

TRIBUNALE DI VITERBO  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI  
Esecuzione Immobiliare n. 181/2017 Rev 2/2018

Promossa da: **Intesa Sanpaolo S.p.A.**  
(avv.to Antonio Calandrelli)

nei confronti di:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO  
CHIARIMENTI

G. E.: dott. Antonino **GERACI**  
Custode Giudiziario: avv. Enrica **GELLI** - Tarquinia  
Esperto stimatore: dott. ing. Amalia **DI BIAGIO** - Tuscania  
Prossima Udienza: 18 novembre 2021

Tuscania, 19 luglio 2021

L'esperto stimatore  
*dott. ing. Amalia Di Biagio*



dott. ing. Amalia Di Biagio

### ***INCARICO***

Il G. E. dott.ssa Roberta Crescentini all'udienza del 27.06.2019, rilevato che gli identificativi catastali indicati nel pignoramento attengono all'appartamento dei debitori e che l'accesso al bene avviene tramite area esterna, delimitata da un cancello, ha chiesto al c.t.u. il deposito e l'invio alle parti di una relazione integrativa volta a quantificare i presumibili costi (e la relativa incidenza sul valore di stima) per la costituzione di servitù di passaggio, assegnando al c.t.u. termine di 90 giorni e rinviando la procedura al 12.03.2020; all'udienza del 14.01.2021 l'Ill.mo Giudice ha ribadito la necessità di quantificare i presumibili costi per l'istituzione della servitù di passaggio e, preso atto che gli esecutati risiedono nell'appartamento oggetto di procedura e della sospensione ex art. 54 ter del D.L. 18/2020 e s.m.i., ha rinviato all'udienza del 18.11.2021.

\* o \* o \* o \*

### ***INTEGRAZIONE***

La sottoscritta premette che il pignoramento si riferisce alle “*quote di spettanza pari ad 1/2 ciascuno immobile in Vallerano censito al C.F. Foglio 3 p.lla 927 sub. 10, categ. A/2*”, che identifica l'appartamento al terzo piano sottotetto di un fabbricato per civile abitazione in via Otello Benedetti n. 7 (già via Giuseppe Garibaldi) a Vallerano, edificio composto da piano terra, con destinazione ad autorimesse private, piani primo e secondo, con destinazione residenziale e piano terzo sottotetto, occupato interamente dall'appartamento oggetto di pignoramento.

Il fabbricato insiste su un lotto di terreno di 760 mq catastali, interamente perimetrato da muro in tufo e sovrastante ringhiera metallica e fornito di cancello carrabile scorrevole, che lo immette con civ. 7 su via Otello Benedetti.

La sottoscritta precisa che tale lotto di terreno in C.T è identificato al

foglio 3 di Vallerano, particella 927, ente urbano, di superficie 760 mq e costituisce l'area di pertinenza esclusiva dell'intero fabbricato, come da tipo mappale del 08.11.1977.

Per quanto sopra l'appartamento oggetto di pignoramento necessita di una servitù di passaggio per raggiungere il cancello su via Otello Benedetti n. 7, servitù di passaggio che comprende tutto il vano scala comune del fabbricato, l'atrio di ingresso, il pianerottolo e i gradini esterni posti in corrispondenza del portoncino di ingresso al fabbricato ed una striscia di terreno della larghezza di metri 1,60, necessaria a raggiungere via Otello Benedetti n. 7.

La sottoscritta ha determinato tale striscia di terreno, ricadente nell'area cortilizia del fabbricato, presi a riferimento l'asse del cancello carrabile e l'asse della scala esterna di ingresso al fabbricato.

Ha congiunto, di quest'ultimo asse, il punto posto a cm 50 dal bordo della prima alzata della scala esterna di ingresso e lo ha collegato con l'asse del cancello carrabile; rispetto a tale congiungente ha individuato una fascia di 80 cm su ambo i lati, in modo da definire univocamente il tracciato della servitù di passaggio di larghezza di cm 160 complessivi; quindi ha raccordato tale striscia di terreno con la prosecuzione dei bordi della scala esterna.

Per una migliore comprensione di quanto proposto, la sottoscritta ha redatto una planimetria dei luoghi ([allegato n. 13](#)), in modo da individuare con facilità tale proposta di servitù di passaggio pedonale a favore dell'appartamento distinto al foglio 3 di Vallerano, particella 927 sub. 10.

Tale servitù di passaggio non comporta particolari oneri nei confronti degli altri proprietari dei beni immobili che costituiscono il fabbricato di via Otello Benedetti n. 7 a Vallerano, in quanto gli stessi proprietari non vedono in alcun

modo ridotto l'effettivo godimento della loro proprietà; infatti, indipendentemente dal pignoramento, la loro proprietà è già gravata dal diritto di passaggio sulla scala comune, sull'atrio, sui gradini esterni e sull'area cortilizia del fabbricato da parte dei proprietari dell'appartamento al piano terzo sottotetto, oggetto di pignoramento.

