

TRIBUNALE DI VASTO

PROCEDIMENTO ESECUZIONE

IMMOBILIARE N. 52/2021

PERIZIA DI CTU

Parte	Tipo	Codice Fiscale	Avvocato	Codice Fiscale
xxxxxxxxxxxxxxxxxxx	Debitore	xxxxxxxxxxxxxxxxxxx		
SIRIO NPL S.R.L.	Creditore	05122460263	D'Orazio Daniela	DRZDNL65H51H769S
AGENZIA ENTRATE - RISCOSSIONE	Creditore Intervenuto	13756881002	ROSA GIOVANNI	RSOGNN67R05C632O

Giudice delle esecuzioni immobiliari:

Dott. DAVID TOMMASO

CTU:

Ing. Teodoro Vinciguerra

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Relazione tecnica

PREMESSA

Io sottoscritto Ing. Teodoro Vinciguerra, con studio in Vasto (CH) via G. Nasci n.29, sono stato nominato dal Giudice Dott. David Tommaso in data 23 novembre 2022 come Consulente Tecnico di Ufficio (CTU) nell'ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 52/2021.

In data 12.12.2022 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 dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) in data 30.08.2021, 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.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) risulta che tutti i beni oggetto di stima appresso elencati sono di proprietà esclusiva con la quota 1000/1000 della xxxxxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx e residente a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) in via xxxxxxxxxxxxxxxx, c.f. xxxxxxxxxxxxxxxx.

Si è però rilevato che all'epoca dell'acquisto degli immobili in oggetto, la xxxxxxxxxxxxxxxx era coniugata in regime di comunione legale dei beni col xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx, Codice xxxxxxxxxxxxxxxx. Le conseguenze di questa situazione verranno discusse nel successivo **quesito 9)** posto dal giudice.

I beni in questione formano un unico lotto di terreno ubicato nel territorio del Comune di Vasto (CH) in Contrada Ripa dei Cechi, al termine della strada comunale denominata via Lota e accessibile tramite una strada privata pavimentata a cemento, **(vedi All.1)**.

I beni sono identificati catastalmente al Catasto Terreni come segue:

- Foglio 42, part. 493, Classamento Seminativo Arborato, Classe 04, Consistenza 4160mq, R.D. 8,59€, R.A. 12,89€, Partita 5335;
- Foglio 42, part. 510, Classamento Seminativo, Classe 04, Consistenza 5000mq, R.D. 7,75€, R.A. 14,20€, Partita 5335.

Analizzando le visure catastali storiche dei beni in oggetto effettuate in data 07.03.2023 **(vedi All.2 e All.3)** e la Relazione Notarile Ventennale, si evince che essi sono divenuti di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a seguito di Atto pubblico del 06/12/1996, (Pubblico ufficiale D'AGOSTINO, Sede VASTO (CH) Repertorio n. 22090 - Voltura n. 955.1/1997 in atti dal 15/04/1997), come confermato dalla Nota di Trascrizione dell'atto di compravendita nei Registri Immobiliari degli Uffici di Chieti presentata il 09/12/1996 (reg. gen. n.17178 – reg. part. n.13417) e di cui è stata richiesta una copia conforme in data 08/03/2023 tramite un'ispezione telematica all'Agenzia delle Entrate **(vedi All.4)**.

Dai titoli di proprietà visionati risulta la corrispondenza dei beni soggetti a pignoramento indicati nella relativa nota di trascrizione del 12/08/2021 (reg. gen. n.15196 – reg. part. n.11757) 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.

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 sofferirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

Il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato è rappresentato dall'Istrumento di Atto pubblico del 06/12/1996, (Pubblico ufficiale D'AGOSTINO, Sede VASTO (CH) Repertorio n. 22090 - Voltura n. 955.1/1997 in atti dal 15/04/1997), come confermato dalla Nota di Trascrizione dell'atto di compravendita nei Registri Immobiliari degli Uffici di Chieti presentata il 09/12/1996 (reg. gen. n.17178 - reg. part. n.13417) e di cui è stata richiesta una copia conforme in data 08/03/2023 tramite un'ispezione telematica all'Agenzia delle Entrate **(vedi All.4)**.

