



TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedura R.G.E.I. n. 327 / 2022
Giudice : Dott. Lupia Francesco

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Promossa da : Amco -Asset Management Company
In danno di
Custode Giudiziario : Avv. Alessandra Proietti
Ubicazione Immobile : Comune di Zagarolo (RM) - loc. Valle Martella - Via A. Scarlatti 32/A
(data prossima udienza 21 maggio 2024, ore 9,30)

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**PERIZIA INTEGRATIVA
PER LA COSTITUZIONE DI UNA SERVITU' DI PASSAGGIO E
CONSEQUENTE RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE**

La sottoscritta Arch. ZAIRA FORNARI, designata quale Perito Estimatore nella procedura esecutiva in oggetto; facendo seguito alla disposizione del 09.03.2024 in cui il Giudice "ordina al CTU di quantificare la spesa degli oneri per la costituzione di una servitu' di passaggio e scorporarla dal prezzo di stima."

PRESO ATTO

come riportato nella Perizia depositata in data 10.01.2024 e successivamente integrata in data 01.02.2024 :

- che dalle verifiche sugli atti di provenienza si sono riscontrate delle incongruenze sulle particelle oggetto di esecuzione, con specifico riguardo alla porzione di terreno di accesso agli immobili da Via Scarlatti n. 32/A (cioè il sub 506 - ex 503 - della particella 443) ;
- che questo sub. 506 (ex 503) nell'atto notarile di acquisto risulta area di corte condominiale, così descritta all'art. 1 :

La vendita viene fatta ed accettata con tutti i diritti e sotto tutti gli obblighi, oneri, vincoli, pesi, riserve, limitazioni e servitù di cui all'atto di provenienza, ben noto alla parte acquirente ed in esso è compresa la proporzionale quota parte delle ragioni condominiali quali per legge, uso e consuetudine, tra le quali è compresa l'area individuata con il sub. 503 del foglio 4, particella 443.

- che detto subalterno 503 (oggi sub. 506) non è stato correttamente registrato in catasto come BCNC (Bene Comune Non Censibile alle unità della particella 443) ma risulta area urbana (categoria F1) ancora intestata alla parte venditrice (Sig.ri e conseguentemente non è indicata nel pignoramento in quanto non di proprietà degli esecutati : circostanza questa che necessita di opportuna chiarificazione ai fini della vendita del bene sottoposto al provvedimento (cioè l'abitazione sub 502);

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



PREMESSO

sempre come indicato nella Perizia depositata in atti, che essendo in presenza di titolo specifico (cioè l'atto notarile) sarebbe sufficiente regolarizzare il tutto mediante una variazione catastale con documento DOCFA con il quale si registri correttamente la destinazione condominiale dell'area in questione (sub 506). Operazione per la quale necessita il coinvolgimento della parte all'epoca venditrice (Sig.ri - soggetti estranei all'esecuzione) e attuale proprietà dell'area, ma che avrebbe un costo di circa **Euro 400,00 (Euro Quattrocento / 00)**.

Ciò detto, in risposta alla disposizione del Giudice,

SI RELAZIONA QUANTO SEGUE

L'immobile oggetto di procedura esecutiva, è :

LOTTO UNICO

Appartamento sito a Zagarolo (RM) - loc. Valle Martella - in Via Scarlatti n. 32/A - Piano T
Foglio n.4 Part. 443 - sub 502 - cat. A/7 - cl. 5 - vani 5 - Rendita Euro 723,04

Immobile facente parte di un edificio composto da n. 4 unità residenziali indipendenti, realizzato su lotto di terreno interamente recintato, censito in catasto alla Particella n. 443 il cui unico accesso avviene da Via Scarlatti n. 32/A mediante cancello sull'area di corte comune individuata in origine dal sub. 503 (oggi sub. 506).

Detta area di corte non risulta essere catastalmente di proprietà degli esecutati ma dei soggetti che hanno venduto il bene oggetto di procedura ai coniugi , con il rogito del 05 aprile 2005. e non è indicata nel Pignoramento.

