

STUDIO di INGEGNERIA  
**Dott. Ing. Franco GENTILUCCI**  
Portico Umberto Litti n° 1 - 03012 ANAGNI (Fr)  
Tel. Cell. 338/9078631 E-mail: fg.gentilucci@gmail.com  
C.F. GNT FNC 66R04 G591F - P. Iva 01970440606

**TRIBUNALE di FROSINONE**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**R.G.E.** - 339 / 13 del Tribunale di Frosinone

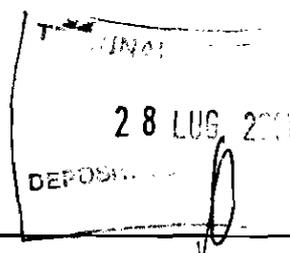
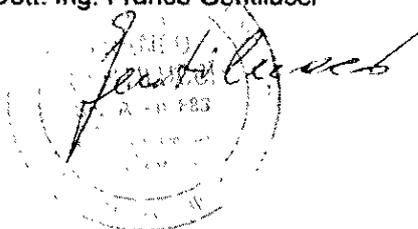
**PROMOSSA DA :** ISP CB Ipotecario srl

**CONTRO :** "PARTE DEBITRICE ESECUTATA 1"  
"PARTE DEBITRICE ESECUTATA 2"  
"PARTE DEBITRICE ESECUTATA 3"  
"PARTE DEBITRICE ESECUTATA 4"

DATA PERIZIA: 23 luglio 2014

DATA UDIENZA: 09 ottobre 2014

I.G.T.U.  
Dott. Ing. Franco Gentilucci



Ill.mo Sig. G.E. del Tribunale di FROSINONE

Dott. G. Piro



### PREMESSA

In data 04.04.2014 il G.E. Dott. Piro nominava me sottoscritto Ing. Gentilucci Franco, con studio in Anagni (Fr) portico Umberto Litti 1, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva R.G.E. n. 339/13 promossa da ISP CB Ipotecario srl contro "Parte debitrice esecutata 1", "Parte debitrice esecutata 2", "Parte debitrice esecutata 3", "Parte debitrice esecutata 4".

In quella sede, dopo aver prestato il giuramento di rito, al sottoscritto, veniva conferito l'incarico di rispondere, con relazione scritta, ai quesiti di cui all'allegato verbale (All.1)

Il giudicante, concedendomi termine di 120 giorni, fissava nuova udienza al 09.10.2014.

Le operazioni di consulenza iniziavano, previa comunicazione alle parti con Racc. A/R del 30.04.2014 (All.2), il giorno 14.05.14 con sopralluogo in Alatri (Fr), via Cavariccio. Al sopralluogo presenziava il Custode incaricato Dott. Stefano Scerrato, al cui verbale si rimanda, e la "Parte debitrice esecutata 1", "Parte debitrice esecutata 2", "Parte debitrice esecutata 3".

### Q.to 1 - DESCRIZIONE dei BENI PIGNORATI

L'immobile pignorato è situato nel Comune di Alatri (Fr) ed è costituito da:

- **Abitazione in Alatri (Fr), via Cavariccio, distinta al Fg. 80 num. 575 sub. 7 (ex sub. 5).**

L'unità urbana, a piano terra, è censita come A/2 cl. 6, vani 6.5, Rendita 402.84 euro. Situata in zona periferica, risulta accessibile dalla strada pubblica attraverso un passo carrabile, la corte esclusiva e con ingresso autonomo. Confina con strada comunale, mapp. 575 sub. 6, mapp. 576 e 944.

L'unità pignorata si sviluppa su unico livello al piano terra di un edificio bifamiliare di due piani, ed è composta da quattro camere, cucina, disimpegno, bagno e marciapiede antistante l'ingresso. Sono inoltre presenti un locale cantina e una centrale termica non comunicanti con i vani principali. Il complesso realizzato in epoche diverse ampliando il corpo principale (di costruzione anteriore al 1964), è costituito da struttura in muratura portante, recentemente ristrutturato nelle finiture delle facciate, infissi con persiane in legno, portoncino in legno, porte

interne tamburate, pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, impianto di riscaldamento a radiatori.