Dalla N.d.T. si deduce che l'atto di compravendita è stato correttamente trascritto nel Registro Immobiliare della Provincia di Chieti e non risulta alcuna omissione fiscale.

La provenienza degli immobili prima dell'atto di compravendita del 06/12/1996 è indicata sia nella Nota di Trascrizione dell'atto di compravendita **(vedi All.4)**, sia nella Relazione Ventennale del Notaio Dott.ssa Giulia

Messina Vitrano di Corleone (PA) (**già presente nel fascicolo telematico**), sia nelle visure storiche dei singoli immobili (vedi All.2 e All.3): i precedenti proprietari per la quota di $\frac{1}{2}$ ciascuno risultavano essere la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nata xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx ed il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx - c.f. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

- 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.*

Effettuate le visure storiche sugli immobili oggetto di pignoramento (**vedi All.2 e All.3**) presso l'ufficio del catasto in data 07.03.2023, è stata verificata la correttezza dei dati identificativi degli stessi immobili di seguito riportati:

- Foglio 42, part. 493, Classamento Seminativo Arborato, Classe 04, Consistenza 4160mq, R.D. 8,59€, R.A. 12,89€, Partita 5335;
- Foglio 42, part. 510, Classamento Seminativo, Classe 04, Consistenza 5000mq, R.D. 7,75€, R.A. 14,20€, Partita 5335.

Da tali visure risulta che i relativi dati catastali non sono variati nei **vent'anni antecedenti** la trascrizione del pignoramento avvenuta in data 12/08/2021.

Da quanto descritto ed esaminato, si evince che l'accatastamento dei beni in oggetto risulta regolare e completo.

- 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 viene desunta dall'estratto di mappa EDM 5978 già presente nel fascicolo telematico e che per chiarezza viene riportato tra gli allegati della seguente perizia (**vedi pag. 2 dell'All.1**): la planimetria del bene risulta idonea.

- 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 07.03.2023 ho personalmente eseguito un sopralluogo in sito rilevando che sul lotto di terreno in questione non è presente alcun manufatto edilizio.

- 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;*

In data 07.03.2023 ho personalmente eseguito un sopralluogo in sito rilevando che sul lotto di terreno in questione non è presente alcun manufatto edilizio.

- 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 degli immobili, dalle visure catastali degli stessi e da indagini telematiche sul sito web SIT Trigno - Sinello risulta che i beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

- 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.*

I beni oggetto di pignoramento sono stati acquistati dalla xxxxxxxxxxxxxxxx in data 06/12/1996 che all'epoca era coniugata in regime di comunione legale dei beni col xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxx.

Comunione dei beni, significa dunque che i beni acquistati dai coniugi insieme o individualmente nel corso del matrimonio, entrano automaticamente a far parte di un unico patrimonio comune a entrambi che ne sono proprietari al 50%, indipendentemente dall'apporto reale di ognuno.

Tuttavia si fa presente che con la sentenza n. 6575 del 14 marzo 2013, la Corte di Cassazione ha stabilito che il pignoramento dell'immobile in comunione è possibile e il bene può essere venduto all'asta interamente e non solo per la quota del 50%. La quota a metà non intralcia, infatti, in nessun modo il processo di pignoramento. Il coniuge estraneo al debito, dopo la vendita giudiziaria dell'immobile, avrà diritto a ottenere la metà della somma ricavata dalla vendita dell'immobile.

Nel caso specifico della presente Es. Imm. 52/2021, essendo i xxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxx solidali della Parte Mutuataria nella qualità di "Terzi Datori di Ipoteca" e "Garanti" relativamente al Contratto di mutuo fondiario del 08/04/2016 (vedi All.5), l'intera somma ricavata dalla vendita dell'immobile pignorato verrà distribuita ai soli creditori.

