

Tribunale Civile e Penale di Lanciano
Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:	N° 33/2025 R.G. E.
Nei confronti di:	[REDACTED]
Promossa da:	ISEO SPV S.R.L. e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A. società di diritto italiano
Creditori intervenuti:	
Creditori iscritti:	

G.E.:	DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO
Custode Giudiziario:	
Perito (C.T.U.)	ING. ALESSANDRO DE PALMA

- RELAZIONE PERITALE -
stima beni immobili

Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare il 05/08/2025 al n. 15360 R.G. e n. 12150 R.P., la ISEO SPV S.R.L. e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A. società di diritto italiano, ha sottoposto ad esecuzione forzata l'immobile sito a San Vito Chietino (CH), Località Sant'Apollinare, Via Calvario, di proprietà per diritti pari a 1/2 ciascuno dei sigg. [REDACTED], nato a Bojano (CB) il [REDACTED], residente a Lanciano (CH) in [REDACTED], C.F.: [REDACTED], [REDACTED], nata a Bogotá (Colombia) [REDACTED], residente a San Vito Chietino (CH) in [REDACTED], C.F.: [REDACTED], e precisamente, abitazione, composta da quattro vani ed accessori, terrazze e balconi a livello, con locale ripostiglio al piano seminterrato, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al **Foglio 5, p.lla 685, sub 33**, piano 1, Categoria A/2, Cl. 2, vani 5,5, R.C. 411,87, nonché i relativi frutti, le adiacenze, pertinenze ed accessori tutti e quant'altro come per legge.

La S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto **Ing. Alessandro De Palma** con provvedimento del 23/09/2025, conferendogli l'incarico con le modalità telematiche per rispondere ai quesiti che testualmente si trascrivono:

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

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

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

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

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

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

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

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

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

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

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

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

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

11) ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due

anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

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

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

Il controllo della documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Preso visione degli atti e dei documenti prodotti come da convocazione del Custode Dott. Antonello Ferroni, il giorno 21/11/2025 alle ore 9,30 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento, dopo aver già precedentemente tentato l'accesso in data 24/10/2025 (**Allegato A - verbali di sopralluogo**).

1. Introduzione

Prima di procedere alla risposta ai quesiti, si precisa che nella descrizione del bene pignorato è indicato un locale ripostiglio al piano seminterrato. In sede di sopralluogo, tale ripostiglio non è risultato presente; inoltre, la palazzina di cui fa parte il bene pignorato non è dotata di un piano seminterrato. Pertanto, si deduce che la descrizione risulta errata.

RISPOSTE AI QUESITI

In risposta alla parte preliminare di controllo della documentazione depositata in atti, si precisa che:

1. Il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva degli immobili oggetto di pignoramento esteso al periodo antecedente al ventennio precedente l'atto di pignoramento;

2. La certificazione notarile contiene le indicazioni catastali attuali e storiche dell'immobile;

3. Il creditore procedente non ha depositato in atti il certificato di stato civile dell'esecutata, cui ha provveduto lo scrivente (**Allegato B**). Dal certificato risulta che l'esecutato [REDACTED] risiede nel Comune di Lanciano (CH) in [REDACTED]

[REDACTED] e l'esecutata [REDACTED].

risiede nel Comune di San Vito Chietino (CH) in [REDACTED];

4. Gli esecutati risultano in separazione legale dei beni e lo scrivente ha acquisito presso l'ufficio anagrafe del Comune di Bojano (CB) l'estratto del certificato di matrimonio. Nelle annotazioni a margine risulta omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio, dichiarata con sentenza del Tribunale di Lanciano in data 13/11/2019 (**Allegato C**).



