



MINISTERO DELLA GIUSTIZIA TRIBUNALE DI VITERBO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione R.E. n. 23/2019

Promossa da:

C/o

PERIZIA DI STIMA INTEGRATIVA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Fabbricati ad uso residenziale
siti nel Comune di Nepi

Distinto al N.C.E.U. al Foglio 22 part. 779 sub. 5
Distinto al N.C.E.U. al Foglio 22 part. 779 sub. 11
Distinto al N.C.E.U. al Foglio 22 part. 779 sub. 16
Distinto al N.C.E.U. al Foglio 22 part. 779 sub. 17
Distinto al N.C.E.U. al Foglio 22 part. 779 sub. 18



STIMA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

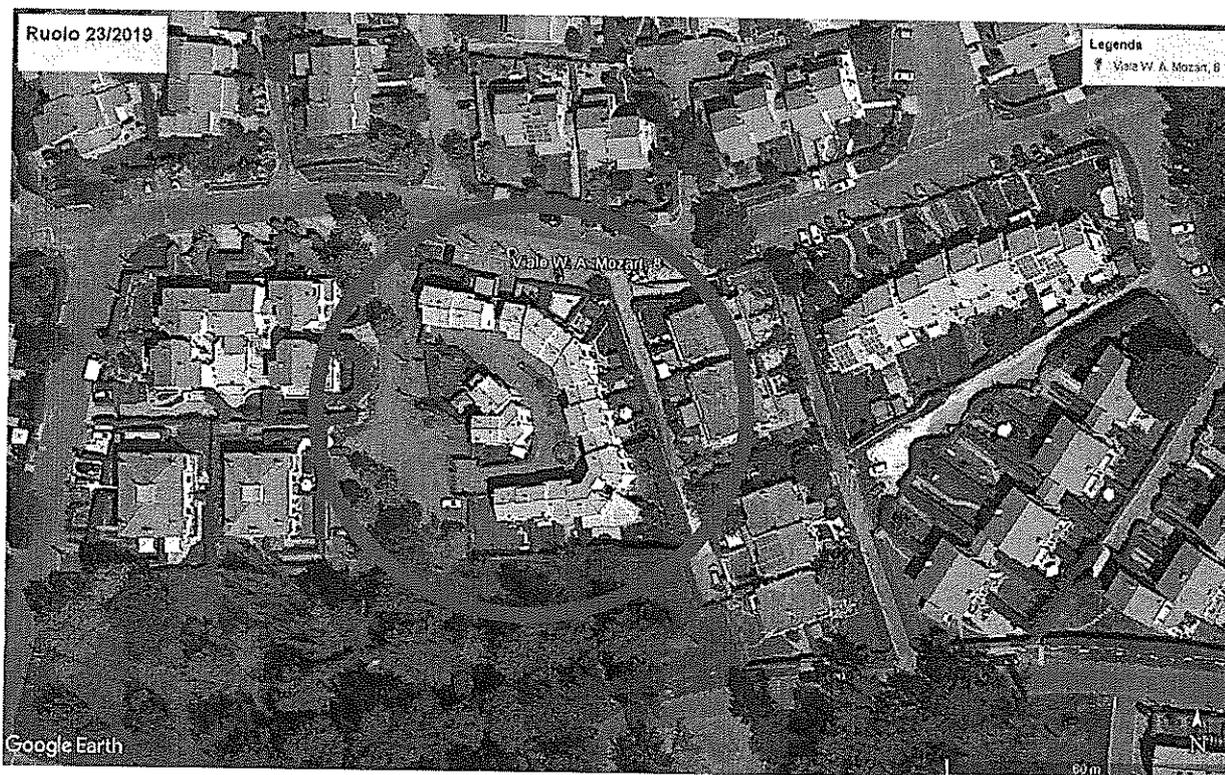
Il sottoscritto **Arch. Luca Antonio SALVADORI** con studio in Civita Castellana (Vt), Via di Massa n° 22, in data 28 giugno 2019 ha prestato giuramento in qualità di C.T.U., nella procedura esecutiva immobiliare emarginata.

