

TRIBUNALE DI CASSINO SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. Dott. LORENZO SANDULLI

R.G. E.I. n. 140/2010

Parti: DOVALUE SPA N.Q. Proc. Spec. di SIENA NPL 2018 Srl
(già MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA)

Debitore: XXXXXXXX

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1 - INCARICO

Con provvedimento in data 21/03/2023 il **G.E. Dott. LORENZO SANDULLI** ha nominato lo scrivente Ing. GIUSEPPE CHIOTA, con studio professionale in Formia in Viale Unità d'Italia, n. 78 – 04023 – FORMIA (LT), email: gchiota@studioassociatochiota.191.it, pec: giuseppeschiota@ingpec.eu, tel.: 0771790067, cell.: 3357087299, per **“provvedere ad un aggiornamento peritale”** relativo alle Relazioni di C.,T.U. già redatte dall'Ing. CARLO GIANNANDREA, C.T.U. incaricato in precedenza.



2 - PREMESSA

Prima dello scrivente Ing. GIUSEPPE CHIOTA, era stato incaricato C.T.U. l'Ing. CARLO GIANNANDREA che aveva redatto:

- RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO datata 30/05/2011;
- INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO datata 30/09/2013;
- INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO datata 06/09/2017;

di cui l'ultima è quella che ha definito e stimato per ultimo, per i fini della presente ESECUZIONE, i beni immobili in questione siti in SORA, in Viale S. Domenico n. 22/E e n. 22/F (l'accesso è da vialetto dipartentesi da Viale S. Domenico, dopo breve tratto), distinti nel Catasto di SORA al F. 50 Part. N. 1571, consistenti in:

A - Palazzina residenziale con copertura a tetto a più falde, articolata in tre piani (P.T., P.1° e P.2°), con forma planimetrica generale rettangolare con lato lungo in direzione nord-sud (circa) e n. 6 unità immobiliari per abitazioni civili, con superficie coperta (al P.T.) di mq 298 compresi i due porticati del P.T. e di mq 228 al netto dei porticati, con due scale interne in posizione centrale (una per le unità site nel lato nord e una per quelle site nel lato sud); le 6 abitazioni civili costituiscono i **Lotti** individuati con i numeri **dal n. 1 al n. 6** nella C.T.U. del 06/09/2017, come riportato di seguito con riferimento alla **TABELLA n. 1** della stessa C.T.U.:

- nella metà circa lato sud:



- **Lotto n. 1**, abitazione P.T., Sub. 18
- **Lotto n. 2**, abitazione P.1°, Sub. 19
- **Lotto n. 3**, abitazione P.2°, Sub. 8
- nella metà circa lato nord:
 - **Lotto n. 4**, abitazione P.T., Sub. 16
 - **Lotto n. 5**, abitazione P.1°, Sub. 17
 - **Lotto n. 6**, abitazione P.2°, Sub. 11

Tali **Lotti** comprendono, oltre alle abitazioni, le pertinenti quote delle opere condominiali della palazzina (tra cui le due scale distinte in Catasto con **Sub. 6** per i **Lotti** nel lato sud, e **Sub. 9** per i **Lotti** nel lato nord), e delle due corti esterne (consistenti in ampi piazzali pavimentati ed in aree a verde sistemate a prato) così distinte in Catasto ed attribuite:

- Sub. 14, sita nel lato nord per corte delle abitazioni **Lotti n. 1, n. 2** e **n. 3** e della tettoia **Lotto n. 7** (individuata di seguito);
- Sub 13, sita nel lato sud, per corte delle abitazioni **Lotti n. 4, n. 5** e **n. 6** e della tettoia **Lotto n. 8** (individuata di seguito);

ricavate dalla superficie totale del terreno di pertinenza (in Catasto mq 2520) al netto della superficie coperta dalla costruzione.