Tuttavia volendo prevedere un'indennità di servitù di passaggio la sottoscritta riferisce di seguito.

Il fondo servente è costituito dalla particella di terreno distinta in C.T. al foglio 3 di Vallerano, particella 927 di mq 760.

Il fondo dominante è costituito dall'appartamento, oggetto di pignoramento, distinto in C.F. al foglio 3, particella 927 sub. 10.

L'area soggetta alla servitù per il passaggio pedonale, che dall'asse del cancello posto alla fine di via Otello Benedetti n. 7 raggiunge il portone di ingresso condominiale, come meglio evidenziata nell'elaborato grafico redatto dalla sottoscritta ([allegato n. 13](#)), ha una superficie di m<sup>2</sup> 30.

A tale area deve sommarsi la superficie netta dell'ingresso nel vano scala, i ripiani e le rampe fino a raggiungere gli ingressi dell'appartamento in oggetto, per una superficie complessiva di m<sup>2</sup> 34.

Per il calcolo dell'indennità che il proprietario del fondo dominante deve corrispondere al proprietario del fondo servente, la sottoscritta ha applicato i criteri estimativi di prassi, in riferimento ai quali, trattandosi di servitù permanente, l'indennità deve essere determinata mediante la somma dei seguenti valori:

V = percentuale del valore venale del suolo oggetto di servitù;

D<sub>1</sub> = entità dei danni subiti dai proprietari del fondo servente;

D<sub>2</sub> = entità dei danni per soprassuolo;

D<sub>3</sub> = entità dei danni per frutti pendenti;

$D_4 =$  entità delle spese che devono essere sostenute dal fondo servente in conseguenza alla realizzazione dello scopo del proprietario del fondo dominante;

AS = aggravi di servitù (opere sul fondo servente, ecc.).

Il valore del terreno, area cortilizia di fabbricato, posto in zona C2 di espansione, di fatto satura, del Comune di Vallerano è determinato in €/mq 120,00.

Il valore del vano scala di fabbricato è determinato in €/mq 220,00.

Nel determinare il valore dell'area oggetto di servitù, la sottoscritta applica una quota di abbattimento pari a 50% per tener conto che il peso della servitù a carico del fondo servente non è tale da privare interamente i proprietari del fondo dominante della fruibilità del bene e ottiene il valore del terreno pari a €/mq 60,00 ed il valore del vano scala pari a €/mq 110,00 mq; pertanto:

$$V = \text{mq } 30 \times \text{€/mq } 60,00 + \text{mq } 34 \times 110,00 = \text{€ } 5.540,00$$

$D_1 =$  inesistente perché l'area soggetta a servitù non subisce alcuna divisione, né perdita di utilizzo per il fondo servente;

$D_2 =$  inesistente, in quanto la servitù non comporta danni per il soprassuolo;

$D_3 =$  inesistente, in quanto non sono presenti frutti pendenti;

$D_4 =$  inesistente, in quanto non sono necessarie spese per la realizzazione della servitù;

AS = inesistente in quanto non sono necessarie opere sul fondo servente; tuttavia si può prevedere, se richiesto dal fondo dominante, la delimitazione sulla pavimentazione dell'area esterna interessata dalla servitù, le spese si quantificano a corpo, comprensive di ogni onere per dare l'opera finita a regola d'arte, a corpo in € 460,00.

Sulla base delle suddette considerazioni, la sottoscritta determina l'indennità complessiva che dovrà essere corrisposta dal fondo dominante verso i

proprietari del fondo servente in complessivi

$$I = V + D_1 + D_2 + D_3 + D_4 + AS = € 5.540,00 + € 460,00 = € 6.000,00.$$

\* o \* o \* o \*

La sottoscritta ha inviato copia della suddetta relazione di consulenza tecnica integrativa con lettera raccomandata agli esecutati e via p.e.c. al custode e alle parti.

\* o \* o \* o \*

\* o \* o \* o \*

*Di tutto quanto sopra, il dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.mo dott. Antonino Geraci, G. E. del Tribunale di Viterbo, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.*

\* o \* o \* o \*

### **ALLEGATI**

L'elaborato tecnico che precede si compone di pagine 6 e del seguente allegato, che segue la numerazione degli allegati (**agli atti**) alla relazione depositata in data 23.05.2019:

13. Planimetria dei luoghi con proposta di servitù di passaggio redatta dall'esperto stimatore.

\* o \* o \* o \*

Tuscania, 19 luglio 2021

L'esperto stimatore

*dott. ing. Amalia Di Biagio*