

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 19/2023

Promossa da: **CLS – CERVED LEGAL SERVICES S.R.L.**
(Avv. Antonio Marsilio)

Contro: S

Giudice: **Dott. Federico Bonato**
Custode Giudiziario: **Avv. Anna Guerrini**
CTU : **Geom. Evangelista Farina**
Data udienza: 26/06/2025

Alla Cortese attenzione
del G.E. Dott. Federico Bonato

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Tribunale di Viterbo

OGGETTO: RELAZIONE INTEGRATIVA CTU A DETTAGLIO DELLE MODALITA' DI ACCESSO DA AREA ESTERNA NON PIGNORATA E VALUTAZIONE INCIDENZA COSTI PER COSTITUZIONE DI EVENTUALE SERVITU' DI PASSAGGIO COME DA RICHIESTA DEL G.E. IN SEDE DI ULTIMA UDIENZA RGEI N. 19 – 2023 , TRIBUNALE DI VITERBO.

Il sottoscritto **Geom. Evangelista Farina** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1359, nominato CTU nell'Esecuzione Immobiliare di cui in Oggetto, a seguito dell'ultima Udienza che si è tenuta in data 07/11/2025 con la quale il G.E. ha richiesto al sottoscritto la verifica e il deposito di una relazione integrativa con invio alle parti della stessa, al fine di dettagliare le modalità di accesso al compendio pignorato che avviene da area esterna delimitata da cancello e non interessata da pignoramento e di valutare l'incidenza sul valore di stima per i presumibili costi di costituzione di una eventuale servitù di passaggio, si illustra di seguito quanto accertato e valutato. Come già specificato nella CTU originaria e nella precedente Relazione Integrativa depositata nel Fascicolo in data 27/05/2024 , l'ingresso alle unità che costituiscono il Compendio pignorato è consentito da un'area esterna delimitata e con accesso pedonale e carrabile. Tale area come già specificato è derivata dall'intera corte originaria circostante l'intero fabbricato, su cui, all'interno, insiste il Compendio pignorato e , in fase di accatastamento originario, risultava graffata con il corpo di fabbrica della palazzina identificato come unica entità con la particella 265.

La particella originaria (ex 662) quindi e la particella derivata 265 al momento della relativa costituzione, in seguito all'accatastamento del fabbricato ultimato, risultava intestata alla [REDACTED] [REDACTED] fino alla data del Decesso avvenuto in data 23 Maggio 2001.

A seguito quindi del Decesso dell'allora intestataria S. [REDACTED], il fabbricato e la relativa intera corte circostante graffata e identificata sempre con la stessa particella 265 del Foglio 8 del Comune di Nepi è stata acquisita per Successione Legittima (**ALL. 19 dell'Elaborato Peritale CTU**) dai figli, quali Coeredi.

Tali Eredi Legittimi, ciascuno per la propria quota di possesso pari ad 1/4, nell'anno 2002, hanno provveduto alla divisione del fabbricato suddetto, costituito da varie unità immobiliari, comprese le unità attualmente pignorate e oggetto di consulenza e della relativa corte circostante annessa.

La divisione è stata formalizzata tramite apposito Atto stipulato in data 25/11/2002 dal Notaio Tedeschi Porceddu - Rep. n°13454 del 25/11/2002 (**ALL. 20 dell'Elaborato Peritale CTU**)

Per le finalità del suddetto Atto di Divisione, per la relativa intera corte annessa e circostante lo stesso fabbricato, è stato redatto e approvato in data 20/05/2002 presso il Catasto Terreni, un frazionamento identificato al n° 1265 con protocollo 71936.

Da tale frazionamento ne è derivata la divisione in due porzioni dell'intera area circostante di pertinenza di cui una parte risulta attualmente destinata come area comune d'ingresso anche al Compendio Pignorato e identificata al Catasto Fabbricati con la p.lla 749 sub.1 (ex p.lla 265/b).

