

**ALL'ILL.MO SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE**

**DOTT. L. FERRI**

**DEL TRIBUNALE DI LATINA.**

**OGGETTO: Integrazione a Consulenza tecnica d'ufficio nella vertenza esecutiva [REDACTED] e Altri contro**

**[REDACTED]**

**Aggiornamento del valore dei Cespiti pignorati.**

**R.G.E. n. 151/91.**

**PREMESSA.**

Il sottoscritto **Dott. Arch. Sciacca Stefano**, domiciliato a Latina Viale G. Marconi 10/a, nominato il 12.10.2010 C.T.U. nella vertenza indicata in oggetto, in sostituzione del precedente CTU Per. Agr. Francesco Sciacca, è stato incaricato dal Sig. G.E. ad "aggiornare l'attuale valore dei cespiti pignorati" scattando opportunamente delle fotografie all'interno degli stessi in quanto mancanti nella precedente relazione tecnica depositata.

**Accessi, sopralluoghi e rilievi.**

Il sottoscritto, previa comunicazione inviata alle parti l' 8.11.2010 a mezzo lettera raccomandata n. 136750136396, ha fissato l'inizio delle operazioni peritali per il giorno venerdì 19 novembre 2010 alle ore 10.00, presso gli immobili siti in Aprilia Via Greve 2 e 4.

Successivamente, ha ricevuto una telefonata [REDACTED]

[REDACTED]  
riteneva opportuno rinviare l'inizio delle operazioni peritali di qualche giorno in modo da rintracciare la moglie del fratello

Angelo al fine di poter accedere ad una delle unità immobiliari pignorate. Il sottoscritto quindi, ha rinviato l'accesso ai luoghi per il giorno 15 dicembre 2010 alle ore 15.30.

In tale giorno e tale ora recandosi in "loco" ha [REDACTED] [REDACTED] e assieme allo stesso ha potuto accedere alle unità immobiliari pignorate, scattando alcune fotografie all'interno e all'esterno di esse e prendendo alcune misure annotandole su fogli separati.

Il sottoscritto fa presente di aver richiesto al Comune di Aprilia il certificato attuale di destinazione urbanistica relativo al terreno occupato dagli immobili oggetto di esecuzione e di aver effettuato un aggiornamento di visure presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Latina che allega opportunamente alla presente relazione.

Ai fini dell'espletamento dell'incarico, sono state inoltre condotte indagini presso l'Agenzia del Territorio di Latina, la Conservatoria dei RR.II. di Latina, il Comune di Aprilia nonché indagini ha effettuato nella zona al fine di centrare il valore attuale commerciale degli immobili pignorati i quali, vengono considerati in due lotti così come distinti nella CTU del precedente Consulente Tecnico nominato e presentata il 16.01.1997.

Il risultato di dette operazioni viene di seguito descritto rispondendo al quesito postogli dal Sig. G.E..

**DESCRIZIONE, DATI CATASTALI, VALORE ATTUALE COMMERCIALE DEI SINGOLI LOTTI**

**LOTTO N. 1****1.- Villino in Bifamiliare sito in Comune di Aprilia, Via Greve, 2.****1.1. - Descrizione dell'immobile.**

L'immobile oggetto di esecuzione si sviluppa su tre piani ed è costituito al piano terra da un atrio, un vano adibito a cucina, una zona soggiorno-pranzo, una camera da letto, un vano adibito a studio ed un bagno. Al piano seminterrato è presente un'ampia zona adibita a rustico, due camere da letto, un bagno ed un ampio ripostiglio. Il primo piano dell'immobile invece è adibito a lastrico solare. Detto immobile, la cui struttura portante risulta essere di muratura portante, è stato edificato su terreno di circa mq. 580 confinante a Nord –Est con Via Greve a Nord-Ovest con mapp n. 1062 a Sud-Est con il successivo Lotto 2 (mapp. 1061 sub. 2 e 4) a Sud-Ovest con fosso, salvo altri e più precisi confini. Ad esso vi si accede direttamente da Via Greve, traversa di Via Acqua Solfa in località Fossignano distante circa 8 km dal centro urbano di Aprilia. I tre livelli dell'immobile occupano rispettivamente una superficie lorda di circa mq. 136 ciascuno.