Inoltre si è accertato che alla data attuale i due coniugi sono coniugati in regime di separazione dei beni.

Tali informazioni sul cambio di regime coniugale da comunione a separazione sono state dedotte dalla relazione ventennale redatta dal Notaio Dott.ssa Giulia Messina Vitrano di Corleone (PA) già in atti e dalla copia del CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO del 08.04.2016 ottenuta tramite un'ispezione ipotecaria richiesta in data 08.03.2023 all'Agenzia delle Entrate della Provincia di Chieti (vedi pag. 13 dell'All.5).

La divisione del bene non è opportuna perché svaluterebbe troppo il suo valore commerciale.

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 08.03.2023 è stata eseguita una Ispezione Ipotecaria (vedi All.6) telematica all'Agenzia delle Entrate dalla quale risultano le seguenti Trascrizioni/Iscrizioni relative ai beni a nome della xxxxxxxxxxxxxxxx:

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CHIETI

Dati della ricerca	
Ispezione Numero: T 308855 del: 08/03/2023 Importo addebitato: 6,30 euro	
Note individuate: 7	
Annotamenti in calce individuati: 0	
Cognome:	Nome: Data di nascita: Sesso: F Comune di Nascita:
Richiedente: VNCTDR74M29E372A	
Motivazione: es imm 52/2021 tribunale vasto	
TRASCRIZIONE A FAVORE del 09/12/1996 - Registro Particolare 13417 Registro Generale 17178 Pubblico ufficiale D'AGOSTINO ALDO Repertorio 22090 del 06/12/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VASTO (CH) Nota disponibile in formato immagine	(vedi All.4)
TRASCRIZIONE A FAVORE del 03/05/2004 - Registro Particolare 5344 Registro Generale 7177 Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 29133/6150 del 27/04/2004 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Immobili siti in VASTO (CH) Nota disponibile in formato elettronico	(vedi All.7)
ISCRIZIONE CONTRO del 03/05/2004 - Registro Particolare 1125 Registro Generale 7178 Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 29134/6151 del 27/04/2004 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO Immobili siti in VASTO (CH) Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Comunicazione n. 376 del 08/02/2010 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2010. Cancellazione totale eseguita in data 09/02/2010 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)	(vedi All.8)
TRASCRIZIONE CONTRO del 12/12/2006 - Registro Particolare 21744 Registro Generale 32408 Pubblico ufficiale LITTERIO CAMILLO Repertorio 153448/30696 del 13/11/2006 ATTO TRA VIVI - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO Immobili siti in VASTO (CH) Nota disponibile in formato elettronico	(vedi All.9)

TRASCRIZIONE CONTRO del 13/01/2010 - Registro Particolare 604 Registro Generale 703
Pubblico ufficiale LITTERIO CAMILLO Repertorio 160252/35571 del 04/01/2010
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Immobili siti in VASTO (CH)
Nota disponibile in formato elettronico

(vedi All.10)

ISCRIZIONE CONTRO del 11/04/2016 - Registro Particolare 736 Registro Generale 6123
Pubblico ufficiale MOSCHETTA ALESSANDRA Repertorio 1173/846 del 08/04/2016
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in VASTO (CH)
Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico

(vedi All.5)

TRASCRIZIONE CONTRO del 12/08/2021 - Registro Particolare 11757 Registro Generale 15196
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 502 del 16/07/2021
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in VASTO (CH)
Nota disponibile in formato elettronico

(già presente nel fascicolo telematico)

In data 09.03.2023 è stata eseguita una Ispezione Ipotecaria (vedi All.11) telematica all'Agenzia delle Entrate dalla quale risultano le seguenti Trascrizioni/Iscrizioni relative al bene individuato al foglio 42 p.la 493 del Comune di Vasto, attualmente di proprietà della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

