

Maurizio CALABRESE

Ingegnere, Ph.D.

ing.maurizio.calabrese@gmail.com

maurizio.calabrese@ingpec.eu



**TRIBUNALE DI LANCIANO**



**ESECUZIONE IMMOBILIARE RG 23/2025**



**SNAITECH S.P.A.**

*CONTRO*



**ESECUTATO 1**

**ESECUTATO 2**



**RELAZIONE PERITALE**  
*(Allegato 7: versione tutela privacy)*



|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | PREMESSA.....  | 3  |
| 2     | QUESITO PRELIMINARE (art. 567 c.p.c.) .....                                    | 4  |
| 2.1   | Documentazione ipocatastale .....  | 4  |
| 2.2   | Estratti catastali attuali e storici .....                                     | 5  |
| 2.3   | Stato civile degli esecutati .....   | 5  |
| 2.4   | Coerenza tra intestazione catastale e risultanze dei registri immobiliari... 5 | 5  |
| 3     | IDENTIFICAZIONE DEL BENE E FORMAZIONE DEI LOTTI .....                          | 6  |
| 4     | SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E REGIME IVA .....                               | 8  |
| 5     | DATA DI INIZIO COSTRUZIONI ANTE/POST 2.9.1967 .....                            | 9  |
| 6     | TITOLI EDILIZI, DIFFORMITÀ, SANABILITÀ E COSTI .....                           | 9  |
| 6.1   | Inquadramento normativo sullo stato legittimo .....                            | 11 |
| 6.2   | Requisiti di altezza e profili di abitabilità (valutazione di massima) .....   | 13 |
| 6.3   | Riflessi estimativi .....  | 14 |
| 7     | CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E RIFERIMENTI URBANISTICI              | 14 |
| 8     | IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VARIAZIONI NECESSARIE .....                        | 15 |
| 9     | PROVENIENZA DEL BENE .....   | 16 |
| 9.1   | FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI VENTENNALI.....                                      | 17 |
| 10    | RELAZIONE DI STIMA.....  | 18 |
| 10.1  | Oggetto e scopo dell’incarico .....  | 18 |
| 10.2  | Inquadramento di mercato e contesto territoriale.....                          | 18 |
| 10.3  | Descrizione sintetica dell’immobile oggetto di stima .....                     | 19 |
| 10.4  | Metodologia di rilievo metrico .....   | 20 |
| 10.5  | Determinazione delle superfici e della superficie commerciale.....             | 20 |
| 10.6  | Procedimento di valutazione adottato .....                                     | 21 |
| 10.7  | Indagine campionaria – atti pubblici comparabili.....                          | 22 |
| 10.8  | Modello comparativo a parametro unico e valore unitario .....                  | 24 |
| 10.9  | Adeguamenti e correzioni di stima .....  | 25 |
| 10.10 | Valore di mercato finale .....   | 27 |
| 11    | STATO DI POSSESSO, TITOLI DI OCCUPAZIONE, ONERI CONDOMINIALI ...               | 27 |
| 11.1  | Stato di possesso e titoli di occupazione .....                                | 27 |
| 11.2  | Oneri condominiali.....  | 28 |
| 12    | EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ .....                   | 29 |
| 13    | PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA.....                                  | 29 |
| 14    | SCHEDA SINTETICA PER AVVISO DI VENDITA .....                                   | 30 |
| 15    | VERSIONE ANONIMIZZATA .....  | 30 |
| 16    | CHECK LIST COMPLETEZZA DOCUMENTALE RICHIESTA DALL’ART. 567 c.p.c.              | 31 |
| 17    | CONCLUSIONI.....   | 31 |



## 1 PREMESSA

A seguito della nomina ricevuta dal Giudice dell'Esecuzione nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare indicata in epigrafe, il sottoscritto ing. Maurizio Calabrese, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Chieti al n. 1227, ha esaminato gli atti di causa, la documentazione ipocatastale e catastale depositata, svolto le ricerche presso gli Uffici competenti ed effettuato sopralluogo sull'immobile pignorato, con accesso anche forzoso disposto dall'Autorità Giudiziaria.

All'esito delle attività tecniche svolte, si redige la presente relazione strutturata in paragrafi corrispondenti ai quesiti posti, con esposizione delle verifiche documentali, dei riscontri in loco e delle valutazioni estimative richieste.

In particolare, la documentazione ipocatastale è costituita da relazione notarile redatta ai sensi della legge 3 agosto 1998 n. 302, art. 1, comma 1, dal notaio dott. xxx in Lanciano in data 22 maggio 2025, avente ad oggetto l'unità immobiliare sita in Comune di Pizzoferrato (CH), Viale San Domenico, riportata nel N.C.E.U. al foglio 18, particella 51, subalterno 78, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale pari a mq 66,00 e rendita pari ad euro 244,03, di proprietà dei coniugi Esecutato 1 e Esecutato 2 in regime di comunione legale, con indicazione dei titoli di provenienza e delle formalità pregiudizievoli trascritte a favore del creditore precedente.

Inoltre, dalla istanza di vendita depositata dalla società precedente SNAITECH S.p.A., con sede legale in Milano (MI), via Vittor Pisani n. 22, in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. xxx del Foro di Massa Carrara, risulta che:

- la stessa è creditrice nei confronti del sig. Esecutato 1, già titolare della cessata impresa individuale "Play Off", per l'importo complessivo di euro 23.384,03, oltre interessi moratori maturati e maturandi;
- sono state liquidate spese legali, diritti ed accessori per complessivi euro



6.274,22;

- nella presente procedura esecutiva, allo stato, non risultano interventi di altri creditori.

Tali elementi, unitamente alla documentazione ipocatastale sopra richiamata, costituiscono il quadro di riferimento giuridico-creditorio nell'ambito del quale si colloca la presente relazione tecnica.

Il CTU precisa che le valutazioni sviluppate nel presente elaborato sono basate sulla documentazione acquisita e sullo stato dei luoghi rilevato alla data del sopralluogo; non sono stati eseguiti saggi distruttivi né verifiche strutturali o impiantistiche di tipo specialistico, attività che esulano dal perimetro dell'incarico. Eventuali vizi occulti, difetti costruttivi non percepibili con normali cautele o sopravvenienze amministrative successive alla data della relazione non possono pertanto essere oggetto di preventiva considerazione nella presente stima.

## 2 QUESITO PRELIMINARE (art. 567 c.p.c.)

### 2.1 Documentazione ipocatastale

La procedura è assistita da relazione notarile sostitutiva attestante la continuità delle trascrizioni e iscrizioni ipotecarie nel ventennio anteriore al pignoramento.

Il creditore procedente ha dunque optato per il deposito di una certificazione notarile sostitutiva, ai sensi dell'art. 567, secondo comma, c.p.c., in luogo dei certificati rilasciati dalla Conservatoria dei Registri Immobiliari. La relazione notarile ricostruisce le vicende traslative e le iscrizioni ipotecarie relative all'immobile per un periodo ultraventennale anteriore alla trascrizione del pignoramento, individuando gli atti di acquisto derivativo e i relativi estremi di trascrizione e attestando l'assenza di ulteriori formalità pregiudizievoli oltre a quelle specificamente indicate.



## 2.2 Estratti catastali attuali e storici

Il creditore procedente ha depositato in atti la visura catastale attuale dell'unità pignorata; la visura catastale storica completa non risulta allegata dal medesimo, ma i dati storici essenziali risultano comunque desumibili dalla relazione notarile sostitutiva.

Il sottoscritto CTU ha acquisito dall'Agenzia delle Entrate – Territorio la visura catastale storica (Allegato 1) e l'Elaborato planimetrico (Allegato 4\_1).

