

N. 46/2025 R.G.E.

Giudice: CHIARA D'ALFONSO

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA GIUDIZIALE

- PREMESSA

Il sottoscritto Nobile Scutti, Dottor Geometra iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Chieti, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice di codesto On/le TRIBUNALE, con studio in Altino (Ch) Via Nazionale n. 441, nell'udienza del 24.12.2025 è stato nominato quale Esperto Stimatore nel procedimento su specificato e pertanto ha proceduto all'accettazione del relativo incarico in data 28.12.2025.

Ha provveduto ai dovuti accertamenti, richieste e ritiri di documentazione, con diversi accessi presso il Comune di Lanciano, l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Lanciano e con accessi telematici sui portali dell'Agenzia delle Entrate-Ufficio del Territorio di Chieti.

Si è recato sui luoghi oggetto della procedura, in Lanciano (Ch) Viale Cappuccini n. 72 (i giorni 04.02.2026) e Via Cavour n. 61 (i giorni 11.02.2026 e 11.03.2026), alla presenza del funzionario I.V.G. (custode giudiziario) [REDACTED] e degli intervenuti, ha proceduto con i rilievi metrici e fotografici necessari allo svolgimento dell'incarico ricevuto.

(*cf.* allegato 1)

- QUESITI e RISPOSTE

La S.V. poneva i seguenti quesiti:

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.

RISPOSTA

Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile, a tutto il 27.11.2025, del Dott. [REDACTED], Notaro in Lanciano (CH) con studio ivi alla Via Piave n. 79, iscritto presso il Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Chieti, Lanciano e Vasto.

Si precisa che per gli immobili pignorati la certificazione è riferita a oltre il ventennio antecedente 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.

RISPOSTA

I dati catastali degli immobili pignorati sono indicati nella certificazione notarile sostitutiva.

(cfr. allegato 2)

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.

RISPOSTA

Risulta dalla documentazione depositata nel Fascicolo di Causa che l'esecutata Di Maria Assunta ha contratto matrimonio con [REDACTED]

██████████ in data 25.01.2008, adottando il regime patrimoniale della separazione dei beni (Sentenza Corte d'Appello di L'Aquila Causa Civile n. 131/2025 R.G.), comunque in data successiva alla data di acquisto dell'esecutato dei beni oggetto della presente procedura; inoltre, sempre dalla documentazione presente nel fascicolo risulta la notificazione al comproprietario ai sensi di Legge del 31.12.2025.

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;*

RISPOSTA

Il bene è oggetto di pignoramento sono:

- una porzione di fabbricato a uso **abitazione** identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) sul foglio 25 particella 155 sub 11 graffata con la particella 155 sub 17** categoria A/4 classe 3 Consistenza 2,5 vani Sup. Catastale Totale 53 mq Totale escluse aree scoperte 48 mq Rendita Euro 121,37 Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 61 Piano 3 esso risulta confinante con vano scale, Via Camillo Benso Conte di Cavour, Vico 26 e Vico 27 Garibaldi, salvo se altri; intestato a ██████████;
- una porzione di fabbricato a uso **abitazione** identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) sul foglio 24 particella 416 sub 86** categoria A/2 classe 1 Consistenza 8 vani Sup. Catastale Totale 175 mq Totale escluse aree scoperte 171 mq Rendita Euro 495,80 Viale Cappuccini n. 70 Piano 5 esso risulta confinante con vano scala A, proprietà Bucci immobiliare e proprietà Donatangelo, o rispettivi aventi causa, salvo se altri; intestato a ██████████;

- locale a uso **ripostiglio** identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) sul foglio 24 particella 416 sub 30** categoria C/2 classe 1 Consistenza 7 mq Sup. Catastale Totale 8 mq Rendita Euro 7,59 Viale Cappuccini n. 70 Scala A Piano 5 esso risulta confinante con corridoio, proprietà Di Martino e proprietà Lanetta, o rispettivi aventi causa, salvo se altri; intestato a [REDACTED]

