

QUADRO SINOTTICO

Esecuzione Immobiliare n° 87/2024

Soc. Penelope SPV s.r.l.

LOTTO UNICO

Diritto:

Diritti sul 100% della proprietà delle unità immobiliari site nel Comune di Orte (VT) in Via Carducci 37.

Descrizione:

Appartamento censito al Catasto Fabbricati al Foglio 61 Particella 163 Sub 2 (Categoria A/7 - Classe 1 - Consistenza 5,5 vani - Rendita 624,91 €) della superficie utile interna di mq 106,60 oltre ad un balcone di mq 11,00.

L'appartamento posto al primo piano seminterrato è composto da: ingresso-soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, un balcone; il pavimento è in gres ceramico, le porte sono in legno, gli infissi sono in pvc con vetro doppio ed avvolgibili, il riscaldamento è autonomo.

L'unità fa parte della palazzina edificata su terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 61 Particella 163.

L'ingresso avviene attraverso uno spazio esterno che collega Via Carducci con la porta d'accesso, questo spazio, identificato al subalterno 4, non è di proprietà della debitrice esecutata e quindi non è incluso nel pignoramento: questo è l'unico accesso possibile al compendio.

Terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 61 Particella 112 (Qualità seminativo - Classe 3 - Superficie 100,00 mq - R.D. 0,44 € - R.A. 0,23 €).

Il terreno è separato dall'appartamento, ha una forma allungata con andamento digradante; è un'area interamente recintata e tenuta pulita ma senza particolari elementi di pregio; si trova all'interno della Zona B1a della Variante Generale al P.R.G. e quindi è area edificabile.

Confini:

L'appartamento confina con sub 4 e sub 7 della p.lla 163 del foglio 61, s.a.

Il terreno confina le particelle 111, 117, 163 del foglio 61, s.a.

Conformità urbanistica:

L'edificio dove si trova l'appartamento pignorato è stato realizzato in forza della Autorizzazione Edilizia del 1° giugno 1964 e dei seguenti titoli edilizi successivi:

Concessione Edilizia n. 17/20 del 6 gennaio 1981 con relativa Dichiarazione di Abitabilità e Concessione Edilizia n. 132/09 del 18 maggio 1995.

Sono state rilevate le seguenti difformità unicamente nell'appartamento:

-) modifica della distribuzione interna,
-) balcone esterno dalle dimensioni difformi rispetto a quanto autorizzato,
-) fusione fisica con i locali del vicino appartamento contraddistinto con il subalterno 4 estraneo alla presente procedura in quanto di altra proprietà.

Alcune di queste difformità possono essere regolarizzate attraverso una pratica edilizia in sanatoria e contestuale aggiornamento della planimetria catastale.

Alcune di queste difformità non possono essere regolarizzate e quindi dovrà essere ripristinato lo stato legittimo.

Valutazione:

Valore complessivo dei beni a base d'asta (al netto dei deprezzamenti e del costo per la regolarizzazione edilizia): **97.000,00 € (novantasettemila/00 euro).**

Il costo per la regolarizzazione delle difformità ed il ripristino dello stato legittimo dell'appartamento è stato valutato in 9.000,00 € (novemila/00 euro).

TRIBUNALE di VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
E.I. n° 87/2024 – Penelope SPV s.r.l. C/ [REDACTED]

Udienza del 10 giugno 2026

INTEGRAZIONE ALLA C.T.U.

Quantificazione oneri per la costituzione di servitù di passaggio

Premessa:

Il Giudice delle Esecuzioni, nell'Udienza dell'11 febbraio 2026, ha conferito al sottoscritto CTU un incarico integrativo per la quantificazione degli oneri necessari alla costituzione di una servitù coattiva di passaggio su una particella non assoggettata a pignoramento in favore delle unità oggetto della presente Esecuzione Immobiliare.

Analisi:

La procedura espropriativa ha per oggetto un appartamento situato al piano terreno di una palazzina per civili abitazioni nel Comune di Orte – Frazione Orte Scalo – in Via Carducci 37 distinto al catasto fabbricati al foglio 61 particella 163 sub 2 ed un terreno contraddistinto al catasto terreni con la particella 112 sempre del foglio 61.

L'accesso ad entrambe queste proprietà, come chiarito dal sottoscritto nella CTU depositata in data 23 dicembre 2024, può avvenire unicamente attraverso il transito dall'area esterna contraddistinta con il subalterno 4 della particella 163 rendendole di fatto intercluse; questa particella però non è di proprietà della debitrice esecutata e quindi è estranea alla procedura in oggetto.