Servizio di Pubblicità Immobiliare di CHIETI

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 420869** del: **09/03/2023** Importo addebitato: **6,30 euro**
Immobili individuati: **1** Comune di: **VASTO(CH)**
Catasto: **T** Foglio: **42** Particella: **493**

Elenco Immobili

Identificativo Definitivo					Identificativo Provvisorio		
Sezione Censuaria	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalterno	Tipo denuncia	Numero	Anno
<input checked="" type="checkbox"/> 1		0042	00493				

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	Ordina per tipo nota	Ordina per data	
1	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 09/12/1996 - Registro Particolare 13417 Registro Generale 17178 Pubblico ufficiale D'AGOSTINO ALDO Repertorio 22090 del 06/12/1996 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA Nota disponibile in formato immagine	(vedi All.4)
2	<input type="checkbox"/>	ANNOTAZIONE del 27/05/1997 - Registro Particolare 699 Registro Generale 7153 Pubblico ufficiale LITTERIO CAMILLO Repertorio 93241 del 10/04/1997 ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - RESTRIZIONE DI BENI Nota disponibile in formato elettronico Formalità di riferimento: Iscrizione n. 186 del 1992	(vedi All.12)

3	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 04/01/2006 - Registro Particolare 144 Registro Generale 192 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 641 del 25/06/2005 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico	(vedi All.13)
4	<input type="checkbox"/>	ISCRIZIONE del 11/04/2016 - Registro Particolare 736 Registro Generale 6123 Pubblico ufficiale MOSCHETTA ALESSANDRA Repertorio 1173/846 del 08/04/2016 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza titolo telematico	(vedi All.5)
5	<input type="checkbox"/>	TRASCRIZIONE del 12/08/2021 - Registro Particolare 11757 Registro Generale 15196 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 502 del 16/07/2021 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico	(già presente nel fascicolo telematico)

Dall'esame di tali ispezioni si è potuto verificare che quelle che riguardano gli immobili oggetto di pignoramento (foglio 42 p.lle 493 e 510 del Comune di Vasto) sono le seguenti:

- **(vedi All.4)** Nota di trascrizione - Registro generale n. 17178 - Registro particolare n. 13417 - Data di presentazione 09/12/1996, relativa all'atto di acquisto dei terreni identificati al foglio 42, p.lle 493 e 510 del Comune di Vasto (CH) da parte della xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, all'epoca in comunione legale dei beni col coniuge xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.
- **(vedi All.5)** Nota di Iscrizione - Titolo telematico - Registro generale 6123 - Registro Particolare 736 - Data di presentazione 11/04/2016, relativa al CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO ai sensi dell'art. 38 e seguenti del Decreto Legislativo 1/9/1993 n. 385 stipulato tra:
 - la **BANCA POPOLARE DI ANCONA S.p.A. (denominata Banca)** rappresentata legalmente dal Sig. D'ALEMA Marco;
 - la **Società "IMMOBILIARE, BROKER & CHARTER S.R.L." (denominata parte Mutuataria)** rappresentata legalmente dalla signora xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx in qualità di Amministratore Unico della società;
 - i coniugi signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nata a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, nato a xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Codice Fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, in regime di separazione dei beni, che sono intervenuti al contratto di mutuo per concedere le garanzie di cui all'ART.8 del contratto di mutuo **(denominati "Terzi Datori di Ipoteca" e "Garanti")**.

Con tale contratto di mutuo **(vedi art.1)** la **Banca** concedeva a titolo di mutuo, ai sensi dell'art. 38 del "T.U.B.", alla **Parte Mutuataria Società "IMMOBILIARE, BROKER & CHARTER S.R.L."**, con sede in Vasto (CH), che, come rappresentata, accettava, la somma di **Euro 220.000,00 (duecentoventimila)**, al tasso d'interesse e per la durata indicati agli artt. 2 e 3 del contratto di mutuo stesso.

