

**TRIBUNALE CIVILE DI LATINA  
UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. N. 362/2019- G.E. Dott.ssa Elena Saviano**

---

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PERIZIA DI STIMA



## INDICE

---

### 1. Premessa

### 2. Le Operazioni Peritali: il sopralluogo.

### 3. Perizia di stima

3.1 Individuazione del bene , identificazione catastale e titolarita' del bene immobile.

3.2.Ubicazione e confini

3.3.Descrizione del bene , del suo stato conservativo e dello stato occupazionale.

3.4.Destinazione urbanistica e regolarità edilizia.

3.5 Indagini di Mercato

3.6 Metodologia estimativa :procedimento sintetico comparativo.

3.7 Stima del più probabile valore di mercato del BENE IMMOBILE al 05/04/2023.

### 4. Conclusioni

### 5. Allegati

Allegato 0: Verbale di sopralluogo di inizio delle operazioni peritali.

Allegato 1: Documentazione fotografica.

Allegato 2 : Richiesta al SUE del comune di Aprilia, e documentazione attestante  
la regolarità urbanistico-edilizia.

Allegato 3: documentazione catastale, visura storica dell'immobile e visura  
planimetrica aggiornata.

Allegato 4: Agenzia delle entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari.

Allegato 5: Documentazione fotografica precedente CTU arch.Agostini.



**TRIBUNALE CIVILE DI LATINA**  
**UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**R.G.E. N. 362/2019- G.E. Dott.ssa Elena Saviano**

---

**Procuratore speciale: Avv. Carlo D'Errico**  
**Custode : Dott.Comm. Tony Pellegrino**

**PERIZIA DI STIMA**  
**DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**1 - PREMESSA :**

Con decreto dell'Ill.mo Giudice Dott.ssa Elena Saviano, la sottoscritta Arch. Macera Paola con Studio Tecnico in Latina (LT) via Malta 5 04100, iscritta all'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Latina al n. 1071, nonché all'Albo dei CTU del Tribunale di Latina, veniva nominata C.T.U. con provvedimento di nomina del Giudice Delegato del 14 marzo 2022 nella Causa Civile in epigrafe e pertanto prendeva conoscenza del mandato e del seguente quesito:

*“redazione della perizia di stima del bene immobile oggetto di procedura esecutiva immobiliare avente R.G.E. n. 362/2019”.*

**2 - LE OPERAZIONI PERITALI :**



Dopo aver reperito la documentazione relativa all' immobile oggetto di esecuzione immobiliare, provvedevo a dare inizio alle operazioni peritali il giorno 07 dicembre 2022, presso i luoghi oggetto di causa situati in Via Nettunense n.375 (ex 449) km.27, 45 della città di Aprilia, in presenza del custode Dott.Comm. Tony Pellegrino così come preventivamente stabilito.

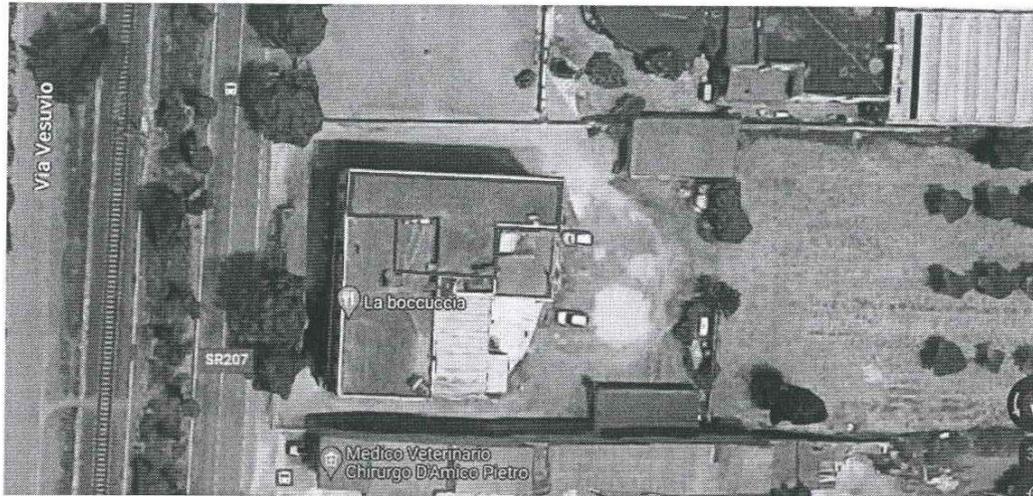


Foto aerea dell'edificio.



