

TRIBUNALE DI LANCIANO

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Cecco D'Ortona Stefano, nell'Esecuzione Immobiliare 3/2025
del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****, **** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	4
Premessa.....	4
Descrizione	4
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3.....	4
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	4
Completezza documentazione ex art. 567	5
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3.....	5
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	5
Titolarità	6
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3.....	6
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	6
Confini.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	7
Consistenza.....	7
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3.....	7
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	7
Cronistoria Dati Catastali	8
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3.....	8
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	8
Dati Catastali	9
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3.....	9
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	9
Stato conservativo	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3... ..	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	10
Parti Comuni.....	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3... ..	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	10
Servitù, censo, livello, usi civici	10
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3... ..	10
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	10
Caratteristiche costruttive prevalenti	11
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3... ..	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	11
Stato di occupazione	11

Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3...	11
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	12
Provenienze Ventennali.....	12
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3...	12
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	12
Formalità pregiudizievoli	13
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3...	13
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	14
Normativa urbanistica	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3...	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	16
Regolarità edilizia	16
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3...	16
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	17
Vincoli od oneri condominiali	18
Bene N° 1 - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3...	18
Bene N° 2 - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	18
Stima / Formazione lotti	18

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

INCARICO

In data 12/02/2025, il sottoscritto Geom. Cecco D'Ortona Stefano, con studio in Via Santo Spirito 11/B, 66034, Lanciano (CH), email stefanoceccodortona@gmail.com, PEC stefano.ceccodortona@geopec.it, Tel. 331 4345935, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 13/02/2025 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3 (Coord. Geografiche: Lat. 42°11'36.94"N - Long. 14°21'55.28"E)
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1 (Coord. Geografiche: Lat. 42°11'36.94"N - Long. 14°21'55.28"E)

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3

Trattasi di un appartamento residenziale sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino del Comune di Castel Frentano, è disposto su due livelli collegati tra loro mediante una scala interna, precisamente ai piani secondo e terzo di una palazzina a destinazione residenziale, censito al catasto fabbricati del Comune di Castel Frentano al foglio di mappa n.9 p.la 4151 sub 17, intestato in proprietà al 50% in regime di comunione dei beni ai Sig.ri **** Omissis ****. L'accesso al lotto avviene dalla strada provinciale EX SS 84 Frentana e l'ingresso al vano scala della palazzina si raggiunge dall'area esterna identificata come bene comune non censibile. L'appartamento è composto al piano secondo da una zona soggiorno pranzo, una cucina, una camera, due bagni e quattro balconi e al piano terzo sottotetto da un soggiorno cucina, due camere, un bagno, un piano soppalco con una stanza destinata a ripostiglio e un terrazzo coperto da tettoia con adiacente ripostiglio sottotetto. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale e, nonostante ci sia una scala interna di collegamento, il piano terzo possiede comunque l'accesso dal vano scala condominiale.

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.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO S1

Trattasi di un garage sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino del Comune di Castel Frentano, è ubicato al piano interrato di una palazzina a destinazione residenziale, censito al catasto fabbricati del

Comune di Castel Frentano al foglio di mappa n.9 p.la 4151 sub 21, intestato in proprietà al 50% in regime di comunione dei beni ai Sig.ri **** Omissis ****. L'accesso al lotto avviene dalla strada provinciale EX SS 84 Frentana e l'ingresso alle corsie di manovra dei garage si raggiunge dall'area esterna identificata come bene comune non censibile. Il garage è composto da due vani: un piccolo ripostiglio e il garage.

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.

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva delle iscrizioni e trascrizioni sia a favore che contro interrogando il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ovvero dal 19/12/2024 al 07/07/2004 (data di acquisto dell'immobile da parte dei coniugi **** Omissis ****). La nota di trascrizione del pignoramento depositata dal creditore non risulta visibile nel fascicolo per errore di visualizzazione. Inoltre, il creditore ha optato per il deposito dell'estratto catastale storico in allegato alla certificazione notarile, tale estratto catastale riguarda il periodo di almeno vent'anni ovvero dalla data di acquisto dell'immobile. Si precisa che i dati catastali attuali e storici sono indicati nella certificazione. Il tutto comprende anche i controlli di cui al quesito n.16 del decreto di Fissazione Udienza.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO S1