Tra gli immobili assoggettati ad ipoteca sono compresi i beni oggetto del presente pignoramento, infatti all'art.8, comma II) del contratto stesso si cita testualmente:

ART. 8 (Concessione di Fideiussione)

I Garanti signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, si costituiscono con il presente atto Fideiussori solidali della parte Mutuataria nei confronti della Banca, sino alla concorrenza della somma di Euro 330.000,00 (trecentotrentamila) per l'adempimento di qualsiasi obbligazione della parte Mutuataria stessa, suoi successori o aventi causa, derivante dal presente mutuo, sue proroghe anche tacite e rinnovazioni.

La fideiussione sarà regolata dalle norme riportate nelle CONDIZIONI GENERALI DEL CONTRATTO DI MUTUO. La parte mutuataria e datrice di ipoteca, i terzi datori di ipoteca e i garanti eleggono domicilio nell'indirizzo indicato all'inizio del presente atto.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI DA ASSOGGETTARE AD IPOTECA:

(omissis)

- II) - In Comune di VASTO (CH), di proprietà dei coniugi signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx:

- terreno agricolo alla Via Sant'Antonio Abate, della estensione complessiva di mq. 9160 (novemilacentosessanta);

confinante nell'insieme: con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx a due lati, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, e con proprietà xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, salvo altri;

nel Catasto Terreni del Comune di Vasto (CH), foglio 42, particelle:

- 493, semin arbor 4^, are 41 ca 60, RD Euro 8,59 RA Euro 12,89;

- 510, seminativo 4^, are 50 ca 00 RD Euro 7,75 RA Euro 14,20;

di proprietà dei coniugi signori xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, all'epoca in regime di comunione legale dei beni, oggi in separazione dei beni.

- **(già presente nel fascicolo telematico)** Nota di trascrizione - Registro generale n. 15196 - Registro particolare n. 11757 Presentazione n. 8 del 12/08/2021, che è la nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura.
- **(vedi All.12)** Domanda di annotazione - Registro generale n. 7153 - Registro particolare n. 699 Presentazione n. 28 del 27/05/1997, che riguarda la SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 10/04/1997 per la liberazione da una ipoteca con restrizione di beni relativa all'immobile identificato al catasto terreni del Comune di Vasto (CH) al foglio 42, p.lla 493 e redatta dal Notaio LITTERIO CAMILLO di Vasto (CH) a favore della CASSA RURALE ED ARTIGIANA DI CASTIGLIONE MESSER MARINO S.C.A R.L., sede di CASTIGLIONE MESSER MARINO (CH), contro il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e la Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quest'ultima ex proprietaria dell'immobile liberato stesso.

- **(vedi All.13)** Nota di trascrizione - Registro generale n. 192 - Registro particolare n. 144 - Presentazione n. 29 del 04/01/2006 che riguarda il VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI tra cui quello identificato al catasto terreni del Comune di Vasto (CH) al foglio 42, p.lla 493, bene oggetto di pignoramento della presente esecuzione **(vedi pag.6 della nota di trascrizione)** a favore della BANCA DI CREDITO COOPERATIVO SANGRO TEATINA DI ATESSA - CASTIGLIONE - GIUGLIANO SOC. COOP. A R.L. con sede ad Atezza (CH) e contro il xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, quest'ultima ex proprietaria dell'immobile stesso.

Dalla lettura delle precedenti ispezioni **(vedi All.4, All.12 e All.13)**, si osserva che l'immobile identificato al catasto terreni del Comune di Vasto (CH) al foglio 42, p.lla 493, bene oggetto di pignoramento della presente esecuzione, probabilmente non poteva essere considerato oggetto di pignoramento nella procedura di cui alla Nota di trascrizione - Registro generale n. 192 - Registro particolare n. 144 - Presentazione n. 29 del 04/01/2006 **(di cui all'All.13)** in quanto, in epoca anteriore, era stato liberato da ipoteca dai Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA del 10/04/1997 **(di cui all'All.12)** e precedentemente venduto alla Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx con Atto pubblico del 06/12/1996 del Notaio D'Agostino di Vasto **(di cui all'All.4)**.

