

**TRIBUNALE DI VASTO**  
*Ufficio Esecuzioni Immobiliari*

***Relazione del C.T.U.***

**ESEC. IMM. N° 35/2019**

**PARTE RICORRENTE (Creditore procedente):**

- Condominio San Berardino Edificio "B", sede legale in Gissi (CH), [REDACTED]  
[REDACTED]

PEC - [REDACTED]

**CONTROPARTE (Debitore):**

- Sig. [REDACTED]  
[REDACTED]

- Sig.ra [REDACTED]  
[REDACTED]

---

***Il Tecnico incaricato - C.T.U.:***

Arch. [REDACTED]  
[REDACTED]

- 
- a) data del giuramento/accettazione incarico: 21/08/2019***
  - b) data inizio operazioni peritali: 24 /10/2018***
  - c) giorni concessi per l'incarico: 90 giorni***
  - d) proroga giorni: 30***



All' ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vasto

Sezione Civile - *Ufficio Esecuzioni Immobiliari* -

**OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n°35/2019**

(su istanza dell'Amministratore Lacunicella s.r.l. per il Condominio San. Berardino con sede legale in Gissi (CH) nei confronti del Sig.ri [REDACTED] di Gissi (CH)

**DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' NORMATIVA**

Il sottoscritto Arch. [REDACTED]  
[REDACTED] iscritto all'Albo degli Arch.P.P.C.  
della Provincia di Chieti al [REDACTED] e iscritto all'Albo C.T.U. del Tribunale di Vasto,  
domiciliato in [REDACTED]

RICEVUTO

la nomina di **Consulente Tecnico di Ufficio** in data **02/08/2019**, dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare del Tribunale di Vasto [REDACTED], relativo al procedimento di cui all'oggetto,

SI ATTENEVA

Scrupolosamente ai quesiti e alle raccomandazioni contenute nel "**Verbale di Giuramento**" del **21/08/2019**.

Pertanto la presente Relazione di Consulenza Estimativa del C.T.U. è conforme alle prescrizioni di cui all'Art.173-bis disp. Att. C.P.C..

**// C.T.U.:**

Arch. Nicolino Di Pietro



# R.G.E.Imm. n.35/2019

## IN RIFERIMENTO AGLI IMMOBILI ESECUTATI

Il C.T.U.

INDICA

Nel seguito della presente relazione e in allegati, i **cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima**, formato da:

- Immobile sito in via Rosario n° 5, Comune di Gissi (CH)  
al N.C.E.U. (Foglio 27, Part. 785, sub 30), cat. A/2 vani 8;

e indicato in seguito come **LOTTO Unico**.

### Risposta ai quesiti:

**a)** *Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art.567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelle 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 dell'art. 567, comma 2, c.p.c.;*

Dalla documentazione in possesso il sottoscritto si fa presente che:

Dall'atto di pignoramento con Dep. al Trib. di Vasto in aprile/2019, dalla notifica ai debitori del 26 e 29/04/2019, al deposito del Certificato notarile del 22/07/2019 (2° comma art. 567 c.p.c.), sono trascorsi giorni 87 > di 60.

**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:*

**1b)** *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.*

Il bene pignorato è stato individuato nella descrizione al N.C.E.U. del Comune di Gissi (Ch), così come negli atti relativi in:

LOTTO - Foglio n°27, Part. n°785, sub 30, categoria A/2 (Abitazioni di tipo civile), classe 2; consistenza catastale: 8 vani; di sup. 128 mq; Rendita catastale: € 640,41; Int. 10 Piano 2°.

Descrizione come da sopralluogo:

L'immobile s'individua sul piano 2° dell'edificio "B", nel complesso condominio "San Bernardino" composto di tre edifici, ubicato in via Rosario al n.5 in Gissi (Ch), in area urbanizzata limitrofa il paese. L'immobile relativo ha il fronte principale a sud, e due



fronti a est e nord mentre confina a ovest con altra proprietà e con il vano scala di accesso, esso ha una pertinenza (cantina) al piano interrato.

