

TRIBUNALE DI VELLETRI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOTT. COLOGNESI

SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 65/98

DATA:
02/12/2019

PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI APRILIA - SOC. COOP. a r.l.
APRILIA - PIAZZA ROMA s.n.c.

IL CTU
ING. EMILIO APA
STUDIO TECNICO VIA DI PAGANICO,10 - 00049 VELLETRI
TEL. 338/620.22.39



TRIBUNALE DI VELLETRI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 65/98 – BANCA POPOLARE DI APRILIA,
soc. coop. a r.l. Piazza Roma s.n.c.

Contro

Via Miglioramento n. 53 ANZIO

SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Dietro incarico ricevuto dall'ill.mo Sig. Giudice, il sottoscritto Ing. Emilio Apa ha provveduto a rispondere al seguente quesito:

“ORDINA ALL'ESPERTO GIA' NOMINATO a) DI PROVVEDERE AD UN AGGIORNAMENTO DEI VALORI DEGLI IMMOBILI POSTI IN VENDITA, b) CHE TENGA CONTO ANCHE DEI COSTI CHE L'EVENTUALE FUTURO AGGIUDICATARIO DOVRA' AFFRONTARE, ALTERNATIVAMENTE, PER DEMOLIRE O PER ACQUISTARE LA PROPRIETA' EX ART. 938 CC DELLA PORZIONE DEL FABBRICATO CHE INVADIE IL CONTIGUO FONDO ALTRUI.”

PREMESSA

Lo scrivente, in ordine al quesito posto, ritiene da subito porre in evidenza che il sig. _____ seguito di presentazione di progetto di fabbricato per civile abitazione (*pratica edilizia prot. N. 9171 in data 13/07/1968*), in data 03/09/1968, otteneva il preliminare parere favorevole della Commissione Edilizia e successivo rilascio di Licenza/Concessione edilizia n. 6413 del 16/12/1968. A questa seguiva, in data 03/10/1981, l'autorizzazione di abitabilità del fabbricato da parte del Sindaco di cui alla licenza citata. Il progetto approvato, sulla base della documentazione in atti prodotta dall'Ufficio preposto, non è reperibile presso l'archivio del



Comune di Anzio in quanto *“presumibilmente fuori posto”*. Ciò non ha consentito il confronto tra quest'ultimo, le planimetrie catastali citate nell'atto di acquisto di _____ dell'anno 1984 e quelle redatte sulla base del rilievo dello stato dei luoghi. Stante, peraltro, la dichiarazione di parte eseguita sulla non conformità dell'edificio approvato solo in corrispondenza della veranda (*appendice abusiva in terreno di proprietà _____ verso proprietà _____ al Piano Terra.*

In data **30/06/1984**, con atto per Notar Luigi Romano in Nettuno Rep. N. 48649 raccolta n. 6444, il _____ vendeva al Signor _____ *“porzione del fabbricato sito in Anzio, alla Via Miglioramento civico numero 53, riportato nel N.C.T. di detto Comune al foglio 17, particella 283 – F.U.A. - e precisamente vende e trasferisce:*

- *Appartamento distinto con il numero interno uno (int.1) posto al piano primo, composto di cinque vani e accessori con annesso locale cantina e cucinino al piano terreno, a confine con: proprietà del venditore a più lati e proprietà _____, non ancora censito nel N.C.E.U. del Comune di Anzio ma a tal fine denunciato con scheda registrata il 2/12/1982 al n. 013557 e successivamente variato per frazionamento con scheda registrata il 28/05/1984 al n. 040745;*
- *Locale garage sito al piano terreno, a confine con proprietà del venditore a più lati e proprietà _____, non ancora censito nel N.C.E.U. del Comune di Anzio ma a tal fine denunciato con scheda registrata il 02/12/1982 al 013561”.*

Successivamente, In data **06/10/1984**, con atto per Notar Luigi Romano in Nettuno Rep. N. 48991 Raccolta n. 6514, il _____ vendeva alla _____ *“porzione estesa are 31,00 a confine con proprietà _____, proprietà _____, proprietà _____ e proprietà _____ alvi altri, ..., foglio 17, particella 304 (ex 76/e) are 31,00.....”*, come da estratto di mappa allegato e da dimostrazione del tipo di frazionamento allegato “A” del presente rogito.