## 2.3 Stato civile degli esecutati

Sono stati acquisiti presso il Comune di Macerata Campania (CE) i certificati di stato civile rilasciati dall'Ufficio Anagrafe in data 15/09/2025 (*richiesta del 24/7/2025, sollecito del 8/9/2025*), dai quali risulta quanto segue:

- Esecutato 1, nato il xxxx a xxxx, atto n. 740 parte I serie A anno xxxxxx, residente in xxxxxxxx, via xxxxxxxx, risulta coniugato con Esecutato 2;
- Esecutato 2, nata xxxxxxxx a xxxxxxxx, atto n. 410 parte I serie A anno xxxxxx, residente in xxxxxxxx, via xxxxxxxx, risulta coniugata con Esecutato 1.

I predetti certificati sono stati rilasciati per uso processuale ai sensi dell'art. 18 D.P.R. 30/05/2002 n. 115 e sono allegati alla presente relazione quali documenti giustificativi dell'esatta individuazione anagrafica e dello stato civile dei debitori esecutati (Allegato 2 e Allegato 3).

Alla data dell'atto di acquisto dell'immobile pignorato gli esecutati risultavano coniugati in regime di comunione legale dei beni; i pignoramenti immobiliari risultano trascritti nei confronti di entrambi i coniugi, odierni debitori esecutati, sicché non emergono profili di incompletezza soggettiva del vincolo esecutivo da segnalare al Giudice dell'Esecuzione.

## 2.4 Coerenza tra intestazione catastale e risultanze dei registri immobiliari



Dalla visura storica per immobile rilasciata dall'Agenzia delle Entrate – Territorio risulta, per l'unità censita al N.C.E.U. del Comune di Pizzoferrato (foglio 18, particella 51, subalterno 78), l'intestazione catastale a nome del solo Esecutato 1, con indicazione del "diritto di proprietà per 1/1 in regime di comunione dei beni".

Tale modalità di intestazione è coerente con la prassi catastale in presenza di beni ricadenti nella comunione legale tra coniugi: il Catasto, avendo natura essenzialmente fiscale e non probatoria, può riportare un solo coniuge come intestatario formale, con l'annotazione del regime patrimoniale, senza che ciò escluda la contitolarità dell'altro coniuge ai sensi delle norme civilistiche sulla comunione legale.

Dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. e dalle note di trascrizione in Conservatoria risulta, infatti, che l'acquisto del 12/02/2003 è stato effettuato congiuntamente dai coniugi Esecutato 1 e Esecutato 2, in regime di comunione dei beni, ciascuno per la quota indivisa di 1/2. Pertanto, la mancata indicazione nominativa della sig.ra xxxxxx nella visura catastale non incide sulla comproprietà giuridica del bene, ma costituisce una mera semplificazione intestataria degli atti catastali, che restano subordinati, quanto alla prova della titolarità, alle risultanze dei registri immobiliari.

### **3 IDENTIFICAZIONE DEL BENE E FORMAZIONE DEI LOTTI**

L'immobile oggetto di pignoramento è costituito da una sola unità immobiliare a destinazione abitativa sita nel territorio del Comune di Pizzoferrato (Chieti), in località S. Domenico alias loc. Valle del Sole.

L'unità fa parte di un fabbricato condominiale pluripiano, organizzato in scale, con accessi da spazi comuni e sviluppo su uno o più livelli fuori terra. L'appartamento pignorato, come già detto, è identificato al N.C.E.U. del Comune di Pizzoferrato al foglio di mappa n. 18, particella n. 51, subalterno n. 78.

Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia delle Entrate – Territorio e della relazione notarile ex art. 567 c.p.c., alla data di trascrizione dei pignoramenti (03/03/2025 e 18/04/2025) l'unità immobiliare risultava intestata in piena proprietà



ai coniugi:

- Esecutato 1, per la quota indivisa di 1/2;
- Esecutato 2, per la quota indivisa di 1/2,

il tutto in regime di comunione legale dei beni.

Non risultano ulteriori comproprietari indivisi né diritti reali di godimento a favore di terzi.

Con riferimento alla separabilità in natura della quota spettante a ciascun comproprietario, si osserva che l'immobile è costituito da una sola unità abitativa di modesta superficie (circa 66 m<sup>2</sup> commerciali), sviluppata su due livelli collegati internamente, con distribuzione dei vani e dei servizi igienici tale da configurare un alloggio funzionalmente unitario.

Una eventuale divisione materiale in due porzioni, di valore corrispondente alle singole quote di 1/2, comporterebbe:

- la creazione di porzioni di superficie estremamente ridotta e prive di autonomia funzionale (in particolare quanto a accessi, servizi igienici, impianti);
- la verosimile violazione dei requisiti igienico-sanitari e dimensionali minimi previsti dalla normativa vigente per le unità abitative (D.M. 5/7/1975 e regolamenti edilizi locali);
- interventi edilizi invasivi (nuove partizioni, doppi impianti, nuovi accessi) difficilmente compatibili con la struttura originaria e con la disciplina urbanistico-edilizia del fabbricato.

Per tali ragioni, il bene non è suscettibile di una separazione in natura che consenta di attribuire a ciascun comproprietario una porzione autonoma di valore esattamente pari alla rispettiva quota ideale.

Si deve pertanto concludere che l'immobile non risulta comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario; non si è quindi ritenuto

di predisporre una bozza di progetto di divisione, risultando più conforme ai principi di economicità e conservazione del valore procedere alla vendita forzata per l'intero e alla successiva attribuzione del ricavato pro-quota ai comproprietari, nei limiti e secondo le modalità che saranno determinate dal Giudice dell'Esecuzione.

Ai fini della formazione dei lotti per la vendita, il bene viene pertanto considerato come lotto unico costituito dall'intera unità immobiliare descritta, non risultando possibile una suddivisione in più lotti autonomi.

#### **4 SOMMARIA DESCRIZIONE DEL BENE E REGIME IVA**

L'unità immobiliare pignorata è un appartamento a destinazione abitativa inserito in un complesso condominiale a prevalente uso turistico-residenziale, con caratteristiche tipologiche omogenee rispetto alle altre unità del fabbricato (edilizia economica di montagna/seconda casa per vacanze).

L'accesso avviene da parti comuni (ingresso e vano scala condominiale), con sviluppo dell'alloggio su due livelli fuori terra, collegati fra loro da scala interna, secondo quanto desumibile dalla planimetria catastale e dal rilievo in loco.

In occasione del sopralluogo l'unità è stata rinvenuta chiusa ma arredata, con finiture e impianti coerenti con l'epoca di costruzione del fabbricato, e condizioni manutentive definibili come discrete, compatibili con un utilizzo non continuativo.

Per quanto attiene al profilo fiscale di cui all'art. 10 del D.P.R. 633/1972, l'immobile pignorato è un fabbricato abitativo (cat. A/3), di non recente costruzione, acquistato dagli odierni esecutati nel 2003 da soggetti privati e non risulta essere stato realizzato o ristrutturato dall'esecutato in qualità di impresa costruttrice o di impresa che ha eseguito interventi di ripristino. In base alla disciplina IVA sulle cessioni di fabbricati abitativi, la vendita giudiziaria segue il regime che sarebbe proprio della cessione effettuata dal debitore esecutato: nel caso di specie, trattandosi di persone fisiche che non agiscono quali soggetti passivi IVA per attività di costruzione/ripristino dell'immobile, la cessione rientra nel novero delle operazioni esenti da IVA ai sensi dell'art. 10 D.P.R.



633/1972 e viene, di regola, assoggettata a imposta di registro.

Non ricorrendo la figura del “costruttore” o del “ripristinatore” ai fini IVA, non sussistono, allo stato degli atti, i presupposti per l’esercizio dell’opzione per l’imponibilità IVA prevista per talune cessioni di fabbricati abitativi decorsi cinque anni dall’ultimazione dei lavori.