La superficie commerciale ragguagliata, per tener conto dei locali accessori (cantina), risulta di circa 140 mq, la superficie utile interna dei vani principali di circa 105 mq e 12 mq di cantina.

Catastalmente il bene risulta intestato a:

- "Parte debitrice eseguita 1", nata a Veroli il 10.12.1947 per 3/7 della proprietà
- "Parte debitrice eseguita 2", nata a Frosinone il 09.01.1986 per 2/7 della proprietà
- "Parte debitrice eseguita 3", nata a Frosinone il 15.06.1970 per 2/7 della proprietà

#### Q.to 2 - CONFORMITA' dei DATI CATASTALI al PIGNORAMENTO

Dal confronto tra la documentazione catastale prodotta e la nota di trascrizione del pignoramento emergono le seguenti differenze e difformità. (vedi visure catastali e visure conservatoria RR.II.

#### **All.5)**

Il diritto pignorato ai primi tre debitori (consistente rispettivamente in quote di  $3/9 + 2/9 + 2/9 = 7/9$ )

- "Parte debitrice eseguita 1", nata a Veroli il 10.12.1947 per 3/9 della proprietà
- "Parte debitrice eseguita 2", nata a Frosinone il 09.01.1986 per 2/9 della proprietà
- "Parte debitrice eseguita 3", nata a Frosinone il 15.06.1970 per 2/9 della proprietà

risulta inferiore alla quota da loro effettivamente posseduta al momento della trascrizione (consistente rispettivamente in quote di  $3/7 + 2/7 + 2/7 = 7/7 = 1/1$  piena proprietà)

- "Parte debitrice eseguita 1", nata a Veroli il 10.12.1947 per 3/7 della proprietà
- "Parte debitrice eseguita 2", nata a Frosinone il 09.01.1986 per 2/7 della proprietà
- "Parte debitrice eseguita 3", nata a Frosinone il 15.06.1970 per 2/7 della proprietà

in quanto con atto di divisione del 15.04.10, rogito notaio Rossi di Alatri, rep. 56491, trascritto con formalità n. 5892 del 30.04.2010, gli intestatari provvedevano alla divisione dei beni tra i quali l'immobile oggi eseguito.

Nello stesso atto il quarto soggetto debitore:

- "Parte debitrice eseguita 4", nato a Frosinone il 22.12.1966

cedeva la propria quota di 2/9 della proprietà.

Al momento della trascrizione del pignoramento quindi la "Parte debitrice eseguita 4" non risulta



intestataria di alcuna quota di proprietà sul bene oggetto di esecuzione.

Dal punto di vista catastale si evidenzia che il bene pignorato distinto al num. 575 sub. 5 (appartamento al piano terra) risulta attualmente distinto con il sub. 7 ottenuto dalla fusione del sub. 5 (appartamento al piano terra) con il sub. 4 (corte esclusiva).

Il pignoramento conserva la propria efficacia sul nuovo identificativo per **le quote effettivamente spettanti ai debitori al momento della trascrizione, pari a:  $3/9 + 2/9 + 2/9 = 7/9$  della proprietà.**

Q.ti 3 e 4 - **NECESSITA' di ACCATASTAMENTO / FRAZIONAMENTO**

Il fabbricato risulta accatastato e iscritto nel Catasto Urbano.

Q.to 5 - **TITOLARITA' del DIRITTO PIGNORATO, ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI**

Le ricerche effettuate presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone hanno evidenziato per l'immobile pignorato le seguenti provenienze:

- la quota di 2/9 della proprietà del bene al Fg. 80 num. 575 sub 5 (attuale num. 575 sub 7) è pervenuta alla "parte debitrice eseguita 1", "parte debitrice eseguita 2" e "parte debitrice eseguita 3" da "parte debitrice eseguita 4" in seguito a atto di divisione, rogito notaio Rossi Franco di Alatri, rep. 56491 del 15.04.10, trascritto con nota del 30.04.10, Reg. part. 5892.

