

TRIBUNALE DI VASTO

PROCEDIMENTO ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 19/2025

PERIZIA DI CTU

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato	Codice Fiscale
XXX	Debitore	XXX		
XXX	Creditore	XXX	XXX	XXX
XXX	Creditore Iscritto non intervenuto	XXX		

Giudice delle esecuzioni immobiliari:

Dott. ITALO RADOCCIA

CTU:

Ing. Teodoro Vinciguerra

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Relazione tecnica

PREMESSA

Io sottoscritto Ing. Teodoro Vinciguerra, con studio in Vasto (CH) via Alessandro III n.9, sono stato nominato dal Giudice Dott. Italo Radoccia in data 15 maggio 2025 come Consulente Tecnico di Ufficio (CTU) nell'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 19/2025.

In data 20.05.2025 ho inviato a mezzo busta telematica l'accettazione dell'incarico, previo giuramento di rito di cui all'art. 161 comma 1 disp. att. c.p.c..

Tutti i quesiti indicati dal Giudice al CTU sono stati esaminati e sviluppati passo passo, come spiegato nel seguito.

Quesito a) *controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inadeguati. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;*

Esaminata la documentazione in atti presente nel fascicolo telematico, si è accertato che la documentazione è completa come attestato dal seguente documento:

- Relazione Notarile Ventennale (ex art. 567 c.p.c.) redatta in data 05.05.2025 dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE) e avente sede in Maddaloni (CE) alla via San Francesco D'Assisi n.6, depositata in atti ed allegata alla documentazione del fascicolo telematico.

Quesito b) *Rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:*

- 1)** *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*

Dalla Relazione Notarile Ventennale (ex art. 567 c.p.c.) redatta dal Notaio Dott. Vincenzo Calderini risulta che dal 02/01/2025 l'immobile oggetto di stima appresso elencato è di proprietà esclusiva con la quota 1/1 del XXX nato [REDACTED] - c.f. XXX, residente a [REDACTED] in via Marco Polo n.17 (residenza erroneamente indicata come via Maddalena n.71/b nei documenti presenti nel fascicolo telematico).

Il bene immobile oggetto di stima è un fabbricato identificato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) come di seguito indicato (**vedi All.1**):

Foglio 30 - particella 867 - Categoria A7 - Classe 2 - Consistenza 14,5 vani - Superficie Catastale Totale: 334 m² - Totale escluse aree scoperte: 329 m² (si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti") - **Rendita Euro 1.647,50.**

Il fabbricato ricade sul lotto di terreno al **foglio 30 - p.lla 867 - ENTE URBANO - di 07 are e 60 ca** (corrispondenti a 760 mq) come riportato in allegato (**vedi All.2**).

L'immobile è identificato graficamente dall'estratto di mappa e dalla vista dall'alto allegati alla presente (**vedi All.3 e All.4**).

Dalla visura storica del 24/05/2025 (**vedi All.1**) risulta che l'immobile è ancora intestato alla XXX, in XXX, nata a [REDACTED].

Tuttavia dalla Relazione Notarile Ventennale si evince che:

- Originariamente il terreno sul quale è stato edificato l'immobile in oggetto era della XXX Nata l'11/04/1938 a VASTO, pervenutogli per atto di donazione del 18/03/1978 repertorio 703 Notaio CAPALBO Sede GISSI trascritto il 13/04/1978 ai nn. 4766/4248 e successivo atto di divisione del 15/09/1979 repertorio 53258 Notaio COLANGELO Sede VASTO trascritto il 26/09/1979 ai nn. 11280/9333, come risulta anche dalla visura storica del lotto di terreno (**vedi All.2**).
- Successivamente, il 08/12/2019 decede la XXX e NON RISULTA TRASCRITTA DENUNCIA DI SUCCESSIONE
- Risulta trascritta in data 29/01/2025 ai nn. 1747/1381 accettazione espressa di eredità di XXX nata [REDACTED] a [REDACTED] Codice fiscale XXX, da parte dell'erede XXX, nascente da atto Tribunale di [REDACTED] 2025.

Il quadro "D" della suddetta formalità riporta: IL TRIBUNALE DI VASTO HA ACCERTATO CHE IL XXX HA ACCETTATO L'EREDITA' MORENDO DISMESSA DELLA MADRE XXX NATA A VASTO L'11/04/1938 E DECEDUTA L'8/12/2019. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO."

