

Arch. Giancarlo Contessa  
Via Quattro Giornate di Napoli n. 22  
01033- Civita Castellana - VT  
P.Iva:00389830563  
C.F. CNTGCR55P30C765T  
Tel. Cel. 366 680 2004

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. Dott. ANTONINO GERACI**

Oggetto: **RELAZIONE INTEGRATIVA**

**Esecuzione Immobiliare n.184 R.G.E. 2020**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Civita Castellana, li 06/12/2021

Il C.T.U.

Arch. Giancarlo Contessa



## RELAZIONE INTEGRATIVA

Il sottoscritto Dr. Arch. Giancarlo CONTESSA, nominato C.T.U. dall'Ill.mo Magistrato Dr. Antonino GERACI, come risulta dal verbale di accettazione del 10/06/2021, a seguito del verbale dell'udienza in data 21/10/2021

### DOVE

- il G.E. assegna al CTU termine di giorni 60 per il deposito di una relazione integrativa volta a chiarire:
  1. *“il regime patrimoniale dei debitori al momento dell’acquisto del diritto pignorato in rapporto alle modalità di tale acquisto”;*
  2. *“la modalità di accesso al compendio e, se questo avvenga da area esterna, o porzione immobiliare non pignorata, l’incidenza sul valore di stima dei presumibili costi di costituzione di servitù di passaggio”;*
  3. *“l’incidenza sul valore di stima della presenza di porzione immobiliare pignorata e tuttavia ricadente su area pubblica, anche per l’ipotesi che l’autorità competente non acconsenta a trasferire detta area”.*

### IL CTU RELAZIONA QUANTO SEGUE

1. Il regime patrimoniale dei debitori al momento dell’acquisto del diritto pignorato è di comunione legale dei beni e nello stesso momento sono coniugati tra loro, come da estratto di matrimonio (allegato 8 alla perizia) ma nell’atto di acquisto la signora [REDACTED] dichiara che **“il presente bene non costituisce oggetto di comunione legale”** ( allegato 5 alla perizia).
2. Al compendio pignorato si accede dalla pubblica via e pertanto non è necessario costituire una servitù di passaggio.
3. Relativamente alla terza parte del quesito va considerato che la porzione di immobile ricadente su area pubblica non è chiaramente supportata da titolo di proprietà, seppur realizzata a seguito di regolare concessione edilizia (allegato 10 alla perizia), rilasciata per evidente errore, e pur essendo verosimile che l’amministrazione comunale abbia tutto l’interesse a sanare la situazione attraverso le modalità



descritte al punto 9 della perizia, allo stato attuale va considerata a tutti gli effetti abusiva e non sanabile e ne va calcolato l'incidenza del costo di demolizione.

Pertanto la valutazione delle spese calcolate al punto 9 della perizia va modificata come segue:

- Demolizione balconcino e pensilina, compreso trasporto a discarica e opere di rifinitura € 2.500,00
- Demolizione porzione di immobile su area pubblica, compreso trasporto a discarica e opere di rifinitura (viene considerato un costo al mc di € 145 per 57 mc) € 7.695,00
- Fusione catastale € 700,00

Spese complessive € 10.895,00

A seguito di tale valutazione il più probabile valore di mercato degli immobili stimato al punto 24 della perizia è il seguente:

- **Lotto unico**
- **Foglio 49, part. 455, sub 2 e part 256** - Appartamento m<sup>2</sup> 90 x € 1.050,00 = € 94.500,00  
Cantina m<sup>2</sup> 25 x € 220,00 = € 5.500,00

Complessivamente il valore degli immobili risulta essere di € 100.000,00 (Euro centomila/00)

Dalla presente stima vanno detratte le spese sopra descritte € 10.895,00 pertanto il valore del lotto ammonta a € 89.105,00 che per comodità di gara viene arrotondato a € **89.000,00 (Euro Ottantanovemila/00)**

Pur coincidendo il valore finale di stima della perizia e il valore finale di stima della presente relazione integrativa il quadro sinottico viene modificato nella parte descrittiva e si allega alla presente.

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

**Arch. Giancarlo Contessa**