Vista 1





Vista 2

In tale giorno ed ora, alla presenza del custode, si dava avvio alle operazioni peritali, procedendo alla ricognizione dei luoghi ed alle rilevazioni fotografiche e metriche dell'immobile oggetto di causa. Occorre evidenziare che l'immobile, come riscontrato dal precedente CTU nominato arch. Giuseppe Agostini nel verbale di sopralluogo del 30/01/2021 in atti, è stato frazionato ed allo stato attuale si rileva la presenza di due unità funzionalmente autonome alle quali si accede da due ingressi distinti. Durante le operazioni peritali lo scrivente CTU ha avuto la possibilità di accedere solo attraverso un portone d'ingresso e quindi ad una parte dell'immobile poiché il secondo accesso è risultato essere bloccato. Si precisa che il Custode ha provveduto a richiedere all'esperto estimatore Arch. Agostini la documentazione fotografica dell'intero immobile risalente al 30/01/2021 (che si allega)

Conclusa la fase conoscitiva comprendente la visita dei luoghi, lo studio degli atti, gli accertamenti edilizio-urbanistici eseguiti presso lo Sportello Unico Edilizia, IV SETTORE Urbanistica del comune di Aprilia e i rilievi fotografici nonché quanto altro utile per la redigenda relazione, ritengo di essere





Diritto di Proprieta' per 1/2 in regime di separazione dei beni .

### 3.2 UBICAZIONE E CONFINI.

Il bene immobile è sito nel comune di Aprilia in via Nettunense km.27,45 , strada parallela alla linea ferroviaria Campoleone - Nettuno . Si segnala numero civico riportato in atti non trova corrispondenza con lo stato attuale. La proprietà confina a nord ed est con la corte dell'edificio e quindi con viabilità d'accesso privata, a sud con altre proprietà dello stesso immobile (sub9 – sub3), ad ovest con via Nettunense. Il terreno del lotto risulta essere pianeggiante.

### 3.3 DESCRIZIONE DEL BENE , DEL SUO STATO CONSERVATIVO e DELLO STATO OCCUPAZIONALE:

**Appartamento sito al Piano Terzo di un edificio plurifamiliare e distinto in catasto al Foglio 147, particella 26, subalterno 10.**

L'Appartamento è situato al piano terzo di un edificio plurifamiliare che si presenta come un tipico esempio di edilizia residenziale di tipo economico, originariamente costituito da tre livelli ed ampliato con una sopraelevazione che ha permesso la realizzazione dell'immobile in oggetto.

A tal proposito sono visibili soprattutto nel vano scala delle crepe che testimoniano degli assestamenti strutturali avvenuti dopo l'edificazione.

La rifinitura esterna delle superfici di facciata è caratterizzata da un comune intonaco civile che allo stato attuale risulta notevolmente degradato. **Il CTU ritiene dall'analisi dello stato dei luoghi che per l'intero complesso immobiliare siano necessari interventi di manutenzione straordinaria**



**volti ad operare una riqualificazione energetica dell'edificio ed opere di restauro e consolidamento strutturale.**

In particolar modo si segnala l'assenza di un adeguata coibentazione dell'involucro murario e del solaio di copertura (costituita da un lastrico solare piano non praticabile) dell'appartamento, nonché dello strato di impermeabilizzazione. Tale assenza genera fenomeni di umidità soprattutto in corrispondenza dei ponti termici e deterioramento diffuso visibile sulle finiture interne di pareti e soffitti.

