

TRIBUNALE DI LATINA

PRIMA SEZIONE CIVILE

RG 4298/2020 GIUDIZIO DI DIVISIONE

promossa da

MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

Contro

██████████
████████████████████

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CTU
DEPOSITATA IL 07/03/2022**



PREMESSA

Il sottoscritto arch. Giovanni CRISTINO, nominato CTU per la procedura RG 4298/2020, depositava la relazione in data 07/03/2022. La presente relazione costituisce integrazione all'elaborato peritale depositato in data 07/03/2022, in quanto:

Il giudice, dott.ssa Alessandra Lulli, nell'udienza del 17/07/2024, ha ritenuto:

- di formulare al CTU l'ulteriore quesito relativamente alla stima degli immobili, i quali risultano abusivi e non sanabili;
- che nel caso di immobile abusivo e non sanabile, le nullità previste dal comma 2 dell'art. 40 legge 47 del 28 febbraio 1985 non si estendano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'art. 46 del DPR 380/01), sicché l'immobile può essere venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita;
- che un criterio di stima, in tale ipotesi, sia quello del valore d'uso, posto che l'irregolarità amministrativa non pregiudica, almeno sino all'esecuzione di un eventuale ordine di demolizione, la fruibilità del bene.

Considerato, inoltre, che il CTU ha rappresentato che la demolizione appare un'ipotesi di non facile attuazione, sia per gli elevati costi, che per il possibile pregiudizio alla stabilità delle parti del fabbricato edificate in conformità [...], di talché il valore d'uso può essere calcolato per un periodo di almeno un ventennio.

Pertanto, il giudice ha formulato il quesito ulteriore **di procedere alla stima dell'immobile secondo il criterio del valore d'uso.**

Occorre, prima di procedere alla risposta del quesito, riportare alcuni estratti dalla relazione di CTU depositata in data 07/03/2022, in merito a:

- descrizione degli immobili;
- dati catastali;
- quote di proprietà;
- stato di occupazione;
- regolarità edilizia.

È stato inoltre eseguito ulteriore sopralluogo col fine di accertare eventuali variazioni sullo stato dei luoghi così come riportato nella relazione depositata in data 07/03/2022.

SOPRALLUOGO

In data 23/09/2024 alle ore 16:00 si eseguiva sopralluogo (verbale in **allegato n.2**) presso gli immobili oggetto di causa. Erano presenti, oltre al sottoscritto, la sig.ra [REDACTED] occupante di uno degli appartamenti. Si è proceduto, quindi, a una ricognizione visiva del compendio immobiliare. Si è constatato che lo stato dei luoghi, descritto nell'elaborato peritale del 07/03/2022, risulta invariato. È variato, però, lo stato di occupazione di un'unità residenziale.

DESCRIZIONE SINTETICA IMMOBILI

Il compendio immobiliare è ubicato in Maenza, in Strada della Vaccara località Mandra San Nicola. Esso è composto da n. 6 villini a schiera: urbanisticamente a costituire n. 6 uu.ii.; catastalmente n. 9 uu.ii.. Il fabbricato è stato costruito su un terreno in declivio, con la quota più alta corrispondente al fronte strada. La struttura è in c.a., la copertura di ogni singolo villino è a tetto a doppia falda. L'impianto di smaltimento acque reflue è costituito da fossa biologica a svuotamento ciclico.

Risultano completati tre villini a formare n. 4 appartamenti (denominati appartamento A, B, C, e D): le due di testata e la successiva, verso valle. I rimanenti villini sono, allo stato attuale, completi solo negli elementi strutturali compreso le singole coperture a doppia falda. Il grado di conservazione di questa porzione del compendio strutturale è da ritenersi mediocre.

Appartamento A (in catasto parte di u.i. foglio 27 particella 806 sub 1)

L'accesso è da Strada della Vaccara. L'unità immobiliare è costituita da: piano terra (soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno, disimpegno, ripostiglio, tettoie, balcone); piano primo (n.2 camere da letto, pluriuso, bagno, ripostiglio, disimpegno, n.2 balconi); piano sottotetto (deposito, balcone e terrazzo). I piani primo sottostrada e secondo sottostrada hanno generato parte dell'appartamento D.

Complessivamente lo stato di conservazione può ritenersi sufficiente, con alcuni elementi edilizi che necessitano di interventi manutentivi (macchie umidità, elementi oscuranti, pavimentazioni...).

