

## 1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

All'udienza del 18/07/2019 la sottoscritta ing. Ilaria Bocci, nata a Roma il 15/06/1979, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. A 831 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata CTU nella procedura in oggetto, in sostituzione del precedente CTU e le è stato affidato l'incarico di *"aggiornare l'elaborato peritale con riferimento esclusivamente alla sezione riguardante le formalità pregiudizievoli per tutti i lotti di causa nonché affinché verifichi l'esistenza di servitù con riferimento al solo lotto 15 eventualmente aggiornando il valore di stima di tale lotto nel caso in cui dovesse riscontrare divergenze rispetto a quanto già esaminato"*.

Esaminata la relazione peritale depositata dal precedente CTU e la documentazione in atti, eseguito inoltre, in data 27.11.2019, alla presenza del custode delegato dott. Pietro Benucci, un sopralluogo ai beni oggetto di pignoramento e facenti parte del lotto 15, al fine di adempiere all'incarico ricevuto, la sottoscritta relaziona quanto segue.

### FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI

Si è presa visione del certificato notarile presente in atti e dell'ispezione ipotecaria riportata in allegato alla precedente relazione peritale; è stata poi eseguita una nuova ispezione ipotecaria (allegato 1) e verificate e aggiornate le formalità pregiudizievoli interessanti i beni oggetto di procedura, secondo quanto sotto riportato.

Le formalità pregiudizievoli per i beni oggetto di procedura risultano le seguenti:

1) TRASCRIZIONE CONTRO del 06.02.1998 – R.P. 1015 R.G. 1250 pignoramento del 21.01.1998 del Tribunale di Viterbo a favore <sup>4</sup>  
seguenti terreni in Civita Castellana (VT) in catasto:

F. 37 p.lle 180, 185, 183, 43, 44, 46, 103, 126, 127, 129, 143, 146, 149, 182, 172, 173;

F. 22 p.lle 58, 152, 153, 154, 161, 162;

F. 31 p.lle 50, 168, 169, 170, 100, 102, 107, 167, 168;

F. 9 p.lle 54, 56, 58, 59;

ing. Ilaria Bocci via Roma 21, 01010 Arlena di Castro (VT) [ilabocci@hotmail.it](mailto:ilabocci@hotmail.it)

## ESISTENZA DI SERVITU' SUL LOTTO 15

Il lotto 15 è costituito da un fabbricato in corso di costruzione, annessa corte di pertinenza e terreno, il tutto distinto presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Viterbo - Ufficio Territorio – catasto fabbricati al Foglio n. 37 p.lle 145 sub. 1 e 377 graffate, p.lle 145 sub. 2 e 375 graffate; catasto terreni al Foglio 37 p.lle 176, 178, 186.

Attualmente vi si accede dalla strada statale n. 3 Flaminia all'altezza del km 49,500, attraverso una strada sterrata avente la larghezza di circa 3 m e lunghezza circa 260 m. Tale strada segue approssimativamente il tracciato di una strada interpodereale visibile sull'estratto di mappa catastale, tuttavia, non risulta costituita come servitù di passaggio. Ne consegue che per evitare l'interclusione del lotto 15 andrà costituita una servitù coattiva, tendendo conto di quanto disposto dall'art. 1051 del c.c. Tale servitù andrà subordinata al pagamento di un'indennità al proprietario/proprietari del fondo/fondi servente/serventi; indennità che secondo quanto disposto dall'art. 1053 c.c. dovrà essere *"proporzionata al danno cagionato dal passaggio"*.

Nel caso in esame, si può ritenere che il danno calcolabile possa essere determinato da una relativa perdita di utilizzo di parte dei fondi serventi per il passaggio.

La stima dell'indennità può essere operata attraverso la differenza tra il più probabile valore di mercato del fondo libero dalla servitù di passaggio e l'analogo valore di mercato del fondo gravato dal passaggio. In sostanza, l'indennità risarcitoria può valutarsi come la superficie occupata dalla servitù moltiplicata per il prezzo medio al metro quadrato del fondo attraversato.

E' stata dunque condotta un'indagine di mercato in maniera diretta, attraverso varie agenzie presenti sul territorio, e in maniera indiretta, analizzando i dati elaborati dalla Camera di Commercio e dall'Agenzia delle Entrate riferiti al primo semestre 2019. Ne è emerso che può essere preso a riferimento un prezzo medio pari a 4 €/m<sup>2</sup>.

Considerando il prezzo medio di 4 euro/m<sup>2</sup>, la lunghezza del tracciato pari a 260 m e una larghezza del passaggio pari a 3 m, l'indennità risarcitoria può stimarsi pari a: 4 euro/m<sup>2</sup> x 260 m x 3 m = 3.120,00 euro.

A tale indennità si ritiene opportuno aggiungere un importo per le spese legali da sostenere per la costituzione della servitù che può approssimativamente stimarsi in euro 3.000,00.

Si ottiene dunque un importo complessivo pari ad **euro 6120,00**, che andrà detratto dal valore stimato per il lotto 15. Si precisa che l'importo sopra stimato è indicativo e potrebbe

subire variazioni in particolare in considerazione di eventuali problematiche che potrebbero sorgere in fase di giudizio per la costituzione della servitù coattiva.

Alla luce di quanto sopra riportato si ritiene opportuno provvedere all'aggiornamento del valore di stima del lotto 15 nel modo seguente:

valore di stima come da quadro sinottico in atti: euro 110.000,00

a detrarre spese per costituzione servitù:         euro 6.120,00        

valore di stima aggiornato (in arrotondamento): euro 103.900,00

Si riporta inoltre in allegato il quadro sinotto relativo al lotto 15 aggiornato con il valore sopra indicato, lasciando inalterati gli altri dati, come da valutazione del precedente esperto stimatore.



Il C.T.U.

(ing. Ilaria Bocci)