

**TRIBUNALE DI VELLETRI**  
**SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO NELLA**  
**ESECUZIONE N° 65/98 PROMOSSA DA :**  
**BANCA POPOLARE DI APRILIA SOC. COOP. a r.l. con sede in Aprilia,**  
**Piazza Roma s.n.c.**  
**CONTRO**

**Ill.mo Sig. G.E. RICCARDO AUDINO**

Il sottoscritto ing. Emilio APA iscritto all'Albo degli Ingegneri della provincia di Roma al n° 20.035 e con Studio in Velletri, via di Paganico n° 10, è comparso avanti alla S.V. nel corso dell'udienza del 17 dicembre 2008 durante la quale, a fronte delle osservazioni dell'avv. di parte \_\_\_\_\_, la sostituzione dell'avv. \_\_\_\_\_, si impegnava a rispondere per iscritto entro il 24 giugno 2009.

**RILIEVI DELL'AVV.**

"...NEL SUPPLEMENTO DI CONSULENZA TECNICA NON SIA EVIDENZIATO CHE L'IMMOBILE E' 1) GRAVATO DA UNA SERVITU' DI PASSAGGIO SUL FONDO DI PROPRIETA' DI \_\_\_\_\_

NON SI E' TENUTO CONTO CHE LA 2) VERANDA ADIBITA A VANO CUCINA E' REALIZZATA SUL TERRENO DELLA SIG.RA \_\_\_\_\_

E CHE L'IMMOBILE ESPROPRIATO NON E' SERVITO DA IMPIANTO IMPIANTO CITTADINODEL GAS, MENTRE 3) IL <BOMBOLONE> CHE FORNISCE IL GAS ALL'APPARTAMENTO E' POSIZIONATO SUL TERRENO DELLA SIG.RA \_\_\_\_\_ QUANTO SOPRA ERA ED E' RILEVABILE DALLE RELAZIONI DEI GEOMETRI \_\_\_\_\_ A GIA' DEPOSITATE IN ATTI.

E' DI TUTTA EVIDENZA CHE 4) IL VALORE DELL'IMMOBILE IN RELAZIONE A QUANTO SOPRA E' DI GRAN LUNGA INFERIORE A QUELLO INDICATO NELLA RELAZIONE DEL C.T.U. ...."

**RISPOSTA AL RILIEVO N° 1**

Il sottoscritto CTU, nel corpo del Supplemento di Consulenza Tecnica d'Ufficio presentata in data 04 novembre 2008, non avendo trovato riscontro negli atti ufficiali di esistenza di servitù di passaggio gravato sul fondo di proprietà di \_\_\_\_\_, non ha potuto tenerne conto ai fini estimativi. Peraltro, il locale autorimessa ( U.T.E. scheda n° 13561 del 2 dicembre \_\_\_\_\_

1982), all'epoca ancora non collegato con porta di passaggio con il piano terra abitazione, veniva venduto al s. con ingresso sul fondo di cui sopra.

Nella fattispecie, il compendio pignorato, contrariamente a quanto espresso dall'avvocato di parte, non è gravato da servitù di passaggio in quanto esso stesso, nella qualità di fondo dominante, gode di un passaggio attraverso il fondo servente di proprietà di . Da qui discende un valore aggiunto per il bene pignorato e di cui il sottoscritto non ha tenuto conto.

### RISPOSTA AL RILIEVO N° 2

Per atto notar in data 30 giugno 1984, da acquistava "...l'immobile al tempo non ancora censito nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Anzio, ma a tal fine denunciato con scheda presentata in data 2 dicembre 1982 ed iscritta al n° 013557 di protocollo e successivamente variato per frazionamento il 28 maggio 1984 al n° 040745 ( l'appartamento ) e il 2 dicembre 1982 al n° 013561 (il locale garage) ..."

Su tali schede è riportata la cosiddetta veranda, oggi adibita a cucina (non risultano agli atti istanze di condono edilizio) e facente parte integrante dell'immobile venduto all'esecutato prima ancora che la signora : divenisse proprietaria del terreno oggi in Catasto al foglio n°

17 ed altra particella n° 304 del Comune di Anzio a confine dell'immobile pignorato ( v. Costituzione di Fondo Patrimoniale per notar in data 30 giugno 1992).