Per le caratteristiche costruttive si rimanda alla CTU depositata in data 07/03/2022

Appartamento A: dati metrici e consistenze

Destinazione	Superficie Netta - mq	Superficie Lorda - mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Superficie residenziale SR	97,86	124,76	1,00	124,76	T: 2,70 1: 2,70	T-1
tettoie	29,51	29,51	0,40	18,80		T
balconi-terrazzi	48,25	51,24	0,30	15,37		T-1-2
depositi (sottotetto)	13,25	20,62	0,60	12,37	hm= 2,30	2
Totale superficie convenzionale:				171,30		

Appartamento B (in catasto parte di u.i. foglio 27 particella 806 sub 2)

Accesso da Strada della Vaccara. Costituito da: locale al piano secondo sottostrada; piano primo sottostrada, ancora non rifinito (in catasto portico) e gravato da passaggio per accesso appartamento C; piano terra (soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno, disimpegno, ripostiglio), piano primo (n.2 camere da letto, pluriuso, bagno, ripostiglio, disimpegno, n.2 balconi) e piano sottotetto (deposito, balcone e terrazzo).

Complessivamente lo stato di conservazione può ritenersi mediocre, con alcuni elementi edilizi che necessitano di interventi manutentivi (estese macchie umidità da infiltrazione, elementi oscuranti degradati, rivestimenti scale, intonaci, tinteggiature, pavimentazioni...).

Per le caratteristiche costruttive si rimanda alla CTU depositata in data 07/03/2022

Appartamento B: dati metrici e consistenze

Destinazione	Superficie Netta - mq	Superficie Lorda - mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Superficie residenziale SR	92,26	118,67	1,00	118,67	T: 2,70 1: 2,70	T-1
portico	47,79	59,12	0,45	26,60	2,70	1/S
balconi-terrazzi	24,32	27,24	0,30	8,17		
depositi (2/S-sottotetto)	26,06	37,67	0,55	20,72	hm= 2,30	2
Totale superficie convenzionale:				174,16		

Appartamento C (in catasto parte di u.i. foglio 27 particella 806 sub 3, cat. F03 in corso di costruzione)

Accesso dal ballatoio-balcone collegato al portico dell'u.i. B (foglio 27 particella 806 sub 2) del piano primo sottostrada. L'unità residenziale è costituita da: piano primo sottostrada (soggiorno-pranzo, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio, n.2 balconi); piano terra (n.3 camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno, n.2 balconi); piano sottotetto (non rilevato per chiusura accesso da tramezzo edilizio). Il piano secondo sottostrada (sub 3) ha generato, congiuntamente con il piano 2/S e piano 1/S del sub 1, l'unità residenziale D.

Complessivamente lo stato di conservazione può ritenersi, per quanto potuto rilevare, quasi sufficiente, con alcuni elementi edilizi che necessitano di interventi manutentivi (macchie umidità, discendenti e grondaie, elementi oscuranti, pavimentazioni, manto di copertura, copertine...).

Per le caratteristiche costruttive si rimanda alla CTU depositata in data 07/03/2022

Appartamento C: dati metrici e consistenze

Destinazione	Superficie Netta - mq	Superficie Lorda - mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Superficie residenziale SR	99,75	123,60	1,00	123,60	1/S: 2,70 T: 2,70	1/S-T
balconi-terrazzi	28,61	32,89	0,30	9,87		
sottotetto non rilevato						1
Totale superficie convenzionale:				133,47		

Appartamento D (in catasto non costituito)

Accesso da Strada della Vaccara che, attraverso una scala, si raggiunge un terrazzo con tettoia al piano primo sottostrada e, da qui, ci si immette nell'unità residenziale denominata D. L'appartamento, disposto su due livelli sfalsati, è derivato, di fatto, dal *frazionamento* dei sub 1 (piano 1/S e piano 2/S) e sub 3 (piano 2/S e piano 3/S), con successiva *fusione*.

L'appartamento è costituito da: piano 1/S (soggiorno-pranzo, angolo cottura, bagno, disimpegno, ripostiglio, terrazzo-tettoia, deposito); piano 2/S (n.3 camere da letto, bagno, n.2 ripostigli, disimpegno, deposito, giardino). Accessorio all'appartamento è anche un locale autoclave (h= m 2,00) collocato al piano terzo sottostrada.

Complessivamente lo stato di conservazione può ritenersi sufficiente, con alcuni elementi edilizi che necessitano di interventi manutentivi (macchie umidità, elementi oscuranti...).

