

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Travaglini Luigi, nell'Esecuzione Immobiliare 24/2025 del
R.G.E. – Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Chiara D'ALFONSO

promossa da

***** MANDATARIA DI:

Codice fiscale: *****

Via *****

contro

Codice fiscale: *****

Nato a ***** il *****

VIA ***** N. ** - INT. **

***** - ***** (CH)

SOMMARIO

Incarico	3
Premessa	3
Descrizione	3
Lotto Unico	3
Completezza documentazione ex art. 567	4
Titolarità	4
Confini	4
Consistenza	4
Cronistoria Dati Catastali	5
Dati Catastali	5
Precisazioni	5
Patti	5
Stato conservativo	6
Parti Comuni	6
Servitù, censo, livello, usi civici	6
Caratteristiche costruttive prevalenti	6
Stato di occupazione	6
Provenienze Ventennali	7
Formalità pregiudizievoli	7
Normativa urbanistica	8
Regolarità edilizia	8
Vincoli od oneri condominiali	8
Stima / Formazione lotti	9
Riepilogo bando d'asta	11
Lotto Unico	11
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 24/2025 del R.G.E.	12
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 77.500,00	12
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	13

INCARICO

All'udienza del 19/06/2025, il sottoscritto Arch. Travaglini Luigi, con studio in Via Frentana, 98 - 66043 - Casoli (CH), email: luigitrav54@gmail.com, PEC: luigi.travaglini@archiworldpec.it, Tel. 328-7672059, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 08/07/2025 inviata PEC in data 09/07/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 01** - Appartamento ubicato a Bomba (CH) - Via ***** n. **, interno “*”, piano ** (Coordinate Geografiche: *****, *****) riportato al Nuovo Catasto Edilizio Urbano al Foglio di Mappa n. * del Comune di *****, Particella n. ****, Sub. *, Categoria: A/2, Classe: Unica, Consistenza: 6,5 vani, Superficie catastale totale 141,00 mq, Superficie catastale escluse aree scoperte 133,00 mq., Rendita catastale: € 453,19.
- **Attività eseguite dal sottoscritto:**
 - Accessi presso il Comune di ***** per la richiesta di documentazione in data *****.
 - Accessi presso l'immobile oggetto di stima: *****.
 - Accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Lanciano: *****.
 - Accesso al Tribunale di Lanciano per richiesta Decreto di Trasferimento del *****.
 - Accesso agli Uffici dell'ex Genio Civile di Chieti: *****.

DESCRIZIONE

Appartamento interno “5” di 3 vani ed accessori ubicato al piano primo di una palazzina pluripiano destinata principalmente a residenza, con ingresso dal civico ** al Piano Terra e dalla terza porta sulla destra salendo le scale condominiali. L'edificio di trova nel centro urbano del capoluogo nei pressi della *****. L'unità abitativa non ha un parcheggio proprio. Un parcheggio pubblico si trova a circa 100 mt.. Nel raggio di 300 mt. dalla sua ubicazione sono presenti i seguenti servizi: *****.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

L'immobile non risulta realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche, con vincoli ancora vigenti a carico del proprietario debitore.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dal seguente bene immobile:

Bene N° 01 - Appartamento ubicato a ***** (CH) - Via ***** n. **, interno “*”, piano 1°

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

La documentazione prevista dall'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Nella procedura è stato depositato il Certificato Notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari redatto dal notaio dott. ***** di Roma in data ***** (vedasi Allegato 01).

TITOLARITÀ

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene al seguente esecutato:

***** (Proprietà 1/1)

Codice fiscale: *****

VIA **** N. ** - INT. *

***** - ***** (CH)

Nato a Atesa il *****, stato civile: CELIBE (vedasi Allegati 16 e 25).

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

***** (Proprietà 1/1) - vedasi allegato 03.

CONFINI

I confini sono da Nord in senso orario: Foglio *, proprietà delle Particelle **** Sub. *, Sub. * (scale comuni) e Sub. *; Via ****; proprietà delle Particelle **** e ****; proprietà delle Particelle *** e *** (vedasi Allegato 06).

CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta (SIL)	Superficie Lorda (SEL)	Coefficiente (Rapporto Complementare)	Superficie Convenzionale (SEL)	Altezza	Piano
Abitazione	118,00 mq	133,00 mq	1	133,00 mq	2,80 m	PRIMO
Balcone scoperto	20,00 mq	22,00 mq	0,25	5,50 mq	0,00 m	PRIMO
Veranda	5,00 mq	6,00 mq	0,25	1,50 mq	2,80 m	PRIMO
Totale superficie convenzionale:				140,00 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				140,00 mq		

Le superfici sono state calcolate sulla planimetria rielaborata dal sottoscritto (vedasi Allegati 06 e 04). L'incidenza della quota condominiale si ritiene influente ai fini del calcolo del Valore Commerciale dell'unità immobiliare. L'Appartamento oggetto di stima non è comodamente divisibile in natura poiché è costituito da un solo Appartamento avente un solo ingresso e, oltretutto, di proprietà di una sola persona.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/2004 al 14/01/2026	***** NATO AD ***** (CH) IL *****	Catasto Fabbricati Foglio di Mappa n. * del Comune di *****, Particella n. ****, Sub. * Categoria: A2 Classe UNICA, Consistenza vani 6,5 Superficie catastale Totale 141,00 mq. Superficie catastale escluse aree scoperte 133,00 mq. Rendita € 453,19 Via ****, Piano PRIMO - INTERNO "**

Dati desunti dalla visura storica catastale aggiornata al 14.01.2026 (vedasi Allegato n. 03).

DATI CATASTALI

Catasto fabbricati (N.C.E.U.)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
-----	*	*****	*	-----	A2	UNICA	6,5 VANI	141,00 MQ.	453,19 €	PRIMO - INT. 5	-----

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è la piena rispondenza catastale in quanto l'ambiente identificato nella planimetria depositata in catasto (vedasi Allegato 15) – come Cucinino (posto sul lato Nord-Est dell'Appartamento) in realtà è un W.C. (vedasi Allegato 06). Dal punto di vista urbanistico invece, è stato assentito come Ripostiglio (vedasi Allegati 13 e 14). Inoltre la Veranda riportata nella planimetria catastale sul lato Nord-Ovest (vedasi Allegato n. 15) poiché è stata assentita urbanisticamente come Balcone (vedasi Allegati 13 e 14) dovrà essere rimosso l'infilso posizionato nella parte superiore del parapetto e ripristinare lo stato assentito urbanisticamente. Per tale ragione si rende necessario ripresentare la planimetria catastale per mettere a coerenza la situazione reale con quella catastale (vedasi Allegato 07).