In data 03/12/2020 a seguito dell'udienza svolta dalla Dott.ssa Crescentini veniva redatto il verbale di seconda udienza. Nel verbale alla presenza di tutte le parti interessate, il Giudice stabiliva*rilevato che il compendio pignorato risulta realizzato nell'ambito di una lottizzazione convenzionata, onera il CTU delle apposite verifiche inerenti eventuali pesi o adempimenti (es costi di urbanizzazione) scaturenti dalla convenzione stipulata con il comune e gravanti sul compendio pignorato, nonché di quantificare i presumibili costi di servitù di passaggio per l'accesso agli immobili pignorati qualora emerga che la stessa debba avvenire da aree appartenenti a soggetti non attinti dal pignoramento e privati; assegna al CTU termine di giorni 60 per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa con quadro sinottico aggiornato.*

Rinvia la procedura al 30/09/2020.

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

Gli immobile in questione, sono ubicati in parte su Viale W.A. Mozart ed in parte in Via G. Bizet. Essi sono costituiti da villini a schiera disposti su 2 livelli con giardino di proprietà esclusiva (*vedi foto*)



Architetto **Luca Antonio SALVADORI** – Via di Massa 22 – 01033 Civita Castellana (Vt) –
Tel. Fax 0761598053 cell. 3402848443 email: studio@architettosalvadori.it



Essi fanno parte di una più ampia compagine edilizia, il progetto autorizzato con PdC 106/2005 prevedeva la costruzione di 17 unità immobiliari ad uso residenziale tutte dotate di corte annessa esclusiva, di queste 17 unità immobiliari 12 di esse sono state regolarmente vendute, le 5 rimanenti oggetto della presente perizia, risultano ancora intestate alla Soc. _____.

ii. L'area di sedime occupata dai fabbricati e dalle corti di pertinenza esclusiva sono individuabili tramite i rispettivi subalterni della particella 779 del foglio 22, l'area di risulta del lotto (area non edificata) è invece individuata con i subalterni 1 e 2 e sono iscritti in catasto come beni comuni non censibili. *(allegato 3 della perizia di stima)*

Il lotto di terreno sul quale sono stati edificati gli immobili è stato acquistato dalla _____ con regolare atto a firma del Notaio _____ in data 23/03/2005 *(allegato 5 della perizia di stima)* nell'atto art. 1 la _____ vendeva alla _____, lotto di terreno edificabile ricadente nella zona A segnato con il n° 54 della lottizzazione "Belvedere Lydia" della superficie di 1650 mq distinto in catasto al foglio 22 particella 406, lotto di terreno edificabile ricadente nella zona A segnato con il n° 55 della lottizzazione "Belvedere Lydia" della superficie di 1500 mq distinto in catasto al foglio 22 particella 407.

A seguito del tipo mappale del 24/09/2007 protocollo n. VT0179315 in atti dal 24/09/2007 (n. 179315.1/2007) le particelle segnate con i numeri 406-407 venivano soppresse e costituita la particella 779 *(visura storica allegato 3 della perizia di stima)*

Successivamente con _____ del 04/10/2007 protocollo n. VT0184795 in atti dal 04/10/2007 COSTITUZIONE (n. 1725.1/2007) venivano attribuiti i subalterni che costituiscono l'intera particella 779 così individuabili:

Foglio 22 particella 779 sub. 1 Area urbana – **Bene comune non censibile**

Foglio 22 particella 779 sub. 2 Area urbana – **Bene comune non censibile**

Foglio 22 particella 779 sub. 3-4-5-6-7-8 -9 -10 -11-12-14-15-16-17-18-19-20 Abitazioni con annessa corte esclusiva graffata con la rispettiva particella.

