



**TRIBUNALE DI CASSINO**  
**SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## **Relazione Tecnica del CTU e Stima**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E.I. n. 105/2024**

**Giudice dell'Esecuzione: Dott. Lorenzo Sandulli**

Promossa da: **Ce.Di. Sigma Campania S.p.a.;**

Contro: [REDACTED]

**C.T.U.: Arch. Paolo Giannitelli**



## INDICE RELAZIONE:

1. PREMESSA	pag. 3
2. RISPOSTA AI QUESITI	pag. 4
3. FOGLIO RIASSUNTIVO	pag. 16
4. ALLEGATI	

1. Copia verbale di sopralluogo.
2. Documentazione fotografica.
3. Planimetria quotata rilievo stato di fatto.
4. Titolo di proprietà.
5. Atto di provenienza (successione).
6. Copia licenza edilizia fabbricato, con elaborato grafico.
7. Copia certificato agibilità.
8. Planimetria catastale.
9. Visura catastale aggiornata al 20/01/2025.
10. Ispezione ipotecaria aggiornata al 12/03/2025.



## 1. PREMESSA

Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione immobiliare

Relazione di consulenza tecnica e di stima circa la causa promossa da **Ce.Di. Sigma Campania S.p.a.**, contro [REDACTED], esecuzione immobiliare R.G.E.I. n. 105/2024.

Ad evasione dell'incarico ricevuto dalla S.V.I., con nomina del 03/01/2025, io perito ho proceduto il giorno mercoledì 12 febbraio 2025 ai necessari sopralluoghi in Via Guglielmo Marconi n. 24 nel Comune di Castelforte (LT) per effettuare i rilievi e gli accertamenti di cui al mandato affidatomi.

Esaminati sotto il profilo tecnico gli atti di causa, esaminata la documentazione ipo-catastale e compiuti i lavori di rilevamento dei luoghi, ho redatto il seguente rapporto per rispondere ai quesiti assegnati dalla S.V.I. e per eseguire la stima dell'immobile.

Tali quesiti sono riportati dal punto 1) al 16) come riportato nella formula espressa dal Giudice del Tribunale di Cassino.

### PREMESSO

- che il Giudice dell'esecuzione rinviava la procedura all'udienza del 11/06/2025;
- che, così come disposto al punto 8 del modello "Compiti esperto Stimatore" del tribunale di Cassino, il sottoscritto deve inviare almeno 30 giorni prima dell'udienza copia del proprio elaborato ai creditori ed al debitore;
- che da quanto emerso dagli atti processuali l'esecuzione formulata, a carico della "[REDACTED]", grava sulla proprietà immobiliare ubicata nel Comune di Castelforte (LT) con accesso pedonale da Via Guglielmo Marconi n. 24, in virtù dell'azione procedurale promossa dalla "Ce.Di. Sigma Campania S.p.a."; giusto pignoramento immobiliare notificato alla "[REDACTED]", in persona dell'amministratore unico p.t. Signor [REDACTED], presso la sua sede legale, in data 19 luglio 2024 (cron. n. 2343/C) e riconsegnato dall'UNEP in data 31 luglio 2024; d) la copia digitale della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento effettuata in data 7 agosto 2024 all'Agenzia delle Entrate –



Direzione provinciale di Latina – Ufficio provinciale Territorio Servizio di pubblicità immobiliare al n. 21270 di reg. gen. al n. 16692 di reg. part.;

- che l'allegato elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni relative all'immobile pignorato è aggiornato alla data 12 marzo 2025;

## 2. RISPOSTA AI QUESITI

### **Quesito n. 1: Descrizione del bene**

L'immobile con destinazione commerciale oggetto di stima è situato nel Comune di Castelforte (LT), in centro città al piano terra fronte strada con accesso diretto da Via Guglielmo Marconi n. 22 e 24 (sono apposti anche nuovi numeri civici n. 24 e 26 non c'è accesso dalla scala condominiale).