PRECISAZIONI

Sono stati esaminati gli atti del procedimento e controllata la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. attestato dal Certificato notarile sulle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari - Notaio ***** di Roma in data ***** (vedasi Allegato 01). Inoltre è stata fatta una visura dal sottoscritto in data 14/01/2026 presso l'Agenzia del Territorio con ispezione n. ***** del 14/01/***** (vedasi Allegato 02).

PATTI

Non risultano contratti di locazione/comodato in essere, come da documentazione rilasciata dall'Agenzia delle Entrate di Lanciano in data 30.07.2025 (vedasi Allegato 20).

STATO CONSERVATIVO

L'appartamento è in un discreto stato di conservazione. Le parti condominiali interne dell'edificio, il vano scala ed i ballatoi non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. I prospetti ed in particolare gli aggetti esterni (balconi e cornicioni) necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per la loro conservazione (vedasi Allegato 07).

PARTI COMUNI

L'immobile pignorato, seppur inserito in un condominio, non risulta fuso e/o interferente a livello edilizio e impiantistico con le altre unità immobiliari del complesso edilizio (vedasi Allegato 22 e 24).

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

Non risultano servitù gravanti sul bene oggetto di pignoramento come risulta dal CDU (Certificato di Destinazione Urbanistica) rilasciato dal Comune di ***** in data 16.09.2025 al n. **** di protocollo (vedasi Allegato 21).

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

La struttura portante in calcestruzzo armato dell'edificio di cui fa parte l'unità abitativa pignorata, per quanto è stato possibile accertare visivamente dal sottoscritto, non presenta fessurazioni e/o lesioni. Le chiusure verticali opache si presentano in discrete condizioni di manutenzione all'interno, mentre all'esterno, come già detto precedentemente necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. Gli infissi esterni sono in alluminio con unico vetro dotati di avvolgibili in PVC in sufficiente stato di conservazione. Gli infissi interni sono in legno tamburato, alcuni dei quali dotati di vetro. I pavimenti interni all'unità immobiliare sono di monocottura, come pure i rivestimenti dei bagni e della cucina. Gli impianti sono tutti sottotraccia. L'impianto di riscaldamento è alimentato da una caldaia murale esterna (posizionata sul balcone) collegata a radiatori in alluminio. Come ha potuto accertare il sottoscritto la caldaia non è alimentata dalla rete pubblica del metano, ma da bombole in GPL posizionate sul balcone lato Via Roma nei pressi della stessa caldaia. L'impianto elettrico è funzionante e nei vari ambienti sono presenti corpi illuminanti. Impianto idrico sanitario del tipo tradizionale con sanitari a terra. In un bagno è presente una doccia dotata di cabina doccia (vedasi Allegato 07).

STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai genitori Sig.ri: ***** e ***** come si evince dal Certificato Integrato di Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di ***** in data 28.07.2025 (vedasi Allegato 26).

PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 16/07/2004	***** NATO A ***** IL ***** - PROPRIETARIO 1000/1000 Codice Fiscale: *****	DECRETO DI TRASFERIMENTO TRIBUNALE DI LANCIANO			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		CANCELLIERE TRIBUNALE DI LANCIANO	16/07/2004	****	***
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		REGISTRI IMMOBILIARI DI CHIETI	28/07/2004	****	*****
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
		CANCELLIERE TRIBUNALE DI LANCIANO	09/08/2004	*****	*****

Vedasi Allegati 02, 03 e 16. Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento: sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

- La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta invariata;
- La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 14/01/2026 (vedasi Allegato 02), sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

- Iscrizioni**
IPOTECA VOLONTARIA derivante da MUTUO
 Iscritto a CHIETI il 28/06/2005
 Reg. gen. ***** - Reg. part. *****
 Importo a garanzia: € ***** - Valore ipoteca € *****
 A favore di *****
 Contro *****
 Rinnovata in data 20/06/2025
 Reg. gen. ***** - Reg. part. *****
 A favore di *****
 Contro *****
- Trascrizioni**
PIGNORAMENTO
 Trascritto a LANCIANO il 15/06/2018
 Reg. gen. ***** - Reg. part. *****
 A favore di *****
 Contro *****

• PIGNORAMENTO

Trascritto a LANCIANO il 20/05/2025

Reg. gen. **** - Reg. part. ****

A favore di *****

Contro *****

NORMATIVA URBANISTICA

E' stato richiesto un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di **** in data 16.09.2025 - prot. n. **** (vedasi Allegato 21).

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967 (vedasi Allegati 08, 09, 10, 11 e 12). Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici (vedasi Allegato 21). Da risultanze effettuate presso il Comune di **** l'unità immobiliare non risulta essere dotato di certificazione di Abitabilità/Agibilità. Risultano essere stati rilasciati i seguenti titoli edilizi per la costruzione dell'edificio pluripiano e, precisamente:

- Concessione edilizia n. ** del 07.03.**** rilasciata dal Comune di **** (vedasi Allegato 08);
- Concessione edilizia n. ** del 20.09.**** rilasciata dal Comune di **** (vedasi Allegato 09);
- Concessione edilizia n. ** del 06.09.**** rilasciata dal Comune di **** (vedasi Allegato 10);
- Concessione edilizia n. ** del 21.02.**** rilasciata dal Comune di **** (vedasi Allegato 11);
- Concessione edilizia n. ** del 06.02.**** rilasciata dal Comune di **** (vedasi Allegato 12).
- Collaudo Statico effettuato in data 19.06.**** dall'Ing. ***** depositato al Genio Civile di Chieti in data 24/06/**** al n. **** (vedasi Allegato 27), con riferimento alla Relazione a Struttura Ultimata effettuata dall'arch. ***** depositata presso l'Ufficio del Genio Civile di Chieti in data 20.12.**** al n. **** di protocollo (vedasi Allegato 28).

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

In sede di sopralluogo avvenuto in data 25.09.**** (vedasi Allegato 29):

- Non è stato prodotto il certificato energetico dell'immobile / APE (Attestato di Prestazione Energetica).
- Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità dell'Impianto Elettrico.
- Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità dell'Impianto Termico.
- Non è stata prodotta la dichiarazione di conformità dell'Impianto Idrico/Sanitario.

Non vi è la completa rispondenza tra lo stato dei luoghi e i titoli edilizi rilasciati dal Comune e, in particolare, con le Concessioni edilizie n. * del 06.09.** e n. * del 21.02.****.** Le difformità riscontrate nell'Appartamento sono: **1.** Cambio d'Uso da Ripostiglio a W.C. nella zona ingresso lato Sud/Est dell'Appartamento (vedasi Allegati 06, 10, 11, 13 e 14); **2.** Cambio d'uso da Balcone a Veranda sul lato Sud/Ovest dell'Appartamento (vedasi Allegati 06, 10, 11, 13 e 14). L'alimentazione del gas della caldaia è assicurata dalle bombole di GPL in quanto l'unità immobiliare è scollegata dalla rete pubblica di distribuzione del gas-metano.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

Sono presenti vincoli od oneri condominiali.

