

**TRIBUNALE DI AVEZZANO**

***ESECUZIONE IMMOBILIARE N° RGE 23/2010***

**BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. (*procedente*)**

**Contro (esecutata): Gallo Giuseppe**

**G. E. dott. Emanuele De Gregorio  
udienza:02/03/2011**

**RELAZIONE DEL C.T.U.**

## **Sommario**

---

<b>Premessa</b> .....	<b>3</b>
Individuazione e descrizione del bene esecutato.....	8
1.1 Individuazione.....	8
1.2 Descrizione.....	9
<b>Capitolo 2</b> .....	<b>11</b>
Continuità delle trascrizioni a favore della parte esecutata.....	11
.....	<b>12</b>
.....	<b>12</b>
<b>Capitolo 3</b> .....	<b>12</b>
Conformità del bene esecutato alla normativa urbanistica vigente.....	12
Stima, formazione di lotti di vendita e volture catastali.....	13
4.1 - Stima.....	13
.....	14
TOT. 42.789 VALORE DI STIMA TOTALE DEI BENI ESECUTATI DA PIGNORAMENTO.....	14
4.2 Lotto di vendita.....	15

# **Premessa**

---

Io sottoscritto ing.. Antonello Palleschi, libero professionista in Capistrello AQ con studio tecnico in via Palentina n°63, ed iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di L'Aquila con il n. 1835, sono stato nominato CTU dal Giudice dott. Emanuele De Gregorio nell'Esecuzione Immobiliare n° RGE 23/2010 promossa dalla Banca Popolare di Ancona SPA, (creditore procedente), elettivamente domiciliata in Tagliacozzo(AQ) in via A. Moro 19, presso lo studio dell'Avv. Paolo Novella e rappresentata e difesa dall'Avv. Alesandro Coluzzi del Foro di Roma , contro(parte esecutata): Gallo Giuseppe nato a Taurianova il 25/09/1964 e residente in Roma via Andersen 129 int.2 (parte esecutata).

Prestato giuramento per l'udienza del 02/03/2011, raccolto dal Giudice dott. Emanuele De Gregorio, venivo incaricato di procedere, previo studio degli atti ed accesso sui luoghi (Immobile in Canistro ), agli accertamenti necessari per rispondere ai seguenti quesiti :

## **1. RACCOLTA DATI ED ACCERTAMENTI**

*Acquisisca l'esperto presso i competenti Uffici, verificata la documentazione degli atti, ogni ulteriore documento che si profili necessario o utile per l'espletamento dell'incarico.*

*Provveda l'esperto:*

- ad indicare i limiti del pignoramento, specificando se esso colpisca l'intero bene, quota di esso (indicando i nominativi dei comproprietari) e/o altro diritto reale (nuda proprietà, usufrutto, diritto di superficie etc.);*
- alla completa identificazione catastale dell'immobile, pertinenze ed accessori, previa verifica della rispondenza e dell'aggiornamento dei dati di censimento specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze delle visure catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed evidenziando le variazioni che fossero necessarie per l'eventuale aggiornamento catastale.*
- a valutare, n accordo col G.E., la necessità di varianti catastali previa sospensione delle operazioni peritali;*
- alla eventuale suddivisione in lotti qualora ne ravvisasse l'opportunità della vendita, evidenziandone in questo caso le ragioni.*

## **2. SOPRALLUOGO**

*Proceda all'accesso all'immobile e nel caso di impossibilità, sospenda provvisoriamente le operazioni peritali dandone comunicazione scritta al G.E. ed al Creditore procedente, per l'assunzione dei relativi provvedimenti (nomina del custode, etc.).*

## **3. STESURA della RELAZIONE**

*Indichi, per ogni lotto:*

*I. La tipologia*

*. breve descrizione complessiva e sintetica dei beni, nella quale saranno indicati tra l'altro anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parti di un condominio o di un altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.), le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti;*

*. ubicazione (città, via, numero civico, piano, nr., , interno);*

*. accesso;*

*. confini;*

*. caratteristiche dei vani;*

*. consistenza lorda commerciale (evidenziando le modalità ed i coefficienti adottati);*

