

TRIBUNALE DI CASSINO

G. E. Dr. Eleonora PANZIRONI N° 140/2010 R. ESEC. C.T.U. : ing. Carlo GIANNANDREA

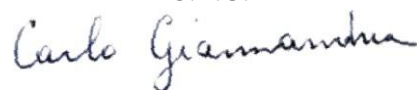
Promossa da : **MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A**

In danno di: **XXXXXX**

**INTEGRAZIONE ALLA
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

- 1) Premessa
- 2) Attestato di Certificazione Energetica
- 3) Verifica sulla possibilità di vendere i beni pignorati in più lotti
- 4) Determinazione del valore al prezzo di mercato degli immobili pignorati
- 5) Conclusioni
- 6) Allegati

Il C.T.U.



(Dott. Ing. Carlo Giannandrea)

Cassino lì 06.09.2017



1) Premessa

Il Giudice Delegato Dott.ssa Francesca ARATARI in data 18 marzo 2013, ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento in epigrafe, lo scrivente dr. ing. Carlo Giannandrea, con studio in Atina (Fr), p.zza Saturno 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Frosinone al n. 548 ed all'Albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Cassino.

Il suddetto è un incarico suppletivo che fa seguito a quello già espletato su incarico del Giudice Delegato dr. Federico Eramo, in data 19 gennaio 2011.

Contestualmente, il suddetto giudice, ha conferito al sottoscritto l'incarico di:

- redigere l'Attestato di Certificazione Energetica;
- analizzare di nuovo il valore al prezzo di mercato degli immobili pignorati (sulla base delle osservazioni avanzate dai difensori delle parti verificando anche l'opportunità di una diversa ripartizione dei lotti).

Contestualmente al conferimento dell'incarico, sono iniziate le operazioni con l'acquisizione della documentazione presente nel fascicolo.

In data 9 aprile 2013, sono stati effettuati sopralluoghi agli immobili in oggetto ed è stato redatto il relativo verbale (all. 1) alla presenza dei sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di difensore di parte, ing. xxxxxxxx consulente di parte resistente, tecnico progettista e d.l. di parte dei lavori eseguiti.

Il 30 aprile 2013 è stata consegnata la CTU, il 18 marzo 2016 è stata presentata l'istanza di autorizzazione per variazioni catastali, trasmissione dei relativi APE e proroga dei termini assegnati.

Il 14 novembre 2016 il G.E. dr. Eleonora Panzironi, autorizzava quanto richiesto nell'istanza del 18 marzo 2016.

Per quanto non modificato o integrato dalla presente relazione si conferma quanto riportato nella CTU originaria.

2) Verifica sulla possibilità di vendere i beni pignorati in più lotti

Rispetto alla suddivisione proposta nella CTU originaria, al fine di massimizzare il valore complessivo degli immobili e in considerazione del fatto che è diminuita, in generale, la disponibilità economica per investimenti immobiliari, si ritiene opportuno effettuare una diversa suddivisione in lotti. Nella nuova suddivisione ogni scala interna serve tre appartamenti e non più due, i garage, inoltre, non sono più pertinenze delle abitazioni, ma costituiscono ulteriori due lotti.

Come si evince dalla tabella sottostante il numero totale dei lotti è 8.

Con questa nuova suddivisione si è raggiunto l'obiettivo di massimizzare il valore complessivo dell'immobile e di facilitarne la collocazione sul mercato immobiliare avendo abbassato il valore dei singoli lotti.