Da quanto appurato nel corso del sopralluogo effettuato il 15 dicembre 2010, detto immobile, nonostante i vari pignoramenti in essere, dal 1997 ad oggi è stato ulteriormente modificato nella distribuzione interna dei singoli vani e ha subito delle modifiche di facciata esterna sia in fatto di aperture finestrate sia rispetto ai materiali usati, facilmente riscontrabili attraverso le foto scattate dal sottoscritto e numerate progressivamente dalla n. 1 alla n. 24.

In particolare risulta evidente l'eliminazione di una tettoia a protezione dell'accesso carrabile su Via Greve al n. 2 e la modifica ulteriore dei materiali di rivestimento del muro di cinta del lotto di terreno su cui insiste l'immobile pignorato.

La pavimentazione interna dell'immobile è stata realizzata in ceramica monocottura, le pareti dei bagni e della cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica maiolicata, parte delle pareti interne ed i soffitti risultano tinteggiati con tinta lavabile e parte rivestite da carta da parati. Parte degli infissi esterni è stata realizzata in pvc e parte in legno-vetro. Lo smaltimento dei liquami avviene tramite scarico su fossa biologica e l'approvvigionamento idrico avviene tramite autoclave. L'impianto elettrico risulta essere realizzato sottotraccia.


Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è buono e necessita di alcuni lavori di tinteggiatura sui muri perimetrali esterni.

**N.B. – Il fabbricato insiste in un terreno situato in zona agricola ed è completamente abusivo.**

### **1.2.- Dati catastali dell'immobile**

L'immobile risulta distinto al Catasto Urbano del Comune di Aprilia al:

- **Foglio n. 82, mapp. 1061 sub. 3 Cat. A/7 Cl. 2 8,5 vani** Rendita

943,82 €. 




distinte le unità catastali di riferimento sebbene dalle foto allegare sembrerebbe che la domanda protocollata al n. 604 si riferisca all'immobile definito al Lotto 1 e la domanda protocollata al n. 603 si riferisca all'immobile definito al successivo Lotto 2.

Inoltre con Ordinanza n. 108 del 4 settembre 1985 il Sindaco del Comune di Aprilia ha ordinato ai Sigg. [redacted] e [redacted] l'immediata sospensione dei lavori di costruzione del fabbricato abusivo sopra descritto. Il sottoscritto allega copia delle domande di sanatoria e dell'ordinanza del Comune di Aprilia alla presente relazione.

### **1.5.- Valore attuale commerciale dell'immobile.**

#### **Criteri di stima.**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, considerato nello stato di fatto riscontrato a seguito del sopralluogo e dalle indagini effettuate, verrà eseguito il metodo analitico attraverso la capitalizzazione del presumibile reddito annuo.

#### **1.5.1.- Valore con metodo analitico**

Il valore di mercato è dato dalla seguente formula:

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r + (A - D)$$

in cui:

**R** = Reddito lordo annuo, ricavato dal probabile canone di affitto che può essere congruamente fissato in €.

1.000,00/mese, ai sensi delle leggi vigenti. Quindi si ha:

$$R = \text{€. } 1.000,00 \times 12 = \text{€. } 12.000,00$$

**i** = Imposte e tasse, che incidono mediamente nella misura del 20% del reddito. Quindi si ha:

$$i = \text{€. } 12.000,00 \times 0,20 = \text{€. } 2.400,00$$

**m** = Spese di manutenzione, reintegrazione e assicurazione per gli immobili in oggetto che incidono intorno al 5% del reddito. Quindi si ha:

$$m = \text{€. } 12.000,00 \times 0,05 = \text{€. } 600,00$$

**a** = Spese generali e di amministrazione, che vengono fissate al 2% del reddito. Quindi si ha:

$$a = \text{€. } 12.000,00 \times 0,02 = \text{€. } 240,00$$

**p** = Perdite di fitto ed inesigibilità, che vengono fissate al 2% del reddito, quindi si ha:

$$p = \text{€. } 12.000,00 \times 0,02 = \text{€. } 240,00$$

**r** = saggio di capitalizzazione, che viene fissato congruamente e mediamente nella misura del 3%.

Sostituendo detti valori alle lettere si ha:

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r =$$

$$[\text{€. } 12.000,00 - (\text{€. } 2.400,00 + \text{€. } 600,00 + \text{€. } 240,00 + \text{€. } 240,00)] : 0,03 =$$

$$V = \text{€. } 8.520,00 : 0,03 = \text{€. } 284.000,00$$

**A** = Aggiunte al valor capitale.

Nel caso in esame sono nulle in quanto non si sono riscontrati particolari elementi di maggiorazione del valore ricavato;

**D** = Detrazioni al valor capitale.

Il sottoscritto assegna un 5% del valore ricavato quale quota destinata a lavori di tinteggiatura e manutenzione esterna.