*. condizioni di manutenzione e conservazione;*

*. caratteristiche interne ed esterne del bene immobile anche con rilievo fotografico;*

*II. Lo stato di possesso;*

*degli immobili precisando, se occupati da Terzi, il nominativo, il relativo titolo, la durata di inizio, la tipologia e la scadenza del contratto, l'importo dei canoni o quanto altro utile alla procedura (il Perito potrà essere autorizzato dal G. E. a svolgere gli accertamenti del caso presso l'Agenzia delle Entrate o presso il Commissariato della P. S.);*

*III. Provenienza*

*Gli estremi dell'atto di provenienza segnalando eventuali acquisti mortis causa non trascritti, oltre alle quote millesimali di comproprietà di parti ed enti comuni condominiali;*

*IV. I vincoli ed oneri giuridici gravanti sul bene costituente ciascun lotto, distinguendo ed indicando in sezioni separate:*

*i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:*

*. domande giudiziali (precisando se la causa sia ancora in corso ed in che stato) ed altre trascrizioni;*

*. atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura;*

*. convenzioni matrimoniali ed eventuali provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge;*

*. altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso abitazione, ecc.);*

*. regolarizzazione di difformità urbanistico – edilizie;*

*I vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura:*

*. iscrizioni ipotecarie;*

*. trascrizioni pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli;*

*. regolarizzazioni indispensabili per la vendita;*

*V. Conformità edilizio urbanistica.*

*Verifichi la conformità dei beni immobili oggetto di perizia tra:*

*. lo stato di fatto ed i progetti approvati;*

*. lo stato di fatto e la destinazione urbanistica dell'area su cui sorge la proprietà indicando – in ogni caso – se trattasi di immobile edificato in epoca anteriore l'01/09/67 o gli estremi di approvazione del PRG o altri strumenti urbanistici adottati;*

*. lo stato di fatto e la presenza di domande e/o rilascio di condoni ex L. 47/85, 724/94, 326/0: in alternativa, in presenza di abusi, ne spieghi la sanabilità anche economicamente;*

*VI. Agibilità/Abitabilità*

*Esistenza o meno del certificato di Agibilità/Abitabilità e, nei casi previsti, delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici (elettrico – gas ecc.);*

*VII. Altre informazioni per l'acquirente, concernenti:*

*. l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione e manutenzione ( es. spese condominiali ordinarie) ed osservazioni relative;*

*. eventuali spese straordinarie già deliberate non ancora scadute;*

*. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*

*. eventuali cause in corso nei confronti del condominio;*

*Il perito è, sin d'ora ,espressamente autorizzato a richiedere le suddette informazioni all'Amministratore Condominiale.*

*VIII. La valutazione dei beni tenuto conto dello scopo della stima*

*E nello specifico:*

*. i criteri di stima utilizzati con tutte le informazioni relative necessarie (fonti);*

*. il più probabile valore unitario di mercato;*

*. le deduzioni per:*

*- spese condominiali insolute;*

*- spese di regolarizzazione urbanistica e catastale;*

*- spese per eventuali, oneri di bonifica o smaltimento rifiuti;*

*- altre spese;*

*. la percentuale di abbattimento del valore così ottenuto in considerazione del rapido realizzo e della particolarità di una vendita giudiziaria;*

*. l'eventuale ulteriore percentuale di abbattimento nel caso di vendita di una quota o di parte del bene;*

**4. DEPOSITO DELL'ELABORATO PERITALE**

*Depositati, due copie in carta libera oltre l'originale della relazione di stima completa dei seguenti allegati:*

*. almeno due fotografie esterne del bene e almeno due interne;*

*. l'estratto mappa NCT o NCEU;*

- . *la planimetria del bene (catastale e/o di progetto) ai fini identificativi;*
- . *i documenti ipocatastali o loro surrogati;*
- . *copia della concessione- autorizzazione licenza edilizia e/o concessione edilizia in sanatoria;*
- . *copia dell'atto di provenienza del bene;*
- . *copia dell'eventuale contratto di locazione;*
- . *la restante documentazione ritenuta utile.*

Esaminati gli atti di causa, ho eseguito i vari accertamenti e rilievi necessari per l'espletamento dell'incarico affidatomi.