B - N. 2 Tettoie per garage auto, con strutture di c.a. e copertura a tetto, con superfici coperte rispettivamente di mq 109,60 (tettoia lato nord) e mq 96,90 (tettoia lato sud), costituenti i **due Lotti n. 7 e n. 8**:

- nel lato nord della corte:
 - **Lotto n. 7**, garage P.T., Sub. 12;
- nel lato sud della corte:



- **Lotto n. 8**, garage P.T., Sub. 13.

Tali **Lotti** comprendono, oltre ai garage, le pertinenti quote condominiali relative alle due corti esterne di cui sopra.

Per quanto relativo a diritti di proprietà e di usufrutto, costituzione dei lotti, caratteristiche degli immobili, legittimità edilizia ed urbanistica, accatastamento, APE ed altro pertinente, vale quanto è esposto in merito nelle tre RELAZIONI DI C.T.U. dell'Ing. GIANNANDREA citate in precedenza: infatti l'incarico allo scrivente è di **“provvedere ad un aggiornamento peritale”**, cioè sostanzialmente di indicare i valori attuali.

3 - ACCERTAMENTI

Per gli accertamenti di sua competenza, lo scrivente è stato presente in Sora presso i beni in questione nei giorni 21/04/2023, 12/05/2023 e 08/06/2023, come da Verbali All. 1, 2 e 3, ed ha riscontrato che:

a) CONDIZIONI DEGLI IMMOBILI:

Gli immobili sono in buone condizioni di conservazione ed uso, salvo necessità di alcune opere di manutenzione presso i prospetti di rilievo non sostanziale e connesse con l'età della realizzazione, come risulta anche dalla Documentazione Fotografica All. 8.

b) STATO DI OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili sono abitati dai debitori e loro familiari come riportato di seguito:

- **Lotto n. 1**, abitazione P.T., Sub. 18: XXXXX
- **Lotto n. 2**, abitazione P.1°, Sub. 19: XXXXX



- **Lotto n. 3**, abitazione P.2°, Sub. 8: XXXXXXXXcon 3 figli;
 - **Lotto n. 4**, abitazione P.T., Sub. 16: XXXXXXX
 - **Lotto n. 5**, abitazione P.1°, Sub. 17: XXXXXXXX;
 - **Lotto n. 6**, abitazione P.2°, Sub. 11: XXXXXXXX
 - **Lotto n. 7**, tettoia per garage P.T., Sub. 12: gli utilizzatori dei lotti n. 1, 2 e 3;
 - **Lotto n. 8**, tettoia per garage P.T., Sub. 13: per gli utilizzatori dei lotti n. 4, 5 e 6.
- c) Le due unità abitative al piano terra della palazzina non sono definite come rappresentato nella C.T.U. del 06/09/2017 e nel Catasto, perché mancano le rispettive porte di accesso dai due androni scala ed il setto murario di separazione tra le due unità stesse, cioè tra gli ambienti per ingresso delle due unità;
- d) Le sei unità abitative non hanno impianti elettrici indipendenti: infatti ogni unità ha un proprio quadretto elettrico al piano a cui fanno capo i circuiti di ogni unità, ma non hanno un proprio contatore, e per tutta la palazzina vi sono solo due contatori, uno per ogni tre unità di metà palazzina (con divisione verticale della stessa), ubicati nella recinzione in corrispondenza dei cancelli di accesso; esiste anche un terzo contatore per energia trifase per alimentazione della pompa e delle altre apparecchiature dell'impianto idrico condominiale delle corti esterne.



