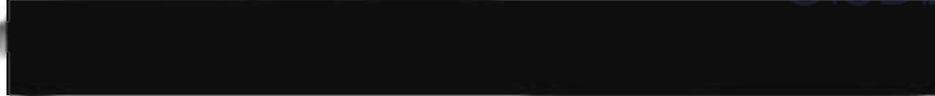


**TRIBUNALE DI LATINA**

Consulenza tecnica d'ufficio nell'esecuzione immobiliare



**Giudice Dott. Antonio Gabrielli**



\*\*\*\*\*

**- 1 - INCARICO**

La sottoscritta Arch. Tiziana Miceli , residente in Latina, via G.Cena ,4 iscritta all'Albo professionale al n.336, è stata incaricata di provvedere ad aggiornare all'attualità, in considerazione del lungo tempo trascorso dalla iniziale valutazione (Settembre 2011) la stima dei beni oggetto della E.I. in intestazione di proprietà dei Sig. 

**2- SOPRALLUOGO E ULTERIORI ACCERTAMENTI**

Allo scopo di verificare se dalla data della redazione della ctu originaria ad oggi fossero state effettuate modifiche all'unità in trattazione e/o di rilevarne lo stato attuale, in data 13/06/2019, previa comunicazione datane alle parti, è stato effettuato un nuovo sopralluogo sull' immobile in trattazione.

Appare opportuno, preliminarmente, far rilevare l'attuale situazione in cui versano la stragrande maggioranza delle Borgate e delle periferie di Aprilia ivi compreso, e soprattutto, il quartiere Fossignano, a causa dell'abbandono di qualsiasi tipo di manutenzione pubblica (strade senza marciapiedi e completamente sconnesse, senza illuminazione) nonché da uno spopolamento accentuato e dalla mancanza di controllo (soprattutto di notte) con conseguenti timori per i pochi residenti.



Quanto sopra ha come conseguenza un netto calo del livello di appetibilità degli immobili presenti in quelle zone.

Relativamente allo stato attuale dell'immobile in trattazione, ubicato in loc.

Fossignano, via Sinni, 3, Aprilia, la sottoscritta ha accertare quanto segue.

### **3- RELAZIONE**

Dal punto di vista della consistenza dell'immobile non si rilevano variazioni rispetto alla precedente ctu , l'immobile non è stato modificato con aggiunte o sottrazioni di superfici e di volumi

Esternamente, l'immobile rispecchia lo stato già a suo tempo rilevato, si nota tuttavia una mancata manutenzione sia della costruzione che dell'ampio giardino esclusivo.

Internamente, nel locale destinato a cucina si è potuto notare un abbassamento del vespaio di calpestio con conseguente sconnessione totale della pavimentazione in ceramica, in molti punti mancante e frantumata.

Lo stesso cedimento ha interessato, inoltre, le strutture fondali delle murature esterne nello spigolo sud-est ove è stata rilevata una caratteristica lesione a cuneo con inclinazione a 45°.

Nello stesso vano, in corrispondenza dello spigolo sud-est , si è riscontrata presenza di umidità a soffitto.

Nel locale bagno è stata rilevata la presenza di umidità dovuta ad una perdita non riparata dalla doccia e la pavimentazione risulta anch'essa leggermente sconnessa.

Al primo piano, in tre delle quattro camere da letto, si nota la presenza di lesioni che interessano, le tramezzature interne, la muratura esterna sullo spigolo sud-est ed infiltrazioni a soffitto sullo stesso angolo.

Anche l'area esterna, già in ottimo stato e con svariate essenze arboree ad alto e basso fusto, si trova ora in stato di abbandono, diverse essenze ad alto fusto sul fronte strada sono state tagliate e l'aspetto rispecchia un generale stato di trascuratezza.

Anche il locale garage sottostante, che occupa parte del fabbricato, con attorno area esterna esclusiva trattata in gran parte a giardino ed in parte pedonale – carrabile, con finiture in bollettonato in pietra di travertino nella zona pedonale , ed in battuto di cemento in quella carrabile, mostra i segni del tempo e del degrado

#### **5 - AGGIORNAMENTO DI VALUTAZIONE**

Allo scopo di accertare l'attuale andamento del mercato immobiliare la sottoscritta ha provveduto ad effettuare alcune indagini presso agenti immobiliari operanti nella zona.

