

TRIBUNALE DI TORRE ANNUNZIATA (NA)
PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO L.3/2012
G.E. DOTT.^{SSA} MAGLIULO MARIA LAURA

PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO
R.G.V. N. 673/22

Liquidatore: _____ enzo
Debitore: _____

RELAZIONE PERITALE

ESPERTO
Arch. Coppola Raffaele
n. iscr. CTU 2340
n. iscr. Ordine 10019

Via Nolana, 44 Pompei (NA)
3281336868
r.coppola01@gmail.com
rafcop@pec.it

PG.

PREMESSA

4

MANDATO

4

OPERAZIONI PERITALI

5

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

6

1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

6

2. Una sommaria descrizione del bene

7

3. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

7

4. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

7

5. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente

8

6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa

8

7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.

9

8. La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli

9



9. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato

9

10. La verifica della corrispondenza tra situazione di fatto e situazione catastale ed eventuale adeguamento

9

11. La verifica del regime patrimoniale adottato dai coniugi

10

12. Quanto altro necessario ed opportuno all'espletamento del mandato

11

13. Alla valutazione della eventuale possibilità di effettuare divisione dei beni oggetto di stima posseduti per quote

13

CONCLUSIONI

13

ALLEGATI

14

- di queste sei unità immobili, quattro è proprietario esclusivo mentre per le altre risulta essere comproprietario, in quota di 1/3, con i figli [REDACTED]

Pagina 4 di 15
1/07/2009



5. l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
6. la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
7. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
8. la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
9. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Inoltre, il Liquidatore chiede all'esperto di provvedere:

10. la verifica della corrispondenza tra situazione di fatto e situazione catastale ed eventuale adeguamento;
11. la verifica del regime patrimoniale adottato dai coniugi;
12. quanto altro necessario ed opportuno all'espletamento del mandato;
13. alla valutazione della eventuale possibilità di effettuare divisione dei beni oggetto di stima posseduti per quote.

OPERAZIONI PERITALI

In data 15 novembre 2024, alle ore 10,00, a seguito di accordi intercorsi con il [REDACTED] rappresentant [REDACTED] crivente si è recato sui luoghi siti in Roccaraso (AQ) alla via dei Villini e ha dato inizio alle operazioni peritali alla presenza dei convenuti:

- [REDACTED] n qualità di Debitore e proprietario.

Si provvedeva al sopralluogo metrico e fotografico, alla costante presenza del proprietario, di due unità immobiliari, una uso appartamento sita al piano terzo e l'altra ad uso deposito all'interrato. Avendo acquisito sufficienti dati ed elementi, lo scrivente, concludeva le operazioni peritali alle ore 11,30;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

