

- TRIBUNALE DI L'AQUILA -
PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N° 39/2022
PROMOSSA DA NEPIX S.R.L. (CREDITORE PROCEDENTE)

GIUDICE DELL'ESECUZIONE
DOT.SSA MANZI MAURA

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Con ordinanza del 23.01.2023 il sottoscritto Geom. Alfonso Colagrande veniva nominato per provvedere alle stima dei beni pignorati: con tale ordinanza il Giudice dell'esecuzione conferiva al sottoscritto il seguente incarico :

1. Prima di ogni altra attività, esaminare il fascicolo, segnalando al giudice qualunque fatto o circostanza che possa costituire un impedimento all'emissione dell'ordinanza di delega all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c.

2. esaminare l'atto di pignoramento e la documentazione ipo-catastale (o la relazione notarile sostitutiva) verificando, anche con controlli presso i competenti uffici dell'Agenzia del Territorio:

a. la completezza/idoneità dei documenti in atti;

b. la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;

c. i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;

d. le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;

e. la sussistenza di diritti di comproprietà (specificando il bene è in comunione legale tra i coniugi o in comunione ordinaria) o di altri diritti reali parziali; qualora risulti pignorata la sola quota di ½ di un immobile in comunione legale dei beni, il perito estimatore provvederà a trasmettere immediatamente una relazione informativa al giudice, astenendosi dal completare le operazioni peritali fino a nuova disposizione del giudice dell'esecuzione;

f. la continuità delle trascrizioni nel ventennio:

- indicando tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti sub astati;



- segnalando al giudice dell'esecuzione, al custode ed ai creditori precedente e intervenuti senza indugio, nell'ipotesi in cui un trasferimento sia avvenuto per causa di morte, l'eventuale mancanza della trascrizione dell'accettazione espressa o tacita di eredità, non essendo a tal fine sufficiente la trascrizione del solo certificato successorio da parte dell'Agenzia delle Entrate:

g) per il caso in cui dai registri immobiliari non risulti l'accettazione tacita o espressa dell'eredità in favore del debitore, il perito estimatore interromperà senz'altro le operazioni di stima, limitandosi a comunicare la circostanza al giudice dell'esecuzione, fino a nuove istruzioni;

h) per il caso in cui sia carente la trascrizione di un'accettazione espressa o tacita nel corso del ventennio e a favore di uno dei danti causa del debitore, il perito estimatore si limiterà a segnalare la circostanza al giudice dell'esecuzione e ai creditori precedente e intervenuti, perché provvedano a curare la trascrizione dell'accettazione tacita di eredità risultata carente prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., informandone immediatamente l'esperto perché ne dia atto nell'elaborato di stima, procedendo comunque con le operazioni di stima;

3. verificare, anche con controlli presso l'ufficio tecnico del Comune:

a. la regolarità edilizia e urbanistica;

b. la dichiarazione di agibilità dello stabile;

c. i costi delle eventuali sanatorie;

d. eventuali obbligazioni derivanti da convenzioni urbanistiche non ancora adempiute (e gravanti sui proprietari ed aventi causa);

e. eventualmente, indici di edificabilità, cessioni di cubature, vincoli tesi ad espropriazione;

4. verificare, anche con controlli presso i competenti uffici amministrativi eventuali vincoli paesistici, idrogeologici, forestali, storico-artistici, di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004, ecc.

5. accertare, con controllo presso l'amministrazione condominiale:

a. l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie;

b. l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente (elementi rilevanti sulla stima ex art. 63 disp. att. c.c. che andranno decurtate dal valore di stima dell'immobile);

6. verificare, con controllo presso l'Agenzia delle Entrate, la registrazione del titolo dei terzi occupanti (e, se del caso, acquisirne una copia);

7. verificare presso la Cancelleria del Tribunale:

a. l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.);

b. la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato/a che occupa l'immobile (e acquisirne copia).

