



**TRIBUNALE CIVILE DI LATINA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**



E.I. n° 221/17 promossa da:



Contro:



Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa ALESSANDRA LULLI**



RELAZIONE INTEGRATIVA DELL'ESPERTO STIMATORE

Il sottoscritto Dott.Ing. Sergio Polese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina con il N°A/135 e con studio tecnico in Latina, Viale XXI Aprile n°7, nominato Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, ha redatto in data 14/12/2020 la relazione tecnica in risposta ai seguenti che erano stati formulati.

Oggetto del pignoramento era stato un terreno, con diritto di colonia perpetua, sito in Comune di Cori (LT).



Nell'elaborato peritale predisposto era stato determinato il valore del terreno in esame sulla base di tutte le sue caratteristiche specifiche, con particolare riferimento all'estensione, la destinazione d'uso per l'attività di tipo agricolo e lo stato di fatto.



Era stato anche accertato che, in riferimento all'immobile, vi erano diversi canoni ancora non pagati e sullo stesso risultavano presenti alcuni fabbricati completamente abusivi e non sanabili e, pertanto, destinati alla demolizione.



Ciò stante, si era ritenuto che il terreno non potesse essere commercializzato in quanto interessato da tutti immobili abusivi.





Di recente, con Ordinanza in data 19/11/2022, il Sig. G.E., in considerazione del fatto che, in sede coattiva, è ammesso il trasferimento anche di immobili abusivi, chiedeva al sottoscritto Esperto Stimatore di provvedere alla valutazione del compendio pignorato, tenuto conto del valore d'uso dello stesso in relazione alla destinazione ed allo stato in cui esso si trova.

A tale fine è possibile richiamare appunto tutti i dati già riportati nella perizia originaria ed in precedenza indicati.

Si ritiene, infatti, possibile che il terreno in questione possa essere posto in vendita, sulla base del valore a suo tempo ricavato in funzione delle sue particolari caratteristiche e soprattutto della sua estensione, la destinazione d'uso per l'attività di tipo agricolo e lo stato di fatto, per il seguente importo pari a:

$$\text{mq } 2.890,00 \times 4,00 \text{ €/mq} = \text{€ } 11.560,00$$

Ovviamente, per quanto suesposto, è necessario che nel relativo Avviso di Vendita vada dato atto della circostanza della presenza sul terreno dei fabbricati abusivi, per la cui demolizione era stato stimato occorresse un importo congruamente pari a circa € 5.000,00.

Tanto dovevasi in merito all'incarico ricevuto, rimanendo comunque a disposizione per qualsiasi altro eventuale adempimento.
Latina, 2/2/2023.

L'Esperto Stimatore

(Dott.Ing. Sergio Polese)

(N° A/135 Albo di Latina)





TRIBUNALE CIVILE DI LATINA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



E.I. n° 221/17 promossa da:



Contro:

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa ALESSANDRA LULLI**

SECONDA RELAZIONE INTEGRATIVA DELL'ESPERTO

STIMATORE

Il sottoscritto Dott.Ing. Sergio Polese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Latina con il N°A/135 e con studio tecnico in Latina, Viale XXI Aprile n°7, nominato Esperto Stimatore nella Esecuzione Immobiliare in oggetto, ha redatto in data 14/12/2020 la relazione tecnica in risposta ai quesiti che erano stati formulati.

Di recente, con Ordinanza in data 19/11/2022, il Sig. G.E. ha chiesto di provvedere alla valutazione del compendio pignorato, tenuto conto del valore d'uso dello stesso in relazione alla destinazione ed allo stato in cui esso si trova.

Il sottoscritto C.T.U. ha, quindi, redatto in data 2/2/2023 una relazione integrativa, inviandola a tutte le Parti interessate.

Nell'occasione è stato considerato che il terreno in questione potesse essere posto in vendita, sulla base del valore a suo tempo ricavato in funzione delle sue particolari caratteristiche e soprattutto della sua estensione e della specifica destinazione d'uso per l'attività di tipo agricolo.





Ovviamente, in tal caso, sarebbe necessario che nel relativo Avviso di Vendita venga dato atto della nota circostanza della presenza sul terreno dei fabbricati abusivi, per la cui demolizione' era stato stimato occorresse un importo congruamente pari a circa € 5.000,00.

A seguito di ciò l'Avv. Corrado Trozzi, intervenuto per I.D.S.C., ha trasmesso in data 2/2/2003 una nota con osservazioni, evidenziando la necessità di definire il valore d'uso anche per i suindicati edifici.

Il sottoscritto C.T.U., al fine di fornire al Sig. G.E. tutti i possibili elementi di valutazione, ha ritenuto opportuno redigere la presente seconda integrazione alla relazione in merito a quanto richiesto.

Ora è noto che il valore d'uso di un bene è quello che gli viene attribuito da un singolo individuo in base all'utilità presumibilmente da esso ricavabile. Tale valore è, quindi, di natura soggettiva e, pertanto, non può essere oggetto di una precisa valutazione economica.

Ciò stante, confermando quanto già esposto in merito al terreno, avente una chiara destinazione, per gli immobili si ritiene opportuno fare riferimento ad un parametro non soggettivo, quale può considerarsi il canone mensile riconoscibile in caso di una loro locazione.

Eseguiti, pertanto, tutti i necessari accertamenti al riguardo, verificando anche le indicazioni della Banca Dati dell'Agenzia del Territorio e richiamando quanto già indicato nella perizia originaria in riferimento alle singole dimensioni e tutte le loro specifiche caratteristiche, per il canone mensile complessivo dei vari fabbricati (capannone con annesso, tettoia metallica e casa d'abitazione in legno) è stato ricavato un importo pari a 700,00 €/mq.





Al riguardo andrebbe considerato per detti beni anche il periodo d'uso, possibile soltanto fino alla naturale esecuzione dell'eventuale ordine di demolizione, circostanza al momento certamente non definibile con certezza.

A parere del sottoscritto C.T.U., pertanto, tenuto conto delle varie circostanze al contesto, può ritenersi possibile ipotizzare con buona sicurezza un periodo di 5 anni, per cui il valore d'uso dei suindicati beni può ritenersi pari a:

$$700,00 \text{ €/mese} \times 60 \text{ mesi} = \text{€ } 42.000,00$$

Tanto dovevasi in merito all'incarico ricevuto, rimanendo comunque a disposizione per qualsiasi altro eventuale adempimento.
Latina, 6/2/2023.

L'Esperto Stimatore
(Dott.Ing. Sergio Polese)
(N° A/135 Albo di Latina)

