

ALESSANDRO DE PALMA INGEGNERE

Via Mazzini 14, 66020 Rocca San Giovanni (CH)

Via Varese 4, 20121 Milano

T +39 339.248.8167

Email: alessandro.depalma@gmail.com PEC: alessandro.depalma@ingpec.eu**Tribunale Civile e Penale di Lanciano****Esecuzioni Immobiliari**

Esecuzione Immobiliare:	N° 45/2024 R.G. E.
Nei confronti di:	
Promossa da:	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
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**

Sommario

1. Premessa	3
Quesito n. 1:	11
2. Identificazione bene	11
Quesito n. 2:	11
3. Descrizione	11
4. Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – da foto 1 a foto 28)	12
Quesito n. 3:	13
5. Anno di costruzione	13
Quesito n. 4:	13
6. Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili	13
Quesito n. 5:	14
7. Certificato di destinazione urbanistica	14
Quesito n. 6:	14
8. Dati identificativi catastali	14
Quesito n.7:	14
9. Intestataria dell'immobile all'atto della notifica di pignoramento	14
Quesito n. 8:	15
10. Titoli di proprietà	15
11. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio	15
12. Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale che saranno cancellati e comunque non opponibili all'acquirente.	15
13. Formalità, vincoli ed oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente.	17
Quesito n. 9:	17
14. Valutazione degli immobili	17
Quesito n. 10:	18
15. Formazione di lotti	18
Quesito n. 11:	18
16. Possesso del bene e vincoli	18
Quesito n. 12:	18
17. Accertare se gli immobili sono oggetto di procedura espropriativa	18
Quesito n. 13:	19
18. Planimetrie e foto dell'immobile	19
Quesito n. 14:	19
19. Descrizione succinta lotto	19
20. Riepilogo per bando d'asta	21
21. Riepilogo commerciale per la pubblicità	22
22. Riepilogo per pubblicità	23
23. Elenco dei proprietari ai fini della Trascrizione:	23
24. Allegati:	23

1. Premessa

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano in data 01/08/2024 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare il 08/08/2024 al n. 15367 R.G. e n. 12124 R.P., la Banca Nazionale del Lavoro SPA ha sottoposto ad esecuzione forzata il bene di piena e esclusiva proprietà della [REDACTED], nata a Castel Frentano (CH) il [REDACTED], distinto al Catasto Fabbricato del Comune di Castel Frentano (CH) e, precisamente:

- **Foglio 9, p.lla 4155, sub 12**, Cat. A/4, Cl. 2, vani 5,5, totale superficie catastale 97 m², superficie aree scoperte 95 m², Euro 164,75 – indirizzo Via Nazionale n. 69, Piano 2;
- **Foglio 9, p.lla 4155, sub 13**, Cat. C/2, Cl. 1, consistenza 7 mq, superficie totale 10 m², Euro 15,55 – indirizzo Via Nazionale n. 69, Piano S1.

La S.V. Ill.ma ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto **Ing. Alessandro De Palma** con provvedimento del 19/09/2024, 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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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

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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione

fotografica che idoneamente li raffiguri;

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

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

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

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.

Presa visione degli atti e dei documenti prodotti come da convocazione del Custode Dott. Antonello Ferroni, il giorno 15/11/2024 alle ore 9,30 è stato eseguito il sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento **(Allegato A – verbale di sopralluogo)**.

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'esecutata risiede nel Comune di Castel Frentano (CH) in Via Nazionale n. 69;
4. L'esecutata è separata e lo scrivente ha acquisito presso l'ufficio anagrafe del Comune di Lanciano l'estratto del certificato di matrimonio. Nelle annotazioni a margine risulta la cessazione degli effetti civili del matrimonio dichiarata con sentenza del Tribunale di Lanciano in data 18/10/1990 **(Allegato C)**. Dalle ricerche effettuate si è accertato che l'esecutata ha acquistato i beni pignorati dopo la sentenza di separazione.