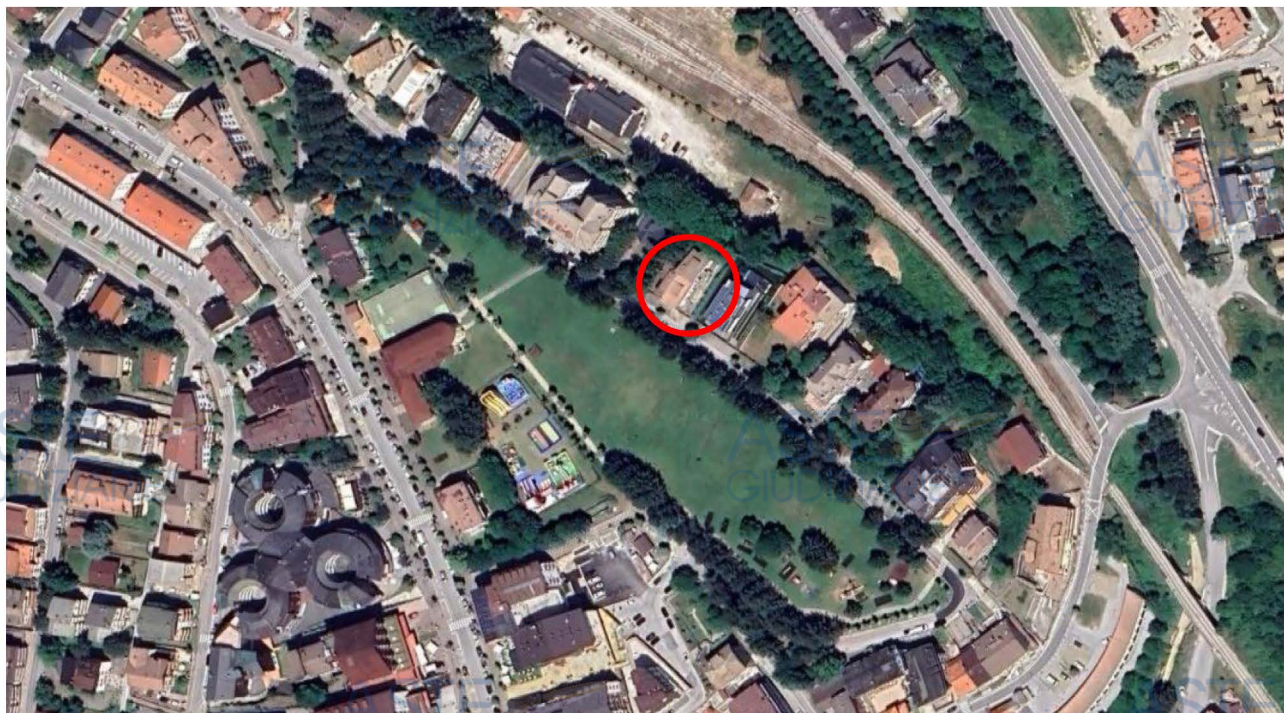
1. L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali:

Il luogo oggetto della valutazione, come da premessa, risulta essere il seguente:

1. Una unità immobiliare a destinazione residenziale sita al piano terzo;
2. Una unità immobiliare a destinazione deposito, pertinenza dell'appartamento, sita all'interrato.

Le unità sono site alla via dei Villini ed in prossimità della zona centrale della città di Roccaraso (AQ)

aerofotogrammetria estratta da google maps



L'unità immobiliare, è facente parte di un edificio multipiano, costituito da due piani oltre il piano terra e l'interrato.

Detto immobile presenta una pianta pressoché rettangolare si compone di un edificio isolato con l'affaccio principale, posto a sud, sulla via dei Villini, il secondario, a nord, su di corte privata ed i laterali sulla discesa che collega con il piano interrato e con l'accesso pedonale ad altro corpo di fabbrica.

Il fabbricato, ivi le unità immobiliari sono parte integrante, si sviluppa sulla direttrice Est – Ovest, l'accesso principale posto sul fronte Sud è raggiungibile dalla strada cittadina via dei Villini.

Il manufatto, realizzato negli anni '800, è costituito da una struttura portante in travi e pilastri in calcestruzzo di cemento armato, impalcati laterocementizi e tompagnature esterne in blocchi forati con

finitura ad intonaco civile tinteggiato. Il tutto si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed i piani sono tra di loro collegati mediante scala esterna.

L'unità risulta essere in comproprietà, in quota di 1/3, con

Catastalmente l'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune di Roccaraso (AQ) al Fgl 4 – P.Ila 1073.

Il sottoscritto, riporta nella tabella riepilogativa gli estremi catastali dell'unità oggetto della presente:

FOGLIO	PARTICELLA	SUB	PIANO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA CATASTALE	RENDITA
4	1073	8	Terzo	A/7	1	5,5 vani	€.426,08

2. Una sommaria descrizione del bene:

Di seguito si riporta la descrizione dell'unità riportata al paragrafo precedente.

