……	€	63.690,56
Servitù di passaggio, spese accessorie e ripristini….	€	- 12.096,20
Restano	**€**	**51.594,36**

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione, arrotondato per eccesso, **risulta pari ad € 52.000,00** (diconsi euro cinquantaduemila/00).

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.



Il C.T.U.
Dott. Massimo Moretti
ARCHITETTO