



Arch Lara Di Paolo
Con studio in
via Nomentana n° 2
Cap 00012 Fonte Nuova (RM)
Tel 0639720303 cell 3286253828
e.mail archlaradipaolo@gmail.com
pec : laradipaolo@pec.archrm.it



TRIBUNALE DI TIVOLI

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA del CTU depositata in data 02/05/2024
Relativa all'ordinanza del G.E Dott Francesco Lupia del 10/08/2024
ricevuto tramite pec in data 28/08/2024
Relativa R.G.E.I. n. 112/2023



data prossima udienza 30/01/2025

Custode giudiziario: avv. Febia Bartoli
Esperto stimatore: Architetto Lara Di Paolo



nella procedura esecutiva promossa da

nei confronti di: sig

ubicazione immobili : Comune di Palestrina Palestrina (RM) - via Pedemontana II 61/75,



LOTTO 1)

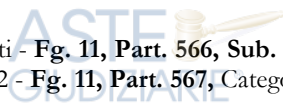
Bene1)

Villa identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 11, Part. 566, Sub. 501**, Categoria A7;

Bene2)

Laboratorio

Identificato al catasto Fabbricati - **Fg. 11, Part. 566, Sub. 2**, Categoria C2 - **Fg. 11, Part. 566, Sub. 3**, Categoria C2 - **Fg. 11, Part. 566, Sub. 4**, Categoria C2 - **Fg. 11, Part. 567**, Categoria C2



La sottoscritta nella qualità di Ctu del compendio pignorato, facendo seguito della disposizione del G.E. del 10/08/2024 pervenuta tramite pec in data 28/08/2024, in cui *“dispone la sospensione degli esperimenti di vendita, ordina al CTU a fornire i chiarimenti indicati dal delegato, concede a tal fine termine di 60 gg; rinvia per adozione del provvedimento necessari al 30/01/2025 ore 9.30”* preso atto della problematica riscontrata dalla parte solo dopo il deposito della perizia presso il tribunale avvenuto in data 02/05/2024, la sottoscritta, come stabilito dal provvedimento del G.E., redige e deposita la Relazione Integrativa quantificando i costi di costituzione della servitù di passaggio (indennità) decurtati dal Valore del Bene stimato.

Preso Atto

Che nella perizia di stima viene stimato il terreno agricolo su cui sorgono i beni oggetti di pignoramento, che è distinto catastalmente al fg 11 part 19 di circa 3463 mq, lo stesso è di proprietà degli esecutati ed è presente sugli atti di provenienza, non solo, lo stesso terreno è ovviamente parte integrate dei titoli edilizi autorizzativi che compongono gli immobili staggiati su cui sorgono, ma **non è presente nell'atto di pignoramento**. Si è riscontrata questa anomalia che ha generato una problematica, con lo specifico, essendo il terreno stesso “di fatto” corte degli immobili staggiati, censito catastalmente al catasto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



terreni fg 11 alla particella n°19 “ ma mai “riportato negli atti di pignoramento”, pur essendo di proprietà degli esecutati, non viene riportato la sua presenza ed è l'unico fondo di accesso agli immobili . La sottoscritta in questa integrazione dovrà dare un valore alla sola porzione di terreno che consente l'accesso agli immobili oggetto della procedura esecutiva in oggetto;

Si relazione quanto segue :

Gli immobili oggetto di procedura esecutiva, essendo di natura diversa (residenziale A7 e laboratorio e magazzini C/2) sono posti tutti all'interno dello stesso lotto e sono di proprietà degli esecutati nelle quote descritte in perizia, separati ed autonomi nei diversi piani dei fabbricati siti sul terreno in oggetto, sono quindi stati stimati individualmente ma fanno parte di un Lotto Unico:

Lotto 1) lotto unico

Bene1) Villa identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 566, Sub. 501, Categoria A7;

Bene2) Laboratorio Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 11, Part. 566, Sub. 2, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 566, Sub. 3, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 566, Sub. 4, Categoria C2 - Fg. 11, Part. 567, Categoria C2

Bene 3) Terreno Identificato al catasto Terreni - Fg. 11, Part. 19, Qualità Vigneto mq 3.463,00

Il Villino A/7 che compone il bene 1) prospiciente su via Pedemontana II altezza civ 61/75, sorge sul un lotto di terreno agricolo (bene 3) ed composto da due piani fuori terra in parte residenziali e in parte ad uso laboratorio (sub 2 del bene 2) , il piano seminterrato invece è completamente ad uso laboratorio (sub 3 e 4 del bene 2). Adiacente al villino (bene 1) c'è un piccolo manufatto identificato al catasto Fabbricati al fg 11 part 567 C/2, anch'esso descritto nel bene 2).