TABELLA 1

Lotto n. 1	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo
Abitazione (piano terra)	18	99,50	36,50	
Scala (in comune con i lotti 2 - 3)	6	35,00		
Corte (in comune con i lotti 2 - 3 - 7)	14	1040,00		
Lotto n. 2	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo
Abitazione (piano 1°)	19	110,00		72,24
Scala (in comune con i lotti 1 - 3)	6	35,00		
Corte (in comune con i lotti 1 - 3 - 7)	14	1040,00		
Lotto n. 3	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo
Abitazione (piano 2°)	8	113,00		
Scala (in comune con i lotti 1 - 2)	6	35,00		
Corte (in comune con i lotti 1 - 2 - 7)	14	1040,00		
Lotto n. 4	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo
Abitazione (piano terra)	16	98,04	36,50	
Scala (in comune con i lotti 5 - 6)	9	35,00		
Corte (in comune con i lotti 5 - 6 - 7)	15	983,00		
Lotto n. 5	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo
Abitazione (piano 1°)	17	109,29		72,24
Scala (in comune con i lotti 4 - 6)	9	35,00		
Corte (in comune con i lotti 4 - 6 - 7)	15	983,00		
Lotto n. 6	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo
Abitazione (piano 2°)	11	113,00		
Scala (in comune con i lotti 4 - 5)	9	35,00		
Corte (in comune con i lotti 4 - 5 - 8)	15	983,00		
Lotto n. 7	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo
Garage	12	109,60		
Corte (in comune con i lotti 1 - 2 - 3)	14	1040,00		
Lotto n. 8	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo
Garage	13	96,90		
Corte (in comune con i lotti 4 - 5 - 6)	15	983,00		

3) Attestato di Certificazione Energetica



Il fabbricato adibito a civile abitazione, è stato realizzato in diverse fasi a partire dal 1976, gli impianti di riscaldamento sono stati ultimati nel 1989. Le abitazioni sono state concepite in modo che le due scale interne servissero rispettivamente un appartamento per piano, ognuno dotato di impianto di riscaldamento autonomo con bruciatore a gas metano.

L'edificio adibito a residenza rientra tra quelli di cui all'articolo 3, del Decreto del Presidente della Repubblica 26 agosto 1993, n. 412. In occasione del sopralluogo è stato appurato che le abitazioni non sono in possesso dell'Attestato di Certificazione Energetica per cui il sottoscritto aveva già redatto l'attestato per ogni abitazione (lotti dal n. 1 al 6) nella precedente perizia e, vista la modifica della normativa, aggiorna gli attestati alla normativa vigente confermando che le abitazioni sono tutte di classe G (all. 2).

4) Determinazione del valore al prezzo di mercato degli immobili pignorati

Caratteristiche intrinseche

Rispetto a quanto riportato nella relazione originaria del sottoscritto CTU, di fatto, nulla è variato. Anche l'Attestato di Certificazione Energetica, pur riportando come classe energetica "edificio di classe G" per ogni singolo appartamento, quindi la classificazione più bassa, è perfettamente in linea con le considerazioni tecniche effettuate nella precedente relazione.

Quindi lo stato dei luoghi, gli abitanti, l'utilizzo sono rimasti invariati.

A distanza di anni dalla scorsa relazione le caratteristiche intrinseche non sono variate quindi non ci sono variazioni percepibili.

Caratteristiche estrinseche.

Per quanto riguarda, invece, le caratteristiche estrinseche, gli aspetti significativi variati rispetto alla relazione originaria sono:

- diminuzione del valore commerciale dei beni immobili;
- diminuzione della disponibilità economica da parte di privati e di imprese;
- aumento dell'appetibilità commerciale dell'area su cui sorge il fabbricato.

I primi due punti riguardano aspetti economici a carattere nazionale che coinvolgono anche l'area del sorano mentre il terzo è specifico della zona in cui è ubicato il fabbricato.

In merito al terzo punto, per quanto fatto rilevare nel corso del sopralluogo, e successivamente verificato dal sottoscritto, l'area posta nelle immediate vicinanze del fabbricato ha incrementato notevolmente i servizi pubblici e privati.

Nel raggio di circa 100 metri, tra i servizi pubblici, sono state ubicate l'agenzia delle entrate e l'agenzia equitalia di zona, tra le attività commerciali sono stati aperti un McDonald's, i centri commerciali Maury's e OVS.



Il sig. XXXXXX ha prodotto della documentazione (all. 5) nella quale sono localizzate, in modo molto schematico, le attività esistenti nelle vicinanze dell'immobile oggetto di perizia, e mi ha informato inoltre, dell'interesse da parte del comune alla riconversione dei due complessi industriali dismessi "ex Bassetti" e "ex Paolucci liquori".

