

TRIBUNALE ORDINARIO DI LATINA

I SEZIONE CIVILE- ESECUZIONI IMMOBILIARI

OGGETTO: INTEGRAZIONE CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AVENTE PER OGGETTO L'ACCERTAMENTO TECNICO RELATIVO AD IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI PRIVERNO (LT).

R.G.E. N. 367/2015

Creditore procedente:

Esecutato:

Giudice dell'esecuzione: Dott.ssa Elena Saviano

C.T.U.: arch. Alessandro Ricci

INTEGRAZIONE PERIZIA C.T.U.

Il sottoscritto arch. Alessandro Ricci, con studio professionale in Latina via Sisto V n.21, iscritto all'Albo dei Consulenti giudiziari presso il Tribunale di Latina, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della esecuzione immobiliare R.G.E. N. 367/2015, avendo redatto l'elaborato peritale, ha proceduto in data 14/07/2025 all'invio della stessa perizia all'esecutato impersonalmente, al creditore procedente ed agli intervenuti iscritti, e contestualmente ha provveduto al deposito della stessa nel fascicolo telematico di causa, con le quali operazioni si ottemperava all'incarico affidatogli.

Successivamente in data 15/07/2025 il C.T.U. riceveva tramite posta pec una richiesta di chiarimenti da parte dell'avv. _____ quale legale del creditore procedente, con la quale chiede "di precisare se la particella 487 del foglio 36, oggetto della Sua relazione, costituisce area di sedime di una strada che consente l'accesso alle ulteriori particelle 485 e 486 che costituiscono parte del lotto 2".

Il sottoscritto, in risposta alla richiesta di chiarimenti sopra riportata, e ritendendo di precisare alcuni aspetti della relazione peritale, relaziona quanto segue:

- A specifica delle operazioni tecniche già eseguite, per quanto è stato possibile accertare dalla sovrapposizione della mappa catastale rispetto alla mappa satellitare e dal sopralluogo effettuato in sito, risulta che la particella 487 è interessata in parte dal passaggio di una stradina con parziale gettata di cemento attualmente fortemente ammalorato (vedi foto in allegato) con una larghezza variabile di circa 3 ml e 3,5 ml, con diverse pendenze e non

- facilmente percorribile, proveniente da via del Boschetto, la quale consente attualmente di raggiungere anche altre particelle limitrofe non oggetto di causa;
- Che allo stato attuale dei luoghi rilevato nel corso dei sopralluoghi, così come già relazionato in perizia, il terreno oggetto di pignoramento non risulta interamente recintato, ed in particolare nel lato nord, ove è presente la stradina sopra descritta, non risulta delimitato con idonea recinzione, con presenza di folta vegetazione, e che per tale situazione è possibile quindi accedere allo stesso terreno, specificando quindi che le particelle 486 e 487 non risultano recintate, di cui la particella 486 allo stato incolto;
 - Che in merito a tale stradina, sulla base della documentazione che si è potuto reperire nel corso degli accertamenti, non sono emerse eventuali servitù relative che possano dimostrare un diritto specifico di passaggio, così come già relazionato in perizia in merito all'altra stradina che consente l'accesso al lotto sul lato est della particella 485, quest'ultima però prevista da progetto allegato alla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune e dotata di cancello in ferro;
 - Che dalla consultazione telematica delle foto aeree satellitari storiche risulta che la stradina che occupa parzialmente la particella 487 era già presente almeno dall'anno 2002 (data dell'ultima foto aerea disponibile), e che tale situazione sembra allo stato attuale consolidata nel tempo, anche per consentire di raggiungere altre particelle confinanti in assenza della quale sembrerebbero intercluse;
 - Che per quanto sopra e così come già relazionato, si specifica che il terreno ricade in zona agricola e che risulta trascritto un atto d'obbligo a favore del Comune di Priverno con il quale in particolare si vincola permanentemente al servizio della costruzione il terreno ed a non frazionare, alienare, trasferire il terreno disgiuntamente dalla costruzione.

Per tutto quanto sopra riportato, il C.T.U. deposita la presente relazione ad integrazione della perizia già redatta, da considerarsi quindi quale parte integrante della stessa, la quale viene depositata al fine di specificare alcuni aspetti dell'immobile di causa e che non modifica quanto già relazionato nella perizia tecnica con relativa stima per la quale sono già stati presi in considerazione gli aspetti sopra descritti e approfonditi con la presente.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto deposita la presente integrazione alla relazione di stima, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Si allega alla presente:

all. 1) Documentazione fotografica;

all. 2) Sovrapposizione mappa catastale con mappa satellitare.

Latina, li 17/07/2025

il C.T.U.

Arch. Alessandro Ricci