È stata analizzata la Nota di Trascrizione nn. 1747/1381 del 29/01/2025, di cui è stata richiesta copia telematica in data 31/05/2025 (**vedi All.5**), relativa all'Accettazione Espressa di Eredità da parte del XXX (soggetto a favore) per la causa di morte della XXX (soggetto contro), richiesta dalla XXX; nella Sezione A si evince che la voltura catastale automatica del bene non era prevista. Poiché anche nella visura storica effettuata in data 24/05/2025 (**vedi All.1**) lo stesso immobile è ancora intestato al de cuius XXX, si conclude che, ai fini della vendita del bene oggetto di stima, è necessario effettuare la voltura catastale dello stesso per aggiornare i dati catastali a nome dell'attuale proprietario XXX.

Dai titoli di proprietà visionati risulta la corrispondenza dei beni soggetti a pignoramento indicati nella relativa nota di trascrizione del 24/04/2025 (reg. gen. n. 7846 – reg. part. n. 6153) già presente nel fascicolo telematico.

Dunque si conclude che la Nota di Trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura è regolare rispetto ai titoli di proprietà, precisando che la voltura catastale del bene ereditato a nome dell'attuale proprietario sig. [REDACTED] deve ancora essere perfezionata.

- 2)** *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

Il titolo di acquisto della proprietà sull'immobile pignorato in capo al debitore esecutato è rappresentato dall' Atto Giudiziario del 02/01/2025, (Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO, Sede VASTO (CH) - Repertorio n. 41), con Nota di Trascrizione dell'Atto per Causa Morte e Accettazione Espressa di Eredità da parte del XXX e presente nei Registri Immobiliari degli Uffici di Chieti presentata il 29/01/2025 (reg. gen. n. 1747 - reg. part. n. 1381), di cui è stata richiesta una copia conforme in data 31/05/2025 tramite un'ispezione telematica all'Agenzia delle Entrate (**vedi All.5**): da questa N.d.T si evince che la voltura catastale automatica del bene non era prevista. Come di fatti si è verificato e specificato nella risposta al **quesito b.1)**, la voltura del bene pignorato a nome dell'attuale proprietario XXX non ancora viene effettuata.

Per presentare domanda di voltura si versano 70,00 € come da Tabella delle tasse per i servizi ipotecari e catastali - pdf, a cui si aggiungono 16,00 € di imposta di bollo per ogni 4 pagine della domanda. A questi costi si aggiungono le spese tecniche che in media possono essere stimati in 250,00 €.

Dunque in totale si avrà un **costo per la voltura di euro 70,00 + 16,00 + 250,00 = 336,00 €**.

La provenienza dell'immobile prima dell'atto è indicata nella Relazione Ventennale del Notaio Dott. Vincenzo Calderini (**già presente nel fascicolo telematico**), di cui si è riportato uno stralcio nella risposta al **quesito b.1)** da cui si evince la provenienza del bene stesso.

Le certificazioni di provenienza dell'immobile dichiarate nella Relazione Ventennale del Notaio Dott. Vincenzo Calderini, trovano riscontro sia nelle visure storiche del lotto di terreno (**vedi All.2**) e del fabbricato (**vedi All.1**), sia nelle trascrizioni dell'atto di donazione del 18/03/1978 repertorio 703 Notaio CAPALBO Sede GISSI trascritto il 13/04/1978 ai nn. 4766/4248 (**vedi All.6**) e successivo atto di divisione del 15/09/1979 repertorio 53258 Notaio COLANGELO Sede VASTO trascritto il 26/09/1979 ai nn. 11280/9333 (**vedi All.7**).

- 3)** *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*

Effettuata la visura storica sull'immobile oggetto di pignoramento (**vedi All.1**) presso l'ufficio del catasto in data 24.05.2025, è stata verificata la correttezza dei dati identificativi dello stesso immobile di seguito riportato:

- **Foglio 30 - particella 867 - Categoria A7 - Classe 2 - Consistenza 14,5 vani - Superficie Catastale Totale: 334 m² - Totale escluse aree scoperte: 329 m²** (si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti") - **Rendita Euro 1.647,50**

Da tali visure risulta che i relativi dati catastali **non sono variati nei vent'anni antecedenti** la trascrizione del pignoramento indicata nella N.d.T nn.7846/6153 del 24/04/2025.

Si segnala che in tale visura catastale risulta ancora che l'indirizzo dell'immobile è via Maddalena n. 7; in realtà attualmente l'unico accesso all'immobile è presente in via Marco Polo n.17. Probabilmente negli anni è stata modificata la nomenclatura della viabilità stradale nell'area urbana in cui sorge l'edificio e questo spiegherebbe il diverso indirizzo del fabbricato.