Ai fini della vendita dovrà quindi tenersi conto della necessità di regolarizzare legalmente la costituzione dell'esistente area di corte condominiale e della conseguente "servitù di passaggio" sia pedonale che carrabile, il cui costo (indennità), in alternativa a quanto indicato nella premessa di cui sopra, 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 volontaria** in quanto costituita necessariamente di fatto sul proprio terreno dalla parte all'epoca alienante per consentire la vendita degli appartamenti da loro stessi realizzati, compresa l'unità residenziale oggetto della presente procedura.



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 risulta avere una superficie di mq. 519 (vedi visura allegata).

Dalla Variante del PRG, approvata con Delibera della Giunta Regione Lazio n. 324/2007, l'area in esame ricade nell'ambito di un Piano di Recupero di cui alla Legge Regionale n. 28/1980 - consistente nella perimetrazione dei nuclei abusivi la cui valutazione di mercato, in attesa dell'approvazione dei relativi Piani Attuativi, è ancora incerta ma che sulla base di inserzioni immobiliari del mercato locale può comunque mediamente determinarsi in Euro/mq. 30,00.

Per quanto sopra il costo per la costituzione della servitù sull'area di corte risulta essere quantificabile in

$$\text{mq. 519} \times \text{Euro } 30,00 = \text{Euro } 15.570,00 \text{ (Euro Quindicimilacinquecentosettanta /00)}$$

Detto importo di spesa, deve essere naturalmente suddiviso per le 4 unità condominiali presenti sul lotto particella n. 443 e riguardo al nostro specifico quesito può determinarsi in:

$$\text{Euro } 15.570,00 : 4 = \text{Euro } 3.892,50 \text{ (Euro Tremilaottocentonovantadue/50)}$$

RIDETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE

Per quanto sopra esposto, il Valore Finale del bene in argomento deve intendersi rideterminato nel modo seguente, tenendo presente che, dovendo procedere con la costituzione della servitù, dal precedente costo per la regolarizzazione catastale (Eu. 1.000) è stata detratta la quota spese relativa alla Voltura, come precisato nella premessa.

LOTTO Unico - Abitazione

- Valore di Stima Euro 222.963,00

a detrarre Deprezzamenti per :

- Rischio assunto per mancata garanzia 10% Euro 22.296,30

- Spese per regolarizzazione urbanistica Euro 15.000,00

- Spese per regolarizzazione catastale Euro 600,00

- Spese per quota costituzione servitù Euro 3.892,50

Valore Finale di Stima Euro 181.174,20
(Euro Centoottantunomilacentosettantaquattro / 20)

