

---

---

# TRIBUNALE DI SULMONA

## UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

### ESECUZIONE IMMOBILIARE

*Promossa da*  
**BANCA POPOLARE DELL'ALTO ADIGE**

*Parti resistenti*

[REDACTED]

[REDACTED]

**ES.IMM.N° 54/2020**

*Giudice*  
**Dott. ssa Francesca Pinacchio**

---

## CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

---

### **Tecnico incaricato Geom .Pasquale Augusto Iudiciani**

Iscritto all'albo della provincia dell'Aquila al n. 2274  
Iscritto all'albo del tribunale di Sulmona al n.180  
Con studio in Sulmona (AQ) Via Cavate,19  
C.F. DCNPQL78A16I804J – P.iva 02017420668  
Cellulare 3409535844 – Email: [pasqualeaugusto@msn.com](mailto:pasqualeaugusto@msn.com)

---

---

GEOMETRA PASQUALE AUGUSTO IUDICIANI  
PEC [pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it](mailto:pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it)  
ISCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA N.180



**PREMESSA**

Il sottoscritto Geom. Pasquale Augusto Iudiciani, nato a Sulmona (AQ) il 16/01/1978 c.f. DCNPQL78A16I804J, iscritto all'albo dei geometri e geometri laureati della provincia dell' Aquila al n. 2274, ed iscritto all'albo del tribunale di Sulmona al n. 180 , con studio a Sulmona (AQ) in via Cavate, 19,

**RICEVUTA**

la nomina di ESPERTO con provvedimento del 09/03/2021 dalla Dott. ssa Francesca Pinacchio, relativamente al procedimento ES.IMM. N° 54/2020 e prestato impegno ad adempiere il mandato in data 29/03/2021,

**SI ATTENEVA**

Scrupolosamente alla richiesta di stima ed ai quesiti posti nel verbale di conferimento nomina ed alle disposizioni previste in generale per i C.T.U. dal c.p.c.

A seguito di conferimento incarico, il CTU acquisiva ed analizzava nel dettaglio la documentazione presente agli atti della procedura del contenzioso, oltre la documentazione reperita dallo stesso, la quale costituisce parte integrante alla presente relazione.

Il Perito

f.to digit. Pasquale Augusto Iudiciani



## INDICE DEGLI ALLEGATI

<b>ALLEGATO A</b>	<b>DOCUMENTAZIONE GENERICA</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1- Provvedimento del 09/03/2021 – Nomina e Quesiti</li> <li>2- Planimetria Catastale</li> <li>3- Elenco Subalterni ed elaborato planimetrico</li> <li>4- Elaborato Planimetrico</li> <li>5- Certificato di destinazione urbanistica</li> </ul>
<b>ALLEGATO B</b>	<b>RELAZIONE FOTOGRAFICA</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1- Riprese in sede di sopralluogo</li> </ul>
<b>ALLEGATO C</b>	<b>FORMALITA' IPOTECARIE</b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>1- Formalità del 1995</li> <li>2- Tribunale di Venezia 12/01/2017</li> <li>3- Ufficiale Giudiziario 15/10/2020</li> <li>4- Visura storia per immobile</li> </ul>
<b>ALLEGATO D</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>1- Relazione Tecnica 12/10/1994</li> <li>2- Concessione Edilizia 17/01/1995</li> <li>3- Elaborato Grafico di Progetto</li> </ul>



## 1- IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI OGGETTO DELLA CONTROVERSIA

### 1.1 – Identificazione catastale ( si consulti Allegato C)

Si contraddistingue il bene oggetto di stima e censito all'interno del N.C.E.U. del comune di Castel Di Sangro (AQ)

1)- Fg. 8 P.Ila 501 sub. 10; Cat. A/2-Cl.3- Consistenza 2,5 vani MQ; Via delle aie Piano Primo  
Rendita catastale € 154,94