In catasto fabbricati del comune di Castelforte individuato al foglio 35, p.lla 431, sub 1, Cat. C/1 Classe 5 consistenza mq 94, Superficie Catastale mq 105, Rendita € 1.223,38. Correlato in catasto terreni foglio 35 p.lla 431.

L'edificio del quale fa parte è situato in centro città in una strada secondaria, confina a nord-ovest con Via G. Marconi, a nord-est con distacco su altro fabbricato, a sud-ovest con un' area verde privata, a sud-ovest con distacco su altro fabbricato; consta di 4 piani fuori terra con un corpo scala con accesso da Via Marconi.

L'unità ha una superficie calpestabile di mq 100 ca e commerciale di mq 111 (comprendete le pareti esterne), l'altezza interna è di mt 4,35, ha due ampie vetrine su Via Marconi che permettono l'accesso.

È presente un controsoffitto in profili di alluminio e polistirolo sul quale sono posizionati gli apparecchi illuminanti, i rilevatori di fumo e i diffusori della climatizzazione.

L'immobile è costituito da un unico ambiente con una partizione leggera in pannelli che individua un ambiente usato come deposito. Attualmente l'immobile è utilizzato come attività commerciale di vendita alimentare in collegamento, a mezzo di apertura interna, con altro ambiente individuato con il sub 2 con accesso sempre da Via Guglielmo Marconi.

La pavimentazione è in marmo in mediocri condizioni, le pareti sono pitturate e parzialmente ricoperte con pannellatura di rivestimento in legno tutto in buone condizioni. Gli infissi esterni delle due vetrine su Via Marconi sono in alluminio con vetro singolo e serranda avvolgibile in ferro a maglia tradizionale, le finestre sul perimetro sono tutte dotate di avvolgibili in plastica con



avvolgimento a cinghia ma internamente nascoste dai pannelli per cui non è stato possibile valutarne la condizione o la struttura.

L'immobile è dotato di impianto di climatizzazione unico per entrambi gli ambienti dell'attività commerciale esistente, l'impianto elettrico appare visivamente in buone condizioni, non è stata fornita dalla proprietà alcuna certificazione, sono presenti anche dei rilevatori di fumo per l'antincendio. L'immobile è fornito di adduzione idrica, elettrica e collegato alla fognatura comunale. Le condizioni interne sono buone e non necessitano di interventi di manutenzione particolari se non la verifica della conformità degli impianti e una nuova pavimentazione.

Non sono presenti tracce di umidità, infiltrazioni o muffe.

Il calcolo delle superfici è stato effettuato sullo stato di fatto rilevato.

Esternamente il fabbricato si trova in buono stato di conservazione.