Ai soli fini estimativi, il presente bene è quindi considerato come ceduto in regime di imposta di registro, restando ferme le definitive valutazioni di competenza dell’Agenzia delle Entrate in sede di tassazione del decreto di trasferimento.

## 5 DATA DI INIZIO COSTRUZIONI ANTE/POST 2.9.1967

Dalle informazioni desumibili dalla documentazione disponibile (atti notarili relativi ad unità dello stesso complesso, dati catastali di prima iscrizione, epoca di realizzazione del fabbricato) risulta che l’intervento edilizio che ha dato origine al condominio è stato autorizzato e realizzato in epoca successiva al 2 settembre 1967.

Non essendo reperibile il fascicolo edilizio originario, non è stato possibile individuare con precisione la data di inizio lavori; l’epoca di costruzione può comunque essere ragionevolmente collocata tra la fine degli anni Settanta e i primi anni Ottanta del secolo scorso.

## 6 TITOLI EDILIZI, DIFFORMITÀ, SANABILITÀ E COSTI

A seguito di istanza di accesso agli atti presentata dal sottoscritto CTU presso il Comune di Pizzoferrato (*richiesta del 10/7/2025, sollecito del 8/9/2025, riscontro avvenuto in data 9/10/2025*), è stato attestato<sup>1</sup> che presso l’Ufficio Tecnico non

<sup>1</sup> Testualmente dalla lettera del Comune di Pizzoferrato del 9/10/2025: «OGGETTO: RISCANTRO RICHIESTA ACCESSO AGLI ATTI – IMMOBILE SITO IN Pizzoferrato (CH), Viale San Domenico, foglio 18, part. 51, sub. 78 INTESATO A [...] e [...].

In riferimento alla Sua richiesta di accesso agli atti protocollata in data 11/07/2025, n. 3018, relativa all’immobile indicato nell’oggetto, si comunica quanto segue.

Dopo attente e opportune verifiche effettuate presso gli archivi di codesto Ente, AD OGGI NON RISULTANO AGLI ATTI PRATICHE EDIZIE riferibili all’immobile oggetto della richiesta».



risulta un fascicolo edilizio specificamente intestato all'unità sub 78, verosimilmente ricompresa nel più ampio intervento che ha interessato l'intero complesso condominiale. Dalla documentazione reperita per altre unità del medesimo fabbricato (ovvero dagli atti pubblici dettagliati nel paragrafo 10.7) emerge che il complesso è stato realizzato in forza di licenza/concessione edilizia rilasciata nel 1980, con successive istanze di condono ai sensi della L. 47/1985 e rilascio di titoli in sanatoria per singole unità, circostanza che consente di ritenere l'intervento originario assistito da idoneo titolo abilitativo.

Non essendo disponibile il progetto esecutivo dettagliato del sub 78, non è stato possibile effettuare un confronto puntuale tra lo schema distributivo originario e l'attuale; tuttavia, dal raffronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi rilevato non emergono ampliamenti volumetrici né nuovi corpi di fabbrica rispetto alla sagoma condominiale, ma solo differenze di dettaglio riconducibili alla geometria interna e alle superfici dei singoli livelli.

In particolare, dalla quantificazione grafica delle superfici dei piani primo e secondo/sottotetto, ottenuta sulle planimetrie di dettaglio (cfr. Allegato 4), la somma delle superfici così calcolate non coincide puntualmente con la superficie complessiva di mq 66,00 riportata in visura catastale. Lo scostamento è attribuibile alla diversa origine dei dati (planimetria catastale d'impianto, approssimazioni grafiche, tolleranze di rilievo e di restituzione); in ogni caso, le differenze risultano non significative ai fini volumetrici e rientrano nelle normali tolleranze metriche per unità immobiliari di modesta estensione. Ai fini estimativi, la superficie di riferimento è stata pertanto assunta nella misura catastale complessiva di mq 66,00, come meglio precisato al § 10.5.

Dalla sovrapposizione tra l'elaborato planimetrico del fabbricato e il modello tridimensionale ricavato dal rilievo laser scanner 3D emerge, inoltre, una discrepanza localizzata nella conformazione del balcone prospiciente il vano scala: nel disegno originario il balcone risulta a filo del muro del corpo scale, fino a lambirlo, mentre nello stato di fatto rilevato il balcone è leggermente arretrato e "staccato" dal corpo scala, con una rientranza che ne riduce la profondità in corrispondenza di tale lato. La differenza si traduce in una modesta variazione



della geometria e della superficie del balcone, senza generare nuovi volumi né avanzamenti verso l'esterno rispetto alla sagoma del fabbricato; si tratta quindi di una difformità planimetrico-formale di entità limitata, verosimilmente riconducibile alle ordinarie tolleranze esecutive e comunque assorbita nell'approccio prudenziale adottato in sede di stima (riduzione del 5% sul valore lordo).

Per quanto riguarda le altezze interne, l'elaborato planimetrico originario rappresenta il piano secondo/sottotetto con altezza interna compresa, lungo la sezione A-A, tra m 3,70 (massima) e m 2,70 (minima), mentre dal rilievo scanner eseguito dal CTU nella medesima sezione (fig. 6 dell'Allegato 4) risultano un'altezza reale massima pari a circa m 2,95 ed una minima pari a circa m 1,65, per effetto della copertura inclinata. Tale differenza evidenzia un ribassamento generalizzato delle quote interne rispetto al disegno originario, senza però comportare incrementi volumetrici né utilizzi impropri di spazi in sopraelevazione. Le altezze misurate sono in linea con quelle tipiche dei locali mansardati in comuni montani e sono valutate, ai soli fini tecnici, nel paragrafo dedicato ai profili igienico-sanitari e di abitabilità (par. 6.2); anche tale aspetto è stato considerato nel complessivo atteggiamento prudenziale adottato in stima.

In conclusione, le difformità riscontrate (lieve disallineamento tra superfici di piano e superficie catastale, diversa sagoma del balcone, discostamento delle altezze effettive rispetto a quelle grafiche) non determinano aumenti di volume né nuove superfici utili rispetto al titolo edilizio di riferimento e si collocano nell'alveo delle tolleranze costruttive usuali. Eventuali difformità interne di dettaglio (spostamento di tramezzi, diversa distribuzione dei vani, piccole variazioni delle superfici accessorie) potranno, ove necessario, essere oggetto di specifica verifica da parte dell'aggiudicatario e, se del caso, sanate in via amministrativa ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 380/2001 o mediante diverso strumento di regolarizzazione, con costi tecnici ed oneri di entità contenuta, già considerati nel complesso nella riduzione prudenziale applicata al valore di stima (§ 10.9).

## 6.1 Inquadramento normativo sullo stato legittimo

In base all'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, come modificato da successivi interventi legislativi, lo stato legittimo dell'immobile è, in via generale, quello risultante dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o ne ha legittimato la stessa e dal titolo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio riferito all'intero immobile o all'unità immobiliare, integrati dagli eventuali titoli successivi che hanno autorizzato interventi parziali.

Per gli immobili realizzati in epoca nella quale non era obbligatorio il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo può essere desunto da altri documenti probanti (informazioni catastali di primo impianto, aerofotogrammetrie, estratti cartografici, documenti d'archivio, atti pubblici o privati di provenienza certa). Nel caso in esame, tuttavia, il complesso condominiale è stato realizzato in epoca successiva all'introduzione dell'obbligo di titolo edilizio, sicché la legittimità originaria dell'immobile va ricondotta al permesso/concessione che ha autorizzato l'intervento unitario sul fabbricato.

