

Arch. Leonardo Landi

57 Via Papa Giovanni XXI n. 23

01100-Viterbo

Tel. 0761253604 - Cell. 3398781749

## **TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**

***SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI***

### **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA**

Esecuzione immobiliare N° 185/2022

Promossa da "Monte dei Pachi di Siena SPA" [REDACTED]

Custode: *Dott. Avv. Deborah Santi*

Rinvio udienza 04/07/2024

Il CTU: Arch. Leonardo Landi

## QUESITI

All'udienza del 21/12/2024 il G.E., ...."rilevato che l'accesso al compendio pignorato avviene da area esterna non pignorata e che dalla relazione dell'esperto non emerge se il compendio risulti o meno gravato da usi civici (c.d. privato gravato); ....assegna all'esperto ..... per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa (con quadro sinottico aggiornato) volta a chiarire quanto precede e l'eventuale incidenza sul valore di stima di presumibili costi di costituzione di servitù di passaggio"

## RISPOSTA AI QUESITI

### QUESITO N. 1

- Come indicato sulla relazione depositata l'accesso all'immobile pignorato (U.I. distinta in catasto al F. 11 P.lla 594 Sub 1) avviene da una area distinta in catasto al F. 11 mappale 599 di qualità Ente Urbano con superficie catastale di mq 213 che si snoda dalla via pubblica. Essa risulta essere, come indicato nell'atto di provenienza dell'immobile e sull'elaborato planimetrico per la dimostrazione dei subalterni (vedi allegato n. 1), un'area di "Beni Comuni Non Censibili" (BCNC) comune a tutti i subalterni ricadenti nei fabbricati posti sulle particelle 594 e 592 compreso quello pignorato.

Preso atto della mancata indicazione espressa nel pignoramento e nella nota di trascrizione dei dati identificativi catastali propri, esclusivi ed univoci, dell'area di BCNC (F. 11 mappale 599) utilizzata come area di accesso all'immobile pignorato, secondo quanto rilevato dal G.E., potrà essere necessario istituire su di essa una servitù di passaggio a favore dell'immobile pignorato da cedere. In tale caso, considerando che l'area è destinata ed utilizzata come rampa di accesso delle unità immobiliari prospicienti alla stessa e che l'utilizzo che verrà esercitato dagli acquirenti dell'immobile pignorato non altera la natura del bene, si ritiene congruo stabilire che il presumibile indennizzo da corrispondere agli aventi diritto e i costi notarili da sostenere per la costituzione della servitù di passaggio sull'area (F. 11 P.lla 599) a favore della unità immobiliare pignorata (F. 11 P.lla 594 sub 1) siano complessivamente di € 5.000,00.

1) Aggiornamento della determinazione del valore di stima nel caso si renda necessario imporre la servitù di passaggio sull'area comune di accesso

Qualora si rendesse necessario costituire la servitù di passaggio sulla rampa di accesso all'immobile posta sulla particella di BCNC distinta in catasto al Foglio 11 mappale 599, il valore di stima aggiornato risulterà essere il seguente:

|   |                     |
|---|---------------------|
| - Valore di stima U.I. Foglio 11 P.Ila 594 sub 1                    | € 185.300,00        |
| - A detrarre i costi per la costituzione della servitù di passaggio | € <u>5.000,00</u>   |
| • Valore aggiornato   | € <b>180.300,00</b> |

Diconsi euro centottantamilatrecento/00

QUESITO N. 2

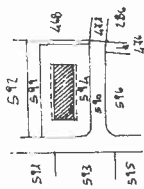
• In merito all'accertamento sugli usi civici delle aree ove ricadono gli immobili interessati alla stima il sottoscritto, dopo avere nuovamente effettuato la richiesta per pec, ha ricevuto in data 09/03/2024 la certificazione da parte dell'ufficio preposto del Comune di Vitorchiano su cui si conferma, come già indicato sulla relazione depositata, l'inesistenza di vincoli di uso civico (vedi allegato n. 2 che viene prodotto anche in separato formato eml).

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

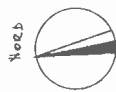
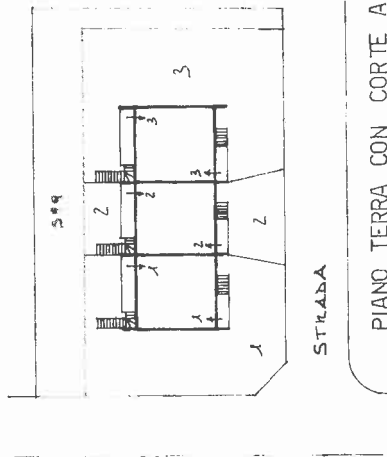
Viterbo li 11/03/2024

Il C.T.U.  
Arch. Leonardo Landi

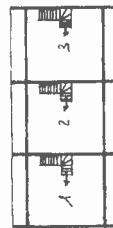
RIF TIPO MAPPALE  
n° 127 del 1995



scala 1:2000



SCALA 1:500



PIANO SECONDO



PIANO SEMINTERRATO

Particella 594

- sub. 1 Abitazione (P.1ª - 2ª), Garage (P.SI) e corte esclusiva
- sub. 2 Abitazione (P.1ª - 2ª), Garage (P.SI) e corte esclusiva
- sub. 3 Abitazione (P.1ª - 2ª), Garage (P.SI) e corte esclusiva

Particella 599

Rampa carrabile e passo pedonale comune a tutti i subalterni delle Particelle 592 e 594.



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 15/02/1995 - Data: 12/05/2023 - n. T300517 - Richiedente: Telematico

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297) - Fattore di scala non utilizzabile