

TRIBUNALE DI SULMONA
SEZIONE UNICA

Esecuzione Immobiliare

promossa da:

Spring SPV S.r.l.

c/

N. Rep. **38/24 R.G.E.**

Giudice: G.O.P. Dott. Luca Pelliccia
Custode Giudiziario: Avv. Anna Berghella

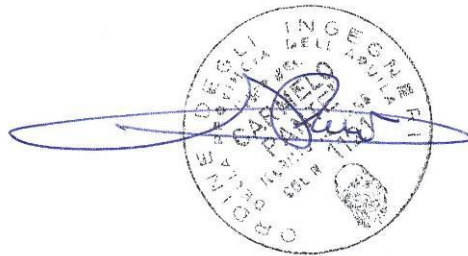
**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
DEL CREDITORE PROCEDENTE**

Consulente Tecnico d'Ufficio: Ing. Carmelo Panté

*iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila al n.1121
iscritto all'Albo del Tribunale di Sulmona - Sezione Ingegneri al n.74*

con studio in Sulmona (L'Aquila), Via Benedetto XV n.9

e-mail: carmelo.pante@ingpec.eu



Sulmona, 10 giugno 2025

INDICE

	pagina
PREMESSA	3
1. OSSERVAZIONI DEL CREDITORE PROCEDENTE E RELATIVE CONTRODEDUZIONI	4
Elenco allegati	8

PREMESSA

Il Dott. Luca Pelliccia, quale Giudice Delegato all'Esecuzione Immobiliare n.38/24, promossa da *Spring SPV S.r.l.* (c.f.: 05074030262) contro i signori....., in data 15.10.2024

nominava:

- il sottoscritto Ing. Carmelo Pantè -con studio in Sulmona (AQ) alla via Benedetto XV n. 9

ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia dell'Aquila con il n.1121-, quale

Consulente Tecnico d'Ufficio;

- l'Avv. Anna Berghella, quale custode giudiziario.

In data 16.12.2024, in ossequio al mandato ricevuto, lo scrivente provvedeva al deposito dell'elaborato peritale di stima.

In data 30.01.2025 il creditore precedente rimetteva le proprie osservazioni al suddetto elaborato, riportate sotto l'allegato n.1 e che, sinteticamente, vengono riportate al successivo paragrafo 1.

Nell'udienza del 03.04.2025 il Giudice dell'Esecuzione conferiva mandato allo scrivente CTU di esprimersi con apposita relazione in merito alle osservazioni del creditore precedente; tale mandato veniva comunicato a mezzo PEC allo scrivente CTU in data 05.06.2025 (cfr. allegato n.1).

1. OSSERVAZIONI DEL CREDITORE PROCEDENTE E RELATIVE

CONTRODEDUZIONI

Il procuratore del creditore procedente ha formulato le seguenti osservazioni:

1. erronea indicazione in perizia della superficie del magazzino di cui al lotto 3;
2. convenienza di accorpare i lotti 1 - 2 - 3 in un unico lotto.

In riferimento alle suddette osservazioni, il sottoscritto ne riporta più ampiamente i contenuti e formula le proprie controdeduzioni.

Osservazione n.1 - Il creditore procedente richiama “[...] *l'attenzione sulla discrepanza riscontrata tra le indicazioni fornite nel corso della perizia estimativa riguardo alla superficie del Lotto 3. Nello specifico, a pagina 17 della perizia, il CTU ha riportato una superficie pari a 184,45 metri quadrati, mentre, successivamente, nella tabella presente a pagina 37 della stessa perizia, viene indicato un valore di superficie di soli 96 metri quadrati [...]*”.

Controdeduzione - La superficie catastale del Lotto n.3 è, precisamente, di 184,461 m²; nella descrizione a pagina 17 dell'elaborato peritale viene riportata la dicitura “*di circa m² 184,45*”, con evidente arrotondamento per difetto.

Successivamente, nella tabella a pag.38 dell'elaborato peritale, per mero errore materiale risultano:

- scambiati i contenuti delle caselle relative alla *superficie* ed al *valore unitario*;
- indicato un valore unitario di 96,00 €/m² in luogo di quello effettivamente adottato, pari a

144,00 €/m² (come espressamente riferito nella terza tabella a pag.37).

Tale incongruenza non comporta errata stima del valore del lotto (€ 26.562,38), in quanto esso è dato dal prodotto di m² 184,461 x €/m² 144,00 = € 26.562,38.