- 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 07.03.2023 ho potuto constatare che gli immobili pignorati non sono occupati da persone diverse dal proprietario.

- 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 07.03.2023 ho potuto constatare che gli immobili pignorati non sono occupati a titolo di locazione.

- 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.*

Si ritiene che la vendita più opportuna sia quella riferita a un **UNICO LOTTO** e precisamente:

Appezamento di terreno di superficie = mq 9160 (novemilacentosessanta) in Zona Agricola del Comune di Vasto (ubicato in C.da Ripa dei Cechi, accessibile da via Lota) identificato al Catasto Terreni come segue:

- **Foglio 42, part. 493**, Classamento Seminativo Arborato, Classe 04, **Consistenza 4160mq**, R.D. 8,59€, R.A. 12,89€, Partita 5335;
- **Foglio 42, part. 510**, Classamento Seminativo, Classe 04, Consistenza **5000mq**, R.D. 7,75€, R.A. 14,20€, Partita 5335.

Vincoli Urbanistici Comunali e Regionali presenti: (vedi All.14)

- PRG (Piano Regolatore Generale): Zona E (agricola) su tutta la superficie;
- Vincolo Idrogeologico: su tutta la superficie;
- Rischio PAI (Piano di Assetto Idrogeologico): Rischio P1 - Moderato: su parte della superficie della p.lla 510;
- Carta dei Vincoli Regionali (incendio 05/07/2007): su tutta la superficie;
- PRP (Piano Regionale Paesistico): zona D (Aree a trasformazione a Regime Ordinario) su tutta la superficie della p.lla 493 e parte della superficie della p.lla 510; zona A3 (Area a conservazione parziale) su parte della superficie della p.lla 510.

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.*

Di seguito verrà valutato il più probabile valore di mercato dell'intero lotto formato dalle p.lle 493 e 510.

In base ai dati catastali ed ai rilievi effettuati in sito, il lotto di terreno risulta formato da due p.lle con le seguenti caratteristiche:

- Foglio 42, part. 493, Classamento Seminativo Arborato, Classe 04, Consistenza 4160mq, R.D. 8,59€, R.A. 12,89€, Partita 5335;
- Foglio 42, part. 510, Classamento Seminativo, Classe 04, Consistenza 5000mq, R.D. 7,75€, R.A. 14,20€, Partita 5335.

Dunque la superficie complessiva del lotto risulta essere:

Superficie Complessiva = 4160mq + 5000mq = 9160mq

Considerando che la superficie complessiva del lotto è inferiore ai 10.000mq, su di esso non sarà possibile edificare ai fini residenziali, in quanto non si raggiunge l'Unità Minima Aziendale prevista dalle Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) del Comune di Vasto, le quali all'art. 125 citano testualmente:

Art. 125 - Utilizzazione edificatoria dei suoli agricoli ai fini residenziali

1. L'utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli è ammessa esclusivamente per residenze strettamente necessarie alla conduzione del fondo che tutelino la destinazione del suolo e l'ambiente nelle sue caratteristiche contadine, nel rispetto dei seguenti parametri:

Sun.....	90 mq/ha
UM (unita minima aziendale)	mq 10.000
H	mt 7.5
Np	2
Dc.....	mt 5
Ds.....	mt 20
Df	mt 10

Ai fini edificatori, sul terreno agricolo oggetto di stima potranno essere realizzati solo manufatti connessi alla conduzione del fondo, come previsto dal successivo art. 126 delle N.T.A. di cui sopra, in quanto queste prevedono un lotto minimo di 3000mq. Si riporta uno stralcio di tale art.126:

Art. 126 - Manufatti connessi alla conduzione del fondo

I manufatti connessi alla conduzione del fondo (Usi produttivi agricoli) possono essere realizzati anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale. Il loro volume non concorre alla formazione degli indici di cui all'articolo precedente. La Sun corrisponde ad un indice massimo di utilizzazione 150 mq per ettaro e comunque non superiore a 600 mq.