Da tale ricerca emerge che, in considerazione della crisi nell'ambito immobiliare nella quale ci troviamo, e dello stato attualmente rilevato per l'immobile in oggetto, unitamente ad degrado generale della intera zona, si ritiene non possa essere confermata la valutazione espressa nella ctu orinaria.

Si riporta di seguito la ricerca effettuata sul borsino immobiliare dell'Agenzia del Territorio a supporto di quanto sopra indicato

**Risultato interrogazione: Anno 2018 - Semestre 2**  
**Provincia: LATINA**



**Comune:** APRILIA  
**Fascia/zona:** Suburbana/FOSSIGNANO-APRILIANA -LA COGNA-PARTE RESIDUA  
**Codice di zona:** E2  
**Microzona catastale n.:** 2  
**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili  
**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	900	1350	L	4	6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	870	1300	L	3,4	5	N
Box	NORMALE	370	520	L	1,6	2,4	N
Ville e Villini	NORMALE	1150	1650	L	4,8	6,1	N

Inoltre dalle informazioni reperite presso agenti immobiliari operanti nella zona nonche da ricerche in rete la valutazione degli immobili ricadenti in località Fossignano confermano le indicazioni del richiamato borsino.

Tuttavia, in considerazione del degrado generale della zona e dalla scarsa appetibilità dimostrata dai numerosi fabbricati in vendita e non ultimo lo stato attuale dell'immobile in trattazione si è del parere potersi applicare un valore unitario di 700.00 €/mq

Detto prezzo andrà applicato alle superfici convenzionali calcolate applicando opportuni parametri di destinazione d'uso alle superfici dell'unità.

Non essendo intervenute variazioni di consistenza, si riconfermano i dati assunti nella stima originaria.



Calcolo della superficie convenzionale

Unità residenziale:	mq 193.00 x 1.00 = mq 193,00
balconi	mq 10.75 x 0.30 = mq 3,22
Garage e loc. caldaia	mq 64,56 x 0.50 = mq 32,28
Area esterna (1980-140)	mq 1840 x 0.05 = <u>mq 92,00</u>
Tot. sup. convenzionale	mq 320.50

Pertanto il valore di mercato attribuibile all'attualità, come sopra descritto, risulta essere in cifra tonda di:

$$V_m = \text{mq } 320,50 \times \text{€ } 700,00 = \text{€ } 224.350,00$$

A tale valore andranno detratte le spese per il completamento del rilascio della concessione in sanatoria già valutate in € 7 400,00 sulla base di conteggi effettuati all'epoca della redazione della consulenza e che comunque, in base alle ultime informazioni assunte presso il Comune di Aprilia, potrebbero variare al momento del perfezionamento dell'istruttoria da parte dell'ufficio Condono dello stesso Comune.

Per quanto sopra il valore di mercato attribuibile all'attualità all'immobile risulterebbe essere :

$$(\text{€ } 224.350,00 - \text{€ } 7 400,00) = \text{€ } 216.950,00$$

Ritenendo di aver completamente espletato l'incarico affidatomi si chiude la presente relazione allegando :

- 1) Verbale d'accesso ;
- 2) Documentazione fotografica

LATINA 15/07/2019

Il C.T.U.  
Tiziana Miceli Architetto

Tribunale di Latina  
Esecuzione Immobiliare C/LEBANCA S.P.A.  
[redacted] n° 59/09

Verbale d'acceso

Il giorno tredici del mese di agosto  
del anno due mila diciannove alle  
ore undici, presso accordi presi con le  
parti, le sottoscritte Arch. Tiziana  
Micaela ha dato inizio alle operazioni  
feriali affidatole dovendo procedere  
ad un aggiornamento di stima  
all'attualità dell'immobile.  
È stata presa visione dell'immobile  
e di tutte le problematiche  
verificatesi, sono state scattate  
fotografie e documentazioni.  
Alle ore undici e trenta  
terminata le operazioni feriali,  
in firme con gli interuenti i  
fig. [redacted], [redacted]

[redacted], collaboratore delle  
sottoscritte.

Arch. TIZIANA Micaela [redacted]