

TRIBUNALE DI ROMA

Integrazione alla Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Percaccio Gloria Carmen,
nell'Esecuzione Immobiliare del **LOTTO 4** 207/2021 del R.G.E.

SOMMARIO

Integrazione alla perizia di stima	2
Lotto 4.....	4
Lotto 4 - Prezzo base d'asta: € 32.000,00	6



La sottoscritta Gloria Carmen Percaccio, in qualità di esperto stimatore incaricato nel procedimento RGE 207/2021, con la presente integrazione alla relazione già depositata e volta alla determinazione del valore di stima del terreno oggetto della presente esecuzione immobiliare fornisce un'ulteriore rilevante circostanza di carattere giuridico e materiale del Lotto 4, bene 17, identificato catastalmente al Foglio 44, Particella 130 e Foglio 44, Particella 27.

In particolare, si rappresenta che attualmente l'accesso al fondo pignorato non è direttamente possibile da alcuna via pubblica o privata a uso pubblico, essendo lo stesso privo di sbocchi diretti sulla viabilità carrabile. Di fatto, l'unica possibilità concreta e tecnicamente praticabile per accedere al compendio immobiliare in oggetto è attraversare un fondo limitrofo, censito al Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 44, particella 2049, di proprietà di terzi e non oggetto della presente procedura esecutiva.

Tale circostanza determina lo stato di interclusione del fondo pignorato, ovvero l'impossibilità per il proprietario o per l'aggiudicatario futuro di accedervi se non mediante il transito su fondi altrui. Ne consegue che, per rendere l'immobile effettivamente utilizzabile, sarà necessario procedere alla costituzione di una servitù coattiva di passaggio ai sensi dell'art. 1051 c.c., che prevede il diritto del proprietario del fondo intercluso di ottenere, a proprie spese, un passaggio sul fondo vicino al fine di assicurare l'accesso alla pubblica via.

Nel caso di specie, il fondo più idoneo ad accogliere tale servitù è individuato nella p.lla 2049, foglio 44,



in quanto:

- è già dotata di accesso a una strada carrabile esistente;

- presenta caratteristiche morfologiche favorevoli rispetto alla conformazione del terreno oggetto di esecuzione, garantendo un accesso dal punto meno impervio e quindi più agevole e sicuro, anche per eventuali mezzi meccanici;
- consente il tracciamento di una servitù tecnicamente sostenibile, senza ostacoli strutturali rilevanti.

Il costo stimato per la costituzione della servitù coattiva di passaggio (a piedi e con mezzi meccanici) è stato quantificato in via approssimativa in € 3.000,00, tenendo conto delle spese tecniche, legali e delle eventuali indennità da corrispondere al proprietario del fondo servente, oltre agli oneri di trascrizione e voltura.

Tale valore deve essere decurtato dal valore finale di stima del terreno pignorato, in quanto costituisce un onere necessario ed inevitabile per l'effettiva fruizione del bene da parte dell'aggiudicatario. La presenza di questo vincolo incide sul valore commerciale del bene, in quanto ne condiziona la commerciabilità e l'immediata utilizzabilità.

Si precisa altresì che l'aggiudicatario, una volta acquisito il bene, potrà comunque valutare soluzioni alternative che ritenga più opportune o economicamente vantaggiose, ivi compresa la possibilità di raggiungere un accordo bonario con il proprietario del fondo confinante ovvero individuare altri percorsi tecnicamente realizzabili, nel rispetto della normativa vigente.

Infine, si ribadisce che la costituzione della servitù coattiva non rientra nelle competenze dell'autorità giudiziaria esecutiva, ma dovrà essere attivata a cura e spese dell'aggiudicatario mediante apposita azione presso il Tribunale competente, in mancanza di accordo bonario con il proprietario del fondo servente.

Valore finale di stima: € 32.000,00 opportunamente arrotondato **(trentaduemila/00 euro)**

Roma, li 24/06/2025

In fede

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Percaccio Gloria Carmen

- **Bene N° 17** - Il terreno oggetto di stima è un lotto intercluso, situato in località La Storta, all'altezza di via Agostino Scali, lungo la via Cassia, nel territorio del XV Municipio di Roma Capitale, in gran parte ricadente nel Parco Regionale di Veio.

Il fondo ha un'estesa superficie a forma di trapezio, è quasi totalmente privo di recinzione, con uno sviluppo parzialmente su un pendio di cui vari punti molto ripidi, è ricco di vegetazione alberature, cespugli e sterpaglie con trama fitta a crescita spontanea ad alti fusti che hanno impedito la completa visione delle superfici e l'accessibilità dei punti di confine. Un fosso di raccolta acque attraversa trasversalmente il terreno.

All'interno del compendio si rileva la presenza di manufatti di varia natura e tipologia, tra cui prefabbricati in legno e lamiera, containers, tettoie, recinzioni sconfinanti da proprietà adiacenti, superfetazioni edilizie e occupazioni non autorizzate di porzioni del fondo utilizzate come orti da soggetti terzi. La particella catastale n. 130 si sviluppa internamente al lotto principale ed è stata considerata, ai fini estimativi, parte integrante dell'intero bene.