Spese condominiali

Importo medio annuo delle spese condominiali: € 180,00 circa (vedasi Allegato 17).

Totale spese per l'anno in corso e precedenti arrotondato ad: € 500,00 circa.

Dati rilevati dalla dichiarazione fornita dall'Amministratore di condominio in data 21.10.**** Dott.ssa ***** (vedasi Allegati 17 e 05).

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il lotto è unico e il bene immobile non risulta essere divisibile trattandosi di un unico Appartamento senza pertinenze o accessori separati e per di più intestato ad una sola persona esecutata.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

Bene N. 01 - Appartamento ubicato a **** (CH) - Via **** n. **, interno *, piano **.

Appartamento di 3 vani ed accessori ubicato al piano primo di una palazzina pluripiano destinata principalmente a residenza, con accesso dal civico 44 al Piano Terra e dalla terza porta sulla destra salendo le scale condominiali. L'edificio si trova nel centro urbano del capoluogo nei pressi della Caserma dei Carabinieri. L'unità abitativa non ha un parcheggio proprio. Un parcheggio pubblico si trova a circa 100 mt.. Nel raggio di 300 dalla sua ubicazione sono presenti i seguenti servizi: ***** etc... Identificato al catasto Fabbricati - Foglio di Mappa n. * del Comune di ****, Particella n. ****, Sub. *, Categoria A2, Classe Unica, Consistenza 6,5 vani, Superficie catastale totale 141,00 mq., Superficie escluse aree scoperte 133,00 mq., Rendita catastale € 453,19.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Valore di stima del bene: € 00.000,00.

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento dell'immobile, stato di manutenzione-conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attivi, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Il prezzo medio di mercato è stato individuato mediando i valori medi rilevati per due appartamenti in vendita nella stessa palazzina e per uno in prossimità della stessa, dello stesso segmento di mercato e con le medesime caratteristiche ed epoche costruttive (vedasi Allegati 18 e 19).

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento **** (CH) - Via **** n. **, interno *, Piano **	140,00 mq	585,00 €/mq	€ 81.900,00	100,00%	€ 81.900,00
Valore di stima arrotondato:					€ 82.000,00

Valore di stima arrotondato ad: € 82.000,00

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri/sanzioni di regolarizzazione urbanistica e catastale	4.000,00	€
Spese condominiali insolute arrotondate	500,00	€

Valore finale di stima: € 77.500,00

Si è considerato l'importo di € 4.000,00 per la regolarizzazione delle difformità urbanistiche e catastali. In particolare la difformità relativa alla realizzazione della Veranda posta sul lato Sud-Ovest dell'Appartamento, potrà essere sanata mediante la rimozione dell'infisso in alluminio posto in opera sul parapetto in muratura del Balcone. Per quanto riguarda il Ripostiglio autorizzato nei pressi dell'ingresso (sul lato Nord-Est dell'Appartamento) si dovrà procedere al Cambio d'Uso in sanatoria poiché attualmente risulta essere un W.C.. Si rende inoltre necessaria la variazione catastale per mettere a coerenza la situazione realizzata e sanata con quella catastale.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casoli, li 23.01.2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Travaglini Luigi

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a ***** (CH) - Via Roma n. **, interno *, piano **.

Appartamento di 3 vani ed accessori, interno "5", con accesso dal civico 44 al Piano Terra di Via Roma e dalla terza porta sulla destra salendo le scale condominiali, ubicato al piano primo di una palazzina pluripiano destinata principalmente a residenza. L'edificio si trova nel centro urbano del capoluogo del Comune di ***** (CH) nei pressi della *****. L'unità abitativa non ha un parcheggio proprio. Un parcheggio pubblico si trova a circa 100 mt. Nel raggio di 300 dalla sua ubicazione sono presenti i seguenti servizi: ***** etc...

Identificato al catasto Fabbricati – Foglio di Mappa n. * del Comune di *****, Particella n. ****, Sub. *, Categoria A2, Classe Unica, Consistenza vani 6,5, Superficie Totale catastale 141,00 mq., Superficie Escluse Aree Scoperte 133,00 mq., Rendita catastale Euro 453,19.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: E' stato richiesto un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bomba in data 16.09.**** - prot. n. **** (vedasi Allegato 21).

Prezzo base d'asta: € 77.500,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	**** (CH) - Via **** n. **, interno *- , piano *		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati – Foglio di Mappa n. * del Cmune di ****, Particella n. ****, Sub. *, Categoria A2	Superficie Convenzionale	140,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in un discreto stato di conservazione. Le parti condominiali interne dell'edificio, il vano scala ed i ballatoi non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. I prospetti ed in particolare gli aggetti esterni (balconi e cornicioni) necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per la loro conservazione.		
Descrizione:	Appartamento di 3 vani ed accessori ubicato al piano primo di una palazzina pluripiano destinata principalmente a residenza. L'edificio di trova nel centro urbano del capoluogo del Comune di **** nei pressi della *****. L'unità abitativa non ha un parcheggio proprio. Un parcheggio pubblico si trova a circa 100 mt.. Nel raggio di 300 dalla sua ubicazione sono presenti i seguenti servizi: ***** etc...		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai genitori.		

FORMALITÀ DA CANCELLARE CON IL DECRETO DI TRASFERIMENTO

- **IPOTECA VOLONTARIA** derivante da MUTUO

Iscritto a CHIETI il 28.06.2005

Reg. gen. ***** - Reg. part. ****

Importo a garanzia € **.000,00 – Valore ipoteca € ***.000,00

A favore di *****

Contro *****

Rinnovata in data 20.06.2025

Reg. gen. **** – Reg. part. ****

A favore di *****

Contro *****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LANCIANO il 15.06.2018

Reg. gen. **** - Reg. part. ****

A favore di *****

Contro *****

- **PIGNORAMENTO**

Trascritto a LANCIANO il 20.05.2025

Reg. gen. **** - Reg. part. ****

A favore di *****

Contro *****

SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

IL SOTTOSCRITTO ARCH. LUIGI TRAVAGLINI NATO A PESCARA (PE) IL 20 GENNAIO 1954, CODICE FISCALE: TRV LGU 54A20 G482 G, RESIDENTE A CASOLI (CH), IN VIA FRENTANA, N. 98, CON STUDIO PROFESSIONALE A CASOLI (CH), IN VIA FRENTANA, N. 98, IN DATA 23 LUGLIO 2025 HA PRESTATO GIURAMENTO IN QUALITÀ DI C.T.U. PER RISPONDERE AI SEGUENTI PREREQUISITI:

PRIMO CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C.