- locale uso **garage** identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) sul foglio 24 particella 416 sub 63** categoria C/6 classe 4 Consistenza 23 mq Sup. Catastale Totale 30 mq Rendita Euro 118,79 Viale Cappuccini n. 70 Piano S1 esso risulta confinante con disimpegno area di manovra, terrapieno e proprietà Di Martino, o rispettivi aventi causa, salvo se altri; intestato a [REDACTED]

(*cf. allegato 5*)

- 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*

RISPOSTA

La porzione di fabbricato ad uso abitazione ubicata in Via Cavour n. 61 foglio 25 particella 155 sub 11 graffata con la particella 155 sub 17) si sviluppa tutto su unico livello al piano terzo-sottotetto e allo stesso si accede da scala



condominiale; l'edificio plurifamiliare ad uso abitazione e locali al piano terra è ubicato nel Centro Storico di Lanciano Quartiere Civitanova-Sacca a confine con Via Cavour; attualmente la porzione di immobile oggetto della presente relazione risulta non occupato (cfr. allegato 1)

L'intero edificio, di vecchia costruzione, è stato oggetto di totale ristrutturazione circa venti anni fa;

La porzione di fabbricato ad uso abitazione di superficie lorda coperta di mq 48,00 balcone-tettoia mq 17 risulta all'attualità così ripartita:

- ingresso-disimpegno;
- bagno;
- sala-cucina;
- camera;
- balcone-tettoia.

Caratteristiche costruttive:

- struttura portante in muratura con copertura in legno;
- pavimentazione in cotto e mattonelle in cemento "graniglie";
- pavimento e rivestimento bagno in gres/ceramico;
- porte in legno;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e condizionamento con climatizzatore a split;
- impianto elettrico tradizionale;
- infissi in alluminio con persiane in alluminio;

La porzione di fabbricato ad uso abitazione ubicata in Viale Cappuccini n. 72 scala A foglio 24 particella 416 sub 86 si sviluppa tutto su unico livello al piano quinto-sottotetto, in edificio plurifamiliare ad uso abitazione con rimesse al piano primo sottostrada; ad esso si accede tramite scala condominiale "A" con ascensore che si ferma al quarto piano; l'edificio è ubicato in zona semicentrale prevalentemente residenziale del Centro Capoluogo di Lanciano; attualmente la porzione di immobile oggetto della presente relazione risulta occupato dalla [REDACTED] (cfr. allegato 1)

L'intero edificio, risulta costruito a metà anni '70 del secolo scorso e si presenta in discrete condizioni generali di conservazione.

La porzione di fabbricato ad uso abitazione di superficie lorda coperta mq 171 e mq 12 di balconi risulta all'attualità così ripartito:

- ingresso-disimpegno;
- cucina;
- sala;
- quattro camere;
- due bagni;
- sei ripostigli;
- due corridoi;
- quattro balconi.

Caratteristiche costruttive:

- struttura portante in cemento armato;
- pavimentazione in gres e ceramica;
- rivestimento bagno in gres/ceramico;
- porte in legno;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e condizionamento con climatizzatore a split;
- impianto elettrico tradizionale;
- infissi in legno;

La porzione di fabbricato ad uso ripostiglio ubicato in Viale Cappuccini n. 72

scala A foalio 24 particella 416 sub 30 si sviluppa tutto su unico livello al piano quinto-sottotetto, in edificio plurifamiliare ad uso abitazione con rimesse al piano primo sottostrada; ad esso si accede tramite scala condominiale "A" con ascensore che si ferma al quarto piano e corridoio condominiale; l'edificio è ubicato in zona semicentrale prevalentemente residenziale del Centro Capoluogo di Lanciano; attualmente la porzione di immobile oggetto della presente relazione risulta utilizzato dalla [REDACTED] (**cf. allegato 1**)

L'intero edificio, risulta costruito a metà anni '70 del secolo scorso e si presenta in discrete condizioni generali di conservazione.