Dall'analisi degli atti notarili relativi ad altre unità immobiliari del medesimo fabbricato (foglio 18, particella 51) risulta, in modo ricorrente, che il complesso è stato edificato in virtù di licenza/concessione edilizia n. 12 rilasciata dal Comune di Pizzoferrato in data 14/06/1980. Per alcune unità sono inoltre documentate istanze di condono edilizio ai sensi della L. 47/1985 (domande presentate nel 1986) e il successivo rilascio da parte del Comune di Pizzoferrato del titolo abilitativo in sanatoria n. 07/2024, prot. n. 979 del 28/02/2024, relativo ad opere eseguite in difformità al titolo originario.

Il fatto che il fascicolo edilizio specifico dell'unità sub 78 non sia oggi reperibile presso l'archivio comunale non equivale, di per sé, ad assenza di titolo o ad abusività dell'opera, ma integra una carenza di documentazione che rende più complessa la ricostruzione puntuale dello stato legittimo ai sensi dell'art. 9-bis citato.

Ai fini della presente stima, sulla base dei titoli rinvenuti per le unità contigue e delle verifiche eseguite in loco, il CTU assume che:

- lo stato legittimo originario dell'unità pignorata sia riconducibile alla citata

licenza/concessione edilizia n. 12/1980 rilasciata per l'intero fabbricato;

- eventuali opere interne eseguite nel tempo (modifiche distributive, adattamenti delle finiture, ecc.) non hanno comportato incrementi volumetrici né modifiche della sagoma o dei prospetti del fabbricato;
- qualora l'aggiudicatario intenda eseguire futuri interventi edilizi sull'immobile, potrà essere necessario procedere ad una più puntuale ricostruzione documentale dello stato legittimo, mediante acquisizione di copia dei titoli edilizi originari presso altri archivi (depositi d'archivio, copie presso professionisti / notai, ecc.) ovvero, se del caso, mediante ricorso agli strumenti di accertamento di conformità previsti dagli artt. 36 e 36-bis del D.P.R. 380/2001, ove ne ricorrano i presupposti.

Restano in ogni caso ferme le tolleranze costruttive di cui all'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001, ove applicabili, che escludono la rilevanza di scostamenti metrici contenuti entro i limiti ivi stabiliti ai fini della conformità edilizia dell'opera.

## 6.2 Requisiti di altezza e profili di abitabilità (valutazione di massima)

Sulla base del rilievo metrico eseguito con laser scanner 3D, l'altezza interna netta del piano primo dell'appartamento risulta pari a circa m 2,60; nei locali del piano sottotetto, ove sono ricavati due ambienti adibiti a camere da letto ed un servizio igienico, l'altezza varia da un minimo di circa m 1,65 ad un massimo di circa m 2,90, per effetto della copertura inclinata.

Il D.M. 5 luglio 1975 stabilisce, in via generale, un'altezza minima interna utile pari a m 2,70 per i locali abitabili (camere, soggiorni) e m 2,40 per i servizi (bagni, corridoi, disimpegni); lo stesso decreto prevede tuttavia che, nei comuni montani posti a quota superiore a m 1.000 s.l.m., possa essere consentita una riduzione dell'altezza minima dei locali abitabili a m 2,55.

Considerato che il Comune di Pizzoferrato è classificato comune montano ed è ubicato ad un'altitudine di circa m 1.250 s.l.m., l'altezza rilevata al piano primo (m 2,60) risulta, sotto il profilo meramente geometrico, congrua rispetto al limite



Per quanto riguarda i locali ricavati al piano sottotetto, le altezze rilevate (compresa tra m 1,50 e m 2,90) sono in linea con i valori normalmente ammessi per i sottotetti abitabili nelle discipline di recupero e nelle normative igienico-sanitarie, che fanno riferimento all'altezza media del locale ed escludono in genere dal computo le porzioni con altezza inferiore a determinate soglie (tipicamente m 1,50), fermo restando il rispetto dei requisiti di aerazione, illuminazione e superficie minima.

In assenza di una specifica istruttoria igienico-sanitaria e del regolamento edilizio comunale vigente, il sottoscritto CTU non procede ad attestare formalmente il possesso dei requisiti di abitabilità/agibilità, limitandosi a rilevare che, sotto il profilo geometrico, le altezze misurate non evidenziano macroscopiche violazioni dei limiti minimi ordinariamente previsti per i comuni montani, fatte salve le valutazioni di competenza dell'Amministrazione comunale e dell'Autorità sanitaria.

Ai soli fini estimativi, si è pertanto assunto che la distribuzione interna e le altezze dei locali non incidano in maniera tale da declassare l'unità in una fascia qualitativa inferiore, restando ferma la possibilità, per l'aggiudicatario, di procedere ad una verifica puntuale dei requisiti igienico-sanitari in sede di eventuale richiesta di aggiornamento dell'agibilità.

### 6.3 Riflessi estimativi

In assenza di un quadro documentale completo e alla luce delle considerazioni che precedono, l'incertezza urbanistica residua viene considerata nella stima mediante una prudenziale riduzione del valore di mercato, come indicato al paragrafo 10.9, oltre alla previsione dei costi tecnici e amministrativi per l'eventuale aggiornamento catastale e per le verifiche/attestazioni sullo stato legittimo che l'aggiudicatario dovesse ritenere di attivare.

## 7 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA E



Non essendo oggetto di pignoramento terreni agricoli od aree edificabili autonome, ma una sola unità immobiliare urbana facente parte di un fabbricato condominiale, il certificato di destinazione urbanistica non risulta necessario ai fini della procedura esecutiva.

Ai soli fini descrittivi e di inquadramento, si dà atto che, sulla base delle informazioni desunte dal SIT Sangro Aventino, il fabbricato in cui è inserita l'unità pignorata ricade in Zona B2 – Completamento d'interesse turistico (S. Domenico in Silvis), come disciplinata dall'art. 4 delle norme tecniche di attuazione del PRE/PRG.

La zona B2 interessa un tessuto edilizio di completamento a prevalente vocazione turistica, sviluppatosi in attuazione di un piano di lottizzazione degli anni Sessanta, nel quale il piano ammette destinazioni d'uso residenziali, commerciali e di servizio, con il limite che le funzioni non residenziali non superino il 20% della superficie utile di ciascuna unità edilizia.

Per effetto delle prescrizioni contenute nel parere reso dall'Ente Parco Nazionale della Maiella in data 10/08/2000, non sono ammesse nuove edificazioni nella zona B2; sono invece consentiti interventi sugli edifici esistenti, a concessione diretta, nel rispetto delle specifiche indicazioni grafiche del PRE e dei seguenti principali parametri urbanistici edilizi. Ne deriva che la capacità edificatoria dell'area è, di fatto, già interamente espressa dagli edifici esistenti e che eventuali interventi futuri dovranno assumere natura prevalentemente manutentiva, di ristrutturazione o di adeguamento funzionale dell'esistente, senza possibilità di incrementi significativi di volume o di superficie utile.

## 8 IDENTIFICAZIONE CATASTALE E VARIAZIONI NECESSARIE

L'unità immobiliare risulta regolarmente censita al Catasto Fabbricati con i dati identificativi riportati nei provvedimenti di procedura (Comune censuario, foglio, particella, subalterno, categoria, classe, consistenza e rendita catastale), con



In sede di sopralluogo il sottoscritto ha verificato la sostanziale corrispondenza planimetrica tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale in atti: non sono emerse porzioni di fatto annesse e non censite (quali locali accessori, box o cantine di pertinenza esclusiva) ulteriori rispetto a quanto risulta in visura. Si segnala unicamente una differenza localizzata nella sagoma del balcone prospiciente il vano scala, che nello stato di fatto risulta leggermente arretrato e distaccato dal corpo scale rispetto a quanto rappresentato nel disegno, con una modesta riduzione della profondità in corrispondenza di tale lato, come descritto al § 6.