L'unità immobiliare sita al piano terzo (sottotetto) si compone da: un ingresso, raggiungibile dalla scala esterna, soggiorno, dal corridoio di accesso alle stanze e servizi, tre camere, cucina e due wc. L'appartamento presenta gli affacci su tutti i fronti, da finestre, da quello posto a sud è possibile vedere il parco comunale denominato "Pratone", pavimentazione in gress effetto cotto, infissi in legno a vetro con camera e scuri. Per quanto riguarda gli impianti tecnologici l'unità è provvista di impianto elettrico, idrico/sanitario e di riscaldamento a radiatori elettrici. L'intero soffitto a falda risulta rivestito in legno come le caratteristiche baite di montagna. L'abitazione, presenta i normali segni della vetustà e, pertanto, necessita di piccoli interventi di manutenzione ordinaria.

Al piano interrato, come pertinenza dell'abitazione, vi è una piccola cantinola con accesso sul fronte nord mediante porta di ferro.

3. Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

Il bene risulta occupato ed utilizzato dai proprietari e dai loro familiari.

4. L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico:

I beni in relazione, a seguito di Ispezione Ipotecaria delle formalità sull'immobile al sub 8, dal periodo 01.10.1988 al 10.12.2024 non risultano gravanti da formalità. L'immobile, a seguito di un'indagine



catastale, non risulta intestato al sig. [REDACTED] d ai suoi figli, sebbene di loro proprietà, detta situazione scaturisce dalla mancata voltura all'acquisto e precisamente:

- In data 25.01.1985 con atto repertorio n.14.946 e raccolta n.8.591 redatto dal dott. Giovanni D'Antuono veniva venduta dall [REDACTED] unità immobiliare all [REDACTED].

La sig.ra [REDACTED] risultava, alla data dell'acquisto, coniugata con il [REDACTED] in quanto i [REDACTED] contraevano matrimoni [REDACTED]. Successivamente, alla data [REDACTED] a seguito di decesso della sig.ra [REDACTED] l'unità non veniva portata in successione tra gli eredi (marito e due figli) in quanto all'Agenzia delle Entrate risultava, e tutt'ora risulta, intestata alla sig.ra [REDACTED].

Da quanto riportato nella relazione di C.T.U. redatta precedentemente per il procedimento n.02/2020 del Tribunale di Sulmona si evince che:

- Ai sensi dello strumento Urbanistico vigente in questo Comune, e cioè del Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 48 del 04.08.1975, l'immobile è ubicato in Zona "A" – Centro Urbano.
- In base alla variante generale al P.R.G. del Comune di Roccaraso adottata con deliberazioni di Consiglio Comunale nn. 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 11 – 12 – 13 del 01.03.2016 e contro dedotta con deliberazione di Consiglio Comunale n. 48 del 12.11.2018, l'immobile rientra in Zona "B2" – Zone residenziali a prevalenza di verde;
- Non vi sono vincoli di superficie;
- Il manufatto non presenta nessun vincolo diretto o indiretto di natura storico/artistico.

5. L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente:

A seguito dell'ispezione Ipotecaria di cui al punto 4., non risultano formalità da cancellare

6. La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa:

Lo scrivente, al fine di verificare la legittimità edilizia dell'immobile riporta quanto descritto dal C.T.U., ing. Attilio Palombizio, nella relazione di valutazione nella procedura Esecutiva Immobiliare n.02/2020 del Tribunale di Sulmona Ill.mo Giudice dott.^{ssa} Francesca Pinacchio.

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 43 del 03.10.1979;
- Deposito Genio Civile prot. n° 3197/3912 del 14.07.1981;
- VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA N° 2 del 11.01.1984;



- VARIANTE Genio Civile prot. 7512/83 del 12.01.1984;
- Certificato di collaudo n° 280 del 02.05.1985;
- CONCESSIONE EDILIZIA A SANATORIA n° 34 del 26.04.2001 relativa alla “trasformazione del piano seminterrato e del sottotetto in abitazione”. Come si evince da suddetta concessione, essa costituisce altresì Certificato di abitabilità relativo alle opere sanate.

Si rimanda alla perizia dell'ing. Palombizio per la visione degli allegati.

7. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:

Come riportato al punto 6., al fine della verifica della liceità, si rimanda alla relazione redatta dal precedente C.T.U. incaricato dalla dott.^{ssa} Francesca Pinacchio del tribunale di Sulmona. Pertanto, per quanto descritto nella relazione redatta per il procedimento n.02/2020 del Tribunale di Sulmona, l'unità immobiliare non presenta difformità da sanare.

8. La verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli:

I beni risultano occupati ed utilizzati dal proprietario e dalle verifiche effettuate risulta libero da qualsiasi gravame.

9. L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato:



Il palazzo è costituito in condominio denominato "Condominio Le Tre Lanterne" con [redacted] e dai documenti reperiti dai proprietari, e trasmessi mezzo pe [redacted] stato possibile verificare che non vi sono spese straordinarie in corso e che non vi sono pendenze di spese da parte de [redacted]

10. La verifica della corrispondenza tra situazione di fatto e situazione catastale ed eventuale adeguamento:

Per i beni oggetto della presente relazione, è stata effettuata verifica documentale negli Archivi dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale de L'Aquila– Territorio Servizi Catastali, visionando i seguenti documenti online:

- Estratto di mappa catastale;
- Visure catastali storiche;
- Planimetrie catastali;
- Elaborati Planimetrici.

Per quanto riguarda le planimetrie catastali, si attesta che le unità immobiliari in perizia, risultano conformi con lo stato di fatto.

Si precisa che per l'unità al sub 8, oggetto della presente, ai fini catastali si necessita di :

- Volturare la proprietà dalla sig.ra [redacted] alla sig.r [redacted] in forza dell'atto notarile di compravendita redatto in data 25.01.1985 con atto repertorio n.14.946 e raccolta n.8.591 redatto dal dott. Giovanni D'Antuono;
- Redigere voltura agli eredi [redacted] a seguito di decesso della sig.r [redacted]

In fase di redazione della perizia lo scrivente ha effettuato ricognizione catastale anche su le altre unità immobiliari già oggetto di perizia ed ha riscontrato che per l'appartamento riportato in N.C.E.U. al fgl 4 – p.lla 1073 – sub 7 vi è la necessità di:

- Correggere il codice fiscale del sig [redacted]

11. La verifica del regime patrimoniale adottato dai coniugi:

Il [redacted] ha contratto matrimonio [redacted] nata [redacted] a [redacted] In tale data i coniugi hanno scelto il Regime di Separazione dei Beni.

12. Quanto altro necessario ed opportuno all'espletamento del mandato:

In questo paragrafo si è considerato di effettuare un giudizio di stima volto a determinare il più probabile valore di mercato. Il valore di mercato è l'aspetto economico di un bene che esprime la sua capacità di esprimere una utilità diretta per qualcuno e si determina in previsione di uno scambio espresso da una quantità di moneta, funzione della domanda e dell'offerta del bene, in un dato mercato.

Più precisamente, secondo la norma UNI 10839, «il valore di mercato rappresenta il più probabile prezzo di vendita di un bene. Viene stimato attraverso la comparazione con prezzi di beni economici analoghi per caratteristiche intrinseche ed estrinseche».

La sua determinazione avviene attraverso:

- metodi diretti/sintetici: → parametrico, per punti di merito;
- metodi indiretti/analitici: → per capitalizzazione dei redditi.

Il sottoscritto ha ritenuto di procedere, nel caso di specie, col metodo della stima diretta per "punti di merito", che consiste nell'individuare preventivamente un valore medio "ordinario" di riferimento all'interno di un range minimo e massimo e applicare allo stesso una serie di eventuali apprezzamenti e deprezzamenti derivati dalle caratteristiche peculiari dell'immobile.

Per far ciò si è tenuto conto delle reali consistenze immobiliari e della loro condizione attuale, ma considerando che il manufatto sia commerciabile e pertanto legittimato urbanisticamente.

Determinazione della consistenza immobiliare

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima, si è considerata la cosiddetta superficie commerciale, determinata computando le superfici secondo le indicazioni della norma UNI 10750/2005, riportate di seguito nello schema tabellare:

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Per il calcolo delle superfici si è fatto riferimento alla Norma UNI 10750; pertanto sono state considerate, come per prassi, le superfici commerciali, per il computo delle quali, sono state considerate:

- la somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte, box, ecc.).