Quesito n. 1:

2. Identificazione bene

Proprietà: piena proprietà per 1/1;

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di San Vito Chietino (CH), **Foglio 5, particella 685, Sub 33**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 105 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 97 m², Rendita € 411,87; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 5; **Allegato 2** – Planimetria catastale; **Allegato 3** – Visura catastale);

Confinanti: con distacco con Via Calvario, con gradinata comune, con altra proprietà identificata al fg. 5, p.lla 685 sub 32, con altra proprietà identificata al fg. 5, p.lla 685 sub 31, salvo altri;

Formazione lotti: Trattandosi il bene pignorato di un appartamento, si ritiene di procedere alla formazione di un solo lotto costituito dall'appartamento al piano primo.

Quesito n. 2:

3. Descrizione

Appartamento sito nel Comune di San Vito Chietino (CH), Via calvario S. Apollinare n. 34. L'appartamento è posto al piano primo raggiungibile dalla gradinata condominiale e dall'ascensore e si compone di un ingresso-disimpegno, una sala-pranzo, una cucina, due bagni, due stanze, un terrazzo e due balconi. (**Allegato 4** – rilievo dello stato di fatto).

Consistenza: appartamento (piano primo) 5,5 vani; superficie catastale: Totale 97 m², Totale escluse aree scoperte 95 m²; superficie lorda **mq 104,00** circa (abitazione al piano primo) + **mq 22,00** circa (terrazzo) + **mq 12,00** circa (balconi);

Pertinenze: corte comune;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione piano primo	104,00	1,00	104,00
Terrazza e balconi	34,00	0,30	10,20
TOTALE SUPERFICIE			114,20

Note:

Altezza utile interna: m 2.96 circa (appartamento).

Superficie Convenzionale complessiva: **mq 114,20 circa.**

4. Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – da foto 1 a foto 10).

Strutture: cemento armato (pilastri e travi);

Solai: latero-cemento;

Copertura: tetto a falde;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: muratura;

Pavimentazione interna: gres porcellanato;

Pareti interne: intonacate al civile e pittate;

Infissi esterni: finestre e porte finestre in legno, tapparella in pvc;

Infissi interni: porta d'ingresso blindata e porte interne di legno tamburato;

Volte: piane;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: sottotraccia, assenza di caldaia murale e radiatori in alluminio;

Altri impianti: -----;

Terreno esclusivo: -----;

Dotazioni condominiali: corte;

Condizioni generali dell'unità immobiliare: L'appartamento si presenta in uno stato di conservazione e manutenzione buono.

Imposta: La vendita dell'immobile oggetto di pignoramento non è soggetta ad I.V.A., benché si tratta di un immobile ad uso abitativo, non sussiste la possibilità di esercizio dell'opzione I.V.A.

Quesito n. 3:

5. Anno di costruzione

La costruzione del fabbricato di cui l'immobile pignorato fa parte è stata assentita con diversi permessi a partire dal 08/08/1990 di cui l'ultimo si riferisce al Permesso di Costruire n. 53/56 del 26/09/2005 (**Allegato 5**). L'unità immobiliare è stata dichiarata agibile con certificato di agibilità del 07/04/2006 (**Allegato 6**).

Quesito n. 4:

6. Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Dall'esame della documentazione allegata all'ultimo permesso di costruire rilasciato per la realizzazione dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento emergono alcune lievi difformità nella ripartizione interna degli ambienti. Inoltre, il rapporto aeroilluminante del soggiorno non risulta conforme ai requisiti minimi previsti dal D.M. 05/07/1975; pertanto, è necessario allargare la portafinestra del soggiorno fino a raggiungere il rapporto di 1/8 tra la superficie aeroilluminante dell'apertura e la superficie netta del locale.

Tali difformità risultano sanabili mediante la presentazione di una SCIA in sanatoria, con esecuzione delle opere necessarie all'allargamento della portafinestra, previa rimozione dell'infisso esistente e realizzazione di un nuovo infisso. Il costo complessivo della pratica di sanatoria e dell'esecuzione dei lavori può essere stimato in circa € **5.000,00** (comprensivi di oblazione, spese tecniche e lavori).

Tale importo sarà detratto dal valore di stima.