Intestato a: [REDACTED] Quota ½  
[REDACTED] Quota ½

### 1.2 – Studio preliminare della Proprietà e descrizione sommaria del bene

#### 1.2.1- Indagine di sopralluogo e descrizione completa

L'immobile censito nel comune di Castel Di Sangro risulta ubicato nella zona periferica del borgo Roccacinquemiglia. Dall'indagine esplorativa di sopralluogo effettuata in data 09/04/2021 il fabbricato è costituito da N.3 livelli di cui N. 2 fuoriterra rispetto alla via delle aie. Il sistema costruttivo è ad ossatura portante a scheletro indipendente con travi e pilastri costruiti con la tecnica del cemento armato. La copertura a doppia falda risulta anch'essa di cemento armato con piani in travetti e pignatte.

L'unità immobiliare in oggetto è situata al primo piano, ovvero l'ultimo disponibile del fabbricato che, ad uso mansarda, si eleva per un'altezza di M= 3,46 sul lato strada e per un'altezza di M= 1,60 sul lato opposto. L'altezza del bagno di M= 2,18 è regolata da una partizione di cartongesso determinante uno spazio di sgombero utile alla camera da letto.

Si rilevano complessivamente un ingresso raggiungibile mediante gradinata in c.a. esterna ad esclusivo uso delle unità immobiliari Subb. 9 e 10, tale struttura si prolunga con un balcone ( ad uso ballatoio) che corre sull'intera facciata. All'interno gli ambienti si compongono da un vano ad uso cucina-pranzo, un disimpegno, un bagno con doccia ed una camera da letto. ( Si consulti ALLEGATO A – Planimetria).

Le condizioni interne sono complessivamente buone, non ci sono particolari segni di impoverimento degli elementi costruttivi, come delle finiture. Gli infissi, in legno a doppio vetro, sono normofunzionanti e ben tenuti, i pavimenti sono in ceramica bianca ben impiantati ed integri. Si ravvisa un iniziale segno di infiltrazione diretta nella parte perimetrale sulla finestra della camera. Dall'indagine effettuata successivamente sul manto di copertura non si riscontrano punti critici o elementi di cattiva posa in opera che facciano dedurre ad una condizione degenerativa a lungo termine, si imputa lo stato, quindi, ai generali fenomeni di condensa attribuibili alle piccole zone di discontinuità strutturale.

