

ASTE  
GIUDIZIARIE®  
Latina, 1 luglio 2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

Tribunale di Latina – Esecuzione Immobiliare 341/2018

Giudice: Dott.ssa Alessandra LULLI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il sottoscritto, Ing. Luigi Di Cecca, C.T.U. nella procedura esecutiva di cui sopra, a seguito della convocazione del Giudice, Dott.ssa Lulli, per chiarimenti in merito all'intervenuta modifica del bene n° 1 del lotto 1 con conseguente aggiornamento del valore a base d'asta, fa presente quanto segue:

Il bene n° 1 del lotto 1, porticato accatastato come posto auto, al momento della redazione della perizia era riportato negli atti catastali con il numero di subalterno 40 del mappale 1367, foglio n° 36.

Pertanto, nella perizia del 3 marzo 2021, è stato stimato nella consistenza originaria di 142 m<sup>2</sup> di superficie convenzionale, rapportato poi alla quota del 50%.

A seguito della richiesta del Giudice dell'esecuzione di prevedere un frazionamento del bene in due parti equivalenti, il sottoscritto ha presentato al comune di Fondi, in data 30.06.2021, prot. n° 44010, la dovuta comunicazione d'inizio lavori asseverata.

Successivamente si è provveduto all'aggiornamento catastale tramite pratica DOCFA registrata il 28.07.2021, prot. n° LT0069833.

A seguito di detto aggiornamento è stato soppresso il sub. 40, oggetto d'esecuzione, e creati tre nuovi, sub. 53, 54, 55; i primi due classificati C6, di superficie catastale, rispettivamente di 41 e 40 m<sup>2</sup>, mentre il terzo classificato Bene Comune Non Censibile ai sub. 53 e 54.

Pertanto, per procedere alla vendita del bene, non sono richiesti ulteriori aggiornamenti catastali.

In merito poi alla stima del bene sulla base della situazione modificata, tenuto conto delle superfici ridotte e di una minore gestibilità della divisione delle due aree in singoli posti auto a causa della presenza della corsia comune di accesso, si procede nel modo seguente:

Valore di stima unitario: 350 €/m<sup>2</sup>;

Valore totale del sub. 53: 350 €/m<sup>2</sup> x 41 m<sup>2</sup> = € 14.350;

Valore totale del sub. 54: 350 €/m<sup>2</sup> x 40 m<sup>2</sup> = € 14.000.

Tenuto, altresì conto dei deprezzamenti già indicati in perizia e dei successivi arrotondamenti si può ragionevolmente fissare, per ognuno dei due subalterni, un valore finale di stima pari a: € 12.600,00.

Per il bene n° 2 compreso nel lotto “1”, si conferma il valore già espresso in perizia che, per l'intera quota è pari a € 2.940,00.

Pertanto il valore dell'intera quota del lotto n° 1 può essere così stimato:

Valore totale del sub. 53: € 12.600;

Valore totale del sub. 54: € 12.600;

Valore totale dell'area urbana: € 2.940,

per un totale di: € 28.140.



(Ing. Luigi Di Cecca)