Quesito n. 5:

7. Certificato di destinazione urbanistica

Si omette di allegare il certificato di destinazione urbanistica poiché l'immobile oggetto di pignoramento si riferisce a un'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati.

Quesito n. 6:

8. Dati identificativi catastali

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento e costituente il lotto unico, è individuata al Catasto Fabbricati, Comune di San Vito Chietino, Foglio di mappa 5, p.lla 685, Sub 33 in testa a [REDACTED], nato a Boiano (CB), [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED], nata in Columbia (EE), il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Catasto Fabbricati, si è accertato che l'immobile non è stato oggetto di variazione catastale successiva al pignoramento. La planimetria catastale attualmente depositata non risulta conforme allo stato dei luoghi, in quanto presenta le difformità riscontrate in sede di sopralluogo.

Considerato che è necessario procedere alla sanatoria delle difformità accertate, la variazione catastale dovrà essere eseguita solo successivamente all'ottenimento della sanatoria stessa, che sarà a carico dell'eventuale aggiudicatario. Il costo per la variazione catastale può essere stimato in circa € 1.000,00 (comprensivi di spese tecniche e spese catastali).

Tale importo sarà detratto dal valore di stima dell'immobile.

Quesito n.7:

9. Intestataria dell'immobile all'atto della notifica di pignoramento

Dall'esame della documentazione depositata presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Territorio, è stato accertato che all'atto di notifica del pignoramento, le parti eseguite erano intestatarie dell'immobile per l'intera proprietà di 1/2 ciascuno in separazione legale dei beni in forza dell'atto di compravendita per il Notaio Zefferino Di Salvo del 03/07/2006, Rep. n. 95202, trascritto a Chieti il 05/07/2006 al n. 11436 R.P. e n. 17165 R.G., che identificava lo stesso immobili al foglio di mappa n. 5, particella 685 Sub. 33.

Quesito n. 8:

10. Titoli di proprietà

Storicamente, in senso cronologico inverso, sono riportati gli estremi degli atti di rogito a tracciare la cronistoria ventennale dei titoli di proprietà. Secondo quanto riportato nella certificazione notarile prodotta in atti e dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare.

1) TITOLARE: [REDACTED], nato a Boiano (CH), il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni e [REDACTED] nata a Bogotà (Colombia) il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], piena proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni dal 03/07/2006.

Pubb. Uff.: Notaio Z. Di Salvo	Data: 01/06/2006	Repertorio n° 95202
---------------------------------------	------------------	---------------------

Registrato UU.RR. di Lanciano	Data: 04/07/2006	Al N° 1685 - Vol. 1/T
Tras. Cons. RR. Il. di Chieti	Data: 05/07/2006	N. 11437 R.P. – N. 17165 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: intero lotto.

2) TITOLARE: C.T.A. DI TACCONELLI LEDA E C. S.a.s., con sede in Pescara (PE), codice fiscale 00428310684, piena proprietà per 1/1 dal 05/08/1994 e fino al 01/06/2006.

Pubb. Off.: Notaio E. Franchi	Data: 05/08/1994	Repertorio n° 101120
Registrato UU.RR. di Lanciano	Data:	Al N° - Vol.
Tras. Cons. RR. Il. di Chieti	Data: 06/08/1994	N. 8709 R.P. – N. 11188 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: unità immobiliare identificata Foglio 5 Particella 685 Subalterno 9, immobile soppresso che ha generato il subalterno, quindi, intero lotto.

3) TITOLARE: Edilleda Di Sante Enzo E C. S.a.s., con sede in Pescara (PE), codice fiscale 01078340682, piena proprietà per 1/1 dal periodo precedente e fino al 05/08/1994.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: unità immobiliare identificata Foglio 5 Particella 685 Subalterno 9, immobile soppresso che ha generato il subalterno, quindi, intero lotto.

11. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio

Sussiste continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio per il lotto unico. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono trascritti atti di vendita dei beni successivi al pignoramento (**Allegato 7**).

12. Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.

