**Ing.** Francesca **CORDISCO**
Via Pitagora n. 57 - 66054 Vasto (CH)
Cel: 3207865520 – francesca.cordisco@ingpec.eu

# ***TRIBUNALE DI VASTO***

OGGETTO: Tribunale di Vasto, Contenzioso n. 435/2024 promosso da [redacted] nei confronti dei Sig. ri [redacted] [redacted] ed altri

Giudice delle Esecuzioni: Dott. TOMMASO DAVID

C.T.U.: Ing. Francesca CORDISCO

# Relazione di perizia

Vasto, 27/12/2025

Il C.T.U.
Ing. Francesca CORDISCO

**Ing.** Francesca **CORDISCO**
Via Pitagora n. 57 - 66054 Vasto (CH)
Cel: 3207865520 – francesca.cordisco@ingpec.eu

# ***RELAZIONE DI PERIZIA***

## ***1 - PREMESSA***

La consulenza tecnica richiesta riguarda un Contenzioso Civile promosso presso il Tribunale di Vasto (CH) da:

- [redacted] in qualità di *creditrice cessionaria,* con sede legale in [redacted] con sede legale in [redacted] rappresentata e difesa dall'Avv. [redacted] con studio in [redacted] congiuntamente e disgiuntamente all'Avv. [redacted] pec: [redacted] ed elettivamente domiciliata in [redacted] pec: [redacted];
- [redacted] in qualità di *creditrice cessionaria,* con sede legale in [redacted] e per essa quale procuratrice la [redacted] elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio dell'Avv. [redacted] C.F.: [redacted]

nei confronti di:

- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF. [redacted] elettivamente domiciliato in [redacted] presso e nello studio dell'Avv. [redacted] pec: [redacted] – *debitore;*
- [redacted] nato a [redacted] il [redacted] CF. [redacted] rappresentato e difeso dall'avv. [redacted] pec: [redacted] con studio in [redacted] alla [redacted] – *proprietario non esecutato.*

Con provvedimento del giorno 05/05/2025, il Giudice delle Esecuzioni, Dott. Tommaso David, ha nominato C.T.U. la sottoscritta Ing. Francesca Cordisco, nata a Termoli (CB) il 27/03/1980, con studio in Vasto alla Via Pitagora n. 57, che, il giorno 23/06/2025, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Il G.O.E. ha posto alla sottoscritta C.T.U. i quesiti posti, di cui all'ordinanza del 05/05/2025, ovvero:

*1) Descriva il CTU gli immobili oggetto del presente giudizio indicando, per ciascuno di essi, la titolarità e la provenienza, individuando esattamente i dati catastali, l'ubicazione, le coerenze, l'esistenza di eventuali diritti reali opponibili a terzi ed il relativo valore di mercato;*

*2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili oggetto del presente giudizio in capo all'esecutato ed ai condividenti 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 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'articolo 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'articolo 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 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 ai beni oggetto del giudizio.*

*9) 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.*

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

*11) 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.*

*12) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza 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 vacazioni e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.*

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

*14) Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020*

*15) Accerti se gli immobili siano comodamente divisibili e*

*a) in caso positivo predisponga un comodo progetto di divisione con la formazione dei lotti, possibilmente di eguale valore ed eventualmente il calcolo dei conguagli in denaro ed indichi le generalità complete, codice fiscale e residenza di tutti i comproprietari;*

*b) In caso negativo predisponga un piano di vendita indicando, sempre, le generalità complete, codice fiscale e residenza di tutti i comproprietari.*

Inoltre, il G.O.E., nella suddetta udienza del 23/06/2025, ha fissato in € 500,00 il fondo spese da pagarsi al consulente immediatamente e salvo rivalsa da parte del creditore procedente.

Prima della convocazione delle parti, la sottoscritta ha interrogato gli uffici dell'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di Chieti, al fine di verificare le eventuali differenze tra le risultanze catastali degli immobili esecutati e la documentazione catastale allegata agli atti e per acquisire le planimetrie catastali mancanti.

## ***2- SOPRALLUOGHI E RILIEVI***

L'inizio delle operazioni di sopralluogo e rilievo è stato programmato per il giorno 31/07/2025 alle ore 17:00, previa convocazione delle parti a mezzo pec e sono proseguite e terminate il giorno 22/09/2025 alle ore 16:00, come da verbali allegati (Allegato n. 1).