Le differenze riscontrate sulle altezze interne del piano sottotetto attengono invece al confronto con l'elaborato progettuale e non incidono sulla coerenza della rappresentazione catastale in pianta. Eventuali discordanze metriche di dettaglio che dovessero rendere opportuna una migliore allineamento tra rappresentazione catastale e stato di fatto potranno essere sanate, a cura e spese dell'aggiudicatario, mediante presentazione di pratica di aggiornamento catastale (DOCFA); i relativi oneri tecnici ed amministrativi sono stati già considerati, in via prudenziale e forfettaria, nell'ambito degli adeguamenti applicati al valore di stima.

## 9 PROVENIENZA DEL BENE

Dalla relazione notarile ex art. 567 c.p.c. redatta dal Notaio dott. XX in Lanciano emergono le seguenti vicende traslative relative all'unità immobiliare identificata nel N.C.E.U. del Comune di Pizzoferrato (CH) al foglio 18, particella 51, subalterno 78.

L'immobile è costituito da unità ad uso abitativo posta ai piani primo e secondo della superficie catastale di mq 66,00, categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita catastale euro 244,03, derivata dalla fusione dei subalterni 36 e 37 di cui alla variazione prot. n. 1687 del 28/04/1984.

Alla data della relazione notarile la piena proprietà dell'immobile risulta in capo ai coniugi Esecutato 1 e Esecutato 2, ciascuno per la quota di 1/2 in regime di

comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita rogato dal Notaio XX in Capua (CE) in data 12/02/2003, rep. n. 24085, trascritto a Chieti (CH) in data 03/03/2003 ai nn. 4441 di R.G. e 3059 di R.P., con venditori i sigg. XX XX.

I predetti venditori avevano a loro volta acquistato le originarie unità immobiliari (subalterni 36 e 37 del foglio 18 particella 51) con atto di compravendita rogato dal Notaio XX in Napoli (NA) in data 10/11/1994, rep. n. 133650, trascritto a Chieti (CH) il 10/12/1994 ai nn. 16834 di R.G. e 13008 di R.P., dai sigg. XX e XX.

La relazione notarile attesta la continuità delle trascrizioni nel periodo ventennale di riferimento, con individuazione dei titoli di provenienza sopra richiamati.

## 9.1 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI VENTENNALI

Alla data del 20 maggio 2025, sull'immobile in oggetto risultano trascritte e/o iscritte, secondo quanto attestato nella relazione notarile ex art. 567 c.p.c., le seguenti formalità pregiudizievoli:

1. Atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano (CH) – Sezione Distaccata di Atesa in data 19/02/2025, rep. n. 27/2025, trascritto a Chieti (CH) in data 03/03/2025 ai nn. 3916 di R.G. e 3044 di R.P., a favore della società SNAITECH S.p.A. con sede in Milano (MI).
2. Atto di pignoramento immobiliare notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Lanciano (CH) – Sezione Distaccata di Atesa in data 09/04/2025, rep. n. 66/2025, trascritto a Chieti (CH) in data 18/04/2025 ai nn. 7562 di R.G. e 5928 di R.P., a favore della società SNAITECH S.p.A. con sede in Milano (MI).

Le predette formalità, unitamente ad eventuali ulteriori iscrizioni e trascrizioni ipotecarie riportate nella relazione notarile, saranno oggetto di cancellazione a cura della procedura in sede di decreto di trasferimento, nei limiti e con le modalità previste dalla normativa vigente.



### 10.1 Oggetto e scopo dell'incarico

Scopo dell'incarico estimativo è la determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare pignorata, alla data di riferimento della stima, in coerenza con quanto richiesto dall'art. 569 c.p.c., con indicazione della superficie commerciale, del valore unitario per metro quadrato e del valore complessivo, nonché degli adeguamenti e delle correzioni applicate.

Per valore di mercato si intende l'importo al quale il bene potrebbe essere ragionevolmente compravenduto, alla data della valutazione, tra un venditore ed un acquirente entrambi informati e non condizionati, dopo un adeguato periodo di esposizione sul mercato.

La stima viene effettuata assumendo condizioni di ordinaria vendibilità sul mercato libero locale, senza considerare situazioni di particolare urgenza o bisogno da parte del venditore né condizioni di favore per l'acquirente, e prescindendo dai ribassi che il Giudice dell'Esecuzione potrà disporre ai fini della determinazione del prezzo base d'asta.

### 10.2 Inquadramento di mercato e contesto territoriale

L'immobile oggetto di stima è inserito in un contesto montano a prevalente vocazione turistico-residenziale, caratterizzato da un mercato immobiliare di seconde case, con numero di transazioni annuali limitato ma ripetuto nel tempo, in particolare all'interno del medesimo complesso condominiale.

Il fabbricato condominiale di appartenenza è stato realizzato in esecuzione di un intervento unitario che ha dato luogo a più corpi di fabbrica articolati in scale, con alloggi di piccola e media dimensione e con la presenza, in taluni casi, di box auto e pertinenze esterne (giardinetti o terrazzi).

Nel complesso si registra una sostanziale omogeneità tipologica e costruttiva, con finiture medie ed impianti adeguati all'epoca di edificazione. I valori di mercato rilevabili dagli atti pubblici esaminati risultano in linea con il segmento delle



Il micro-mercato di riferimento è connotato da una domanda prevalentemente di tipo familiare, orientata al contenimento del prezzo e alla fruizione non continuativa dell'immobile (uso stagionale o weekend), con ridotta incidenza di componenti speculative. Ne deriva un livello di liquidità moderato e tempi medi di assorbimento coerenti con quanto osservato per mercati simili dell'Appennino abruzzese.

### 10.3 Descrizione sintetica dell'immobile oggetto di stima

Come già detto, l'unità immobiliare pignorata è un appartamento a destinazione abitativa inserito in condominio, sviluppato su due livelli fuori terra collegati da scala interna, con accesso da parte comune e affacci verso l'esterno tramite balconi/finestre.

Le finiture interne sono riconducibili all'epoca di costruzione (pavimentazioni in ceramica o similari, infissi in legno o metallo con vetro semplice o doppi vetri, rivestimenti nei servizi igienici e nell'angolo cottura), con stato di manutenzione nel complesso discreto.

Gli impianti (elettrico, idrico-sanitario, eventuale riscaldamento) risultano presenti ma non funzionanti al momento del sopralluogo, evidentemente per interruzione della fornitura commerciale degli stessi.

Non sono state riscontrate dotazioni di particolare pregio né degradi tali da far rientrare l'immobile in una fascia qualitativa scadente; l'unità si colloca pertanto in una fascia medio-ordinaria del mercato di riferimento, coerente con l'inquadramento catastale in categoria A/3 e con la natura di casa per vacanze.

Con riferimento alle altezze interne, si rileva che il piano primo presenta altezza netta pari a circa m 2,60, mentre i locali del piano sottotetto (due camere ed un bagno) presentano altezze variabili tra m 1,50 e m 2,90 per effetto della copertura inclinata. Ai soli fini estimativi, tale configurazione è stata considerata compatibile con la destinazione abitativa dell'unità, senza declassare i locali sottotetto a semplice vano accessorio, fermo restando quanto precisato nel paragrafo



#### 10.4 Metodologia di rilievo metrico

Per la ricostruzione metrica dell'appartamento il sottoscritto ha eseguito, in data 27/11/2025, un rilievo tridimensionale mediante laser scanner 3D Stonex X70 in modalità SLAM (*Simultaneous Localization and Mapping*).