- e) Le sei unità non hanno impianti del gas metano (per cucina e riscaldamento) indipendenti, ma vi sono solo due contatori ubicati nella recinzione come al n. 3): uno per ogni metà palazzina (divisione in verticale della palazzina); inoltre per riscaldamento ed acqua calda vi sono solo due caldaie in ogni metà palazzina: una per le due unità a P.T. e P. 1° e l'altra per l'unità al P. 2°.
- f) Le sei unità non hanno impianti idrici indipendenti e vi sono solo due contatori: uno per le tre unità di ogni metà palazzina.
- g) Perché le sei unità abbiano tutte indipendenza funzionale è necessario che:
- le due unità al P.T. siano definite con realizzazione delle due porte di accesso e del setto murario di cui al n. 2;
 - gli impianti elettrici, del gas ed idrici attualmente sono realizzati per l'indipendenza di ogni metà palazzina come prima esposto, e perché ogni unità di metà palazzina sia indipendente è necessario che gli impianti esistenti siano adeguatamente modificati ed integrati, realizzando:
 - . modifiche ed integrazioni per l'indipendenza funzionale degli impianti di ogni unità immobiliare che i proprietari delle varie unità dovranno consentirsi reciprocamente anche applicando le norme in materia di Condominio (con eventuale Regolamento ed altro pertinente) per la ripartizione di spese comuni; per tal fine l'intervento più semplice ed economico che si può realizzare è l'introduzione, per ogni gruppo di unità servite da un contatore esistente, di subcontatori che consentano la registrazione dei consumi di ogni unità in modo da ripartire il consumo totale registrato dal contatore esistente in relazione ai consumi registrati dai subcontatori delle singole unità; si precisa che è possibile realizzare anche l'indipendenza totale delle unità montando contatori totalmente indipendenti per ognuna di esse collocati nella recinzione, ma si accantona tale possibilità (rimandando la decisione agli acquirenti) perché comporterebbe



realizzazione di nuove linee (per elettricità, acqua e gas) con opere murarie ed impiantistiche di rilievo, certamente molto più costosa;

- . in ognuna delle unità **Lotto n. 2** e **Lotto n. 5** al piano primo dovrà essere aggiunta una nuova caldaia per il riscaldamento a gas con le altre apparecchiature necessarie (linee gas e contatori) per corretta ed adeguata funzionalità e per gestire e ripartire le spese per i consumi tra le due unità: in merito vale quanto già esposto in precedenza per gli altri impianti.

- h) Mancano le opere per la materializzazione del confine tra le due corti per piazzali ed aree a verde in cui è frazionato il terreno di pertinenza: a ciò potranno provvedere gli attributari dei **Lotti**, se lo riterranno necessario, ripartendo i costi delle realizzazioni relative con le disposizioni pertinenti del Codice Civile.

STIMA

La stima è stata adeguata, rispetto alle precedenti “RELAZIONI di CTU”, ai valori attuali del mercato degli immobili in Sora e sono stati adeguati anche i coefficienti ed i criteri per il calcolo delle superfici convenzionali delle unità a base della determinazione dei valori delle stesse. Infatti, con indagini eseguite presso l’O.M.I. (All. 7) e presso Agenzie Immobiliari di Sora, sono state acquisite informazioni relative ai valori immobiliari correnti nella zona in questione ed è stato rilevato che i valori commerciali attuali degli immobili sono più bassi rispetto a quelli indicati dall’Ing. GIANNANDREA nella C.T.U. del 06/09/2017 redatta per ultimo.



In merito, il riferimento è alla RELAZIONE di C.T.U. del 06/09/2017 dell'Ing. GIANNANDREA, redatta per ultimo, ed in particolare alla suddivisione in **Lotti** ed alla stima degli immobili riportate in **n. 3 Tabelle** esemplificative:

- **TABELLA 1:** con la formazione dei **Lotti**;
- **TABELLA 2:** con la stima dei **Lotti**;
- **TABELLA RIEPILOGATIVA:** con indicazione di **Lotti**, diritti, ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo di stima.

In relazione al tipo di incarico ricevuto ed alle ulteriori disposizioni ricevute dal G.E. in relazione alle richieste formulate dallo scrivente con le note del 16/05/2023 (All. 4) e del 12/06/2023 (All. 5) ed accettate, e di comunicazione dello stesso G.E. dell'1/8/2023 (All. 6), lo scrivente ritiene di non variare l'impostazione della individuazione e della indicazione dei valori degli immobili delle **3 TABELLE** della suddetta C.T.U. e di adeguare solo i valori di stima in conseguenza delle variazioni che derivano dall'aggiornamento dei valori immobiliari, dei coefficienti utilizzati per ricavare le superfici convenzionali e di quanto altro pertinente.