Quesito n. 1:**2. Identificazione bene**

Proprietà: piena proprietà per 1/1;

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Castel Frentano (CH), **Foglio 9,**

particella 4155, Sub 12, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie

Catastale Totale: 97 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 95 m²,

Rendita € 164,75; (**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 9; **Allegato 2** – Planimetria

catastale; **Allegato 3** – Visura catastale); **Foglio 9, particella 4155, Sub 13**, Categoria

C/2, Classe 1, Consistenza 7 m², Superficie Catastale Totale: 10 m², Rendita € 15,55;

(**Allegato 1** – Stralcio foglio di mappa n. 9; **Allegato 4** – Planimetria catastale;

Allegato 5 – Visura catastale);

Confinanti: con distacco con Via Nazionale, con gradinata comune, con altra

proprietà identificata al fg. 9, p.lla 4155 sub 9, con corte comune a più lati

identificata al fg. 9, p. lla 513, salvo altri;

Formazione lotti: Trattandosi i beni pignorati di un appartamento e di un piccolo ripostiglio al piano seminterrato, si ritiene di procedere alla formazione di un solo lotto costituito dall'appartamento al piano secondo e il piccolo locale ripostiglio al piano seminterrato.

Quesito n. 2:**3. Descrizione**

Appartamento e locale ripostiglio facenti parte di una palazzina condominiale, sita nel Comune di Castel Frentano (CH), Via Nazionale n. 69. L'appartamento è posto al piano secondo raggiungibile dalla gradinata condominiale, priva di ascensore e si compone di un ingresso-disimpegno, una sala-pranzo, una cucina con annessa veranda, un wc, tre stanze e un balcone, il ripostiglio è al piano seminterrato

collegato alla gradinata condominiale attraverso un disimpegno comune. (**Allegato 6** – rilievo dello stato di fatto).

Consistenza: appartamento (piano secondo) 5,5 vani; superficie catastale: Totale 97 m², Totale escluse aree scoperte 95 m²; superficie lorda **mq 95,00** circa (abitazione al piano terra e primo) **+ mq 11,00** circa (ripostiglio al piano seminterrato) **+ mq 3,40** circa (balcone) **+ mq 2,80** circa (veranda);

Pertinenze: corte comune;

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie Convenzionale
	[mq]		[mq]
Abitazione piano secondo	95,00	1,00	95,00
Ripostiglio piano seminterrato	11,00	0,25	2,75
Balcone	3,40	0,30	1,02
Veranda	2,80	0,80	2,23
TOTALE SUPERFICIE			101,00

Note:

Altezza utile interna: m 2,90 circa (appartamento); m 2,20 circa (ripostiglio piano seminterrato).

Superficie Convenzionale complessiva: **mq 101,00 circa.**

4. Caratteristiche costruttive (Qualità e Stato di manutenzione – da foto 1 a foto 28).

Strutture: muratura;

Solai: latero-cemento;

Copertura: tetto a falde;

Manto di copertura: tegole;

Pareti esterne: muratura;

Pavimentazione interna: mattonelle in monocottura, rivestimento in mattonelle di ceramica;

Pareti interne: intonacate al civile e pittate;

Infissi esterni: finestre e persiane di alluminio verniciato;

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

Volte: piane;

Impianto elettrico: sottotraccia;

Impianto idrico: sottotraccia;

Impianto termico: sottotraccia, con presenza di caldaia autonoma e radiatori in ghisa;

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 dell'immobile in base ad elementi presuntivi, è anteriore al 2 settembre 1967.

Quesito n. 4:

6. Regolarità edilizia e urbanistica degli immobili

Agli atti del Comune di Castel Frentano non risultano depositati permessi autorizzativi per la costruzione della palazzina di cui le unità immobiliari oggetto di pignoramento fanno come da comunicazione del Responsabile del Settore Tecnico del Comune del 14/11/2024 Prot. 13228 (**Allegato D**).

Mancando la documentazione urbanistica con cui è stata assentita la realizzazione dell'immobili non è stato possibile accertare la presenza di eventuali abusi.