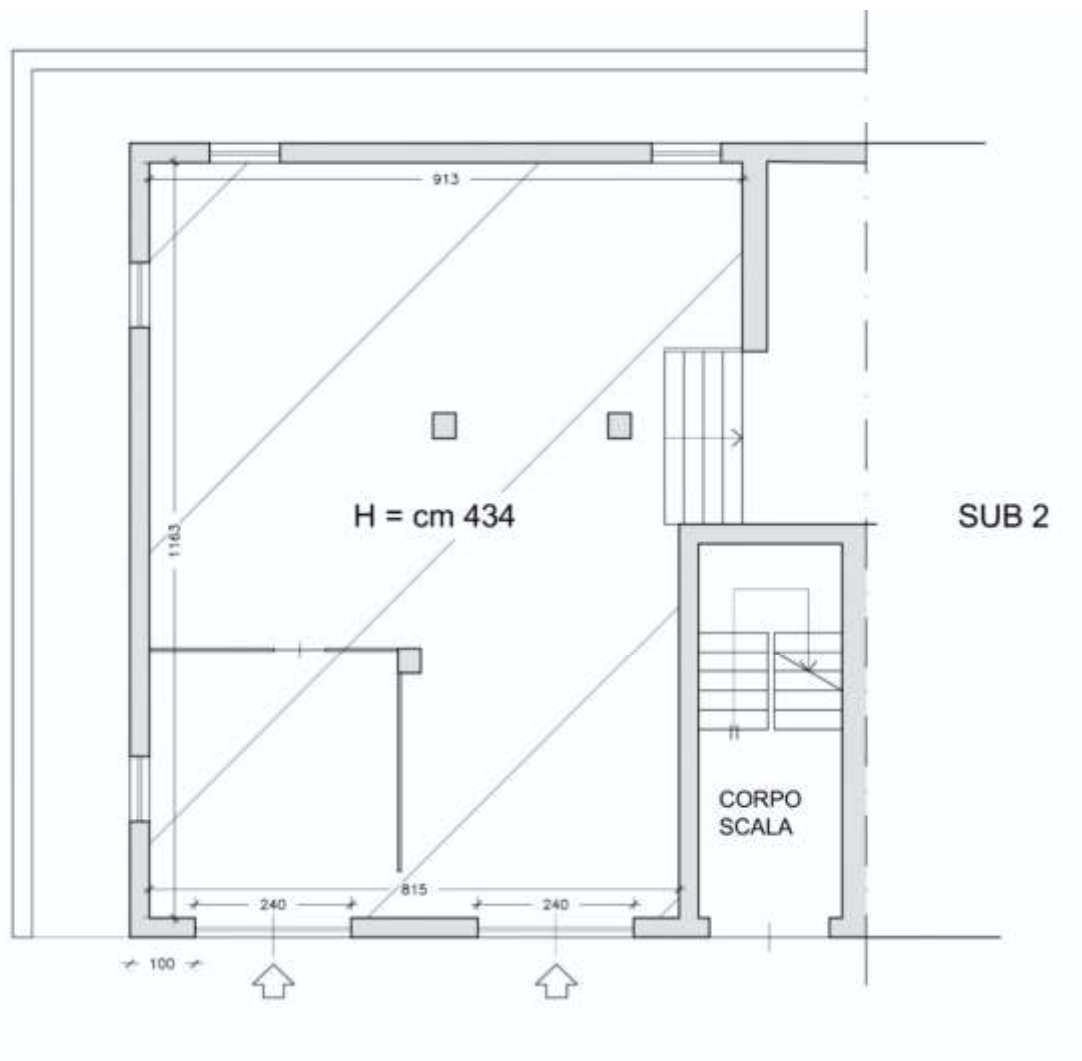
Non si sono riscontrati pertinenze o accessori condominiali.

Il fabbricato risulta essere nel complesso in buone condizioni, la struttura verticale è realizzata in cemento armato puntiforme con pilastri e travi, con solai in laterocemento e tamponature esterne in forati.

Esternamente è caratterizzato da una finitura con intonaco civile e pitturazione al quarzo.



Planimetria scala 1:100



VIA GUGLIELMO MARCONI



**Quesito n. 2: Conformità dei dati catastali al pignoramento:**

In merito al presente punto il CTU ha eseguito visure aggiornate che confermano quanto si ritrova negli atti depositati; ha eseguito le visure storiche per immobile ed ha ritenuto opportuno richiedere la planimetria catastale dell'unità residenziale, non in atti, per verificare la corrispondenza con lo stato di fatto dello stesso; ha acquisito l'atto di vendita del 13.06.2013, Registro generale 14936, Registro Particolare 9814 in seguito ad accesso in ufficio del Registro Immobiliare di Latina, che



sancisce la proprietà dell'immobile della società " [REDACTED] " come parte acquirente dai sig.ri:

[REDACTED]

**Quesito n. 3: necessità di accatastamento:**

L'immobile risulta regolarmente accatastato, la variazione di distribuzione interna in difformità dalla planimetria dovrà essere sanata in seguito a Cila in sanatoria (vedere quesito n. 8).