Gli infissi sono in PVC e sono visibili i segni di deterioramento dovuti allo stato di abbandono. Le finiture esterne delle facciate costituite dall'intonaco civile e dagli elementi lapidei presentano un pessimo stato di manutenzione ed in particolar modo per il balcone è visibile il distacco avvenuto della finitura e dello stato di copriferro della soletta questo ha esposto i ferri delle armatura strutturale all'azione degli agenti atmosferici con conseguente ossidazione degli stessi. Le porte interne sono rifinite in legno (non massello) ed i rivestimenti e pavimentazioni sono realizzati in ceramica smaltata e gres porcellanato di tipo comune.

Il CTU ha potuto verificare che l'attuale destinazione d'uso dell'immobile è quella residenziale e che, al momento del sopralluogo l'immobile risulta essere disabitato, si specifica che non è stato possibile visionare l'intero immobile poiché lo stesso è stato frazionato attraverso la realizzazione di un tramezzo nel corridoio, il tamponamento di una porta e l'apertura di una porta nella tamponatura del salone ed il secondo ingresso che permette l'accesso ad una parte dell'immobile risulta bloccato allo stato attuale. Tuttavia dalla documentazione fotografica del precedente CTU Arch.Agostini risalente all'epoca del primo sopralluogo (30 gennaio 2021) è possibile osservare che la parte dell'unità immobiliare al momento non visionabile era interessata da fenomeni di degrado delle finiture interne ancora più evidenti. Possiamo ritenere con molta probabilità che tali fenomeni potranno essersi



aggravati nel tempo considerando che l'immobile è restato chiuso, come osservato nell'ultimo sopralluogo .

Si segnala la mancanza nei documenti agli atti del Certificato di Agibilità per cui non è stato possibile reperire i certificati di conformità degli impianti esistenti nell'immobile.

### **3. 4 DESTINAZIONE URBANISTICA E REGOLARITÀ EDILIZIA.**

Al fine di ricostruire la regolarità edilizio-urbanistica dell'immobile, lo scrivente CTU ha eseguito una richiesta di accesso agli atti in data 21/03/2023 con protocollo n° 32505 presso il S.U.E. del comune di Aprilia ed ha confrontato lo stato attuale dell'immobile con la seguente documentazione in atti:

- **L'ultima planimetria catastale in atti** redatta e depositata presso il N.C.E.U. del comune di Aprilia con comunicazione protocollo LT0085103 del 14/06/2016 dall'Arch.Vantaggio Maurizio, per la quale il CTU ha richiesto visura planimetrica in data 07/12/2022;
- **Titolo abilitativo in sanatoria n°53/2015** richiesta da Foschini Lino con protocollo n°9200 del 30/09/1986 ai sensi della L.47/85 e rilasciata alla società D.C.L. Immobiliare s.r.l. per "Ampliamento abitazione al piano terra in difformità da verb.966/3/29 del 02/1966" con destinazione d'uso residenziale.

La ricerca effettuata ai fini della verifica della conformità edilizio-urbanistica ha condotto all'individuazione di un'ulteriore: **Pratica identificata con protocollo n° 104091 del 19/12/2013**, intestata alla società D.C.L. IMMOBILIARE S.R.L. e riferita proprio all'immobile in oggetto distinto in catasto dei Fabbricati del comune di Aprilia al Foglio 147 Particella 26 Sub 10; si presume che questa possa costituire la Comunicazione Inizio Lavori Asseverata con la quale è stata



comunicata la diversa distribuzione degli spazi interni rispetto allo stato dichiarato nella concessione edilizia in sanatoria ed in linea conforme a quanto raffigurato nell'ultima planimetria catastale depositata. Si precisa che, seppur si tratti di una C.I.L.A. (quindi di un titolo che si limita a comunicare interventi conformi agli strumenti urbanistici approvati e ai regolamenti edilizi vigenti, nonché compatibili con la normativa in materia sismica e con quella sul rendimento energetico nell'edilizia e che non vi è interessamento delle parti strutturali dell'edificio) per la suddetta pratica, il CTU ha richiesto un'integrazione della richiesta di accesso agli atti al SUE del comune di Aprilia, tuttavia, nonostante il titolo sia presente nei registri di protocollo comunali, l'esito della ricerca in archivio è risultato negativo ovvero il SUE del comune di Aprilia ha comunicato **l'attestazione di non reperibilità del fascicolo edilizio della pratica negli archivi comunali.**

