

TRIBUNALE DI LANCIANO

SEZIONE PROCEDURE CONCURSUALI

Perizia della C.T.U. Geom. Meridionale Alessandra, nella Procedura Concorsuale 9/2025.

Procedura di liquidazione controllata della

Società ****

Partita IVA: ****

sede legale Via ****, **

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

SOCI RESPONSABILI

SOMMARIO

Incarico	5
Premessa	5
Descrizione	5
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N.15/B, INTERNO 10, PIANO 2	5
Lotto unico	5
Titolarità	6
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2	6
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1	6
BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T	6
Confini	6
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2	6
Bene N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1	6
Bene N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T	7
Consistenza	7
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2	7
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1	7
Bene N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T	8
Cronistoria Dati Catastali	8
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2	8
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1	8
Bene N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T	9
Dati Catastali	9
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2	9
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1	10
Bene N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T	10
Stato conservativo	10

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2	10
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1	10
Bene N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T	11
Parti Comuni	11
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2	11
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1	11
Bene N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T	11
Servitù, censo, livello, usi civici	11
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2 Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15, piano S1 Bene N° 3 - Posto auto scoperto ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15, piano T	11
Caratteristiche costruttive prevalenti E FINITURE INTERNE	11
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2	11
BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1	12
BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T	12
Stato di occupazione	12
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2 Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15, piano S1 Bene N° 3 - Posto auto scoperto ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15, piano T	12
Provenienze Ventennali	13
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2 Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15, piano S1 Bene N° 3 - Posto auto scoperto ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15, piano T	13
Formalità pregiudizievoli	13
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2 Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15, piano S1 Bene N° 3 - Posto auto scoperto ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15, piano T	13
Normativa urbanistica	14
BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2 Bene N° 2 - Garage ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15, piano S1 Bene N° 3 - Posto auto scoperto ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15, piano T	14
Regolarità edilizia	14

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2 14

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1 15

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T 15

Vincoli od oneri condominiali 15

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2 **BENE N° 2** - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T 15

Stima 16

PREMESSA E DESCRIZIONE METODO DI STIMA 16

STIMA MARKET COMPARISION APPROCH – MCA 17

ADEGUAMENTO AL VALORE STIMATO 18

DICHIARAZIONE DI INCERTEZZA 19

CONCLUSIONE 19

Il giorno 28/07/2025, la sottoscritta Geom. Meridionale Alessandra, con studio in Via dell'Aventino, 42 - 66034 - Lanciano (CH), e-mail alessandra.meridionale@live.it, PEC alessandra.meridionale@geopec.it, Tel. 3479231795, veniva nominata CTU nella Procedura R.F. 9/2025.

PREMESSA

La sottoscritta Geom. Meridionale Alessandra, iscritta all'albo dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Lanciano nonché libera professionista iscritta all'albo dei Geometri e Geometri laureati della provincia di Chieti al n. 1814, ha proceduto alla consultazione presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale del comune di Lanciano, l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Chieti e Ufficio di Servizio di Pubblicità Immobiliare e in data 08 settembre 2024, esperiva sopralluogo fotografico e dimensionale presso gli immobili oggetto della presente Relazione.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15/B, interno 10, piano 2 (Coord. Geografiche: 42,221060; 14,398568);
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15, piano S1 (Coord. Geografiche: 42,221060; 14,398568);
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15, piano T (Coord. Geografiche: 42,221060; 14,398568).

DESCRIZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N.15/B, INTERNO 10, PIANO 2

L'appartamento, il garage ed il posto auto scoperto pignorati sono ubicati all'interno di un complesso edilizio denominato "L'Aquario", composto da quattro palazzine, ubicato nel comune di Lanciano in Via Ignazio Silone n. 15. (Allegato 1)

La zona di ubicazione è semicentrale ed ha vocazione residenziale e commerciale ed è caratterizzata da palazzine residenziali della stessa tipologia di quella in cui sono ubicati i beni pignorati con attività commerciali poste al piano terra, grandi centri commerciali e strutture sportive. L'immobile si trova poco distante dal centro cittadino, ben collegata alla S.S. 524 "Lanciano - Fossacesia" e alla S.S. 84 che collegata San Vito Chietino fino a Roccaraso.

