



GEOM. LORIS DALL'OMO  
 VIA S.SILVESTRO, 8  
 66022 - FOSSACESIA (CH)



P. IVA 02035300694

C.F. DLL LRS 79L25 E435D

Tel./fax 0872/57254



TRIBUNALE CIVILE DI LANCIANO



**Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio**



**OGGETTO : PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE**



- promossa da: [REDACTED]

- contro: [REDACTED]

- **Iscrizione R.G.E. n. 13/2026**
- **G.E. Dott.ssa Chiara D'Alfonso**

Fossacesia li.....

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

-----  
 (Geom. Loris Dall'Omo)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pignoramento immobiliare  
promosso da:

[REDACTED]

nei confronti di:

[REDACTED]

[REDACTED], come da atto di notifica avvenuta il  
30.01.2026, a mezzo posta, ai sensi di legge.

Premesso che in data 21.03.2026, con Decreto di Fissazione di Udienza, Ex Art. 569 C.P.C., il Sig. G.E. Dott.ssa Chiara D'Alfonso ha nominato, quale Custode, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano e quale C.T.U. ESPERTO STIMATORE il sottoscritto Geom. Loris Dall'Omo, che ha accettato l'incarico e trasmesso telematicamente l'atto di giuramento e ricevuto il seguente MANDATO:

*“Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quali mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:*

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- oppure,
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

*Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:*

*se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*



*se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.*

*Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:  
- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.*

*In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).*

*Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.*

*In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.*

*In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.*

*Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.*

*Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.*

*Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:*

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del

*decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive;*

*7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

*8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

*9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 per 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

*10) a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

*11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al*

*pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;*

*12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*

*13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*

*14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

*15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non*

*previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

*16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla*

*documentazione di cui all'articolo 567, II co., c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

## RELAZIONE

In data 07.05.2026 alle ore 11.30, previo avviso effettuato dal Custode Giudiziario, ho effettuato visita sopralluogo, presso l'immobile oggetto di pignoramento, in Tornareccio (CH), ubicato in Via Ezio Vanoni, alla presenza del Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Sig. Antonello Ferroni, e del proprietario esecutato, per cui è stato possibile accedere all'immobile per effettuare i dovuti accertamenti sopralluogo dell'immobile. costituito da una abitazione posta a piano primo di un edificio plurifamiliare con adiacente annesso locale di sgombero.

Quanto sopra è stato effettuato con la finalità di completare le attività già svolte presso gli uffici competenti e poter formulare, con piena cognizione, la risposta ai quesiti sopra elencati, posti dal Sig. Giudice.

In occasione di detto sopralluogo ho potuto visionare l'immobile in oggetto ed effettuare le necessarie opportune rilevazioni, nonché alcune riprese fotografiche, al fine di avere sufficienti elementi di valutazione necessari per la stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto

[REDACTED], in relazione all'incarico di C.T.U.- Esperto Stimatore-, ricevuto dal G.E. Dott.ssa Chiara D'Alfonso in data 21.03.2026, dopo aver esaminato gli atti della procedura ed eseguito il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, (riportato con descrizione dettagliata nella risposta al quesito n. 16, che segue), procede di seguito a rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice.

### **- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 1-**

*“identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario,*

*alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale”*

**Descrizione immobile:**

[REDACTED] è proprietario per l'intero 1/1 del bene oggetto di pignoramento, costituito da una abitazione posta a primo Piano di un Fabbricato Plurifamiliare in Via Ezio Vanoni n. 70/B, in Comune di Tornareccio (CH), composta da una unità abitativa costituita da ingresso, Soggiorno/Cucina, Letto, Servizio Igienico e Ripostiglio, e adiacente locale di Sgombero con accesso indipendente, non collegato, distinto in catasto edilizio urbano di detto Comune, come di seguito:

A)-Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Tornareccio (CH), con la p.lla n. 4020 Sub/4, del foglio di mappa n. 7, Cat. A/4, classe 2, consistenza vani n. 5, (S.C.T. mq. 91 - S.C.T.E.A.S. mq. 89), Rendita Euro 152,35.