Per poter garantire l'accesso sia all'appartamento che al terreno in caso di vendita è pertanto necessario costituire una servitù coattiva di passaggio su parte della particella 163 subalterno 4 in favore delle unità pignorate in cui:

- il fondo servente sarà costituito da una porzione di 60,00 mq del subalterno 4 ed identificato graficamente nella planimetria allegata
- i fondi dominanti saranno le due unità oggetto della presente procedura: appartamento foglio 61 particella 163 sub 2 e terreno foglio 61 particella 112.



Per il calcolo dell'indennità che il proprietario dei fondi dominanti dovrà corrispondere al proprietario del fondo servente il sottoscritto ha applicato i criteri estimativi in riferimento ai quali l'indennità dovrà essere determinata mediante la somma dei seguenti parametri:

$$I = (V + P1 + P2 + P3 + P4 + AS)$$

- V** (percentuale del valore venale del bene oggetto di servitù): per determinare il valore del bene oggetto di servitù il sottoscritto, attraverso indagini di mercato e la consultazione delle banche dati dell'Agenzia del Territorio e della Camera di Commercio di Viterbo, ha ricercato il valore unitario attendibile da porre alla base del calcolo pari a 60,00 €/mq che, moltiplicato per la quota parte di superficie della 163 sub 4 che sarà gravata da questa servitù pari a 60,00 mq, porta il parametro a 3.600,00 €
- P1** (entità dei danni subiti dal proprietario del fondo servente): si assume pari a 0,00 € in quanto la servitù non comporta ulteriori danni per l'area esterna oltre quanto valutato al punto precedente
- P2** (entità dei danni per soprassuolo): si assume pari a 0,00 € in quanto la servitù non comporta danni per il soprassuolo
- P3** (entità dei danni per frutti pendenti): si assume pari a 0,00 € in quanto la servitù non comporta danni per frutti pendenti
- P4** (entità delle spese che devono essere sostenute dal fondo servente): per questo parametro si assume un valore indicativo per spese legali ed accessorie pari a 2.500,00 €
- AS** (aggravio di servitù come opere sul fondo servente, ecc.): per separare la porzione della particella sub 4 gravata da servitù dalle parti che rimangono ad esclusivo uso del proprietario sarà necessario installare due cancelletti pedonali; per la realizzazione di questi accessori si stima che la spesa necessaria sarà pari a 450,00 €/cad e pertanto questo parametro assume il valore complessivo di 900,00 €

$$I = (3.600,00 + 0,00 + 0,00 + 0,00 + 2.500,00 + 900,00) = 7.000,00 \text{ €}$$

Conclusioni:

Alla luce di quanto sopra evidenziato si conclude che:

- deve essere costituita una servitù coattiva di passaggio nella quale il fondo servente è rappresentato da una porzione di 60,00 mq dell'area esterna



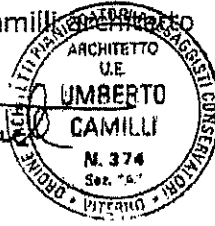
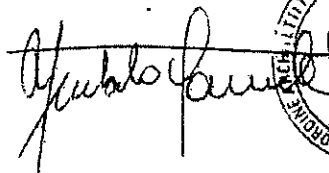
contraddistinta al catasto fabbricati del Comune di Orte al foglio 61 particella 163 sub 4 ed i fondi dominanti sono rappresentati dall'appartamento contraddistinto al catasto fabbricati del Comune di Orte al foglio 61 particella 163 sub 2 e dal terreno contraddistinto al catasto terreni del Comune di Orte al foglio 61 particella 112;

- il costo di questa procedura è stato complessivamente valutato in 7.000,00 €;
- il valore aggiornato dei beni da porre a base d'asta diventa quindi:
 - ✓ Valore dei beni 97.000,00 €
(stimato dal sottoscritto nella propria Relazione depositata in data 23/12/2024)
 - ✓ a detrarre Valore costituzione servitù - 7.000,00 €
 - ✓ Valore aggiornato dei beni da porre a base d'asta 90.000,00 €