#### **Provenienze nel ventennio.**

I titoli di provenienza precedenti, come attestato da certificazione notarile fornita dal Creditore Procedente, risultano anteriori al ventennio:

- Con denuncia di successione n. 29, vol. 522, del 03.02.1994, trascritta con nota formalità n. 3263 del 25.03.96, in morte di Promutico Mario, nato a Alatri il 10.12.47, relativamente al fabbricato al num. 575 sub. 2 e sub 3, (attualmente identificati con il num. 575 sub. 7) si attribuivano:

- 3/7 della proprietà alla "Parte debitrice eseguita 1", nata a Veroli il 10.12.1947
- 2/7 della proprietà alla "Parte debitrice eseguita 2", nata a Frosinone il 09.01.1986
- 2/7 della proprietà alla "Parte debitrice eseguita 3", nata a Frosinone il 15.06.1970
- 2/7 della proprietà alla "Parte debitrice eseguita 4", nato a Frosinone il 22.12.1966

- A Promutico Mario il terreno num. 575, derivante dal frazionamento del mappale 442, proveniva per affrancazione da Beneficio Parrocchiale di San Simeone e Lucia, rogito notaio Gargiullo di Alatri del 28.03.1971 rep. 2106, trascritto con nota del 23.04.1971 Reg. Part. 3464.

Dall'esame delle trascrizioni sopra specificate si riscontra la corrispondenza tra il diritto pignorato e quello spettante alle parti eseguite al momento della trascrizione del pignoramento con le osservazioni di cui al punto precedente.

#### **ISCRIZIONI e TRASCRIZIONI**

Presso la Conservatoria dei RR.II. di Frosinone risultano le seguenti iscrizioni ipotecarie e trascrizioni di pignoramenti (vedi elenco **All. 5**):

#### **Iscrizioni**

1) Iscrizione Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo fondiario, atto notaio Raponi Francesco, rep. 41832/17737 del 14.09.07, nota del 17.09.07, Reg. part. 7051 a favore di Intesa San Paolo spa con sede in Torino, *contro*:

- "Parte debitrice eseguita 1" per 3/9 della proprietà
- "Parte debitrice eseguita 2" per 2/9 della proprietà
- "Parte debitrice eseguita 3" per 2/9 della proprietà
- "Parte debitrice eseguita 4" per 2/9 della proprietà

del bene in Alatri Fg. 80 num. 575 sub 5 (attuale sub. 7).



#### **Trascrizioni**

1) Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobiliare del Tribunale di Frosinone rep. 3673 del 30.09.13, nota del 23.10.13, Reg. gen. 20723, Reg. part. 14682 a favore di ISP CB IPOTECARIO srl con sede in Milano, *contro*:

- "Parte debitrice eseguita 1" per 3/9 della proprietà
- "Parte debitrice eseguita 2" per 2/9 della proprietà
- "Parte debitrice eseguita 3" per 2/9 della proprietà
- "Parte debitrice eseguita 4" per 2/9 della proprietà

del bene in Alatri Fg. 80 num. 575 sub 5 (attuale sub. 7).

#### **Q.to 6 - COMPLETEZZA della DOCUMENTAZIONE**

La documentazione prodotta dal creditore precedente risulta costituita da certificato notarile attestante la provenienza dei beni oltre il ventennio, nota di trascrizione del pignoramento, visure catastali, porzione di mappa. Le planimetrie sono state reperite dal CTU (vedi **All. 5**).

**Q.to 7 - UTILIZZAZIONE dei BENI**

L'immobile pignorato in Alatri è destinato a uso residenziale.

**Q.to 7 - REGOLARITA' URBANISTICA**

L'unità pignorata risultano costruita in epoche successive come ampliamento di un fabbricato di vecchia costruzione, precedente al 01.09.67.

Le porzioni di recente edificazione al piano terra sono oggetto di condono ai sensi della L. 724/94 e smi, (vedi domanda del 31.03.95 prot. 6702 pos. 1439 del Comune di Alatri).