Per quanto pertinente alla stima degli immobili, va aggiunto che gli ambienti interni delle abitazioni, che furono realizzati con materiali di ottima qualità e caratteristiche, sono in ottimo stato di conservazione ed uso, che l'intero complesso è ben recintato e vi si accede da due ampi ed eleganti cancelli elettrici, che l'ampio terreno per corti circostanti la palazzina è definito con ampie pavimentazioni esterne in cemento



decorativo e con corti a verde tenute a prato, come dalla Documentazione Fotografica Alleg. 8.

Va anche considerato che gli immobili in questione possono considerarsi essere in una zona che è estensione del centro urbano di Sora per contiguità con lo stesso e perchè Viale S. Domenico è un'importante arteria urbana: infatti vi sono tutti i servizi civili, importanti attività pubbliche (Agenzia Entrate, ecc.) e private (grandi centri commerciali e negozi ed esercizi pubblici di ogni tipo) e costruzioni residenziali di vario tipo. I valori degli immobili, però, rispetto a quanto è nella C.T.U. del 06/09/2017, sono minori a causa di diversi motivi connessi alle condizioni dell'economia nazionale e delle condizioni particolari dell'economia della Città di Sora.

In relazione a tutto ciò lo scrivente C.T.U. ***“provvede all'aggiornamento peritale”*** conservando lo schema delle **3 TABELLE** della C.T.U. dell'Ing. GIANNANDREA per i riferimenti generali, ma adeguandole nella parti relative alla stima dei valori delle unità con:

- aggiornamento ai valori al mq attuali del mercato avendo conto dei valori indicativi generali attuali dell'O.M.I. ed anche delle Agenzie Immobiliari di Sora, ma avendo anche conto anche di quanto deriva dalle caratteristiche specifiche degli immobili; infatti, poiché i valori indicativi generali attuali dell'O.M.I. sono riferiti a tipi edilizi generici e ad uno specifico periodo temporale, una stima pertinente deve avere conto anche delle caratteristiche intrinseche e specifiche degli immobili come ubicazione, esposizione, fruibilità, probabile costo di costruzione



- con deduzione dell'invecchiamento, qualità delle finiture, condizioni di conservazione.;
- adeguamento dei coefficienti per il calcolo delle Superfici Convenzionali a valori più vicini ai riferimenti normativi;
 - sottrazione dei costi degli interventi da eseguire per definizione degli ingressi e/o accessi alle due unità al P.T. (**Lotti n. 1 e n. 4**) e per i lavori da eseguire per l'indipendenza funzionale di tutti gli impianti di tutte le unità;

ed il risultato è riportato nelle tre **TABELLE** che seguono:

- **TABELLA 1:** con la formazione dei **Lotti**;
- **TABELLA 2:** con la stima dei **Lotti**;
- **TABELLA RIEPILOGATIVA:** con indicazione di **Lotti**, diritti, ubicazione, consistenza, confini, dati catastali e prezzo di stima;

con data della presente RELAZIONE di C.T.U. e nome dello scrivente:



TABELLA 1 – Edificio distinto in Catasto al F 50 Part. 1571

LOTTO N.1	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo
Abitazione (piano terra)	18	98,00	35,00	
Scala (in comune con i lotti 2 – 3)	6	16,00		
Corte (in comune con i lotti 2 – 3 - 7)	14	1040,00		

LOTTO N.2	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo
Abitazione (piano 1°)	19	108,00		71,00
Scala (in comune con i lotti 1 – 3)	6	16,00		
Corte (in comune con i lotti 1 – 3 - 7)	14	1040,00		

LOTTO N.3	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo
Abitazione (piano 2°)	8	111,00		
Scala (in comune con i lotti 1 – 2)	6	16,00		
Corte (in comune con i lotti 1 – 2 - 7)	14	1040,00		

LOTTO N.4	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo
Abitazione (piano terra)	16	98,00	35,00	
Scala (in comune con i lotti 5 – 6)	9	16,00		
Corte (in comune con i lotti 5 – 6 - 7)	15	983,00		