### 1.3 – Esito delle misurazioni interne

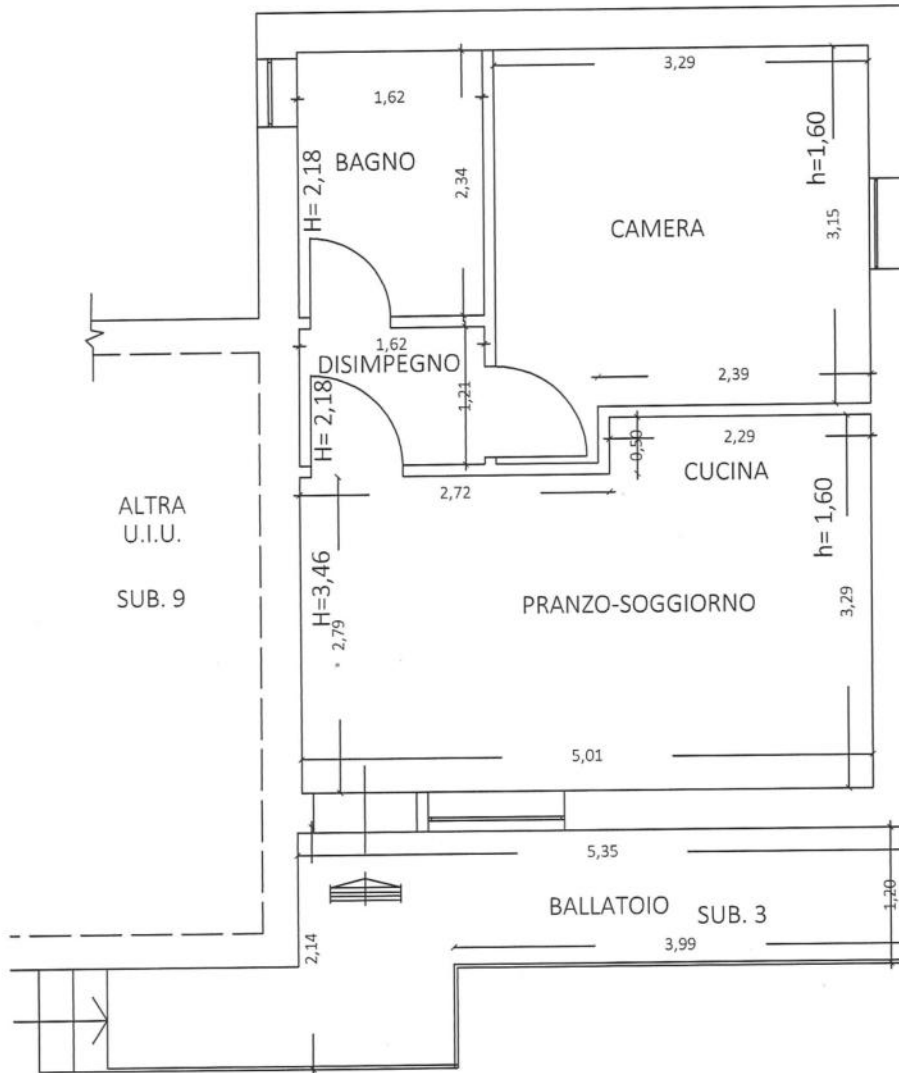
Viene elaborata documentazione grafica riferita allo stato di fatto interno dell'unità immobiliare.



### PIANTA PIANO PRIMO

FG. 8 P.LLA 501 SUB. 10

Distribuzione degli spazi interni e  
quotatura approssimativa degli ambienti  
Superficie complessiva lorda circa MQ. 41,00  
superficie complessiva netta circa MQ. 33,00



COMUNEDI CASTEL DI SANGRO Fraz. Roccacinquemiglia  
Via Delle Aie, SNC Scala 1:50



**GEOMETRA PASQUALE AUGUSTO IUDICIANI**  
PEC [pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it](mailto:pasqualeaugusto.iudiciani@geopec.it)  
ISCRIZIONE ALBO CONSULENTI TECNICI TRIBUNALE SULMONA N.180



## 1.4 – Confronto con la documentazione catastale

### 1.4.1 – Elaborato Planimetrico

Dalla consultazione dell'elaborato planimetrico (EP) – tipo mappale N° 209491 del 06/09/1994 – presentato in data 16/12/1994 emerge una sostanziale congruità planoaltimetrica dello stato dei luoghi. Si precisa un errore nella descrizione del subalterno N° 3 – *bene comune non censibile ai sub 8 e 9 (rampa scala esterna dal P.T. al P.I. e ballatoio al P.I.)* -. Nella realtà il subalterno, costituito da vano scala esterno e ballatoio, serve i subalterni 9 e 10. In forza a tale tesi giunge l'ubicazione del subalterno N° 8 posizionato a piano terra e quindi non interessato alla rampa di scala.

### 1.4.2 – Elenco Subalterni

L'elenco subalterni manifesta errori marcati ai sub. 5 e 6 descritti entrambi come *abitazioni di tipo civile A/2* ai piani S1 E T, mentre nell'elaborato planimetrico di cui sopra sono giustamente descritti come corti esclusive del sub. 4. Per quanto riguarda l'unità immobiliare in oggetto non si riscontrano errori.

### 1.4.3 – Planimetria sub. 10

Dalla consultazione della planimetria catastale non si riscontrano difformità con lo stato dei luoghi già misurato e ripreso graficamente ( *par. 1.3- Esito delle misurazioni interne* ). Nello specifico risultano pressoché confermati i dati di superficie catastale dell'immobile.