Si tratta di uno strumento portatile che, mentre l'operatore si muove all'interno dei locali, emette impulsi laser e registra in continuo milioni di punti, ricostruendo in tempo reale un modello 3D dell'ambiente (la cosiddetta "nuvola di punti"). Da questo modello vengono poi ricavate in post-processing le planimetrie, le sezioni e le misure necessarie alla determinazione delle superfici e alla verifica della distribuzione interna.

Il dispositivo impiegato è un laser scanner specifico per rilievi edilizi e architettonici, con portata fino a circa 70 m e accuratezza dichiarata dal costruttore adeguata a rilievi di dettaglio in interni (ordine del centimetro), più che sufficiente per gli scopi estimativi e descrittivi della presente CTU.

#### 10.5 Determinazione delle superfici e della superficie commerciale

Per la determinazione della consistenza dell'unità immobiliare oggetto di stima si è fatto riferimento alla planimetria catastale in atti, al rilievo diretto eseguito in occasione del sopralluogo e alla visura catastale attuale, dalla quale risultano i seguenti dati di superficie:

- Totale: mq 66,00;
- Totale escluse aree scoperte: mq 64,00.

Ne consegue che le superfici scoperte pertinenziali (balconi/terrazzi) hanno incidenza molto modesta (circa mq 2,00) rispetto alla superficie coperta; esse sono comunque già considerate nella superficie catastale complessiva.

In coerenza con i criteri adottati nelle valutazioni in sede esecutiva e tenuto



contorno della limitata incidenza delle superfici scoperte, si assume, in via prudenziale, che la superficie commerciale di stima coincida con la superficie catastale complessiva, pari a mq 66,00.

La situazione può essere così sinteticamente richiamata:

| Descrizione   | Superficie catastale (mq) |
|---|---------------------------|
| Superficie totale (comprese aree scoperte pertinenti) | 66,00                     |
| Superficie totale escluse aree scoperte               | 64,00                     |
| <b>Superficie commerciale assunta a stima</b>         | <b>66,00</b>              |

La superficie commerciale di mq 66,00 viene assunta come variabile indipendente per l'applicazione del modello comparativo a parametro unico.

È doveroso specificare che dalla quantificazione grafica effettuata sulle planimetrie dei singoli livelli tramite software specialistico (cfr. Allegato 4, figure 2 e 4) si ottengono superfici lorde di piano che, sommate tra loro, non coincidono esattamente con la superficie complessiva riportata in visura catastale (mq 66,00).

Tale scostamento è attribuibile, verosimilmente, alla diversa origine dei dati (planimetria catastale d'impianto, successivi aggiornamenti, approssimazioni grafiche e tolleranze di rilievo) e rientra, in ogni caso, nelle normali tolleranze metriche ammesse per la rappresentazione e il rilievo di unità immobiliari di modesta estensione. Ai fini estimativi, si è pertanto assunto come riferimento univoco la superficie catastale complessiva di mq 66,00, considerandola coincidente, entro dette tolleranze, con la superficie effettivamente fruibile.

### 10.6 Procedimento di valutazione adottato

Il procedimento di stima adottato è quello del confronto diretto di mercato (Market Comparison Approach – MCA), mediante l'analisi di un campione di compravendite recenti relative ad unità immobiliari ubicate nello stesso complesso condominiale o in contesti immediatamente comparabili.

La variabile indipendente assunta è la superficie commerciale dell'unità immobiliare; a partire dai prezzi di compravendita desunti dagli atti notarili, i corrispettivi sono stati ricondotti a valori unitari espressi in euro per metro quadrato (€/m<sup>2</sup>), omogeneizzati per caratteristiche principali (dimensione, piano, presenza di box auto, sviluppo su uno o due livelli, epoca dell'atto).

Sulla base del campione omogeneizzato si individua un intervallo di valori unitari rappresentativo del segmento di mercato "appartamenti nel complesso condominiale", entro il quale viene collocato il valore specifico dell'unità pignorata, tenuto conto delle sue peculiarità.

Tale scelta metodologica è coerente con gli standard estimativi correnti (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard), tenuto conto che il bene oggetto di causa è un'unità abitativa ad uso prevalente turistico-residenziale, inserita in un contesto omogeneo nel quale sono disponibili un numero sufficiente, seppur limitato, di transazioni effettivamente concluse da cui ricavare valori di mercato attendibili.

Considerata la ristrettezza del campione e l'arco temporale contenuto in cui si collocano le compravendite analizzate (anni 2022–2024), non si è ritenuto necessario procedere ad aggiustamenti specifici per il fattore tempo, atteso che i valori unitari desunti risultano tra loro sostanzialmente stabili e non evidenziano significative tendenze al rialzo o al ribasso nel periodo considerato.

### 10.7 Indagine campionaria – atti pubblici comparabili

Per la formazione del campione di confronto sono stati analizzati diversi atti pubblici di compravendita stipulati in anni recenti aventi ad oggetto unità immobiliari ubicate nel medesimo complesso condominiale in cui ricade l'appartamento pignorato, con caratteristiche tipologiche omogenee (categoria A/3, alloggi su uno o due livelli, presenza in taluni casi di box auto pertinenziali).

Fra gli atti esaminati si sono ritenuti maggiormente significativi, per tipologia e collocazione, i seguenti:

- **C1 – Scala D, interno 5, appartamento + box auto**



Compravendita rogata dal Notaio XX in data 05/01/2022, rep. n. 4406, racc. n. 3247.

Dati catastali: foglio 18, particella 51, sub. 1 (abitazione cat. A/3, cl. 3, consistenza 4,5 vani, superficie catastale 62 m<sup>2</sup>) e sub. 81 (box cat. C/6, cl. 2, superficie catastale 15 m<sup>2</sup>).

Prezzo complessivo dichiarato: € 34.000,00 per appartamento e box.

- **C2 – Scala C, interno 3, appartamento piano terra**

Compravendita rogata dal Notaio XX in data 30/09/2022, rep. n. 79065, racc. n. 23917.

Dati catastali: foglio 18, particella 51, sub. 5, cat. A/3, cl. 3, consistenza 1,5 vani, rendita catastale € 81,34, piano terra.

Prezzo complessivo dichiarato: € 6.500,00.

- **C3 – Scala D, interno 6, appartamento su due livelli (piani 1-2)**

Compravendita rogata dal Notaio XX in data 28/03/2022, rep. n. 14560, racc. n. 8634.

Dati catastali: foglio 18, particella 51, sub. 77, cat. A/3, cl. 3, consistenza 2,5 vani, rendita catastale € 135,57, piani 1-2.

Prezzo complessivo dichiarato: € 17.000,00.

- **C4 – Scala D, interno 7, appartamento su due livelli (piani 1-2) + box auto**

Compravendita rogata dal Notaio XX in data 20/04/2024, rep. n. 1322, racc. n. 1005.

Dati catastali: appartamento in scala D, interno 7, su due livelli (piani 1-2), con consistenza catastale pari a circa 4 vani, e box auto pertinenziale al piano seminterrato (sub. 80).

Prezzo complessivo dichiarato: € 34.000,00 per appartamento e box.

Per ciascun atto sono stati ricostruiti, in modo omogeneo, la consistenza (vani catastali e superficie) e il corrispettivo, riportando il prezzo alle superfici equivalenti, determinate assumendo per i box auto un coefficiente riduttivo pari al 50%.