1) - IPOTECA Volontaria: iscritta in data 05/07/2006 al N. 17167 R.G. e N. 4084 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

Atto Pubb. Ufficiale: Notaio Di salvo Zefferino, in data 03/07/2006, numero di repertorio 95203/14626;

A favore di: CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI SPA, con sede in Chieti (C.F. 00098470693);

L'iscrizione risulta a carico di: ██████████ nato a Bojano (CB) in data ██████████
 ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni,

██████████ C.F. ██████████ nata in Colombia in ██████████
 ██████████ C.F. ██████████ per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto unico, identificato al Catasto Fabbricati fg. 5, p.lla 685 Sub 33.

TRASCRIZIONI:

1) - PIGNORAMENTO immobiliare: iscritta in data 05/08/2025 al N. 15360 R.G. e N. 12150 R.P. - Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;
Derivante da: verbale di pignoramento immobili;
Atto Pubbl. Ufficiale: Uff. Giud. Tribunale di Lanciano (CH) in data 09/07/2025, Rep. N. 514;

A favore di: Iseo Spv S.r.l. con sede in Conegliano (TV) C.F. 05045600268;

A carico di: [REDACTED] nato a Bojano (CB) in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, [REDACTED] nata in Colombia in data [REDACTED] C.F. [REDACTED] per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni;

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto unico, identificato al Catasto Fabbricati fg. 5, p.lla 685 Sub 33.

13. Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.

Dalle ricerche effettuate, l'unità immobiliare oggetto di pignoramento non risulta gravata da alcun tipo di vincolo ed è inserita in un condominio denominato "Via del Calvario". Dalla documentazione trasmessa dall'Amministratore del condominio, Sig. Antonello Stante, emerge una situazione debitoria relativa a ratei condominiali non corrisposti, pari a € 200,96 per il bilancio consuntivo 2024 e a circa € 870,77 per il bilancio preventivo 2025 (**Allegato 8**).

Si precisa che le spese condominiali sopra indicate si riferiscono ai millesimi di proprietà degli esecutati, che comprendono anche il garage e il ripostiglio, identificati con distinti subalterni e non oggetto di pignoramento.

Tale importo sarà detratto dal valore di stima del bene.

L'Amministratore ha inoltre comunicato che, alla data odierna, non risultano deliberate spese di manutenzione straordinaria.

Quesito n. 9:

14. Valutazione degli immobili

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie convenzionale relativa agli immobili. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata un'indagine di mercato di beni simili a quello da stimare, mediante acquisizione di dati da tecnici e operatori del settore immobiliare ed esperti stimatori, valori forniti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI dell'Agenzia delle Entrate.

Tenendo conto delle particolari condizioni di vendita, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, delle difformità accertate, nonché delle condizioni dell'immobile e della sua ubicazione, si ottiene il seguente valore:

IDENTIFICATIVO CORPO	Superficie Convenzionale	Valore Unitario	VALORE COMPLESSIVO	QUOTA LOTTO	VALORE LOTTO
	[mq.]	[€/mq.]	[€]		[€]
Porzione di fabbricato (fg. 5, p.lla 685 sub 33)	114,20	€ 800,00	€ 91.360,00	1/1	€ 91.360,00
TOTALE LOTTO					€ 91.360,00

N.B.: A tale valore va detratta la somma di circa € 5.000,00 per la sanatoria edilizia e lavori da eseguire, la somma di circa € 1.000,00 per la variazione catastale e la

somma di circa € 1.071,73 per spese condominiali non pagate.
Si ha pertanto: € 91.360,00 - € 5.000,00 - € 1.000,00 - € 1.071,73 = € 84.288,27.

Che si arrotonda a € 84.280,00

(diconsi euro ottantaquattromiladuecentottanta/00).

Quesito n. 10:

15. Formazione di lotti

Come indicato al precedente punto 2, trattandosi il bene pignorato di un solo immobile, si è ritenuto opportuno procedere alla formazione di un solo lotto.