Il Perito designato
Arch. Zaira Fornari

ASTE
GIUDIZIARIE.it



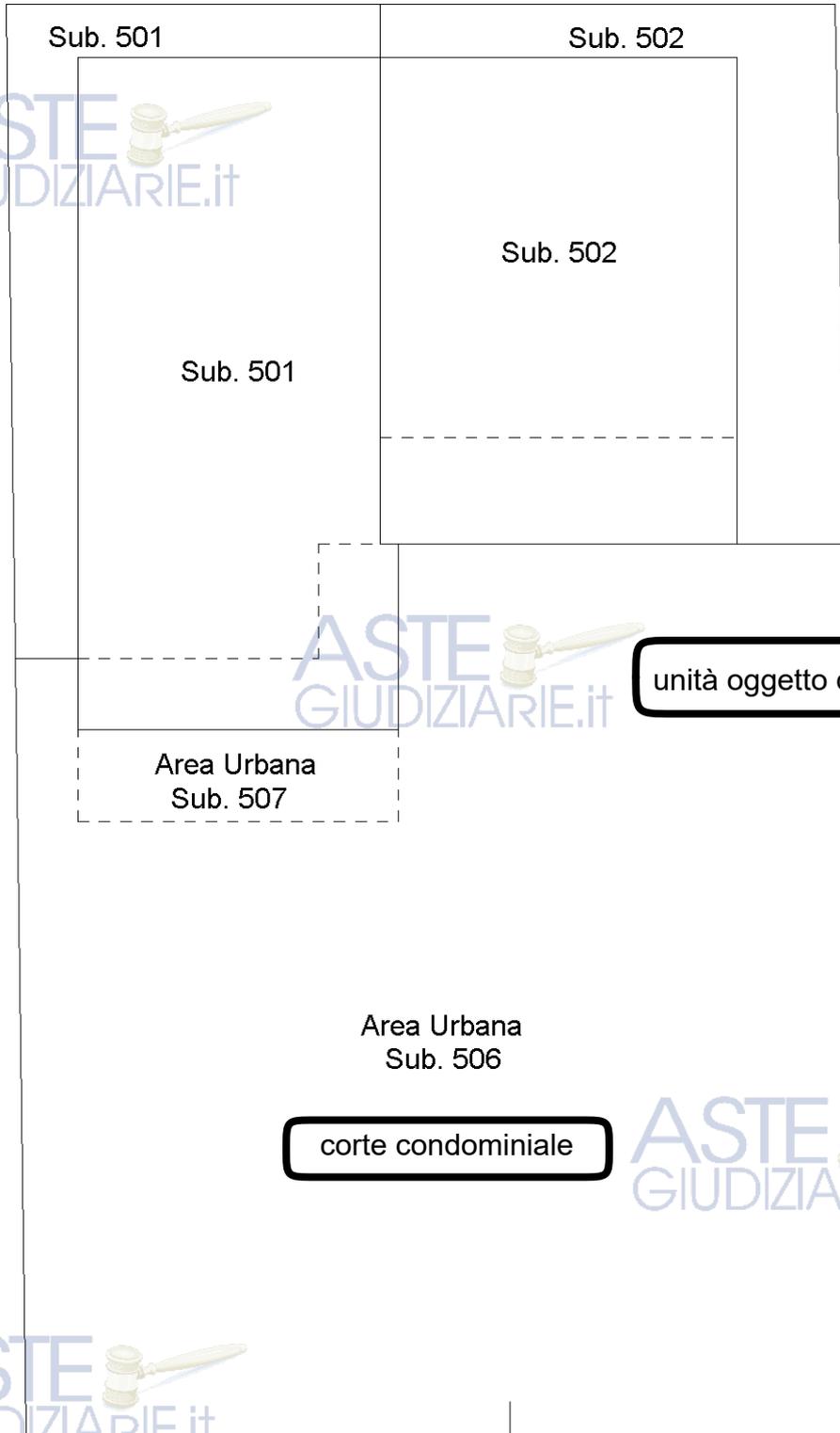
Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Roma

ELABORATO PLANIMETRICO	
Compilato da:	
Iscritto all'albo: Geometri	
Prov. Roma	N. 8107

Comune di Zagarolo	Protocollo n. RM0478740 del 19/04/2007
Sezione: Foglio: 4 Particella: 443	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni Scala 1 : 200

PIANO TERRA



Ultima planimetria in atti



Catasto fabbricati

Visura attuale per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 30/11/2023



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 30/11/2023

Dati identificativi: Comune di ZAGAROLO (M141) (RM)

Foglio 4 Particella 443 Subalterno 506

Classamento:

Categoria F/1^a), Consistenza 519 m²

Indirizzo: VIA ALESSANDRO SCARLATTI n. 32A Piano T

Ultimo atto di aggiornamento: FRAZIONAMENTO del 19/04/2007 Pratica n. RM0478740 in atti dal 19/04/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 38307.1/2007)

> Dati identificativi

Comune di ZAGAROLO (M141) (RM)

Foglio 4 Particella 443 Subalterno 506

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di ZAGAROLO (M141) (RM)

Foglio 4 Particella 443

FRAZIONAMENTO del 19/04/2007 Pratica n. RM0478740 in atti dal 19/04/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 38307.1/2007)

> Indirizzo

VIA ALESSANDRO SCARLATTI n. 32A Piano T

FRAZIONAMENTO del 19/04/2007 Pratica n. RM0478740 in atti dal 19/04/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 38307.1/2007)

> Dati di classamento

Categoria F/1^a), Consistenza 519 m²

FRAZIONAMENTO del 19/04/2007 Pratica n. RM0478740 in atti dal 19/04/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 38307.1/2007)



Ufficio Provinciale di Roma - Territorio
Servizi Catastali



> **Intestazione attuale dell'immobile - totale intestati: 2**

> 1. ()^{b)} 1. FRAZIONAMENTO del 19/04/2007 Pratica n. RM0478740 in atti dal 19/04/2007 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. 38307.1/2007)

Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

> 2. ()


Diritto di: Proprieta' per 1/2 (deriva dall'atto 1)

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90



Legenda

- a) F/1: Area urbana
- b) Codice fiscale collegato