Da quanto descritto ed esaminato, si evince che l'accatastamento dei beni in oggetto risulta regolare e completo, tranne che nell'intestatario che risulta essere ancora la XXX (nata a Vasto l'11/04/1938 e deceduta l'8/12/2019), madre dell'attuale proprietario nonché esecutato XXX.

- 4)** *Provveda, in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*

La Planimetria Catastale del bene immobile in oggetto è stata acquisita dal sito SISTER dell'Agenzia delle Entrate e viene riportato tra gli allegati della seguente perizia (**vedi All.8**).

In data 10/06/2025 alle ore 15.00 mi sono recato sul posto insieme con il funzionario sig. Marco Mancinelli dell'IVG Abruzzo (custode dell'immobile), previo appuntamento col proprietario XXX tramite avviso con raccomandata AR. In questa sede ho indicato all'IVG l'esatta consistenza e l'ubicazione dell'immobile. Il XXX era assente, ma all'interno dell'abitazione era presente un suo conoscente che ha fornito all'IVG il recapito telefonico dell'esecutato ed ha abbandonato i luoghi dell'esecuzione.

Contattato telefonicamente il XXX, l'IVG ha chiesto chiarimenti in merito alla sua assenza e preso un nuovo appuntamento in data 01/07/2025 alle ore 10.00. (vedi verbale IVG del 10/06/2025 già presente in atti). In questa sede sono stati fatti solo rilievi metrici e fotografici esterni parziali.

In data 01/07/2025 alle ore 10.00 mi sono recato sul posto insieme con il funzionario sig. Stefano Barrettara dell'IVG Abruzzo (custode dell'immobile). All'interno dell'immobile era presente il solo il XXX, il quale si è messo a disposizione per l'accesso in ogni luogo dell'edificio oggetto di esecuzione.

In tale sede sono stati completati tutti i rilievi metrici e fotografici esterni ed interni all'edificio.

I rilievi metrici sono stati confrontati con la planimetria catastale dell'immobile presente in catasto (**vedi All.8**) e successivamente ridisegnati con software grafico dedicato: sono state rilevate lievi difformità rispetto alla planimetria catastale, corrette negli elaborati grafici allegati (**vedi All.9**). In tali nuove planimetrie vengono riportati anche altri dati geometrici dell'edificio, utili per la successiva stima dell'immobile e per la redazione dell'APE. Le lievi difformità geometriche rilevate nell'edificio vengono evidenziate con riquadri rossi nell'apposito allegato (**vedi All.10a**). In generale si tratta di lievi difformità di ripartizione interna ed esterna. In particolare si segnala che la recinzione all'angolo Nord del lotto di proprietà non presenta alcuna risega (come ci si aspettava dalla relativa planimetria catastale) ma risulta nella realtà dritta; il fatto che la linea di confine in prossimità dell'angolo Nord sia dritto (e non con risega) è confermato anche dall'estratto di mappa del lotto di terreno (**vedi All.3**).

5) *Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*

In data 09.06.2025 ho richiesto per via telematica allo Sportello Unico dell'Edilizia (SUE) del Comune di Vasto la domanda di accesso documentale, per la ricerca delle licenze/concessioni edilizie che hanno permesso la realizzazione del fabbricato in questione. Non ricevendo risposta dal Comune ho sollecitato la richiesta inviando una PEC il 13/08/2025 e una successiva email in data 03/09/2025. Ho finalmente ottenuto un appuntamento per l'accesso agli atti presso il comune di Vasto in data 11/09/2025 alle ore 16.00.

Dalla visione degli atti depositati in Comune (**vedi All.10b**) si è potuto constatare che l'edificio fu edificato in forza di **Concessione Edilizia 441/77 del 29/03/1978 prot. 13308**. Inoltre il fabbricato è dotato di **Concessione Edilizia in Sanatoria n. 834/CE del 22.04.2002** per alcune difformità realizzate rispetto alla concessione originaria. Considerando entrambe le concessioni si può affermare che ad oggi il fabbricato e la sua corte esterna non presentano difformità edilizie rilevanti, tranne quelle indicato nell'**All.10a**. Tali difformità possono essere sistemate a livello urbanistico e catastale con una SCIA in sanatoria e relativa variazione catastale, con una spesa complessiva stimata di circa **euro 1.500 (millecinquecento/00)**.

