

TRIBUNALE ORDINARIO DI LUCCA

SECONDA INTEGRAZIONE ALLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLA PROC. ESEC. R.G.E. 115/2023 - 115-1/2023

Ill.<sup>ma</sup> sig. Giudice dell'esecuzione Dott.<sup>ssa</sup> Antonia Libera Oliva

### **1 - Premessa**

Nell'udienza del 26/09/2024 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare "si riservava".

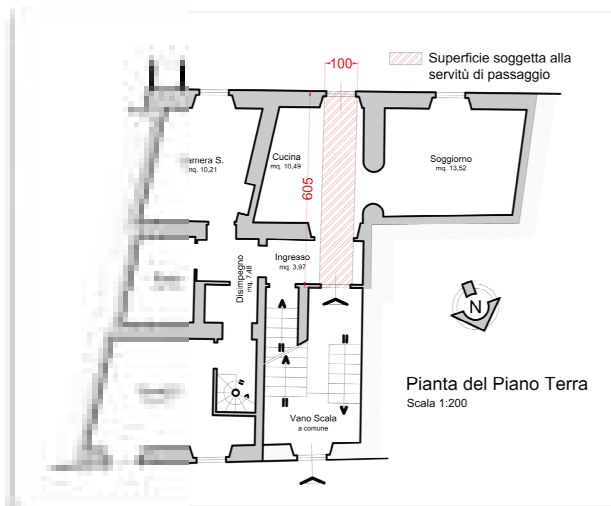
Successivamente, letti gli atti e sciogliendo la riserva, richiedeva al C.T.U. Geom. Andrea Mareschi, se il valore del bene resti lo stesso ovvero sia opportuno rideterminarlo a seguito della criticità accertata nella perizia integrativa.

Per il deposito della relazione integrativa veniva fissato come termine il giorno 31/10/2024 a chiarimento di quanto sopra citato.

### **2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza**

A seguito della criticità descritta nella precedente integrazione (servitù di passaggio), è stato rideterminato il valore di vendita giudiziaria tenendo conto del danno cagionato dal passaggio nell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

### **3 - Descrizione grafica della servitù di passaggio**



#### **4 - Valutazione del danno**

Il valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come determinato nell'originale perizia di stima era di € 192.801,50.

Il danno è quantizzato come indennità dovuta al fondo servente tenendo conto solo dell'area occupata dal passaggio. Detta area è stata determinata in una striscia larga 1,00 ml e lunga 6.05 ml compresa tra la porta di ingresso dell'immobile con la porta di uscita nel giardino comune , per una superficie di 6,05 mq come evidenziato nella planimetria del paragrafo precedente.

Il prezzo al metro quadrato risulta pari a €. 1.568,64 determinato dividendo il valore di mercato (€ 192.801,50) per la consistenza (mq 122,91).

L'indennità pertanto è pari a €/mq 1.568,64 x mq 6,05 = € 9.490,27.

Il nuovo valore di mercato dell'immobile è pari a € 192.801,50 - € 9.490,27 = € 183.311,23.

La riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria è pari a € 36.662,25 che porta il valore dell' immobile a € 183.311,23 - € 36.662,25 = € 146.648,98.

Applicando la riduzione per arrotondamento è pari a € 148,98.

Il **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari a **€ 146.500,00 (euro centoquarantaseimilacinquecento/00)**.

#### **5 - Conclusioni**

Nella speranza di essere stato sufficientemente chiaro resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, 03/10/2024

Geom. Andrea Mareschi

(firmato digitalmente)