Durante le operazioni peritali sono stati effettuati rilevi metrici e fotografici.

**Ing.** Francesca **CORDISCO**
Via Pitagora n. 57 - 66054 Vasto (CH)
Cel: 3207865520 – francesca.cordisco@ingpec.eu

## *3) RISPOSTA AI QUESITI*

*1) Descriva il CTU gli immobili oggetto del presente giudizio indicando, per ciascuno di essi, la titolarità e la provenienza, individuando esattamente i dati catastali, l'ubicazione, le coerenze, l'esistenza di eventuali diritti reali opponibili a terzi ed il relativo valore di mercato;*

Come da atto di pignoramento e da documenti allegati, le unità oggetto della seguente procedura, risultano essere le seguenti:

- Abitazione di tipo villino sita in Scerni (CH) alla Via Aldo Moro n. 45, sviluppata su tre livelli per una superficie catastale complessiva di 380,00 mq, riportata al NCEU al foglio 13, particella 1140, sub. 3, Cat. A/7, Classe U, Consistenza di 11,5 vani, Rendita catastale di Euro 1.158,15;
- Locale garage-autorimessa sito in Scerni (CH) alla Via Aldo Moro n. 45, riportato al NCEU al foglio 13, particella 1140, sub. 2, Cat. C/6, Classe 5, Consistenza di 60 mq, Rendita catastale di Euro 145,64;

come riportato sulle visure allegate (Allegato n. 2).

Sull'atto di pignoramento è presente anche una corte pertinenziale esterna, di circa 350 mq, identificato al Catasto del comune di Scerni al foglio 13, particella 1140, sub. 1, cat. BCNC, immobile oggi soppresso, come da visura allegata. (Allegato n. 3).

Le unità immobiliari oggi risultano di proprietà del Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] ma all'atto di pignoramento, il [redacted], gli immobili erano intestati per la quota del 50% cadauno al Sig. [redacted] nato a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted] e alla Sig.ra [redacted] nata a [redacted] il [redacted] C.F.: [redacted]

Considerato che l'atto di pignoramento è contro il Sig. [redacted] gli immobili risultano pignorati solo per un mezzo, quota di proprietà ad esso attribuito.

Gli immobili oggetto di pignoramento fanno parte di fabbricato bifamiliare con i seguenti confini:

- Nord: diversa proprietà;
- Sud: strada comunale Via Aldo Moro
- Est: giardino pubblico di proprietà del comune di Scerni
- Ovest: altra porzione della bifamiliare di proprietà del Sig. [redacted]

Il fabbricato è sito in Scerni, alla via Aldo Moro n. 43, è un fabbricato isolato, sviluppato su più livelli, localizzato nella prima periferia della città, come ben evidenziato nella planimetria 1:2000 (Allegato n. 4).

La costruzione, risalente agli anni '70, è stata realizzata su una fondazione in cemento armato, con muratura in elevazione in mattoni pieni; i solai sono del tipo misto di cemento armato e laterizio forato e il tetto, a falde, è realizzato con solaio leggero e manto di copertura del tipo marsigliesi.

Il fabbricato è costituito da un unico corpo edilizio indipendente di tipo bifamiliare, accessibile dalla pubblica via tramite un accesso carraio e gli immobili oggetto di pignoramento ne costituiscono una porzione intera, da cielo a terra.

Le unità si sviluppano su diversi livelli tutti collegati tra loro attraverso delle zone interne: il piano seminterrato è adibito a cantina; il piano terra-rialzato è adibito a garage, con centrale termica, wc e deposito; nel piano primo si sviluppa l'intero appartamento con zona giorno e zona notte divisi tra loro da circa 90 cm di dislivello; nel piano secondo si sviluppano locali di sgombero e soffitte.

L'accesso al piano primo dell'abitazione avviene attraverso alcuni gradini esterni posti sul fronte sud, che conduce ad un disimpegno su cui si affacciano i due ambienti distinti del soggiorno e della cucina; sull'ingresso si affaccia anche la scala interna che porta alla zona notte, articolata in due bagni e tre camere da letto, e al piano secondo, dove si sono degli ambienti completamente grezzi.