La porzione di fabbricato ad uso ripostiglio ha una superficie lorda coperta di mq 8 .

Caratteristiche costruttive:

- struttura portante in cemento armato;
- pavimentazione in battuto cementizio;
- porta in metallo;
- impianto elettrico tradizionale;

La porzione di fabbricato ad garage ubicato in Viale Cappuccini n. 70-72

foglio 24 particella 416 sub 63 è ubicato al piano primo sottostrada, in edificio plurifamiliare ad uso abitazione con rimesse al piano primo sottostrada; ad esso si accede tramite spazio esterno condominiale e spazio interno di disimpegno di transito e manovra; l'edificio è ubicato in zona semicentrale prevalentemente residenziale del Centro Capoluogo di Lanciano; attualmente la porzione di immobile oggetto della presente relazione risulta utilizzato dalla [REDACTED]

[REDACTED] (cfr. allegato 1)

L'intero edificio, risulta costruito a metà anni '70 del secolo scorso e si presenta in discrete condizioni generali di conservazione.

La porzione di fabbricato ad uso ripostiglio ha una superficie lorda coperta di mq 30.

Caratteristiche costruttive:

- struttura portante in cemento armato;
- pavimentazione in battuto cementizio;
- porta in metallo;
- impianto elettrico tradizionale;

La vendita immobiliare non è soggetta a I.V.A.

(cfr. allegati 6,7 e 8)

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;



RISPOSTA

L'edificio ubicato in Via Cavour risulta di costruzione anteriore al 2 settembre 1967 ma oggetto di totale ristrutturazione circa venti anni fa.

La costruzione ubicata in Viale Cappuccini n. 70-72 risulta iniziata in data successiva al 2 settembre 1967.

(*cf.* allegato 8)

- 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;*

RISPOSTA

IMMOBILE VIA CAVOUR

La realizzazione è avvenuta in data anteriore al 1967 ma per gli interventi successivi sono stati realizzati giusto i seguenti titoli rilasciati dal Comune di Lanciano:

- Concessione edilizia n. 75 del 25.03.2002;
- Certificato di Agibilità n. 23 del 10.07.2007.

Dal riscontro in loco, rispetto ai titoli abilitativi su indicati, si sono riscontrate delle difformità, di seguito descritte:

- presenza di una modesta tettoia in legno su parte del balcone;
- mancanza di una piccola finestra nell'ambiente sala-cucina;

(cfr. allegati 6 e 8)

In virtù di quanto su specificato, in maniera prudentiale e cautelativa, si considera il **costo** per la regolarizzazione e/o ripristino secondo quanto nei titoli su indicati, computando un costo per le spese tecniche, istruttorie, autorizzazioni e lavori in **€ 3.500,00**.

IMMOBILE VIALE CAPPUCCINI

La realizzazione e gli interventi riferiti alle porzioni oggetto della presente perizia sono stati realizzati giusto i seguenti titoli del Comune di Lanciano (CH):

- Licenza edilizia n. 141 del 14.06.1973;
- Licenza edilizia n. 143 del 01.07.1974;
- Licenza edilizia n. 304 del 30.09.1975;
- Licenza edilizia n. 304 del 30.09.1975;
- Permesso di Abitabilità n. 82 del 10.12.1975;
- Autorizzazione n. 10078 del 11.06.1977;

- Permesso di Abitabilità n. 10 del 04.09.1977;

- Sanatoria n. 44 prot. n. 1094 del 28.01.1989.
- Collaudo statico depositato al Genio Civile di Chieti il 11.08.1975.

Dal riscontro in loco, rispetto ai titoli abilitativi su indicati, si sono riscontrate delle difformità, relativamente all'abitazione sub 86, di seguito descritte:

- presenza di balconi (su struttura esistente collaudata);
- presenza di ripostigli (su struttura esistente collaudata);
- un ripostiglio e un bagno realizzati all'interno di una camera.