Sempre considerando l'aumento di valore dell'immobile, l'ing. XXXXX, nel corso del sopralluogo, aveva segnalato che si sarebbero potuti effettuare interventi di ampliamento e/o cambio di destinazione d'uso, in particolare dei garage, sfruttando le opportunità offerte dal regolamento edilizio comunale e/o dal piano casa.

La parte resistente, in questo modo ha voluto dare elementi da tenere in considerazione nella valutazione dell'immobile.

La diminuzione del valore commerciale medio dei beni immobili a livello nazionale nel periodo tra la CTU del maggio 2011 e questa di agosto 2017, è del 10% circa, valore questo che si ritiene congruo adottare anche nella presente perizia.

Al fine di massimizzare il valore complessivo degli immobili, in considerazione del fatto che è diminuita, in generale, la disponibilità economica si ritiene opportuno effettuare una diversa suddivisione in lotti. In particolare ogni scala interna serve tre appartamenti e non più due e i garage costituiscono ulteriori due lotti. Nella tabella seguente il prezzo base fissato, rispetto alla perizia precedente, è passato da 1.600,00 €/mq a 1.550,00 €/mq in considerazione del fatto che contestualmente è diminuito il valore commerciale degli immobili del 10% ma è aumentato del 7% per una migliorata appetibilità commerciale della zona ed è stata proposta una suddivisione in lotti più consona alle esigenze economiche del momento. Il decremento del prezzo base considerato è circa del 3%, sono stati utilizzati quindi i prezzi base riportati nella seguente tabella.

TABELLA N. 2	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo	coeff.	Sup. Convenzionale	Prezzo base	totale
Lotto n. 1								
Abitazione (piano terra)	18	99,50	36,50		100,00%	115,93	€ 1.550,00	€ 179.691,50
Scala (in comune con i sub 19 - 8)	6	35,00						
Corte (in comune con i sub 19 - 8 - 12)	14	1040,00						
Incidenza condominiale					13,00%	15,07	€ 1.550,00	€ 23.358,50
Totali						131,00		€ 203.050,00
Lotto n. 2								
Abitazione (piano 1°)	19	110,00		72,24	100,00%	142,51	€ 1.550,00	€ 220.890,50
Scala (in comune con i sub 18 - 8)	6	35,00						
Corte (in comune con i sub 18 - 8 - 12)	14	1040,00						
Incidenza condominiale					10,57%	15,06	€ 1.550,00	€ 23.343,00
Totali						157,57		€ 244.233,50
Lotto n. 3								
Abitazione (piano 2°)	8	113,00			100,00%	113,00	€ 1.550,00	€ 175.150,00
Scala (in comune con i sub 19 - 18)	6	35,00						

N° 140/2010 R. ESEC. – MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A in danno di: XXXXX

Immobilie in Sora (Fr), viale S. Domenico 22/E e 22/F - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

pag. 5



Corte (in comune con i sub 18 - 19 - 12)	14	1040,00						
Incidenza condominiale					13,33%	15,06	€ 1.550,00	€ 23.343,00
Totali						128,06		€ 198.493,00
Lotto n. 4								
Abitazione (piano terra)	16	98,04	36,50		100,00%	114,47	€ 1.550,00	€ 177.428,50
Scala (in comune con i sub 17- 11)	9	35,00						
Corte (in comune con i sub 17 - 11 - 13)	15	983,00						
Incidenza condominiale					12,20%	13,97	€ 1.550,00	€ 21.653,50
Totali						128,44		€ 199.082,00
Lotto n. 5								
Abitazione (piano 1°)	17	109,29	72,24		100,00%	141,80	€ 1.550,00	€ 219.790,00
Scala (in comune con i sub 16- 11)	9	35,00						
Corte (in comune con i sub 16 - 11 - 13)	15	983,00						
Incidenza condominiale					9,85%	13,97	€ 1.550,00	€ 21.653,50
Totali						155,77		€ 241.443,50
Lotto n. 6								
Abitazione (piano 2°)	11	113,00			100,00%	113,00	€ 1.550,00	€ 175.150,00
Scala (in comune con i sub 16- 17)	9	35,00						
Corte (in comune con i sub 16 - 17 - 13)	15	983,00						
Incidenza condominiale					12,35%	13,96	€ 1.550,00	€ 21.638,00
Totali						126,96		€ 196.788,00
Lotto n. 7								
Garage (piano terra)	12	109,60			100,00%	109,60	€ 450,00	€ 49.320,00
Corte (in comune con i sub 18 - 19 - 8)	14	1040,00						
Incidenza condominiale					25,00%	27,40	€ 450,00	€ 12.330,00
Totali						137,00		€ 61.650,00
Lotto n. 8								
Garage (piano terra)	13	96,90			100,00%	96,90	€ 450,00	€ 43.605,00
Corte (in comune con i sub 16 - 17 - 11)	15	983,00						
Incidenza condominiale					25,00%	24,23	€ 450,00	€ 10.903,50
Totali						121,13		€ 54.508,50
							Tot.	€ 1.399.248,50