6) *In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'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, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;*

Come già specificato nel precedente punto 5), le lievi difformità riscontrate durante il rilievo in sito possono sanare ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 con una

spesa complessiva di circa **euro 1.500 (millecinquecento/00)**. Si segnali inoltre che tra i documenti visionati durante l'accesso agli atti dell'11/09/2025 presso il Comune di Vasto **NON è stato individuato il Certificato di Agibilità dell'immobile**, il quale andrebbe richiesto per una eventuale vendita del bene. L'agibilità del fabbricato potrà comunque essere richiesto al SUE (Sportello Unico dell'Edilizia) del Comune di Vasto presentando una SCIA per l'Agibilità. Il costo di tale pratica può essere stimato in circa **euro 1.500 (millecinquecento/00)**.

- 7)** *Verifichi se 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.*

Dall'esame degli atti di provenienza dell'immobile, dalla visura catastale dello stesso e da indagini telematiche sul sito web Sportello Telematico Funzionale del Comune di Vasto all'indirizzo <https://sportellotelematico.comune.vasto.ch.it/gfmaplet/?token=NULLNULLNULLNULL>, risulta che il bene pignorato ricade su un lotto di terreno non gravato da censo, livello o uso civico. In particolare l'uso civico del lotto di terreno riferito catastalmente al f.30 p.lla 867 risulta essere stato affrancato (vedi All.11).

- 8)** *Riferisca circa l'eventuale 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.*

I beni oggetto di pignoramento non fanno parte di alcun condominio, dunque non hanno spese fisse di gestione o di manutenzione.

- 9)** *Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.*

Poiché il bene immobile oggetto di pignoramento è stato ereditato, per legge viene considerato "bene personale" e dunque resta di proprietà esclusiva di chi lo ha ricevuto in eredità. Dunque ad oggi l'unico proprietario esclusivo del bene immobile oggetto di pignoramento è il XXX.

- 10)** *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.*

In data 26.05.2025 è stata eseguita una Ispezione Ipotecaria telematica all'Agenzia delle Entrate dalla quale si è potuto verificare che le Trascrizioni/Iscrizioni relative ai beni oggetto di pignoramento (foglio 30 p.lla 867 del Comune di Vasto) di cui ha la piena proprietà il XXX, sono le seguenti:

- **(vedi All.5)** TRASCRIZIONE A FAVORE del 29/01/2025 - Registro Particolare 1381 Registro Generale 1747 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 41 del 02/01/2025 - ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA' - Immobili siti in VASTO(CH) - Nota disponibile in formato elettronico.

Nella *SEZIONE D* di questa Nota di Trascrizione si legge:

“IL TRIBUNALE DI VASTO HA ACCERTATO CHE IL XXX HA ACCETTATO L'EREDITÀ MORENDO DISMESSA DELLA MADRE XXX NATA A VASTO [REDACTED] E DECEDUTA [REDACTED] SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITÀ IN MERITO”.

- **(già presente nel fascicolo telematico)** TRASCRIZIONE CONTRO del 24/04/2025 - Registro Particolare 6153 Registro Generale 7846 - Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 318 del 28/03/2025 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Immobili siti in VASTO(CH) - Nota disponibile in formato elettronico.

Nella *SEZIONE D* di questa Nota di Trascrizione si legge:

*“L'ATTO DI PRECETTO È STATO NOTIFICATO PER LA **COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 147.419,63 OLTRE AD INTERESSI E SPESE**”.* Questo importo coincide con l'importo indicato a pag. 6 dell'Atto di Precetto **(già presente nel fascicolo telematico)** che la XXX (creditore procedente) ha intimato e fatto precetto al XXX (debitore) in data 28.01.2025 tramite l'XXX con studio in Vasto.

- 11)** *Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.*

Dall'ispezione sul posto fatta in data 01.07.2025 ho potuto constatare che l'immobile pignorato non era occupato da persone diverse dal proprietario XXX. Segnalo però che il XXX mi ha riferito che lui vive in quell'immobile insieme alla sua attuale compagna, non presente durante il sopralluogo del 01/07/2025.

- 12)** *Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. **Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.***

Dall'ispezione sul posto fatta in data 01.07.2025 ho potuto constatare che l'immobile pignorato non è occupato a titolo di locazione. Questo risulta anche dal verbale redatto in data 01.07.2025 dal funzionario IVG Abruzzo Stefano Barrettara, il quale verbalizza che l'immobile NON è occupato con titolo opponibile alla procedura.

