



TRIBUNALE DI VASTO



Esecuzione Immobiliare n. 21/2025



Creditore procedente: IFIS NPL INVESTING S.p.a.

Parte Esecutata:



Giudice: Dott. Italo Radoccia



Vasto, lì 12.09.2025



Il C.T.U.

Arch. Nicola Angelilli



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

In riferimento al procedimento in oggetto N° 21/2025, 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 **23 Maggio 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 sopprimerli 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 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.*
- 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 necessitino 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 **16 Giugno 2025** alle ore 10,00, il sottoscritto, insieme al funzionario IVG Stefano Barrettara, si è recato presso i luoghi oggetto di causa, Vasto (CH) via Valloncello n. 106 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 Vasto:

Via Valloncello n. [REDACTED]

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

Appartamento posto 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], Notaio De Matteis Giovanni.

- 3) L'unità immobiliare è stata accatastata presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti (ex l'Agenzia del Territorio di Chieti) in data 23.01.1995 con i seguenti dati:

Comune di Vasto (CH)

- Foglio n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub [REDACTED] piano T, cat. A/4 di classe 2, consistenza Vani 5;

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

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

Internamente sono state realizzate modifiche consistenti in: chiusura porta nel disimpegno e realizzazione apertura per collegare il soggiorno alla cucina (vedasi planimetria dello stato attuale), esternamente sono state realizzate modifiche



prospettiche consistenti: variazione da finestra a porta di ingresso all'unità immobiliare e variazione da porta di ingresso a finestra.

Tali opere non sono state autorizzate da nessun titolo abilitativo, sono state realizzate abusivamente.

5) Il fabbricato è stato edificato in virtù di Licenza Edilizia n. [REDACTED] ed è stata rilasciata Concessione Edilizia a Sanatoria n. [REDACTED] del 18.11.1999, dichiarato Abitabile in data 24.01.2002 con Prot. n. [REDACTED].

6) Lo stato attuale dell'unità immobiliare non corrisponde alla Pianta allegata al progetto per il rilascio del Permesso di Costruire a Sanatoria n. [REDACTED] del 18.11.1999.

Per regolarizzare l'abuso si deve richiedere un Permesso di Costruire a Sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni e variazione prospettica e successiva Variazione Catastale.

Il costo per la regolarizzazione dell'abuso edilizio effettuato ammonta:

1) Costi per la presentazione del Permesso di Costruire a Sanatoria:

- Diritti di segreteria € 200,00;
- Sanzione per opere già realizzate € 1.000,00;
- Onorario del Professionista, circa € 1.000,00;

2) Variazione Catastale:

- Diritti di segreteria da pagare all'Agenzia delle Entrate (Catasto) € 70,00;
- Onorario del Professionista, circa € 400,00.

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] a, nato a [REDACTED] (CH) il [REDACTED], quota ½ e [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], quota ½, in regime di comunione dei beni.

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

1. Nota di Trascrizione del 05.04.2002, R.G. [REDACTED] – R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: De Matteis Giovanni, Rep. [REDACTED] del [REDACTED] – Atto di Compravendita;
2. Iscrizione del 05.04.2002, R.G. [REDACTED], R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: De Matteis Giovanni, Rep. [REDACTED] del 04.04.2002 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo;
3. Iscrizione del 04.03.2019, R.G. [REDACTED], R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Tribunale di Vasto, Rep. [REDACTED] del 05.11.2016 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
4. Iscrizione del 04.03.2019, R.G. [REDACTED], R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Tribunale di Vasto, Rep. [REDACTED] del 05.11.2016 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
5. Iscrizione del 14.02.2022, R.G. [REDACTED], R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: De Matteis Giovanni, Rep. [REDACTED] del 04.04.2002 – Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo – Formalità di riferimento: Iscrizione n. [REDACTED] del 2002;
6. Nota di Trascrizione del 07.05.2025, R.G. [REDACTED] – R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vasto, Rep. [REDACTED] del 05.04.2025. Atto esecutivo cautelare, Verbale di pignoramento immobili.

11) L'immobile è occupato da: [REDACTED] e [REDACTED] (proprietari per ½) e i loro due figli.

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 Vasto (CH) alla via [REDACTED] n. [REDACTED], Piano Terra, distinto in catasto al foglio di mappa n. [REDACTED] particella n. [REDACTED] sub [REDACTED] cat. A/4 di classe 2^a consistenza 5 vani. Su di esso ci sono le seguenti iscrizioni e trascrizioni ipotecarie:

- Nota di Trascrizione del 05.04.2002, R.G. [REDACTED] – R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: De Matteis Giovanni, Rep. [REDACTED] del 04.04.2002 – Atto di Compravendita;
- Iscrizione del 05.04.2002, R.G. [REDACTED], R.P. [REDACTED], Pubblico Ufficiale: De Matteis Giovanni, Rep. [REDACTED] del 04.04.2002 – Ipoteca Volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo;

- Iscrizione del 04.03.2019, R.G. ■■■■, R.P. ■■■■, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Vasto, Rep. ■■■■ del 05.11.2016 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Iscrizione del 04.03.2019, R.G. 3■■■■, R.P. ■■■■, Pubblico Ufficiale: Tribunale di Vasto, Rep. ■■■■ del 05.11.2016 – Ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- Iscrizione del 14.02.2022, R.G. ■■■■, R.P. ■■■■, Pubblico Ufficiale: De Matteis Giovanni, Rep. ■■■■ del 04.04.2002 – Ipoteca in Rinnovazione derivante da Ipoteca Volontaria per concessione a garanzia di mutuo – Formalità di riferimento: Iscrizione n. ■■■■ del 2002;
- Nota di Trascrizione del 07.05.2025, R.G. ■■■■ – R.P. ■■■■, Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vasto, Rep. ■■■■ del 05.04.2025. Atto esecutivo cautelare, Verbale di pignoramento immobili.

14) L'unità immobiliare è costituita da:

- Piano Terra adibito a civile abitazione e corte esterna esclusiva;
- **Appartamento (Piano Terra)**, composto da: Cucina, Soggiorno-Pranzo, Bagno, Ripostiglio (ricavato nel sottoscala), n.3 Camere da Letto e Disimpegno, Superficie Lorda mq 110,00;
- **Corte esclusiva(Piano Terra)**, Superficie Lorda mq 18,00;

La struttura portante del fabbricato è in muratura, i solai sono in latero-cemento, esternamente è rifinito con intonaco civile, il portoncino di ingresso è in alluminio e vetro (no blindato), le porte interne sono in legno tamburato, i serramenti esterni sono in alluminio muniti di Persiane in Alluminio preverniciato, il pavimento è in graniglia di marmo, le pareti della cucina e del bagno sono rivestite con piastrelle in ceramica. La corte esterna è in parte pavimentata e in parte in terra.

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 discreto stato di conservazione e manutenzione, sulle pareti e sul solaio vi sono tracce di umidità.

Per quanto su descritto, si ritiene congruo un valore di € 670,00 al mq, per cui si ha:

- Superficie Lorda Abitazione = mq 110,00

- Superficie Lorda Corte = mq 18,00

VALORE COMMERCIALE

Abitazione:= mq 110,00

Corte esclusiva..... mq 18,00 x 30% = mq 5,40

Totale mq 115,40

Mq 115,40x 670,00 = € 77.318,00

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, distinto in catasto al foglio di mappa n. ■■■■■ particella n. ■■■■■ 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, lì 12.09.2025

Il C.T.U.

Arch. Nicola Angelilli