TABELLA RIEPILOGATIVA

Nella presente tabella si indicano i lotti, i diritti, l'ubicazione, la consistenza, i confini, i dati catastali ed il prezzo che viene arrotondato ai cento euro rispetto alla tabella precedente.

LOTTO N.	DIRITTI	UBICAZIONE	CONSISTENZA	DATI CATASTALI	PREZZO
1 costituito da: sub. 18 appartamento beni comuni non censibili sub 6 (scala) e 14 (corte)	½ (nuda proprietà) ½ (proprietà) ½ (usufrutto vitalizio)	Comune di Sora (FR) - Viale S. Domenico 22/E, edificio 1, scala 1, interno 1, piano T	- Appartamento a piano terra costituito da ingresso, cucina- tinello, bagno, soggiorno, ripostiglio, porticato. beni comuni non censibili sub 6 (scala) e 14 (corte)	fg. 50 p.lla 1571 sub 18 ZC - 1 CAT A/2 CL 4 CONS 4,5 SUP. CAT. 107 RENDITA € 418.33	€ 203 050,00
2 costituito da:	½ (nuda proprietà)	Comune di Sora (Fr) - Viale San Domenico, 22/E, edificio 1,	- Appartamento a piano primo costituito da ingresso, 2 letto,	fg. 50 p.lla 1571 sub 19 ZC - 1	

N° 140/2010 R. ESEC. – MPS GESTIONE CREDITI BANCA S.P.A in danno di: XXXXX

Immobile in Sora (Fr), viale S. Domenico 22/E e 22/F - RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