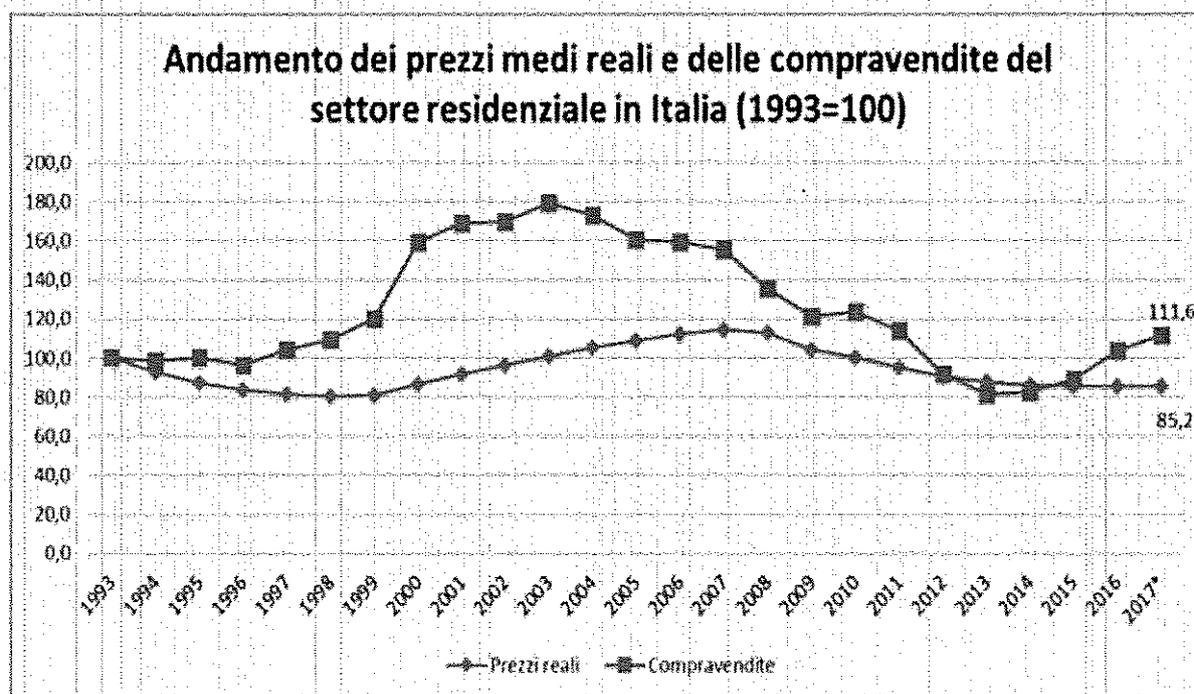


SVOLGIMENTO

RISPOSTA PARTE a) DEL QUESITO

Ciò detto, il Giudice chiede che lo scrivente provveda “*ad un aggiornamento dei valori degli immobili posti in vendita*”. A tal fine, ripercorrendo il periodo che va dal 2008 al 2018, ci rendiamo subito conto che il malessere che ha tagliato trasversalmente il mercato immobiliare, ancora oggi, non cessa di manifestarsi.

Allorché da qualche parte si annuncia una minima ripresa, se subito analizzata, ci si rende conto che altri fattori contribuiscono a creare illusorie aspettative. Infatti, in ambito nazionale, per esempio, se nel 1° semestre dell'anno 2018 si registrava un +10,72% di compravendite di fabbricati rispetto all'anno precedente, purtroppo però questo si accompagnava ad una riduzione dei prezzi. Infatti, se già il 2017 aveva fatto segnare un -17% sui valori medi, portando il valore medio da 147.000 € a 126.000 €, anche il 2018 si è aperto con la riduzione dei prezzi, passando il prezzo medio da 126.000 € a 118.000 €. Una riduzione significativa che, secondo i dati del Notariato, si potrebbe attribuire anche alle aste immobiliari.



Andamento prezzi medi reali e compravendite

il Legislatore, dall'anno 2016, ha un po' cambiato quella che è la normativa. Infatti oggi un immobile all'asta, nel giro di pochissimo tempo, all'incirca un anno e mezzo, può denotare un valore che, in generale, da 100 passa a 20. Tutto ciò si può spiegare nel seguente modo. Allorché l'asta va deserta, insorge la possibilità del professionista delegato di ridurre il prezzo di $\frac{1}{4}$, per cui, fino al quinto tentativo di asta, così procedendo, si arriva al 20% del valore iniziale. In questa scelta obbligata, peraltro, il Legislatore ha liberato un po' i Tribunali dall'aggravio provocato dalle procedure esecutive. Tale scenario lascia intuire, attraverso una lettura oggettiva dei dati, che è vero che ripartono gli acquisti, ma è altrettanto evidente il fatto che i prezzi scendono. Ebbene, alla luce di quanto precedentemente osservato sull'andamento del mercato immobiliare, si scopre che coerentemente il valore medio edito dall'Agenzia del Territorio, per la zona in questione, si attesta intorno a € 1.250/mq che, detratto i costi per una congrua ristrutturazione dell'immobile pignorato, si riduce a € 700/mq. Considerando che la superficie complessiva ammonta a (= sup. calpestabile + superficie muri perimetrali): (mq 232,77+ mq 28,00) = mq 260,77, il valore del presente compendio, a fronte delle caratteristiche peculiari strutturali e della mediocre conservazione per manutenzione, è pari a

