

TRIBUNALE DI LATINA

SEZIONE EE.II.

Integrazione della Perizia nell'Esecuzione Immobiliare 172/2018

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Giuliani Angelo, nell' Esecuzione Immobiliare 172/2018 del R.G.E.

promossa da

contro

La presente Integrazione è parte della Perizia nell'Esecuzione Immobiliare 172/2018 ,come disposto dal G.E., con proprio provvedimento del 07/03/2025.

Si precisa che, per mero errore materiale nella descrizione contenuta nella perizia depositata recante data 09/06/2021, risultano le seguenti inesattezze:

1. È indicata la presenza di una sola camera, mentre l'immobile è in realtà composto da due camere;
2. L'accesso al bene pignorato avviene tramite un pianerottolo, erroneamente descritto come "balcone".

Inoltre, che l'autonomo identificativo catastale della corte di pertinenza del bene pignorato sub foglio 139 sub 7 Categoria F/1a, consistenza 45 m2 deriva a seguito di variazione catastale con Pratica n. LT0026009 in atti dal 19/04/2024 , già sub. 4 all'atto del pignoramento, era già specificatamente individuata catastalmente dell'atto del ventennio al foglio. 139 part. 204 sub 1. La corte all'atto del pignoramento risultava già esistente al momento del pignoramento.

Valutazione del deprezzamento del bene in ragione dell'esclusione dal trasferimento del diritto sulla corte comune

Valutazione dell'incidenza economica della corte comune

In ragione dell'esclusione dal trasferimento del corrispondente diritto sulla corte comune, Per il calcolo della corte verrà adottata praticando un fattore di ragguaglio pari al 10% della superficie fondiaria della particella sub 7 , considerato congruo per il tipo di pertinenza, la superficie contenuta, e il contesto urbanistico, per un valore stimato per superfici esterne di uso pertinenziale pari a € 500.



corte $(mq\ 45 \times 0.10):2 = 2,25\ mq \times \text{€}500 = \text{€}\ 1.125$

Stima del deprezzamento percentuale

L'assenza del diritto sulla corte comune determina una minor fruibilità dell'immobile, sia pratica che giuridica, con conseguente riduzione del valore di mercato, si applica un coefficiente di deprezzamento del 5%.

Valore dell'immobile € 64.000,00

Deprezzamento (5%): € 3.200,00

Conclusioni

Alla luce delle considerazioni sopra esposte, l'immobile risulta deprezzato in misura :

deprezzamento = valore dell'immobile – [(incidenza economica+stima percentuale)/2]

deprezzamento = € 64000 - [(€ 1.125 + € 3200)/2] = € 64000 - € 2.162,5 = € 61837,5

arrotondato a € **61838,00**

Valore di Stima

Il **valore finale stimato** dell'immobile, **privo di tale pertinenza**, è pari a:

€ 61838,00 (sessantunomilaottocentotrentotto/00)

Inoltre bisogna prevedere una servitù di passaggio tra il giudicatorio e i proprietari del sub 7.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Latina, li 18/04/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.

Arch. Giuliani Angelo