In particolare risultano oggetto di sanatoria una delle camere da letto e il locale cantina compresi nel compendio esecutato e una ulteriore superficie per cantina e locali di sgombero attualmente compresi nel sub. 6 (non oggetto di procedura) meglio rappresentati nelle allegate planimetrie di condono.

L'istanza risulta accoglibile; per il completamento dell'iter amministrativo e per il rilascio della concessione in sanatoria l'Ufficio Tecnico Comunale con lettera prot. 30089 del 27.09.07 ha richiesto documentazione integrativa (certificato di idoneità statica e sismica e dichiarazione attestante il reddito nel 1993) (vedi **All. 6**)

Gli importi dovuti per oblazione e oneri concessori risultano versati. Per il completamento della pratica si prevede un costo di circa **5'000,00 euro** per spese tecniche.

**Q.to 8 - FORMAZIONE di LOTTI**

Il bene pignorato costituisce una unità urbana da vendere in unico lotto:

**LOTTO UNICO – Quota di 7/9 della proprietà di un'abitazione in Alatri (Fr), via Cavariccio, distinta al Fg. 80 num. 575 sub. 7, censita A/2 cl. 6, vani 6.5, Rendita 402.84 euro. Situata in zona periferica, accessibile dalla strada pubblica attraverso la corte esclusiva. Confina con strada comunale, mapp. 575 sub. 6, mapp. 576 e 944. Al piano terra di un edificio bifamiliare di due piani, è composta da quattro camere, cucina, disimpegno, bagno, cantina e centrale termica. Presenta struttura in muratura portante, finiture delle facciate a intonaco tinteggiato, infissi con persiane in legno, portoncino in legno, porte interne tamburate, pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, impianto di riscaldamento a radiatori. La superficie commerciale ragguagliata risulta di circa 140 mq. Per l'immobile è stata presentata istanza di condono ai sensi della L.724/94 ancora da completare (oneri detratti dall'importo a base d'asta).**

**Q.to 9 - BENI INDIVISI (FRAZIONABILITA' dei BENI in COMPROPRIETA')**

L'immobile risulta pignorato nella quota di 7/9 della proprietà; non è possibile frazionare le quote di



comproprietà.

#### Q.to 10 / 11 - STATO di OCCUPAZIONE dei BENI / VALORE LOCATIVO

L'immobile costituisce abitazione di residenza del debitore, si omette la stima del valore locativo.

#### Q.to 12 - ONERI e VINCOLI GRAVANTI sui BENI

Sul bene non sono stati riscontrati vincoli artistici, storici o alberghieri, di inalienabilità, demaniali o usi civici.

Secondo quanto stabilito all'art. 3 dell'atto di divisione rogito notaio Rossi del 15.04.10 trascritto con formalità 5892 del 30.04.10, nel sottosuolo della corte al sub 7 sono presenti tubazioni e condutture interrato funzionali agli impianti del sub 6 del piano primo. Nello stesso articolo si costituisce, per destinazione del padre di famiglia, una servitù gratuita e perpetua a favore del sub. 6 (piano primo) per "diritto di accesso per la manutenzione degli impianti" presenti nel sottosuolo.

#### Q.to 13 - VALORE di MERCATO dei BENI

Prima di effettuare la valutazione dei beni pignorati, si procede alla descrizione delle principali caratteristiche e degli elementi che ne influenzano il valore di mercato:

Beni in Alatri: sono situati in via Cavariccio, in zona periferica, situata nella frazione di Tecchiena di Alatri facilmente raggiungibile sia con mezzi pubblici che privati.

La zona risulta caratterizzata da edilizia di tipo residenziale e rurale. Le costruzioni risultano dotate di aree di parcheggio nei lotti di proprietà; gli edifici di interesse pubblico (sede comunale, Uffici postali e bancari, scuole ecc) e le attività commerciali sono ubicate nella vicina frazione di Tecchiena e nel centro cittadino raggiungibili soltanto con mezzi.