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

Il creditore ha depositato la certificazione notarile sostitutiva delle iscrizioni e trascrizioni sia a favore che contro interrogando il ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento, ovvero dal 19/12/2024 al 07/07/2004 (data di acquisto dell'immobile da parte dei coniugi **** Omissis ****). La nota di trascrizione del pignoramento depositata dal creditore non risulta visibile nel fascicolo per errore di visualizzazione. Inoltre, il creditore ha optato per il deposito dell'estratto catastale storico in allegato alla certificazione notarile, tale estratto catastale riguarda il periodo di almeno vent'anni ovvero dalla data di acquisto dell'immobile. Si precisa che i dati catastali attuali e storici sono indicati nella certificazione. Il tutto comprende anche i controlli di cui al quesito n.16 del decreto di Fissazione

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO S1

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

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

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

- **** Omissis **** (Proprietà 1/2)

Regime patrimoniale di comunione legale dei beni.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3

L'appartamento confina su un lato con il vano scala condominiale (sub 1) e su tre lati con l'esterno (affaccio su aree condominiali esterne sub 1).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO S1

Il garage confina su un lato con il bene comune non censibile (corsie di manovra) e con il sub 22, ed ha tre lati contro terra.

CONSISTENZA**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3**

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	75,00 mq	89,00 mq	1	89,00 mq	2,70 m	2
Balconi scoperti	20,00 mq	20,00 mq	0,25	5,00 mq	0,00 m	2
Loggia	4,00 mq	4,00 mq	0,40	1,60 mq	0,00 m	2
Abitazione	52,00 mq	62,00 mq	1	62,00 mq	3,06 m	3
Soffitta	9,00 mq	12,00 mq	0,33	3,96 mq	1,12 m	3
Balconi scoperti	10,00 mq	10,00 mq	0,25	2,50 mq	0,00 m	3
Terrazza coperta	19,00 mq	19,00 mq	0,45	8,55 mq	2,37 m	3
Totale superficie convenzionale:				172,61 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Autorimessa	52,11 mq	57,86 mq	1	57,86 mq	2,58 m	S1
Cantina	9,62 mq	12,29 mq	1	12,29 mq	2,58 m	S1
Totale superficie convenzionale:				70,15 mq		

I beni non sono comodamente divisibili in natura.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/2004 al 05/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 4151, Sub. 17 Categoria F3 Piano 2-3
Dal 05/07/2004 al 13/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 4151, Sub. 17 Categoria F3 Piano 2-3
Dal 13/12/2004 al 17/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 4151, Sub. 17 Categoria A2 Cl.2, Cons. 7,5 Superficie catastale 160 mq Rendita € 522,91 Piano 2-3

I titolari catastali corrispondo a quelli reali.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 22/06/2004 al 05/07/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 4151, Sub. 21 Categoria F3 Piano S1
Dal 05/07/2004 al 13/12/2004	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 4151, Sub. 21 Categoria F3 Piano S1
Dal 13/12/2004 al 17/04/2025	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 9, Part. 4151, Sub. 21 Categoria C6 Cl.1, Cons. 53 Superficie catastale 70 mq Rendita € 82,12 Piano S1

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	4151	17		A2	2	7,5	160 mq	522,91 €	2-3	

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Appartamento sub 17: il piano secondo corrisponde alla planimetria catastale salvo le lievi difformità descritte nel capitolo "Regolarità edilizia". Il piano terzo presenta le seguenti incongruenze non riportate nella planimetria catastale: il tramezzo di separazione della zona giorno con il disimpegno relativo al bagno e alla camera da letto, una porzione di tramezzo adiacente il mobile della cucina, il soppalco in legno su una porzione della zona giorno e su una camera da letto, con la relativa scala di accesso, e il balcone adiacente la camera da letto. Tali difformità non comportano variazioni al classamento ed alla rendita catastale dell'immobile, pertanto, in questa fase non necessita di aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	9	4151	21		C6	1	53	70 mq	82,12 €	S1	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale.