Nella Nota di Trascrizione dei beni pignorati al 03/06/2019 - Registro Particolare 9780 Registro Generale 7377, Atto giudiziario TRIBUNALE DI VASTO, Repertorio N. 321 del 18/05/2019 e dal VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, l'immobile indicato è regolare rispetto al titolo di proprietà.

Pertanto il bene pignorato coincide con i cestipi oggetto di pignoramento alla ditta composta di:

- Sig. [REDACTED]

- Sig.ra [REDACTED]

piena proprietà per ½ cadauno.

**2b)** *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 a omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

Il titolo di proprietà riguarda l'Atto di Compravendita del fabbricato del 11/12/2008 Rep. n.8383,– Pubblico ufficiale [REDACTED], con trascrizione del 15/12/2008 Registrato al n.18538.1/2008.

All'atto di compravendita non si è allegata nessuna documentazione catastale, all'epoca non necessaria, ma la sola indicazione: F.27 Part.785 sub 30, cat. A/2 classe 2 vani 8 Rendita € 640.41, con sup. catastale di mq 128, così come risulta dalla visura del 21/10/2019 all'Agenzia delle Entrate.

Il bene immobiliare/abitazione è stato acquistato con Atto pubblico, nello stesso atto ci sono altri sub; n. 37 Soffitto al 4° p. di mq 24 e sub n. 26 Garage al p. interrato di 27 mq non interessati alla esecuzione immobiliare.

Con l'Atto di acquisto è stata fatta un Mutuo Fondiario con ipoteca volontaria a Garanzia trentennale e relativi fidejussori; Iscrizione del 12/12/2008 – Reg. Part. n.4644 Reg. Gen. n.26334 - Pubblico ufficiale [REDACTED] Rep. n. 8384/2218 del 11/12/2008.

Da un'Ispezione Ipotecaria fatta all'Agenzia delle Entrate con Ispezione n. CH70060/3 e /4 del 08/11/2019 (in Allegati), si è verificata la serie continua delle trascrizioni la quale risulta regolare.

Precedenti atti:

- Donazione del 16/11/2007– Rep. n.45680 Pubblico ufficiale [REDACTED] con trascrizione del 30/11/2007 Reg. Part. 16953.1 Reg. Gen. 24949



**3b)** *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.*

Il C.T.U. ha riscontrato una rispondenza tra i dati catastali al N.C.E.U. e i dati catastali riportati in Atto di Pignoramento trascritto il 03/06/2019 (in Allegati): entrambi riportano dati esatti per la cat. A/2 classe 2. Dal confronto con la visura catastale attuale con quella ai tempi del primo accatastamento, quella depositata il 30/11/1989, si è riscontrato una superficie totale, introdotta dal Catasto ai fini indicativi, inferiore a quella reale negli accessori.

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

I confini dell'immobile attualmente sono certi e identificati con elementi edilizi inamovibili dal tempo della costruzione.

L'attuale planimetria dell'immobile/abitazione è corretta nelle dimensioni e nelle quantità dei Vani che hanno definito la Rendita in Catasto/Agenzia delle Entrate. Essa è compatibile con quella depositata il 30/11/1989 con scala 1:200, pertanto non si apportano correzioni.

*Vedasi allegato mappe catastali e planimetrie di rilievo del sopralluogo.*

**5b)** *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.*

- Il LOTTO Unico, indicato come immobile/abitazione INT. 10 al pianp 2° dell'Edificio "B", fa parte urbanisticamente della periferia abitato di Gissi ed è stato costruito negli anni '80 del secolo scorso.

Il sottoscritto CTU ha richiesto documentazione al Comune di Gissi (Ch) il 11/10/2019. Prima del sopralluogo e nel giorno successivo ha visionato il fascicolo dell'immobile/abitazione il 21/10/2019 e il 25/10/2019 con acquisizione atti nell'ufficio tecnico e dove si è assunto maggiori indicazioni sulla conformità riguardante le norme dell'epoca della costruzione.

Si è verificato che l'edificio "B", che contiene l'immobile/abitazione al p. 2°, fa parte di un complesso di tre edifici costruiti dalla Coop. "San Bernardino" in Gissi su un'area urbanistica PEEP con L.22/10/1971 n.865 del vecchio P.R.G., previa convenzione per cessione di diritti di superficie il 27/01/1984 e succ. procedimento espropriativo degli anni '90. Gli edifici sono stati costruiti in località Rosario, lungo la SP 97 (Vasto-Agnone-Napoli) nella periferia del centro abitato di Gissi (Ch), con Con.



