

TRIBUNALE DI CASSINO

Sezione Civile – Esecuzioni immobiliari

R.G.E.I. n. 12/2021

Perizia C.T.U.

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio - Stima dei beni pignorati

PARTE RICORRENTE (Creditore):

- RED SEA SPV S.R.L.

CONTROPARTE (Debitore Esecutato):

- [REDACTED]
- [REDACTED]

BENI PIGNORATI:

COMUNE DI VALLEROTONDA – VIA G. CESARE (FRAZ. VALVORI)

50% PROPRIETÀ [REDACTED] DI PORZIONE DI FABBRICATO

50% PROPRIETÀ [REDACTED] DI PORZIONE DI FABBRICATO

IDENTIFICATO AL FOGLIO N. 30 P.LLA 82 SUB 3 GRAFFATO 746 SUB4 CATASTO
FABBRICATI

CTU

Arch. Annamaria MATASSA

Via Voltorno 3 - 03038 Roccasecca (FR)

Albo Architetti Prov. di Frosinone n. 496

P.I.V.A. 01956170607

Tel. e fax 0776566504 - Cell. 3381114113

arianna57@libero.it – annamaria.matassa@archworldpec.it



CONTENUTI

- L'INCARICO
- IL QUESITO
- LE OPERAZIONI PERITALI
- LA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA
- ELENCO ALLEGATI
- ALLEGATI



L'INCARICO

In data 20 giugno 2022, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Cassino, Dott. Lorenzo Sandulli, nominava la sottoscritta arch. Annamaria Matassa, iscritta all'Albo degli Architetti P.P.C. della Provincia di Frosinone al n. 446 e all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico d'Ufficio nell'ambito della procedura esecutiva n. 12/2021 R.G.E.I., relativa alla vendita dei beni pignorati siti in Vallerotonda (FR) fraz. Valvori identificati in catasto fabbricati del Comune di Vallerotonda al foglio n. 30 part.lla n. 82 sub 3 – Graffato 746 sub 4.

La sottoscritta

SI ATTENEVA

scrupolosamente alle disposizioni della nomina ed alle raccomandazioni generali per l'attività di esperto per le stime immobiliari.



DOCUMENTAZIONE ACQUISITA E ORGANIZZAZIONE DELLE OPERAZIONI PERITALI

Ciò doverosamente premesso l'esperto, successivamente al conferimento dell'incarico

ACQUISIVA

e analizzava la seguente documentazione riportata in allegati:

28/01/2021 - ISCRITTO A RUOLO IL 28/01/2021 - Nota di iscrizione a ruolo.

28/01/2021 DEPOSITO COMPLEMENTARE Nota di iscrizione a ruolo DA PARTE DI ZINGONE PATRIZIA

01/02/2021 ASSEGNATO AL GIUDICE SANDULLI LORENZO IMMOBILIARE

16/02/2021 DEPOSITATA DA RED SEA ISTANZA DI VENDITA IN DATA 16/02/2021, CONTRIBUTO UNIFICATO: Euro 278

18/02/2021 EMESSO ATTO DI Istanza per la proroga dei termini - Istanza al Giudice dell'esecuzione.

23/02/2021 Emissione visto in data 23/02/2021

23/04/2021 EMESSO ATTO DI Richiesta proroga dei termini - Istanza al Giudice dell'esecuzione.

28/04/2021 Emissione visto in data 28/04/2021 -

05/08/2021 EMESSO ATTO DI istanza Red_Sea_Istanza_rimessione_termini

10/08/2021 Emissione visto in data 10/08/2021

06/10/2021 EMESSO ATTO DI deposito trascrizione

18/10/2021 DEPOSITATA DA RED SEA DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile IN DATA 18/10/2021

04/11/2021 NOMINATO CTU DI VITO GABRIELE PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare, CON QUESITO STIMA BENI IN DATA 04/11/2021

04/11/2021 NOMINATO DELEGATO NERI ERMINIO

04/11/2021 FISSATA PRIMA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 19/04/2022 ALLE ORE 09-30 IN DATA 04/11/2021

12/11/2021 DEPOSITATA DA RED SEA DOCUMENTAZIONE Relazione Notarile IN DATA 12/11/2021

12/11/2021 EMESSO ATTO DI accettazione incarico come custode da parte Avv. Erminio Neri
Accettazione incarico custode telematica Avv. E. NERI.