- 13)** *Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*

Al fine di non svalutare il bene oggetto di pignoramento, si ritiene che la vendita più opportuna sia quella riferita a un **UNICO LOTTO** e precisamente:

Villino Unifamiliare sito in via Marco Polo n.17 del Comune di Vasto (CH) formato da:

- un piano seminterrato destinato a cantina e locali tecnici;
- un piano terra destinato ad abitazione (zona giorno);
- un piano primo destinato ad abitazione (zona notte).

Il fabbricato è dotato di **corte esclusiva esterna** delimitata da una recinzione, facente parte di un agglomerato edilizio più ampio.

Il fabbricato è identificato al NCEU come segue:

- **Foglio 30 - particella 867 - Categoria A7 - Classe 2 - Consistenza 14,5 vani - Superficie Catastale Totale: 334 m² - Totale escluse aree scoperte: 329 m²** (si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti") - **Rendita Euro 1.647,50.**

L'ENTE URBANO occupato dal fabbricato oggetto di stima è individuato al catasto terreni al **foglio 30, particella 867** e si estende per una **superficie di 760 m²**.

Con la soluzione ipotizzata non è necessario procedere ad alcun frazionamento degli immobili.

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

In base alle planimetrie ed ai rilievi effettuati in sito in data 01/07/2025, l'immobile oggetto di ES. IMM. risulta avere le superfici commerciali (misurate al lordo delle tamponature interne ed esterne presenti) di seguito specificate.

PIANO SEMINTERRATO (cantine e locali tecnici)

Altezza interna media $h = 2.27 \div 2.37\text{m} < 2.40\text{m}$ (non abitabile)

Superficie Commerciale = 122,00mq

PIANO TERRA (residenza: zona giorno)

Altezza interna media $h = 2.85\text{m} > 2.70\text{m}$ (abitabile)

Superficie Commerciale = 172,00mq

VERANDA PIANO TERRA (veranda aperta su tre lati)

Altezza interna media $h = 2.85\text{m} > 2.70\text{m}$

Superficie Commerciale = 14,00mq

PIANO PRIMO (residenza: zona notte)

Altezza interna media $h = 3.00\text{m} > 2.70\text{m}$ (abitabile)

Superficie Commerciale = 106,00mq

CORTE ESCLUSIVA ESTERNA (giardini e marciapiedi)

La superficie della corte esclusiva esterna si deduce detraendo la superficie lorda della sagoma dell'edificio, alla superficie dell'intero lotto di terreno dedotto da catasto:

SAGOMA LORDA EDIFICIO = 186,00mq

SUPERFICIE LORDA LOTTO = 760,00mq

Superficie Commerciale = $760,00 - 186,00 = 574,00\text{mq}$

Breve descrizione dell'edificio

Di seguito viene brevemente descritto lo stato di usura e manutenzione dell'edificio rilevato al fine di poter stimare meglio il suo più probabile valore di mercato.

L'edificio e le sue aree esterne sono in uno stato di conservazione e manutenzione discreto.

Il fabbricato è stato realizzato agli inizi degli anni '80 ed è costituito da una struttura portante in muratura su fondazioni dirette in cemento armato. Dallo stato dei luoghi si desume che negli anni l'edificio ha probabilmente avuto un intervento di manutenzione delle facciate esterne ma poche opere (o nessuna) di manutenzione interna. Comunque nel complesso l'edificio si presenta in un discreto stato di conservazione. Durante il sopralluogo del 01.07.2025 non sono stati rilevati evidenti stati fessurativi delle murature tranne in alcuni punti tra i vari corpi di fabbrica sul lato giardino che si affaccia su via Marco Polo, dovute probabilmente al non corretto ammorsamento tra le murature e a lievi assestamenti della fondazione verificatisi in passato. Tuttavia tali fessure possono ritenersi stabili e non preoccupanti.

All'interno l'edificio presenta un buon pavimento in cotto su tutto il piano seminterrato e sul piano terra, ed un pavimento in legno - parquet al piano primo.

La cucina e i bagni sono invece rivestiti con mattonelle in gres porcellanato di media qualità.

Le pareti interne sono tinteggiate con pittura civile bianca ed avrebbero bisogno di una rinfrescata.

L'edificio è dotato degli impianti tecnologici necessari quali impianto idraulico, impianto di riscaldamento, impianto del metano, impianto elettrico, impianto citofonico e TV, riserva idrica di acqua potabile.