Quesito n. 5:

7. Certificato di destinazione urbanistica

Si omette di allegare il certificato di destinazione urbanistica poiché gli immobili oggetto di pignoramento si riferiscono a porzioni di fabbricati censiti al Catasto

Fabbricati.

Quesito n. 6:

8. Dati identificativi catastali

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento e costituenti il lotto unico, sono individuati al Catasto Fabbricati, Comune di Castel Frentano (CH), Foglio di mappa 9, p.lla 4155, Sub 12 e 4155 Sub 13 in testa a [REDACTED], nata a Castel Frentano (CH), il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], proprietà per 1/1.

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. Le planimetrie catastali depositate in catasto corrispondono allo stato dei luoghi.

Quesito n.7:

9. Intestatario 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, la parte esecutata era intestataria degli immobili per l'intera proprietà di 1/1 in forza dell'atto

di compravendita per il Notaio Giuseppe Colantonio del 19/12/2002, Rep. n. 176607, trascritto a Chieti il 20/12/2002 al n. 16658 R.P. e n. 21739 R.G., che identificava gli stessi immobili al foglio di mappa n. 9, particella 4155 Sub. 10, poi variati nei sub 12 e 13.

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], nata a Castel Frentano (CH), il [REDACTED], codice fiscale [REDACTED], piena proprietà per 1/1 dal 19/12/2002.

Pubb. Uff.: Notaio G. Colantonio	Data: 19/12/2002	Repertorio n° 176607
Registrato UU.RR. di	Data:	Al N° - Vol.
Tras. Cons. RR. II. di Chieti	Data: 20/12/2002	N. 16658 R.P. – N. 21739 R.G.

Il Titolo di Proprietà si riferisce ai seguenti corpi: 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 26/10/2011 al N. 18337 R.G. e N. 2917 R.P. - Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti - Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare;

Derivante da: Concessione a garanzia di mutuo;

Atto Pubbl. Ufficiale: Notaio Ferrari Paolo, in data 24/10/2011, numero di repertorio 11416/5874;

A favore di: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, con sede in Roma (C.F. 09339391006);

L'iscrizione risulta a carico di: [REDACTED], nata a Castel Frentano (CH) il [REDACTED], (C.F. [REDACTED]), piena proprietà 1/1;

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto unico, all'epoca identificato al Catasto Fabbricati fg. 9, p.lla 4155 Sub 10.

TRASCRIZIONI:

1) - PIGNORAMENTO immobiliare: iscritta in data 11/11/2021 al N. 20609 R.G. e N. 16059 R.P. - Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

Atto Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Lanciano (CH) Unep di Lanciano in data 18/10/82021, Rep. N. 534;

A favore di: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, con sede in Roma (C.F. 09339391006);

A carico di: [REDACTED], nata a Castel Frentano (CH) il [REDACTED], (C.F. [REDACTED]), piena proprietà 1/1;

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto unico, all'epoca identificato al Catasto Fabbricati fg. 9, p.lla 4155 Sub 10.

2) - PIGNORAMENTO immobiliare: iscritta in data 08/08/2024 al N. 15367 R.G. e N. 12124 R.P. - Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità Immobiliare;

Derivante da: verbale di pignoramento immobili;

Atto Pubbl. Ufficiale: Tribunale di Lanciano (CH) Unep di Lanciano in data 18/10/82021, Rep. N. 424;

A favore di: BANCA NAZIONALE DEL LAVORO, con sede in Roma (C.F. 09339391006);

A carico di: [REDACTED], nata a Castel Frentano (CH) il [REDACTED], (C.F. [REDACTED]), piena proprietà 1/1

Il gravame è attivo sui seguenti corpi: intero lotto unico.

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 gravato da nessun tipo di vincolo, fa parte di un condominio denominato. Dalle informazioni assunte presso l'amministratore del condominio sig. [REDACTED] risulta una situazione debitoria per ratei condominiali non pagati per gli esercizi dal 2019/2020 al 2023/2024 di € 2.379,38 circa (**Allegato E**). Tale somma sarà sottratta dal valore di stima del bene. L'amministratore stesso mi ha comunicato che ad oggi non sono state deliberate spese per 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, 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. 9, p.lla 4155 sub 12 e sub 13)	101,00	€ 500,00	€ 50.500,00	1/1	€ 50.500,00
TOTALE LOTTO					€ 50.500,00

N.B.: A tale valore va detratta la somma di € 2.379,38 circa per spese condominiali non pagate.