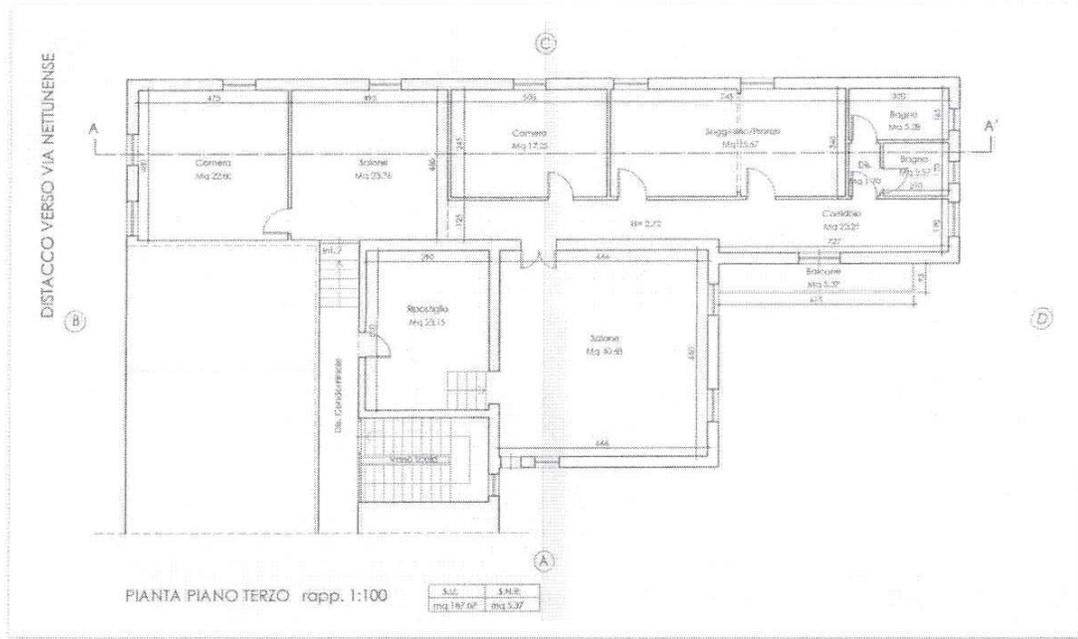
Dalla documentazione in atti risulta quindi che **la costruzione dell'immobile, situato al piano terzo di un edificio plurifamiliare, è stata autorizzata dalla concessione in sanatoria n°53/2015** allegata alla presente Perizia di Stima e consiste nell'ampliamento con sopraelevazione dell'edificio realizzato con titolo edilizio verb.966/3/29 del 02/1966.

Il rilascio del suddetto titolo è stato possibile previa acquisizione di:

- Autorizzazione paesaggistica ai sensi dell'art.146 del D.Lgs.42/2004 e s.m.i. in data 17/10/2014 determina n.589 reg.Gen.1689 ;
- Nulla Osta del Ministero dei beni e attività culturali e del turismo in data 11/03/2013 protocollo n.MBAC-SBA-LAZ n°2936;
- Parere favorevole sul vincolo riguardante la Fascia di Rispetto Stradale (Via Nettunense) da parte di ASTRAL n°0019566 del 12/10/2012 RIF.166/12/terr ;
- Parere favorevole riguardante il Vincolo Fascia di Rispetto delle Ferrovie da parte di RFI Rete Ferrovie Italia provvedimento n. 87del 19/12/2012;