(cfr. allegati 6 e 8)

In virtù di quanto su specificato, in maniera prudentiale e cautelativa, si considera il **costo** per la regolarizzazione e/o ripristino secondo quanto nei titoli su indicati, computando un costo per le spese tecniche, istruttorie, autorizzazioni e lavori in **€ 4.000,00**.



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

RISPOSTA

Non sono presenti terreni tra i beni oggetto della presente perizia.

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;

RISPOSTA

L'identificazione catastale degli immobili corrisponde a quanto specificato nell'atto di pignoramento:

- una porzione di fabbricato a uso **abitazione** identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) sul foglio 25 particella 155 sub 11 graffata con la particella 155 sub 17** Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 61;

- una porzione di fabbricato a uso **abitazione** identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) sul foglio 24 particella 416 sub 86** Viale Cappuccini n. 70;

- locale a uso **ripostiglio** identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) sul foglio 24 particella 416 sub 30** Viale Cappuccini n. 70;

- locale uso **garage** identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) sul foglio 24 particella 416 sub 63** Viale Cappuccini n. 70;
(*cf. allegato 5*)

Si fanno notare le seguenti discordanze tra piantine catastali e stato dei luoghi (*cf. allegati 5 e 6*):

foglio 25 particella 155 sub 11 graffata con la particella 155 sub 17

- mancanza della tettoia su parte del balcone-tettoia;
- presenza di una finestra nella sala cucina;

foglio 24 particella 416 sub 86

- mancanza della presenza di ripostiglio e bagno nella camera 2;
(cfr. allegati 5 e 6)

Le discordanze riscontrate con le piantine catastali potrebbero essere oggetto di regolarizzazione pertanto onde evitare un inutile aggravio di costi si rimanda l'eventuale aggiornamento catastale a data successiva alla decisione di mancata regolarizzazione delle difformità.

- 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenda 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;*

RISPOSTA

L'esecutato risulta regolarmente intestataria dell'intero immobile pignorato, in **Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) sul foglio 25 particella 155 sub 11 graffata con la particella 155 sub 17:**

- atto di compravendita del Notaio [REDACTED] di Lanciano (CH) n. 59994/11203 di rep. del 07.12.2007 Trascritto a Chieti in data 21.12.2007 al numero 26312/17871.

(cfr. allegato 3)

L'esecutato risulta regolarmente intestataria della metà degli immobili pignorati, in **Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) sul foglio 24 particella 416 sub 86, sub 30 e sub 63:**



- atto di compravendita del Notaio ██████████ di Lanciano (CH) n. 16042 di rep. del 10.03.1982 Trascritto a Chieti in data 06.04.1982 al numero 4092 R.P.;
- atto di compravendita del Notaio ██████████ di Lanciano (CH) n. 17519 di rep. del 10.09.1983 Trascritto a Chieti in data 23.09.1983 al numero 11105 R.P.;
- atto di compravendita del Notaio ██████████ di Lanciano (CH) n. 18240 di rep. del 26.05.1984 Trascritto a Chieti in data 15.06.1984 al numero 7762 R.P.;

(cfr. allegato 3)

La restante quota della metà, giusti atti predetti, risulta del signor ██████████.

La quota in titolarità dell'esecutato non è suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota); gli immobili non risultano comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario.