$\text{mq } 260,77 \times \text{€ } 700/\text{mq} = \text{€ } 182.539,00$

RISPOSTA PARTE b) DEL QUESITO

Dalle date dei rispettivi atti, si rileva che quello stipulato tra il dante causa e denota una data anteriore a quello stipulato tra il medesimo dante causa e Peraltro, il confronto tra le schede catastali, quelle citate nel primo atto e quelle in atti del 1971, lascia facilmente intuire che l'appendice (=veranda), **sempre in terreno di proprietà** che si incunea verso il terreno intestato a veniva costruito successivamente all'anno 1971 e prima dell'anno 1984 senza concessione edilizia.

In riferimento a quest'ultimo aspetto, parte eseguita, attraverso relazione tecnica in atti del proprio CTP geometra confermava che ".... *l'appartamento presenta un ampliamento definito nella scheda*



*catastale veranda (=appendice), ma adibito a vano cucina, il tutto non conforme al progetto allegato (e!?) alla Licenza Edilizia n. 6413". Il successivo confronto tra l'appendice (=veranda), nella planimetria del piano terra di cui alla scheda n. 013557 (poi frazionata come alla scheda n. 040745), con quanto riportato nell'estratto di mappa catastale e nel tipo di frazionamento che qui si allega, mette in evidenza che veniva effettuato un ulteriore ampliamento edilizio pari a circa mq 10,00, in corrispondenza della medesima appendice (=veranda), **in seno però al terreno di proprietà di***

Ai fini della definizione della eventuale pratica di sanatoria a cui sarà soggetto l'eventuale aggiudicatario nei termini prescritti di legge, lo scrivente precisa che, a suo parere, la **ragione di credito** si attesta all'anno 1992, allorché il 14 novembre di codesto anno veniva emesso decreto ingiuntivo a favore della Banca Popolare di Aprilia (v. *atto di pignoramento*), e, pertanto, ritiene che i due abusi edilizi possano rientrare nei termini fissati dalla Legge dello Stato n. 724 del 1994.

A tal punto i due abusi vanno considerati separatamente.

- 1) **Il primo abuso** consiste nell'ampliamento abusivo di una superficie di circa 22,00 mq (= *appendice abusivo a confine con proprietà coincidente con veranda di cui alla scheda n. 013557*), in riferimento al fabbricato regolarmente approvato con Licenza Edilizia n. 6413 in data 1968 come sopra detto. L'abuso veniva effettuato **interamente all'interno di quella che dal 1984 diveniva proprietà del Sig.** Il calcolo della intera oblazione compresi gli oneri e i diritti, incluse le spese tecniche, ammonta complessivamente all'incirca ad € **4.200/00**, secondo la 724 del 1994.
- 2) **Il secondo abuso** consiste nell'ampliamento abusivo dell'appendice citata (= *veranda di proprietà*) **realizzato interamente sul terreno di proprietà di** per una superficie di circa 10,00 mq. Il calcolo della intera oblazione compresi gli oneri e i diritti, incluse le spese tecniche, ammonta complessivamente all'incirca ad € **2.600/00**, secondo la 724 del 1994.



A fronte del dispositivo dell'art. 938 Codice civile che recita:

“se nella costruzione di un edificio si occupa in buona fede una porzione ⁽¹⁾ del fondo attiguo, e il proprietario di questo non fa opposizione entro tre mesi ⁽²⁾ dal giorno in cui ebbe inizio la costruzione, l'autorità giudiziaria, tenuto conto delle circostanze, può attribuire al costruttore la proprietà dell'edificio e del suolo occupato ⁽³⁾. Il costruttore è tenuto a pagare al proprietario del suolo il doppio del valore della superficie occupata, oltre il risarcimento dei danni ⁽⁴⁾”

Note

(1) La costruzione deve essere solo in parte sul suolo altrui: la parziarietà riguarda l'edificio piuttosto che il fondo.