Per quanto asserito dallo studio delle risultanze catastali, le difformità distributive riscontrate dalla consultazione degli atti non coinvolgono l'unità immobiliare in oggetto il cui stato dei luoghi risulta pressoché conforme.

***Non risulta necessario procedere con accatastamenti e variazioni catastali.***

## 2- FORMALITA' E DOCUMENTAZIONI

### 2.1 – Esistenza di formalità

A seguito di ispezione ipotecaria vengono elencate le formalità riferite all'immobile:

27/01/1995 r.g. 01692

Atto Notarile Notaio Vittorio Altiero ( *repertorio N° 13739* ) compravendita tra le parti:

- [REDACTED] – SOGGETTI A FAVORE
- [REDACTED] – SOGGETTO CONTRO

24/01/2017 r.g. 928

Atto Giudiziario TRIBUNALE DI VENEZIA del 12/01/2017 ( *repertorio N° 227* ) di ipoteca Giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo

- [REDACTED] - SOGGETTO CONTRO
- Banca Popolare Alto Adige, sede Bolzano (BZ) - SOGGETTO A FAVORE

18/01/2021 r.g. 671

Atto Giudiziario UFFICIALE GIUDIZIARIO del 15/10/2020 8 ( *repertorio N°355* ) di atto esecutivo cautelare per verbale di pignoramento immobili

- [REDACTED] - SOGGETTO CONTRO
- Banca Popolare - SOGGETTO A FAVORE



Tutte le formalità hanno come riferimento esclusivamente l'unità oggetto dell'esecuzione immobiliare la quale nel tempo non ha subito modifiche di identificativo. Si consulti ALLEGATO C.  
Inoltre non risultano esserci oneri condominiali.

## 2.2 – Certificato di destinazione urbanistica

Dal certificato di destinazione urbanistica C.D.U. emergono due zone di destinazione diverse:

- Per MQ 67 in zona di trasformazione urbana
- Per MQ 164 zona di centro storico

Dallo studio delle norme si intende come *zona di centro storico* quell'area che include sia il perimetro antico della frazione Roccacinquemiglia e sia le successive perimetrazioni esterne. L'immobile ricade in queste ultime. Si riporta quanto espresso dalla N.T.A. :

Zona A – Conservazione e risanamento:

Nella zona A sono consentite *le seguenti destinazioni d'uso: a) residenza; b) studi professionali, artigianali, artistici; c) negozi di fabbisogno quotidiano o occasionale, di fabbisogno straordinario, per quest'ultimi limitatamente a negozi legati all'attività artigianale e per tutti, purché consoni all'ambiente e purché non comportino alterazioni estetiche agli edifici; d) ristoranti e locande caratteristiche; e) sedi di circoli e attività culturali (conferenze, mostre d'arte e d'artigianato, esposizioni); f) piccoli alberghi, pensioni, residenze turistiche purché non richiedano alterazioni sostanziali degli edifici; g) altre destinazioni simili ed attinenti alla scala della zona.*

*2) Nella zona A gli interventi saranno attuati mediante comparti edificatori (art. 26 L.U.R. n. 18/1983) che saranno determinati in sede di formazione di P.P. (da redigersi nel rispetto dei contenuti di cui all'art. 27 della L.R. 12.4.1983, n. 18) sulla base di indagini edilizie e socioeconomiche tendenti ad individuare intorni unitari nei quali siano possibili operazioni di conservazione e di risanamento organiche ed unitarie. In sede di P.P., per ciascun intorno dovranno essere definiti, anzitutto il grado di vincolo di conservazione, e, inoltre, per l'intera zona dovranno adeguarsi gli interventi alla situazione sociale ed economica, avvalendosi di tutti i mezzi organizzativi e di assistenza economica. Particolare cura ed attenzione andrà riposta sulle numerose aree con demolizioni belliche, per le quali si auspica l'utilizzazione delle stesse a verde pubblico e privato al fine di dotare tale zona di aree libere per la sosta e la ricreazione, rendendo contemporaneamente decoroso l'ambiente edilizio attualmente in precarie condizioni. L'eventuale utilizzazione di aree scoperte e la ricostruzione di edifici demoliti, dovranno essere limitate al 70%, del volume preesistente, con un massimo di densità edilizia fondiaria di 5 mc/mq.*