La vendita del bene non è soggetta IVA.

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

L'immobile risulta realizzato in regime di edilizia convenzionata con Atto del Notaio Di Salvo Zefferino del 30/01/1991, Rep. n. 41002 e Racc. 5963 e non finanziata in tutto o in parte con risorse pubbliche.

LOTTO UNICO

La sottoscritta C.T.U. ritiene che, considerato lo stato di manutenzione e conservazione meglio descritto nei paragrafi successivi, i beni debbano essere ricompresi in un unico lotto, al fine di aumentarne l'appetibilità sul mercato immobiliare.

Il lotto unico è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Appartamento ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15/B, interno 10, piano 2 (Coord. Geografiche: 42,221060; 14,398568);
- **Bene N° 2** - Garage ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15, piano S1 (Coord. Geografiche: 42,221060; 14,398568);
- **Bene N° 3** - Posto auto scoperto ubicato a Lanciano (CH) - Via Ignazio Silone n. 15, piano T (Coord. Geografiche: 42,221060; 14,398568).

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T

Gli immobili oggetto dell'esecuzione appartengono ai soci della società ****:

- ****(proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****
Nata a **** (**) il **/**/****
- ****(proprietà 1/2)
Codice fiscale: ****
Nato in **** (**) il **/**/****

I soggetti risultano proprietari degli immobili in virtù dell'Atto di compravendita rogato dal Notaio Giuseppe Colantonio del 09/09/1995 Rep. n. 134.039 e Racc. n. 29.121. (Allegato 2)

CONFINI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2

L'unità abitativa posta all'interno 10, piano secondo della scala B confina a Nord-Ovest con vano scale/ascensore condominiale distinto con il sub. 2 e altra unità abitativa; i restanti lati con corte esterna. Al piano inferiore e superiore confina altre unità abitative. Non si inseriscono i riferimenti catastali relativi alle unità abitative confinanti in quanto in banca dati catastale è presente l'elaborato planimetrico parziale che non rappresenta graficamente il piano secondo. (Allegato 3)

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

Il garage posto al piano interrato confina a Sud-Ovest con area di manovra comune; a Sud-Est con altro garage; a Nord-Est con terrapieno e ad Nord-Ovest con altro garage. Non si inseriscono i riferimenti catastali relativi

all'area di manovra e ai garage confinanti in quanto in banca dati catastale è presente l'elaborato planimetrico parziale che non rappresenta graficamente il piano interrato. (Allegato 3).

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T

Il posto auto ubicato al piano terra della scala C confina a Nord con altro posto auto; a Est con corte esterna comune distinta con il sub. 40; a Sud con altro posto auto e ad Ovest con corte esterna comune distinta con il sub. 2. Non si inseriscono i riferimenti catastali relativi ai posti auto confinanti in quanto assenti sull'elaborato planimetrico parziale presente in banca dati catastale. (Allegato 3).

CONSISTENZA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	98,16 mq	116,70 mq	1	116,70 mq	2,70 m	Terra
Balconi	-	26,35 mq	0,30	7,90 mq	-	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				124,60 mq		

L'unità abitativa è accessibile dal vano scale/ascensore condominiale, mediante la corte esterna comune distinta con il sub. 2. L'ingresso all'abitazione avviene direttamente sul soggiorno di mq. 36,24 direttamente collegato con la cucina di mq. 16,85. Dal soggiorno si accede al bagno di mq. 9,40 e al disimpegno di mq. 3,32 che mette in relazione la zona notte composta da una camera da letto doppia di mq. 11,65, una camera matrimoniale di mq. 14,29 ed un bagno di mq. 4,58. Sono presenti quattro balconi accessibili rispettivamente dal soggiorno, dalla cucina e da entrambe le camere da letto.

Si riporta rappresentazione grafica dello stato attuale del bene (Allegato 4).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Garage	19,70 mq	22,00 mq	0,50	11,00 mq	3,00 m	Interrato
Superficie convenzionale complessiva:				11,00 mq		

Il garage è accessibile dall'area di manovra comune, raggiungibile dal vano scala/ascensore condominiale. Il garage si compone da unico vano di mq. 19,70.