Ed. n. 19 del 23/10/1982 e succ. Varianti in Corso D'Opera n. 6 del 23/03/1987 e n. 19 del 12/04/1987.

Rispetto alle vigenti norme del P.R.E. l'area è inserita come Zona C1 di Espansione del Centro urbano.

Adesso la palazzina fa parte del P.R.E. come Zona; Struttura Insediativa Consolidata del Capoluogo.

Il Comune non rilascia il Certificato di Destinazione Urbanistica poiché adesso si tratta di area urbana costruita e dove vige l'attuale Piano Regolatore.

Al Catasto/Agenzia delle Entrate è stata depositata una planimetria di accatastamento dal 30/11/1989 con piante dell'immobile/abitazione + cantina simile all'attuale stato di fatto. Si è riscontrata qualche discordanza delle altezze dell'abitazione e della cantina con quelle dichiarate al catasto, rispettivamente mt 2,75 e mt 2,16 con quelli dichiarati mt 2,80 e mt 2,20. Esse sono influenti ai fini dell'agibilità dell'immobile.

Il sottoscritto CTU ha richiesto nuova documentazione al Comune di Gissi (Ch) il 21/11/2019 ed è stato acquisito il Certificato di Abitabilità. Il Certificato di Abitabilità è unico per tutti gli appartamenti dell'intero complesso San Bernardino rilasciato il 05/03/1992. (vedere allegato)

Non esiste un documento riguardante la certificazione energetica.

Per quanto concerne i Vincoli, l'immobile esecutato, nel suo complesso ricade in un'area non soggetta a rischi di frane per quanto descritto nel PAI \_Carta della Pericolosità della Regione Abruzzo.

**6b)** *In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità in sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. del 6 giugno, 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 del 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 caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste all'art 40, comma sesto, della L. 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2011, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria:*

Non si sono riscontrate opere abusive rispetto al progetto della concessione edilizia con cui è stato costruito l'immobile relativo. Dal quel tempo non ci sono state né variazioni con atti edilizi successivi né sono state apportate modifiche di rilievo catastale. Sono state riscontrate allargamento di due porte interne, che sono influenti alla variazione dei vani e alla superficie catastale dell'intera abitazione.



**7b)** 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;

Nella mappa del 2017 per gli Usi Civici, quadrante 3, zona sud del P.R.E. del Comune di Gissi, l'area su cui è stata costruita il complesso di edifici che contiene l'unità immobiliare/abitazione con pertinenza è libera da usi civici.

**8b)** 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.

L'immobile/abitazione fa parte del condominio " San Bernardino Pal.B" Località Rosario con sede in Gissi è gestito dall'Amm.re " La Cunicella s.r.l." Vasto con resp. [REDACTED]. All'Amm.re " La Cunicella s.r.l." è stata richiesta il 11/10/2019 di indicare al CTU le spese condominiali e altro. La società non ha fornito indicazioni al CTU sulla somma delle spese condominiali non pagate negli ultimi due anni, pertanto sono da intendersi come da Atto di Pignoramento, pari a € 2.096,31 + le spese per un totale di € 3.307,00, a capo dei proprietari debitori.

**9b)** 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.

Con riferimento alla documentazione prodotta dall'Ufficio Anagrafe Civile del Comune di Gissi gli esecutati [REDACTED]

Il LOTTO Unico indicato sopra, composto dall'immobile abitazione con pertinenza è di proprietà per ½ ognuno agli intestatari ed è indivisibile in natura.

**10b)** 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 alcuni in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.

### iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli

Dall'ISPEZIONI IPOTECARIE all'Agenzia delle Entrate, ispezione n. CH70060/3 del 08/11/2019 in sede di Chieti, all'elenco delle formalità, relativo all' immobile risulta:

- 1) TRASCRIZIONE del 30/11/2007 - Registro Particolare 16953 Registro Generale 24949.  
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 45680/11113 del 16/11/2007.  
ATTO TRA VIVI – DONAZIONE ACCETTATA



2) TRASCRIZIONE del 12/12/2008 - Registro Particolare 18538 Registro Generale 26333.