Per le caratteristiche costruttive si rimanda alla CTU depositata in data 07/03/2022

Appartamento D: dati metrici e consistenze

Destinazione	Superficie Netta - mq	Superficie Lorda - mq	Coefficiente	Superficie Convenzionale mq	Altezza m	Piano
Superficie residenziale SR	111,80	136,13	0,85	115,71	3/S: 2,00 2/S: 2,40 1/S: 2,70	3/S-2/S-1/S
tettoie-terrazzi	37,30	40,00	0,35	14,00		1/S
depositi	47,21	56,17	0,60	33,70		
giardino						2
Totale superficie convenzionale:				163,41		

Dalla documentazione estratta presso l'Agenzia del Territorio si desume che le uu.ii. sono state costituite in data 01.12.1994 con denuncia n.5779/94 (parte completate e parte *in corso di costruzione*). Di seguito sono riportate le risultanze dell'esame documentale.

Intestati:

■ [redacted] on sede in Latina, C.F. [redacted] Proprietà 2/3

■ [redacted]
Proprietà 1/3

Immobili:

Catasto Fabbricati - Comune di Maenza									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
27	806	1, 12		A/2	8	7 vani		€ 596,51	T-1-1/S-2/S ¹
27	806	2, 11		A/2	8	7 vani		€ 596,51	T-1-1/S-2/S ¹

¹ errata trascrizione in atti; le uu.ii. sono comprensive anche di piano sottotetto, come da elaborato planimetrico e relative planimetrie allegate alla denuncia n. 5779/94 del 01.12.1994.

Dati Catastali di u.i. *in corso di costruzione* (F03)

Catasto Fabbricati - Comune di Maenza									
Dati identificativi			Dati di classamento						
Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano
27	806	3 ¹ , 13		F03					T-1
27	806	4, 14		F03					T-1
27	806	5		F03					T-1-1/S
27	806	6		F03					T-1-1/S
27	806	7		F03					1-Sottotetto
27	806	8		F03					Piano sott-1
27	806	9		F03					Piano sott-1

¹ unità immobiliare realizzata e articolata al piano 1/S, T e sottotetto (non rilevato)

Relativamente alle non corrispondenze catastali si rimanda alla CTU depositata in data 07/03/2022.

TITOLO DI PROVENIENZA E QUOTE DI PROPRIETÀ

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 14.11.1997	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 2/3	Atto di compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Alfonsi Antonio	14.11.1997	50181	11675
	[REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] proprietà per 1/3	Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria dei Registri di Latina	18.11.1997	19716	13724

STATO DI OCCUPAZIONE

Appartamento A (in catasto parte di u.i. foglio 27 particella 806 sub 1)

Risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED]

Appartamento B (in catasto parte di u.i. foglio 27 particella 806 sub 2)

Risulta libero. Le chiavi sono detenute da [REDACTED].

Appartamento C (in catasto parte di u.i. foglio 27 particella 806 sub 3, cat. F03 in corso di costruzione)

Risulta occupato dalla sig.ra [REDACTED] e famiglia.

Appartamento D (in catasto non costituito)

Risulta libero. Le chiavi dell'appartamento sono in possesso del sig. [REDACTED] (figlio di [REDACTED]). Unità residenziale precedentemente occupata da [REDACTED] e famiglia.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Il compendio immobiliare è stato realizzato in forza alla C.E. n.10 del 12/02/1991, ma le opere eseguite determinano una diffusa difformità sia edilizia che strutturale, tale da non renderle suscettibile di sanatoria. A titolo esemplificativo si riporta tavola riepilogativa estratta dalla CTU depositata in data 07/03/2022 e riferita alle uu.ii. completate.

U.I.	Dati Catastali	Piano	Superficie residenziale netta - m ²			Superficie non residenziale netta - m ²			Volumetria - m ³		
			C.E. 10/91	difforme	totale	C.E. 10/91	difforme	totale	C.E. 10/91	difforme	totale
A	Sub 1 (porzione)	T-1-sottotetto	91,45	6,41	97,86	16,68	74,33	91,01	338,13	67,26	405,39
B	Sub 2	2/S-1/S-T-1-sottotetto	89,99	2,27	92,26	16,68	81,49	98,17	339,97	268,40	608,37
C	Sub 3 (porzione). In catasto in corso di costruzione. Piano sottotetto non rilevato	1/S-T-sottotetto	95,75	4,00	99,75	14,62	13,99	28,61	348,74		348,74
D	Sub 1 (porzione), Sub 3 (porzione) - in catasto in corso di costruzione	3/S-2/S-1/S		111,80	111,80		84,40	84,40		450,90	450,90
TOTALI			277,19	124,48	401,67	47,98	254,21	302,19	1026,84	786,56	1813,40

Relativamente alle irregolarità edilizie e strutturali si rimanda alla CTU depositata in data 07/03/2022.

Tenuto conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche, delle consistenze e, soprattutto, dello stato di irregolarità edilizia, catastale e Genio Civile (cfr paragrafi *Regolarità Edilizia*, *Corrispondenza Catastale*, *Corrispondenza Genio Civile*, in relazione CTU del 07/03/2022) e, soprattutto, del quesito formulato dal giudice in data 17/07/2024, si ritiene opportuna **la stima dei beni che esprimono un potenziale valore d'uso e, precisamente, la quota pari a 1/3 di proprietà delle uu.ii. comprese nel compendio immobiliare ubicato, in Maenza (LT), Strada della Vaccara, località Mandra San Nicola, distinte in catasto al foglio 27, particella 806, subb 1, 2, 3 e, negli elaborati, denominate appartamento A, appartamento B, appartamento C, appartamento D.**

Per la complicata situazione edilizia-urbanistica, nonché catastale e le rilevanti consistenze delle unità immobiliari, si prevede di applicare le operazioni di stima sull'intera porzione del plesso residenziale, porzione costituita dalle uu.ii. abitabili.

Poiché il compendio immobiliare risulta abusivo e non sanabile e, considerato che le nullità di atti tra vivi, previsti dal comma 2 dell'art. 40 legge 47/85, non si estendano ai trasferimenti derivanti da procedure esecutive immobiliari individuali (come confermato dall'art. 46 del DPR 380/01), sicché **il compendio immobiliare può essere venduto in sede esecutiva, purché ciò sia espressamente dichiarato nell'avviso di vendita.** Considerato altresì che, nel compendio di RG 4298/2020, la demolizione delle opere abusive appare un'ipotesi di non facile attuazione, sia per gli elevati costi, che per il possibile pregiudizio della stabilità del fabbricato, **si ritiene di procedere alla determinazione sia del valore di mercato che del valore d'uso.**

STIMA VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato viene determinato nell'ipotesi di regolare situazione edilizia-urbanistica, catastale, seppur il suo reale valore ordinario di mercato, in condizione di rilevata insanabilità, è tendenzialmente nullo. Lo scopo è quello di comparare il fittizio valore ordinario, del compendio immobiliare, col suo valore d'uso, considerando che, quest'ultimo criterio di stima, è adottato, principalmente, per immobili non suscettibili di sanatoria.

consistenze a base di calcolo

Superficie convenzionale lorda (S.C.L.):

mq [171,30 (A) + 174,16 (B) + 133,47 (C) + 163,41 (D)] = mq 642,34

Sono stati esaminati i vari fattori che concorrono al prezzo di stima e rilevato che il valore attuale del compendio immobiliare, in una normale condizione conservativa e di regolarità edilizia-urbanistica, è stato dedotto con una stima basata su un'indagine dei prezzi praticati attualmente dal mercato immobiliare e, partendo dai valori OMI e del Borsino Immobiliare, per beni di analoghe caratteristiche, il più attendibile valore di mercato è stato individuato nella misura di 550,00 €/mq per la vendita e con valore locativo unitario (V.L.U.) di € 2,50 a mq di superficie convenzionale netta (S.C.N.).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale - m ²	Valore unitario - €/m ²	Valore complessivo - €	Quota in vendita	Valore quota (1/3) in vendita - €
Appartamenti A, B, C, D. Catasto Fabbricati Maenza foglio 27 particella 806 sub 1, 2, 3	624,34	550,00	343.387,00	1/3	114.462,33
Totale:					114.462,33

Il valore è comprensivo di terreno e area cortilizia

Al valore ordinario di mercato (valore fittizio con scopi comparitivi) va applicato un coefficiente che sintetizza il contributo delle caratteristiche, in particolare si assumono:

K₁ – caratteri ambientali 0,95 (mediocre)
 K₂ – caratteristiche fabbricato 1,00 (normali)
 K₃ – posizione servizi 0,95 (mediocre)
 K₄ – stato di conservazione (quasi sufficiente 0,95)
 $K = K_1 \times K_2 \times K_3 \times K_4 = 0,95 \times 1,00 \times 0,95 \times 0,95 = 0,86$