Si riporta rappresentazione grafica dello stato attuale del bene (Allegato 4).

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Posto auto scoperto	12,00 mq	12,00 mq	0,25	3,00 mq	-	Terra
Superficie convenzionale complessiva:				3,00 mq		

Il posto auto è accessibile dall'area esterna comune di accesso alla palazzina C distinta con il sub. 40. Il posto auto non risulta segnalato a terra, quindi la sua consistenza è stata desunta dai dati riportati in visura catastale

Non si allega rappresentazione grafica dello stato attuale del bene, in quanto il posto auto non risulta materialmente delimitato o segnato a terra; pertanto non è stato possibile eseguire rilievi diretti in loco. La superficie è stata desunta dai dati riportati nella visura catastale.

LA SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE È

- Bene 1 = 124,60 mq
- Bene 2 = 11,00 mq
- Bene 3 = 3,00 mq
- Totale = 138,60 mq**

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1994 al 09/09/1995	****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 4204, Sub. 14 Categoria A2 Classe 3 Consistenza 6 vani Piano 2
Dal 09/09/1995 all'attualità	****, nata a **** (**) il **/**/****, proprietà 1/2 ****, nato a **** (**) il **/**/****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 4204, Sub. 14 Categoria A2 Classe 3 Consistenza 6 vani Piano 2

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.
(Allegato 5).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1994 al 09/09/1995	****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 4204, Sub. 53 Categoria C6 Classe 4 Consistenza 21 mq Piano S1

Dal 09/09/1995 all'attualità	****, nata a **** (**) il **/**/****, proprietà 1/2 ****, nato a **** (**) il **/**/****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 4204, Sub. 53 Categoria C6 Classe 4 Consistenza 21 mq Piano S1
------------------------------	--	---

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.
(Allegato 5).

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 12/05/1994 al 09/09/1995	****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 4204, Sub. 88 Categoria C6 Classe 1 Consistenza 12 mq Piano T
Dal 09/09/1995 all'attualità	****, nata a **** (**) il **/**/****, proprietà 1/2 ****, nato a **** (**) il **/**/****	Catasto Fabbricati Fg. 26, Part. 4204, Sub. 88 Categoria C6 Classe 1 Consistenza 12 mq Piano T

I titolari catastali corrispondono con quelli reali.
(Allegato 5).

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	4204	12		A/2	3	6,0	125,00 mq	511,29 €	2	no

Corrispondenza catastale

L'abitazione così come rilevata, presenta una difformità catastale, in quanto nella planimetria depositata è riportata una finestra nel bagno "2" che attualmente non risulta presente. Al suo posto è installata una caldaia murale destinata alla produzione di acqua calda sanitaria e al riscaldamento invernale.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	4204	53		C/6	4	21,00 mq	22,00 mq	108,46 €	S1	no

Corrispondenza catastale

Il garage così come rilevato risulta catastalmente conforme e quanto riportato in planimetria catastale presente in banca dati.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	26	4204	88		C/6	1	12,00 mq	12,00 mq	38,42 €	T	no

Corrispondenza catastale

Il posto auto scoperto così come rilevato risulta catastalmente conforme e quanto riportato in planimetria catastale presente in banca dati.

STATO CONSERVATIVO**BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2**

L'appartamento, allo stato attuale, verte in buone condizioni di manutenzione e conservazione. Non sono stati riscontrati danni strutturali e tutti gli impianti tecnologici installati al suo interno risultano funzionanti. Sono state tuttavia rilevate alcune macchie di umidità sulle pareti esposte a Sud-Est e Sud-Ovest delle due camere da letto. Per quanto riguarda l'edificio, le facciate esterne non presentano scrostamenti significativi né di tinteggiatura né di intonaco. La pavimentazione dell'area esterna condominiale di accesso alla palazzina si trova invece in condizioni medie, a causa della rottura di alcuni tratti e del distacco di diverse piastrelle.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