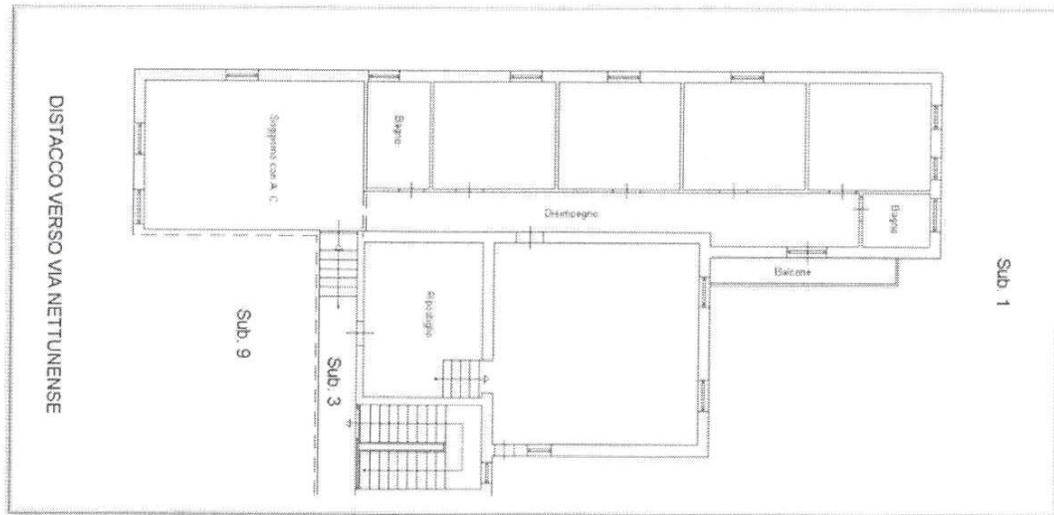
- Certificato di idoneità statica redatto dall'Arch. Franco Fatati in data 25/01/2014.



Pianta Piano terzo stralcio dell'elaborato grafico della concessione edilizia in sanatoria n°53/2015.

Rispetto a quanto illustrato e dichiarato nell'elaborato grafico della concessione edilizia in sanatoria n° 53/2015, l'immobile ha subito delle trasformazioni come dimostrato nell'ultima planimetria catastale in atti presso il N.C.E.U. della Provincia di Latina comune di Aprilia. Tali difformità consistono in opere di diversa distribuzione interna senza aumento di superficie lorda né volumetria e con il mantenimento della stessa destinazione d'uso residenziale. Nello specifico i due bagni sono stati spostati e gli ambienti giorno e notte hanno ottenuto una configurazione distributiva diversa mediante lo spostamento di tramezzi: le opere non hanno introdotto modifiche ai prospetti né riguardano interventi su parti strutturali.