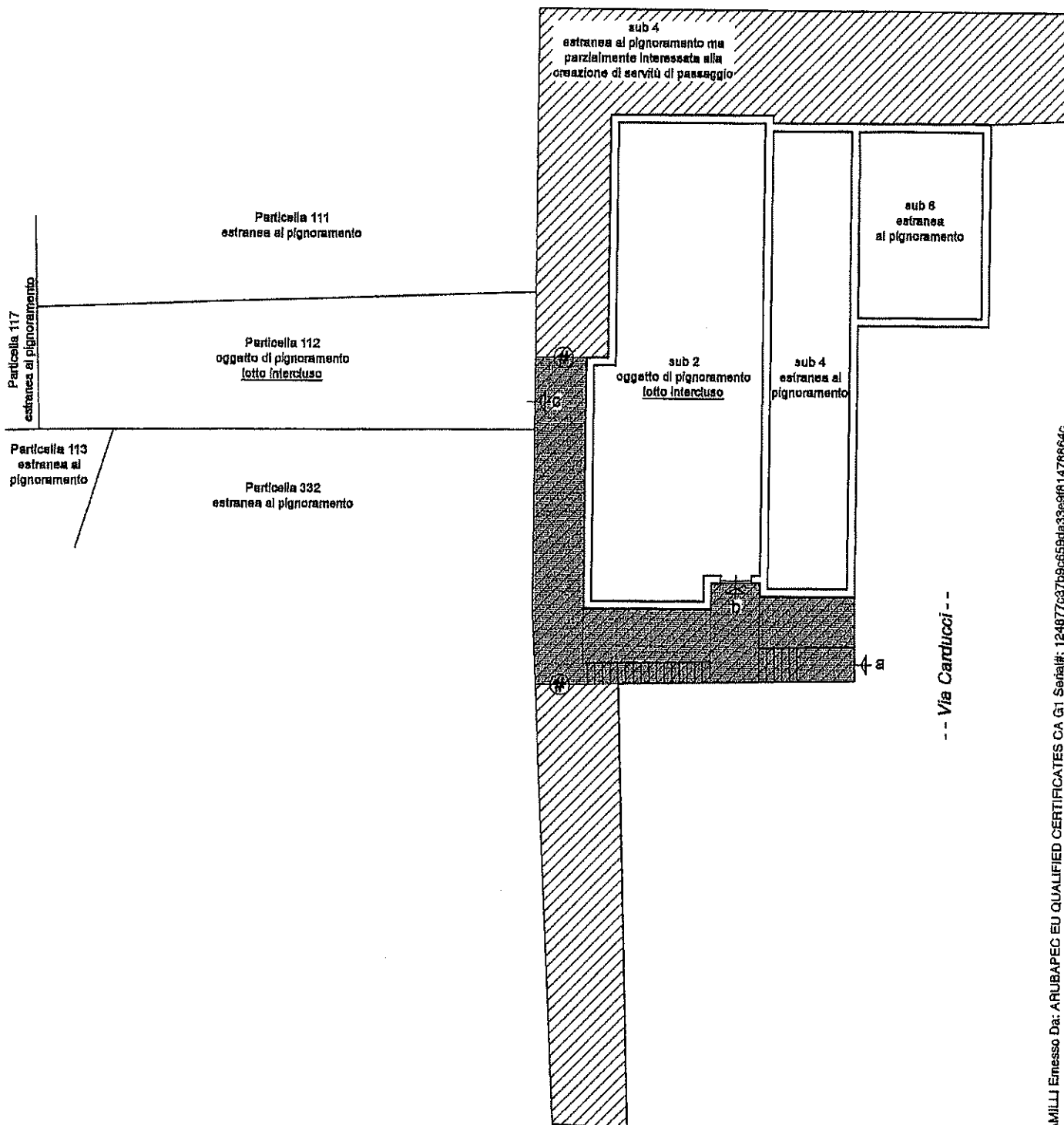
Si allega la Planimetria esplicativa

Viterbo, 19 febbraio 2026

Il C.T.U. Umberto Camilli



ALLEGATO ALLA INTEGRAZIONE
Planimetria esplicativa



a accesso al sub 2, al sub 4 ed alla particella 112 da Via Carducci

b ingresso al sub 4

c ingresso alla particella 112

particella sub 2 di circa 220 mq (altra proprietà ed estranea alla procedura)

quota parte della Particella sub 2 da sottoporre a servitù di passaggio di 60 mq

posizione nuovi cancelletti pedonali per la delimitazione della proprietà

0 5 m

Firmato Da: UMBERTO CAMILLI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 124877c37b9c659da33e9f81476664c