Tutto il lotto del fabbricato è inserito all'interno di un terreno di proprietà e l'unità oggetto di pignoramento ha come pertinenza un'area esterna pavimentata di accesso, anche con possibilità di posto auto esterno e un'area a verde sui lati est e nord.

Le finiture interne sono di qualità discreta; esternamente le facciate sono finite ad intonaco graffiato di colore bianco

Le finestre sono in alluminio e sono dotate di persiane di color marrone.

Internamente tutti i piani sono finiti anche se con materiali diversi: il piano terra-rialzato è pavimentato con piastrelle ceramiche di diversa grandezza e colore; l'ingresso con le scale è pavimentato con le lastre in granito, mentre tutte le altre stanze (sempre al piano primo) hanno un rivestimento in gres di diversi formati e colori; il piano secondo non ha nessun tipo di pavimento.

Tutti gli ambienti dell'unità immobiliare solo intonacati e tinteggiati, eccezion fatta per il piano secondo.

Sono presenti anche gli impianti elettrici, idrici e di riscaldamento dell'acqua; per quanto riguarda il riscaldamento, i termosifoni sono collegati alla caldaia.

Nel piano terra-rialzato, caratterizzato da finiture rustiche e intonaco, sono presenti gli impianti elettrici, idrici e c'è un camino utilizzato per il riscaldamento.

Dal punto di vista statico, le unità immobiliari oggetto di accertamento versano in buone condizioni, non essendo evidenti segni di cedimenti o dissesti.

Attualmente le unità immobiliari di cui sopra sono abitate dal proprietario e sono tenuti in un buono stato di conservazione.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle planimetrie relative allo stato di fatto (Allegato n. 5).

*2 ) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili oggetto del presente giudizio in capo all'esecutato ed ai condividenti 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.*

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (certificato notarile del 08/01/2025, a firma della Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo) risultano i seguenti titoli:

- Originariamente il terreno in Scerni al foglio 13, particella n. 84, sul quale sorgono gli immobili oggetto di procedura era di proprietà del Sig. [redacted] nato a Vasto il [redacted] per averlo acquistato con atto del 19/04/1972 Rep. 67173 a firma del Notaio Giustiniano Ricciotti con sede in Pescara trascritto il 24/04/1972 nn. 5575/6345 da potere di [redacted] nata a Scerni il [redacted]
- In seguito alla morte del Sig. [redacted] avvenuta in data 24/07/2003, in data 14/03/2006 ai nn. 3805/5766 risulta trascritta la prima denuncia di successione, Den. 36/607 Ufficio del Registro di Vasto (CH), devoluta per legge a favore dio [redacted] nato il [redacted] e [redacted] nata il [redacted] per la quota di 1/2 ciascuno delle proprietà.
  Il Sig. [redacted] figlio e quindi erede legittimo del de cuius [redacted] ha rinunciato all'eredità con verbale Tribunale di Vasto registrato a Vasto il 21/01/2004 al n. 64 serie IV;
- In data 06/03/2017 ai nn. 2680/3624 risulta trascritta la seconda denuncia di successione Den. 878/9990/16 Ufficio del Registro di Vasto (CH), in morte del Sig. [redacted] devoluta per testamento a favore di [redacted] per l'intera quota di usufrutto, [redacted] per l'intera quota del diritto della nuda proprietà.
  Il sig. [redacted] in seguito alla pubblicazione del testamento olografo da parte del Notaio Manuela Carmina, registrato a Vasto il 27/10/2016 al n. 3276 serie IT, ha revocato la rinuncia all'eredità con verbale Tribunale di Vasto il 27/10/2016 al n. 3260 serie IT.
- In data 04/04/2017 ai nn. 5851/4340 risulta trascritta l'accettazione espressa di eredità di [redacted] (de cuius), da parte degli eredi, i Sig.ri [redacted] e [redacted] nascente da atto del 07/03/2017, a firma del Notaio Manuela Carmina con sede Cupello (CH).
- In data 14/11/2022 è deceduta la Sig.ra [redacted] e c'è stato il rincongiungimento di usufrutto.