- 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;*

RISPOSTA

Nel ventennio antecedente al pignoramento si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

IMMOBILE VIA CAVOUR

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2025 - Registro Particolare 16870 Registro Generale 21363

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 838 del 15/10/2025



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LANCIANO(CH)

TRASCRIZIONE A FAVORE del 21/12/2007 - Registro Particolare 17871 Registro Generale 26312 Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 59994/11203 del 07/12/2007 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE A FAVORE del sig. Nilsen Terje Sture del 06.02.2002 – Registro Particolare 1884 – Pubblico Ufficiale [REDACTED] Repertorio 4830 del 28/01/2022 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

IMMOBILE VIALE CAPPUCCINI

TRASCRIZIONE CONTRO del 10/11/2025 - Registro Particolare 16870 Registro Generale 21363

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI LANCIANO Repertorio 838 del 15/10/2025

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in LANCIANO(CH)

TRASCRIZIONE A FAVORE E CONTRO del 15/06/1984 - Registro Particolare 7762 Registro Generale 9071 ATTO TRA VIVI - RETTIFICA CATASTALE

TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/09/1983 - Registro Particolare 11105 Registro Generale 12720 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA

TRASCRIZIONE A FAVORE del 06/04/1982 - Registro Particolare 4092 Registro Generale 4583 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

(cfr. allegati 3 e 4)

- 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



RISPOSTA

La valutazione è eseguita secondo il metodo "sintetico comparativo" dopo attenta e precisa indagine di mercato, tenuto conto come area di riferimento il Comune dell'immobile oggetto di stima, e le specifiche zone ove ubicati gli immobili oggetto di stima, detta ricerca è stata effettuata analizzando le proposte presenti sui vari canali in rete, interviste alle agenzie immobiliari operanti e a vari operatori del settore immobiliare della zona.

Per rendere più corretta la stima si sono utilizzati comparabili con le seguenti caratteristiche:

- il più simile possibile all'immobile da valutare, in particolare immobili ristrutturati nell'ultimo ventennio presenti nel Centro Storico ed immobili nella zona residenziale di Viale Cappuccini e delle vie circostante costruite negli anni '70 del secolo scorso;
- con strutture e finiture simili a quelle oggi della stima, nonché con stato di conservazione simile;
- interessati da trattative in corso di definizione o definite in un arco temporale massimo non superiore a dodici mesi;

A seguito dell'esame su indicato, dopo aver apportato i dovuti aggiustamenti in funzione delle diverse qualità e quantità delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, tenuto conto delle posizioni degli immobili in valutazione nelle zone del territorio comunale di Lanciano, delle condizioni di buona conservazione dell'immobile di Via Cavour e della non buona conservazione dell'immobile di Viale Cappuccini, soprattutto per la parte riguardante il solaio sottostante la copertura, si sono individuati come valori di riferimento per mq di SEL (superficie esterna lorda) relativi alle superfici abitativi principali € 850,00 per immobile in Via Cavour ed € 750,00 in Viale Cappuccini .

Pertanto, considerando le superfici degli immobili (**cf. allegato 6**) e i valori indicati, si definisce quanto segue:

IMMOBILE VIA CAVOUR

- abitazione mq 48 x € 850,00 = € 40.800,00
- balcone-tettoia mq 17 x € 300,00 = € 5.100,00
- a detrarre costo per regolarizzazione diffomità - € 3.500,00

IMMOBILE VIA CAVOUR VALORE TOTALE

€ 42.400,00

(euro quarantaduemilaquattrocento/00)

IMMOBILI VIALE CAPPUCCINI

- sub 86
- abitazione (h>240 cm) mq 136 x € 750,00 = € 102.000,00
- abitazione (h< 240 cm) mq 35 x € 525,00 = € 18.375,00
- balconi mq 12 x € 225,00 = € 2.700,00
- sub 30
- ripostiglio mq 8 x € 225,00 = € 1.800,00
- sub 63
- garage mq 30 x € 375,00 = € 11.250,00
- a detrarre costo per regolarizzazione diffomità - € 4.000,00

IMMOBILI VIALE CAPPUCCINI VALORE TOTALE

€ 132.125,00

(euro centotrentaduemilacentoventicinque/00)

VALORE QUOTA 1/2

€ 66.062,50

(euro sessantaseimilasessantadue/50)

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;

RISPOSTA

LOTTO UNO

Immobile Via Cavour

Porzione di fabbricato a uso **abitazione** identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) sul foglio 25 particella 155 sub 11 graffata con la particella 155 sub 17** categoria A/4 classe 3 Consistenza 2,5 vani Sup.