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3

L'immobile si trova in buono stato conservativo. Le strutture, le finiture interne ed esterne, nonché gli impianti risultano complessivamente ben mantenuti, compatibilmente con l'età dell'edificio. Non si rilevano particolari segni di degrado strutturale o manutentivo tali da compromettere la funzionalità o la sicurezza degli immobili.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO S1

L'immobile si trova in buono stato conservativo. Le strutture, le finiture interne, ove presenti, nonché l'impianto elettrico, risultano complessivamente ben mantenuti, compatibilmente con l'età dell'edificio. Non si rilevano particolari segni di degrado strutturale o manutentivo tali da compromettere la funzionalità o la sicurezza dell'immobile.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3

Le parti comuni che interessano l'appartamento sono le aree esterne di manovra e il vano scala condominiale (sub 1).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO S1

Le parti comuni che interessano il garage sono le aree esterne di manovra e la corsia di manovra del piano interrato.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3

Non sono presenti servitù, censi, livelli e usi civici.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO S1

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3

La palazzina è stata realizzata con struttura in cemento armato gettato in opera che, per quanto visibile, risulta in buono stato. L'esposizione è Nord Est e Nord Ovest. Il piano secondo ha un'altezza utile interna di 2,70 m, il piano terzo ha un'altezza media di 3,06 m. Stante quanto indicato nella relazione energetica allegata ai titoli abilitativi, le tamponature perimetrali sono in blocchi di laterizio a doppia parete con interposto isolamento in polistirene, i solai e la copertura sono in latero cemento e la copertura è coibentata con lana di vetro. Il manto di copertura è stato realizzato con tegole canadesi. Le pareti esterne ed interne risultano intonacate e tinteggiate. I pavimenti e i rivestimenti interni sono in ceramica e gres per tutto l'appartamento. Gli infissi esterni sono in legno doppio vetro e le porte interne in legno. La tettoia esterna presente sul terrazzo è interamente con struttura in legno lamellare. Le scale condominiali sono in cemento armato mentre le scale interne all'appartamento sono in legno e acciaio. Gli impianti sono sottotraccia e sono presenti termosifoni in acciaio. Al piano terzo è presente una piccola soffitta avente un'altezza media utile interna di 1,10 m con accesso dal terrazzo. Tutti gli elementi del fabbricato si presentano in buono stato di conservazione.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO S1

La palazzina è stata realizzata con struttura in cemento armato gettato in opera che, per quanto visibile, risulta in buono stato. L'unità immobiliare è sita al piano interrato nella zona Sud Ovest della palazzina. Ha un'altezza utile interna di 2,58 m. Le pareti perimetrali sono in cemento armato gettato in opera a vista mentre il solaio è rifinito con intonaco. Il pavimento è costituito da un massetto in cls del tipo industriale e la porta d'ingresso è del tipo basculante in lamiera zincata. L'impianto elettrico è esterno alle murature ed è dotato di apposite canaline passacavi in plastica e scatole di derivazione esterne in plastica. Tutti gli elementi del fabbricato si presentano in buono stato di conservazione.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3

L'immobile risulta occupato dai seguenti soggetti: **** Omissis ****

La Sig.ra **** Omissis **** risulta non avere residenza anagrafica nell'immobile oggetto di perizia.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO
N.27, PIANO S1**

L'immobile risulta utilizzato dai seguenti soggetti: **** Omissis ****

PROVENIENZE VENTENNALI

**BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON
CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/07/2004	90819	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CONSERVATORIA DI CHIETI	07/07/2004	11313	8221
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO
N.27, PIANO S1**

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 05/07/2004	**** Omissis ****	ATTO DI COMPRAVENDITA			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		**** Omissis ****	05/07/2004	90819	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		CHIETI	07/07/2004	11313	8221

		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

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 risulta attualmente invariata.

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di CHIETI aggiornate al 10/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario
Iscritto a Chieti il 07/06/2005
Reg. gen. 11266 - Reg. part. 1765
Quota: 1/1
Importo: € 160.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 80.000,00
Rogante: **** Omissis ****
Data: 01/06/2005
N° repertorio: 88548
- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna
Iscritto a Chieti il 27/05/2009
Reg. gen. 10016 - Reg. part. 2147
Quota: 1/1
Importo: € 6.000,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
Formalità a carico dell'acquirente
Capitale: € 3.000,00
Rogante: Tribunale di Lanciano
Data: 30/01/2009
N° repertorio: 355