Nell'insieme l'intero complesso immobiliare composto anche da altri immobili oltre a quelli oggetto di perizia, è dotato di corte comune, interna segnata in catasto al Foglio 22 particella 779 sub 1 (bene comune non censibile) ed esterna segnata in catasto al Foglio 22 particella 779 sub 2 (bene comune non censibile). La corte segnata al sub. 1 è destinata a verde comune e cortile, la corte segnata al sub. 2 è destinata a parcheggio scoperto con posti non assegnati ma di uso esclusivo dei partecipanti al condominio "il Borghetto Fiorentino". 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 tre cancelli carrabili e pedonali creando in questo modo un piccolo borgo chiuso all'interno della più ampia lottizzazione Belvedere Lydia. Vedi elaborato planimetrico *(All. 03)*

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 essere 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 pretendere l'esclusiva proprietà. Pur

Architetto **Luca Antonio SALVADORI** – Via di Massa 22 – 01033 Civita Castellana (Vt) –
Tel. Fax 0761598053 cell. 3402848443 email: studio@architettosalvadori.it



essendo dei beni registrati presso il Catasto F. 22 Part. 779 Sub 1 E 2 , questi non presentano né titolarità né classamento.

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

Ai fini della futura vendita, si precisa che gli immobili oggetto di perizia fanno parte del complesso edilizio sito nel Comune di Nepi (Vt) all'interno della lottizzazione " Belvedere Lydia" (zona "A"), aventi accesso pedonale dal civico 1 di via G. Bizet e dal civico 8 di Viale W.A. Mozart ed accesso pedonale e carrabile dal civico 3 di via G. Bizet.

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 e 2 indivisibili e inalienabili tra i proprietari dei villini a schiera costituenti l'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 i Subalterni 1 e 2 con tutti i patti e gli obblighi derivanti:

- dal regolamento di comunione depositato negli atti del dottor _____, già Notaio in Roma, con verbale in data 14 febbraio 1979 rep.n. 1675/996 registrato a Roma il 21 febbraio 1979 al n. 2281 vol. 728 e trascritto a Viterbo il 24 febbraio 1979 al n. 1664 di formalità;

- dalla convenzione edilizia stipulata con il comune di Nepi per l'approvazione della lottizzazione denominata "Belvedere Lydia" giusta atto a rogito del dottor _____, già Notaio in Roma, in data 16 dicembre 1972 rep.n. 202480 registrato a Roma e successivo atto integrativo a rogito del detto Notaio _____ data 22 gennaio 1979 rep.n. 1601 registrato a Roma e trascritto a Viterbo il 6 febbraio 1979 al n. 1166 di formalità, convenzione rinnovata con atto a rogito del citato Notaio _____ in data 29 gennaio 2004 rep.n. 27089 registrato a Roma il 3 febbraio 2004 e trascritto a Viterbo il 4 febbraio 2004 al n° 1138. (*allegato 1 bis*)

- dal regolamento di condominio interno denominato "il Borghetto Fiorentino". (*allegato 2 bis*)

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 i sub. 1-2 beni comuni non censibili, per dare risposta al quesito posto dal Giudice si può quantificare il costo dell'eventuale servitù di passaggio nel seguente modo:

Servitù costo medio € 5.000,00 diviso le 5 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 NEPI, VIALE W.A. MOZART N° 8C, PIANO TERRA E PRIMO, COMPOSTO DA: Piano terra: soggiorno-pranzo, cucina, bagno e giardino esterno, Primo Piano: camera da letto e bagno, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 69,08, DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 22, PARTICELLA 779, SUB 5-** CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI CATASTALI 3 - RENDITA € 348,61.
CONFINANTE CON SUB 1 – SUB 2 - SUB 6
PREZZO STIMATO: € 78.500,00 (euro settantottomilacinquecento/00)

Considerata la situazione debitoria di Comunione di € 900,78 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:

€ 78.500,00 – (€ 900,78+1.000,00) = € 76.599,22 arrotondato per eccesso ad € 76.600,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 76.600,00 (euro settantaseimilaseicento/00)