Catastale Totale 53 mq Totale escluse aree scoperte 48 mq Rendita Euro 121,37 Via Camillo Benso Conte di Cavour n. 61 Piano 3 esso risulta confinante con vano scale, Via Camillo Benso Conte di Cavour, Vico 26 e Vico 27 Garibaldi, salvo se altri; intestato a [REDACTED]

Si sviluppa tutto su unico livello al piano terzo-sottotetto e allo stesso si accede da scala condominiale; l'edificio plurifamiliare ad uso abitazione e locali al piano terra è ubicato nel Centro Storico di Lanciano Quartiere Civitanova-Sacca a confine con Via Cavour.

Attualmente detta porzione di immobile non risulta non occupata.

L'intero edificio, di vecchia costruzione, è stato oggetto di totale ristrutturazione circa venti anni fa;

La porzione di fabbricato ad uso abitazione di superficie lorda coperta di mq 48,00 balcone-tettoia mq 17 risulta all'attualità così ripartita:

- ingresso;
- disimpegno;
- bagno;
- sala-cucina;
- camera;
- balcone-tettoia.

Caratteristiche costruttive:

- struttura portante in muratura con copertura in legno;
- pavimentazione in cotto e mattonelle in cemento "graniglie";
- pavimento e rivestimento bagno in gres/ceramico;
- porte in legno;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e condizionamento con climatizzatore a split;
- impianto elettrico tradizionale;
- infissi in alluminio con persiane in alluminio;

Riscontrate delle difformità:

- presenza di una modesta tettoia in legno su parte del balcone;
- mancanza di una piccola finestra nell'ambiente sala-cucina;

Attualmente la porzione di immobile non risulta occupata.

In virtù di quanto su specificato, in maniera prudentiale e cautelativa, si considera il **costo** per la regolarizzazione e/o ripristino secondo quanto nei titoli su indicati, computando un costo per le spese tecniche, istruttorie, autorizzazioni e lavori in

€ 3.500,00

LOTTO 1 - VIA CAVOUR

- abitazione mq 48 x € 850,00 = € 40.800,00
- balcone-tettoia mq 17 x € 300,00 = € 5.100,00
- a detrarre costo per regolarizzazione difformità - € 3.500,00

LOTTO 1 - VIA CAVOUR VALORE TOTALE

€ 42.400,00

(euro quarantaduemilaquattrocento/00)

RISPOSTA

LOTTO DUE

Immobili Viale Cappuccini

- una porzione di fabbricato a uso **abitazione** identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) sul foglio 24 particella 416 sub 86** categoria A/2 classe 1 Consistenza 8 vani Sup. Catastale Totale 175 mq Totale escluse aree scoperte 171 mq Rendita Euro 495,80 Viale Cappuccini n. 70 Piano 5 esso risulta confinante con vano scala A, proprietà Bucci immobiliare e proprietà Donatangelo, o rispettivi aventi causa, salvo se altri; intestato a [REDACTED]

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED];

Si sviluppa tutto su unico livello al piano quinto-sottotetto, in edificio plurifamiliare ad uso abitazione con rimesse al piano primo sottostrada; ad esso si accede tramite scala condominiale "A" con ascensore che si ferma al quarto piano; l'edificio è ubicato in zona semicentrale prevalentemente residenziale del Centro Capoluogo di Lanciano.

Attualmente detta porzione di immobile risulta occupato dalla [REDACTED]
[REDACTED].



L'intero edificio, risulta costruito a metà anni '70 del secolo scorso e si presenta in discrete condizioni generali di conservazione.

La porzione di fabbricato ad uso abitazione di superficie lorda coperta mq 171 e mq 12 di balconi risulta all'attualità così ripartito:

- ingresso-disimpegno;
- cucina;
- sala;
- quattro camere;
- due bagni;
- sei ripostigli;
- due corridoi;
- quattro balconi.