Quindi si ha:

$$D = 284.000,00 \times 5\% = 14.200$$

$$A = 0 \quad D = \text{€ } 14.200,00$$

$$V_a = V + A - D = \text{€ } 284.000,00 + 0 - 14.200,00 =$$

$$\mathbf{V_a = \text{€ } 269.800,00}$$

### **Valore attuale commerciale dell' immobile definito come LOTTO 1**

Dai calcoli sopra effettuati il sottoscritto attribuisce all'immobile in considerazione e nello stato in cui versa il **valore attuale commerciale di Euro € 270.000,00.** (duecentosettantamila/00) arrotondando per eccesso.

## LOTTO N. 2

### **2.- Villino in Bifamiliare sito in Comune di Aprilia, Via Greve, 4.**

#### **2.1. - Descrizione dell'immobile.**

L'immobile oggetto di esecuzione si sviluppa su tre piani ed è costituito al piano terra da un piccolo atrio, un vano adibito a cucina, due camere da letto, un ripostiglio ed un bagno. Al piano seminterrato è presente un'ampia zona adibita a rustico con angolo cottura, un bagno, una cantina ed un vano attualmente adibito a sala svago con presenti degli attrezzi ginnici. Il primo piano dell'immobile invece è adibito a lastrico solare. Detto immobile, la cui struttura portante risulta essere di muratura



portante, è stato edificato su terreno di circa mq. 580 confinante a Nord -Est con Via Greve a Nord-Ovest con il precedente Lotto 1 (mapp. 1061 sub. 3 e 5) a Sud-Est con il mapp. 1060 a Sud-Ovest con fosso, salvo altri e più precisi confini. Ad esso vi si accede direttamente da Via Greve, traversa di Via Acqua Solfa in località Fossignano distante circa 8 km dal centro urbano di Aprilia. I tre livelli dell'immobile occupano rispettivamente una superficie lorda di circa mq. 136 ciascuno.

Da quanto appurato nel corso del sopralluogo effettuato il 15 dicembre 2010, detto immobile, nonostante i vari pignoramenti in essere, dal 1997 ad oggi è stato ulteriormente modificato nella distribuzione interna dei singoli vani e ha subito delle modifiche di facciata esterna sia in fatto di aperture finestrate sia rispetto ai materiali usati, facilmente riscontrabili attraverso le foto scattate dal sottoscritto e numerate progressivamente dalla n. 25 alla n. 46.

In particolare risulta evidente l'eliminazione di un terrazzo aggettante a livello del lastrico solare e come meglio evidenziato anche nell'integrazione presentata dal sottoscritto in data 3.11.2010 è stata edificata una piccola piscina di circa mq. 30 sul terreno di pertinenza.

La pavimentazione interna dell'immobile è stata realizzata parte in ceramica monocottura e parte in parquet, le pareti dei bagni e della cucina sono parzialmente rivestite con piastrelle in ceramica maiolicata, parte delle pareti interne ed i soffitti risultano tinteggiati con tinta lavabile e parte rivestite da carta da parati. Parte degli

infissi esterni è stata realizzata in pvc e parte in legno-vetro. Lo smaltimento dei liquami avviene tramite scarico su fossa biologica e l'approvvigionamento idrico avviene tramite autoclave. L'impianto elettrico risulta essere realizzato sottotraccia.

Nel complesso lo stato di manutenzione e conservazione del fabbricato è buono e necessita di alcuni lavori di tinteggiatura sui muri perimetrali esterni.

**N.B. – Il fabbricato insiste in un terreno situato in zona agricola ed è completamente abusivo.**

## **2.2.- Dati catastali dell'immobile**

L'immobile risulta distinto al Catasto Urbano del Comune di Aprilia al:

- **Foglio n. 82, mapp. 1061 sub. 2 Cat. A/7 Cl. 2 7,5 vani** Rendita 832,79 €. attualmente intestata

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

- **Foglio n. 82, mapp. 1061 sub. 4**

## **2.3.- Atti di provenienza dell'immobile.**

L'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato su terreno pervenuto a [REDACTED] a mezzo di Atto di Compravendita redatto dal Notaio Iride Mayone di Roma del 6.10.1982 Rep. 11914 Racc. 2938 registrato a Roma Uff. Atti Pubblici il 22.10.1982 al n. 42409 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Latina il 15.10.1982 Reg. Part 12155 Reg. Gen. 14804.