I manufatti in oggetto concorrono alla determinazione dell'indice massimo di utilizzazione anche se parzialmente o totalmente interrati.

Vanno altresì computate come superficie (Sun) a manufatto anche eventuali tettoie autonome aperte o parzialmente chiuse.

Non è soggetta a queste limitazioni la realizzazione di serre e coperture stagionali destinate a proteggere le colture.

1. Il lotto minimo d'intervento per la realizzazione di tali manufatti non può essere inferiore a mq 3000 (L.R. 54/99)

2. L'indice massimo di utilizzazione fondiaria e di 0,015 mq/mq e comunque la Sun realizzabile non può essere superiore a 600 mq.

In base a tale articolo 126, sul lotto di terreno oggetto di stima si potrà al massimo costruire una rimessa attrezzi agricoli di superficie massima pari a: $9160\text{mq} \times 0.015\text{mq/mq} = 137.40\text{mq}$.

D'altro canto si fa osservare che la superficie del lotto è poco meno di 1 ettaro = 10.000mq, infatti mancano solo 840mq (pari alla differenza di $10.000 - 9.160 = 840\text{mq}$) per raggiungere la superficie minima che dovrebbe avere l'Unità Minima Aziendale (U.M.) previste dalle N.T.A.; il che significa dire che il lotto potrebbe essere appetibile per confinanti interessati a completare tale superficie ed acquisire il diritto di edificabilità ai fini residenziali.

Inoltre il lotto gode di un buon panorama in direzione Sud-Est ed ha accesso diretto ed indipendente garantito da una strada privata pavimentata, anche se attualmente un po' scomoda da percorrere, data l'eccessiva pendenza su alcuni tratti.

Si deve inoltre tener conto dell'attuale situazione del terreno con presenza di sterpaglie da anni non mantenute, come ben evidenziato nella documentazione fotografica allegata (**vedi All.15**).

Alla luce delle osservazioni appena esposte, per valutare il più probabile valore di mercato del lotto di terreno si è proceduto tenendo conto anche dei valori di mercato utilizzati in altre compravendite avvenute di recente nel Comune di Vasto di terreni aventi caratteristiche simili e ricadenti in zona agricola.

Da queste indagini di mercato, applicando i dovuti coefficienti correttivi, si è determinato il più probabile valore di mercato unitario dell'immobile come di seguito spiegato.

Valore unitario medio assegnato a **terreni agricoli**

in altre compravendite nel Comune di Vasto = **5,0 euro/mq.**

Coefficienti correttivi per:

- **presenza di sterpaglie** su tutta la superficie: **0.75**;

- **accesso indipendente** garantito da strada privata esistente e ben pavimentata: **1.10**;

- **difficoltà per l'accesso** al lotto attraverso una strada a tratti scomoda: **0.80**;

- **buona esposizione** panoramica: **1.15**;

- **appetibilità** da parte dei confinanti ad acquisire superficie agricola necessaria per l'edificabilità ai fini residenziali: **1.10**;

Valore unitario di mercato stimato = $5,00 \times (0.75 \times 1.10 \times 0.80 \times 1.15 \times 1.10) = 5,00 \times 0,835 = 4,175 \text{ euro/mq}$

Moltiplicando tale valore unitario per l'intera superficie, si deduce che il valore di mercato più probabile del lotto di terreno in oggetto è il seguente:

Valore di mercato più probabile = $4,175 \text{ euro/mq} \times 9.160 \text{ mq} = 38.243 \text{ €}$

Che approssimato in difetto vuol dire:

Valore di Stima del LOTTO UNICO di terreno = 38.000 euro (trentottomila)

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 ai beni in oggetto che vengono riportate in allegato alla presente relazione peritale (**vedi All.15**).