- 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 quelli mancanti o idonei. 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 20 anni la trascrizione del pignoramento.

RISPOSTA AL PRIMO CONTROLLO DELLA COMPLETEZZA DELLA DOCUMENTAZIONE DI CUI ALL'ART. 567, SECONDO COMMA, C.P.C. -

- Dall'esame della documentazione agli atti in merito al primo controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del c.p.c., il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio ***** in data *****, inoltre si precisa che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto derivativo trascritto in data antecedente il ventennio dalla data della trascrizione del pignoramento (Vedasi Allegato 01).
- A tal proposito si puntualizza che dalla visura dell'elenco delle formalità effettuata dal sottoscritto in data 14.01.2026 si evince una ISCRIZIONE CONTRO PER IPOTECA IN RINNOVAZIONE del 20/06/2025 - Registro Particolare ****, Registro Generale *****; Pubblico Ufficiale CAVALLO MARINCOLA MARIA BERNADETTA, Rep. ****/***** del 24.06.****, derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO - Formalità di Riferimento n. **** del **** (Vedasi Allegato 02).

SECONDO CONTROLLO SUL DEPOSITO DA PARTE DEL PROCEDENTE DELL'ESTRATTO CATASTALE E L'ESTRATTO CATASTALE STORICO

- 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.

RISPOSTA AL SECONDO CONTROLLO SUL DEPOSITO DA PARTE DEL PROCEDENTE DELL'ESTRATTO CATASTALE E L'ESTRATTO CATASTALE STORICO

- Dall'esame della documentazione agli atti in merito al secondo controllo si sottolinea che il procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva a firma del Notaio ***** in data *****, inoltre si precisa che i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato sono indicati in detta certificazione (Vedasi Allegato 01).

TERZO CONTROLLO SUL DEPOSITO DA PARTE DEL PROCEDENTE DELLO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

- L'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

RISPOSTA AL TERZO CONTROLLO SUL DEPOSITO DA PARTE DEL PROCEDENTE DELLO STATO CIVILE DELL'ESECUTATO

Dall'esame della documentazione agli atti in merito al terzo controllo si sottolinea che il procedente non ha depositato agli atti lo stato civile dell'esecutato.

1° QUESITO (Provveda l'esperto: 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).

L'immobile, oggetto del pignoramento, è un Appartamento che si trova in:

- ✓ Comune: di **** (CH)
- ✓ Località: CENTRALE;
- ✓ Via: ****, N. **,;
- ✓ Piano: *****;
- ✓ Interno: “*”;;
- ✓ Zona OMI: CENTRALE/CENTRO ABITATO – B1;
- ✓ Coordinate latitudinale: *****; longitudinale: *****;
- ✓ Dati Catastali: Comune di ***** – Foglio n. * particella **** sub * – Categoria A/2 – Classe: Unica – Consistenza 6,5 vani – Superficie Catastale Totale 141,00 mq. – Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 133,00 mq. – Rendita Euro 453,19 (Vedasi Allegato 03).

così composto:

LOTTO UNICO: Appartamento interno “5” di 3 vani ed accessori con ingresso dal civico ** al Piano Terra di Via **** e dalla terza porta sulla destra salendo le scale condominiali e, precisamente, da un Ingresso, un piccolo Ripostiglio zona giorno, Cucina/Pranzo con adiacente Soggiorno e Balcone, Camera da Letto “1” con adiacente Balcone, Ripostiglio zona notte, Camera da Letto “2” con adiacente Veranda, un Disimpegno

e un Bagno; l'Appartamento è ubicato in una Palazzina Pluripiano a prevalente destinazione residenziale disposta sui Piani Catastali: Terzo Sottostrada con Garage e Cantine; Secondo Sottostrada con Garage e una corte comune individuata con la P.lla **** Sub. *; Piano Primo Sottostrada con tre Appartamenti collegati da una scala comune individuata con la P.lla **** Sub. *; Piano Terra con ingresso principale da Via ****, scala comune e tre Appartamenti; Piano Primo con quattro Appartamenti collegati con la scala comune e Piano Secondo (Sottotetto) con due Appartamenti e un Laboratorio per arti e mestieri.

- ✓ Il tutto per una superficie commerciale esterna lorda (SEL) di mq. 140,00 così calcolati: (Vedasi Allegato 04)
- ✓ Abitazione n. 01 di mq. 133,00 pari a un Rapporto mercantile 1 = mq. 133,00 ;
- ✓ Balconi n. 02 di mq. 22,00 pari a un Rapporto Mercantile 0,25 = mq. 5,50 ;
- ✓ Veranda n. 01 di mq. 6,00 pari a Rapporto mercantile 0,25 = mq. 1,50 ;
- ✓ Millesimi di parti comuni: 89 (diconsi ottantanove millesimi) - Vedasi Allegato 05.

L'immobile confina da Nord in senso orario con: vano scala comune individuata con la P.lla **** Sub. *, proprietà dell'Appartamento interno “*” individuato con la P.lla **** Sub. * e proprietà dell'Appartamento interno “*” individuato con la P.lla **** Sub. *; Via ****; proprietà delle P.lle **** e ****; proprietà delle P.lle *** e *** (salvo se altri) – Vedasi Allegato 06.

Lo stato di conservazione del Fabbricato risulta essere Discreto poiché l'intero Fabbricato è stato costruito con struttura di calcestruzzo armato, del tipo classico in plinti, pilastri e travi orizzontali; i solai sono del tipo latero cemento con travetti precostruiti e pignatte; i Balconi e le scale sono stati anch'essi realizzati in conglomerato cementizio armato opportunamente collegati ed incastrati alle travi perimetrali; la copertura è stata realizzata con travetti a traliccio armati/prefabbricati e pignatte, a due falde di cui la falda lato Via Roma è stata intervallata con terrazzi al Piano 2° - Mansarda, coibentato e impermeabilizzato con sovrastanti tegole del tipo “CANADESI” (informazioni desunte dal documento “COLLAUDO STATICO” e dalla “RELAZIONE TECNICA” allegata alla Concessione n. **/19**). Le finiture esterne dell'edificio sono di intonaco civile e tinteggiature, infissi di Alluminio anodizzato con tapparelle di PVC, il portone d'ingresso principale posizionato al Piano Terra anch'esso di Alluminio anodizzato e preverniciato con vetri semidoppi; esternamente l'edificio necessita di lavori di Straordinaria Manutenzione nelle pareti e nei Balconi a causa di umidità. La scala condominiale è rivestita di pietra di “GRANITO” alle alzate, pedate e ballatoi/pianerottoli, le pareti come i soffitti sono rivestiti di intonaco civile e tinteggiati. L'Appartamento oggetto di stima ha un grado di Manutenzione NORMALE avendo: i pavimenti di ceramica, le porte interne di Legno tamburate alcuni dei quali con inserti di Vetro semidoppio del tipo martellato, il Portoncino d'Ingresso anch'esso di Legno tamburato a due ante; gli infissi di Alluminio anodizzato con vetri semidoppi e tapparelle di PVC, i rivestimenti della Cucina hanno un'altezza di mt. 1,76, quelli del W.C. un'altezza di mt. 2,00 e quelli del Bagno un'altezza di mt. 2,12, tutti di ceramica. I sanitari sono di ceramica e, precisamente: il W.C. è dotato di un Vaso Igienico e un Lavabo, mentre il Bagno è dotato di un Vaso Igienico, un Bidet, un Lavabo e un Piatto Doccia; nella Veranda è installata una Lavatrice (vedasi Allegato 07).