**In data 21/01/2011** alle ore 10.00 (sopralluogo, fissato con lettera raccomandata A.R. spedita dall'Ufficio Postale di Capistrello in data 11/01/2011) mi sono recato in Comune di Canistro (AQ) in località Cotardo dove si trova l'immobile esecutato:

1-Immobile (appartamento) in località Cotardo distinto in N.C.E.U. foglio 11, p.lla 287 sub. 36 cat. A/2

Ho effettuato il sopralluogo del bene esecutato, ho eseguito una ricognizione generale effettuando misurazioni e rilievi fotografici all'esterno e all'interno dell'immobile pignorato. A dette operazioni ha assistito il signor Gallo Giuseppe.

Al termine delle operazioni peritali, ho redatto il verbale di sopralluogo .

Sulla scorta degli atti di causa e delle indagini fatte sia in loco, sia presso il Comune di Canistro, il Genio Civile di Avezzano, gli Uffici Catastali di Avezzano, ho redatto la presente relazione peritale, che ho suddiviso nei seguenti capitoli:

- **CAPITOLO 1:** *Individuazione e descrizione del bene esecutato*
- **CAPITOLO 2:** *Continuità delle trascrizioni a favore dell'esecutato*
- **CAPITOLO 3:** *Conformità del bene esecutato alla normativa urbanistica vigente*
- **CAPITOLO 4:** *Stima, formazione di lotti di vendita*

Elenco allegati:

1. Verbali di sopralluogo del 21/01/2011
- 2 Copia concessione edilizia n. 790/ 81 del 24/luglio/1982.
- 3 Comunicazione inizio lavori
- 4 Copia elaborati di progetto (prospetti ,sezioni)
- 5 Visura storica per immobile
- 6 Visura immobile
- 7 Elaborato planimetrico catastale del complesso residenziale
- 8 Elenco immobili all'interno del complesso
- 9 Planimetria catastale
- 10 Rilievo stato di fatto
- 11 Trascrizioni Atto notarile di compravendita (contro Santa Giulia Costruzioni srl  
a favore Pittavini)
- 12 Ispezione ipotecaria con in evidenza atto di compravendità da Pittavini a Gallo
- 13 Ispezione su trascrizioni contro-Iscrizioni contro
- 14 Documentazione fotografica

• **Capitolo 1**

## *Individuazione e descrizione del bene esecutato*

### **1.1 Individuazione**

---

Nell'atto di pignoramento immobiliare, nei confronti di Gallo Giuseppe, il bene esecutato che risulta totalmente di proprietà del soggetto citato risulta essere:

**-Porzione immobiliare (appartamento)** sita in Canistro (AQ) Località Cotardo s.n.c. distinta al Catasto Fabbricati al foglio 11 particella 287 sub.36.

Tale appartamento è incluso in un complesso residenziale di 18 appartamenti di modeste dimensioni che variano dai 2 a massimo 3,5 vani.

Esso risulta essere costituito a piano terra da un terrazzino ,a primo piano da uno spazio adibito a angolo cottura con balconcino , una camera ed un bagno.

\* \* \* \* \*



## 1.2 Descrizione

Descriviamo l'immobile.

**1-foglio 11, p.lla 286 sub. 36 cat. A/2 r.c. €180,76**

Il bene oggetto di pignoramento immobiliare **sub 36** è costituito da un terrazzino a piano terra e bilocale con wc a piano primo in comune di Canistro località Cotardo la cui costruzione è avvenuta a metà degli anni '80 in seguito a una concessione edilizia n.790/81 rilasciata il 24/09/1982 (vedasi allegati) .

- Il bene esecutato è costituito da un terrazzino a piano terra accessibile da un viottolo in terra battuta dal quale si entra nel volume edilizio e grazie ad una scala si arriva al piano primo ,sottotetto, dove troviamo un bilocale più un bagno .