Il garage, allo stato attuale, verte in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. L'utilizzazione del bene risulta fortemente compromesso a causa dall'evidenti infiltrazioni di acqua provenienti sia dal solaio sovrastante e sia dall'infisso. Sono stati rilevati diffusi scrostamenti all'intonaco del solaio, delle pareti, delle travi. Alla luce di quanto emerso, il bene necessita di una manutenzione straordinaria da estendere anche alle parti comuni esterne, al fine di garantire il completo risanamento.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T

Il posto auto, allo stato attuale, verte in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Il posto auto non è utilizzato in quanto la struttura del solaio su cui è ubicato risulta fortemente compromessa a causa dall'evidente stato di degrado causato dalle infiltrazioni di acqua, che creano danno anche ai garage sottostanti (vedi Bene n° 2). Alla luce di quanto emerso, il bene necessita di una manutenzione straordinaria da estendere anche alle parti comuni esterne, al fine di garantire il completo risanamento.

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2

L'appartamento ha diritto ai seguenti Beni Comuni Non Censibili: **sub. 1** costituito dalla rampa carrabile di accesso al piano seminterrato e area esterna a verde; **sub. 2** costituito dalla corte esterna, ingresso e vano scale/ascensore condominiale alla palazzina B.

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

Il garage ha diritto ai seguenti Beni Comuni Non Censibili: **sub. 1** costituito dalla rampa carrabile di accesso al piano seminterrato e area esterna a verde; **sub. 2** costituito dalla corte esterna, ingresso e vano scale/ascensore condominiale alla palazzina B; **sub. 40** costituito dalla corte esterna, spazio di manovra, ingresso e vano scale/ascensore condominiale alla palazzina C.

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T

Il posto auto scoperto ha diritto al Bene Comune Non Censibile distinto con il **sub. 40** costituito dalla corte esterna, spazio di manovra, ingresso e vano scale/ascensore condominiale alla palazzina C. Tale diritto non viene riportato in visura catastale, poiché all'interno dell'elaborato planimetrico parziale non viene riportato il posto auto scoperto in oggetto, distinto con il sub. 88. Tuttavia, il diritto di utilizzazione del B.C.N.C. sub. 40 deve intendersi implicito, trattandosi dell'area indispensabile per l'accesso e le manovre di utilizzo del posto auto.

SERVITÙ, CENSO, LIVELLO, USI CIVICI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T

Alla data odierna tutti i beni oggetto della presente perizia non risultano gravati da servitù, censo, livello o uso civico.

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI E FINITURE INTERNE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2

Il fabbricato, in cui è ubicata l'unità in oggetto, è stato realizzato con struttura portante in cemento armato con travi e pilastri gettati in opera, solaio il latero cemento con travetti precompressi. Le tamponature esterne sono formate da blocchi del tipo Isolater dello spessore di cm. 30. Le tamponature interne sono costituite da mattoni forati dello spessore di cm. 8. Quanto alle finiture interne dell'unità abitativa i pavimenti di tutti i vani sono realizzati con piastrelle di ceramica di colore scuro, così come lo zoccolo battiscopa presenti in tutti i vani; sono presenti rivestimenti in piastrelle sulle pareti della cucina e dei servizi igienici; il portone di accesso è realizzato in legno di tipo blindato; gli infissi esterni sono costituiti da telaio in legno dotati di doppio vetro e chiusure oscuranti formate da tapparelle in PVC di colore bianco. Le porte interne sono realizzate in legno tamburato e sono tutte di tipo ad unica anta a battente ad eccezione di quella posta nella cucina del tipo a scrigno. Il bagno "1" si compone dei seguenti sanitari: lavabo doppio, vaso igienico, vasca e bidet tutti realizzati in ceramica vetrificata di colore bianco. Il bagno "2" si compone dei seguenti sanitari: lavabo del tipo a pilozzo, vaso igienico e piatto doccia tutti realizzati in ceramica vetrificata di colore bianco. Gli impianti tecnologici installati sono: elettrico di tipo sottotraccia sfilabile, dotato di punti luce tutti a soffitto; idrico e fognante debitamente collegati in pubblica fognatura. La climatizzazione invernale e la produzione di ACS è garantita da una caldaia murale posta all'esterno ispezionabile dal balcone accessibile dal soggiorno.

