



TRIBUNALE DI VASTO



Esecuzione Immobiliare n. 66/2024



Creditore procedente: Banca Monte dei Paschi di Siena Spa



Parte Esecutata: [REDACTED]



Giudice: Dott. Italo Radoccia



Vasto, lì 24.04.2025



**Il C.T.U.
Arch. Nicola Angelilli**



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In riferimento al procedimento in oggetto N° 66/2024, il Giudice del Tribunale ha nominato C.T.U. il sottoscritto Arch. Nicola Angelilli, residente a Vasto, regolarmente iscritto all'albo professionale degli Architetti della Provincia di Chieti al N° 556 e all'albo dei C.T.U. presso il Tribunale di Vasto.

Il **08 Gennaio 2025**, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, il Giudice ha chiesto al sottoscritto il compimento delle seguenti attività:

- a *controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, comma 2° c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei. 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.;*
- 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, e 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.*
 - 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.*
 - 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.*



- 4 *Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*
- 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.*
- 6 *In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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'art. 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;*
- 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;*
- 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;*
- 9 *Nell'ipotesi di comunione dei 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.*
- 10 *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e tra-*

scrizione, 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.

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

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.

13 Indichi, nell'ipotesi di pluralità dei 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.

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.



- 15 *Proceda ai rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.*
- 16 *Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.;*
- 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.*
- 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 spesa (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).*
- 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.*
- 23 *Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 comma 376-379 della L. 178/2020.*

Il termine di deposito della perizia scritta è di **giorni 90 (novanta)** a partire dalla data del sopralluogo.



CONVOCAZIONE DELLE PARTI

Il giorno **28 Gennaio 2025** alle ore 14,30, il sottoscritto, insieme al funzionario IVG Marco Mancinelli, si è recato presso i luoghi oggetto di causa, Cupello via Alcide De Gasperi n. [REDACTED] per dare inizio alle operazioni peritali.

Durante il sopralluogo ho preso visione dello stato attuale dei luoghi che ho provveduto a riprendere fotograficamente.

Il tutto come da verbali di sopralluoghi allegati.

RISPOSTA AI QUESITI

- 1 L'unità immobiliare oggetto del pignoramento è:

Comune di Cupello:

Via Alcide De Gasperi n. [REDACTED]

Foglio di mappa n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub [REDACTED]:

Appartamento posto al Piano Terra con Soffitta al Piano Primo (sottotetto) e Corte esclusiva al Piano Terra.

Risultano regolari le trascrizioni del pignoramento immobiliare rispetto ai titoli di proprietà.

- 2) La proprietà dell'immobile è pervenuta ai signori [REDACTED] e [REDACTED] con Atto di Compravendita Rep. n. [REDACTED] del [REDACTED] in atti dal [REDACTED]

- 3) L'unità immobiliare è stata accatastrata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti (ex l'Agenzia del Territorio di Chieti) con i seguenti dati:

Comune di Cupello (CH)

- Foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub [REDACTED] piano T-1°, cat. A/2 di classe U, consistenza Vani

3;

I dati non sono variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione.

- 4) La planimetria catastale non corrisponde integralmente allo stato attuale dei luoghi.

Corrisponde solo l'unità abitativa al Piano Terra, la corte corrisponde solo planimetricamente in quanto sulla stessa è stata realizzata una tettoia con pilastri in legno e il Piano Primo non è adibito a soffitta ma vi sono n. 2 camere da letto e un bagno.

per regolarizzare la stessa si deve effettuare una Variazione Catastale per diversa distribuzione degli spazi interni, il costo per detta variazione è di circa € 400,00 (onorario del professionista) + € 150,00 per diritti da pagare all'Agenzia delle Entrate.

5) Il fabbricato è stato edificato in virtù di Permesso di Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED].

6) Lo stato attuale dell'unità immobiliare non corrisponde alla Pianta allegata al progetto per il rilascio del Permesso di Costruire n. [REDACTED] del [REDACTED], per cui per la regolarizzazione urbanistica si rende necessaria la presentazione di una SCIA a Sanatoria (per opere già realizzate) solo per l'abitazione al Piano Terra, per diversa distribuzione degli spazi interni, la tettoia in legno realizzata sulla corte non può essere sanata in quanto i pilastri (in legno) della stessa non sono a distanza di mt. 5,00 dai confini e il Piano Primo (sottotetto), attualmente destinata a civile abitazione (vi sono due camere da letto e un bagno), non può essere oggetto di recupero del sottotetto in quanto l'altezza media del piano è inferiore a mt. 2,40

I costi per la presentazione della SCIA a Sanatoria per la regolarizzazione del solo Piano Terra (ad esclusione della corte):

- € 75,00 per diritti di segreteria;
 - € 1.000,00, sanzione (opere già realizzate);
- oltre l'onorario del tecnico incaricato.