La discrepanza rilevata da parte procedente è costituita, in definitiva, da un mero refuso; si riporta di seguito la forma corretta della tabella a pag.38 dell'elaborato peritale:

	superficie commerciale (m ²)	valore unitario (€/m ²)	valore immobile (€)	valore diritto piena proprietà sull'intero (€)
appartamento con pertinenze	209,32	494,00	103.403,34	103.403,34
fabbricato in corso di costruzione (civile abitazione - sottotetto)	127,34	260,00	33.108,27	33.108,27
fabbricato in corso di costruzione (magazzino)	184,46	144,00	26.562,38	26.562,38

Si osservi che i valori di stima formulati per i singoli lotti non subiscono variazioni rispetto a quelli proposti nell'elaborato peritale.

Osservazione n.2 - Il creditore procedente osserva: “[...] *Si ritiene opportuno esprimere il proprio dissenso rispetto alla scelta del CTU di suddividere i compendi pignorati in tre lotti distinti. Tale suddivisione non appare la soluzione più vantaggiosa, né per la gestione del processo di vendita, né per la massimizzazione del valore degli*

immobili stessi. Infatti, gli immobili in questione potrebbero risultare molto più appetibili se venduti in un unico lotto [...]”.

Controdeduzione - La suddivisione della massa immobiliare in tre distinti lotti risponde all'esigenza precipua di assicurare la maggiore appetibilità sul mercato dei beni oggetto del procedimento, generando maggiore interesse e competizione tra gli acquirenti, con conseguente beneficio economico per la parte creditoria.

Si tenga conto, inoltre, che i lotti identificati presentano i seguenti requisiti:

- sono già autonomamente censiti nel Catasto Fabbricati e, pertanto, non richiedono preventivo frazionamento catastale;
- sono funzionalmente indipendenti, quanto ad accessibilità dall'esterno e a dotazione impiantistica;
- quanto al Lotto 2 (civile abitazione in corso di costruzione - sottotetto), essa presenta accesso diretto dalla corte esterna ed apposito cancello pedonale di accesso dalla pubblica strada, separato da quello dell'appartamento al piano terra;
- quanto al Lotto n.3 (fabbricato in corso di costruzione), esso è costituito da immobile strutturalmente e funzionalmente distinto da quello residenziale, con propria corte esterna ed accesso diretto dalla pubblica strada.

Ricorrendo tutte le condizioni sopra riferite, lo scrivente ha ritenuto vantaggioso, ai

fini della miglior appetibilità commerciale dei beni, fornirne una ripartizione in tre distinti lotti di vendita, confermando il giudizio di divisibilità già espresso nell'elaborato peritale, così come segue:

Lotto 1: civile abitazione con pertinenze (taverna, cantina, locale tecnico, vano già destinato autorimessa, vano scala e corte scoperta in comune col sub 4); il lotto n.1 è costituito dai subalterni 2 e 3 e da diritti sui subb 1 (corte scoperta del fabbricato) e 6 (vano scala);

Lotto 2: porzione di fabbricato urbano in corso di costruzione, con vano scala e corte scoperta in comune con i subb 2 e 3); il lotto n.2 è costituito dal subalterno 4 e da diritti sui subb 1 (corte scoperta del fabbricato) e 6 (vano scala);

Lotto 3: porzione di fabbricato urbano in corso di costruzione, con corte scoperta di proprietà esclusiva; il lotto n.3 è costituito dal subalterno 5.

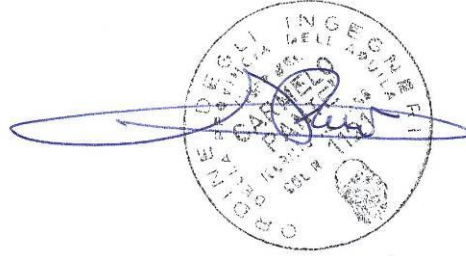
* * * * *

Per tutto quanto non espressamente riferito nelle presenti note di controdeduzione, si rimanda alla documentazione già versata in atti della procedura, alla relazione del Custode giudiziario ed all'elaborato peritale già rimesso dallo scrivente in data 16.12.2024.

Nel rassegnare le presenti note, che si compongono di n.8 pagine dattiloscritte e di n.1 allegati, il sottoscritto ringrazia l'Onorevole Giudice dell'Esecuzione per la fiducia accordatagli e rimane a disposizione per ogni eventuale chiarimento.

Sulmona, 10 giugno 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio



Elenco allegati

num. oggetto

1. *Comunicazione della Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari al CTU*
2. *Osservazioni alla CTU,*
a firma dell'Avv. Domenico Massignani (procuratore del creditore procedente)