Si allega documentazione fotografica (Allegato 6).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

Per quanto alle caratteristiche costruttive si fa riferimento al paragrafo relativo al "Bene 1".

Quanto alle finiture interne del garage la pavimentazione è in battuto di cemento, senza zoccolino battiscopa; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate con evidenti danni dovuti all'umidità; la finestra è in metallo e dotato di singolo vetro; l'accesso avviene mediante una porta basculante in metallo. L'unico impianto presente è quello elettrico di tipo sottotraccia sfilabile, dotato di punto luce a soffitto.

Si allega documentazione fotografica (Allegato 6).

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T

Per quanto alle caratteristiche costruttive si fa riferimento al paragrafo relativo al "Bene 1".

Quanto alle finiture del posto auto la pavimentazione è in piastrelle.

Si allega documentazione fotografica (Allegato 6).

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T

Tutti i beni oggetto della presente perizia alla data del sopralluogo risultano occupati degli attuali proprietari.

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 09/09/1995	****, nata a **** (**) il **/**/****, proprietà 1/2 ****, nato a **** (**) il **/**/****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Colantonio Giuseppe	09/09/1995	134.039	29.121
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Chieti	11/09/1995	11998	9505
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

(Allegato 2)

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T

Iscrizioni

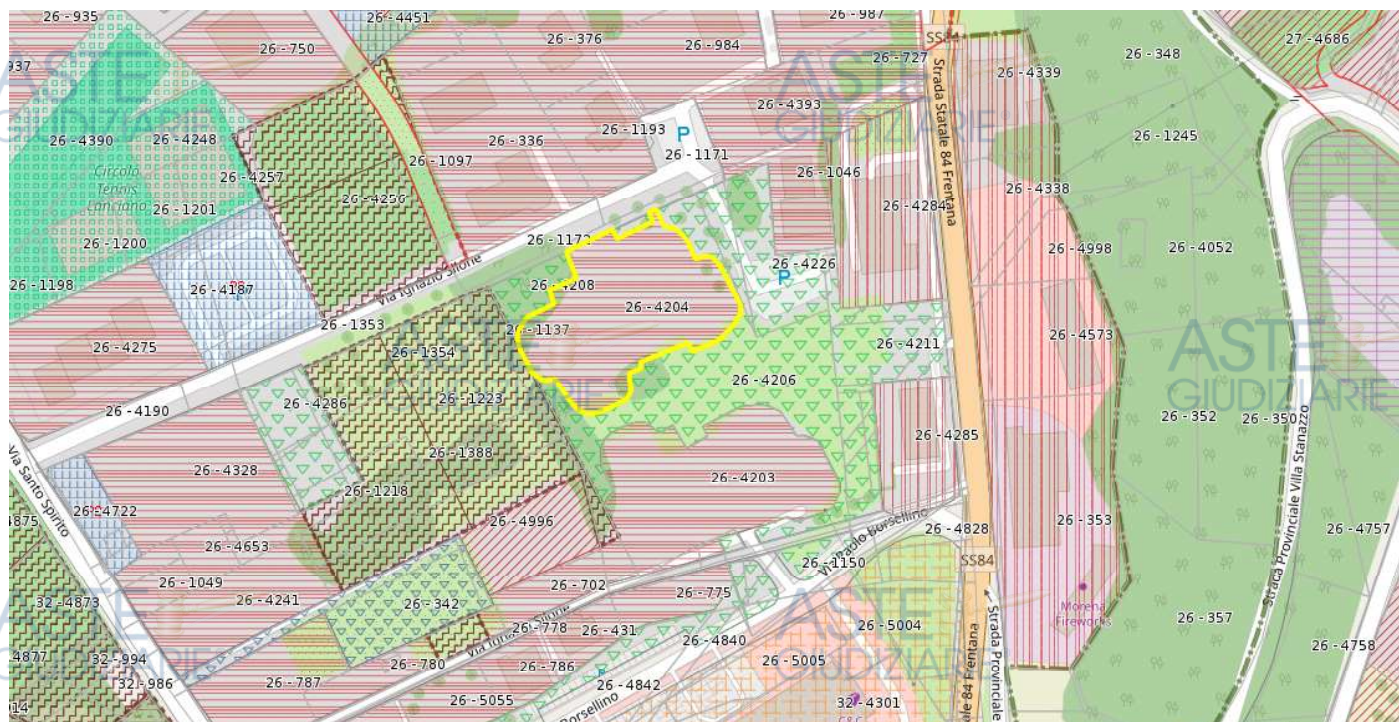
- Ipoteca volontaria** derivante da Concessione a garanzia di mutuo
Iscritto a Cheti il 14/12/2011
Reg. gen. 12730 - Reg. part. 3308
A favore di ****
Contro ****e ****
Capitale: € 144.572,95
Percentuale interessi: 8,125 %
Rogante: Ferrari Paolo
Data: 13/12/2011
N° repertorio: 11596/5957
(Allegato 7)

