

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

RELAZIONE PERITALE
(Integrazione)



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Esecuzione Immobiliare Tribunale di Viterbo
n.70/2024 R.G.E.
BRENTA SPV s.r.l.
(Banca Lazio Nord Cred. Coop.vo S.C.p.A.)
contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PERITALE

In considerazione dell'incarico ricevuto, in qualità di C.T.U. , dell'esecuzione in oggetto, nonché in considerazione del compito conferito nel rispondere ai vari quesiti posti dallo stesso Illustrissimo G.E., il sottoscritto ha provveduto a redigere la seguente Integrazione alla Relazione Peritale:

Quesito n. 7- *descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente:*

comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.) corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

Descrizione degli Accessi e Onerosità della Servitù

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio (C.T.U.), in merito all'accessibilità dei compendi pignorati, precisa quanto segue:

1. Accesso e Viabilità L'accesso ai cespiti staggiti avviene dalla via pubblica denominata Strada Riello, al civico n. 34. Il collegamento tra la pubblica via e l'area di pertinenza comune ai subalterni del Mappale 121 (oggetto di esecuzione) è garantito da un viale pavimentato, a destinazione sia pedonale che carrabile. Tale sedime ricade interamente all'interno del Mappale 346, Foglio 156, particella non inclusa nel compendio pignorato.

2. Costituzione di Servitù Coattiva Atteso che l'area di pertinenza dei beni in esecuzione risulta di fatto interclusa o comunque dipendente dal transito su proprietà di terzi, l'eventuale aggiudicatario dovrà procedere alla formalizzazione della servitù di passaggio (pedonale e carrabile) gravante sul Mappale 346 a favore dei beni eseguiti.



In considerazione dello stato dei luoghi e della configurazione degli impianti (energia elettrica, gas, rete idrica e scarichi reflui) — attualmente di natura condominiale o promiscua — la già menzionata *servitù* dovrà intendersi estesa anche al passaggio di sottoservizi e condutture (cavidotti, tubazioni, ecc.), necessari a garantire l'autonomia impiantistica e l'allaccio esclusivo dei lotti in esecuzione.

3. Quantificazione degli Oneri e Riflessi sulla Stima La regolarizzazione del già menzionato diritto reale di godimento comporterà oneri procedurali, tecnici e di indennizzo che si quantificano forfettariamente in € 2.000,00 (euro duemila/00). Tale importo, rappresentando un onere certo a carico dell'acquirente per il pieno godimento del bene, viene portato in detrazione dal valore di stima complessivo dei Lotti.

Ricalcolo del Valore di Stima

Sulla base di quanto sopra esposto, si procede al ricalcolo del valore dei lotti:

Lotto	Valore di Stima Iniziale	Onere Servitù	Nuovo Valore di Stima
Lotto n. 1	€ 90.000,00	- € 2.000,00	€ 88.000,00 (ottantottomila/00)
Lotto n. 2	€ 105.000,00	- € 2.000,00	€ 103.000,00 (centotremila/00)

Per quanto mi era stato Affidato Tanto Dovevo

Il tecnico
geom. Mezzetti Antonio