**Quesito n. 4: necessità di frazionamento:**

Non necessario.

**Quesito n. 5: titolarità del diritto pignorato:**

Si conferma la corrispondenza di titolarità del diritto sul bene pignorato come risultante da Visura della Conservatoria conforme a quello riportato nel pignoramento. Si allega l'atto di acquisto del compendio pignorato, stipulato dal Notaio [REDACTED] in Minturno, il 13.06.2013, Repertorio n. 391, Raccolta n. 155, Registrato a Latina il 01.07.2013 al Registro Generale n. 14936 Registro Particolare 9814.

**Quesito n. 6: completezza della documentazione**

La documentazione è completa.

**Quesito n. 7: utilizzazione del bene**

L'immobile ricade in zona omogenea del PRG vigente ricade in zona omogenea B1 Conservazione del tessuto viario ed edilizio.

**Quesito n. 8: Regolarità urbanistica**

Il fabbricato fu costruito con Licenza Edilizia n. 143 del 06 luglio 1971 e successiva variante n. 74 del 25 luglio 1972 (vedere allegati), i lavori iniziarono ad ottobre 1971 e furono ultimati a maggio 1974. Al termine dei lavori il 07 luglio 1975 fu rilasciato da parte del Comune il certificato di abitabilità (che si allega). L'unità immobiliare fu accatastata il 11 ottobre 1979.



La disposizione degli ambienti interni è difforme da quanto riportato sulla planimetria catastale e dal grafico di licenza edilizia estratto dall'archivio comunale, gli uffici del comune non sono a conoscenza di titoli abilitativi successivi a quelli citati per questa variazione effettuata prima del pignoramento. Sarà necessario procedere all'inoltre di una CILA in sanatoria (art. 6-bis, comma 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380) e contestuale variazione catastale Docfa per variazione di spazi interni. Il costo dell'oblazione per Cila in sanatoria è di € 1.000, da aggiungere i diritti comunali di istruttoria Cila € 112, diritti per il Docfa in variazione € 70, oltre il compenso del tecnico che si stima ragionevolmente in € 1.200, per un totale di € 2.382,00.

**Quesito n. 9 Formazione di lotti**

Bene non divisibile in lotti.

**Quesito n. 10 Beni indivisi:**

Il bene non è agevolmente divisibile.

**Quesito n. 11 Stato di occupazione del bene:**

Il bene è occupato dal debitore.

**Quesito n. 12 Valore locativo del bene:**

Il bene è occupato dal debitore .

**Quesito n. 13 Oneri gravanti sul bene:**

Si escludono espressamente l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici o alberghieri, di vincoli di inalienabilità o indivisibilità, di eventuali diritti demaniali (diritti di superficie o servitù pubbliche), di usi civici, di censo, di livello, di vincoli od oneri condominiali, di atti di asservimento urbanistici o cessioni di cubatura.

**Quesito n. 14 Spese di gestione e manutenzione:**

Non è stato possibile ottenere dalla proprietà il riferimento delle spese del condominio o dell'amministratore in carica.



**Quesito n. 15 Valore del bene**

Il valore di mercato viene determinato utilizzando il metodo di stima secondo la comparazione con i prezzi di mercato e valori OMI per l'anno in corso.

*Comparazione con i prezzi di mercato*

La stima in base alla comparazione con i prezzi di mercato si svolge attraverso le seguenti fasi:

- identificazione del mercato di riferimento;
- rilevazione di valori di compravendita;
- aggiustamento in relazione alle caratteristiche specifiche che differenziano i fabbricati rilevati da quello oggetto di stima;
- calcolo del valore dell'unità immobiliare;

Per la determinazione del valore attuale il sottoscritto ha svolto indagini sui beni simili presso agenzie immobiliari del luogo chiedendo pareri a tecnici locali pratici del settore immobiliare e consultando l'osservatorio dei valori immobiliari OMI dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti principali dell'analisi di mercato sono infatti costituite dai prezzi effettivi di compravendite e locazioni, da indagini dirette e da informazioni derivanti dagli operatori privati del settore che vengono elaborate e sintetizzate, così come si è proceduto, per ottenere un valore reale riferito alla tipologia interessata per quella data zona omogenea del territorio comunale.