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T

Il complesso immobiliare denominato "L'Aquario" all'interno del quale sono ubicati tutti i beni oggetto di perizia ricade secondo il Piano Regolatore Comunale in Zona B2.2 "Residenziale di completamento – urbana semintensiva", normata dall'art. 56 delle Norme Tecniche di Attuazione. La zona coincide con gli ambiti urbani e frazionali parzialmente urbanizzati ed è destinata al completamento della struttura urbana. Si riporta stralcio del P.R.G.



REGULARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2

La sottoscritta C.T.U. ha effettuato accesso atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale del comune di Lanciano (CH), finalizzata alla verifica dei di Titoli Edilizi riferiti all'unità immobiliare in oggetto ed è emerso quanto segue: la costruzione del complesso edilizio è avvenuta in forza della Concessione Edilizia n. 59 rilasciata in data 05/02/1991 i cui lavori sono iniziati in data 13/05/1991 con comunicazione di Inizio Lavori registrata al Prot. n. Prot. n. 2926 del 16/05/1991 gli stessi sono stati prorogati di due anni con rilascio di Proroga n. 3129 del 14/07/1994; successivamente è stata presentata D.I.A. per variante in corso d'opera registrata al Prot. n. 6030 del 12/09/1995. Per ultima è stata rilasciata Autorizzazione di Agibilità n. 23 del 19/04/1999.

Per la realizzazione del complesso residenziale è stata stipulata Convenzione edilizia, giusto atto notarile del Notaio Di Salvo Zefferino, Rep. 41002 e Raccolta 5963 del 30/01/1991 per la realizzazione delle opere di

urbanizzazione primaria, allacciamenti e cessione gratuita delle aree destinate alle opere di urbanizzazione secondarie.

Si allegano Titoli Edilizi reperiti presso il SUE del comune di Lanciano (Allegato 8).

A seguito del sopralluogo in loco, la sottoscritta ha rilevato la chiusura della finestra originariamente prevista a servizio del bagno "2", come rappresentato negli elaborati grafici allegati alla D.I.A. prot. n. 6030 del 12/09/1995. In corrispondenza della predetta apertura è stato realizzato il vano destinato all'alloggiamento della caldaia murale a servizio dell'unità immobiliare. La difformità è stata messa in evidenza all'interno della restituzione grafica della planimetria dello stato attuale (Allegato 4).

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

Quanto ai Titoli Edilizi si rimanda al medesimo paragrafo del Bene n° 1.

A seguito del sopralluogo in loco, la sottoscritta può asserire la conformità urbanistica del garage.

Si allega planimetria dello stato attuale (Allegato 4).

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T

Quanto ai Titoli Edilizi si rimanda al medesimo paragrafo del Bene n° 1.

A seguito del sopralluogo in loco, la sottoscritta può asserire la conformità urbanistica del posto auto.

VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

BENE N° 1 - APPARTAMENTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15/B, INTERNO 10, PIANO 2

BENE N° 2 - GARAGE UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO S1

BENE N° 3 - POSTO AUTO SCOPERTO UBICATO A LANCIANO (CH) - VIA IGNAZIO SILONE N. 15, PIANO T

A seguito di richiesta formale rivolta all'Amministratore del Condominio è emerso quanto segue:

- Le spese ordinarie condominiali ammontano ad € 13.415,01 di cui € 554,45 riferite all'appartamento interno 10;
- Non risultano deliberati né in corso lavori di Manutenzione Straordinaria sulle parti comuni del fabbricato;
- Relativamente ai beni oggetto della presente perizia, sono presenti debiti nei confronti del condominio per un importo pari a € 4.206,10;
- Non risultano crediti privilegiati opponibili alla procedura di cui all'oggetto.

PREMESSA E DESCRIZIONE METODO DI STIMA

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato effettuato con il metodo Market Comparison Approach – MCA, metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

La procedura di stima per Cost Approach è conforme ai principi e procedimenti funzionali della norma UNI 11612:2015.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$
essendo il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie"

$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale.}$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [-RM / (1-RM)]$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente

FORMULA: $P(\text{LIV}) = \text{PRZ MQ (COMP)} * (-RM)$

STIMA MARKET COMPARISION APPROCH - MCA

Prima di procedere oltre nella valutazione, si ritiene opportuno precisare che, nei casi in cui l'immobile comparabile sia stato compravenduto unitamente ad accessori quali cantina, magazzino, garage, posto auto, ecc., la scrivente ha provveduto ad effettuare il ragguaglio delle relative superfici, successivamente riportate nella descrizione del comparabile.

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile	p.lla 326 sub. 6 Via Aterno n. 18	p.lla 941 sub. 26 Via Ovidio n. 36	p.lla 879 sub. 37 Via Martiri VI Ottobre n. 75/B	
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	185.000,00 €	140.000,00 €	123.000,00 €	
3	Data del contratto	11/03/2025	11/02/2025	27/06/2025	28/07/2025
4	Differenziale [in mesi]	-5	-6	-1	
5	Prezzo marginale	-220,46 €	-166,83 €	-146,57 €	
6	Prezzo della caratteristica	1.102,30 €	1.000,98 €	146,57 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	134,00	131,00	122,00	138,60
8	Differenziale	4,60	7,60	16,60	
9	Prezzo al m ² Superficie	1.380,60 €	1.068,70 €	1.008,20 €	
10	Prezzo marginale Superficie	1.108,20 €	1.108,20 €	1.108,20 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	4.637,72 €	7.662,32 €	16.736,12 €	
Livello di piano					
12	Piano	Secondo	Primo	Primo	Secondo
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore
14	Valore numerico piano	2	1	1	2
15	Differenziale	0,00	1,00	1,00	
16	Rapporto mercantile	0,289	0,289	0,289	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	53.465,00 €	40.460,00 €	33.547,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	40.460,00 €	35.547,00 €	
Risultati					
20	Prezzo corretto	190.740,02 €	189.123,30 €	175.429,69 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	1.423,43 €	1.443,69 €	1.437,95 €	
22	Prezzo corretto medio	185.097,67 €	185.097,67 €	185.097,67 €	
23	Scarto %	3,05%	2,17%	-5,22%	
24	Scarto assoluto	5.642,35 €	4.025,63 €	-9.667,98 €	

Divergenza: 8,73%

Valore stimato (Media prezzi corretti): 185.097,67 €

COMMENTO SULLA DIVERGENZA DEI COMPARABILI

Nel presente incarico di valutazione è stato applicato il metodo comparativo (MCA), basato sull'analisi di tre transazioni immobiliari recenti e omogenee rispetto all'unità oggetto di stima, ubicate nel medesimo contesto di mercato.

Dall'analisi dei dati normalizzati è emersa una divergenza pari all'8,17% tra i valori unitari dei comparabili considerati. Tale scostamento è stato oggetto di verifica secondo i criteri stabiliti dagli European Valuation Standards 2025 (EVS 2025, Cap. II - Valuation Methodology, §6 Comparative Method) e dalle Linee Guida ABI

per la valutazione degli immobili a garanzia delle esposizioni creditizie (LGVI 2024, N.5 – Misura delle superfici immobiliari).

