

SECONDA INTEGRAZIONE ALLA

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ALLA PROC. ESEC. R.G.E. 115/2023 - 115-1/2023

III.^{ma} sig. Giudice dell'esecuzione Dott.^{ssa} Antonia Libera Oliva**1 - Premessa**

Nell'udienza del 26/09/2024 il Giudice dell'Esecuzione Immobiliare *"si riservava"*.

Successivamente, letti gli atti e sciogliendo la riserva, richiedeva al C.T.U. Geom. Andrea

Mareschi, se il valore del bene resti lo stesso ovvero sia opportuno rideterminarlo a seguito della criticità accertata nella perizia integrativa.

Per il deposito della relazione integrativa veniva fissato come termine il giorno 31/10/2024 a chiarimento di quanto sopracitato.

2 - Svolgimento delle operazioni di consulenza

A seguito della criticità descritta nella precedente integrazione (servitù di passaggio), è stato rideterminato il valore di vendita giudiziaria tenendo conto del danno cagionato dal passaggio nell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova.

3 - Descrizione grafica della servitù di passaggio

4 - Valutazione del danno

Il valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova come

determinato nell'originale perizia di stima era di € 192.801,50.

Il danno è quantizzato come indennità dovuta al fondo servente tenendo conto solo dell'area

occupata dal passaggio. Detta area è stata determinata in una striscia larga 1,00 ml e lunga

6.05 ml compresa tra la porta di ingresso dell'immobile con la porta di uscita nel giardino

comune, per una superficie di 6,05 mq come evidenziato nella planimetria del paragrafo precedente.

Il prezzo al metro quadrato risulta pari a €. 1.568,64 determinato dividendo il valore di mercato (€ 192.801,50) per la consistenza (mq 122,91).

L'indennità pertanto è pari a €/mq 1.568,64 x mq 6,05 = € 9.490,27.

Il nuovo valore di mercato dell'immobile è pari a € 192.801,50 - € 9.490,27 = € 183.311,23.

La riduzione del 20% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di

garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria è pari a € 36.662,25 che

porta il valore dell'immobile a € 183.311,23 - € 36.662,25 = € 146.648,98.

Applicando la riduzione per arrotondamento è pari a € 148,98.

Il **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova è pari a **€ 146.500,00 (euro centoquarantaseimilacinquecento/00)**.

5 - Conclusioni

Nella speranza di essere stato sufficientemente chiaro resto a disposizione per eventuali chiarimenti.

Lucca, 03/10/2024

Geom. Andrea Mareschi

(firmato digitalmente)

Descrizione grafica della servitù di passaggio