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Chieti il 27/05/2009

Reg. gen. 10015 - Reg. part. 2146

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Lanciano

Data: 30/01/2009

N° repertorio: 355

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Chieti il 13/01/2010

Reg. gen. 651 - Reg. part. 50

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 14.517,55

Rogante: Presidente del Tribunale di Macerata

Data: 08/01/2010

N° repertorio: 16

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chieti il 16/01/2025

Reg. gen. 845 - Reg. part. 686

Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****, **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

**BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO
N.27, PIANO S1**

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di Chieti aggiornate al 10/04/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **Ipoteca volontaria** derivante da mutuo fondiario

Iscritto a Chieti il 07/06/2005

Reg. gen. 11266 - Reg. part. 1765

Quota: 1/1

Importo: € 160.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****, **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 80.000,00

Rogante: **** Omissis ****

Data: 01/06/2005

N° repertorio: 88548

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Chieti il 27/05/2009

Reg. gen. 10016 - Reg. part. 2147

Quota: 1/1

Importo: € 6.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 3.000,00

Rogante: Tribunale di Lanciano

Data: 30/01/2009

N° repertorio: 355

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Sentenza di condanna

Iscritto a Chieti il 27/05/2009

Reg. gen. 10015 - Reg. part. 2146

Quota: 1/1

Importo: € 10.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 5.000,00

Rogante: Tribunale di Lanciano

Data: 30/01/2009

N° repertorio: 355

- **Ipoteca giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo

Iscritto a Chieti il 13/01/2010

Reg. gen. 651 - Reg. part. 50

Quota: 1/1

Importo: € 25.000,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

Formalità a carico dell'acquirente

Capitale: € 14.517,55

Rogante: Presidente del Tribunale di Macerata

Data: 08/01/2010

N° repertorio: 16

Trascrizioni

- **Verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a Chieti il 16/01/2025

Reg. gen. 845 - Reg. part. 686

Quota: 1/1

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3

Il fabbricato ricade stante il vigente Piano Regolatore Generale in zona B1 residenziale ad alta densità. Tale zona è disciplinata dall'art.88 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Castel Frentano

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO S1

Il fabbricato ricade stante il vigente Piano Regolatore Generale in zona B1 residenziale ad alta densità. Tale zona è disciplinata dall'art.88 delle N.T.A. del P.R.G. del Comune di Castel Frentano

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La palazzina è stata realizzata in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.201 del 10/03/2000;
- Permesso di Costruire n.37 del 27/05/2004;
- Permesso di Costruire n.118 del 21/11/2005;

Per l'appartamento sub 17 è stata rilasciata successivamente la D.I.A. prot. 6386 del 26/06/2007 per la realizzazione del gazebo in legno sul terrazzo del piano terzo.

Inoltre, è stato rilasciato il Permesso di Agibilità n.3708 del 26/04/2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto termico.

- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

Rispetto ai titoli abilitativi ed alle planimetrie catastali sono emerse le seguenti difformità:

PIANO SECONDO

- nel vano soggiorno pranzo, le finestre di accesso ai balconi risultano nel progetto come portefinestre ad un'anta con adiacente finestra normale, mentre nello stato di fatto sono portefinestre a tre ante;
 - nel vano bagno è presente un piccolo tramezzo adiacente la vasca da bagno;
- Tali opere sono state realizzate presumibilmente in fase di realizzazione della palazzina.

PIANO TERZO

- nella camera da letto è presente una portafinestra con balcone contrariamente a quanto riportato nei titoli abilitativi (opera realizzata presumibilmente in fase di realizzazione della palazzina);
- è presente un tramezzo con vano porta che crea un disimpegno davanti il bagno e la camera da letto;
- è presente un soppalco in legno con la relativa scala che impegna circa metà del soggiorno cucina e quasi per intero una camera da letto. Una porzione affaccia sul soggiorno/cucina e un'altra è un vano chiuso con tramezzatura. Per accedere al vano soprastante la camera da letto, è stata realizzata un'apertura sulla tramezzatura esistente. Inoltre, è stato realizzato un tramezzo in continuità con la parete che delimita i due ambienti (vedasi allegato 4);

Per il tramezzo del disimpegno e il soppalco non è stato possibile risalire all'epoca di realizzazione che comunque presumibilmente è successiva alla data di realizzazione della palazzina.

Si allegano piante con evidenziate le difformità riscontrate (allegato 4).