La divergenza risulta:

- contenuta e inferiore alla soglia del 10%, ritenuta generalmente fisiologica nelle prassi valutative di mercato;
- coerente con le differenze qualitative tra gli immobili analizzati (stato di manutenzione, esposizione, accessori pertinenti, epoca di costruzione);
- congrua rispetto all'andamento del mercato locale, che evidenzia variazioni di prezzo limitate e allineate al valore di mercato determinato.

Si ritiene pertanto che la divergenza non infici la robustezza del risultato estimativo, in quanto pienamente giustificata da fattori riconducibili al mercato.

Il valore di mercato conclusivo è stato determinato applicando un criterio prudente, con preferenza per la mediana dei valori comparabili aggiustati, così da assicurare una stima cautelativa e coerente con la finalità dell'incarico.

ADEGUAMENTO AL VALORE STIMATO

Il valore stimato mediante il metodo comparativo di mercato (MCA) costituisce un riferimento attendibile, in quanto fondato sul confronto con immobili caratterizzati da attributi omogenei e pertinenti. Tuttavia, al fine di determinare in maniera più rigorosa il valore di mercato dell'immobile oggetto di analisi, occorre integrare il risultato ottenuto con la considerazione di specifici fattori che incidono direttamente sulla formazione del prezzo. In particolare, assumono rilievo: lo stato di manutenzione e conservazione del garage e posto auto, nonché la loro compromessa utilizzazione; la regolarità urbanistica e catastale dell'appartamento, condizione essenziale per la commerciabilità e per l'assenza di rischi giuridici.

L'integrazione di tali elementi consente di affinare l'applicazione del criterio comparativo e di rispettare i principi di criterio prudente e di valore conservativo, così come indicato negli standard europei, garantendo una stima coerente, verificabile e conforme alle finalità della valutazione.

STATO DI MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Vista la compromessa utilizzazione del garage e del posto auto scoperto, dovuto da infiltrazioni di acqua che ne hanno compromesso la staticità si prevede di ridurre il Valore del 10%.

Valore stimato (Media prezzi corretti): 185.097,67 €

Percentuale riduzione: 10,00 %

Valore adeguato: 166.587,90 €

REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE

Viste le difformità riscontrate all'interno dell'appartamento in merito alla chiusura della finestra del bagno "2" si riporta tabella con i costi di regolarizzazione:

Tipologia deprezzamento a corpo	Valore	Tipo
Regolarizzazione Urbanistica (onorario professionale + diritti segreteria + oblazione)	2.200,00	€

Regolarizzazione catastale (onorario professionale + tributi catastali)	600,00	€
TOTALE DEPREZZAMENTO	2.800,00	€

Valore finale di stima: € 166.587,90 - € 2.800,00 = € 163.787,90

Si arrotonda = € 164.000,00

DICHIARAZIONE DI INCERTEZZA

Il valore di mercato determinato nel presente elaborato è stato ottenuto mediante l'applicazione del Metodo Comparativo di Mercato (MCA), in conformità alle Linee Guida ABI – LGVI 2024, agli European Valuation Standards (EVS 2025) e agli International Valuation Standards (IVS 2024).

Tale metodologia, pur rappresentando il criterio estimativo di riferimento per la valutazione di immobili a destinazione ordinaria, presuppone la disponibilità di dati comparativi attendibili e una congrua omogeneità di mercato.

Considerate le variabili connesse alla qualità e quantità delle informazioni disponibili, alle differenze tra i beni comparabili e quello oggetto di stima, nonché alle fluttuazioni fisiologiche del mercato immobiliare locale, il valore stimato deve intendersi affetto da un margine di incertezza tecnica.

In coerenza con gli standard estimativi citati, tale margine può ragionevolmente essere quantificato in un intervallo pari a $\pm 10\%$ del valore di mercato indicato, da intendersi come stima prudente e cautelativa, conforme alla finalità dell'incarico nell'ambito della procedura concorsuale.

CONCLUSIONE

Assolto il proprio mandato, la sottoscritta Consulente Tecnico d'Ufficio deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V.

Resta fin da ora a completa disposizione per eventuali chiarimenti o integrazioni.

Lanciano, li 10/10/2025

La C.T.U.
Geom. Meridionale Alessandra