Gli impianti Idrico/Sanitario, Elettrico con Citofono e Termico sono del tipo civile, alimentato quest'ultimo con caldaia del Tipo “***** - ***** C.S.I. AG” e radiatori di Alluminio preverniciati; si segnala che alla data del sopralluogo effettuato il 25 ***** **, la caldaia è risultata disattivata e l'alimentazione dell'impianto termico è data da bombole di GPL posizionate sul Balcone lato Via ****. Inoltre nel Soggiorno è presente un Caminetto rivestito di mattoncini faccia a vista. Per gli impianti sopra descritti non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità (Vedasi Allegato 07).

L'edificio si trova nel centro urbano del capoluogo nei pressi della *****. L'unità abitativa non ha un parcheggio proprio. Un parcheggio pubblico si trova a circa 100 mt. Nel raggio di 300 mt. dalla sua ubicazione sono presenti i seguenti servizi: ***** etc.

2° QUESITO (provveda l'esperto 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).

- Il bene oggetto di stima rientra nella classificazione catastale tra i fabbricati abitativi censiti nel Nuovo Catasto Edilizio Urbano alla categoria gruppo "A" nei quali rientrano le abitazioni di tipo civile ed è costituito da un Appartamento interno "*" di 3 vani ed accessori con ingresso dal civico ** al Piano **** di Via **** e dalla terza porta sulla destra salendo le scale condominiali e, precisamente, da un Ingresso, un piccolo Ripostiglio zona giorno, Cucina/Pranzo con adiacente Soggiorno e Balcone, Camera da Letto "1" con adiacente Balcone, Ripostiglio zona notte, Camera da Letto "2" con adiacente Veranda, un Disimpegno e un Bagno. L'Appartamento è ubicato in una Palazzina Pluripiano a prevalente destinazione residenziale disposta sui Piani: Terzo Sottotrada con Garage e Cantine; Secondo Sottotrada con Garage e una corte comune individuata con la P.lla **** Sub. *; Piano Primo Sottotrada con tre Appartamenti collegati da una scala comune individuata con la P.lla **** Sub. *; Piano Terra con ingresso principale e scala comuni e tre Appartamenti; Piano Primo con quattro Appartamenti collegati con la scala comune e Piano Secondo (Sottotetto) con due Appartamenti e un Laboratorio per arti e mestieri (vedasi Allegati 07, 22 e 24).

Ai fini dell'applicazione del regime di esenzione di cui all'art. 10 del DPR 633/1972 si precisa che il debitore esecutato è un privato e la vendita riguarda un Appartamento acquistato da oltre 5 anni, per cui l'operazione è fuori campo IVA.

3° QUESITO (provveda l'esperto 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).

Il Fabbricato plurifamiliare su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di perizia non risulta essere stato costruito in epoca anteriore al 02 settembre 1967 (vedasi Allegati 08, 09, 10, 11 e 12).

4° QUESITO (provveda l'esperto 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 specifichi 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'art. 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria).

Il Fabbricato plurifamiliare su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di perizia:

è stato costruito con assensi da parte del Comune di Bomba (Ch) e, precisamente, con:

- **Concessione n. ** del 07 marzo **** rilasciata al Sig. *****:**
il progetto prevedeva la realizzazione di un fabbricato da adibire a Laboratorio Artigianale su due piani Seminterrato (2° Seminterrato e 3° Seminterrato - piani catastali) - vedasi Allegato 08.
L'inizio dei lavori potrebbe essere presumibilmente entro la data del 07 marzo 1982 (dato presunto perché dalle indagini effettuate presso il Comune di BOMBA non si rileva la comunicazione di inizio lavori);
- **Concessione in Variante n. ** del 20 settembre **** rilasciata al Sig. ******* che prevedeva la variazione con la realizzazione al Piano 1° Seminterrato di tre Appartamenti; la realizzazione del Piano Terra - Rialzato (tre Appartamenti), Piano 1° (livello strada - Piano Terra Catastale) tre Appartamenti, Piano 2° (Piano 1° catastale) con la realizzazione di tre Appartamenti e Piano 3° - Mansarda (Piano 2° catastale) con la realizzazione di due Appartamenti - vedasi Allegato 09;
- **Concessione in Variante n. ** del 06 settembre **** rilasciata al Sig. ******* che prevedeva la variazione ai Piani già autorizzati con la Concessione precedente - vedasi Allegato 10;

➤ **Concessione in Variante n. ** del 21 febbraio **** rilasciata al Sig. ******* che prevedeva la variazione ai Piani già autorizzati con la Concessione precedente e, precisamente: la realizzazione del Piano Seminterrato (Piano 3° Sottostrada catastale) da adibire a piano Cantinato; Piano 1° Sottostrada (Piano 2° Sottostrada catastale) da adibire in parte a Magazzino e in parte a rimessa autovetture; Piano Sottostrada (Piano 1° Sottostrada catastale) da adibire a tre Appartamenti; Piano Strada (Piano Terra catastale) da adibire a tre Appartamenti; Piano 1° (Piano 1° catastale) da adibire a quattro Appartamenti; Piano Mansarda (Piano 2° catastale) da adibire a tre Appartamenti; – vedasi Allegato 11;

➤ **Concessione in Variante n. ** del 06 febbraio **** rilasciata al Sig. ******* che prevedeva la realizzazione di una rampa carrabile al Fabbicato Pluripiano – vedasi Allegato 12.

E' stato ultimato con assenso da parte del Comune di Bomba (Ch) e, precisamente, con **Concessione Edilizia n. * del 21 febbraio **** rilasciata al Sig. ***** (in variante alla precedente Concessione n. * del 06 settembre ****)** che riguardava la realizzazione del Piano Seminterrato (Piano 3° Sottostrada catastale) da adibire a piano Cantinato; Piano 1° Sottostrada (Piano 2° Sottostrada catastale) da adibire in parte a Magazzino e in parte a rimessa autovetture; Piano Sottostrada (Piano 1° Sottostrada catastale) da adibire a tre Appartamenti; Piano Strada (Piano Terra catastale) da adibire a tre Appartamenti; Piano 1° (Piano 1° catastale) da adibire a quattro Appartamenti; Piano Mansarda (Piano 2° catastale) da adibire a tre Appartamenti. Quindi l'ultimazione dei lavori presumibilmente è avvenuta entro la data del 21 ***** (dato presumibile perché dalle indagini effettuate presso il Comune di ***** non si rileva la comunicazione di fine lavori).