Come può evincersi dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile edilizio oggetto di pignoramento, da stimare, si presenta complessivamente, come reso anche fotograficamente, in discreto stato di manutenzione.

Si ritiene inoltre che l'immobile oggetto di pignoramento, costituito come sopra rappresentato da una unità abitativa posta a primo piano di un fabbricato plurifamiliare a più piani, con adiacente pertinente locale di sgombero, non abbia caratteristiche e consistenza tale per poter consentire la formazione di distinti lotti da mettere in Vendita.

**- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 2-**

*“ ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino ”*

L'immobile oggetto di pignoramento è di proprietà, per l'intero del Sig.

[REDACTED] è costituito da una abitazione posta al primo Piano di un Fabbricato Plurifamiliare in Via Ezio Vanoni n. 70/B, in Comune di Tornareccio(CH), distinto in catasto edilizio urbano di detto Comune come di seguito riportato:

A)- Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Tornareccio (CH), con la p.lla n. 4020 Sub/4, del foglio di mappa n. 7, Cat. A/4, classe 2, consistenza vani n. 5, (S.C.T. mq. 91 - S.C.T.E.A.S. mq. 89), Rendita Euro 152,35.

L'immobile edilizio si presenta in discrete condizioni di manutenzione ed una ubicazione buona rispetto al centro abitato, anche per quanto attiene la presenza di servizi ed attività commerciali.

Per quanto attiene l'opzione IVA si fa presente che non è esercitabile in quanto sono trascorsi abbondantemente i cinque anni dalla costruzione del fabbricato.

### **-ESPLICAZIONE RISPOSTA al quesito n. 3 –**

*“ ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985”*

L' immobile edilizio oggetto di pignoramento, in Comune di Villa Santa Maria (CH), di proprietà, per l'intero, del Sig. [REDACTED]

[REDACTED], risulta realizzato ante 02 settembre 1967-

### **- ESPLICAZIONE RISPOSTA al quesito n. 4-**

*“ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”*

Al fine di poter svolgere i propri accertamenti relativi all' immobile edilizio oggetto di pignoramento, ubicato in Comune di Tornareccio (CH), Via Ezio Vanoni n. 70/B, in catasto p.lla n. 4020 Sub 4, del foglio di mappa n. 7, in data 26.03.2026, prot. 2042, il sottoscritto ha depositato presso il Comune di Tornareccio (CH) richiesta scritta di accesso agli atti e di rilascio di eventuali copie di atti autorizzativi edilizi e relativi elaborati grafici relativi all' immobile edilizio oggetto di pignoramento.

In data 15.04.2025 con nota prot. n. 2551, da parte del Responsabile Tecnico del Comune di Tornareccio è stato dato riscontro alla richiesta sopra riportata ed attestato che:

“ dalle ricerche effettuate presso gli archivi del Comune di Tornareccio (dal 1967 ad oggi) non è stata reperita nessuna documentazione o titoli abilitativi riguardante il fabbricato sito in Via Ezio Vanoni n. 70/b, individuato in catasto al foglio di mappa . 7, p.lla n. 4020 Sub 4 ( ex part. 992)”

Per il sopradescritto immobile edilizio, oggetto di pignoramento, non risulta presenta in Comune, alcuna richiesta di Condono o sanatoria.

#### **-ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 5-**

*“ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 8 della legge 47/1985”*

Il bene pignorato è un immobile edilizio privo di aree e terreni propri non pertinentziali.