*3) Tutti gli edifici che abbiano interesse monumentale e storico, siano essi già vincolati o da vincolare (individuazione che verrà fatta in sede di piano particolareggiato) devono essere conservati nella forma, nel volume e nelle strutture esterne, ove queste siano connesse con il carattere dell'edificio. Per essi sono ammessi unicamente interventi diretti al consolidamento, al restauro, al ripristino ed alla bonifica igienico - edilizia, con esclusione di qualsiasi opera che possa alterare le caratteristiche architettoniche ed ambientali, ammettendo solo eventuali parziali modifiche di elementi complementari che mantengono e contribuiscono a meglio definire tali caratteristiche.*

*4) Gli edifici inclusi nei complessi di caratteristiche ambientali devono essere mantenuti nel loro insieme per quanto concerne soprattutto l'aspetto esterno ed il loro colore tradizionale. Essi, pertanto, pur essendo soggetti a vincolo di conservazione e restauro possono formare oggetto, ove nel caso, non solo di opere di risanamento e bonifica igienico - edilizia ma anche di rinnovamento*





e trasformazione a condizione che venga mantenuto il loro carattere esterno; che non ne vengano aumentati i volumi e le superfici utili esistenti oltre il 15% di quelle attuali che siano creati adeguati parcheggi per autoveicoli nei limiti della proprietà nella misura dell'art. 3 par. 8 e che non siano turbate o compromesse le caratteristiche dell'ambiente.

5) In sede di elaborazione del piano particolareggiato dovrà essere documentato graficamente e fotograficamente lo stato di fatto ed indicate le opere necessarie per l'eliminazione di superfetazioni e l'utilizzazione degli spazi liberi che non si ritiene opportuno destinare a verde o a servizi, mediante apposite volumetrie o profili edilizi da predisporre in armonia con la linea degli edifici vicini. In nessun caso potrà essere superata l'altezza degli edifici contermini sulla stessa quota del terreno e la linea tangente agli edifici contermini a monte e valle parallela alla linea di pendio. Dovranno essere definite tutte le caratteristiche architettoniche e tecnologiche oltre a quelle riferentesi al colore, grana e natura dei materiali che rappresenteranno elementi complementari ma indispensabili, sia per il vincolo ambientale, sia per il restauro che per le eventuali nuove costruzioni, anche accessorio.

6) Non potrà procedersi a singole opere di rinnovamento o di trasformazione prima dell'approvazione del piano particolareggiato di esecuzione del piano regolatore generale, ovvero di convenzioni tra il Comune ed i privati.

7) Si può far luogo alla stipula di convenzioni solo dopo che siano stati definiti gli studi, le indagini ed i rilievi fondamentali concernenti la zona di "Risanamento" o "l'intorno unitario".

L'edificio in oggetto, per tipologia, destinazione ed ubicazione, risulta quindi conforme a quanto regolato dal P.R.G.

Inoltre l'immobile **non è gravato da vincoli di natura demaniale e da usi civici** ( prot. 6120 del 10/05/2004 ).