Le opere difformi sono sanabili ad eccezione del soppalco in legno che dovrà essere rimosso. Per sanare le difformità sarà necessario eseguire una SCIA in sanatoria e la pratica in sanatoria presso il Genio Civile Regionale di Chieti per il balcone al piano terzo, oltre alla variazione catastale utile all'ottenimento del titolo in sanatoria. I costi per la pratica di sanatoria relativi alle opere sanabili ammonta a € 4.609,00 di cui € 1.409,00 per sanzioni e diritti di segreteria e 3.200,00 oltre iva e cassa per le pratiche edilizie e catastali.

Per quanto riguarda la rimozione del soppalco e della tramezzatura su di esso, si è proceduto ad eseguire un computo metrico utile alla stima dei lavori necessari considerando che, essendo una struttura in legno smontabile, si possa recuperare il materiale. Trattandosi di opera di piccola entità si è proceduto a stimare le opere a corpo. L'importo dei lavori ammonta a € 3.700,00 oltre iva. (allegato 4)

Si precisa che le opere sanabili non comportano la modifica del classamento dell'immobile e della rendita catastale, pertanto, in questa fase non è necessario eseguire l'aggiornamento catastale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO S1

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. Non sono presenti vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono presenti diritti demaniali o usi civici. L'immobile risulta agibile.

La palazzina è stata realizzata in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- Concessione Edilizia n.201 del 10/03/2000;

- Permesso di Costruire n.37 del 27/05/2004;
- Permesso di Costruire n.118 del 21/11/2005;

Inoltre, è stato rilasciato il Permesso di Agibilità n.3708 del 26/04/2006

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Non esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.
- Esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - FABBRICATO CIVILE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO 2-3

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo annuo delle spese fisse condominiali ammonta a circa 1.440,00 €/anno (compreso il garage). Non vi sono spese straordinarie deliberate e per la gestione condominiale in corso e per quelle del 2023 e 2024 non sono presenti spese non pagate. (si allega dichiarazione dell'amministratore condominiale)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A CASTEL FRENTANO (CH) - VIA BUON CONSIGLIO N.27, PIANO S1

Non sono presenti vincoli od oneri condominiali.

L'importo annuo delle spese fisse condominiali ammonta a circa 1.440,00 €/anno (compreso l'appartamento). Non vi sono spese straordinarie deliberate e per la gestione condominiale in corso e per quelle del 2023 e 2024 non sono presenti spese non pagate. (si allega dichiarazione dell'amministratore condominiale)

Si precisa che non è stato possibile suddividere le spese condominiali tra garage e appartamento in quanto, come si evince dalla dichiarazione dell'amministratore condominiale, le tabelle millesimali riportano un valore unico che include entrambe le unità immobiliari.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive ed i suoi dati metrici.

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

- **Bene N° 1** - Fabbricato civile ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3

Trattasi di un appartamento residenziale sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino del Comune di Castel Frentano, è disposto su due livelli collegati tra loro mediante una scala interna, precisamente ai piani secondo e terzo di una palazzina a destinazione residenziale, censito al catasto fabbricati del Comune di Castel Frentano al foglio di mappa n.9 p.lla 4151 sub 17, intestato in proprietà al 50% in regime di comunione dei beni ai Sig.ri **** Omissis ****. L'accesso al lotto avviene dalla strada provinciale EX SS 84 Frentana e l'ingresso al vano scala della palazzina si raggiunge dall'area esterna identificata come bene comune non censibile. L'appartamento è composto al piano secondo da una zona soggiorno pranzo, una cucina, una camera, due bagni e quattro balconi e al piano terzo sottotetto da un soggiorno cucina, due camere, un bagno, un piano soppalco con una stanza destinata a ripostiglio e un terrazzo coperto da tettoia con adiacente ripostiglio sottotetto. L'accesso all'appartamento avviene dal vano scala condominiale e, nonostante ci sia una scala interna di collegamento, il piano terzo possiede comunque l'accesso dal vano scala condominiale.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 4151, Sub. 17, Categoria A2

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

Valore di stima del bene: € 115.810,49

Il criterio di stima utilizzato consiste nella consultazione dei valori OMI del secondo semestre 2024 applicando il valore medio tra il minimo (€ 650,00) e il massimo (€ 970,00) in quanto trattasi di un appartamento con stato di conservazione normale in zona B1/Centrale/Centro abitato. Il valore a mq dell'appartamento è di €/mq 810,00 applicato sulla superficie commerciale di mq 172,61, per un totale di 139.814,10 €. A tale importo si detraggono le spese per le pratiche di sanatoria necessarie e per la rimozione del soppalco:

- Compenso professionale per pratiche di sanatoria € 3.200,00 + Iva 22% + cassa 5% = € 4.099,20

- Diritti di segreteria e sanzione sanatoria € 1.409,00

- Costo per rimozioni opere non sanabili € 3.700,00 + Iva 22% = € 4.514,00

Totale da detrarre per sanatoria e rimozione opere abusive = € 4.099,20 + € 1.409,00 + € 4.514,00 = € 10.022,20

Inoltre, si detrae un valore forfettario del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

- Valore assenza di garanzia per vizi = € 139.814,10 x 0,10 = € 13.981,41

Totale detrazioni = € 10.022,20 + € 13.981,41 = € 24.003,61

Valore finale appartamento sub 17 = € 139.814,10 - € 24.003,61 = € 115.810,49

- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1

Trattasi di un garage sito nelle immediate vicinanze del centro cittadino del Comune di Castel Frentano, è ubicato al piano interrato di una palazzina a destinazione residenziale, censito al catasto fabbricati del Comune di Castel Frentano al foglio di mappa n.9 p.lla 4151 sub 21, intestato in proprietà al 50% in regime di comunione dei beni ai Sig.ri **** Omissis ****. L'accesso al lotto avviene dalla strada provinciale EX SS 84 Frentana e l'ingresso alle corsie di

manovra dei garage si raggiunge dall'area esterna identificata come bene comune non censibile.

Il garage è composto da due vani: un piccolo ripostiglio e il garage.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 9, Part. 4151, Sub. 21, Categoria C6

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

Valore di stima del bene: € 39.459,38

Il criterio di stima utilizzato consiste nella consultazione dei valori OMI del secondo semestre 2024 applicando il valore medio tra il minimo (€ 500,00) e il massimo (€ 750,00) in quanto trattasi di un appartamento con stato di conservazione normale in zona B1/Centrale/Centro abitato. Il valore a mq del garage è di €/mq 625,00 applicato sulla superficie commerciale di mq 70,15, per un totale di 43.843,75 €. A tale importo si detrae un valore forfettario del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto:

- Valore assenza di garanzia per vizi = € 43.843,75 x 0,10 = € 4.384,37

Valore finale garage sub 21 = € 43.843,75 - € 4.384,37 = € 39.459,38

VALORI ESCLUSE LE DETRAZIONI

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Fabbricato civile Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano 2-3	172,61 mq	810,00 €/mq	€ 139.814,10	100,00%	€ 139.814,10
Bene N° 2 - Garage Castel Frentano (CH) - Via Buon Consiglio n.27, piano S1	70,15 mq	625,00 €/mq	€ 43.843,75	100,00%	€ 43.843,75
Valore di stima:					€ 183.657,85

Valore di stima escluse le detrazioni: € 183.657,85

Deprezzamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Oneri sanatoria e rimozione opere non sanabili appartamento	10022,20	€
Assenza garanzia vizi appartamento	13981,41	€
Assenza garanzia vizi garage	4384,37	€

Valore finale di stima: € 155.269,87

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.

Lanciano, li 08/05/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Cecco D'Ortona Stefano

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Visure e schede catastali - Visure e schede catastali (Aggiornamento al 05/05/2025)
- ✓ N° 1 Concessione edilizia - Titoli abilitativi (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Certificato di agibilità / abitabilità - Agibilità (Aggiornamento al 24/02/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Planimetrie con evidenza delle difformità e computo metrico (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Foto - Documentazione fotografica (Aggiornamento al 20/03/2025)
- ✓ N° 1 Ortofoto - Vista satellitare (Aggiornamento al 06/05/2025)
- ✓ N° 1 Estratti di mappa - Estratto di mappa catastale (Aggiornamento al 06/05/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Certificati di residenza, stato civile e matrimonio (Aggiornamento al 27/03/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Accesso atti locazioni (Aggiornamento al 17/04/2025)
- ✓ N° 1 Altri allegati - Dichiarazione amministratore condominio (Aggiornamento al 24/04/2025)