#### **- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 6-**

*“ ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive”*

L' immobile oggetto di pignoramento di proprietà, del [REDACTED], è costituito da una abitazione posta a primo Piano di un Fabbricato Plurifamiliare in Via Ezio Vanoni n. 70/B, in Comune di Tornareccio (CH), distinto in catasto edilizio urbano di detto Comune come di seguito:

A)- Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Tornareccio (CH), con la p.lla n. 4020 Sub 4, del foglio di mappa n. 7, Cat. A/4, classe 2, consistenza vani n. 5, (S.C.T. mq. 91 - S.C.T.E.A.S. mq. 89, Rendita Euro 152,35,

NON VI E' RISPONDENZA SULLA SCHEDA CATASTALE DELLA SITUAZIONE DI FATTO DELL'IMMOBILE, DOVUTA AD UN AMPLIAMENTO DEL VANO INGRESSO (SULLA SCHEDA CATASTALE IDENTIFICATO COME CANTINA), DA RITENERE EFFETTUATO DOPO LA DATA DI ACCATASTAMENTO RISULTANTE DAGLI ATTI CATASTALI DEL 27.12.2004.

Per detta modifica, risultante priva di autorizzazioni edilizie, quindi abusiva dal punto di vista Edilizio, come da dichiarazione resa dal servizio Tecnico C.le nella nota di riscontro alla richiesta di accesso agli atti presentata dal sottoscritto, non essendo possibile procedere alla regolarizzazione in sanatoria, si ritiene dover procedere alla demolizione della parte abusiva ed al ripristino dello stato di fatto precedente.

Per effettuare detto intervento occorre predisporre la relativa pratica edilizia da presentare al Comune, e la eventuale regolarizzazione catastale, computando anche le relative spese, comprese quelle occorrenti per la demolizione, le opere di ripristino da effettuare, che verranno computate e defalcate dal calcolo del valore stimato dell'immobile.

#### **- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 7 -**

*“ ad appurare, sulla scorta della documentazione dell’Agenzia del Territorio, se all’atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l’esperto deve precisare se la quota in titolarità dell’esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L’esperto deve infine chiarire già in tale sede se l’immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione”*

Da Accertamenti svolti e dalla documentazione acquisita presso l’Agenzia del Territorio risulta che la parte esecutata, [REDACTED]

[REDACTED], all’atto della notifica del pignoramento era già intestataria per l’intero dell’ immobile oggetto di pignoramento, pervenuto al Sig. [REDACTED], per atto di divisione del Notaio Di Maio Cristiano di Atessa (CH), del 14 aprile 2005, numero di repertorio 16483, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, il 17 maggio 2005, Reg. gen.

n. 9686, Reg. part. n. 7012, intercorso con i

, per la quota pari a 1/1 del diritto di proprietà, ***per cui non occorre praticare alcuna separazione del bene oggetto di pignoramento.***

**- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 8 –**

*“ a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente”*

L' immobile oggetto di pignoramento di proprietà, del Sig.

per l'intero 1/1, è costituito da una abitazione posta a primo Piano di un Fabbricato Plurifamiliare in Via Ezio Vanoni n. 70/B in Comune di Tornareccio (CH), distinto in catasto edilizio urbano di detto Comune come di seguito:

A)- Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Tornareccio (CH), con la p.lla n. 4020 Sub/4, del foglio di mappa n. 7, Cat. A/4, classe 2, consistenza vani n. 5, (S.C.T. mq. 91 - S.C.T.E.A.S. mq. 89, Rendita Euro 152,35,

Il suddetto bene ha avuto le seguenti vicende giuridiche negli ultimi venti anni, precedenti la data di trascrizione dell'atto di pignoramento (18 febbraio 2026)

Proprietà di detto immobile dal 19 febbraio 2006 . (venti anni precedenti la data di trascrizione atto di pignoramento) ad oggi:

La proprietà del bene immobile in Comune di Tornareccio (CH), di cui al punto A) che precede, oggetto di pignoramento, è pervenuta al  
esecutato:

- per atto di divisione del Notaio Di Maio Cristiano di Atesa (CH), del 14 aprile 2005, numero di repertorio 16483, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, il 17 maggio 2005, Reg. gen. n. 9686, Reg. part. n. 7012, intercorso con i

**FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI:**

\* **IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da decreto ingiuntivo emessa dal Tribunale di Lanciano il 05 aprile 2025, debitamente iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti il 16 ottobre 2025, Reg. gen. 19698, Reg. part. 2251, in favore di [REDACTED]

[REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà), totale di € 35.000,00 (capitale di € 23.391,02);

\* **VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, notificato da UNEP Ufficiale Giudiziario di Lanciano il 30 gennaio 2026, debitamente trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti il 18 febbraio 2026, Reg. Gen. 2784, Reg. part. 2186, in favore di [REDACTED]

[REDACTED] (per i diritti pari ad 1/1 di proprietà).

**Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni, spese di conservatoria ed onorari € 1.000,00 circa.**

**Sù detti beni non risultano gravami da oneri, pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e non vi sono pendenti spese condominiali .**

**- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 9-**

*“ a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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 per 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 non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute ”*

**STIMA**

L' immobile oggetto della presente stima è ubicato in Comune di

Tornareccio(CH), Via Ezio Vanoni n. 70/B, distinto in catasto edilizio urbano di detto Comune come di seguito:

A)- Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Tornareccio (CH), con la p.lla n. 4020 Sub 4, del foglio di mappa n. 7, Cat. A/4, classe 2, consistenza vani n. 5, (S.C.T. mq. 91 - S.C.T.E.A.S. mq. 89), Rendita Euro 152,35,

Lo scopo della presente stima è determinare il valore di mercato di detto immobile allo stato attuale, con il gravame di tutte le eventuali pendenze presenti su di esso.

Si ritiene opportuno, data la consistenza dell' immobile, di procedere con il criterio "Sintetico- comparativo", come appresso meglio specificato.

Per quanto attiene la stima dell' immobile edilizio, la definizione del più probabile valore ottenibile sul locale mercato immobiliare deve necessariamente tener conto di parametri rappresentativi e dei caratteri distintivi del bene quali la dimensione, la destinazione funzionale, l'epoca di costruzione, la struttura e la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato edilizio, le pertinenze comuni o esclusive, ove esistenti, ecc..

### **PROCEDIMENTO DI STIMA DEL BENE IMMOBILE di cui al punto A) che precede.**

Tenuto in debito conto tutto quanto in precedenza descritto e rappresentato, si ritiene, sulla base delle cognizioni acquisite, di poter procedere alla valutazione di detto bene con il criterio estimativo "sintetico – comparativo".

Dalla ricerca sul locale mercato immobiliare sono stati individuati, per la comparazione, i valori unitari in comune commercio anche di unità immobiliari con simile destinazione e caratteristiche, anche di dimensioni diverse, ubicate nell'ambito del territorio Comunale di Tornareccio (CH), e dei Comuni limitrofi.

Tali dati sono stati confrontati con valutazioni afferenti a beni simili e con informazioni assunte attraverso interviste effettuate ad operatori del settore .

Tutti i dati di riferimento sono stati ragguagliati, tramite opportuni parametri di omogeneizzazione, per rapportarli all'immobile da valutare, determinando così il "valore caratteristico" dell'immobile, inteso come suo più probabile valore di mercato riferito a metro quadrato di superficie commerciale.

Il più probabile valore di mercato dell' immobile viene determinato moltiplicando il suddetto "valore caratteristico" unitario, per la sua consistenza complessiva di superficie commerciale, quantificata tenendo conto delle particolari caratteristiche riscontrate e delle norme tecniche di cui al D.P.R. del 23.03.1998 n. 138.

**STIMA: A )-** Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Tornareccio

(CH), con la p.lla n. 4020 Sub/4, del foglio di mappa n. 7, Cat. A/4, classe 2, consistenza vani n. 5, (S.C.T. mq. 91 - S.C.T.E.A.S. mq. 89), Rendita Euro 152,35,

immobile	Valore unitario (mq.) di mercato	Consistenza Coeff.	Ubicazione Coeff.	Stato Manutentivo e di finitura, Coeff.	Qualità Edilizia Coeff.	Assenza garanzia vizi occulti Coeff.	Coefficiente di ragguglio	“Valore caratteristico”, raggugliato, per mq. di sup. commerciale.
FG n. 7, p.lla 4020 Sub 4	€ 900,00	1,00	1,00	0,85	0,85	0,95	0,69	621,00

I coefficienti nello schema sopra riportato sono stati definiti a seguito di valutazioni e confronti, tra immobili simili per caratteristiche, esaminati nel mercato immobiliare del luogo, con il bene oggetto di stima, tenendo conto della posizione delle caratteristiche costruttive del grado di finitura e dello stato di manutenzione.