## **2.4.- Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale.**

Dal certificato di destinazione urbanistica richiesto presso il Comune di Aprilia rilasciato al sottoscritto il 09.12.2010 e allegato alla presente relazione unitamente alle prescrizioni di piano risulta che il terreno su cui è stato edificato l'immobile al Lotto 2 è situato in Zone territoriale omogenea al Tipo E, zona Agricola.

Il fabbricato che comprende l'immobile oggetto di pignoramento è stato edificato senza alcuna concessione edilizia dopo il 1982 pertanto allo stato attuale risulta completamente abusivo.

Da quanto emerso dalle indagini effettuate presso l'Ufficio Condono del Comune di Aprilia risulta che sono state presentate domande di sanatoria per il fabbricato in cui insistono gli immobili identificati come Lotto 1 e come Lotto 2 della presente relazione. In tali domande di Sanatoria, protocollate rispettivamente al n. 603 a [redacted] e al n. 604 a nome [redacted] presentate il 19.12.1985 non risultano distinte le unità catastali di riferimento sebbene dalle foto allegate sembrerebbe che la domanda protocollata al n. 604 si riferisca all'immobile definito al Lotto 1 e la domanda protocollata al n. 603 si riferisca all'immobile definito al successivo Lotto 2.

Inoltre con Ordinanza n. 108 del 4 settembre 1985 il Sindaco del Comune di Aprilia ha ordinato ai Sigg. [redacted] e [redacted] l'immediata sospensione dei lavori di costruzione del fabbricato abusivo sopra descritto. Il sottoscritto

allega copia delle domande di sanatoria e dell'ordinanza del Comune di Aprilia alla presente relazione.

## **2.5.- Valore attuale commerciale dell'immobile.**

### **Criteri di stima.**

Per la determinazione del valore di mercato dell'immobile, considerato nello stato di fatto riscontrato a seguito del sopralluogo e dalle indagini effettuate, verrà eseguito il metodo analitico attraverso la capitalizzazione del presumibile reddito annuo.

#### **2.5.1.- Valore con metodo analitico**

Il valore di mercato è dato dalla seguente formula:

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r + (A - D)$$

in cui:

**R** = Reddito lordo annuo, ricavato dal probabile canone di affitto che può essere congruamente fissato in €. 1.000,00/mese, ai sensi delle leggi vigenti. Quindi si ha:

$$R = \text{€. } 1.000,00 \times 12 = \text{€. } 12.000,00$$

**i** = Imposte e tasse, che incidono mediamente nella misura del 20% del reddito. Quindi si ha:

$$i = \text{€. } 12.000,00 \times 0,20 = \text{€. } 2.400,00$$

**m** = Spese di manutenzione, reintegrazione e assicurazione per gli immobili in oggetto che incidono intorno al 5% del reddito. Quindi si ha:

$$m = \text{€. } 12.000,00 \times 0,05 = \text{€. } 600,00$$

**a** = Spese generali e di amministrazione, che vengono fissate

al 2% del reddito. Quindi si ha:

$$a = \text{€. } 12.000,00 \times 0,02 = \text{€. } 240,00$$

**p** = Perdite di fitto ed inesigibilità, che vengono fissate al 2% del reddito, quindi si ha:

$$p = \text{€. } 12.000,00 \times 0,02 = \text{€. } 240,00$$

**r** = saggio di capitalizzazione, che viene fissato congruamente e mediamente nella misura del 3%.

Sostituendo detti valori alle lettere si ha:

$$V = [R - (i + m + a + p)] : r =$$

$$[\text{€. } 12.000,00 - (\text{€. } 2.400,00 + \text{€. } 600,00 + \text{€. } 240,00 + \text{€. } 240,00)] : 0,03 =$$

$$V = \text{€. } 8.520,00 : 0,03 = \text{€. } 284.000,00$$

**A** = Aggiunte al valor capitale.

Nel caso in esame sono nulle in quanto non si sono riscontrati particolari elementi di maggiorazione del valore ricavato;

**D** = Detrazioni al valor capitale.

Il sottoscritto assegna un 5% del valore ricavato quale quota destinata a lavori di tinteggiatura e manutenzione esterna.