(2) Il termine di tre mesi è fissato ai fini della decadenza (art. 2964 del c.c.).

(3) La sentenza di trasferimento della proprietà al costruttore ha natura costitutiva.

(4) Il costruttore è tenuto a risarcire il danno dal momento che edificare, anche in parte, sul suolo altrui costituisce un fatto illecito ex art. 2043.”

nella valutazione dei costi che il costruttore deve affrontare, **procedendo alternativamente**, come suggerisce il Giudice, lo scrivente dovrebbe prima calcolare il costo per la **demolizione** e poi il costo dato dal **valore commerciale del terreno**. Nel primo e nel secondo caso, raddoppiandone il valore finale.

Ma, così come spesso accade, ricorre talune volte l'impossibilità tecnica oggettiva di demolire la parte di costruzione che ha invaso la proprietà del confinante, in quanto ciò arrecherebbe grave nocumento alle strutture esistenti. Tale dato oggettivo impone allo scrivente, prudenzialmente, di evitare il calcolo di riferimento e di passare al calcolo del valore commerciale del terreno.

Nel merito lo stesso ritiene che, trattandosi di terreno con suscettività di trasformazione edificatoria, si può attribuire ad esso, nella particolarissima



situazione dei luoghi, un valore di circa € 100/mq in rapporto alla minima superficie occupata pari a circa mq 10,00.

Pertanto, il valore della superficie occupata abusivamente ammonterebbe a € 100/mq x mq 10,00 = 1.000 € e, stante l'art. 938 cc, $1.000 € \times 2 = 2.000 €$ che rappresenta la somma per acquistare la quota di terreno occupata.

L'aspetto complesso resta, a tal punto, legato al calcolo del **danno arrecato** al fondo altrui. Si riporta di seguito, per rendere più agevole la disanima, il dispositivo dell'**art. 2043 cc** richiamato nelle note **dell'art. 938 cc** :

“Il costruttore è tenuto a risarcire il danno dal momento che edificare, anche in parte, sul suolo altrui costituisce un fatto illecito ex art. 2043.”

Nel merito, si può arguire che:

tra i danni ascrivibili all'azione del costruttore, secondo il parere dello scrivente, vada considerata la **perdita di cubatura/superficie** del proprietario del terreno:

- derivante dalla superficie occupata;
- derivante dall'arretramento del futuro edificio rispetto al nuovo limite del confine dettato dall'ampliamento;

In riferimento a tali considerazioni, in una eventuale progettazione di nuova costruzione, trattandosi

- di minima superficie sottratta al calcolo della cubatura;
- di arretramento non trascurabile rispetto al nuovo confine dettato dall'abuso nella proprietà di
- di impatto gravante nel contesto della proprietà citata,

lo scrivente ritiene che l'ammontare totale dei danni possa riferirsi alla perdita di cubatura che complessivamente potrebbe ammontare a circa € **4.000,00**.

In conclusione, il valore del compendio immobiliare ammonta a

$$\begin{aligned} & € 182.539,00 - (€ 4.200,00 + € 2.600,00 + € 2.000,00 + € 4.000,00) = \\ & = € 182.539,00 - € 12.800,00 = € 169.739,00 \text{ arrotondato a } € \mathbf{169.800,00} \end{aligned}$$



DESCRIZIONE DEL BANDO D'ASTA

LOTTO UNICO

Il compendio immobiliare, del quale l'esecutato è proprietario, risulta, allo stato attuale, essere occupato dallo stesso e dal proprio nucleo familiare, in parte assentito e in parte abusivo ma, stante la ragione del credito risalente al 1992, sanabile in base alla Legge n.724 del 1994, sito nel Comune di Anzio, costituito da appartamento di circa mq 183,00, sito al piano terra e al primo piano di edificio di maggiori dimensioni, che consta di cucina, salotto-pranzo, ripostiglio e bagno al piano terra e di n. 5 camere e bagno al 1° piano, al quale risultano annessi un terrazzo di mq 34,00 circa al piano primo e locale magazzino di circa mq 110,00 al piano terra; il tutto non ancora censito nel N.C.E.U. del Comune di Anzio, ma denunciato all'U.T.E. di Roma il 02/12/1982 al n° 013557 di protocollo e variato successivamente per frazionamento con scheda registrata il 28 maggio 1984 al n° 040745 (l'appartamento) e al n° 013561 il 02/12/1982 (il locale garage), confinante con terreno intestato a _____ con proprietà Salvo altri.

Il valore a base d'asta ammonta a € **169.800,00 (diconsi centosessantannovemilaottocento/00)**

il CTU
Ing. Emilio Apa