Dagli atti sopra richiamati e dal certificato notarile del 08/01/2025, a firma del Notaio Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, **è stata verificata la continuità delle trascrizioni degli atti di cessione a nome dell'esecutato alla data del pignoramento degli immobili avvenuto in data 05/09/2016 (pervenuto in data 09/09/2016) e nello specifico:**

- Il Sig. [redacted] diventa proprietario degli immobili al 50% insieme a sua mamma, la Sig.ra [redacted] in data 14/03/2006, di tutte le proprietà immobiliari definite al NCEU del Comune di Scerni al foglio n. 13, mappale 1140, sub. 2-3-4-5;
- Il Sig. [redacted] titolare della ditta Centro Trattori di [redacted] in data 25/06/2010, stipula un contratto di mutuo fondiario quindicennale con

la Banca Polare di Lanciano e Sulmona S.p.A, e a garanzia del suddetto contratto, il Sig. [redacted] e la Sig.ra [redacted] concedono ipoteca volontaria sulla piena proprietà degli immobili siti in Scerni ed identificati al NCEU del Comune di Scerni al foglio n. 13, mappale 1140, sub. 2-3 (immobili oggetto di pignoramento);

- L'accettazione espressa della eredità degli stessi immobili oggetto di pignoramento da parte del Sig. [redacted] (NCEU del Comune di Scerni al foglio n. 13, mappale 1140, sub. 2-3), è avvenuta in data 04/04/2017, successiva alla data del pignoramento (05/09/2016).

*3) Verifichi l'accatastamento degli immobili 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.*

Gli immobili oggetto di pignoramento sono accatastati presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti al Catasto fabbricati con i seguenti dati:

- foglio 13, particella 1140, sub. 2, Cat. C/6 (Locale garage-autorimessa), Classe 5, Consistenza di 60 mq, Rendita catastale di Euro 145,64, sito in Scerni (CH) alla Via Aldo Moro n. 45;

- foglio 13, particella 1140, sub. 3, Cat. A/7 (Abitazione di tipo villino), Classe U, Consistenza di 11,5 vani, Superficie di 380 mq, Rendita catastale di Euro 1.158,15;

Nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento, i dati catastali relativi agli immobili in oggetto, hanno subito modifiche relativamente alla identificazione delle proprietà, come meglio riassunto nelle relative visure storiche allegate. (Allegati n. 2)

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

Le planimetrie catastali (Allegato n. 5) degli immobili oggetto di pignoramento sono corrispondenti allo stato in essere dei luoghi.

*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. 724/49 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*

Per la ricostruzione dei titoli abilitativi che hanno autorizzato la costruzione degli immobili oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU si è recata presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Scerni, per prendere visione dei titoli abilitativi relativi alla stessa realizzazione.

L'intero fabbricato sito in Scerni alla Via Aldo Moro, catastalmente identificato al foglio 13, particella 1140, risale agli anni 1970 ed è stato realizzato con Licenza Edilizia n. 50 del 24/11/1972 rilasciata dal Sindaco del Comune di Scerni per il progetto di una costruzione per civile abitazione, organizzata in due alloggi perfettamente specchiati verticalmente rispetto al muro interno in comune.

In data 13/05/1997, per lo stesso fabbricato, è stata rilasciata una Concessione Edilizia in Sanatoria n. 317/86 del 13/05/1997.

Tutti i titoli edilizi soprarichiamati (Allegato n.6) sono stati rilasciati al Sig.- [redacted] in qualità di proprietario.

Dal punto di vista urbanistico, gli immobili oggetto di pignoramento sono perfettamente conformi alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 317/86 del 13/05/1997.

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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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 e il valore dell'area di sedime.*

Dal punto di vista urbanistico, gli immobili oggetto di pignoramento sono perfettamente conformi alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 317/86 del 13/05/1997.

7) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico e non c'è stata nessun tipo di affrancazione di tali pesi.

8) *Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o 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.*

Il fabbricato sito in Scerni alla Via Aldo Moro n. 43 è una villetta bifamiliare, simmetrica verticalmente, è una costruzione isolata che non fa parte di non nessun complesso condominiale.