Con l'Atto di Divisione suddetto, tale ultima area è stata attribuita, per la quota di possesso di 1/2 ciascuno, ai Sig.ri [REDACTED]

Nel 2003 con Atto di Compravendita Notaio Tedeschi Porceddu Rep. n° 14041 del 10/03/2003 (**ALL. 21 dell'Elaborato Peritale CTU**) l'allora proprietaria [REDACTED] vendeva ai Sig.ri [REDACTED] attuali debitori eseguiti nella presente procedura esecutiva in Atto, l'unità pignorata identificata con il sub. 6 della p.lla 265 del Foglio 8 per l'intera quota di proprietà 1/1 e l'area annessa per la quota di 1/2 già in comproprietà con [REDACTED] che, come già precedentemente specificato, risultava identificata al Catasto terreni con la p.lla ex 662 e succ. ex p.lla 265/b. (**All'attualità identificata al catasto fabbricati con la p.lla 749 sub. 1 come da allegato 14 e 14/A dell'Elaborato Peritale CTU**).

Da quanto sopra dettagliato quindi risulta chiaro ed evidente che l'area di accesso alle unità staggite risulta di appartenenza anche di quest'ultime in misura proporzionale secondo quanto già attribuito in origine dall'Atto di Divisione di cui sopra per la quale la stessa area seppur non pignorata è stata assegnata anche ai beni attualmente pignorati e oggetto di Consulenza.

Pertanto, a fronte del fatto che la stessa Area risulta comune a tutte le unità che attualmente risultano avere sulla stessa, l'accesso dall'esterno, comprese le unità pignorate e poiché l'area in questione non è stata oggetto di pignoramento per la propria quota di appartenenza all'Unità regolarmente

pignorata e attualmente oggetto di Consulenza, si ritiene di considerare in ogni caso la valutazione di una servitù di passaggio sulla stessa area esterna d'ingresso, finalizzata in via esclusiva alla vendita forzata delle unità che costituiscono il Compendio Pignorato, per la quale, i costi necessari alla costituzione della stessa servitù, sono da detrarre ulteriormente dal valore definitivo che è stato attribuito ai beni pignorati nella CTU originaria come meglio di seguito dettagliato:

VARIAZIONE VALORE DI STIMA COMPENDIO PIGNORATO

A fronte di quanto illustrato e accertato, il sottoscritto CTU, ritiene quindi opportuno apportare variazione al valore di stima precedentemente attribuito agli immobili oggetto di Consulenza e costituenti l'intero Compendio Pignorato. Tale variazione quindi, al fine di consentire il relativo trasferimento forzoso tramite asta giudiziaria, risulta la conseguenza del fatto che, con l'istituzione di una servitù di passaggio a servizio esclusivo dei beni pignorati, si è ritenuto detrarre dal valore definitivo, attribuito in origine, i costi necessari per l'istituzione della suddetta servitù.

Si rettifica quindi il valore di stima della CTU originaria, detraendo quindi le spese di Consulenza Tecnica e Notarile finalizzate all'istituzione della Servitù di passaggio necessaria a consentire la vendita forzata del Compendio pignorato nella procedura esecutiva in Atto di cui in Oggetto.

VALORE COMPLESSIVO DELL'INTERO LOTTO UNICO **CTU DI STIMA ORIGINARIA**

(Nepi (VT), Foglio 8, particella 265 sub. 6 – sub. 7)

(Nepi (VT), Foglio 8, particella 749 sub. 4)

VALORE TOTALE LOTTO UNICO = 36.250,00 €

DETRAZIONI DAL VALORE TOTALE DEL LOTTO UNICO PER:

- Spese tecniche – Notarili per l'istituzione di una servitù di passaggio all'interno dell'area esterna di passaggio identificata catastalmente con la Particella 749 – sub. 1 del Foglio 8 (Comune di Nepi) ex p.lla 265/b ed ex p.lla 662, al fine di consentire il trasferimento forzoso tramite vendita all'asta delle Unità costituenti il Compendio Pignorato:- **2.800,00 €**

**VALORE LORDO COMPLESSIVO LOTTO UNICO RETTIFICATO RISPETTO ALLA
CTU DI STIMA ORIGINARIA = 36.250,00 € - (2.800,00 €) = Valore decurtato 33.450,00 €**

VALORE TOTALE DEFINITIVO INTERO LOTTO UNICO RIAGGIORNATO = 33.450,00 €

ALLEGATI:

- Quadro sinottico integrale aggiornato (ALL. 31/A)
- Quadro sinottico versione privacy aggiornato (ALL. 32/A)
- Ricevute di invio Relazione integrativa e Quadro sinottico a tutte le Parti (ALL. A)

Viterbo, 03/04/2025

IN FEDE
CTU - Geom. Evangelista Farina