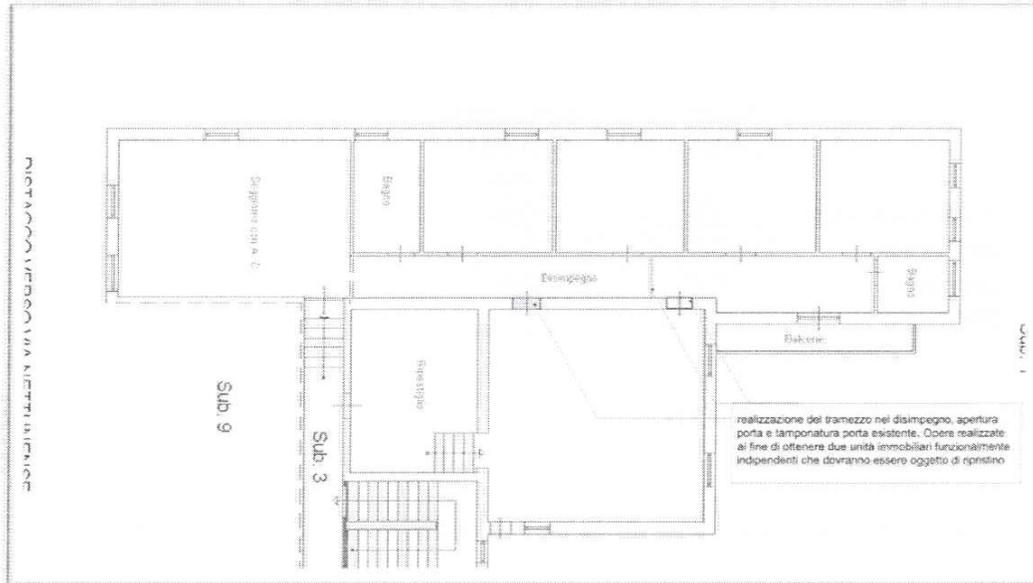


Pianta Piano terzo stralcio dell'ultima planimetria catastale in atti.

Nel corso dello svolgimento delle operazioni peritali lo scrivente CTU ha avuto modo di constatare un ulteriore intervento sull'immobile consistente in una serie di **opere di frazionamento**. Nello specifico attraverso la realizzazione di un tramezzo nel corridoio la tamponatura di una porta e l'apertura di un'ulteriore porta nella muratura del salone l'immobile è stato diviso in due unità dotate di due portoni d'ingresso. Il secondo portone d'accesso in occasione del sopralluogo del 7/12/2022 risultava bloccato, per cui il CTU ha potuto accedere solo all'unità esposta ad est, composta dal ripostiglio ovvero l'ingresso, l'ambiente giorno in cui è presente un angolo cottura, il corridoio che permette l'accesso alle due camere da letto, ad un bagno ed al balcone. Dalla lettura dei documenti in atti e dall'osservazione della documentazione fotografica reperita dall'arch. Agostini si può affermare inoltre, come dichiarato dal precedente CTU nel verbale di sopralluogo



del 30/01/2021 e dal custode nel verbale di rilascio dell'immobile del 5/10/2021 che le **due unità sono funzionalmente autonome** ovvero entrambe dotate di ambiente giorno con angolo cottura, camere da letto ed un bagno e quindi di due ingressi separati.



Pianta Piano terzo ricostruzione dello stato attuale.

**Tali opere di frazionamento non sono state autorizzate da alcun titolo abilitativo ed è necessario il ripristino ad un'unica unità immobiliare come previsto dalla concessione edilizia in sanatoria n° 53/2015 . Si ritiene necessaria inoltre la dichiarazione di opere di diversa distribuzione interna che autorizzi lo stato attuale dell'immobile attraverso la presentazione al SUE di una C.I.L.A in sanatoria.**

Lo scrivente CTU ritiene che, nella stima del valore immobiliare, si debba tenere conto anche dei costi per la presentazione della suddetta C.I.L.A. in sanatoria e per la realizzazione delle opere necessarie per il ripristino dell'unica unità immobiliare.



Le superfici di vendita dell'unità immobiliare necessarie per la determinazione del valore immobiliare, sono di seguito riassunte nella tabella 0:

Tabella 0

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio valore
Unità residenziale piano terzo	221	100%
balcone piano terzo	5,72	25%

### 3.5 INDAGINI DI MERCATO

Le indagini di mercato sono state rivolte verso due tipi di fonti. La prima fonte accreditata è costituita dai valori OMI forniti dall'agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze. La seconda fonte mediante indagini condotte attraverso la rilevazione di specifici dati di compravendita, di offerta desumibili da operatori immobiliari (agenzie) riguardanti beni che si trovano nelle immediate vicinanze e con caratteristiche analoghe a quello oggetto di stima.

**Prima fonte: Osservatorio dei valori immobiliari OMI dall'agenzia del Territorio del Ministero dell'Economia e delle Finanze (primo semestre anno 2022):**

- Per la provincia di Latina, comune di Aprilia, zona E1, destinazione Residenziale l'Agenzia del territorio riporta i seguenti valori: Abitazione di tipo economico con stato conservativo normale il valore di mercato minimo fonte 1 è pari a 740 (euro/mq).E' stato considerato il valore minimo considerando il notevole stato di degrado dell' immobile.