12/11/2021 DELEGATI ATTI EX ART. 591 bis CPC A NERI ERMINIO
Accettazione incarico custode telematica Avv. E. NERI

14/01/1970 EMESSO ATTO DI NOTA DEPOSITO

15/11/2021 EMESSO ATTO DI prima relazione con check list prima relazione custode giudiziario

11/04/2022 POSTICIPATA L'UDIENZA AL 18/05/2022 ALLE ORE 09-45 IN DATA 11/04/2022



18/05/2022 RINVIATA UDIENZA PER MANCATA COMPARIZIONE PARTI (EX ART. 631) AL 15/06/2022 ORE 13-00 IN DATA 18/05/2022

27/05/2022 DEPOSITATA DA RED SEA ISTANZA DI DIFFERIMENTO UDIENZA IN DATA 27/05/2022

30/05/2022 EMESSO ATTO DI CONFERMA UDIENZA **15/06/2022** RISERVATO IL 15/06/2022

20/06/2022 FISSATA UDIENZA DI COMPARIZIONE PARTI AL 18/10/2022 ALLE ORE 12-15 IN DATA 20/06/2022

20/06/2022 NOMINATO CTU MATASSA ANNAMARIA PER L'INCARICO DI TIPO Perizia Immobiliare post Legge 80, CON QUESITO STIMA BENI IN DATA 20/06/2022



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti e dei sopralluoghi ed a seguito della elaborazione degli stessi, lo scrivente C.T.U. presenta la seguente relazione di consulenza tecnica che si articola in 16 parti, per rispondere al quesito posti dal Sig. G.E.I.:

1) DESCRIZIONE DEL BENE:

Porzione di fabbricato, su tre livelli, piano terra, piano primo, piano secondo confinante con corte comune, Via Colle, eredi di Mascio Ginevra, sito nel Comune di Vallerotonda (FR) nella frazione di Valvori in via G. Cesare.

Tale fabbricato è censito nel catasto urbano al Fog. 30, particella 82, sub 3 graffata con la particella 746 sub 4.

Il bene è situato all'interno del paese, nella parte alta, per accedervi è necessario percorrere circa 200 mt a piedi attraverso scalini e non è dotato di parcheggio proprio. Per accedere all'interno del cortile dove affaccia il fabbricato c'è un cancello in comunione con altra proprietà.

Tale fabbricato, al cui interno non si è potuto accedere poiché non è stato possibile contattare i proprietari, si presenta esternamente in condizioni discrete e staticamente non dovrebbe avere problemi visto una serie di interventi con catene di rinforzo strutturale. Nel sopralluogo effettuato, in data 10/08/2022, si nota l'inesistenza degli infissi (finestre e persiane) che sono stati sostituiti con pannelli di legno pressato. Da una finestra dove un pannello è probabilmente caduto si vede l'interno dove si nota che mancano mobili e suppellettili. La mancanza di finestre e pannelli fa presupporre che la parte interna abbia subito danni dovuti all'infiltrazioni d'acqua durante eventi meteorologici e altro, essendo la stessa, esposta alle intemperie. Anche gli stessi impianti sono da supporre fuori norma.

La struttura è su tre livelli in muratura portante con altezza interna per piano, presumibilmente 3,10 m; i solai si presuppone siano in laterocemento; la copertura è a falde inclinate con manto di copertura in tegole. Si presuppone la presenza di una scala interna, probabilmente in muratura. L'impiantistica è tutta da rifare. Non c'è presenza di posto auto ma solo di una corte comune.

Mancano totalmente gli infissi esterni.

Il fabbricato è da ristrutturare completamente per la messa a norma.

2) CONFORMITA' DEI DATI CATASTALI AL PIGNORAMENTO

E' stata accertata la conformità fra i dati catastali riportati nel pignoramento e quelli della documentazione prodotta.

3) NECESSITA' DI ACCATASTAMENTO

L'immobile risulta accatastato e censito al catasto fabbricati al foglio n. 30 particella n. 82 sub 3 graffata con la particella 746 sub 4 – Categoria A/3, Cl. 8, 8 vani, superficie catastale mq 171, rendita euro 404,90.

4) NECESSITA' DI FRAZIONAMENTO

L'immobile non necessita di frazionamento.

5) TITOLARITA' DEL DIRITTO PIGNORATO

E' stata accertata la conformità del diritto del bene pignorato e quello che risulta dalla conservatoria.



6) COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE

La documentazione depositata ex art. 567 c.p.c. è completa.

7) UTILIZZAZIONE DEL BENE

Il fabbricato in questione ha la destinazione urbanistica di civile abitazione.

8) REGOLARITA' URBANISTICA

La costruzione è conforme alle autorizzazioni amministrative e non ci sono segni evidenti di abusi.

9) FORMAZIONE DI LOTTI

Il bene pignorato così come è al momento non può essere venduto a lotti.

10) CONSISTENZA DELL'IMMOBILE

Struttura su tre livelli in muratura portante con altezza interna per piano, presumibilmente 3.10 m; i solai si presuppone siano in latero-cemento; la copertura è a falde inclinate con manto di copertura in tegole. Esternamente il fabbricato si presenta in condizioni discrete e staticamente non dovrebbe avere problemi visto una serie di interventi con catene di rinforzo strutturale. Si presuppone la presenza di una scala interna, probabilmente in muratura, di accesso ai vari livelli. L'impiantistica è tutta da rifare. Non c'è presenza di posto auto ma solo di una corte comune e l'accesso avviene solo pedonalmente.

11) STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE

L'immobile è libero e visto il completo abbandono per essere abitato ha bisogno di interventi di ristrutturazione alquanto consistenti.

