

# TRIBUNALE DI TIVOLI

SEZIONE EE.II.

## RELAZIONE TECNICA ESTIMATIVA

dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Ing. Ceci Giampiero,  
nell'Esecuzione Immobiliare

## R.G.E.I. 526/2018

### LOTTO DI VENDITA UNICO

Compendio a destinazione produttiva nel Comune di Palombara Sabina (RM), strada della Badiola civ.3 in Catasto Fabbricati al Foglio 20 - Cat. D/10 alle Particella 340 Sub 502, Particella 341 Sub 502, Particella 342 Sub 502, Particella 343 Sub 502, Particella 345 Sub 502 (Graffate) e abitazione Cat. A/4 alla Particella 344 Sub 2

PARTE CREDITRICE: **INTESA SAN PAOLO S.p.A.**

PARTE CREDITRICE INTERVENUTA:

**INTESA SAN PAOLO S.p.A. - Intrum Italy S.p.A.**

**ANDOR SPV S.r.l., - Intrum Italy S.p.A.**

PARTE DEBITRICE:

CUSTODE GIUDIZIARIO: **Avv. Alessia Tartaro** [alessia.tartaro@pecavvocatitivoli.it](mailto:alessia.tartaro@pecavvocatitivoli.it)

## RELAZIONE INTEGRATIVA

**22/11/2025**

**PREMESSA PROCEDURALE**

Il sottoscritto Ing. Giampiero Ceci, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura in oggetto, redige la presente nota integrativa in ottemperanza all'ordinanza emessa dal G.E. all'esito dell'udienza del 28/01/2025. In tale sede, il Giudice, esaminate le "Note alla Relazione di Stima ex art. 173 disp. att. c.p.c." depositate dalla parte esecutata in data 27/01/2025, disponeva l'affidamento al CTU di un'indagine suppletiva finalizzata a recepire le osservazioni ivi contenute.

Si segnala che l'espletamento del mandato ha subito una sospensione temporale, dettata da ragioni di economia processuale, in pendenza di trattative stragiudiziali confermate dalle parti. Preso atto del mancato perfezionamento di tali accordi e del successivo rinvio disposto all'udienza del 28/10/2025, si procede ora al deposito delle integrazioni richieste.

**OGGETTO DELL'INTEGRAZIONE: LA PARTICELLA 428 (FOGLIO 20)**

L'integrazione verte sulla corretta valutazione dell'impatto economico derivante dalla necessità di costituire una servitù di passaggio e servizi sulla particella 428 del Foglio 20.

Come già evidenziato nella relazione originaria:

- La particella 428 **non è oggetto di pignoramento**;
- Tuttavia, essa costituisce **corte comune e unico accesso** dalla via della Badiola per l'intero compendio pignorato;
- L'area è funzionale alla sosta, movimentazione mezzi e ospita le reti impiantistiche a servizio dei fabbricati staggiati.

Risulta pertanto imprescindibile, ai fini della vendibilità del bene, prevedere la costituzione di una **servitù perpetua** a carico della Part. 428 e a favore del compendio pignorato, il cui costo deve essere detratto dal valore di stima.

**INQUADRAMENTO URBANISTICO E RICALCOLO DELL'INDENNITÀ**

In accoglimento delle osservazioni tecniche formulate dalla difesa di parte esecutata, si procede a una revisione del calcolo dell'indennità di servitù, basata sulla zonizzazione urbanistica vigente.

Dall'analisi delle N.T.A. della Variante al P.R.G. (approvata con D.G.R. 757 del 13/12/2016), la particella ricade in Zona D - Insediamenti produttivi, comparto n. 8.

Le norme di attuazione prevedono specifici indici, tra cui rileva in questa sede:

- **Indice di Utilizzazione Territoriale (Ut):** 35 mq ogni 100 mq (35%).

**Valutazione tecnica**

Sebbene la particella 428 sia indispensabile per l'accesso e i servizi (rendendo di fatto il terreno asservito alle attività produttive), si concorda sulla necessità di scorporare dal calcolo dell'indennità la quota di superficie che mantiene una potenzialità edificatoria in capo al proprietario (pari all'indice Ut).

Pertanto, l'indennità per la costituzione della servitù non deve gravare sull'intera superficie particellare, bensì sulla sola quota residua destinata a standard, viabilità e servizi.

**Calcolo dell'Indennità:**

Sulla base dei parametri sopra esposti, si ridetermina il valore come segue:

- **Estensione Particella 428:** 11.245,00 mq
- **Superficie con capacità edificatoria (Ut 35%):** 11.245,00 x 0,35 = 3.935,75 mq
- **Superficie netta asservibile (indennizzabile):** 11.245,00 - 3.935,75 = 7.309,25 mq

Applicando a tale superficie il valore medio unitario agricolo (congruo per indennizzare la costituzione di una servitù su aree libere da edificazione) pari a € 4,00/mq, si ha:

$$\text{Indennità} = 7.309,25 \text{ mq} \times 4,00 \text{ €/mq} = 29.237,00\text{€}$$

**CONCLUSIONI E NUOVO PREZZO BASE D'ASTA**

Alla luce di quanto esposto, si rettifica il valore di stima del Lotto Unico, detraendo il costo per la costituzione della servitù come sopra ricalcolato.

Voce	Importo
Valore del Lotto Unico (stima originaria)	€ 1.268.000,00
Detrazione per costituzione servitù perpetua (Part. 428)	- € 29.237,00
<b>Valore ricalcolato</b>	<b>€ 1.238.763,00</b>
<b>PREZZO BASE D'ASTA (arrotondato)</b>	<b>€ 1.239.000,00</b>

Di quanto ora riferito viene dato atto nella stesura della Relazione Tecnica Estimativa "Revisione 02" depositata in data odierna.

Tanto dovevasi,

Il Tecnico Incaricato

*Ing. Giampiero Ceci*