Il bene confina sia da un solo lato e sotto di esso con altri miniappartamenti .

La ripartizione dei vari locali è riportata nelle piante del rilievo dello stato di fatto allegate.

La disposizione degli spazi è la seguente:

1. Piano terra: terrazzino.....28 mq
2. Primo piano: Scala,Angolo cottura, Camera,Bagno,Balcone

- Le superfici utili risultano:
  - Angolo cottura .....20 mq
  - Camera..... 9,80 mq
  - Bagno ..... 3,60 mq
  - Balcone..... 2,20 mq
  - Scala..... 5,40 mq

Si hanno pertanto le seguenti superfici complessive:

- Superficie utile residenziale ..... 33,40 mq
- Superficie utile non residenziale..... 35,60 mq

L'immobile in oggetto si trova nella zona periferica del comune di Canistro nella parte alta in una posizione isolata e dista dal centro del paese di circa 1km nella zona chiamata Cotardo dove mancano nell'immediate vicinanze ogni tipo di servizio se non la presenza di una Casa di Cura INI . E' stato realizzato con struttura portante intelaiata in c.a. , le pareti presentano intonaco civile spugnato e tinteggiato, i solai sono stati realizzati con elementi prefabbricati latero-cementizi .

L'appartamento in oggetto è in un buono stato di mantenimento mentre il terrazzo d'ingresso presenta un cattivo stato con diverse piastrelle di pavimentazione rotte .

Essendo inserito in un complesso di piccoli appartamenti dove una buona percentuale di essi risulta essere in vendita e solo alcuni sono abitati , possiamo sottolineare che il complesso risulta in uno stato di mantenimento mediocre.

Annotiamo sull'appartamento in oggetto:

- L'ingresso ,portone in legno, in mediocre stato di conservazione.
- Gli infissi sono in legno. Le finestre montano vetri semidoppi.
- I pavimenti sono realizzati con piastrelle e battiscopa in ceramica .
- Le pareti di tutti gli ambienti presentano degli intonaci per civile abitazione e le tinteggiature sono in buono stato di conservazione .
- L'edificio non è dotato dell'impianto di riscaldamento, ma solo di un camino a legna.
- L'impianto elettrico è buona fattura.
- In conclusione, l'appartamento in questione presenta la parte interna abitabile in buono stato, mentre il terrazzo ha diverse carenze e ha necessità di ristrutturazione, così come il complesso edilizio nel suo insieme.

## Capitolo 2

### *Continuità delle trascrizioni a favore della parte esecutata*

Dagli accertamenti effettuati dal sottoscritto risulta che i beni oggetto di esecuzione sono pervenuti al Sig. **Gallo Giuseppe**, attraverso atto di compravendita:

Con atto a rogito notaio Toganti Fabiana di Roma del 08-luglio.-2005, rep.571/440

Ove Pittavini Cristina nata a Roma il giorno 26 marzo 1969 vendeva l'appartamento distinto in N.C.E.U. **foglio 11, p.lla 286 sub. 36 cat. A/2 a Gallo Giuseppe.**

A sua volta Pittavini Cristina era proprietaria dell'immobile grazie ad un precedente atto di compravendita con atto a rogito notaio Margherita Millozza di Avezzano del 16 luglio 1993 rep.7254 trascritto alla conservatoria dei registri di L'Aquila al n.RP 12042 del 1993.

Atto in cui la Santa Giulia Costruzioni srl di Canistro vendeva l'immobile in oggetto a Pittavini Cristina

Abbiamo annotato questo ulteriore passaggio del bene per legare la concessione edilizia di partenza allegata all'esecutato.

\* \* \* \* \*

## Capitolo 3

### *Conformità del bene eseguito alla normativa urbanistica vigente*

Dalle indicazioni avute e dagli accertamenti da me effettuati è emerso quanto segue:

L'immobile di proprietà di Gallo Giuseppe costituisce un piccolo appartamento ad uso residenziale con annesso terrazzo nel comune di Canistro .