7) L'unità immobiliare pignorata non è gravata da censo, livello o uso civico.

8) L'unità immobiliare non fa parte di condominio, è un'unità autonoma.

9) Proprietà dell'immobile:

- L'unità immobiliare in oggetto è di proprietà dei signori: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], quota ½ e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], quota ½, in regime di separazione dei beni.

10) Gli stati ipotecari gravanti sull'unità oggetto di esecuzione immobiliare sono:

1. Nota di Trascrizione del [REDACTED], R.G. [REDACTED] – R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Quaglione Pierluigi, Rep. [REDACTED] del [REDACTED] – Atto di Compravendita;
2. Iscrizione del [REDACTED], R.G. [REDACTED], R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Quaglione Pierluigi, Rep. [REDACTED] del [REDACTED] – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo;
3. Nota di Trascrizione del 2 [REDACTED], R.G. [REDACTED] – R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vasto, Rep. [REDACTED] del [REDACTED]. Atto esecutivo cautelare, Verbale di pignoramento immobili.

11) L'immobile è occupato da: [REDACTED] (proprietaria per ½) e le due figlie (minorenni).

12) L'Immobile è nella piena disponibilità dei proprietari:

13) Si ritiene opportuno la vendita in un solo lotto:

Lotto

L'unità immobiliare è ubicata nel Comune di Cupello (CH) alla via Alcide De Gasperi n. [REDACTED] Piano Terra e Primo, distinto in catasto al foglio di mappa n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub [REDACTED] cat. A/2 di classe U consistenza 3 vani. Su di esso ci sono le seguenti iscrizioni e trascrizioni ipotecarie:

- Nota di Trascrizione del 1 [REDACTED], R.G. [REDACTED] – R.P. 4 [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Quaglione Pierluigi, Rep. [REDACTED] del [REDACTED] – Atto di Compravendita;
- Iscrizione del [REDACTED], R.G. [REDACTED], R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Quaglione Pierluigi, Rep. [REDACTED] del [REDACTED] – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo;
- Nota di Trascrizione del [REDACTED], R.G. [REDACTED] – R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vasto, Rep. [REDACTED] del [REDACTED]. Atto esecutivo cautelare, Verbale di pignoramento immobili.

14) L'unità immobiliare è costituita da:

- Piano Terra adibito a civile abitazione e corte esterna esclusiva;
- Piano Primo (sottotetto), adibito a soffitta (attualmente civile abitazione)
- **Appartamento (Piano Terra)**, composto da: Cucina, Soggiorno-Pranzo, Bagno e Ripostiglio, Superficie Lorda mq 60,00;
- **Corte (Piano Terra)**, Superficie Lorda mq 80,00;
- **Soffitta (Piano Primo)**, Superficie Lorda mq 60,00 e balcone di mq 4,80

Superficie lorda complessiva:

- abitazione mq 60,00;
- Corte mq 80,00;
- Soffitta mq 60,00;
- Balcone mq 4,80.

La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, i solai sono in latero-cemento, esternamente è rifinito con intonaco preverniciato, il portoncino di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in Legno muniti di Persiane in Alluminio preverniciato, il pavimento è in gres, le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. La corte esterna è pavimentata con piastrelle in gres antigelivo.

Si assume come metodo di stima, per la valutazione degli immobili in oggetto, quello che si basa sull'applicazione dei prezzi correnti di mercato per immobili simili nella zona, tenendo debito conto dell'ubicazione, della tipologia edilizia, delle caratteristiche strutturali, del grado di rifinitura e dello stato di conservazione e manutenzione, di informazioni assunte in loco nonché da analoghe e precedenti esperienze.

L'immobile risulta sia internamente che esternamente in buono stato di conservazione e manutenzione e presenta una razionale distribuzione degli spazi interni.

Per quanto su descritto, si ritiene congruo un valore di € 1.000,00 al mq, per cui si ha:

- Superficie Lorda Abitazione = mq 60,00
- Superficie Lorda Balconi = mq 4,80
- Superficie Lorda Soffitta = mq 60,00
- Superficie Lorda Corte = mq 80,00

VALORE COMMERCIALE

Abitazione: = mq 60,00
Balcone:mq 4,80 x 33% = mq 1,58
Soffitta: mq 60,00 x 50% = mq 30,00
Corte esclusiva..... mq 80,00 x 30% = mq 24,00
Totale mq 115,58

Mq 115,58x 1.000,00 = € 115.580,00

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, distinto in catasto al foglio di mappa n. 1 particella n. 4948 non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata

Ritenuto di aver svolto bene e fedelmente il mandato ricevuto, ringrazio per la fiducia accordatomi e resto a completa disposizione per qualsiasi chiarimento.

Vasto, li 24.04.2025

Il C.T.U.

Arch. Nicola Angelilli