Le caratteristiche del fabbricato sono state già descritte nelle pagine precedenti; si richiamano gli aspetti che possono influenzare la stima del probabile valore di mercato:

Tipologia: abitazione indipendente

Anno di costruzione: anni 60 (> 50 anni) e ampliato nei primi anni 90

Rifiniture: modesta qualità,

Stato di conservazione: oggetto di recente manutenzione esterna, richiede interventi interni

Per la valutazione si adotta un procedimento di stima per confronto basato sull'andamento del mercato immobiliare locale di beni con simili caratteristiche.

Dall'elaborazione dei dati in possesso del CTU, considerando i valori medi unitari per:

- Abitazioni in tipologia "abitazioni indipendenti" in zona periferica, nel Comune di Alatri (età > 50 anni, abitabile con corte esclusiva) ..... 1'100,00 euro/mq  
si stima il seguente più probabile valore di mercato al lordo delle decurtazioni per oneri gravanti sull'immobile, così definito:

**Abitazione in via Cavariccio,**

Superficie commerciale 140 mq: 1'100,00 euro/mq x 140 mq = **154'000,00 euro**

**TOTALE LORDO STIMATO: 154'000,00 euro**

Il valore necessita di decurtazione in considerazione della quota pignorata, della vetustà e dei costi di sanatoria, si ha, in cifra tonda:

**TOTALE NETTO STIMATO (LOTTO UNICO):**

$7/9 \times 154'000,00 \text{ euro} \times 0.7 - 5'000,00 \text{ euro} = \underline{\underline{78'800,00 \text{ euro}}}$

Il lotto di vendita quindi, come già descritto in uno dei paragrafi precedenti, sarà così distinto:

**LOTTO UNICO – Quota di 7/9 della proprietà di un'abitazione in Alatri (Fr), via Cavariccio, distinta al Fg. 80 num. 575 sub. 7, censita A/2 cl. 6, vani 6.5, Rendita 402.84 euro. Situata in zona periferica, accessibile dalla strada pubblica attraverso la corte esclusiva. Confina con strada comunale, mapp. 575 sub. 6, mapp. 576 e 944. Al piano terra di un edificio bifamiliare di due piani, è composta da quattro camere, cucina, disimpegno, bagno, cantina e centrale termica. Presenta struttura in muratura portante, finiture delle facciate a intonaco tinteggiato, infissi con persiane in legno, portoncino in legno, porte interne tamburate, pavimenti e rivestimenti in piastrelle ceramiche, impianto di riscaldamento a radiatori. La superficie commerciale ragguagliata risulta di circa 140 mq. Per l'immobile è stata presentata istanza di condono ai sensi della L.724/94 ancora da completare (oneri detratti dall'importo a base d'asta).  
Importo a base d'asta = 78'800,00 euro**

Il sottoscritto, ringraziando per la fiducia accordatagli, rassegna la presente relazione e rimane a disposizione per qualunque ulteriore chiarimento.

Si allega la documentazione di cui all' "Elenco Allegati".

Frosinone, li 23.07.2014

Il C.T.U. - Ing. Franco Gentilucci

## ELENCO ALLEGATI

- All. 1** - Copia Verbale con quesiti;
- All. 2** - Copia lettere e comunicazioni alle parti;
- All. 3** - Verbale delle operazioni di sopralluogo;
- All. 4** - Rilievo fotografico;
- All. 5** - Visure Catastali (visure + porzione mappa e planimetria)  
Visure Conservatoria RR. II. (visure + nota trascrizione);
- All. 6** - Documentazione urbanistica e atti di sanatoria
- All. 7** - Scheda "Modulo di verifica"
- All. 8** - Schede "Descrizione immobili Lotto Unico",
- All. 9** - CD Rom contenente file perizia, file "Modulo di verifica", file "Descrizione immobili Lotto Unico", files (mappa e planimetrie); files fotografie, parcella CTU.
- All. 10** - CD Rom contenente dati per la pubblicità della vendita
- All. 11** - Parcella onorario e spese