Ai fini delle ricerche che precedono, si autorizza sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni



documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi documenti relativi ad atti di acquisto e rapporti di locazione in possesso del Comune, dell'Agenzia del Territorio, dell'Agenzia delle Entrate o dell'amministratore del condominio o di notaio, ed a estrarne copia, non operando, nel caso di specie le limitazioni previste in tema di trattamento dati personali; autorizza altresì il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato, nonché l'estratto per riassunto di atto di matrimonio e il certificato di stato di famiglia del debitore esecutato;

8. Osservati i precedenti punti, l'esperto comunicherà al custode l'incarico ricevuto, trasmettendogli la planimetria catastale ed ogni altro documento utile all'individuazione dell'immobile staggito al recapito ivgabruzzo@pec.it. Il custode, in accordo con il perito, mediante raccomandata con ricevuta di ritorno o mediante posta elettronica certificata, comunicherà al/i debitore/i esecutato/i, agli eventuali comproprietari dell'immobile pignorato, ad eventuali detentori (la cui identità sia desumibile dai documenti in atti), al creditore procedente e ai creditori intervenuti, l'avviso contenente la data improrogabile dell'accesso del custode e dell'esperto al compendio pignorato, per:

- a. verificarne la consistenza e l'esatta identificazione;
- b. trarre gli elementi necessari per la descrizione e per scattare fotografie;
- c. accertare lo stato di conservazione;
- d. verificare la corrispondenza ai progetti depositati in Comune e alla scheda catastale;
- e. verificare lo stato di possesso/godimento: identificazione dei soggetti occupanti (e composizione del nucleo familiare) e i titoli che giustificano la permanenza nell'immobile;
- f. In sede di sopralluogo ed in concorso con il custode, consegnare al debitore o all'occupante l'INFORMATIVA PER IL DEBITORE, procedendo alla compilazione della SCHEDA CONTROLLI PER UDIENZA EX ART. 569 C.P.C., secondo i modelli forniti al custode.

9. predisporre la relazione di stima con il seguente contenuto e, in caso di pluralità di immobili privi di un oggettivo rapporto pertinenziale (ad es. abitazione e box, abitazione e cantina, abitazione e giardino etc.), predisporre per ciascun lotto una singola relazione identificata con numeri progressivi (lotto 1, 2 ecc), precisando in ciascuna di tali relazioni le informazioni e i dati indicati nei punti seguenti:

- a) una descrizione giuridica del bene con sua identificazione, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare, con indicazione del diritto pignorato; se nuda proprietà, indicare la data di nascita dell'usufruttuario vitalizio; indirizzo, superficie complessiva, numero dei vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.
- b) una descrizione commerciale complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto, nella quale dovranno essere indicati la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti



caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse, indicandone il presumibile costo che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) lo stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" oppure "occupato da terzi"; in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato, indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso; la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al **custode** e al giudice dell'esecuzione; l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale;- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni *propter rem*, servitù, regolamenti condominiali trascritti);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche

- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità

- potenzialità edificatorie del bene

- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa)

g) attestazione di prestazione energetica (APE): qualora sia possibile reperire l'attestazione di prestazione energetica già redatto l'esperto stimatore ne darà conto nel suo elaborato affinché le



informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita, in caso contrario non provvederà alla sua redazione; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.);
- verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi;
- determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate;
- abbattimento forfettario (nella misura del 5% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;
- decurtazioni relative alle spese necessarie per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale del bene se possibile, alle bonifiche da eventuali rifiuti e alle spese condominiali insolute nel biennio;

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) e sulla possibilità di vendita della quota indivisa ad un prezzo pari o superiore al valore della stessa in proporzione al valore di stima dell'intero immobile valutato come sopra indicato;

10. eseguire almeno n. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti dell'esterno e 4 scatti dell'interno avendo cura di non ritrarre inavvertitamente alcuna persona) che verranno allegate alla relazione di stima .

Con ordinanza del 25.10.2023 il G.E., a seguito dell'istanza depositata dal Comune di Capitignano in data 24.10.2023, posticipava l'udienza al 20.12.2023 disponendo la convocazione delle parti invitando il creditore e il custode a relazionare sulla titolarità dei beni staggiti di cui alla predetta istanza depositata in atti .

Dopo la disamina della documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico e terminate le operazioni peritali, si esibiscono le risultanze nella seguente




RELAZIONE

Il sottoscritto, a seguito dell'incarico ricevuto, ha effettuato il sopralluogo in data 07.06.2023 presso l'unità immobiliare oggetto di esecuzione censita nel N.C.E.U. del Comune di Capitignano fg.15 part.IIa 648 sub 7; in tale circostanza stante la presenza della parte esecutata nonché dell'I.V.G. è stato possibile accedere all'interno della predetta unità.