**Tabella 1 – campione dei “comparabili”**

| ID | Scala / interno | Dati catastali sintetici          | Vani cat. alloggio | Pertinenza box | Superficie equivalente complessiva (mq)* | Prezzo complessivo (€) | Valore unitario (€/mq eq.) |
|----|-----------------|-----------------------------------|--------------------|----------------|--|------------------------|----------------------------|
| C1 | Scala D int. 5  | App. A/3 cl. 3 4,5 vani + box C/6 | 4,5 + box          | box mq 15 ca.  | 69,50 (62,00 alloggio + 7,50 box)        | 34.000,00              | 489                        |
| C2 | Scala C int. 3  | App. A/3 cl. 3 1,5 vani           | 1,5                | -              | 22,00 (stima da consistenza)             | 6.500,00               | 296                        |
| C3 | Scala D int. 6  | App. A/3 cl. 3 2,5 vani           | 2,5                | -              | 36,70 (stima da consistenza)             | 17.000,00              | 464                        |
| C4 | Scala D int. 7  | App. A/3 ca. 4 vani + box C/6     | 4,0 + box          | box mq 15 ca.  | 67,50 (60,00 alloggio + 7,50 box)        | 34.000,00              | 504                        |

(\*) Per le unità dotate di box auto la superficie equivalente è data dalla somma della superficie dell'alloggio e del 50% della superficie del box; per le unità prive di box la superficie è ricavata per stima in base alla consistenza in vani e alla tipologia.

Dall'analisi dei valori unitari così ottenuti si ricava un intervallo indicativo compreso tra circa € 295/mq (unità di piccola consistenza al piano terra) ed € 500/mq (unità su due livelli con box auto), con valori medi per le tipologie intermedie compresi tra € 460/mq ed € 490/mq.

### 10.8 Modello comparativo a parametro unico e valore unitario

Assunta come variabile indipendente la superficie commerciale delle unità (espressa in metri quadrati equivalenti), il campione dei comparabili (tab. 1) – caratterizzati da tipologia e piano più prossimi all'alloggio pignorato – fornisce valori unitari compresi tra circa euro 460/mq ed euro 500/mq.

Il corrispondente valore medio si attesta intorno a euro 485/mq. Tenuto conto del numero limitato di osservazioni, della specifica collocazione della scala di appartenenza del sub 78 e dell'esigenza di adottare un criterio prudenziale in sede di stima per esecuzione immobiliare, si ritiene congruo assumere un valore unitario di riferimento pari a euro 470,00/mq di superficie commerciale, collocato nella parte medio-bassa dell'intervallo di mercato rilevato.

Applicando tale valore unitario alla superficie commerciale dell'unità pignorata



(mq 66,00) si ottiene il seguente valore di mercato lordo:

- superficie commerciale: mq 66,00;
- valore unitario di riferimento: euro 470,00/mq;
- valore di mercato lordo (prima degli adeguamenti):  $66,00 \times 470,00 \approx$  euro 31.020,00.

Il valore così determinato rappresenta il più probabile valore di mercato dell'immobile in condizioni ordinarie di compravendita tra privati.

### 10.9 Adeguamenti e correzioni di stima

Sul valore di mercato lordo così determinato vengono applicati i seguenti adeguamenti:

#### 1. Stato d'uso e manutenzione, vetustà e impianti

L'unità presenta finiture e impianti riconducibili all'epoca di costruzione, senza interventi recenti di ristrutturazione integrale. Pur essendo in condizioni complessivamente discrete, il futuro acquirente dovrà prevedere lavori di aggiornamento/manutenzione straordinaria (adeguamento impianti, sostituzione finiture obsolete, eventuali interventi su serramenti). A copertura di tali aspetti si applica una riduzione forfettaria del 5% sul valore lordo.

#### 2. Regolarità urbanistico-catastale

In assenza del fascicolo edilizio originario e considerata la presumibile conformità di fatto dell'alloggio al resto del fabbricato, non si sono riscontrate macroscopiche difformità volumetriche. L'eventuale necessità di procedere ad aggiornamenti catastali e di acquisire riscontri documentali ulteriori è ritenuta ragionevolmente ricompresa nella riduzione del 5% di cui al punto precedente, senza ulteriori specifiche decurtazioni.



Le particolarità geometriche del piano sottotetto (altezze variabili tra m 1,50 e m 2,90) sono state tenute in considerazione nell'ambito della riduzione prudenziale del 5% applicata al valore lordo, sicché non si è ritenuto di introdurre un ulteriore specifico deprezzamento per tale aspetto, atteso che l'unità conserva, nel complesso, una fruibilità coerente con la fascia medio-ordinaria del mercato di riferimento.

### 3. Oneri condominiali insoluti

Dalla certificazione rilasciata dall'Amministratore del Condominio (si veda par. 11.2) risulta una esposizione debitoria per contributi condominiali relativi ad esercizi pregressi e al bilancio in corso pari ad euro 1.185,71. Tali importi, nei limiti di quanto previsto dalla normativa e dalla prassi, potranno gravare sull'aggiudicatario; si ritiene pertanto opportuno considerarli come onere diretto a carico del futuro acquirente, da detrarre dal valore di mercato lordo.

### 4. Occupazione e stato di possesso

L'immobile è stato reperito chiuso e privo di occupanti al momento dell'accesso forzoso; non risultano contratti di locazione opponibili. Non si ritiene pertanto di dover applicare specifiche riduzioni per rischi di rilascio.

In termini numerici, l'effetto complessivo degli adeguamenti è il seguente:

- valore di mercato lordo: euro 31.020,00;
- riduzione forfettaria 5% per stato d'uso / vetustà / impianti: euro 1.551,00 circa;
- oneri condominiali insoluti stimati: euro 1.185,71;

**valore di mercato netto dopo adeguamenti:**  $31.020,00 - 1.551,00 - 1.185,71 \approx$   
**euro 28.283,00.**

La riduzione complessiva incide in misura contenuta sul valore lordo (pari a circa il 9% complessivo), mantenendo il risultato finale all'interno dell'intervallo di

mercato individuato e garantendo, al contempo, un margine prudenziale adeguato alla natura coattiva della futura vendita.

### 10.10 Valore di mercato finale

Alla luce del procedimento comparativo adottato, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare pignorata e degli adeguamenti applicati per tener conto dello stato d'uso, delle possibili esigenze di aggiornamento impiantistico/catastale e degli oneri condominiali insoluti, il più probabile valore di mercato dell'appartamento identificato al foglio 18, particella 51, subalterno 78 del Comune di Pizzoferrato, alla data della presente stima, viene determinato come segue:

- superficie commerciale: mq 66,00;
- valore unitario di riferimento: euro 470,00/mq;
- valore netto dopo adeguamenti: circa euro 28.283,00.

In coerenza con i criteri di prudenza propri delle stime in sede esecutiva, tale importo viene arrotondato a:

**Euro 28.000,00 (ventottomila/00) a corpo, oltre imposte di legge.**

Il valore così arrotondato deve intendersi riferito all'immobile nello stato di fatto e di diritto descritto nella presente relazione, libero da persone ma con gli oneri condominiali indicati a carico dell'aggiudicatario.

## 11 STATO DI POSSESSO, TITOLI DI OCCUPAZIONE, ONERI CONDOMINIALI

### 11.1 Stato di possesso e titoli di occupazione

Al momento del sopralluogo l'unità immobiliare è stata rinvenuta chiusa; l'accesso è avvenuto in forma forzosa, secondo quanto disposto dal Giudice dell'Esecuzione, con l'intervento del custode giudiziario IVG Abruzzo – sede di



Lanciano, del sottoscritto CTU, di un fabbro incaricato e di una pattuglia dei Carabinieri della Stazione di Quadri.

Come risulta dalla Relazione IVG di accesso forzoso del 27/11/2025, trasmessa dall'Istituto Vendite Giudiziarie al Tribunale di Lanciano, alle ore 10:30 si è proceduto all'apertura forzata della porta dell'appartamento pignorato, sito in Pizzoferrato (CH), via San Domenico n. 13, interno identificato al foglio 18, particella 51, subalterno 78; all'interno l'immobile si presentava in discrete condizioni d'uso e ammobiliato, senza la presenza di persone riconducibili ai debitori esecutati. In tale occasione era presente anche l'Amministratore condominiale, XX, che ha consegnato una chiave del portone di ingresso al fabbricato per consentire eventuali futuri accessi.

