

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE CIVILE N° 105/2020

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

(Avv. [REDACTED])

(Avv. [REDACTED])

contro

[REDACTED]

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

Il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Ricci, con studio in Viterbo Viale Fiume 127/c, nominato Consulente Tecnico di Ufficio per la Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, in considerazione di quanto disposto dal G.E. e della relativa documentazione integrativa richiesta nelle udienze del 07 giugno 2021 e 07 aprile 2022, effettuati i dovuti accertamenti tecnici e acquisiti gli elementi utili alla formulazione della disposta valutazione, è nel merito in grado di relazionare quanto in appresso.

Relativamente alla determinazione dei costi necessari per la supposta costituzione della servitù di passaggio nell'area circostante al fabbricato al fine garantire il diritto di ingresso al bene oggetto di esecuzione immobiliare, si chiarisce, per quanto già precedentemente affermato, che l'area esterna di pertinenza del fabbricato è distinta in catasto quale ente urbano e, pertanto, di fatto asservita al detto fabbricato e già, peraltro, di proprietà della società esecutata.

Inoltre, come documentato nella Relazione di CTU, la servitù risulta di fatto già effettivamente costituita a seguito del frazionamento introdotto con Variazione catastale del [REDACTED], prot. n. [REDACTED] in atti dal [REDACTED], mediante il quale il fabbricato e la relativa area esterna venivano distinti in più porzioni e con il subalterno 1 veniva individuata e costituita quale bene comune non censibile, la corte di accesso comune ed indivisibile delle due distinte porzioni immobiliari che compongono il fabbricato. La destinazione della costituita area cortilizia di manovra ed accesso comune veniva, quindi, necessariamente ratificata con l'atto di compravendita a rogito del Notaio [REDACTED], rep. n. [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] al n. [REDACTED] R.G. e n. [REDACTED] R.P., mediante il quale la società esecutata provvedeva ad alienare a terzi la restante porzione del fabbricato, comunque esclusa dal pignoramento immobiliare in esame.

In ottemperanza a quanto stabilito dal G.E., risulta preliminarmente opportuno definire che il fondo interessato dalla Servitù di passaggio da costituire a favore del bene staggito, è indetificabile con l'area afferente al fabbricato stesso e risulta censita nel Catasto Terreni del Comune di Capranica (VT):

- terreno sito in Loc. Vico Matrino individuato al Foglio 4 p.lla 201, Ente Urbano, are 9,39, senza reddito;

La servitù a favore del bene staggito, dovrà essere contemplata a partire dal cancello di ingresso esistente, direttamente accessibile dalla strada pubblica consortile, esercitando il transito attraverso il piazzale esterno cementificato, quindi del tutto sterile ed improduttivo e già adibito ad area di manovra ed accesso. La superficie interessata dalla servitù è computabile in complessivi mq. 95 circa.

In tale fattispecie, gli oneri necessari per la costituzione della Servitù di Accesso in esame dovranno essere correlati alla dovuta indennità dell'area occupata, alla capitalizzazione delle imposte e agli eventuali danni arrecati al fondo, e non già ai frutti pendenti e al valore del soprassuolo.

Pertanto, i costi per la procedura di costituzione della Servitù di Accesso, comprensivi delle spese tecnico-legali, diritti ed imposte, possono essere valutati precauzionalmente in complessivi € 3.000,00 circa.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

ALLEGATI:

- Quadro Sinottico Rettificato (Originale ufficio e Copia Privacy)

Viterbo, 06 maggio 2022

Il C.T.U.
Dott. Arch. Andrea Ricci