**Seconda fonte: indagini condotte consultando operatori del mercato immobiliare:**

In seguito alla rilevazione degli attuali dati di offerta desumibili da operatori immobiliari (agenzie) riguardanti beni che si trovano nelle immediate vicinanze e con caratteristiche simili è stato possibile raccogliere una serie di dati e farne una media aritmetica.

Possiamo ottenere il valore di mercato unitario fonte 2 è pari a 967 (euro/mq).

**Determinazione del valore di mercato unitario**

La determinazione del valore di mercato unitario è ottenuta facendo la media aritmetica tra i valori della prima e della seconda fonte.

Tabella 1

	Valore di mercato fonte 1	Valore di mercato fonte 2	Valore di mercato unitario
<b>Abitazione</b>	740 euro	967 euro	<b>853 euro</b>

**3.6 METODOLOGIA ESTIMATIVA: PROCEDIMENTO SINTETICO COMPARATIVO.**

Per quanto concerne il quesito estimativo in esame si utilizzerà il procedimento sintetico comparativo per confronto diretto per valutare il più probabile valore di mercato del bene al quale verranno sottratti i costi necessari per il ripristino dello stato rispondente alla conformità urbanistico-edilizia. Occorre infatti stimare i costi per le opere da realizzare per ripristinare l'immobile ad un'unica unità residenziale ed il compenso per onorario professionale per la presentazione di una CILA in sanatoria per autorizzare le modifiche rispetto alla concessione edilizia in sanatoria n° 53/2015 .



Tabella 2

Stima dei Costi per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria: diritti di segreteria.	1.000,00 €
Stima dei Costi per onorari tecnico-professionali per la presentazione della C.I.L.A. in sanatoria	4.000,00 €
Stima dei Costi per la realizzazione delle opere di ripristino.	4.000,00 €
<b>STIMA DEI COSTI</b>	<b>9.000,00 €</b>

## 3.7 STIMA DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL BENE IMMOBILE al

05/04/2023:

Procedimento Sintetico

Tabella 3

	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di ragguglio valore	Valore unitario (euro/mq)	Valore (euro)
Appartamento al piano terzo	221	100%	853,00	188.513,00
Balcone al piano terzo	5,72	25%	213,25	1.220,00
<b>VALORE DI MERCATO LORDO</b>				<b>189.733,00</b>

Considerando quanto premesso possiamo definire il valore di mercato al netto dei suddetti costi stimati nella tabella 2:

## Calcolo del valore di mercato al netto dei costi

Tabella 4

Valore di mercato	189.733,00 €
Costi stimati (vedi tabella 2)	9.000,00 €
<b>VALORE DI MERCATO AL NETTO DEI COSTI</b>	<b>180.733,00€</b>



#### 4. CONCLUSIONI

A seguito di tutte le considerazioni e valutazioni precedentemente indicate, ricapitolando si conclude che il più probabile valore di mercato finale del bene immobile al 05/04/2023 è pari arrotondato a 180.700,00 € (Centottantamilasettecento Euro).

Così come disposto dal verbale di conferimento incarico, la presente Perizia di Stima viene recapitata mezzo pec al custode Dott.Comm. Tony Pellegrino e all'Avv. Carlo D'Errico e verrà depositata attraverso il processo civile telematico.

#### 5- ALLEGATI

- ✓ Allegato 0: Verbale di sopralluogo di inizio delle operazioni peritali.
- ✓ Allegato 1: Documentazione fotografica.
- ✓ Allegato 2 : Richiesta al SUE del comune di Aprilia, e documentazione attestante la regolarità urbanistico-edilizia.
- ✓ Allegato 3: documentazione catastale, visura storica dell'immobile e visura planimetrica aggiornata.
- ✓ Allegato 4: Agenzia delle entrate, Banca dati delle quotazioni immobiliari.
- ✓ Allegato 5: Documentazione fotografica precedente CTU arch.Agostini.

Latina, 13/04/2023

Il C.T.U. Arch. Macera Paola