Negli uffici del Comune di Canistro ho reperito una Concessione edilizia N. 790/81 del 24-09-1981, per la costruzione di n.2 corpi di fabbricati rilasciata a Palermini Silvana

Cf: plrsvn40r57b606d e in seguito a Voltura ,con pratica edilizia n .9 del 1984, intestata alla Santa Guilia Costruzioni s.r.l.(vedi allegati).

Dagli elaborati rinvenuti (non si sono ritrovate alcune tavole di progetto) allo stato oggi dei luoghi risultano delle modifiche non sostanziali ma che non sono state mai riportate in una eventuale variante.

Al catasto di Avezzano ho rinvenuto le planimetrie catastali e visure(vedi allegati).

Le piante dello stato di fatto rispetto alla planimetria catastale presentano piccole differenze con l'aggiunta di una modesta tramezzatura e la copertura con solaio della prima parte di scale per recuperare spazio nel salottino.

Quindi il bene eseguito **risulta essere conforme alla Normativa Urbanistica vigente.**

## Capitolo 4

### *Stima, formazione di lotti di vendita e voltture catastali*

#### **4.1 - Stima**

---

Per stimare il valore di mercato del bene esecutato si è ritenuto opportuno seguire il metodo comparativo con altri immobili aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche di quello in oggetto.

Ai fini della stima del fabbricato si è tenuto conto soprattutto delle seguenti caratteristiche: stabilità, consistenza complessiva; grado di finitura; stato di conservazione e manutenzione; impianti tecnologici, servizi e comodità; estetica; orientamento; accessori e pertinenze; ubicazione; caratteristiche della zona; caratteristiche del mercato in loco.

Alla luce dei criteri di stima sopraffissati, di quanto rilevato in sede di sopralluogo e descritto nella prima parte di stima, tenendo presente l'età del fabbricato, lo stato di conservazione, la sua ubicazione, i prezzi di mercato applicati nella zona per immobili con caratteristiche strutturali e di rifinitura similari.

#### **STIMA Foglio 11, p.lla 287 sub. 36 cat. A/2**

Alla luce dei criteri di stima sopraffissati

Si ritiene di applicare il prezzo unitario di €. 850,00/mq a tutte le superfici utili residenziali ,riducendolo al 60% per tutte le superfici utili non residenziali ed al 30% per i pianerottoli e le scale. Per quanto riguarda il terrazzino si ritiene di ridurre il prezzo unitario del terrazzino al 50% valutando lo stato di fatto di tale spazio.

**La superficie utile residenziale**, pertanto, è data dalla somma della superficie dell'angolo cucina , disimpegno ,camera e wc ed è risultata uguale a **mq. 33,40**

**La superficie non residenziale** è quella del terrazzino e del balcone e delle scale ed è risultata pari a **mq. 35,60**

La stima complessiva può riassumersi nel quadro seguente:

• **Stima della superficie utile residenziale (Sur):**

- Stima della superficie utile residenziale:

850,00 €/mq x 33,40 mq € 28.390

• **Stima della superficie utile non residenziale (Snr):**

- Stima della superficie utile non residenziale(terrazzino):

850,00 €/mq x 28 mq x 0,50 € 11.900

- Stima della superficie utile non residenziale(balcone):

850,00 €/mq x 2,2 mq x 0,60 € 1.122

- Stima della superficie utile non residenziale(scale):

850,00 €/mq x 5,40mq x 0,30 € 1.377

Valore di stima ..... € 42789

**Valore di stima del bene esecutato € 42.789**

*(diconsi euro quarantaduemilasettecentottantanove)*

**TOT. 42.789 VALORE DI STIMA TOTALE DEI BENI  
ESECUTATI DA PIGNORAMENTO.**

---

*(diconsi euro quarantaduemilasettecentottantanove)*

## **4.2 Lotto di vendita**

Essendo questo immobile un piccolo appartamento con annesso terrazzino è del tutto ovvio che vada venduto senza alcuna divisione

\* \* \* \* \*

Ciò è quanto in fede e con serena coscienza posso rassegnare in espletamento dell'incarico ricevuto.

*Capistrello , 27 gennaio 2011*

Il CTU  
*(Ing. Antonello Palleschi)*