V (valore ordinario di mercato): € 114.462,33 x 0,86 = € 98.437,60 arrotondato € 98.500,00

STIMA VALORE D'USO

Come già esposto, il compendio immobiliare, oggetto di RG 4298/2020, risulta abusivo e non sanabile (cfr paragrafo *Regolarità Edilizia* sia della presente integrazione e, più dettagliatamente, nella relazione di CTU depositata in data 07/03/2022), ma ancora non gravato da un eventuale Decreto di Demolizione. Siccome il territorio di ubicazione dei beni è caratterizzato da diversi episodi di abusivismo, si presume che l'amministrazione comunale non possa programmare e attuare abbattimenti in tempi brevi. Pertanto, il compendio immobiliare *de quo* ha una propria commerciabilità e denota un apprezzabile "Valore d'Uso", poiché il rischio della demolizione è remoto. Il valore che ne deriva è certamente inferiore all'ordinario valore di mercato di un compendio immobiliare in condizione di regolarità edilizia-urbanistica, come in precedenza calcolato.

Per tutto ciò, si ipotizza il calcolo dell'attuale *valore d'uso* per un periodo ventennale, così come anche disposto dal G.E. Si procederà, inoltre, alla determinazione del *valore d'uso* mediante capitalizzazione dei redditi netti futuri che il compendio immobile è in grado di produrre nei successivi venti anni.

Tuttavia il valore finale di stima è rappresentato dal **Valore d'Uso Attuale pari a € 70.500,00 per la quota pari 1/3** del compendio immobiliare, come appresso determinato.

consistenze a base di calcolo

Superficie convenzionale netta (S.C.N.):

mq [(132,09 (A) + 135,40 (B) + 108,33 (C) + 153,19(D)) = mq 529,01

Valore d'Uso attuale (V_{Ua})

Identificativo corpo	S.C.N. (Superf. Conv. Netta) m ²	V.L.U. (Valore Locativo Unitario) €/m ²	Reddito lordo mensile €	Reddito lordo annuale €	Coefficiente* riduzione	Reddito netto annuale €	Valore d'uso Attuale €	Valore d'uso Attuale quota 1/3 €
Appartamenti A, B, C, D. Catasto Fabbricati Maenza foglio 27 particella 806 sub 1, 2, 3	529,01	2,50	1.322,53	15.870,36	0,70	11.109,25	222.185,00	74.061,67
Totale:						11.109,25	222.185,00	74.061,67

Coefficiente riduzione: deriva da spese generali e imposte con incidenza del 30%

Valore d'uso attuale compendio immobiliare:

€ 222.185,00

Quota 1/3 del valore d'uso attuale:

€ 74.061,67

Al valore così ottenuto (€ 74.057,20) si applica una riduzione del 5%.

V_{Ua} = € (74.061,67 x 0,95) = € 70.358,59 arrotondato € 70.500,00

Valore d'uso finale (capitalizzazione dei redditi)

Vf: Valore finale del compendio immobiliare

Rna: Reddito netto annuale per la quota pari a 1/3 (€ 3.703,08)

r: saggio di capitalizzazione (5,00%)

n: annualità (20)

$$Vf = Rna * \frac{(1 + r)^n - 1}{r}$$

$$Vf = 3.703,08 * \frac{(1 + 0,05)^{20} - 1}{0,05} = € 122.446,04$$

Al valore così ottenuto (€ 122.446,04) si applica una riduzione del 5% in assenza di garanzie per vizi.

Vf = € 122.446,04 * 0,95 = € 116.323,74, arrotondato € 116.500,00

In conclusione si stima il più probabile valore d'uso a base d'asta pari a 1/3 del compendio immobiliare di RG 4298/2020 è pari a:

€ 70.500,00 (euro settantamilacinquecento/00)

Lo scrivente, esaurito l'esame dei quesiti proposti e nel ringraziare la S.V. per la fiducia accordata, si dichiara disponibile per qualsiasi chiarimento o supplemento d'indagine fosse necessario ai fini del giudizio.

Come disposto dall'Illustrissimo Giudice, la presente bozza di integrazione alla perizia depositata in data 07/03/2022, viene trasmessa alle parti per eventuali osservazioni.

4 Novembre 2024, Latina.

Il CTU

Giovanni CRISTINO

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 - Visure Ipotecarie
- ✓ N° 2 - Verbale di sopralluogo
- ✓ N° 3 - Certificato morte