Si ha pertanto: € 50.500,00 - € 2.379,38 = € 48.120.62.

Che si arrotonda a € 48.000,00 (diconsi euro quarantottomila/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'Agenzia delle Entrate di Lanciano non risultano contratti di affitto sugli immobili oggetto di pignoramento **(Allegato F)**. In sede di sopralluogo si è accertato che le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono nella disponibilità dell'esecutata. Dalle ricerche effettuate si è accertato che il lotto su cui è realizzata la palazzina di cui le unità immobiliari fanno parte è gravata da vincolo boschivo di cui al R.D.L. 30/12/1923, n. 3267 art. 1.

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.

18. Planimetrie e foto dell'immobile

Nell'allegato 6 si riporta il grafico del rilievo dello stato di fatto e nell'allegato 8 le foto delle unità immobiliari oggetto di pignoramento.

Quesito n. 14:

19. Descrizione succinta lotto

SCHEMA RIASSUNTIVO ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 45/2024

Promossa da	BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA
Nei confronti di	

G.E.	DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO
Custode Giudiziario	DOTT. ANTONELLO FERRONI
C.T.U.	ING. ALESSANDRO DE PALMA

Recapito	
Recapito	

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	€ 48.000,00	
Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
CASTEL FRENTANO	CH	VIA NAZIONALE N. 69	CENTRO

Diritti:

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

Immobili:

Appartamento	X
Villa isolata	
Ufficio	
Negozi	

Opificio	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	

Pertinenze:

Are scoperte (parcheggio esterno)	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	

Laboratorio		Altro		Altro	
Ripostiglio	X				

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
9	414	5	6 VANI	A/4	2	L. 420

Identificativi attuali

Foglio	Particella	Sub.	Cons.	Categ.	Classe	Rendita
9	4155	12	5,5 VANI	A/4	2	€ 164,75
9	4155	13	7 MQ	C/2	1	€ 15,55

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 101,00											
Superfici delle pertinenze													
Anno di costruzione		Ante '67		Anno di ultima ristrutturazione									
Stato di manutenzione		Ottimo		buono		X		sufficiente		Scarso		pessimo	
Qualità delle finiture		Ottimo		buono		X		sufficiente		Scarso		pessimo	
Impianto elettrico		a norma		non a norma				Impianto termico		autonomo		X centralizzato	
Stato dell'immobile		Libero		X 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	18337	2917	26/10/2011

Elenco delle Trascrizioni:

Nota	R.G.	R.P.	Data
PIGNORAMENTO immobiliare	N. 20609	N. 16059	11/11/2021
PIGNORAMENTO immobiliare	N. 15367	N. 12124	08/08/2024

20. Riepilogo per bando d'asta

LOTTO UNICO

Piena proprietà per 1/1 di un appartamento e locale ripostiglio facenti parte di una palazzina condominiale, sita nel Comune di Castel Frentano (CH), Via Nazionale n. 69. L'appartamento è posto al piano secondo raggiungibile dalla gradinata condominiale, priva di ascensore e si compone di un ingresso-disimpegno, una sala-pranzo, una cucina con annessa veranda, un wc, tre stanze e un balcone, il ripostiglio è al piano seminterrato collegato alla gradinata condominiale attraverso un disimpegno comune.

Dati Catastali: Catasto Fabbricati, Comune di Castel Frentano (CH), **Foglio 9, particella 4155, Sub 12**, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 vani, Superficie Catastale Totale: 97 m², Superficie Catastale Totale escluse aree scoperte: 95 m²,

Rendita € 164,75; **Foglio 9, particella 4155, Sub 13**, Categoria C/2, Classe 1,
Consistenza 7 m², Superficie Catastale Totale: 10 m², Rendita € 15,55;

Confinanti: con distacco con Via Nazionale, con gradinata comune, con altra
proprietà identificata al fg. 9, p.lla 4155 sub 9, con corte comune a più lati
identificata al fg. 9, p.lla 513, salvo altri;

PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000,00 (diconsi euro quarantottomila/00).