### **2.3 – Ultimo titolo abilitativo riferito all'intero fabbricato**

#### *2.3.1- Relazione Tecnica*

Dall'indagine documentale eseguita presso gli uffici del Comune di Castel Di Sangro emerge, in riferimento al fabbricato in oggetto, relazione tecnica ( prot. 10246 del 12/10/1994 ) descrivente i seguenti interventi:

- a) frazionamento del piano terra e del piano sottotetto per esigenze di mercato: la U.I.U. in oggetto deriva dal frazionamento della U.I.U. del sottotetto originaria.
- b) Realizzazione di un balcone sul prospetto della strada principale e quindi nono riguardante la U.I.U. in oggetto.
- c) Piccole modifiche distributive interne alle unità
- d) Realizzazione di intercapedine su terrapieno fino al piano strada.

L'intervento non determina variazioni di superficie e volumetriche tantomeno di destinazione d'uso.

#### *2.3.2- Concessione a Costruire*

Dall'indagine esplorativa documentale emerge inoltre una concessione edilizia ( N. 3/ 1995 rilasciata il 17/01/1995 al Sig. [REDACTED] ) riferita sostanzialmente ai lavori già descritti nella relazione tecnica. L'unità immobiliare in oggetto, considerata all'attualità è rappresentata graficamente sotto la voce "Progetto di Modifica" e "Pianta Piano Sottotetto 1:100" Appartamento 4 MQ. 33,05, ( ALLEGATO D ). Venivano progettati, e quindi eseguiti, lavori di frazionamento con esito di





congruità spaziale e tecnologica alla data del sopralluogo effettuato in data 09/04/2021. Piccole differenze vengono riscontrate nella posizione della porta interna di accesso al vano disimpegno, tali incongruità non determinano variazioni sostanziali in termini urbanistici, tecnologici e strutturali. Si consulti ALLEGATO D.

### 3- VALUTAZIONI SULLA SEPARAZIONE DEL BENE

#### 3.1 – Computazioni metriche.

##### 1.5.1 – Valutazione intrinseca del bene pignorato

In riferimento alle superfici riscontrate si elencano:

N.1 servizi igienici	MQ 4
N.1 camere da letto	MQ 11
N.1 soggiorno e cucina pranzo	MQ 15
N.1 disimpegni	MQ 2

Altezza minima da pavimento	h= 1,60 sulla parete posteriore
Altezza massima da pavimento	H= 3,46 sulla parete a confine col sub. 9

##### 1.5.2 – Confronto normativo

In ottemperanza dell'art. 2 DM Sanità del 5 Luglio 1975 recante – *modificazione delle istruzioni ministeriali del 20 giugno 1896, relativamente all'altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione:*