Dal sopralluogo è emerso quanto segue: l'accesso al lotto è garantito da una strada privata che parte da monte (punto finale di via Lota) e arriva direttamente al lotto situato a valle, percorrendo un tragitto lungo circa 300m e caratterizzato da una pendenza a tratti di notevole entità (**vedi All.1**). Tutta la strada d'accesso risulta pavimentata con soletta di calcestruzzo e rete elettrosaldata fino all'ultimo tratto di circa 60m che risulta in terreno battuto. Sul tratto pavimentato è presente la predisposizione di un tubo per l'acqua potabile che si interrompe a valle. Il lotto di terreno è libero da manufatti, ma è caratterizzato da ampia e folta sterpaglia, sintomo di noncuranza che dura da diversi anni. Tuttavia la posizione del lotto di terreno permette una buona vista panoramica verso la direzione Sud-Est, infatti dal lotto si può scorgere parte del Golfo del Litorale di Vasto - San Salvo.

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

Dai controlli effettuati sul fascicolo telematico è risultato che oltre al creditore procedente SIRIO NPL S.R.L. è intervenuto anche il seguente creditore: Agenzia delle Entrate - Riscossione, con sede in ROMA Via G. Grezar, 14 (C.F. 13756881002), in persona del Procuratore Speciale Giovanni Rosa (C.F. RSOGNN67R05C6320), che risulta creditore della somma di euro 3.268,10.

Non risultano presenti altri creditori relativi alla presente esecuzione immobiliare.

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) *Alleggi 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'**AII.15** e la sua Planimetria è riportata nell'**AII.1**.

Le giustificazioni di spesa sostenute ed anticipate dal CTU sono riportate nell'**AII.17** e sono di seguito riassunte:

Totale complessivo: 46,80 Euro

Servizi fruiti	Numero Operazioni	Elementi Contabili	Tariffa	Totale
ISPEZIONE IPOTECARIA - PER OGNI TITOLO VISIONATO	1	1	7,20 Euro	7,20
CONSULTAZIONE CATASTALE PER IMMOBILE IN FORMATO PDF	2	2	0,90 Euro	1,80
ISPEZIONE IPOTECARIA - PER OGNI NOMINATIVO E/O IMMOBILE RICHIESTO	2	2	6,30 Euro	12,60
ISPEZIONE IPOTECARIA - PER OGNI FORMALITA' DELL'ELENCO SINTETICO	2	0	3,15 Euro	0,00
ISPEZIONE IPOTECARIA - PER OGNI NOTA VISIONATA	7	7	3,60 Euro	25,20

Totale complessivo: 46,80 Euro

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.*

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.*

ALLEGATI

- All.1_Vista dall'alto con localizzazione lotto terreno
All.2_DOC_1613121240_visura storica f.42 p.lla 493
All.3_DOC_1613122212_visura storica f.42 p.lla 510
All.4_Nota di trascrizione Atto d'acquisto notaio D'AGOSTINO
All.5_DOC_1613531222_Contratto di mutuo fondiario 08 04 2016
All.6_Elenco Ispezioni Ipotecarie Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
All.7_DOC_1613518265_Atto Compravendita Notaio Bafunno 27 04 2004
All.8_DOC_1613518266_DOC_1613530125_Comunicazione estinzione mutuo
All.9_DOC_1613518267_Cessione terreno al Comune di Vasto
All.10_DOC_1613518269_Atto Compravendita Notaio Litterio 04 01 2010
All.11_Elenco Ispezioni Ipotecarie immobile f.42 p.lla 493
All.12_DOC_1614023691_Cancellazione ipoteca su p.lla 493
All.13_DOC_1614023692_Verbale pignoramento p.lla 493
All.14_Vincoli Urbanistici
All.15_Documentazione Fotografica del rilievo in sito del 07 03 2023
All.16_Scheda Informativa del Lotto
All.17_Riepilogo Spese Sostenute dal CTU

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

Con deferenti ossequi.

Vasto, lì 11/03/2023

Il C.T.U.

Ing. Teodoro Vinciguerra


