

TRIBUNALE DI LATINA
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 151/2014
G.E. DOTT.SSA E. SAVIANO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

- Con provvedimento del 24/10/2023, il G.E. ha così disposto: *“Omissis.....visto il parere espresso dal creditore procedente in merito alla mancanza di interesse a proseguire l'esecuzione sulla quota di 1/2 del bene censito al foglio 14 part. 938, ritenuta la necessità che l'esperto ridetermini il valore del lotto 1 (visto il provvedimento di estinzione adottato con riferimento ai beni di cui al lotto 2) escludendo dalla stima dei terreni quella riferita alla particella 938.....Omissis”*, assegnando termine di giorni 60 e rinvio all'udienza al 07/02/2024.

Per rispondere a quanto richiesto è stato necessario procedere ad un approfondito studio della documentazione in atti, inoltre al fine di aggiornare le visure catastali, con riferimento ai beni di cui al Lotto 1, in data 30/10/2023 sono stati eseguiti accessi presso i servizi Catastali dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 1).

Pertanto, vista la perizia di stima depositata in data 10/02/2017, di cui la presente è parte integrante, si riferisce quanto segue:

LOTTO N. 1: come descritto in perizia, questo è formato dal Bene N° 1 costituito dal fabbricato per civile abitazione (compresa la corte di pertinenza) sito in Sezze Via Carizia n. 36, censito al catasto fabbricati, Foglio 14, Particella 951, Categoria A/3, Piano T-1°; nonché dal Bene N° 2 costituito dai terreni in Sezze, Via Carizia n. 36, censiti in catasto terreni, Foglio 14, Particelle 902 - 906 - 912 - 920 - 938.

- Il Valore complessivo finale di stima del Lotto 1, era stato determinato in complessivi euro 163.703,88 (vedasi perizia in atti).

Per cui, con riguardo alla richiesta avanzata, si procede alla rideterminazione del valore di stima del solo LOTTO 1 in quanto, come specificato dall'On. Magistrato, con provvedimento del 20/07/2023, è stata dichiarata l'estinzione parziale della procedura e l'inefficacia del pignoramento trascritto in data 16/06/2014, nn. 13929/10896, ordinandone la cancellazione limitatamente ai beni censiti al catasto terreni del Comune di Sezze al foglio 75 particelle 20 e 89.

Nello stesso provvedimento era dichiarata altresì l'inefficacia del pignoramento trascritto in data 16/6/2014 ai nn. 13929/10896 (ordinandone la cancellazione) limitatamente alla quota di 1/2 del bene censito al catasto terreni del Comune di Sezze al foglio 14, Part. 938.



Pertanto, per rideterminare il valore di stima del Lotto 1, lo scrivente ha ritenuto corretto operare come segue:

- Determinare il valore unitario di stima della particella 938, mediante il rapporto tra il valore totale del Bene N° 2 e la superficie convenzionale ragguagliata di stima;
- Applicare il valore unitario di stima, alla superficie catastale della particella 938, foglio 14 (mq. 47);
- Detrarre il corrispondente valore da quello finale di stima.

Per cui, con riguardo ai valori riportati in perizia e procedendo con i computi, si ha:

- VUP = €/mq. $(8.373,00 / 3.383,00) = €/mq. 2,475$;
- VUP = €/mq. $(2,475 \times 47) = € 116,33$;
- VFSR = € $(163.703,88 - 116,33) = € 163.587,55$.

Dove:

VUP = valore unitario della particella 938;

VFSR = valore finale di stima rideterminato.

Si precisa che i valori sopra riportati, a cui si fa riferimento, sono quelli già espressi nella perizia depositata alla quale integralmente si rimanda; inoltre si evidenzia che tutta la documentazione allegata attiene al periodo in cui è stato svolto l'incarico.

Per quanto su rappresentato, in risposta alle richieste di cui al provvedimento del 24/10/2023, si riferisce che, il più probabile valore finale di stima rideterminato del Lotto 1, è da ritenersi equivalente in complessivi Euro 163.587,55.

Assolto il proprio compito il sottoscritto deposita la relazione peritale integrativa presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli e resta a disposizione per eventuali chiarimenti. Il tutto è fatto salvo altra eventuale documentazione, non a conoscenza dello scrivente e non riportata negli atti della procedura.

ALLEGATI

1) Stralcio di Mappa + Visure Storiche Catastali (fabbricati e terreni) dei beni censiti al Foglio 14, Particelle nn. 951 - 902 - 906 - 912 - 920 - 938 (Aggiornamento al 30/10/2023).

Latina, li 12/12/2023

L'esperto
Dott. Arch. Pietro Sorrentino