Caratteristiche costruttive:

- struttura portante in cemento armato;
- pavimentazione in gres e ceramica;
- rivestimento bagno in gres/ceramico;
- porte in legno;
- impianto di riscaldamento con caldaia a gas e condizionamento con climatizzatore a split;
- impianto elettrico tradizionale;
- infissi in legno;

Riscontrate delle difformità relativamente all'abitazione sub 86, di seguito descritte:

- presenza di balconi (su struttura esistente collaudata);
- presenza di ripostigli (su struttura esistente collaudata);
- un ripostiglio e un bagno realizzati all'interno di una camera.

In virtù di quanto su specificato, in maniera prudentiale e cautelativa, si considera il costo per la regolarizzazione e/o ripristino secondo quanto nei titoli su indicati, computando un costo per le spese tecniche, istruttorie, autorizzazioni e lavori in € 4.000,00.

- locale a uso **ripostiglio** identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) sul foglio 24 particella 416 sub 30** categoria C/2 classe 1

Consistenza 7 mq Sup. Catastale Totale 8 mq Rendita Euro 7,59 Viale Cappuccini n. 70 Scala A Piano 5 esso risulta confinante con corridoio, proprietà Di Martino e proprietà Lanetta, o rispettivi aventi causa, salvo se altri; intestato a [REDACTED]

Si sviluppa tutto su unico livello al piano quinto-sottotetto, in edificio plurifamiliare ad uso abitazione con rimesse al piano primo sottostrada; ad esso si accede tramite scala condominiale "A" con ascensore che si ferma al quarto piano e corridoio condominiale; l'edificio è ubicato in zona semicentrale prevalentemente residenziale del Centro Capoluogo di Lanciano.

Attualmente la porzione di immobile risulta utilizzata dalla [REDACTED]

L'intero edificio, risulta costruito a metà anni '70 del secolo scorso e si presenta in discrete condizioni generali di conservazione.

La porzione di fabbricato ad uso ripostiglio ha una superficie lorda coperta di mq 8.

Caratteristiche costruttive:

struttura portante in cemento armato;

- pavimentazione in battuto cementizio;
- porta in metallo;
- impianto elettrico tradizionale;

- locale uso **garage** identificato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) sul foglio 24 particella 416 sub 63** categoria C/6 classe 4

Consistenza 23 mq Sup. Catastale Totale 30 mq Rendita Euro 118,79 Viale Cappuccini n. 70 Piano S1 esso risulta confinante con disimpegno area di manovra, ferrapieno e proprietà Di Martino, o rispettivi aventi causa, salvo se altri; intestato a [REDACTED]

Esso è ubicato al piano primo sottostrada, in edificio plurifamiliare ad uso abitazione con rimesse al piano primo sottostrada; ad esso si accede tramite spazio esterno condominiale e spazio interno di disimpegno di transito e manovra; l'edificio è ubicato in zona semicentrale prevalentemente residenziale del Centro Capoluogo di Lanciano. Attualmente la porzione di immobile relazione risulta utilizzata dalla [REDACTED].

L'intero edificio, risulta costruito a metà anni '70 del secolo scorso e si presenta in discrete condizioni generali di conservazione.

La porzione di fabbricato ad uso ripostiglio ha una superficie lorda coperta di mq 30.