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8383/2217 del 11/12/2008.  
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

3) ISCRIZIONE del 12/12/2008 - Registro Particolare 4644 Registro Generale 26334.

Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 8384/2218 del 11/12/2008.  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
FONDIARIO

Per un credito di € 120.000,00 + interessi e quant'altro, un'ipoteca di Garanzia per € 240.000,00. La Garanzia ha una Fidejussione da privati.

4) TRASCRIZIONE del 03/06/2019 - Registro Particolare 7377 Registro Generale 9780.

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 321 del 18/05/2019.  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

*Vedasi Allegato ISPEZIONI IPOTECARIE dell' Agenzia delle Entrate:*

### Servitù attive e passive

L'unità immobiliare dell'Int.10, indicato come "LOTTO Unico", ha l'accesso con una scala interna che comunica tutti gli alloggi dell'edificio "B", i garages del piano terra e le cantine del piano interrato. Alla cantina si accede con un corridoio condominiale ed è condominiale anche lo spazio esterno sito dell'edificio.

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

L'immobile esecutato è occupato dalla sig.ra [REDACTED], inquilina e proprietaria per 1/2, con la sig.ra vive [REDACTED], non presente al sopralluogo del CTU. La sig.ra è [REDACTED]; vedasi allegato copia fotografata dell'Ordinanza del Trib. Di Vasto che la sig.ra ha concesso al CTU.

**12b)** *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.*

L'immobile esecutato non è occupato a titolo di locazione, così com'è da visura dell' Agenzia delle Entrate di Vasto, con risposta al prot.40760 del 15/10/2019,





(vedasi allegati).

**13b)** *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 e il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*

L'immobile esecutato si considera: "LOTTO Unico" perché è stato individuato ben distinto nella sua natura e consistenza così come descritto nella Relazione Specifica di Sopralluogo del CTU, nei dati Catastali e degli Atti precedenti.

**14b)** *Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulari, 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 attribuito a ciascun lotto e a ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda calcolo delle superfici per ciascun immobile, specificando quella commerciale, del valore a metro quadro ed 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 dei 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 nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

### **Stima complessiva LOTTO Unico**

#### Valore di Mercato

Stima Valore complessivo dell'immobile = € 96.000,00

#### **Correzioni a garanzia dei vizi del bene venduto:**

- per spese condominiali non pagate per un totale di = € 3.307,00

**Valore Finale = (€ 96.000,00 + € 3.307,00) = € 99.307,00**

(Dicasi € Novantanovemilatrecentosette/00)

*Vedasi Allegato: Relazione descrittiva e Stima del Bene:*

**15b)** *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.*

Il rilievo fotografico è stato redatto e indicato con n. 17 foto, fatte nel sopralluogo.

*Vedasi Allegato rilievo fotografico:*



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

Il creditore iscritto è unico.

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

Vedasi Allegato: **BOZZA Ordinanza di Vendita:**

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

Vedasi Allegato: **BOZZA Ordinanza di Vendita e Nota Spese:**

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

Al termine della Relazione, il C.T.U. comunica e invia copia al creditore procedente, ai debitori anche se non costituiti e al G.E..

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

Si deposita una copia della Relazione Finale in originale con allegati e una copia con mascheramenti dati sensibili.

**21b)** *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 mancanza osservanza del termine originario, ovvero di quello di proroga, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c..*

Vedasi Allegato proroga deposito richiesta il 08/10/2019 e accettazione del G.E. il 17/10/2019:

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

Il CTU redige l'APE con relativa trasmissione alla Regione Abruzzo ai fini della compravendita.



Alla presente si allega:

- *Verbale di Sopralluogo con avvisi:*
- *Relazione Specifica di sopralluogo con Rilievo planimetrico e fotografico:*
- *Relazione di Stima del Bene:*
- *Bozza Ordinanza di vendita, Nota spese e Liquidazione CTU:*
- *Allegati vari:*

---

*La presente Relazione del CTU è composta di n.11 pagine dattiloscritte*

*Pollutri, 25/11/2019*

Firmato

CTU:

