



MINISTERO DELLA GIUSTIZIA TRIBUNALE DI VITERBO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.E. n. 86/20

Promossa da:

MAIOR SPV SrL
C/n

PERIZIA DI STIMA INTEGRATIVA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbricati ad uso residenziale e non residenziale
siti nel Comune di Viterbo

Distinto al N.C.E.U. al Foglio 143 part. 1588 sùb. 18/33
Distinto al N.C.E.U. al Foglio 143 part. 1588 sub. 16

STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Il sottoscritto **Arch. Luca Antonio SALVADORI** con studio in Civita Castellana (Vt), Via di Massa n° 22, in data 28 giugno 2019 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U., nella procedura esecutiva immobiliare emarginata.

In data 03/03/2022 a seguito dell'udienza svolta dalla Dott.ssa Crescentini veniva redatto il verbale di prima udienza. Nel verbale alla presenza di tutte le parti interessate, il Giudice stabiliva*rilevato che l'accesso ai beni pignorati avviene da area esterna delimitata da cancello non pignorata, manda all'esperto il deposito e l'invio alle parti di una relazione integrativa volta a chiarire tale aspetto e l'incidenza sul valore di stima dei presumibili costi di costituzione di servitù di passaggio.*

Assegna all'ausiliario 60 giorni per l'incombenza

Rinvia la procedura al 24/10/2022 poi posticipata al 27/10/2022..

A seguito dei nuovi quesiti posti dal Giudice, è stata redatta la presente relazione integrativa.

Il compendio immobiliare pignorato, è situato nel Comune di Viterbo in via Umberto Richiello snc, esso è costituito da due immobili distinti, il primo segnato al F. 143 part. 1588 sub. 18 (abitazione) sub 33 (corte esclusiva) il secondo segnato al F. 143 part. 1588 sub. 16 (Garage), esso fa parte di un edificio a torre di 5 piani fuori terra in cui trovano posto 16 appartamenti, e da un piano seminterrato accessibile da area comune dove sono ubicati i garage. L'edificio è dotato di scala interna ed ascensore, attraverso i quali sono messi in comunicazione tutti i vari piani.

Il compendio interessato dalla presente stima, è composto da 1 appartamento posto al piano terra (interno 2) con annessa piccola corte esterna esclusiva e da 1 garage non collegato con l'abitazione sito al piano seminterrato. L'ingresso al fabbricato avviene tramite la corte comune segnata come subalterno 1, all'appartamento si accede direttamente dall'androne comune, sempre indicato come sub. 1, tramite un portoncino d'ingresso, mentre l'ingresso al Garage posto nell'interrato avviene dalla corte comune esterna che serve altri garage sempre segnata come sub. 1. L'immobile al piano terra è dotato di corte privata e sono separati dalla vie carrabili da una recinzione in muro di tufo e ringhiera in ferro.

L'area di sedime occupata dal fabbricato e dalle corti di pertinenza esclusiva sono individuabili tramite i rispettivi subalterni della particella 1588 del foglio 143, l'area di risulta del lotto (area non edificata) o area comune è invece individuata con il subalterno 1 ed è iscritta in catasto come bene comune non censibile, tipo mappale 2334 del 07/09/1998 – **allegato 3 della perizia originaria**



Nell'insieme l'intero complesso immobiliare composto anche da altri immobili oltre a quelli oggetto di perizia, è dotato di corte comune, interna ed esterna segnata in catasto al Foglio 143 particella 1588 sub 1 (bene comune non censibile).

La corte segnata al sub. 1 è destinata ad area comune ed accesso carrabile e pedonale, vano scale e vano ascensore. Le entrate dei singoli appartamenti sono poste all'interno della corte segnata al sub 1, l'accessibilità avviene dalle vie limitrofe, di pubblico transito, tramite cancello carrabile.

Si riporta la descrizione dei beni comuni non censibili: **Porzioni non censibili** sono quelle che non possiedono autonoma capacità reddituale e sono comuni ad alcune o a tutte le u.i.u. (androne, scale, locale centrale termica, cortile comune, rampa di accesso ai posti auto, ecc).