Dalle risultanze tra le Varianti ultime relative alle Concessioni n. ** del 06/09/**** (vedasi Allegati e n. 10 e 13) e n. ** del 21/02/**** (vedasi Allegati 11 e 14) rilasciate dal Comune di ***** (CH) al Sig. ***** e la situazione catastale risultante dalla planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di CHIETI – Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali in data 06 luglio **** dal Geom. ***** (vedasi Allegato 15), nonché dallo stato dei luoghi riscontrato in sede di sopralluogo (vedasi Allegato 06), risulta che la costruzione è stata realizzata in difformità dell'ultima Concessione Edilizia n. ** del 21/02/****, in quanto è stata realizzata una Veranda sul lato Nord-Ovest dell'Appartamento in luogo del Balcone e il Cambio d'Uso da Ripostiglio a W.C. sul lato Nord-Est (vedasi Allegati 06, 13 e 14).

Invece catastalmente si dovrà riallineare lo stato dei luoghi, dopo aver regolarizzato urbanisticamente gli illeciti, con quello catastale e, in particolare: il cambio d'Uso da Cucinino a W.C. sul lato Nord-Est dell'Appartamento e il Cambio d'Uso da Veranda a Balcone sul lato Nord-Ovest dell'Appartamento stesso (vedasi Allegati 06 e 15).

Da indagini effettuate presso il Comune di ***** si può definire che per le opere realizzate in difformità ai titoli abilitativi sopra richiamati, non è stata presentata alcuna domanda di sanatoria, ma le violazioni sono sanabili con pratica in sanatoria, da parte dell'aggiudicatario, per il cambio d'Uso da Ripostiglio a W.C. e con la rimozione della Veranda ripristinando il Balcone e, successiva variazione catastale dopo aver concluso la pratica edilizia in sanatoria, con un costo presumibile complessivo della stessa pari ad € 4.000,00 comprensivo di oblazione, spese tecniche, I.V.A. e Cassa Previdenza e Assistenza. Pertanto l'aggiudicatario del lotto potrà, entro 120 giorni dalla notifica del decreto giudiziario, regolarizzare urbanisticamente gli illeciti e, successivamente, apportare la variazione catastale.

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

Non risultano terreni che possono essere oggetto della presente perizia di stima.

6° QUESITO (provveda l'esperto 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 ostative).

L'immobile è identificato in Catasto Fabbricati del Comune di ***** con i seguenti estremi:

Foglio di Mappa n. *, Particella n. ***** Sub * - Categoria A/2 - Classe Unica, Consistenza 6,5 vani - Superficie Catastale Totale 141,00 mq., Superficie Totale Escluse Aree Scoperte 133,00 mq. - Rendita 453,19 Euro - Via ***** SNC - Interno * - Piano ** - Intestato a ***** nato ad ***** - Proprietà 1/1. I suddetti dati corrispondono esattamente a quelli riportati nell'atto di pignoramento.

In realtà mancherebbe nella descrizione catastale soltanto il civico pari a **. Si precisa che, per quanto esposto in risposta al Quesito n. 4, dopo la definizione della sanatoria urbanistica, si rende necessario riallineare la planimetria catastale con procedura DOCFA in variazione, la cui spesa rientra in quella già espressa al predetto Quesito n. 4.

7° QUESITO (provveda l'esperto 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione).

All'atto della notifica del pignoramento (avvenuta a mezzo spedizione in data 30 ***** *) la parte esecutata era intestataria per i diritti di piena proprietà pari a 1/1 dell'unità immobiliare oggetto della presente perizia di stima a seguito di Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di LANCIANO (CH) in data 16 luglio **** al n. ***** di Repertorio, registrato a LANCIANO il 09/08/**** al n. ******, Serie IV Trascrizione ***** del 29.07.**** come si evince dalla visura storica catastale effettuata dal sottoscritto in data 14.01.**** (vedasi Allegato 03) e dalla copia del Decreto di Trasferimento emesso dal Tribunale di Lanciano (vedasi Allegato 16).

Inoltre l'immobile non risulta essere divisibile poiché l'intestatario risulta una sola persona.

8° QUESITO (provveda l'esperto 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).

– **Trascrizione a favore del 28.07.****** dell'Esecutato Signor ***** - Decreto di Trasferimento immobili - Tribunale di Lanciano Registro Particolare n. ***** - Registro Generale n. ***** Pubblico Ufficiale Cancelliere del Tribunale di Lanciano (CH) Repertorio n. ***** del 16/07/****, Registrato a Lanciano il 09/08/**** al n. ******, Serie IV-- Passaggio di proprietà '

– **Iscrizione contro del 28.06.****** - Registro Particolare n. ***** - Registro Generale n. ***** Pubblico Ufficiale Maria Bernadetta CAVALLO MARINCOLA - Rep. n. ***** del 24/06/**** derivante da Concessione a garanzia mutuo ipotecario in favore della *****

rinnovata in data 20.06.**** Registro Particolare n. ***** - Registro Generale n. ***** Pubblico Ufficiale CAVALLO MARINCOLA Maria Bernadetta - Rep. n. ***** del 24/06/**** Ipoteca in rinnovazione derivante da Ipoteca volontaria per Concessione a garanzia di mutuo ipotecario - Formalità di riferimento: Iscrizione n. 2066 del ****, in favore di *****;

– **Trascrizione contro del 15.06.****** - Registro Particolare n. ***** , Registro Generale n. ***** - Pubblico Ufficiale del Tribunale di Lanciano - Sezione distaccata di Atezza (CH), Repertorio n. ** del 23.04.**** derivante da Atto Esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobile.

– **Trascrizione contro del 20.05.****** - Registro Particolare n. ***** , Registro Generale n. ***** - Pubblico Ufficiale: Ufficiale Giudiziario - U.N.E.P. - Repertorio n. ** del 06.05.**** derivante da Verbale di pignoramento immobili, in favore della Società *****

(Vedasi Allegato 02).

— Sono presenti oneri condominiali: Importo medio annuo delle spese condominiali di circa € 180,00 – Si precisa che il totale delle spese da pagare per l'anno in corso e precedente: ammontano ad € 360,39 arrotondate in via precauzionale ad € 500,00 (vedasi Allegato 17).