LOTTO N.5	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo
Abitazione (piano 1°)	17	108,00		71,00
Scala (in comune con i lotti 4 – 6)	9	16,00		
Corte (in comune con i lotti 4 – 6 - 7)	15	983,00		

LOTTO N.6	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo
Abitazione (piano 2°)	11	111,00		
Scala (in comune con i lotti 4 – 5)	9	16,00		
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		

Formia, 21/09/2023

Ing. GIUSEPPE CHIOTA



TABELLA 2 – Edificio distinto in Catasto al F 50 part. 1571

	Sub.	Sup.	Portico	Terrazzo	Coeff.	Sup. Conv.	Prezzo base	Totale
LOTTON.1								
abitaz P.T.	18	98,00	35,00		35%	110,25	€ 1.050,00	€ 115.762,50
scala(in comune con Sub 19-8)	6	16,00						
corte(in comune con sub 19-8-12)	14	1040,00			5%*29%	15,08	€ 1.050,00	€ 15.834,00
deduz. porta ingresso e settomur.								-€ 4.500,00
deduzione adeguamento impianti								-€ 4.500,00
TOTALE								€ 122.596,50
LOTTON.2								
abitaz P.1	19	108,00		71,00	25%	125,75	€ 1.050,00	€ 132.087,50
scala(in comune con Sub 18-8)	6	16,00						
corte(in comune con sub 18-8-12)	14	1040,00			5%*33%	17,16	€ 1.050,00	€ 18.018,00
deduzione adeguamento impianti								-€ 4.500,00
deduzione caldaia riscaldamento								-€ 3.500,00
TOTALE								€ 142.055,50
LOTTON.3								
abitaz P.2	8	111,00				111,00	€ 1.050,00	€ 116.550,00
scala(in comune con Sub 19-18)	6	16,00						
corte(in comune con sub 18-19-12)	14	1040,00			5%*30%	15,60	€ 1.050,00	€ 16.380,00
deduzione adeguamento impianti								-€ 4.500,00
TOTALE								€ 128.430,00
LOTTON.4								
abitaz P.T.	16	98,00	35,00		35%	110,25	€ 1.050,00	€ 115.762,50
scala(in comune con Sub 17-11)	9	16,00						
corte(in comune con sub 17-11-13)	15	983,00			5%*29%	14,25	€ 1.050,00	€ 14.962,50
deduz. porta ingresso e settomur.								-€ 4.500,00
deduzione adeguamento impianti								-€ 4.500,00
TOTALE								€ 121.725,00
LOTTON.5								
abitaz P.1	17	108,00		71,00	25%	125,75	€ 1.050,00	€ 132.087,50
scala(in comune con Sub 16-11)	9	16,00						
corte(in comune con sub 16-11-13)	15	983,00			5%*34%	17,71	€ 1.050,00	€ 18.595,50
deduzione adeguamento impianti								-€ 4.500,00
deduzione caldaia riscaldamento								-€ 3.500,00
TOTALE								€ 142.633,00
LOTTON.6								
abitaz P.2	11	111,00				111,00	€ 1.050,00	€ 116.550,00
scala(in comune con Sub 16-17)	9	16,00						
corte(in comune con sub 16-17-13)	15	983,00			5%*30%	14,71	€ 1.050,00	€ 15.445,50
deduzione adeguamento impianti								-€ 4.500,00
TOTALE								€ 127.495,50
LOTTON.7								
garage	12	109,60			28%	30,69	€ 1.050,00	€ 32.224,50
corte(in comune con sub 18-19-8)	14	1040,00			5%*8%	4,16	€ 1.050,00	€ 4.368,00
deduzione adeguamento impianti								-€ 1.500,00
TOTALE								€ 35.092,50
LOTTON.8								
garage	13	96,90			28%	27,13	€ 1.050,00	€ 28.486,50
corte(in comune con sub 16-17-11)	15	983,00			5%*75%	3,44	€ 1.050,00	€ 3.612,00
deduzione adeguamento impianti								-€ 1.500,00
TOTALE								€ 30.598,50
TOTALE							€	850.626,50