Il bene comune non censibile è una proprietà in comune e indivisa, che può esser utilizzata da chiunque ne abbia titolo, con l'obbligo di mantenerla agibile per gli altri comproprietari. Si tratta, perciò, di un bene che appartiene a tutti i condomini, anche se nessuno di questi può pretenderne l'esclusiva proprietà. Pur essendo dei beni registrati presso il Catasto al **F. 143 Part. 1588 Sub 1**, questi non presentano **né titolarità né classamento**.

Da quanto sopra esposto gli immobili pignorati fanno parte di un condominio di tipo verticale gestito da un proprio Regolamento interno.

La vendita comprenderà la proprietà dell'area sulla quale insistono gli immobili in oggetto individuati con i rispettivi subalterni e la proporzionale comproprietà delle aree comuni segnate al sub 1 indivisibili e inalienabili tra i proprietari dell'intero complesso edilizio di cui essi fanno parte.

Pertanto la futura parte acquirente entrerà automaticamente a far parte della Comunione dei beni e servizi comuni derivanti. La vendita sarà fatta ed accettata considerando la porzione immobiliare in oggetto nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, nonché la comproprietà pro-quota degli spazi di natura comune indicati con il Subalterno 1 con tutti i patti e gli obblighi derivanti:

- dal regolamento di condominio interno (*allegato 7 perizia di stima originaria*)

Pertanto da quanto sopra esposto si può ritenere che il compendio pignorato non presenta pesi o adempimenti di natura derivanti da eventuali servitù di passaggio.

Pur avendo accertato che l'accesso agli immobili può avvenire tramite il sub. 1 bene comune non censibile, per dare risposta al quesito posto dal Giudice si può quantificare il costo dell'eventuale servitù di passaggio nel seguente modo:

Servitù costo medio € 2.000,00 diviso le 2 unità immobiliari interessate dal pignoramento costo per unità immobiliare € 1.000,00 pertanto il valore di vendita degli immobili è il seguente:

LOTTO n° 1 costituito da:

APPARTAMENTO SITO IN VITERBO, VIA UMBERTO RICHIELLO snc, PIANO TERRA, COMPOSTO DA: soggiorno-pranzo, angolo cottura, 2 camere da letto, 2 bagni, 1 ripostiglio, 1 disimpegno di separazione tra la zona giorno e la zona notte, corte privata esterna.

DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 91,80 DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 143, PARTICELLA 1588, SUB 18-33-** CATEGORIA A/2, CLASSE 2, VANI CATASTALI 5,5 - RENDITA € 610,79
CONFINANTE CON SUB 1 – SUB 17

PREZZO STIMATO: **€ 120.000, 00 (euro centoventimila/00)**

Considerata la situazione debitoria di Condominio pari ad € 397,37 e le spese per la servitù di passaggio il più probabile valore venale del bene, libero e nello stato d'uso in cui si trova sarà pari a:

€ 120.000,00 – (€ 357,63+€ 1.000,00) = € 118.642,37 arrotondato per eccesso ad **€ 118.650,00**

PREZZO BASE D'ASTA: **€ 118.650,00**
(euro centodiciottomilasicentocinquanta/00)

LOTTO n° 2 costituito da:

GARAGE SITO IN VITERBO, VIA UMBERTO RICHIELLO snc, PIANO SEMINTERRATO, COMPOSTO DA: Autorimessa singola coperta.

DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 21,00 DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 143, PARTICELLA 1588, SUB 16-** CATEGORIA C/6, CLASSE 3, SUP. CATA. 19,00 - RENDITA € 59,86
CONFINANTE CON SUB 1-SUB 14-SUB 15

PREZZO STIMATO: € 15.000, 00 (euroquindicimila/00)

Considerata la situazione debitoria di Condominio pari ad € 397,37 e le spese per la servitù di passaggio il più probabile valore venale del bene, libero e nello stato d'uso in cui si trova sarà pari a:

€ 15.000,00 – (€ 39,74+€ 1.000,00) = € 13.960,26 arrotondato per difetto ad € 13.950,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 13.950,00
(euro tredicimilanovecentocinquanta/00)

Si precisa che tutte le spese di comunione ed ipoteche giudiziali resteranno a carico dell'acquirente.

Tanto è stato redatto in coscienza ed ad evasione dell'incarico ricevuto.

Il C.T.U.
Arch. Luca Antonio Salvadori

Civita Castellana li 05/04/2022