Assumendo quindi detto “valore caratteristico” a riferimento, che tiene conto con le dovute considerazioni per quanto sopra rappresentato, per la presente stima, si ottiene quanto appresso:

A )- Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Tornareccio (CH), con la p.lla n. 4020 Sub 4, del foglio di mappa n. 7, Cat. A/4, classe 2, consistenza vani n. 5, (S.C.T. mq. 91 - S.C.T.E.A.S. mq. 89), Rendita Euro 152,35,

**-Superficie commerciale totale ad uso residenziale:  
mq. 99,05 x €/mq. 621,00 = € 61.510,05**

**Il valore stimato immobile di cui al punto A) è pari ad  
€ 61.510,00 (in cifra tonda)  
(Euro sessantunomilacinquecentodieci/00)**

**IL VALORE STIMATO DEL COMPENDIO DI PROPRIETA' DELL' ESECUTATO, COSTITUITO DAL VALORE STIMATO DELL' IMMOBILE EDILIZIO DI CUI AL PUNTO A) è pari a:**

**A) € 61.510,00 (in cifra tonda)  
(Euro sessantunomilacinquecentodieci/00)**

**A detto Valore stimato dell'immobile v'è defalcata la somma di Euro 7.000,00 occorrente per le pratiche edilizie e catastali occorrenti per la regolarizzazione dell'abuso edilizio presente sull'immobile oggetto di pignoramento, e per la esecuzione dei lavori di demolizione e ripristino della parte abusiva da rimuovere, compreso l'onere per lo smaltimento dei rifiuti , come di seguito sinteticamente riportato:**

- per pratica edilizia da presentare al comune per la esecuzione dei lavori di demolizione e ripristino e per la eventuale regolarizzazione catastale: Euro 2.000;
- per la esecuzione dei lavori di demolizione della porzione di immobile abusiva e ripristino dello stato ante abuso, compreso l'onere di smaltimento dei rifiuti edilizi : Euro 5.000,00.

Per cui il valore effettivo dell'immobile è da ritenersi dell'ammontare di Euro 54.510,00 ( € 61.510,00 - € 7.000,00)

**- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 10 –**

*“a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale”*

In considerazione della consistenza e della natura del bene oggetto di pignoramento, si ritiene non opportuno e non economicamente vantaggioso formare lotti diversi per gruppi omogenei di beni.

**- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 11 –**

*“ ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'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. Verifichi in particolare 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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 oggetto di pignoramento, in Comune di Tornareccio (CH), è di proprietà, per l'intero, del [REDACTED]

[REDACTED], costituito da una abitazione posta a primo Piano, con pertinenziale locale di sgombero a piano terra, di un Fabbricato Plurifamiliare in Via Ezio Vanoni n. 70/B, in Comune di Tornareccio(CH), distinto in catasto edilizio urbano di detto Comune come di seguito riportato ed è nel pieno possesso del proprietario stesso:

- Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Tornareccio (CH), con la p.lla n. 4020 Sub/4, del foglio di mappa n. 7, Cat. A/4, classe 2, consistenza vani n. 5, (S.C.T. mq. 91 - S.C.T.E.A.S. mq. 89), Rendita Euro 152,35,

**Allo stato attuale, pertanto, non risulta occupato da terzi, né risultano contratti antecedenti l'atto di pignoramento relativi al bene di che trattasi, non risultano gravare oneri insoluti di natura condominiale.**

**Si conferma, pertanto, che non vi sono pendenti oneri pregressi di natura condominiale da cancellare.**

A seguito di accertamenti svolti, presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Tornareccio (CH), detto immobile in base allo Strumento Urbanistico vigente (P.R.G.), **non risulta avere potenzialità edificatorie aggiuntive rispetto al volume dell'immobile edilizio esistente.**