*9) 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.*

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (certificato notarile del 08/01/2025, a firma del Notaio Giulia BARBAGALLO, Notaio in Palermo) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

sull'immobile censito al Foglio 13, particella 1140, sub. 3:

- TRASCRIZIONE nn. 13208/10411 del 25/07/2012 nascente da Verbale di Pignoramento Immobili del 16107/2012 Numero di repertorio 838 emesso dal Tribunale di VASTO (CH) a favore di NARDI S.P.A. con sede a San Giustino (PG) Codice fiscale 00552410540 contro [redacted] nato il [redacted] a Scerni (CH) Codice fiscale [redacted]

sugli immobili censiti al Foglio 13, particella 1140, sub. 2 e sub. 3:

- ISCRIZIONE nn. 16836/1729 del 01/1012012 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 25/09/2012 numero di repertorio 162022/37000 per atto del Notaio Litterio Camillo con sede a Vasto (CH) a favore di Banca Popolare di Lanciano E Sulmona Spa con sede a Lanciano (CH) codice fiscale 00391250693 contro [redacted] nata il [redacted] a Scerni (CH) codice fiscale [redacted] e [redacted] nato il [redacted] a Scerni (CH) Codice fiscale [redacted] (capitale € 35.000,00 totale€ 70.000,00 durata 15 anni);
- ISCRIZIONE nn. 6348/578 del 10/04/2013 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 17/01/2013 Numero di repertorio 45 emesso da Tribunale di Vasto a favore di Banca Di Credito Cooperativo Sangro-Teatina-Soc. Coop. A R.L. con sede ad Atessa (CH) Codice fiscale 00086890696, contro [redacted] nato il [redacted] a Scerni (CH) Codice fiscale [redacted] e [redacted] nata il [redacted] a Pollutri (CH) Codice fiscale [redacted] (capitale€ 30.475,31 Totale€ 60.000,00);
- ISCRIZIONE nn. 1663/101 del 31/01/2014 ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 30/10/2013 numero di repertorio 347 emesso da Tribunale di Vasto (CH) a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Chieti S.P.A. con sede a Chieti, Codice fiscale 00098470693, contro [redacted] nato il [redacted] a Scerni (CH) Codice fiscale [redacted] e [redacted] nata il [redacted] a Pollutri (CH) Codice fiscale [redacted] (capitale € 49.016,65 Totale€ 60.000,00);
- TRASCRIZIONE nn. 16644/12368 del 04/10/2016 nascente da verbale di pignoramento immobili del 15/09/2016 Numero di repertorio 1000 emesso dal Tribunale di Vasto a favore di Banca Di Credito Cooperativo Sangro-Teatina Soc. Coop. A R.L. con sede ad Atessa (CH) Codice fiscale 00086890696, contro

[redacted] nato il [redacted] a Scerni (CH) Codice fiscale [redacted]

- TRASCRIZIONE nn. 282/235 del 08/01/2025 domanda giudiziale nascente da divisione giudiziale del 03/06/2024 Numero di repertorio 848 emesso dal Tribunale di Vasto a favore e contro [redacted] nato il [redacted] a Lanciano (CH) Codice fiscale [redacted] E [redacted] nato il [redacted] a Scerni (CH) Codice fiscale [redacted]

Sul fascicolo telematico non è presente nessuna domanda di intervento nella procedura in oggetto.

Agli atti non sono presenti altri documenti prodotti dai creditori e, pertanto, dalla citata documentazione notarile, non risulta, per l'immobile in questione, che vi siano altre formalità, che saranno cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente, come riscontrabile anche nelle ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili in data 27/10/2025 (Allegato n. 7).

*10) Accerti se gli immobili pignorati sono occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.*

L'immobile pignorato è occupato dal Sig. [redacted] nato il [redacted] a Lanciano (CH) Codice fiscale [redacted] in qualità di unico proprietario.

*11) 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.***

L'immobile pignorato è occupato dal Sig. [redacted] nato il [redacted] a Lanciano (CH) Codice fiscale [redacted] in qualità di unico proprietario.

*12) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza 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 vacazioni e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.*

La scrivente C.T.U. per espletare l'incarico ricevuto, ha fatto richiesta di una proroga di 30 giorni, in quanto il Comune di Scerni ha ritardato l'accesso agli atti. Suddetta richiesta è stata fatta il 23/09/2025 ed è stata accettata il 28/09/2025 (Allegato n. 8). L'invio alle parti dell'elaborato peritale in bozza ha rispettato i termini della proroga concessa.

*13) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura.*

Alla sottoscritta CTU non è stato fornito nessun attestato energetico in quanto l'immobile.