9° QUESITO (provveda l'esperto 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).

Il valore commerciale del bene pignorato è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento dell'immobile, stato di manutenzione-conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attivi, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per mq. che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire all'immobile oggetto di stima. Il prezzo medio di mercato è stato individuato mediando i valori medi rilevati per due appartamenti in vendita nella stessa palazzina e per uno in prossimità con le medesime caratteristiche del segmento di mercato ed epoche costruttive. Infine la superficie Convenzionale/Commerciale complessiva dell'Appartamento (pari a mq. 140,00) scaturisce dal calcolo effettuato sulla planimetria rielaborata dal sottoscritto considerando la somma della Superficie Esterna Lorda (SEL) del solo Appartamento e le Superfici Esterne Lorde dei Balconi e della Veranda moltiplicate per il relativo Rapporto Mercantile (vedasi Allegati 04, 18 e 19).

Lo stato di conservazione del Fabbricato risulta essere Discreto poiché l'intero Fabbricato è stato costruito con struttura di calcestruzzo armato, del tipo classico in plinti, pilastri e travi orizzontali; i solai sono del tipo latero cemento con travetti precostruiti e pignatte; i Balconi e le scale sono stati anch'essi realizzati in conglomerato cementizio armato opportunamente collegati ed incastrati alle travi perimetrali; la copertura è stata realizzata con travetti a traliccio armati/prefabbricati e pignatte, a due falde di cui la falda lato Via **** è stata intervallata con terrazzi al Piano 2° - Mansarda, coibentato e impermeabilizzato con sovrastanti tegole del tipo "CANADESI" (informazioni desunte dal documento "COLLAUDO STATICO" e dalla "RELAZIONE TECNICA" allegata alla Concessione n. 14/1982). Le finiture esterne dell'edificio sono di intonaco civile e tinteggiature, infissi di Alluminio anodizzato con tapparelle di PVC, il portone d'ingresso principale posizionato al Piano Terra anch'esso di Alluminio anodizzato e preverniciato con vetri semidoppi; esternamente l'edificio necessita di lavori di Straordinaria Manutenzione nelle pareti e nei Balconi a causa di umidità. La scala condominiale è rivestita di pietra di "GRANITO" alle alzate, pedate e ballatoi/pianerottoli, le pareti come i soffitti sono rivestiti di intonaco civile e tinteggiati. L'Appartamento oggetto di stima ha un grado di Manutenzione NORMALE avendo: i pavimenti di ceramica, le porte interne di Legno tamburate alcuni dei quali con inserti di Vetro semidoppio del tipo martellato, il Portoncino d'Ingresso anch'esso di Legno tamburato a due ante; gli infissi di Alluminio anodizzato con vetri semidoppi e tapparelle di PVC, i rivestimenti della Cucina hanno un'altezza di mt. 1,76, quelli del W.C. un'altezza di mt. 2,00 e quelli del Bagno un'altezza di mt. 2,12, tutti di ceramica. I sanitari sono di ceramica e, precisamente: il W.C. è dotato di un Vaso Igienico e un Lavabo, mentre il Bagno è dotato di un Vaso Igienico, un Bidet, un Lavabo e un Piatto Doccia; nella Veranda è installata una Lavatrice (vedasi Allegato 07).

Gli impianti Idrico/Sanitario, Elettrico con Citofono e Termico sono del tipo civile, alimentato quest'ultimo con caldaia del Tipo "***** - *****" e radiatori di Alluminio preverniciati; si segnala che alla data del sopralluogo effettuato il 25 settembre 2025, la caldaia è risultata disattivata e l'alimentazione dell'impianto termico è data da bombole di GPL posizionate sul Balcone lato Via Roma. Inoltre nel Soggiorno è presente un Caminetto rivestito di mattoncini faccia a vista. Per gli impianti sopra descritti non sono stati prodotti i relativi certificati di conformità (Vedasi Allegato 07).

L'edificio si trova nel centro urbano del capoluogo nei pressi della *****. L'unità abitativa non ha un parcheggio proprio. Un parcheggio pubblico si trova a circa 100 mt. Nel raggio di 300 mt. dalla sua ubicazione sono presenti i seguenti servizi: *****etc.

Lo stato di possesso da parte dell'esecutato è di piena proprietà (1/1).

Non esistono vincoli e oneri giuridici non eliminabili come diritti reali di godimento (servitù, usi civici, abitazione dell'ex coniuge, contratti di locazione/comodato). Le spese condominiali insolute ammontano ad € 360,39 arrotondate in via precauzionale ad € 500,00 (vedasi Allegato 17).

Identificativo corpo	Superficie Convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Appartamento ***** (CH) - Via ***** n. **, interno *, piano **	140,00 mq	585,00 €/mq	€ 81.900,00	100,00%	€ 81.900,00
Valore di stima arrotondato:					€ 82.000,00

Valore di stima arrotondato: € 82.000,00

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri di regolarizzazione urbanistica	4.000,00	€
Spese condominiali insolute	500,00	€

Valore finale di stima: € 77.500,00.

10° QUESITO (provveda l'esperto 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).

Per la natura, la conformazione e la proprietà del bene immobile non è possibile procedere alla formazione di lotti distinti omogenei -funzionali.

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

Bene N° 1 - Appartamento ubicato a ***** (CH) - Via Roma n. **, interno *, piano **.

Appartamento interno "5" di 3 vani ed accessori con ingresso dal civico ** al Piano Terra di Via ***** e dalla terza porta sulla destra salendo le scale condominiali, ubicato al piano primo di una palazzina pluripiano destinata principalmente a residenza. L'edificio si trova nel centro urbano del capoluogo nei pressi della *****. L'unità abitativa non ha un parcheggio proprio. Un parcheggio pubblico si trova a circa 100 mt. Nel raggio di 300 dalla sua ubicazione sono presenti i seguenti servizi: ***** etc...

Identificato al catasto Fabbricati – Foglio di Mappa n. 8 del Comune di ****, Particella n. ****, Sub. *, Categoria A2, Classe Unica, Consistenza vani 6,5, Superficie Catastale Totale 141,00 mq., Superficie Catastale Escluse Aree Scoperte 133,00 mq., Rendita catastale Euro 453,19.

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1).

Destinazione urbanistica dell'immobile è Residenziale. E' stato richiesto un certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Bomba in data 16.09.**** - prot. n. **** (vedasi Allegato 21).

Valore di stima: € 82.000,00.

Superficie Convenzionale Esterna Lorda (SEL): mq. 140,00 (vedasi Allegato 04).

Confini: L'immobile confina da Nord in senso orario con: vano scala comune individuata con la P.lla **** Sub. *, proprietà dell'Appartamento interno "*" individuato con la P.lla **** Sub. * e proprietà dell'Appartamento interno "*" individuato con la P.lla **** Sub. *; Via ****; proprietà delle P.lle ***** e *****, proprietà delle P.lle *** e *** (salvo se altri) – vedasi Allegato 06.