In particolare l'impianto di riscaldamento è caratterizzato da elementi radianti in ghisa con una caldaia (modello EUROTERM risalente agli anni '80 non più in commercio - **vedi pag. 3 All.15**) a metano posta nella centrale termica presente al piano interrato: quest'ultima, a detta del XXX, non viene utilizzata e mantenuta da diversi anni; da indagini visive in sito, probabilmente la caldaia stessa potrebbe non essere più funzionante, a meno di una preventiva manutenzione (se fattibile visto l'età della caldaia stessa) o addirittura una completa sostituzione, con costi molto elevati da sostenere dell'ordine anche delle migliaia di euro. Di questa vecchissima caldaia NON è stato possibile reperire il libretto originale d'impianto, necessario per la

registrazione dell'APE presso il sito dell'ENEA - Sistema Informativo per la Certificazione Energetica degli Edifici della Regione Abruzzo.

Per la sola acqua calda sanitaria, viene utilizzata una piccola caldaia a metano posta in una nicchia muraria esterna sul retro dell'edificio lato Ovest che serve il bagno e la cucina del piano terra ed il bagno di piano primo.

Per il riscaldamento del piano terra viene utilizzata una stufa a legna posta nella zona del soggiorno - studio ed un caminetto posto nella zona soggiorno rialzato; per il raffrescamento del piano terra viene utilizzata una pompa di calore posta nella zona di ingresso all'edificio; per il riscaldamento ed il raffrescamento del piano primo viene utilizzata una pompa di calore posta nella zona centrale del disimpegno dopo le scale.

Gli infissi sono con telaio in legno e mono - vetro (assenza di vetrocamera), ed hanno bisogno di manutenzione ordinaria.

Le pareti murarie portanti, di spessore medio 40cm, sono prive di intercapedine per isolamento termico.

Criteri di Stima

Mediante la consultazione del sito ***agenziaentrate.gov.it*** dalla sezione ***banca dati delle quotazioni immobiliari*** per la zona di riferimento è stato possibile desumere un valore di mercato in riferimento all'anno 2024 secondo semestre, per la destinazione d'uso dell'immobile in oggetto, con stato di conservazione normale (**vedi All.12**).

L'edificio può essere considerato un **Villino**, dunque il valore di mercato per questa tipologia riferita alla superficie lorda vale tra **850,00 €/mq** e i **1200,00 €/mq**: per l'immobile in questione si ritiene ragionevole partire dal seguente valore medio di mercato: **$V_{agenziaentrate.gov.it} = 1.000,00 \text{ €/mq}$** .

A tale valore occorre però applicare i necessari adeguamenti con i seguenti fattori correttivi:

- coefficiente correttivo **per la sola superficie del piano seminterrato** (riduzione del 60%): 0,40;
- coefficiente correttivo **per la sola superficie della veranda aperta** (riduzione del 70%): 0,30;
- coefficiente correttivo **per la sola superficie della corte esclusiva esterna** (riduzione del 93%): 0,07;
- detrazione per **l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto** (riduzione del 5%): 0,95;
- detrazione per **voltura catastale** = 336,00 €;
- detrazione per **SCIA in sanatoria e variazione catastale** = 1.500 €;
- detrazione per **SCIA per l'Agibilità** = 1.500 €.

Considerando questi fattori correttivi si è stimato il più probabile valore commerciale di mercato dell'intero immobile, comprensivo delle corti esclusive esterne.

VALORE COMMERCIALE STIMATO

PIANO SEMINTERRATO (cantine e locali tecnici)

$$V_{\text{SEMINTERRATO}} = 122,00 \text{ mq} \times 0,40 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \mathbf{48.800,00 \text{ €}}$$

PIANO TERRA (residenza: zona giorno)

$$V_{\text{PIANO TERRA}} = 172,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \mathbf{172.000,00 \text{ €}}$$

VERANDA PIANO TERRA (veranda aperta su tre lati)

$$V_{\text{VERANDA APERTA}} = 14,00 \text{ mq} \times 0,30 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \mathbf{4.200,00 \text{ €}}$$

PIANO PRIMO (residenza: zona notte)

$$V_{\text{PIANO PRIMO}} = 106,00 \text{ mq} \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \mathbf{106.000,00 \text{ €}}$$

CORTE ESCLUSIVA ESTERNA (giardini e marciapiedi)

$$V_{\text{CORTE ESCLUSIVA}} = 574,00 \text{ mq} \times 0,07 \times 1.000,00 \text{ €/mq} = \mathbf{40.180,00 \text{ €}}$$