*14) Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020.*

Il fabbricato in cui si trovano le unità immobiliari oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, pertanto non è necessaria l'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L. 178/2020.

*15) Accerti se gli immobili siano comodamente divisibili e*

*a) in caso positivo predisponga un comodo progetto di divisione con la formazione dei lotti, possibilmente di eguale valore ed eventualmente il calcolo dei conguagli in denaro ed indichi le generalità complete, codice fiscale e residenza di tutti i comproprietari;*

*b) In caso negativo predisponga un piano di vendita indicando, sempre, le generalità complete, codice fiscale e residenza di tutti i comproprietari.*

Gli immobili oggetto di pignoramento non sono divisibili perché costituisco già la porzione indipendente di una villetta bifamiliare divisa verticalmente, e non si può pensare ad una organizzazione diversa degli spazi interni, sviluppata su diversi livelli tutti collegati tra loro da scale interne. Inoltre, i due subalterni (appartamento e garage), anche se distintamente accatastati, sono asserviti dagli stessi impianti (elettrico ed idrico).

Gli immobile ad oggi sono abitati dal Sig. [redacted] nato il [redacted] a Lanciano (CH) Codice fiscale [redacted] in qualità di unico proprietario, non debitore.

**Il lotto di vendita proposto è necessariamente unico.**

<u>Consistenza dei beni e determinazione del più probabile valore di mercato.</u>

Le superfici dell'unità immobiliare sono state determinate, come da prassi estimale, al lordo dei muri perimetrali, dei divisori interni ed al 50% dei muri in comune tra diverse unità immobiliari, computando solo una volta l'ingombro dei vani scale.

La consistenza è stata desunta dai dati ricavati dalle planimetrie allegate al progetto di costruzione e dalle planimetrie catastali, con verifica delle misure mediante misurazione delle stesse attraverso strumenti digitali.

Al fine della determinazione della "superficie commerciale" le consistenze lorde calcolate sono state ragguagliate attraverso specifici coefficienti in relazione alle diverse caratteristiche dei locali che costituiscono le unità immobiliari.

**Ing.** Francesca **CORDISCO**
Via Pitagora n. 57 - 66054 Vasto (CH)
Cel: 3207865520 – francesca.cordisco@ingpec.eu

| Piano con destinazione d'uso | Superfici nette mq | Superfici lorde mq | Coefficiente % | Superficie commerciale mq |
|---|---|---|---|---|
| **Piano Seminterrato** | | | | |
| Cantina | 87,00 | 101,00 | 25 | **6,25** |
| **Piano Terra** | | | | |
| Cantina | 22,72 | | | |
| Locale Tecnico | 2,30 | | | |
| WC | 3,68 | | | |
| tot. | | 34,15 | 25 | 8,5375 |
| Garage | 38,65 | 42,95 | 60 | 25,77 |
| tot. | | | | **34,31** |
| **Piano Primo** | | | | |
| Soggiorno | 44,90 | | | |
| Cucina | 17,00 | | | |
| Disimpegno e sottoscala | 13,10 | | | |
| Scala | 9,00 | | | |
| WC | 2,75 | | | |
| Letto 1 | 14,25 | | | |
| Letto 2 | 19,10 | | | |
| Letto 3 | 19,50 | | | |
| Bagno | 7,70 | | | |
| Disimpegno | 5,25 | | | |
| tot. | | 178,34 | 100 | 178,34 |
| Balconi | 32,40 | | 30 | 9,72 |
| Giardino e area di pertinenza | 370,00 | | 10 | 37,000 |
| tot. | | | | **225,06** |
| **Piano Secondo** | | | | |
| Locale di sgombero 1 * | 61,20 | 75,85 | 17,5 | 13,27 |
| Locale di sgombero 2 ** | 81,35 | 91,80 | 15 | 13,77 |
| tot. | | | | **27,04** |
| | | | **Tot. Superficie Commerciale** | **292,66** |

* il coefficiente correttivo per "solai con possibilità di recupero abitativo" può essere stimato tra 30-40, ma considerando l'assenza di ogni tipo di finitura si è considerato un coefficiente pari a 17,5

** il coefficiente correttivo per "cantine e solai con altezza minima 1,50 m" può essere stimato pari a 25, ma considerando l'assenza di ogni tipo di finitura si è considerato un coefficiente pari a 15