Si evidenzia che il lotto in esame risulta privo di accesso diretto da via pubblica, configurandosi pertanto come fondo intercluso ai sensi dell'art. 1051 c.c. Conseguentemente, per garantire l'effettiva accessibilità al terreno sarà necessario costituire una servitù coattiva di passaggio, a carico di un fondo limitrofo (identificato catastalmente al foglio 44, particella 2049), a cura e spese dell'aggiudicatario. Il costo stimato per detta costituzione, comprensivo di spese tecniche, legali e oneri accessori, è quantificabile in circa € 3.000,00, e dovrà essere considerato come onere detraibile dal valore di stima del terreno.

Identificato al catasto Terreni

- Fg. 44, Part. 130, Qualità Pascolo arborato
- Fg. 44, Part. 27, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato
- Fg. 44, Part. 27, Porz. AB, Qualità Seminativo

Destinazione urbanistica: Nel Piano Regolatore del Comune di Roma, approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 18/2008, il terreno ricade: -per circa due terzi in Sistema ambientale Aree naturali protette - Parchi istituiti (Parco DENOMINAZIONE: Veio) MUNICIPIO: XV (esso si sviluppa nel Parco di Veio) NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE: Art. 69. Aree naturali protette nazionali e regionali -per circa un terzo nell'AGRO ROMANO come area agricola Sistema insediativo - Città della trasformazione - Ambiti a pianificazione particolareggiata definita NORME TECNICHE



DI ATTUAZIONE: Art.62. -il territorio è ricompreso nel piano territoriale paesistico n.7
VEIO-CESANO _ PTP ambito territoriale n.15/Roma. Quindi poiché il terreno si sviluppa
nel parco di Veio si deve far riferimento anche alle norme tecniche di attuazione
"PIANO DI ASSETTO DEL PARCO DI VEIO " del giugno 2017.

Prezzo base d'asta: : € 32.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



LOTTO 4 - PREZZO BASE D'ASTA: € 32.000,00

Bene N° 17 - Terreno			
Ubicazione:	Roma (RM) - Località La Storta _ Via Cassia		
Diritto reale:	proprietà	Quota	100%
Tipologia immobile:	Terreno <u>Identificato al catasto Terreni</u> - Fg. 44, Part. 130, Qualità Pascolo arborato - Fg. 44, Part. 27, Porz. AA, Qualità Pascolo arborato - Fg. 44, Part. 27, Porz. AB, Qualità Seminativo	Superficie	15850,00 mq
Descrizione:	Il terreno oggetto di perizia è un lotto intercluso che si estende in gran parte all'interno del Parco di Veio, in località La Storta, lungo la Via Cassia, in prossimità dell'incrocio con Via Agostino Scali, ricadente nel territorio del XV Municipio di Roma Capitale. Il lotto presenta una superficie estesa e di forma trapezoidale, è quasi totalmente privo di recinzione ed è caratterizzato da uno sviluppo parzialmente in pendenza, con tratti localmente molto ripidi, che ne limitano l'accessibilità e l'utilizzo diretto. L'area risulta ricoperta da fitta vegetazione spontanea composta da alberature ad alto fusto, cespugli e sterpaglie, che hanno ostacolato la completa visione della superficie e il rilievo esatto dei confini di proprietà. Il fondo è inoltre attraversato trasversalmente da un fosso naturale di raccolta delle acque piovane. All'interno del terreno principale si sviluppa anche la particella catastale n. 130, priva di elementi fisici di separazione, che è stata dunque considerata parte integrante del compendio unico oggetto di stima. Durante il sopralluogo e le attività di rilievo sono stati rilevati diversi manufatti di natura precaria, nonché occupazioni non autorizzate da parte di terzi mediante la realizzazione di orti abusivi su varie porzioni del terreno. Inoltre, il terreno risulta privo di accesso diretto da strade pubbliche o private a uso pubblico, configurandosi a tutti gli effetti come lotto intercluso. Pertanto, per consentirne un effettivo utilizzo da parte dell'aggiudicatario, sarà necessario costituire una servitù di passaggio, a proprie cure e spese, a favore del fondo oggetto di esecuzione e a carico del fondo limitrofo che rappresenta l'unico collegamento possibile con la viabilità carrabile esistente. Il costo stimato per l'attivazione della servitù di passaggio, comprensivo delle relative spese tecniche, legali e indennità, ammonta a circa € 3.000,00, da considerarsi onere necessario e da decurtare dal valore di stima del bene. Si precisa, tuttavia, che l'aggiudicatario avrà facoltà di valutare eventuali soluzioni alternative o di raggiungere un accordo bonario con i proprietari confinanti, secondo le modalità più opportune e compatibili con la normativa vigente.		
Stato di occupazione:	Parzialmente occupato da terzi senza titolo		