Nel corso dell'accesso il sottoscritto CTU ha potuto effettuare i rilievi necessari allo svolgimento dell'incarico, con ricognizione interna dei vani, verifica dello stato manutentivo e acquisizione di documentazione fotografica dello stato dei luoghi.

Non sono stati esibiti al CTU contratti di locazione o altri titoli di godimento formalmente registrati e opponibili ai terzi, sicché l'unità viene considerata, allo stato, libera da rapporti di locazione opponibili nei limiti di legge.

Eventuali costi connessi allo sgombero dei locali, allo smaltimento degli arredi presenti o all'adeguamento a specifiche prescrizioni igienico-sanitarie che dovessero essere impartite in futuro dall'Autorità competente non sono stati oggetto di autonoma quantificazione economica e resteranno a carico dell'aggiudicatario.

## 11.2 Oneri condominiali

Dall'attestazione rilasciata in data 27 novembre 2025 dall'Amministratore condominiale pro tempore del Condominio Terrazza d'Abruzzo – Valle del Sole, risulta che, alla data della comunicazione, gli oneri condominiali dovuti dal condomino Esecutato 1 (Scala B – Int. 5) ammontano complessivamente ad euro 1.185,71, così dettagliati:

- Saldo esercizi al 31/12/2023: euro 857,06;

- Bilancio preventivo 2024: euro 221,72;
- Saldo bilancio preventivo 2025: euro 106,93.

Dalla dichiarazione dell'Amministratore non risultano, allo stato, spese straordinarie già deliberate a carico dell'unità pignorata; eventuali futuri interventi straordinari che dovessero essere approvati dall'assemblea condominiale successivamente alla data della presente relazione non sono stati oggetto di autonoma quantificazione e resteranno a carico dell'aggiudicatario.

In sede di stima, l'importo complessivo di euro 1.185,71 è stato detratto dal valore di mercato lordo quale onere diretto a carico del futuro acquirente, come meglio specificato nel paragrafo 10.9.

## 12 EVENTUALI PROCEDURE ESPROPRIATIVE PER PUBBLICA UTILITÀ

Dalle visure catastali, dalle risultanze della relazione notarile ex art. 567 c.p.c., dalle certificazioni ipotecarie acquisite e dalle informazioni rese dagli Uffici comunali non emergono, allo stato, procedure espropriative per pubblica utilità in corso che interessino direttamente l'unità immobiliare oggetto di stima.

## 13 PLANIMETRIE E DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Per una migliore comprensione della consistenza e della distribuzione interna dell'unità immobiliare pignorata, si allegano le planimetrie catastali e gli elaborati grafici tratti dalla banca dati catastale, organizzati come segue:

- Figura 1 – Elaborato planimetrico del fabbricato, foglio 18, particella 51, sub. 78, con individuazione dell'unità immobiliare all'interno del corpo di fabbrica condominiale.
- Figura 2 – Elaborato planimetrico foglio 18, particella 51, sub. 78 – ingrandimento del piano primo con quantificazione delle superfici mediante software specialistico.



- Figura 3 – Elaborazione del rilievo effettuato con laser scanner 3D Stonex X70 il 27/11/2025 – piano primo.
- Figura 4 – Elaborato planimetrico foglio 18, particella 51, sub. 78 – ingrandimento del piano secondo/sottotetto con quantificazione delle superfici mediante software specialistico.
- Figura 5 – Elaborazione del rilievo effettuato con laser scanner 3D Stonex X70 il 27/11/2025 – piano secondo/sottotetto.
- Figura 6 – Sezione A–A con confronto tra le altezze interne desumibili dall’elaborato planimetrico e quelle rilevate con laser scanner 3D Stonex X70.

Le tavole sopra elencate costituiscono l’**Allegato n. 4 – Planimetrie** alla presente relazione.

La documentazione fotografica interna, acquisita in occasione del sopralluogo del 27/11/2025, è raccolta nell’**Allegato n. 5 – Documentazione fotografica**.

In tale Allegato 5, le figure 1 e 2 riportano l’indicazione dei punti di ripresa sui due livelli dell’appartamento, mentre le foto nn. 1–11 illustrano lo stato dei luoghi al momento del rilievo; nel corpo della relazione se ne richiamano, ove occorra, le immagini più significative.

## 14 SCHEDA SINTETICA PER AVVISO DI VENDITA

In **ALLEGATO 6** è riportata la separata e succinta descrizione del lotto.

## 15 VERSIONE ANONIMIZZATA

In **ALLEGATO 7** è riportata la separata 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 CHECK LIST COMPLETEZZA DOCUMENTALE RICHIESTA DALL'ART. 567 c.p.c.**

In **ALLEGATO 8** è riportata 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.

## **17 CONCLUSIONI**

Alla luce di quanto esposto, il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto ai quesiti formulati dal Giudice dell'Esecuzione, avendo:

- verificato la documentazione ipocatastale e catastale depositata ai sensi dell'art. 567 c.p.c.;
- identificato il bene pignorato sotto il profilo urbanistico, catastale e giuridico;
- accertato lo stato di possesso, l'assenza di locazioni opponibili e la situazione degli oneri condominiali;
- determinato la superficie commerciale dell'immobile, il valore unitario di mercato e il valore complessivo, con esplicitazione degli adeguamenti applicati;
- indicato il più probabile valore di mercato in euro 28.000,00 a corpo, oltre imposte, per il lotto unico costituito dall'unità immobiliare in oggetto.

In modo analitico si riporta il seguente schema per il riscontro puntuale tra quesiti



**Riscontro sintetico ai quesiti del G.E.**

- Quesito preliminare / art. 567 c.p.c.: §§ 2, 2.1–2.4, 16
- Quesito n. 4: §§ 5, 6, 6.1–6.3
- Quesito n. 5: § 7
- Quesito n. 6: § 8
- Quesito n. 7: §§ 3
- Quesito n. 8: §§ 9, 9.1
- Quesito n. 9: §§ 10.1–10.10
- Quesito n. 10: § 3
- Quesito n. 11: §§ 11, 11.1–11.2
- Quesito n. 12: § 12
- Quesito n. 13: § 13 e Allegati 4–5
- Quesito n. 14: § 14 e Allegato 6
- Quesito n. 15: § 15 e Allegato 7
- Quesito n. 16: § 16 e Allegato 8

Si sottoscrive la presente relazione ad evasione dell'incarico ricevuto, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento e/o integrazione necessaria e ringrazia la S.V.Ill. per la fiducia accordata.

Atessa, 1 dicembre 2025

**Ing. Maurizio CALABRESE**



**Elenco allegati:**

Allegato 1: visura storica per l'immobile f. 18, part. 51, sub. 78 **[non allegato alla presente versione anonimizzata destinata alla pubblicazione]**

Allegato 2: certificato di stato civile dell'esecutato 1 **[non allegato alla presente versione anonimizzata destinata alla pubblicazione]**

Allegato 3: certificato di stato civile dell'esecutato 2 **[non allegato alla presente versione anonimizzata destinata alla pubblicazione]**

Allegato 4: planimetrie elaborate

*Allegato 4\_1 – planimetria catastale*

Allegato 5: documentazione fotografica

*Allegato 5\_1 – cartella zippata contenente le foto*

Allegato 6: descrizione lotto (schema Avviso)

Allegato 7: versione della perizia di stima redatta senza l'indicazione delle generalità

Allegato 8: check list controlli (formato word)

Allegato 9 - relazione inviata agli esecutati (raccomandata online) il 1.12.2025 **[non allegato alla presente versione anonimizzata destinata alla pubblicazione]**