Il computo delle superfici coperte è stato effettuato, in ossequio alla Norma UNI 10750, con i criteri seguenti:

- 100% delle superfici calpestabili;



- 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Inoltre, come suggerito dalla norma UNI 10750, sono stati adottati i seguenti criteri di ponderazione, per il computo della superficie commerciale:

- Muri perimetrali confinanti: 50%
- Muri esterni di tamponamento: 100%

Per ciò che attiene ai coefficienti ponderativi si ha:

Terrazzi e Logge	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Portici e Patii	35%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 10%
Corti e Cortili	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%
Cantine, Soffitte e Locali accessori (non collegati ai vani principali)	20%	altezza minima di mt 1,50
Giardini ed aree di pertinenza	10%	Applicabile fino a 25mq, l'eccedenza va calcolata al 2%

Le menzionate indicazioni sono state applicate per la determinazione della superficie, così come di seguito riportate.

PIANO SOTTOTETTO			
	Foglio	Particella	Sub
ABITAZIONE	4	1073	8
DESCRIZIONE	SUP. UTILE LORDA MQ	COEFF.	SUP. COMM. MQ
Appartamento	85,20	1,00	85,20
Balconi		0,35 fino a 25 mq - 0,1 eccedente area	
	0,00	0,35	0,00
		0,10	0,00
Cantina	1,56	0,20	0,31
Pareti perimetrali confinanti	13,60	0,50	6,80
			85,51

Determinazione del più probabile valore di mercato

Per l'individuazione del più probabile valore di mercato, al fine di armonizzare la presente relazione con la precedente redatta dal C.T.U., ing. Attilio Palombizio, nella relazione di valutazione nella procedura Esecutiva Immobiliare n.02/2020 del Tribunale di Sulmona Ill.mo Giudice dott.^{ssa} Francesca Pinacchio, si è adoperato il valore ivi descritto pari a: **€.2.400,00 (euro duemilaquattrocento/00)**

Il valore di mercato totale (VMT), riferito all'unità immobiliari e successivamente arrotondato (VMTa), è riportato nella tabella che segue.

PIANO	UTILIZZO	FOGLIO	PARTICELLA	SUB	SUP.COMM.	€/MQ	€
Sototetto	Abitazione	4	1073	8	85,51	2.400,00 €	205.228,80 €
VALORE TOTALE DEI BENI							205.228,80 €

Poiché l'unità *de quo* risulta essere in comproprietà, tra il [REDACTED] e la sua quota è pari ad 1/3, la parte a lui spettante risulta essere pari a €.68.409,30 (€.205.228,80/3)

13. Alla valutazione della eventuale possibilità di effettuare divisione dei beni oggetto di stima posseduti per quote:

Essendo un'unica unità immobiliare non vi è necessità di effettuare progetto di divisione

CONCLUSIONI

Il sottoscritto tecnico:

- descritte e accertata le unità immobiliare site in Roccaraso (AQ) alla via dei Villini;
- esposti i criteri e i metodi di analisi adottati;
- stimati i valori del bene pari a €.205.288,80 (euro duecentocinquemiladuecentottantotto/80);
- valutato che la quota di proprietà del sig. [REDACTED] pari ad 1/3 corrispondente a €.68.409,30 (euro sessantottomilaquattrocentonove/30)

rimette la presente.

Tanto si doveva per quanto di propria competenza.

Pompei, 05 febbraio 2025





B2C architetti
via nolana, 44_pompei
rafcop@pec.it



ALLEGATI



OGGETTO

N.

VERBALI DI ACCESSO
RILIEVI METRICI
RILIEVI FOTOGRAFICI
COPIA CERTIFICATO DI MORTE
COPIA CERTIFICATO DI MATRIMONIO
VERBALE ASSEMBLEA
ATTI DI PROPRIETÀ
DOCUMENTI CATASTALI

1
2
3
4
5
6
7
8