Il sottoscritto acquistava, come risulta dalla scheda prot. N° 13557 del 2/10/1982, il detto immobile che presenta l'ingresso principale in corrispondenza di Via Miglioramento n° 53, attraverso il vano scala, bene in comune con proprietà , peraltro illustrato con planimetria da C.T.P. geometra .

Il sig. otteneva dal Comune di Anzio parere favorevole della Commissione edilizia in data 03 settembre 1968 in riferimento a un progetto architettonico la cui copia non è stata rilasciata allo scrivente in quanto non reperibile ( v. allegato 7/1 della C.T.U.) e, come detto, vendeva a l'immobile inclusa veranda riportata nelle schede catastali e con ingresso anche in corrispondenza del terreno divenuto solo successivamente di proprietà della signora

### RISPOSTA AL RILIEVO N° 3

Il sottoscritto, all'atto del sopralluogo, prendeva atto che nel terreno della signora è installato il "bombolone" per la fornitura del gas all'appartamento oggetto di pignoramento e che il sottoscritto impropriamente ha denominato quale impianto di depurazione (v. foto n° 30).

### RISPOSTA AL RILIEVO N° 4

La zona ove è ubicato il compendio pignorato, oggi accoglie un numero sempre più crescente di fabbricati aventi discrete caratteristiche architettoniche, ciò facilmente riscontrabile da una visita in sito. Dalla vista dall'alto, in allegato alla presente, si nota un assetto urbanistico disciplinato a

tutela di un paesaggio contrassegnato da un assetto viario razionale, finalizzato ad una corretta edificazione.

Il prezzo adottato dal perito di parte, nel territorio di Anzio e più in generale dei paesi a sud dei cosiddetti "Castelli Romani", non coprirebbe il solo costo del terreno edificatorio, inclusi gli scavi, le opere di fondazione, le opere di cemento armato in elevazione, le spese di progettazione e di direzione dei lavori.

Inoltre il C.T.P. adotta nei calcoli una errata superficie residenziale, inferiore a quella reale riscontrata e rilevata dal sottoscritto. Infatti come si evince dallo schema seguente:

schema di confronto

livelli	C.T.U.	C.T.P.
	superficie	superficie
piano terra mq	72,67	
1° piano mq	111,08	99,32
garage mq	100,87	115
terrazzo mq	34,87	

coefficienti di riduzione		
garage	0,4	0,5
terrazzo	0,25	

livelli	C.T.U.	C.T.P.
	superficie	superficie
piano terra mq	72,67	
1° piano mq	111,08	99,32
garage con sup. ragguagliata mq	40,35	57,5
terrazzo con superficie ragguagliata mq	8,67	
superficie totale mq	232,77	156,82
<b>differenza in meno mq</b>		<b>75,95</b>

avendo il C.T.P. adottato un prezzo di euro	<b>700,00</b>	al mq		
Ne deriva che	75,95	700,00	53.165,00	euro
	<u>156,82</u>	700,00	<u>109.774,00</u>	euro
Pertanto il C.T.P. avrebbe dovuto ottenere	<b>232,77</b>		<b>162.939,00</b>	euro

Ove:

**euro 162.939,00** rappresenta la stima che il C.T.P. avrebbe ricavato se avesse adottato la giusta superficie. Ma tale valore è riferito ad un prezzo di **euro 700,00/mq** non ritenuto dallo scrivente congruo, notevolmente inferiore al valore del compendio stabilito nella relazione dello stesso CTU e non rientrante nel reale e particolarissimo andamento del mercato immobiliare.

Mercato immobiliare che oggi risente del massiccio esodo che da Roma è in atto verso i "Castelli Romani" e le zone costiere, per sfuggire alla vita frenetica della metropoli. Tale esodo ha sconvolto, da anni ormai, l'andamento del mercato che risente della continua domanda di compravendita.

In conclusione, il sottoscritto, a fronte di quanto sopra descritto, ritiene che il prezzo risultante dalla Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio del 20 marzo 2008 sia congruo e si rimette all' ill.mo Signor Giudice per qualsiasi altro chiarimento.

Il C.T.U. ing. Emilio APA

ALLEGATI:

- planimetria generale
- dati borsino immobiliare del centro storico di Anzio