12) VALORE LOCATIVO DEL BENE

Viste le condizioni attuali del fabbricato non si può dare un valore di locazione.

13) ONERI GRAVANTI SUL BENE

Si esclude, che sui beni pignorati, ci sia l'esistenza di vincoli artistici, storici, di diritti demaniali e qualsiasi altro tipo di vincolo.

14) SPESE DI GESTIONE E DI MANUTENZIONE

Al momento non esistono spese di gestione e di manutenzione dell'immobile.

15) VALORE DEL BENE

Nel determinare il valore dei beni si è ritenuto opportuno utilizzare il metodo sintetico comparativo ovvero per comparazione dei prezzi di vendita. Esso consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le medesime caratteristiche, ubicati nella stessa zona, venduti in condizioni ordinarie di mercato. A supporto della valutazione finale dei beni sono state visionate le stime effettuate da alcune agenzie immobiliari che operano in zona e di compravendite intercorse tra privati cittadini. Infine sono stati assunti come parametri di riferimento anche i valori forniti dalle tabelle O.M.I. Agenzia delle Entrate di seguito riportati.

Sono stati, inoltre, considerati i parametri relativi a:

1. ubicazione;
2. epoca di costruzione;
3. accessibilità diretta ed indiretta;consistenza dimensionale;
4. destinazione d'uso;
5. stato di conservazione e manutenzione;
6. caratteristiche costruttive;
7. conformità e/o difformità di esecuzione e di applicazione delle norme tecniche in materia di edilizia antisismica, materia sanitaria e di sicurezza;



FABBRICATO – FOG. N. 30 PART.LLA 82 SUB 3 GRAFFATA CON LA PART.LLA 746 SUB 4

Fonte AG. IMMOBILIARI-INDAGINE DI MERCATO per fabbricato in fascia media:

-
- 1. valore minimo 452 €/mq ;
- 2. valore medio 544 €/mq;
- 3. valore massimo 636 €/mq



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2021 - Semestre 2

Provincia: FROSINONE

Comune: VALLEROTONDA

Fascia/zona: Centrale/FRAZIONE VALVORI (V.G.CESARE, VIA VITTORIO EMANUELE, CORSO DELLA REPUBBLICA)

Codice di zona: B2

Microzona catastale n.: 1

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	485	710	L			
Box	NORMALE	285	430	L			

In considerazione dei parametri sopracitati si assume il costo unitario normale minimo 485 €/mq, PU prezzo unitario = 485 €/mq

LOTTO UNICO: Piena ed intera proprietà dell'unità immobiliare censita in catasto urbano del Comune di Vallerotonda (FR) fraz. Valvori al fg. 30 p.lla 82 sub 3 graffata con la p.la 746 sub 4 alla Via G. Cesare composta di 8 vani, superficie catastale mq 171.

Vista l'ubicazione del fabbricato situato all'interno del paese, nella parte alta, per accedervi è necessario percorrere circa 200 mt a piedi attraverso scalini e non è dotato di parcheggio proprio, vista anche la distanza per accedere ai beni primari si utilizzerà il valore minimo di mercato desunto dall'Agenzia delle Entrate.

Si determina il VALORE VENALE del bene moltiplicando il PU in precedenza definito per la superficie commerciale

PU X SUP. COMM.= 485 €/mq x 171,00 = 82.935,00 € VALORE VENALE DEL BENE

DETRAZIONI

Si devono da tale valore detrarre i costi da sostenere per la ristrutturazione a carico dell'eventuale aggiudicatario e necessari all'uso dell'immobile.

Quindi si può prevedere una spesa approssimativa (infissi, impianti e altro) di circa 45.000,00 €

Si stima il Valore Venale Finale del bene,

VALORE VENALE DEL BENE	82.935,00 –
SPESE AGGIUDICATARIO	45.000,00 =
VALORE VENALE FINALE DEL BENE	37.935,00€

Arrotondato per eccesso

VALORE VENALE FINALE DEL BENE 38.000,00 € (euro trentottomila/00)



16) CONCLUSIONI

La caratterizzazione del cespite oggetto della presente Relazione Tecnica viene resa nel seguente prospetto:

LOTTO UNICO: – *piena ed intera proprietà di FABBRICATO ubicato in VALLEROTONDA (FR) frazione VALVORI alla via G. Cesare, su tre livelli composto di 8 vani, in catasto fabbricati al fog. n 30 part.lla n° 82 sub 3 graffata con la part.lla n. 746 sub 4.*

VALORE DI MERCATO 38.000,00 € (euro trentottomila)

La sottoscritta ritenendo di aver assolto al mandato del G.E.I. con tutto quanto prodotto ed argomentato, dichiara la propria disponibilità per eventuali chiarimenti si rendessero necessari.

Roccasecca 18/09/2022

il CTU
Arch. Annamaria Matassa

ELENCO ALLEGATI:

- Relazione fotografica;
- Ortofoto Frazione di Valvori
- Particolare ortofoto della zona in cui è ubicato l'immobile;
- Estratto planimetrico catastali dei beni.