Quindi si ha:

$$D = 284.000,00 \times 5\% = 14.200$$

$$A = 0 \quad D = \text{€. } 14.200,00$$

$$V_a = V + A - D = \text{€. } 284.000,00 + 0 - 14.200,00 =$$

$$\mathbf{V_a = \text{€. } 269.800,00}$$

**Valore attuale commerciale dell' immobile definito come LOTTO 1**

Dai calcoli sopra effettuati il sottoscritto attribuisce all'immobile in considerazione e nello stato in cui versa il **valore attuale commerciale di Euro € 270.000,00. (duecentoseffantamila/00)** arrotondando per eccesso.

**3.- RISPOSTA AL QUESITO POSTOGLI DAL SIGNOR GIUDICE DELL'ESECUZIONE.**

Il sottoscritto al quesito postogli in sede di accettazione di incarico risponde come segue:

**L'immobile oggetto di pignoramento definito nella presente relazione come al LOTTO 1 ha un valore attuale commerciale di Euro € 270.000,00. (duecentoseffantamila/00).**

**L'immobile oggetto di pignoramento definito nella presente relazione come al LOTTO 2 ha un valore attuale commerciale di Euro € 270.000,00. (duecentoseffantamila/00).**

Le condizioni in cui versa attualmente l'immobile al Lotto 1 sono state descritte al precedente punto 1.1..

Le condizioni in cui versa attualmente l'immobile al Lotto 1 sono state descritte al precedente punto 2.1..

Il sottoscritto inoltre dichiara :

- di aver effettuato un ulteriore aggiornamento di visure presso la Conservatoria dei RR.II di Latina e presso l'Agenzia del Territorio di Latina allegandole alla presente relazione. Inoltre ha allegato l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

- che la descrizione attuale degli immobili è conforme a quella contenuta nel pignoramento;
- che i cespiti pignorati ricadono all'interno della Zona E del P.R.G. del Comune di Aprilia così come meglio descritto ai precedenti punti 1.4 e 2.4;
- che gli immobili possono essere venduti in un due lotti;
- che gli immobili sono pignorati pro quota e non sono divisibili.
- che l'immobile oggetto di pignoramento descritto come Lotto 1 è allo stato attuale occupato dalla Sig. [REDACTED] moglie del defunto Sig. [REDACTED] la propria famiglia;
- che l'immobile oggetto di pignoramento descritto come Lotto 2 è allo stato attuale occupato dal Sig. [REDACTED] propria famiglia;

Alla presente relazione il sottoscritto allega i seguenti documenti:

- 1) Modulo con descrizione sintetica degli immobili e con le formalità da cancellare;
- 2) N. 1 verbale di sopralluogo;
- 3) N. 3 visure catastali;
- 4) N. 1 estratto di mappa catastale;
- 5) N. 1 elaborato planimetrico catastale;
- 6) N. 1 Planimetria catastale dell'immobile distinto in Catasto urbano del Comune di Aprilia al F. 82 mapp . 1061 sub 3 e 5;
- 7) N. 1 Planimetria catastale dell'immobile distinto in Catasto urbano del Comune di Aprilia al F. 82 mapp . 1061 sub 2 e 4;

- 6) N. 2 Planimetrie attuali dell'immobile distinto in Catasto urbano del Comune di Aprilia al F. 82 mapp . 1061 sub 3 e 5;
- 7) N. 2 Planimetrie attuali dell'immobile distinto in Catasto urbano del Comune di Aprilia al F. 82 mapp . 1061 sub 2 e 4;
- 8) N. 46 Fotografie;
- 9) N. 1 Certificato di destinazione urbanistica attuale degli immobili;
- 10) Copia della domanda di sanatoria presentata al Comune di Aprilia Prot. 603 del 19.12.1985;
- 11) Copia della domanda di sanatoria presentata al Comune di Aprilia Prot. 604 del 19.12.1985;
- 12) Copia dell'Ordinanza di sospensione lavori del Comune di Aprilia n. 108 del 4.09.1985 Atto di Compravendita redatto dal Notaio Giovanni Battista Viscogliosi di Fondi il 09.12.1985 Repertorio n. 1701;
- 13) Copia delle visure effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Latina;
- 14) CD-rom contenente la presente integrazione di relazione.

Il sottoscritto, nel depositare la presente integrazione, ringrazia la S.V. Ill.ma per la fiducia ripostagli.

Latina, 17.03.2011

Con osservanza

Il CTU

Arch. Stefano Sciacca