LOTTO n° 2 costituito da:

APPARTAMENTO SITO IN NEPI, VIALE W.A. MOZART N° 8I, PIANO TERRA E PRIMO, COMPOSTO DA: Piano terra: soggiorno-pranzo, cucina e giardino esterno, Primo Piano: camera da letto e bagno, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 65,59, DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 22, PARTICELLA 779, SUB 11-** CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI CATASTALI 3,5 - RENDITA € 406,71
CONFINANTE CON SUB 1 - SUB 10 – SUB 12
PREZZO STIMATO: € 74.600,00 (euro settantaquattromilaseicento/00)

Considerata la situazione debitoria di Comunione di € 900,78 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:

€ 74.600,00 – (€ 900,78+1.000,00) = € 72.699,22 arrotondato per eccesso ad € 72.700,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 72.700,00 (euro settantaduemilasettecento/00)

LOTTO n° 3 costituito da:

APPARTAMENTO SITO IN NEPI, VIA G. BIZET N° 3E, PIANO TERRA E PRIMO, COMPOSTO DA: Piano terra: soggiorno-pranzo, angolo cottura e giardino esterno, Primo Piano: camera da letto e bagno, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 71,05, DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 22, PARTICELLA 779, SUB 16-** CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI CATASTALI 2,5 - RENDITA € 290,51
CONFINANTE CON SUB 1 – SUB 2 - SUB 15
PREZZO STIMATO: € 80.700,00 (euro ottantamilasettecento/00)

Considerata la situazione debitoria di Comunione di € 900,78 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:

€ 80.700,00 – (€ 900,78+1.000,00) = € 78.799,22 arrotondato per eccesso ad € 78.800,00



PREZZO BASE D'ASTA: € 79.800,00 (euro settantottomilaottocento/00)

LOTTO n° 4 costituito da:

APPARTAMENTO SITO IN NEPI, VIA G. BIZET N° 3F, PIANO TERRA E PRIMO, COMPOSTO DA: Piano terra: soggiorno-pranzo, angolo cottura e giardino esterno, Primo Piano: camera da letto e bagno, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 55,57, DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 22, PARTICELLA 779, SUB 17-** CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI CATASTALI 2,5 - RENDITA € 290,51
CONFINANTE CON SUB 1 - SUB 18
PREZZO STIMATO: € 63.100,00 (euro sessantatremilacento/00)

Considerata la situazione debitoria di Comunione di € 900,78, l'ipoteca giudiziale gravante sul bene ammontante ad € 2.814,75 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:
€ 63.100,00 – (€ 900,78 + € 2.814,75+1.000,00) = € 58.384,47 arrotondato per eccesso ad € 58.385,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 59.385,00 (eurocinquantottomilatrecentoottantacinque/00)

LOTTO n° 5 costituito da:

APPARTAMENTO SITO IN NEPI, VIA G. BIZET N° 3G, PIANO TERRA E PRIMO, COMPOSTO DA: Piano terra: soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno e giardino esterno, Primo Piano: camera da letto e bagno, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 59,67, DISTINTO AL N.C.E.U. **FOGLIO 22, PARTICELLA 779, SUB 18-** CATEGORIA A/2, CLASSE 3, VANI CATASTALI 3,0 - RENDITA € 348,61
CONFINANTE CON SUB 1 - SUB 2 – SUB 17 – SUB 19
PREZZO STIMATO: € 67.800,00 (euro sessantasettemilaottocento/00)

Considerata la situazione debitoria di Comunione di € 900,78 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:
€ 67.800,00 – (€ 900,78 + 1.000) = € 64.899,22 arrotondato per eccesso ad € 64.900,00

PREZZO BASE D'ASTA: € 64.900,00 (euro sessantaquattromilanovecento/00)

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



ALLEGATI:

- 1 BIS - Regolamento di comunione
- 2 BIS - Regolamento condominiale
- 3 BIS - Quadro sinottico

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

Civita Castellana li 19 dicembre 2020

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



