

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**INTEGRAZIONE**

*ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 185/2019*

-----  
*Elrond NPL 2017 Srl*

*Contro*  


---

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**GEOMETRA TATJANA COSTANTINI**

**UDIENZA FISSATA PER IL GIORNO 3 NOVEMBRE 2022**

---



All'udienza del giorno 17/02/2022, il Giudice fa richiesta alla sottoscritta, di relazione integrativa, volta a chiarire il fatto dell'accesso all'immobile pignorato ed eventuali costi da detrarre al valore stimato per l'immobile.

**Risposta al quesito del Giudice:**

L'immobile oggetto del presente pignoramento, più precisamente un garage di circa 90,00 mq. Sito nel Comune di Montefiascone (VT) in Via Alessandro Manzoni, 10, censito al N.C.E.U. del Comune di Montefiascone al fg. 26 p.lla 575 sub. 2, come descritto nella relazione già depositata, è raggiungibile tramite una strada in discreto stato di manutenzione ed è accessibile tramite un cancello elettrico che porta ad un piccolo cortile, che risulta essere di proprietà comune, alle altre unità immobiliari presenti nell'edificio. Al garage si può accedere tramite la saracinesca in metallo o la porta in legno, posta all'interno del vano scala, comune alle altre unità immobiliari presenti nel fabbricato.

Dopo varie ricerche la sottoscritta ha potuto verificare che, la parte comune a tutte le unità immobiliari dell'intero edificio, ovvero, il vano scala, è identificato catastalmente come bene comune non censibile, al fg. 26 p.lla 575 sub. 7 graffata con la p.lla 662 sub. 4 (come da visura ed elaborato planimetrico di seguito riportata).

Il cortile invece, è diviso in due particelle, come si può evincere dall'elaborato planimetrico e dall'estratto di mappa.

La parte adiacente al cancello elettrico di accesso è identificata catastalmente come bene comune non censibile, al fg. 26 p.lla 662 sub. 5 (come da visura ed elaborato planimetrico di seguito riportata).

Essendo dei beni comuni non censibili, non ha proprietari, in quanto è ad uso di tutto il condominio, per questo non è stato inserito all'interno del pignoramento. (non troviamo alcuna citazione degli stessi, in quanto non ci sono stati atti di compravendita del fabbricato, vista la provenienza e visto che l'attuale proprietaria ha acquistato il terreno e la stessa ha poi costruito il fabbricato).

Tuttavia, l'altra parte del cortile, ovvero la p.lla 575, da quale si accede al garage, non è stata ancora classificata come bene comune non censibile, per cui bisognerà istituire una



servitù di passaggio sulla stessa, con creazione di un nuovo identificativo catastale.

Il costo di tali operazioni è di circa € 4.000,00, che vanno decurtati dal valore dell'immobile oggetto del presente pignoramento.

Pertanto si avrà:

Valore stimato dell'immobile già decurtato delle spese inserite nella relazione di stima depositata = € 39.000,00

Valore spese istituzione servitù e variazione catastale € 4.000,00

Valore immobile = € 39.000,00 - € 4.000,00 = **€ 35.000,00**

In allegato

- Quadro sinottico con valore aggiornato

La C.T.U.