Identifichiamo il segmento di mercato di riferimento.

Il segmento di mercato è individuato dalle seguenti variabili:



- destinazione: unità immobiliare ad uso commerciale;
- ubicazione: semicentrale;
- tipologia costruttiva: edificio in linea;
- età e stato di manutenzione del fabbricato: 50 anni, in stato di manutenzione discreto;
- età e stato di manutenzione dell'unità immobiliare: 50 anni circa stato di manutenzione discreto;




Ricerca di mercato immobili simili in vendita o affitto nella stessa zona:

attualmente il mercato immobiliare è abbastanza rallentato da ricerca sulle agenzie sono risultati queste possibilità:


< Lista Annunci
< Precedente 1 di 1 Successivo >









**Locale commerciale in Affitto**  
Castelforte • Via Alcide De Gasperi


€ 450/mese



2 locali


78 m<sup>2</sup>


2 bagni


Piano T

 **Nota** inserisci una nota, la vedrai solo tu
AGGIUNGI



Annuncio aggiornato il 21/01/2025

---

**Descrizione**

Riferimento: EK-115521305

locale commerciale in affitto a castelforte lt, 2 bagni con antibagno, ripostiglio, serranda elettrica, ideale come studio medico, laboratorio, negozio.



Valore € 5,87/mq (ottime condizioni)



## Negozio in vendita a Castelforte via delle Terme, 314



22.000 €

Castelforte, Via delle Terme, 314  
30 m<sup>2</sup> • 1 locale

118177251

Vuoi più foto?  
Richiedile all'agenzia

### Descrizione

L'Agenzia Italcasa Immobiliare Group, è lieta di proporre la vendita, con possibilità di affitto, di vari locali commerciali, a partire da € 22.000,00, nella rinomata località suo terme. Le soluzioni oggetto di vendita sono le seguenti:

Pubblicato da



Valore € 733/mq (ottime condizioni)



**Negozio in località San Cosma e Damiano (comune limitrofo)**



**Locale commerciale in Vendita**  
Santi Cosma e Damiano • Piazza San Lorenzo

**€ 29.000**

1 locale

38 m<sup>2</sup>

1 bagno

Piano T

**Nota** Inserisci una nota, la vedrai solo tu

**AGGIUNGI**

🕒 **Annuncio aggiornato il 11/12/2024**

Valore € 763/mq (buone condizioni)



**Valori OMI aggiornati al 1° semestre 2024****COMMERCIALE**

12/03/25, 11:15

Geopoi

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG



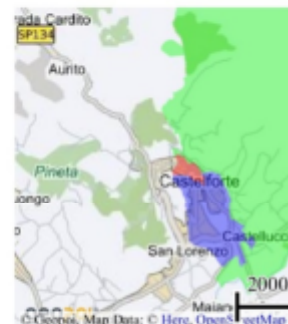
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

**Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1****Provincia:** LATINA**Comune:** CASTELFORTE**Fascia/zona:** Centrale/MAPPA%20URBANA--VIA%20DEL%20RISORGIMENTO-VIA%20ANNUNZIAT**Codice zona:** A-STRADA%20COMUNALE%20PONTE%20DIETRO**Microzona:** 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	
Magazzini	Normale	285	370	L	1,3	1,8	N
Negozi	Normale	590	780	L	2,7	4	N
Negozi	Ottimo	820	1200	L	4	5,4	N

[Stampa](#)[Legenda](#)

Spazio disponibile per annotazioni



Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il [link](#)



**Rilevazione valori di compravendita:**

- Il prezzo medio derivato da agenzie immobiliari della zona e compravendite di unità simili per dimensioni e posizione da contatti con agenzie del posto in merito a compravendite degli ultimi due anni risulta di **€ 750,00/mq.**
- Il valore OMI medio tra min e max considerata la posizione semicentrale è di **€ 685/mq.**

**Ne scaturisce un valore medio di € 717,00/mq**

Il valore medio considerato delle locazioni da una ricerca di mercato per unità commerciali simili è stato di € 5,80/mq.

