

STUDIO TECNICO  
**DOTT. ING. GIUSEPPE FERRARI**  
 04100 LATINA - VIA F. FERRUCCI, 27  
 TEL. (0773) 697471 - (336) 540240  
 ingiufer@libero.it

1

## TRIBUNALE DI LATINA

**INTEGRAZIONE** alla relazione di stima nell'Esecuzione Immobiliare **R.G.E. n° 262/2018**

(Creditore procedente)

(Debitore esecutato)

### R E L A Z I O N E

#### **1. PREMESSA.**

Con Provvedimento del G.E. Dott.ssa Elena Saviano del 10/11/2021, il sottoscritto Dott. Ing. Giuseppe FERRARI, già Esperto Stimatore nella procedura in epigrafe, è stato incaricato di integrare la perizia di stima con la *"...corretta individuazione dei confini catastali tra le particelle oggetto di pignoramento e quelle contigue, in particolare l'area accorpata identificata catastalmente al foglio 16 part. 869, la quale non risulta materialmente separata dai beni da porre in vendita, specificando altresì se questi ultimi risultano, come pare prospettare l'esecutato, interclusi e se siano comunque vendibili separatamente alla area circostante..."*

#### **2. PARTICELLE OGGETTO DI PIGNORAMENTO E PARTICELLE CONTIGUE.**

L'immobile oggetto del pignoramento è un unico edificio sito nel Comune di Sezze (LT) in Via Chiesa Nuova n° 2, identificato catastalmente al Foglio 16, particella n° 598/sub 1, A/2, abitazione, e particella n° 598/sub 2, C/2, magazzino/locale di deposito, graffato alla particella n° 598/sub 3, accesso e corte comune ai sub 1 e 2, bene non censibile (All. 1 estratto di mappa e All. 2 elaborato planimetrico catastale, già allegati alla perizia di stima e qui allegati per comodità).

Tale edificio è circondato da area cortilizia, in parte giardinata, recintata con muretto e sovrastante inferriata. L'accesso all'edificio avviene attraverso detta area, confinante per un lato con la Via Chiesa Nuova.

Tutta tale area recintata risulta catastalmente costituita dall'unione della particella 598/sub 3, corte pertinenziale/graffata alle 598/sub 1 e 2 oggetto di pignoramento, con la particella n° 869, sempre di proprietà dell'esecutato, ma non pignorata, e priva di



STUDIO TECNICO  
DOTT. ING. GIUSEPPE FERRARI  
04100 LATINA - VIA F. FERRUCCI, 27  
TEL. (0773) 697471 - (336) 540240  
ingiufer@libero.it

2

elementi divisorii che ne materializzano la linea di confine con la 598/sub 3 (Cfr. estratto di mappa All. 1 e immagine esplicativa All. 3).

Dall'esame dell'estratto di mappa si nota che la particella 869 ha una conformazione geometrica che ricorda una "L" rovesciata, con il seguente andamento del confine catastale con la 598/sub 3:

- la prima porzione è costituita da una striscia, sostanzialmente ortogonale alla Via Chiesa Nuova (particelle 972 e 971), larga circa 4 metri confinante a sinistra con la corte pertinenziale 589/sub 3, e a destra con la particella 867 di proprietà di terzi;
- la seconda porzione, a sua volta ortogonale alla suddetta striscia, e larga circa 8 metri, confina con la 870, e con la corte pertinenziale 589/sub 3 nella zona in cui quest'ultima si distacca per soli 2 metri circa dalla parete nord dell'edificio, oltre a confinare con la 495.

### **3. INTERCLUSIONE.**

Sempre dall'estratto di mappa All. 1 e dall'All. 2, si osserva che la particella 869 (proprietà del debitore ma non pignorata) ha un confine, sia pure di soli 4 metri circa, con la particella 872 che, assieme alla 871, costituisce l'attuale Via Chiesa Nuova. Pertanto avendo possibilità di accesso da tale strada non risulta interclusa catastalmente dalla confinante corte pertinenziale 598/sub 3.

Vi è tuttavia una attuale interclusione di fatto determinata dalla recinzione che comprende e circonda ambedue le particelle; poiché tale recinzione impedisce l'accesso alla particella 869 direttamente dalla strada, l'unico accesso può avvenire dalla corte pertinenziale 598/sub 3 attraverso il suo attuale cancello.

### **4. VENDIBILITA' SEPARATA.**

Il compendio pignorato potrebbe essere posto in vendita separatamente dalla particella attualmente accorpata alla corte pertinenziale, procedendo alla separazione fisica mediante la rimozione del tratto di circa 4 metri dell'attuale recinzione posto al confine tra la particella 869 e la Via Chiesa Nuova (particella 972), e la materializzazione del confine tra la 869 e la corte 598/sub 3, anche con una semplice rete, rimanendo l'attuale cancello l'accesso al compendio pignorato.



STUDIO TECNICO  
**DOTT. ING. GIUSEPPE FERRARI**  
 04100 LATINA - VIA F. FERRUCCI, 27  
 TEL. (0773) 697471 - (336) 540240  
 ingiufer@libero.it

3

Il costo di tale intervento è stimabile indicativamente in circa € 200,00 per la rimozione dei 4 metri dell'attuale recinzione, ed in circa € 600,00 per la nuova recinzione di separazione tra il compendio pignorato e la particella non pignorata.

Si ritiene tuttavia evidenziare l'aspetto economico-commerciale legato alla vendibilità separata. E' evidente infatti che l'interesse e l'appetibilità all'acquisto della particella 869, sia per la esigua superficie che per la conformazione ed ubicazione, sarebbe limitato ai soli confinanti, e non altri, e principalmente per la realizzazione dell'accorpamento alla corte pertinenziale 598/sub 3 attualmente solo di fatto.

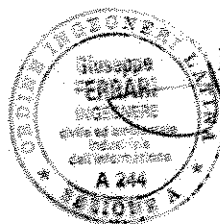
Per completezza si riferisce che l'eventuale accorpamento alla corte porterebbe ad un piccolo incremento di valore posto a base d'asta, da € 200.000,00 a circa € 210.000,00, a fronte di un aumento di appetibilità legato alla conformazione dell'area scoperta, specie nella zona retrostante dell'edificio.

## 5. CONCLUSIONI.

Sulla base di quanto rilevato sul posto, e delle osservazioni e considerazioni sopra esposte, il sottoscritto può fornire le seguenti risposte, sintetizzando il contenuto della relazione che precede:

- come disposto dal G.E. il sottoscritto ha inviato la relazione integrativa con *pec* del 18/01/2022 ai procuratori delle parti e al custode; nessuna osservazione è pervenuta nel termine assegnato e nemmeno successivamente;
- si sono specificati ed indicati i confini catastali tra le particelle oggetto di pignoramento e quelle contigue non pignorate, anche in relazione allo stato di fatto;
- non vi è interclusione catastale tra il compendio pignorato e la particella 869 non pignorata. Quest'ultima risulta attualmente interclusa di fatto per la presenza della recinzione posta in essere dal debitore esecutato;
- al Cap. 4 si è argomentato in relazione alla vendibilità separata tra il compendio pignorato e la particella non pignorata ma di fatto ad esso accorpata. ;

Tanto dovevasi in ottemperanza all'incarico ricevuto.



Il C.T.U. Dott. Ing. Giuseppe FERRARI

All.ti: estratto di mappa, elaborato planimetrico catastale, immagine esplicativa, ricevute trasmissione/ricezione bozza relazione integrativa ai procuratori delle parti.