21. Riepilogo commerciale per la pubblicità

SCHEMA RIASSUNTIVO PER PUBBLICITÀ

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 45/2024

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

LOTTO UNICO	Prezzo base d'asta	48.000,00
--------------------	---------------------------	------------------

Comune di:	Prov.	Indirizzo	Zona
CASTEL FRENTANO	CH	VIA NAZIONALE N. 69	CENTRO

Diritto reale:	PIENA PROPRIETÀ'	quota	1/1
Tipologia di immobile:	Appartamento in condominio ad uso abitativo con ripostiglio al seminterrato	superficie comm.	MQ 101,00
Stato conservativo:			
Descrizione sintetica:	Piena proprietà per 1/1 di un appartamento e locale ripostiglio facenti parte di una palazzina condominiale, sita nel Comune di Castel Frentano (CH), Via Nazionale n. 69. L'appartamento è posto al piano secondo raggiungibile dalla gradinata condominiale, priva di ascensore e si compone di un ingresso-disimpegno, una sala-pranzo, una cucina con annessa veranda, un wc, tre stanze e un balcone, il ripostiglio è al piano seminterrato collegato alla gradinata condominiale attraverso un disimpegno comune.		

22. Riepilogo per pubblicità**LOTTO UNICO**

Piena proprietà per 1/1 di un appartamento e locale ripostiglio facenti parte di una palazzina condominiale, sita nel Comune di Castel Frentano (CH), Via Nazionale n. 69. L'appartamento è posto al piano secondo raggiungibile dalla gradinata condominiale, priva di ascensore e si compone di un ingresso-disimpegno, una sala-pranzo, una cucina con annessa veranda, un wc, tre stanze e un balcone, il ripostiglio è al piano seminterrato collegato alla gradinata condominiale attraverso un disimpegno comune.

PREZZO BASE D'ASTA: € 48.000,00 (diconsi euro quarantottomila/00).

23. Elenco dei proprietari ai fini della Trascrizione:

LOTTO	IDENTIFICAZIONE CATASTALE IMMOBILE			PROPRIETA'	QUOTA
UNICO	CATASTO FABBRICATI COMUNE DI CASTEL FRENTANO			[REDACTED] nata a Castel Frentano (CH) il [REDACTED] c.f.: [REDACTED]	1/1
	FOGLIO	P. LLA	SUB		
	9	4155	12		
	9	4155	13		

24. Allegati:

Allegato A – Verbale di sopralluogo;

Allegato B – Certificato di stato civile;

Allegato C – Estratto dell'atto di matrimonio;

Allegato D – Comunicazione del Comune sui permessi autorizzativi;

Allegato E – Estratto conto ratei condominiali;

Allegato 1 – Stralcio di mappa catastale Comune di Castel Frentano (CH) Fg. 9;

Allegato 2 – Planimetria catastale Comune di Castel Frentano (CH) fg. 9, p. lla 4155,

Sub 12;

Allegato 3 – Visura catastale Comune di Castel Frentano (CH) fg. 9, p. IIa 4155, Sub 12;

Allegato 4 – Planimetria catastale Comune di Castel Frentano (CH) fg. 9, p. IIa 4155, Sub 13;

Allegato 5 – Visura catastale Comune di Castel Frentano (CH) fg. 9, p. IIa 4155, Sub 13;

Allegato 6 – Rilievo stato di fatto degli immobili;

Allegato 7 – Visura Servizio di Pubblicità immobiliare aggiornata;

Allegato 8 – Documentazione fotografica;

Allegato 9 – copia perizia in formato word redatta in conformità alla direttiva del Garante del 07/02/2008;

Rocca San Giovanni, 21 dicembre 2024

Il CTU

Ing. Alessandro De Palma