Agli immobili staggiati descritti vi si può accedere “solo” tramite un cancello posto sulla statale via Pedemontana II al civ 61/75, percorrendo un tratto all'interno del terreno di circa 51 mt si arriva ai beni 1) e 2) oggetto del pignoramento. Quindi detti beni risultano avere le caratteristiche di **"Lotti interclusi"** a cui si accede soltanto dal cancello posto sulla statale via Pedemontana II al civ 61/75, conseguente viottolo di passaggio insistente sul terreno particella n. Fg. 11, Part. 19, Qualità Vigneto mq 3.463,00 sempre di proprietà degli esecutati.

Ai fini della vendita dovrà quindi tenersi conto della necessità di regolarizzare legalmente la costituzione dell'esistente "servitù di passaggio" il cui costo (indennità) può essere determinato nel modo seguente.

In linea generale la "servitù" è un diritto reale di godimento su un fondo appartenente ad un diverso proprietario per la valutazione del quale, ai fini del calcolo dell'indennità, si devono analizzare i seguenti fattori:

- se trattasi di **servitù volontaria** o **servitù coattiva**;
- il **valore** del costo venale della porzione di terreno da occupare;
- eventuali **danni**, compresi quelli derivanti dalla separazione del fondo in due o più parti, e/o altri danni come

l'abbattimento di alberi, la rimozione di colture, l'eliminazione di altre opere esistenti sulla porzione interessata.

Nel nostro caso è di tutta evidenza che trattasi di una servitù di passaggio coatta in quanto costituita necessariamente di fatto sul terreno degli esecutati per consentire la vendita degli immobili che sono oggi sottoposti a procedimento di esecuzione immobiliare, a cui però terreno non è stato dato seguito con un'opportuna annotazione sull'atto di pignoramento, ne risulta corte esclusiva degli immobili staggiati.

Pertanto, appurato che non vi sono danni da quantificare, l'indennità dovuta per la costituzione della servitù può determinarsi sulla base del semplice valore venale della porzione di terreno occupabile che come da elaborato planimetrico allegato alla presente integrazione (allegato A) risulta avere una superficie di circa mq. 156.00 mq , data appunto dalla distanza dall'ingresso del cancello agli immobili che è di mt 51.35 mt per una larghezza di 3 mt che la larghezza giusta carabile per potervi accedere anche con autovetture o attrezzi di vario genere (vedi schema planimetrico allegato A)

Area servitù' di passaggio mt 51.35x 3.00 mt = 156.00 mq di terreno agricolo

Per stimare il valore e dare quindi un costo a questa servitù di passaggio, posso far riferimento ai valori presi per stimare il terreno bene 3) . La porzione di terreno che andiamo a staccare si terreno distinto catastalmente al fg 11 part 19 di totali 3463 mq è di natura agricola ma catastalmente è a qualità Vigneto. Per la ricerca del più probabile valore di mercato sono state condotte una serie di indagini verso le maggiori fonti nel settore immobiliare, tra cui: Agenzia delle Entrate in collaborazione con OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare, allegato 13 della perizia di stima) tali ricerche hanno portato alla determinazione dei valori unitari (€/mq) minimi e massimi di compravendita dei terreni agricoli Palestrina , dalla tabella Omi aggiornata all'anno 2015 Regione agraria n° 7 (comune di Palestrina ecc) al tipo di coltura "vigneto " riporta un valore di 48000 Euro/Ha, che espressi in mq sono circa 4.80 €/mq.

In base al valore a mq del terreno, il costo per la costituzione della servitù' di passaggio è pari ad
156.00 mq x 4.80€/mq = € 748,80 circa **€ 750,00**

Il terreno in oggetto non risulta destinato a coltivazione nè c'è la presenza di alberi ad alto fusto

Determinazione del valore dei beni Lotto 1)

Bene 1) Villa - Fig. 11, Part. 566, Sub. 501, Categoria A7 : **valore di stima € 203.368,30 a**

- detrarre deprezzamenti per il 15% per lo stato di degrado **172.863,06€ valore di stima**

-

Bene 2) Laboratorio - Fig. 11, Part. 566, Sub. 2, Categoria C2 - Fig. 11, Part. 566, Sub. 3, Categoria C2 - Fig. 11, Part. 566, Sub. 4, Categoria C2 - Fig. 11, Part. 567, Categoria C2: **valore di stima € 41.161,50**

- detrarre deprezzamenti per il 15% per lo stato di degrado **31.488,56€ valore di stima**

- spese per la costituzione della servitù' di passaggio: **750,00€**

- rischio assunto per mancata garanzia del 10% = **20.360,16 €**



Conclusione Stima Lotto 1 Unico

(Bene/1= 172.863,06€+Bene/2= 31.488,56€ - servitu' di passaggio 750,00 € - garanzia del 10% 20.360,16 €) =

Totali 183.241,46 € circa 184.000,00 € (centottantatquattroeuro/00)



Allego alla presente l'elaborato planimetrico in scala della servitu' di passaggio (allegato A)

Con osservanza.

Tivoli 08/10/2024



Il CTU

Arch Lara Di Paolo

