

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott.ssa **Francesca Coccoli**

Procedura N° **470/2012** R.G.Es.

Promossa da: **Italfondiaro S.p.A.**

In danno di: [REDACTED]

RELAZIONE INTEGRATIVA

DEL CTU

In data 01/10/2020 veniva depositata la relazione dell'IVG di Roma nella quale si rilevava l'interclusione del fondo, non rilevata dal precedente custode. All'udienza del 08/10/2020 l'Ill.mo Giudice dott.ssa Francesca Coccoli, richiedeva allo scrivente CTU di depositare perizia integrativa che tenesse conto di quanto rilevato dall'IVG di Roma.

In fase di stima lo scrivente CTU non ha riportato il terreno di circa 4.985,00 mq distinto in catasto al F. 9 p.la 183 (al momento della stima lo stesso era identificato al F. 9 p.la 157, soppressa che ha generato le particelle 181 e 182, a loro volta sopprese che hanno definitivamente generato l'attuale particella 183), in quanto la stessa non era oggetto di pignoramento. *(vedi All. 1 estratto di mappa catastale e visure catastali aggiornate)*

Corre l'obbligo precisare, a differenza di quanto asserito dall'IVG di Roma nella relazione del 01/10/2020, che lo scrivente CTU in perizia, a pag. 8, non ha riportato come asserito dall'IVG la dicitura "*dell'annesso terreno di circa metri quadrati 4.985,00*" ma bensì lo scrivente CTU ha scritto in perizia "**confinante unitamente**



con terreno annesso di circa 4.985,00 mq". La perizia a differenza di quanto

affermato dall'IVG di Roma non risulta affatto fuorviante, in quanto lo scrivente CTU

ha trascritto fedelmente quanto riportato nell'atto di Vendita a rogito del Notaio

Filippo Corigliano in data 24/05/2004, rep. n. 38607, registrato presso l'Ufficio delle

Entrate di Roma 1 il 24/05/2004 al numero 10353/IT.

Il sottoscritto ing. Federico Pietropaoli, con studio in 00024 Castel Madama (RM) –

Viale Colle Fiorito n. 4, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Roma al n.

A-24802 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Tivoli, in adempimento

alla Consulenza Tecnica d'Ufficio relativa alla esecuzione immobiliare riportata in

epigrafe, redige la presente relazione ad integrazione e completamento di quella

precedentemente trasmessa, dando seguito alla richiesta dell'Ill.mo Giudice dott.ssa

Francesca Coccoli formulata all'udienza del 08/10/2020.

Alla luce di quanto sopra esposto, risulta invece corretto il rilievo avanzato dall'IVG di

Roma e precisamente *"Il precedente non ha sottoposto a pignoramento anche*

queste ulteriori particelle, che tuttavia, di fatto, intercludono il bene in oggetto, al

quale non è possibile accedere se non attraverso i terreni antistanti, così come

anche confermato in sede di accesso del custode".

Essendo ad oggi il bene intercluso risulta necessario per l'aggiudicatario costituire

una servitù di passaggio utilizzando l'attuale percorso che insiste sul terreno distinto

in catasto al F. 9 p.la 183 (vedi All. 2 sovrapposizione foto aerea con estratto di

mappa catastale). La superficie interessata dalla servitù di passaggio risulta essere

di 516,00 mq. Il metodo di stima utilizzato è quello del **valore complementare**. In

forma analitica il valore complementare può essere rappresentato come la differenza

tra il valore di mercato di un fondo accessibile ai mezzi ed uno inaccessibile: $V_c =$

$V_{m1} - V_{m2}$. Da indagini di mercato e da informazioni dirette sul territorio, il valore



complementare può essere stimato in € 10,00/mq, in considerazione del fatto che il danno effettivo causato dal proprietario del fondo dominante al proprietario del fondo servente risulta essere limitato in quanto la strada risulta già esistente e posta ai margini del lotto. Anche il deprezzamento che il fondo servente subisce a causa del passaggio risulta poco incidente in quanto il passaggio già esistente. Pertanto in risposta al quesito postomi, ritengo di poter quantificare il valore complementare di mercato della servitù oggetto della presente relazione di stima, così suddiviso:

superficie interessata alla servitù di passaggio mq 516,00

valore complementare € 10,00/mq

COSTO DELLA SERVITU' DI PASSAGGIO € 5.160,00

All'importo stimato di € 5160,00 vanno aggiunti i costi per le spese notarili e di trascrizione stimate in € 1500,00. **La spesa totale per la costituzione della servitù di passaggio ammonta ad € 6.660,00 e dovrà essere detratta dal valore stimato per il bene oggetto di pignoramento.**

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene, con la presente relazione integrativa, che si compone di n. 4 pagine, di aver dato seguito a quanto richiesto dall'Autorità Giudiziaria, rimanendo a disposizione del Giudice per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.



ALLEGATI:

- 01. estratto di mappa catastale e visure catastali aggiornate;
- 02. sovrapposizione foto aerea con estratto di mappa catastale;

Castel Madama, data di deposito

IL C.T.U.

Ing. Federico Pietropaoli