**È stato accertato, inoltre, che sopra l'immobile di cui si tratta non risultano gravare vincoli di carattere storico artistico, posti da leggi statali o regionali.**

**Su detto bene, inoltre, non risultano gravami da censo, livello o uso civico e pertanto non vi è stata affrancazione da tali pesi.**

#### **- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 12 –**

*“ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”*

Da accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Tornareccio(CH), è risultato che non vi sono procedimenti in corso per la realizzazione di opere pubbliche che interessino il bene pignorato e ne prevedono la espropriazione;

#### **- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 13 –**

*“ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri”*

Come richiesto nel quesito, si provvede ad allegare alla presente perizia la scheda planimetrica catastale dell'immobile edilizio e la planimetria catastale stralcio del foglio di mappa n. 7 del Comune di Tornareccio (CH), con indicata ed evidenziata la particella del fabbricato plurifamiliare ove è ubicato al primo piano, l'unità abitativa oggetto di pignoramento, oltre ad una idonea documentazione fotografica.

**- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 14 –**

*“a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare”;*

Dall'analisi del compendio pignorato, e, tenuto conto della sua consistenza, della situazione di fatto e di diritto, si può ritenere che il compendio pignorato, se posto in vendita, debba essere messo in vendita in unico lotto.

Per cui, ritenendo valida detta ipotesi, la dicitura da riportare nella emananda ordinanza di vendita sarà la seguente:

**LOTTO UNICO:**

**Proprietà 1/1:**

A)- Abitazione distinta nel N.C.E.U. del Comune di Tornareccio (CH), con la p.lla n. 4020 Sub/4, del foglio di mappa n. 7, Cat. A/4, classe 2, consistenza vani n. 5, (S.C.T. mq. 91 - S.C.T.E.A.S. mq. 89), Rendita Euro 152,35,

**Il valore stimato del bene immobile di cui al punto A) che precede è pari a**

**pari a € 54.510,00**

**(Euro cinquantaquattromilacinquecentodieci/00)**

**- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 15-**

*“ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita”;*

Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) è allegata alla presente-

**- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 16-**

*“ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’art. 567, Il co., c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato.rtf o word.zip (sempre che lo check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all’interno dell’Ufficio del Processo)”.*

***Dai controlli effettuati sulla completezza della documentazione degli atti della procedura ritiene di evidenziare quanto di seguito rappresentato e condiviso anche dal Custode:***

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile relativa ai Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, come da certificato del Dott. NICCOLO’ TIECCO, Notaio in Perugia, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Perugia, in base alle ricerche effettuate presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti e l’Ufficio Tecnico Erariale di Chieti, da cui risulta che la certificazione risale sino ad un atto di divisione trascritto in data antecedente venti anni la trascrizione del pignoramento.
- Si fa presente, inoltre, che il Creditore procedente non ha depositato l’estratto catastale attuale e l’estratto catastale storico ma si rappresenta, comunque, che i dati catastali attuali e storici sono riportati in modo sintetico nella certificazione Notarile sopra indicata.
- Per maggiore completezza dei dati catastali il sottoscritto ha proceduto all’acquisizione di estratto catastale attuale e storico riferito al bene pignorato.
- Si fa presente inoltre che l’acquisizione del bene pignorato da parte dell’esecutato è avvenuto per atto di divisione di beni avuti in successione dal Genitore dell’esecutato.

**Alla presente si allega:**

1. Descrizione per avviso d’asta;
2. Questionario riassuntivo dei dati essenziali;
3. Planimetria catastale dell’immobile pignorato;
4. Planimetria stato di fatto dell’immobile pignorato;
5. Documentazione fotografica dell’immobile pignorato;



- 6. Visura catastale attuale e storica del bene pignorato;
- 7. Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47) del 25.2.2008;
- 8. Verbale di accesso all'immobile pignorato.

Di tanto dovevo, a soddisfacimento dell'incarico ricevuto,

Data,.....

il C.T.U. -Esperto Stimatore-



-----  
(Geom.Loris Dall'Omo)