Caratteristiche costruttive:

- struttura portante in cemento armato;
- pavimentazione in battuto cementizio;
- porta in metallo;
- impianto elettrico tradizionale;

LOTTO 2 - IMMOBILI VIALE CAPPUCCINI

- sub 86
- abitazione (h>240 cm) mq 136 x € 750,00 = € 102.000,00
- abitazione (h< 240 cm) mq 35 x € 525,00 = € 18.375,00
- balconi mq 12 x € 225,00 = € 2.700,00
- sub 30
- ripostiglio mq 8 x € 225,00 = € 1800,00
- sub 63
- garage mq 30 x € 375,00 = € 11.250,00
- a detrarre costo per regolarizzazione diffomità - € 4.000,00

IMMOBILI LOTTO 2 - VIALE CAPPUCCINI VALORE TOTALE € 132.125,00

(euro centotrentaduemilacentoventicinque/100)

VALORE QUOTA 1/2 € 66.062,50

(euro sessantaseimilasessantadue/50)



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;

RISPOSTA

Gli immobili risultano:

IMMOBILE VIA CAVOUR

fooglio 25 particella 155 sub 11 graffata con la particella 155 sub 17

non occupato

IMMOBILE VIALE CAPPUCCINI

fooglio 24 particella 416 sub 86

occupato dalla sig.ra Di Bari Maria Assunta

IMMOBILE VIALE CAPPUCCINI
foglio 24 particella 416 sub 30

utilizzato dalla sig.ra Di Bari Maria Assunta

IMMOBILE VIALE CAPPUCCINI

foglio 24 particella 416 sub 63

utilizzato dalla sig.ra Di Bari Maria Assunta

(cfr. allegato 1)

Non è stata riscontrata l'esistenza di contratti registrati in corso in data antecedente al pignoramento.

L'immobile di **Via Cavour** fa parte del **Condominio "SACCA"** e come risulta dal riscontro dell'amministratore di condominio [REDACTED] del 19.03.2026:

- l'importo annuo delle spese ordinarie di gestione e manutenzione ammonta indicativamente a € 531,920 annui;
- non risultano deliberate spese straordinarie;
- non risultano morosità nell'ultimo biennio;
- non risultano procedimenti giudiziari in corso.

L'immobile di **Viale Cappuccini** fa parte del **Condominio "LA TERRAZZA"** e come risulta dal riscontro dell'amministratore di condominio [REDACTED] del 13.03.2026 la situazione contabile della sig.ra [REDACTED] è la seguente:

- spese anno 2026 ordinarie da pagare € 873,97 (di cui euro 208,21 debiti gestione 2025);
- lavori straordinari da eseguire nel 2026 per lavori copertura fabbricato € 2824,40;
- lavori straordinari ascensore anno 2025 sono stati completamente pagati per € 1197,77.

Non vi sono gravami o vincoli condominiali.

(cfr. allegato 11)

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

RISPOSTA



Non risultano sull'immobile procedure espropriative per pubblica utilità

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

RISPOSTA

Vedansi specifici allegati delle planimetrie (comprese planimetrie catastali) e documentazione fotografica

(cfr. allegati 5, 6 e 7)

- 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;*

RISPOSTA

Vedasi specifico allegato descrizione lotto.

(cfr. allegato 9)

- 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;*

RISPOSTA

Vedasi specifico allegato relazione senza dati sensibili.

(cfr. allegato 10)

- 16) *ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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.

RISPOSTA

Compilata da altro soggetto incaricato, all'interno dell'Ufficio del Processo.

Tanto il sottoscritto doveva riferire, in adempimento all'incarico affidatogli, sono parte integrante della presente consulenza n. 11 allegati.

Altino, marzo 2025

ICTU
(Dott. Geom. Nobile Scutti)



Allegati :

1. VERBALI DI SOPRALLUOGO
2. CERTIFICAZIONE NOTARILE
3. ATTI DI PROVENIENZA
4. ISPEZIONE IPOTECARIA
5. DOCUMENTAZIONE CATASTALE
6. PLANIMETRIE LOTTI STATO DI FATTO CON DESTINAZIONI E SUPERFICI
7. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
8. TITOLI EDILIZI ABILITATIVI
9. DESCRIZIONE DEI LOTTI
10. COPIA PERIZIA CON PROTEZIONE DATI SENSIBILI
11. INFORMAZIONI CONDOMINIALI