pag. 6



sub. 19 appartamento beni comuni non censibili sub 6 (scala) e 14 (corte)	½ (proprietà) ½ (usufrutto vitalizio)	scala 1, interno 2, piano 1	corridoio, w.c., cucina-tinello soggiorno, disimpegno terrazzo beni comuni non censibili sub 6 (scala) e 14 (corte)	CAT A/2 CL 4 CONS 5,5 SUP. CAT. 122 RENDITA € 511.29	€ 244 233,50
3 costituito da: sub. 8 appartamento beni comuni non censibili sub 6 (scala) e 14 (corte)	½ (nuda proprietà) ½ (proprietà) ½ (usufrutto vitalizio)	Comune di Sora (Fr) - Viale S. Domenico 22/E, edificio 1, scala 1, interno 3, piano 2	- Appartamento a piano secondo costituito da studio, 2 letto, bagno, cucina-tinello, disimpegno beni comuni non censibili sub 6 (scala) e 14 (corte)	fg. 50 p.la 1571 sub 8 ZC - 1 CAT A/2 CL 4 CONS 5 SUP. CAT. 101 RENDITA € 464.81	€ 198 493,00
4 costituito da: sub. 16 appartamento sub 9 scala in comune con sub. 8 sub. 15 corte	¼ ¼ (nuda proprietà) ¼ ¼ (proprietà) ½ (usufrutto vitalizio)	Comune di Sora (FR) - Viale S. Domenico 22/F, edificio 1, scala 1, interno 1, piano T	- Appartamento a piano terra costituito da ingresso, cucina-tinello, bagno, soggiorno, ripostiglio, porticato. beni comuni non censibili sub 9 (scala) e 15 (corte)	fg. 50, p.la 1571 sub 16 ZC - 1 CAT A/2 CL 4 CONS 4,5 SUP. CAT. 109 RENDITA € 418.33	€ 199.082,00
5 costituito da: sub. 17 appartamento sub 9 scala in comune con sub. 8 sub. 15 corte	¼ ¼ (nuda proprietà) ¼ ¼ (proprietà) ½ (usufrutto vitalizio)	Comune di Sora (Fr) - Viale San Domenico, 22/F, edificio 1, scala 1, interno 2, piano 1	- Appartamento a piano primo costituito da ingresso, 2 letto, corridoio, w.c., cucina-tinello soggiorno, disimpegno terrazzo beni comuni non censibili sub 9 (scala) e 15 (corte)	fg. 50, p.la 1571 sub 17 ZC - 1 CAT A/2 CL 4 CONS 5,5 SUP. CAT. 122 RENDITA € 511,29	€ 241.443,50
6 costituito da: sub. 11 beni comuni non censibili sub 9 (scala) e 15 (corte)	¼ ¼ (nuda proprietà) ¼ ¼ (proprietà) ½ (usufrutto vitalizio)	Comune di Sora (Fr) - Viale San Domenico, 22/F, edificio 1, scala 1, interno 3, piano 2	- Appartamento a piano secondo costituito da studio, 2 letto, bagno, cucina-tinello, disimpegno beni comuni non censibili sub 9 (scala) e 15 (corte)	fg. 50 p.la 1571 sub 11 ZC - 1 CAT A/2 CL 4 CONS 5 SUP. CAT. 99 RENDITA € 464.81	€ 196.788,00
7 costituito da: sub. 12 beni comuni non censibili sub 14 (corte)	½ (nuda proprietà) ½ (proprietà) ½ (usufrutto vitalizio)	Comune di Sora (Fr) Viale S. Domenico snc	garage in costruzione a piano terra beni comuni non censibili sub 14 (corte)	fg. 50 p.la 1571 Sub 12 (garage) In corso di costruzione Sub 14 (corte) beni comuni non censibili	€ 61 650,00
8 costituito da: sub. 13 beni comuni non	¼ ¼ (nuda proprietà)	Comune di Sora (Fr) Viale S. Domenico snc	garage in costruzione a piano terra beni comuni non censibili sub 15 (corte)	fg. 50 p.la 1571 Sub 13 (garage) In corso di costruzione	



censibili sub 15 (corte)	1/4 1/4 (proprietà) 1/2 (usufrutto vitalizio)			Sub 15 (corte) beni comuni non censibili	€ 54 508,50
					€ 1 399 248,50

5) Conclusioni

Vista la diminuzione del valore degli immobili nel periodo tra la prima perizia e la presente, sia in ambito nazionale che locale e la minore disponibilità economica media, si è ritenuto vantaggioso optare per una diversa ripartizione dei lotti.

Pur considerando che in Italia, nel periodo considerato, si è registrato un calo del valore medio degli immobili, nel caso in oggetto, la migliorata appetibilità commerciale della zona e la suddivisione in lotti più consona alle esigenze economiche del momento, fa diminuire solo del 6% circa il valore complessivo.

Come evidenziato nelle tabelle precedenti, otto sono i lotti previsti e sei le abitazioni facenti parte dei primi sei lotti per le quali è stato redatto l'attestato di certificazione energetica.

Dal punto di vista catastale le abitazioni da 4 (i sub 7 e 10 erano abitazioni disposte su due livelli che nella presente relazione sono state suddivise rispettivamente in sub. 18 e sub. 19 - sub 16 e sub. 17) sono diventate 6. Questa variazione catastale non comporta la necessità di effettuare ulteriori lavori in quanto le sei U.I. sono del tutto autonome ed indipendenti.

Ritenendo di aver svolto esaurientemente il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, ringraziando la S.V. per la fiducia accordatami.

6) Allegati

- 1) Verbale n. 1
- 2) N. 6 Attestati di Certificazione Energetica
- 3) N. 8 planimetrie esplicative dei lotti
- 4) Rilievo fotografico
- 5) Documentazione prodotta dalla parte resistente
- 6) Tav. 1
- 7) Tav. 2

Il C.T.U.

Carlo Giannandrea

(Dr. Ing. Carlo Giannandrea)

