

**TRIBUNALE DI VITERBO**

Sezione Esecuzioni Civili

\*\*\* \*\*

Esecuzione Immobiliare n. 80/2016 e n. 108/2017 riunite

*promossa da*

[redacted] e **INTESA SANPAOLO SpA**

*contro*

\*\*\* \*\*

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
IN MERITO ALLA COSTITUZIONE DELLA SERVITU'**

**per l'udienza del 05/05/2022**

\*\*\* \*\*

**Premesso:**

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n. 80/2016 riunita alla E.I. n. 108/2017;
- che il Giudice dell'Esecuzione ha nominato la sottoscritta geom. Patrizia Ferri con studio in Viterbo, via Zazzera n. 7, Consulente Tecnico d'Ufficio
- che nell'Udienza del 15/07/2021 ha richiesto chiarimenti affidando il seguente quesito.

**QUESITO**

*“Chiarisca il CTU i presumibili costi di costituzione della servitù di passaggio e l'eventuale incidenza sul valore di stima del lotto 2.”*

**RISPOSTA AL QUESITO**



Premesso che i terreni agricoli privati, parte del compendio pignorato, censiti nel Comune di Viterbo al Foglio 84 particelle 19, 20 e 167, a seguito dell'esclusione dalla procedura esecutiva delle particelle 31 e 32 sono divenuti interclusi e che per la costituzione della servitù di passaggio si ravveda la necessità di ricorrere in giudizio, di seguito si ipotizzano i costi di massima presumibili in capo al proprietario del fondo dominante, considerando che si è prevista una strada dislocata lungo il confine che arrechi il minor danno possibile al fondo servente. Pur reputando che la servitù sia priva di indennità di asservimento per destinazione del padre di famiglia di seguito, in via prudenziale, se ne riporta il calcolo e anche di tale importo si è tenuto conto per quantificare la spesa finale:

$$\text{Ind} = \text{V} + \text{Imp}/r + \text{D} + \text{Fp} + \text{Vs}$$

V= Valore lordo dell'area occupata con adeguata area di rispetto

Imp/r= capitalizzazione delle imposte

Fp = Frutti pendenti

Vs = valore del soprassuolo

D = danni recati al fondo servente (es: deprezzamento, divisione, ecc...) calcolati in percentuale sul valore del fondo servente per comparazione con casi simili.

$$\text{Ind} = (400 \text{ mq} \times 1,60 \text{ €/mq}) + (8800 \text{ €} \times 14\%) = \text{€ } 1.872,00$$

Si stima inoltre una somma aggiuntiva di € 2.128 per la stipula dell'atto volontario o per il giudizio e la relativa trascrizione e registrazione della sentenza.

Non è possibile quantificare se la stessa copra interamente le spese per l'assistenza legale.

La somma stimata di complessivi € 4.000,00 è da ritenersi comunque una cifra indicativa in quanto gli importi sopra evidenziati sono soggetti a molteplici variabili (*es. se trattasi di coltivatore diretto, eventuale presenza futura di frutti pendenti o soprassuolo, decisioni in merito disposti dal Giudice in sede di sentenza, variazioni della normativa per le imposte, variazioni future sul valore del fondo servente, ecc...*) precisando comunque che tale ammontare potrà essere utilizzato a copertura delle spese non necessariamente come sopra indicate.

L'importo sopra stimato di € 4.000,00 incide sul valore complessivo del lotto 2, di € 85.000,00, per circa il 5%.

Viterbo, 14/09/2021

Il C.T.U.  
geom. Patrizia Ferri