Dopo aver esaminato la documentazione depositata nel fascicolo d'ufficio telematico descrivo così come appresso i beni pignorati:

- 1) N.C.E.U. Comune di Capitignano fg.15 part.IIa 648 sub 7 diritto di piena proprietà
- 2) N.C.T. Comune di Capitignano fg.22 part.IIa13 diritto dell'enfiteuta
- 3) N.C.T. Comune di Capitignano fg.22 part.IIa 17 diritto dell'enfiteuta
- 4) N.C.T. Comune di Capitignano fg.23 part.IIa 38 diritto dell'enfiteuta
- 5) N.C.T. Comune di Capitignano fg.23 part.IIa 59 diritto dell'enfiteuta
- 6) N.C.T. Comune di Capitignano fg.17 part.IIa 322 diritto dell'enfiteuta
- 7) N.C.T. Comune di Capitignano fg.17 part.IIa 323 diritto dell'enfiteuta
- 8) N.C.T. Comune di Capitignano fg.20 part.IIa 699 diritto dell'enfiteuta

I terreni censiti nel N.C.T. di Capitignano ai fogli 22,23,17 e 20 sono di natura demaniale civica e precisamente : i terreni di cui ai fogli 17 e 20 appartengono al demanio civico di Capitignano mentre i i terreni di cui ai fogli 22 e 23 appartengono al demanio civico promiscuo tra Capitignano e Montereale .

Per il Comune di Capitignano è stato redatto dal Geom.  un progetto di verifica demaniale approvato dalla Regione Abruzzo con Determinazione Dirigenziale n. DH7/734 usi civici del 01.10. 2007; in tale verifica i terreni in questione sono stati proposti per la reintegra .

Nella relazione tecnica allegata alla verifica demaniale e precisamente a pag.30 è riportato: *“allo stato attuale ,esaminati i vari terreni,liberi o occupati da privati cittadini,si è constatato che gli stessi sono costituiti da boschi,pascoli,incolti produttivi e da ex seminativi ora abbandonati perché non più convenienti per l'agricoltura e trasformati quindi in pascoli o boschi cedui.*

Si ritiene quindi che possano essere tutti assegnati a categoria A (terreni convenientemente utilizzabili come bosco o come pascolo permanente) così come stabilito nella legge n.1766/1927”.

Come si evince dalle visure catastali i terreni sono censiti come pascolo di classe 2 e pertanto non possono essere concessi in enfiteusi.

Precisato ciò si procede a descrivere l'unità immobiliare oggetto di esecuzione censita nel N.C.E.U. Comune di Capitignano fg.15 part.IIa 648 sub 7
N.C.E.U. Comune di Capitignano fg.15 part.IIa 648 sub 7
unità immobiliare ubicata nel Comune di Capitignano (AQ) Via Riocco nn. 26 , 28 e 30



composta da un piano terra e un primo piano e precisamente :

-piano terra è composto da cucina,disimpegno,soggiorno,bagno,due disimpegni e una cantina

-piano primo composto da quattro camere, disimpegni, bagno e un balcone

Il fabbricato confina con part.IIe 649,647 e 645 ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Capitignano al fg.15 part.IIa 648 sub 7, P.T – 1,cat.A/2,classe 1 di vani 10.

La predetta unità immobiliare è intestata a [REDACTED] usufruttuario per 1000/1000 (deceduto in data 24.12.2016 e l'usufrutto ad esso spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà) e alla parte esecutata per la nuda proprietà per 1000/1000.

-i dati catastali relativi all'unità immobiliare corrispondono a quelli riportati nell'atto di pignoramento e nella relazione notarile .

-l'unità immobiliare,oggetto di esecuzione, è pervenuta alla parte esecutata con atto di donazione del 12.09.1995 rep. 822 trascritto in data 04.10.1995 al n. 12528 di formalità; originariamente di [REDACTED] [REDACTED] per l'intera piena proprietà con atto di divisione del 26.06.1976 rep. 9622/4296 trascritto il 30.07.1976 al n. 8387 di formalità.

Da quanto si evince dalla certificazione notarile l'immobile risulta essere di proprietà dell'esecutato per l'intera piena proprietà .

-sulla unità immobiliare,oggetto di esecuzione, gravano le seguenti formalità pregiudizievoli:

Ipoteca giudiziale n.1726 del 12/11/2015 a favore di [REDACTED] e contro la parte esecutata.

Pignoramento immobiliare n.11302 del 25.07.2022 a favore di [REDACTED] e contro la parte esecutata.