**Calcolo del valore del fabbricato**

Viste le condizioni della proprietà e considerato che:

1. Il fabbricato è situato in zona centrale ma in una via laterale;
2. L'ambiente unico ha una forma in pianta regolare che si presta a divisioni e utilizzi diversi;
3. La superficie utile calpestabile è di mq 100,20;
4. L'immobile è in discrete condizioni di manutenzione;
5. Il fabbricato in cui è inserito l'immobile è in discrete condizioni di manutenzione;

Per tutto quanto sopra considerato non si reputa di dover apportare una maggiorazione o riduzione del valore dell'unità immobiliare anche considerando i bassi valori della zona.

Pertanto il valore per mq stimato dell'unità abitativa è il seguente: **€ 717,00/mq**

Valore unità immobiliare:

Superf. Commerciale mq 111,00 x € 717,00 = € 79.587,00 che arrotondati producono il



**VALORE LORDO DI STIMA = € 79.587,00**

**A decurtare costi di regolarizzazione** CILA in sanatoria (art. 6-bis, comma 5, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380), e contestuale variazione catastale Docfa di cui al quesito n° 8 per un totale di € 2.382,00.

**Valore lordo di stima – costi regolarizzazione edilizia = € 79.587,00 - € 2.382,00 =**

**VALORE NETTO DI STIMA = € 77.205,00**

**Quesito n. 16 formulazione dei lotti:**

**Lotto unico**

L'immobile con destinazione di uso commerciale è situato nel Comune di Castelforte (LT), in centro città con accesso diretto da Via Guglielmo Marconi n. 24, al piano terra.

L'unità ha una superficie calpestabile di mq 102,20 e commerciale comprendente le pareti esterne di mq 111, l'altezza interne e di mt 4,34.

In catasto fabbricati del comune di Castelforte si trova al foglio 35, p.lla 431, sub 1 in catasto terreni foglio 35 p.lla 431, Categoria C01 Classe 5 consistenza mq 94, Superficie Catastale mq 105, Rendita € 1.223,38.

**Valore attribuito = € 77.205,00**

La presente relazione è depositata, insieme agli allegati, per via telematica in formato pdf.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto.

Gaeta lì 01/04/2025

Il C.T.U.

Arch. Paolo Giannitelli



## FOGLIO RIASSUNTIVO

L'immobile oggetto del pignoramento è costituito da negozio con ingresso indipendente da Via Guglielmo Marconi 24. Inserito in un fabbricato residenziale in linea con struttura portante in c.a. e tamponature in laterizio.

È censito in catasto fabbricati del comune di Castelforte, individuato al foglio 35, p.lla 431, sub 1, Cat. C/1 Classe 5 consistenza mq 94, Superficie Catastale mq 105, Rendita € 1.223,38.

Non è possibile dividerlo in lotti.

L'intero immobile è stato edificato con Licenza Edilizia n. 143 del 06 luglio 1971 e successiva variante n. 74 del 25 luglio 1972 (vedere allegati), i lavori iniziarono ad ottobre 1971 e furono ultimati a maggio 1974.

Al termine dei lavori il 07 luglio 1975 fu rilasciato da parte del Comune il certificato di abitabilità (che si allega). L'unità immobiliare fu accatastata il 11 ottobre 1979.

Superficie commerciale unità mq 111

**VALORE NETTO DI STIMA = = € 77.205,00**