11° QUESITO (provveda l'esperto 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 di 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'esistente 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.).

L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai genitori (***** e *****) come si evince dal Certificato integrale dello Stato di Famiglia rilasciato dal Comune di **** in data 28.07.**** (vedasi Allegato 26).

Non risultano contratti di affitto, locazione/comodato come da nota in data 30.07.**** dell'Agenzia delle Entrate – Direzione Provinciale di Chieti – Ufficio Territoriale di Lanciano - prot. ***** del 30.07.**** (vedasi Allegato 20).

Non risultano al sottoscritto l'esistenza di censi, livelli o usi civili sull'immobile in parola come evidenziato dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **** in data 19.09.****, prot. N. **** (vedasi Allegato 21)

Le spese condominiali non pagate e maturate ammontano a complessivi € 500,00 circa come risultano dalla dichiarazione dell'Amministratore condominiale in data 21.10.****(vedasi Allegato 17).

Dal Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di **** in data 16.09.**** – prot. **** –(vedasi Allegato 21) si evince che l'area di sedime del fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto rientra in zona "B1" – Residenziale di Completamento per il 76,41% ed in zona Agricola Normale per il 0,73% ed in zona Agricola di Rispetto Idrogeologico per il 15,58%. Inoltre, l'area è sottoposta ai seguenti vincoli:

- IBA Important Bird Areas – area di protezione dell'avifauna per il 100%;
- PAI Piano di Assetto Idrogeologico – Pericolosità molto elevate P3 per il 100%;
- PAI Piano di Assetto Idrogeologico – Rischio moderato R1 per il 51,56%;
- PAI Piano di Assetto Idrogeologico – Rischio molto elevato R4 per il 55,58%;
- Piano Regionale Paesistico adottato – C1 – Trasformabilità condizionata per il 50,07%;
- Piano Regionale Paesistico adottato – D – Trasformazione a regime ordinario per il 49,93%;
- Piano Regionale Paesistico vigente – C1 – Trasformabilità condizionata per il 54,71%;
- Piano Regionale Paesistico vigente – D – Trasformazione a regime ordinario per il 45,29%.

12° QUESITO (provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità).

Il bene immobile pignorato non è oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

13° QUESITO (provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri).

Alla presente relazione si allegano:

- Planimetria dello stato attuale dell'immobile redatta dal sottoscritto (vedasi Allegato 06);
- Planimetria dell'immobile catastale recante la strisciata del Catasto depositata e aggiornata alla data del 28/07/**** (vedasi Allegato 15);
- Planimetria dell'immobile allegata alla Concessione Edilizia n. ** del 06.09.**** (vedasi Allegato 13);
- Planimetria dell'immobile allegata alla Concessione Edilizia n. ** del 21.02.**** (vedasi Allegato 14);

- Elaborato planimetrico della particella 1958 del Foglio di Mappa n. * del Comune di **** con la dimostrazione grafica della disposizione dei subalterni (vedasi Allegato 22);
- Estratto del Foglio di Mappa n. * del Comune di **** con l'indicazione del Fabbricato censito al Nuovo Catasto Edilizio Urbano con la Particella n. **** (vedasi Allegato 23);
- Elenco degli Immobili della P.lla **** (vedasi Allegato 24);
- Documentazione fotografica dell'immobile (vedasi Allegato 07).

14° QUESITO (provveda l'esperto 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).

In allegato si deposita una descrizione succinta del lotto secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 77.500,00

Bene N° 1 - Appartamento			
Ubicazione:	**** (CH) - Via **** n. **, interno *, piano **		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al Catasto Fabbricati – Foglio di Mappa n. *, Particella n. ****, Sub.*8, Categoria A2, Classe: U, Consistenza: 6,5 Vani, Sup. Cat.: 141,00 mq., Rendita Euro 453,19	Superficie Convenzionale	140,00 mq
Stato conservativo:	L'appartamento è in un discreto stato di conservazione. Le parti condominiali interne dell'edificio, il vano scala ed i ballatoi non necessitano di interventi di manutenzione straordinaria. I prospetti ed in particolare gli aggetti esterni (balconi e cornicioni) necessitano di interventi di manutenzione straordinaria per la loro conservazione.		
Descrizione:	Appartamento interno "5" di 3 vani ed accessori ubicato al piano primo di una palazzina pluripiano destinata principalmente a residenza. L'edificio si trova nel centro urbano del capoluogo nei pressi della *****. L'unità abitativa non ha un parcheggio proprio. Un parcheggio pubblico si trova a circa 100 mt. Nel raggio di 300 m dalla sua ubicazione sono presenti i seguenti servizi: *****etc...		
Vendita soggetta a IVA:	NO		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	L'immobile risulta occupato dall'esecutato e dai genitori.		

15° QUESITO (provveda l'esperto 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).

In allegato si deposita una versione della perizia di stima redatta in conformità di quanto richiesto per la privacy (vedasi Allegato 30).

16° QUESITO (provveda l'esperto ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'art. 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 world.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)).

La Check List è stato compilato da altro soggetto incaricato all'interno dell'Ufficio del processo.

Allegati:

- 01 Certificato notarile risultante dalle visure catastali e dei registri immobiliari;
- 02 Ispezione ipotecaria
- 03 Visura storica catastale
- 04 Calcolo SEL
- 05 Tabella quota millesimale
- 06 Planimetria appartamento
- 07 Documentazione fotografica
- 08 Concessione edilizia n. * del 07.03.****
- 09 Concessione edilizia n. ** del 20.09.****
- 10 Concessione edilizia n. * del 06.09.****
- 11 Concessione edilizia n. * del 21.02.****
- 12 Concessione edilizia n. * del 06.02.****
- 13 Pianta allegata alla Concessione *****
- 14 Pianta allegata alla Concessione *****
- 15 Planimetria catastale immobile
- 16 Decreto trasferimento n. *****
- 17 Determinazione del debito condominiale
- 18 Determinazione del valore medio
- 19 Immobile Simile "3"
- 20 Rispondenza contratti di locazione/comodato
- 21 Certificato di destinazione urbanistica
- 22 Elaborato planimetrico
- 23 Estratto di mappa
- 24 Elenco Immobili della P.IIa ****
- 25 Certificato dello Stato civile dell'esecutato
- 26 Certificato integrale dello stato di famiglia
- 27 Collaudo Statico
- 28 Relazione a Struttura Ultimata
- 29 Verbale di Accesso
- 30 Versione della perizia di stima redatta in conformità della privacy.

Casoli, li 23.01.2026

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Travaglini Luigi