-Da accertamenti eseguiti presso il Comune di Capitignano si è riscontrato che per il fabbricato in questione è stata rilasciata una concessione edilizia n.1862/79 del 07.06.1980 riguardante una variante in corso d'opera approvata dalla Commissione edilizia com.le nella seduta del 15.12.1979.

Nel fabbricato si sono riscontrate piccole difformità rispetto alla concessione edilizia rilasciata che possono essere regolarizzate con una pratica edilizia SCIA in sanatoria il cui costo,nel caso in esame,comprensivo di sanzione è pari a € 1.600,00.

-Si riporta così come appresso il bene oggetto di esecuzione :

N.C.E.U. Comune di Capitignano fg.15 part.IIa 648 sub 7

a)unità immobiliare ubicata nel Comune di Capitignano (AQ) Via Riocco nn. 26/28 e 30 composta da un piano terra e un primo piano e precisamente :

-piano terra è composto da cucina,disimpegno,soggiorno,bagno,due disimpegni e una cantina

-piano primo composto da quattro camere, disimpegni, bagno e un balcone

Il fabbricato confina con part.IIe 649,647 e 645 ed è censito al N.C.E.U. del Comune di Capitignano al fg.15 part.IIa 648 sub 7, P.T – 1,cat.A/2,classe 1 di vani 10.

La predetta unità immobiliare è intestata a [REDACTED] usufruttuario per 1000/1000 (deceduto in data 24.12.2016 e l'usufrutto ad esso spettante si è ricongiunto alla nuda proprietà) e



alla parte eseguita per la nuda proprietà per 1000/1000.

Per la predetta unità immobiliari si forma un unico lotto così formato

N.C.E.U. Comune di Capitignano fg.15 part.IIa 648 sub 7, P.T – 1,cat.A/2,classe 1 di vani 10.

Descrizione dei beni e valutazione estimativa

N.C.E.U. Comune di Capitignano fg.15 part.IIa 648 sub 7

-unità immobiliare ubicata nel Comune di Capitignano (AQ) Via Riocco nn. 26/28 e 30 composta da un piano terra e un primo piano e precisamente :

-piano terra è composto da cucina,disimpegno,soggiorno,bagno,due disimpegni e una cantina di mq 30,00

-piano primo composto da quattro camere, disimpegni, bagno e un balcone di mq 2,50

L'unità immobiliare fa parte di un fabbricato realizzato con una struttura in muratura.,ha buone condizioni di manutenzione e ha una superficie abitabile lorda di mq 212,00 .

Per il calcolo della superficie convenzionale o commerciale si calcola il 100% della superficie lorda residenziale e si riduce del 25% la superficie della cantina e del balcone.

Pertanto riducendo in percentuale la superficie della cantina e del balcone si ottiene una superficie convenzionale o commerciale pari a mq 190,12 arrotondata a mq 190,00 .

Da accertamenti eseguiti risulta che il prezzo a mq degli immobili residenziali, ubicati nel Comune di Capitignano, aventi le stesse caratteristiche di quello in esame è pari a € 650,00 .

Pertanto essendo la superficie convenzionale o commerciale di mq 190,00 il valore dell'unità immobiliare sarà così quantificato :

N.C.E.U. Comune di Capitignano fg.15 part.IIa 648 sub 7

€ 650,00 x mq 190,00 = € 123.500,00

Valore dell'unità immobiliare € 123.500,00

Valutazione del lotto

N.C.E.U. Comune di Capitignano

fg.15 part.IIa 648 sub 7 cat.A/2,classe 1 di vani 10	valore attribuito	€ 123.500,00
--	-------------------	--------------

a detrarre spese per redazione pratica edilizia SCIA in sanatoria		€ 1.600,00
---	--	------------

abbattimento forfettario (5% del valore venale)		€ 6.175,00
---	--	------------

valore del lotto	€ 115.725,00
------------------	--------------

per arrotondamento € 116.000,00

VALORE DEL LOTTO A € 116.000,00

Il sottoscritto ritiene, con la presente relazione, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti .

Sono parte integrante della presente relazione i seguenti allegati :

-allegato n.1 planimetria catastale

-allegato n.2 documentazione fotografica



-allegato n.3 estratti di mappa
-allegato n.4 visure catastali
-allegato n.5 specifica delle competenze
L'Aquila 27.03.2024

IL C.T.U. Geom.AlfonsoColagrande