Quesito n. 11:

16. Possesso del bene e vincoli

Dalla comunicazione resa dal funzionario addetto dell'Agenda delle Entrate di Lanciano non risultano contratti di locazione relativi all'immobile oggetto di pignoramento (**Allegato 9**). In sede di sopralluogo si è accertato che l'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta disabitata e che il custode ha dovuto provvedere con l'accesso forzato per consentire l'ingresso all'interno dell'immobile. Dalle ulteriori ricerche effettuate è emerso che il lotto sul quale è realizzata la palazzina di cui l'unità immobiliare fa parte non risulta gravato da ulteriori vincoli.

Quesito n. 12:

17. Accertare se gli immobili sono oggetto di procedura espropriativa

Dalle ricerche effettuate si è accertato che gli immobili non sono oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

Quesito n. 13:

18. Planimetrie e foto dell'immobile

Nell'allegato 4 si riporta il grafico del rilievo dello stato di fatto e nell'**Allegato 10** le foto dell'unità immobiliare oggetto di pignoramento.

Quesito n. 14:

19. Descrizione succinta lotto

SCHEMA RIASSUNTIVO			
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 33/2025			
Promossa da	ISEO SPV S.R.L. e per essa, quale mandataria, doValue S.p.A. società di diritto italiano		
Nei confronti di			
G.E.	DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO		
Custode Giudiziario	DOTT. ANTONELLO FERRONI	Recapito	0872.715361
C.T.U.	ING. ALESSANDRO DE PALMA	Recapito	339.2488167
LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	€ 84.280,00	
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona

Diritti:

Piena proprietà	Quota	1/1	Appartamento in condominio ad uso abitativo			
Comproprietari	Quota					
Nuda proprietà	Quota					
Usufrutto	Quota					
Altro	Quota					
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni		Bene comune	Bene personale	X	
	Separazione dei beni	X				
Stato civile libero						

Immobili:

Appartamento	X
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Ripostiglio	

Opificio	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Altro	

Pertinenze:

Aree scoperte (parcheggio esterno)	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
5	685	9	0	F/5		

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
5	685	33	5,5 VANI	A/2	2	€ 411,87

Dati catastali: per i terreni

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Redd. Agr.	Redd. Dom.	Superficie		
						Ettari	Are	Centiare

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Redd. Agr.	Redd. Dom.	Superficie		
						Ettari	Are	Centiare

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	SUPERFICIE CONVENZIONALE: MQ 114,20					
Superfici delle pertinenze						
Anno di costruzione	2005		Anno di ultima ristrutturazione			
Stato di manutenzione	Ottimo	buono	<input checked="" type="checkbox"/>	sufficiente	Scarso	pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	buono	<input checked="" type="checkbox"/>	sufficiente	Scarso	pessimo
Impianto elettrico	a norma	non a norma		Impianto termico	autonomo	<input checked="" type="checkbox"/> centralizzato
Stato dell'immobile	Libero	<input checked="" type="checkbox"/> Locato	Altro			
Legge 47/85 e successive						
Vendite successive al pignoramento:						
Altri dati						

Descrizioni qualitative sintetiche per i terreni:

Superficie						
Destinazione urbanistica						
Caratteristiche orografiche	Pianeggiante		Leggero pendio			
Colture presenti			Terreno irriguo			
Collegamento viario	Con strada di tipo					
Altro						

Elenco delle Iscrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
IPOTECA Volontaria	N. 17167	N. 4084	05/07/2006

Elenco delle Trascrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
PIGNORAMENTO immobiliare	N. 15360	N. 12150	05/08/2025

20. Riepilogo per bando d'asta

LOTTO UNICO

Piena proprietà per 1/1 di un Appartamento sito nel Comune di San Vito Chietino (CH), Via Calvario S. Apollinare n. 34. L'appartamento è posto al piano primo raggiungibile dalla gradinata condominiale e dall'ascensore e si compone di un ingresso-disimpegno, una sala-pranzo, una cucina, due bagni, due stanze, un terrazzo e due balconi.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di San Vito Chietino (CH), **Foglio 5, particella 685, Sub 33**, Categoria A/2, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 105 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 97 m², Rendita € 411,87;

Confinanti: con distacco con Via Calvario, con gradinata comune, con altra proprietà identificata al fg. 5, p.lla 685 sub 32, con altra proprietà identificata al fg. 5, p.lla 685 sub 31, salvo altri;

PREZZO BASE D'ASTA: € 84.280,00

(diconsi euro ottantaquattromiladuecentottanta/00).

21. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 33/2025

Custode Giudiziario	DOTT. ANTONELLO FERRONI	recapito	0872. 715361
----------------------------	--------------------------------	----------	---------------------

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	84.280,00
--------------------	---------------------------	------------------

Comune di: S. VITO CHIETINO	Prov.: CH	Indirizzo VIA CALVARIO N. 34 – S. APOLLINARE	Zona PERIFERIA
---------------------------------------	---------------------	---	--------------------------

Diritto reale:	PIENA PROPRIETA'	quota	1/1
Tipologia di immobile:	Appartamento in condominio ad uso abitativo	superficie comm.	MQ 114,20
Stato conservativo:			
Descrizione sintetica:	Piena proprietà per 1/1 di un Appartamento sito nel Comune di San Vito Chietino (CH), Via Calvario S. Apollinare n. 34. L'appartamento è posto al piano primo raggiungibile dalla gradinata condominiale e dall'ascensore e si compone di un ingresso-disimpegno, una sala-pranzo, una cucina, due bagni, due stanze, un terrazzo e due balconi.		

22. Riepilogo per pubblicità

LOTTO UNICO

Piena proprietà per 1/1 di un Appartamento sito nel Comune di San Vito Chietino (CH), Via Calvario S. Apollinare n. 34. L'appartamento è posto al piano primo raggiungibile dalla gradinata condominiale e dall'ascensore e si compone di un ingresso-disimpegno, una sala-pranzo, una cucina, due bagni, due stanze, un terrazzo e due balconi.

PREZZO BASE D'ASTA: € 84.280,00

(diconsi euro ottantaquattromiladuecentottanta/00).

23. Elenco dei proprietari ai fini della Trascrizione:

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE			PROPRIETA'	QUOTA
UNICO	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI FRISA			[REDACTED] nato a Bojano (CB) il [REDACTED]	1/2
	FOGLIO	P. LLA	SUB	c.f.: [REDACTED]	
	5	685	3	[REDACTED] nata a Bogotà (Columbia) il [REDACTED]	1/2
				c.f.: [REDACTED]	

24. Allegati:

Allegato A – Verbali di sopralluogo;
Allegato B – Certificato di stato civile;
Allegato C – Estratto dell'atto di matrimonio;
Allegato D – Comunicazione del Comune sui permessi autorizzativi;

Allegato 1 – Stralcio di mappa catastale Comune di San Vito Chietino (CH) Fg. 5;
Allegato 2 – Planimetria catastale Comune di San Vito Chietino (CH) Fg. 5, p. lla 685, Sub 33;
Allegato 3 – Visura catastale Comune di San Vito Chietino (CH) Fg. 5, p. lla 685, Sub 33;
Allegato 4 – Rilievo stato di fatto dell'immobile;
Allegato 5 – Copia Permesso di Costruire n. 53/56 del 26/09/2005;
Allegato 6 – Copia certificato di agibilità del 07/04/2006;
Allegato 7 – Visura Servizio di Pubblicità immobiliare aggiornata;
Allegato 8 – Copia comunicazione debitoria ratei condominiali;
Allegato 9 – Comunicazione Agenzia delle Entrate sui contratti di locazione dell'immobile;
Allegato 10 – Documentazione fotografica;
Allegato 11 – copia perizia in formato word redatta in conformità alla direttiva del Garante del 07/02/2008.

Rocca San Giovanni, 27 dicembre 2025

Il CTU
Ing. Alessandro De Palma