Sommando tutti i valori ottenuti e sottraendo le ulteriori detrazioni previste per l'assenza di garanzia per vizi, mancata voltura catastale, SCIA in sanatoria e SCIA per l'Agibilità, si ottiene il seguente valore commerciale:

$$\begin{aligned} V_{\text{COMMERCIALE (agenzia entrate.gov.it)}} &= (48.800 + 172.000 + 4.200 + 106.000 + 40.180) \times 0,95 - (336 + 1.500 + 1.500) \\ &= (371.180) \times 0,95 - (3.336) = 352.621 - 3.336 = \mathbf{349.285,00 \text{ €}} \end{aligned}$$

Tali valori sono stati poi confrontati con quelli forniti dal sito **borsinoimmobiliare.it - Servizi e Valutazioni Immobiliari Nazionali (vedi All.13)**, il quale fornisce un valore minimo, uno medio ed uno massimo dell'immobile. Attestandoci sul valore medio indicato dal borsino immobiliare (367.303 €) e sottraendo le ulteriori detrazioni previste per l'assenza di garanzia per vizi, mancata voltura catastale, SCIA in sanatoria e SCIA per l'Agibilità, si ottiene il seguente valore commerciale:

$$V_{\text{COMMERCIALE (borsinoimmobiliare.it)}} = (367.303) \times 0,95 - (336 + 1.500 + 1.500) = 348.938 - 3.336 = \mathbf{345.602,00 \text{ €}}$$

Confrontando i due valori commerciali ottenuti e facendone una media aritmetica, si ottiene il seguente valore commerciale:

$$V_{\text{COMMERCIALE (medio)}} = (349.285,00 + 345.602,00) / 2 = (694.887) / 2 = \mathbf{347.443,50 \text{ €}}$$

che approssimato per eccesso vuol dire:

Valore di Stima dell'immobile (LOTTO UNICO) = 347.500,00 euro

15) *Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.*

In fase di sopralluogo sono state scattate diverse fotografie sia esterne al fabbricato (**vedi All.14**), sia interne al fabbricato (**vedi All.15**) che possono essere utilizzate nella pubblicità prima della vendita.

16) *Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.*

Dai controlli effettuati sul fascicolo telematico risulta che, oltre al creditore procedente XXX - c.f. XXX, esiste anche il creditore iscritto NON intervenuto XXX - c.f. XXX per il quale risulta depositato dall'XXX l'attestazione di notificazione dell'avviso ex art. 498 c.p.c. come risulta dal fascicolo telematico in data 07/05/2025.

17) *Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.*

La scheda informativa del lotto è riportata in allegato alla presente relazione peritale (**vedi All.16**).

18) *Allegghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).*

Le fotografie del bene sono riportate nell'**All.14_FOTO ESTERNE DEL FABBRICATO** e nell'**All.15_FOTO INTERNE DEL FABBRICATO**; le sue Planimetrie Catastale sono riportate nell'**All.8_ PLANIMETRIA CATASTALE DEL FABBRICATO** e nell'**All.9_ PLANIMETRIE DEL FABBRICATO RILEVATE IL 01_07_2025**.

Le giustificazioni di spesa sostenute ed anticipate dal CTU sono riportate nell'**All.17** e ammontano a:

- spese catastali = 26,40 €

- spese per accesso atti Comune di Vasto = 150,00 €

Totale spese sostenute dal CTU = 150,00 + 26,40 = 176,40 €

19) *Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.*

20) *Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.*

La relazione peritale con mascheramento dei dati sensibili è riportata tra gli allegati (**vedi All.18**).

21) *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.*

22) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura.

Come già riferito nella risposta al **quesito 14)** della presente Relazione Peritale, l'edificio presenta un vecchio impianto di riscaldamento caratterizzato da elementi radianti in ghisa con una caldaia (modello EUROTERM risalente agli anni '80 non più in commercio - **vedi pag. 3 All.15)** a metano posta nella centrale termica presente al piano interrato: quest'ultima, a detta del XXX, non viene utilizzata e mantenuta da diversi anni; da indagini visive in sito, probabilmente la caldaia stessa potrebbe non essere più funzionante, a meno di una preventiva manutenzione (se fattibile visto l'età della caldaia stessa) o addirittura una completa sostituzione, con costi molto elevati da sostenere dell'ordine anche delle migliaia di euro. Di questa vecchissima caldaia NON è stato possibile reperire il libretto originale d'impianto, necessario per la registrazione dell'APE presso il sito dell'ENEA - Sistema Informativo per la Certificazione Energetica degli Edifici della Regione Abruzzo.