## Processo di valutazione

### Metodologia comparativo

Secondo una stima parametrica il valore di mercato è definito dalla formula:

**Ing.** Francesca **CORDISCO**
Via Pitagora n. 57 - 66054 Vasto (CH)
Cel: 3207865520 – francesca.cordisco@ingpec.eu

$$V = C * Vm * K$$

Dove:
V è il probabile valore di mercato
C è la consistenza del bene espressa in $m^2$
Vm è il valore medio di mercato
K è il coefficiente unico

Per la definizione del valore medio di mercato si sono consultate diverse fonti che hanno prodotto i risultati di seguito riportati, e di questi valori si è utilizzato il valore medio complessivo (Allegato 9).

- OMI – Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate
  Zona B1 – Centro Abitato - Scerni
  Ville e villini: valore mercato min 690,00 € max 1.000,00 €

- Borsino Immobiliare

Zona di Espansione
Abitazioni civili: valore mercato min 633,00 € max 1.025,00 €

- Si sono anche analizzati gli annunci immobiliari per valutare la presenza di beni simili sul mercato attuale; da questa analisi si evidenzia che i prezzi richiesti per immobili simili variano da un minimo di 888,00 €/$m^2$ ad un massimo di 990,00 €/$m^2$

| FONTE | Valore min | Valore max | Media |
|---|---|---|---|
| Osservatorio Mercato Immobiliare | 690,00 € | 1 000,00 € | 845,00 € |
| Borsino Immobiliare | 633,00 € | 1 025,00 € | 829,00 € |
| Annunci Vendita | 888,00 € | 990,00 € | 939,00 € |
| | | **Valore Medio** | **871,00 €** |

| Consistenza superficie commerciale $m^2$ | Vm Valore medio €/$m^2$ | V Probabile valore di mercato € |
|---|---|---|
| 292,66 | 871,00 € | 254 906,86 € |
| **Valore quota pignorata pari a 1/2** | | **127 453,43 €** |

**Ing.** Francesca **CORDISCO**
Via Pitagora n. 57 - 66054 Vasto (CH)
Cel: 3207865520 – francesca.cordisco@ingpec.eu

## *4) CONCLUSIONI*

Gli immobili oggetto di pignoramento siti in Scerni alla Via Aldo Moro n. 43, meglio identificati al NCEU del Comune di Scerni (CH) al foglio 13, particella 1140, sub. 2, Cat. C/6 (Locale garage-autorimessa, Classe 5, Consistenza di 60 mq, Rendita catastale di Euro 145,64), e sub. 3, Cat. A/7 (Abitazione di tipo villino, Classe U, Consistenza di 11,5 vani, Superficie di 380 mq, Rendita catastale di Euro 1.158,15), non sono divisibili perché costituiscono già la porzione indipendente di una villetta bifamiliare divisa verticalmente, e non si può pensare ad una organizzazione diversa degli spazi interni, sviluppata su diversi livelli tutti collegati tra loro da scale interne. Inoltre, i due subalterni (appartamento e garage), anche se distintamente accatastati, sono asserviti dagli stessi impianti (elettrico ed idrico).

Gli immobile ad oggi sono abitati dal Sig. [redacted] nato il [redacted] a Lanciano (CH) Codice fiscale [redacted] in qualità di unico proprietario, non debitore.

**Il lotto di vendita proposto è necessariamente unico e il suo valore di stima è pari ad Euro 254 906,86 €; la parte pignorata è pari alla quota di 1/2 e quindi con un valore di Euro 127 453,43.**

***Allegati:***

1) Verbali di sopralluogo
2) Visure storiche catastali sub. 2 e 3
3) Visura storica catastale sub. 1
4) Estratto di mappa
5) Planimetria catastale sub. 2 e 3
6) Licenza Edilizia n. 50 del 24/11/1972 - Concessione Edilizia in Sanatoria n. 317/86 del 13/05/1997.
7) Ispezioni ipotecarie
8) Richiesta ed accettazione proroga consegna elaborato peritale
9) Dati OMI – Borsino Immobiliare – Ricerca annunci casa in vendita

Vasto, 27/12/2015

Il C.T.U.

Ing. Francesca CORDISCO