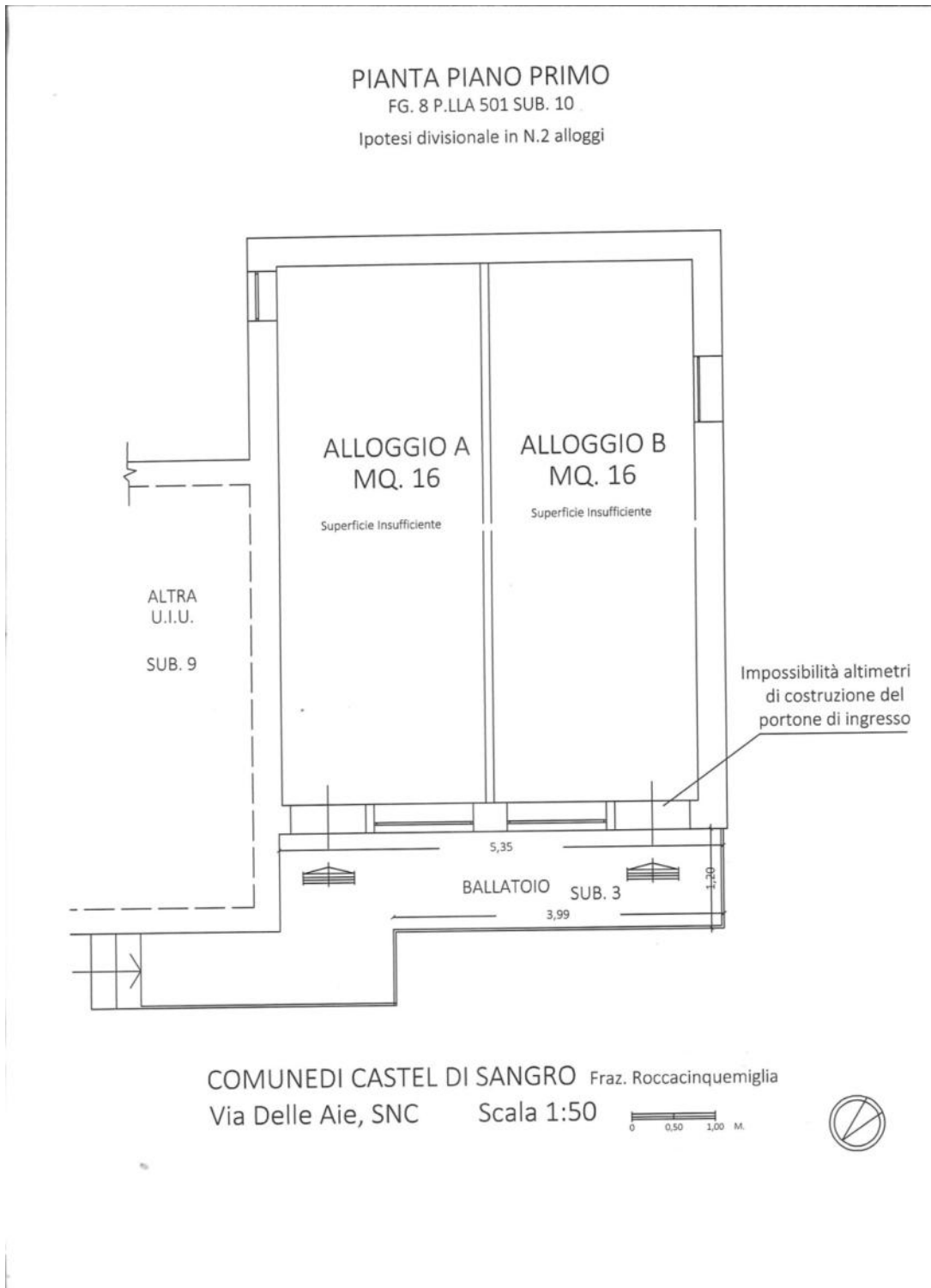
- *Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a MQ 14, per i primi 4 abitanti ed a MQ 10 per i successivi.*
- *Le stanze da letto devono avere una superficie minima di MQ 9 se per una persona e di MQ 14 se per due persone*
- *Ogni alloggio deve avere un soggiorno di almeno MQ 14*
- *Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestra apribile.*

Ed in ottemperanza all'art. 3 - <<omississ>>.. *l'alloggio monostanza per una persona, deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a MQ. 28, e non inferiore a MQ. 38, se per due persone.*

Nel confronto tra lo stato dei luoghi ed il decreto ministeriale si dimostra la impossibilità pratica di separare l'unità immobiliare in due o più alloggi indipendenti. Emergono infatti più fattori di ordine planimetrico-strutturale. La disposizione interna di N. 2 nuove unità derivate necessiterebbe di MQ 28 ciascuno, aspetto impraticabile in virtù dei MQ 32 disponibili. Inoltre, nell'ipotesi di divisione, ulteriori fattori di natura strutturale renderebbero impossibile l'esecuzione dei lavori.



3.2 – Valutazioni Grafiche



**4 – CONGEDO**

Fermo restando il giudizio del sottoscritto, così come espresso dalla presente relazione di prima bozza, si rimane a disposizione per ulteriori chiarimenti ed accertamenti tecnici che il Giudice e/o le parti chiamate a giudizio ritenessero opportuni.

Il Perito

f.to digit. Pasquale Augusto Iudiciani