Per legge infatti, nel caso di un edificio con un impianto termico esistente ma senza libretto di impianto e senza possibilità di recuperarlo non si può registrare l'APE. La normativa, in particolare il Decreto Legislativo 192/2005 e il DPR 74/2013, rende il libretto un documento obbligatorio da allegare all'APE.

In questa situazione, è necessario che un tecnico qualificato compili il libretto per l'impianto esistente prima di poter redigere l'APE, e in caso di mancata possibilità di recupero, sarà necessario documentare la completa dismissione dell'impianto termico.

La completa dismissione di un impianto termico può avvenire in vari modi, ad esempio:

- tramite la rimozione definitiva del generatore e/o delle sue parti essenziali, seguita dalla comunicazione dell'evento agli enti competenti e al catasto termico tramite moduli specifici;
- oppure rimuovendo il suo collegamento dalla rete energetica o da serbatoi di combustibile e, di conseguenza, privando l'impianto termico di approvvigionamento energetico, fermo restando sempre la comunicazione dell'evento agli enti competenti e al catasto termico tramite moduli specifici.

Queste condizioni implicano la non operatività della caldaia, rendendola esente da alcuni obblighi di manutenzione e controllo; resta necessario comunicare tale disattivazione all'ente competente per documentare la cessazione del suo utilizzo.

Vista la vetustà della caldaia e la non convenienza economica nel provare a farla ripartire con una eventuale manutenzione straordinaria, si suggerisce di risolvere il problema della registrazione APE certificando la completa dismissione della caldaia attraverso un preventivo intervento da parte di una ditta specializzata e successiva registrazione dell'APE con *"Dichiarazione di non presenza di impianto termico (così come definito dall'art. 2 comma 1 lettera l-trecies del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i) ovvero di presenza di impianto termico non*

collegato alla rete di distribuzione dell'energia o a serbatoi di combustibili o comunque privo di approvvigionamento" (vedi fax simile della Dichiarazione in All. 19).

Si rimette alla decisione del giudice il da farsi in base a quanto sopra esposto.

Anche se non è stato possibile registrare l'APE alla Regione Abruzzo, la stessa è stata redatta con l'**ipotesi di impianto simulato** che la norma prevede nei casi di assenza di impianto termico.

Secondo questo studio l'edificio risulta essere di **Classe Energetica G (vedi All.20)**.



ALLEGATI

Al11_DOC_1854922904_VISURA STORICA FABBRICATO
Al12_DOC_1860792017_VISURA STORICA LOTTO DI TERRENO
Al13_DOC_1855491690_ESTRATTO DI MAPPA
Al14_VISTA DALL'ALTO
Al15_DOC_1858331151_NOTA DI TRASCRIZIONE ACCETTAZIONE ESPRESSA DI EREDITA'
Al16_DOC_1858330330_NOTA DI TRASCRIZIONE DONAZIONE
Al17_DOC_1858328629_NOTA DI TRASCRIZIONE ATTO DI DIVISIONE
Al18_PLANIMETRIA CATASTALE DEL FABBRICATO
Al19_PLANIMETRIE DEL FABBRICATO RILEVATE IL 01_07_2025
Al110a_DIFFORMITÀ GEOMETRICHE RILEVATE
Al110b_ACCESSO AGLI ATTI COMUNE DI VASTO
Al11_USI CIVICI
Al12_QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA DELLE ENTRATE
Al13_QUOTAZIONI IMMOBILIARI BORSINO IMMOBILIARE
Al14_FOTO ESTERNE DEL FABBRICATO
Al15_FOTO INTERNE DEL FABBRICATO
Al16_SCHEDA INFORMATIVA DEL LOTTO
Al17_GIUSTIFICAZIONI DI SPESA ANTICIPATE DAL CTU
Al18_COPIA RELAZIONE MASCHERAMENTO DATI SENSIBILI
Al19_FAC SIMILE DICH ASSENZA IMPIANTO REGIONE ABRUZZO
Al20_ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE)
Al21_ISTANZA DI LIQUIDAZIONE E ONORARIO + SPESE CTU

Tutto quanto fin qui esposto in evasione all' incarico ricevuto ed in risposta ai quesiti posti.

Con deferenti ossequi.
Vasto, lì 16/09/2025

Il C.T.U.

Ing. Teodoro Vinciguerra


