

GEOM. LORIS DALL'OMO
VIA S.SILVESTRO, 8
66022 - FOSSACESIA (CH)
P. IVA 02035300694
C.F. DLL LRS 79L25 E435D
Tel./fax 0872/57254

TRIBUNALE CIVILE DI LANCIANO

Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio

OGGETTO : PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE

- promossa da: [REDACTED]

- contro: [REDACTED]

- Iscrizione R.G.E. n. 12/2025
- G.E. Dott.ssa Chiara D'Alfonso

Fossacesia li.....

Il Consulente Tecnico d'Ufficio:

(Geom. Loris Dall'Omo)



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Pignoramento immobiliare
promosso da:

[REDACTED]

nei confronti di :

[REDACTED]

come da atto di notifica avvenuta il 12.02.2025 a mezzo posta, ai sensi di legge.

Premesso che in data 01.04.2025, con Decreto di Fissazione di Udienza, Ex Art. 569 C.P.C., il Sig. G.E. Dott.ssa Chiara D'Alfonso ha nominato, quale Custode, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano e quale C.T.U. il sottoscritto Geom. Loris Dall'Omo, che ha accettato l'incarico e trasmesso telematicamente l'atto di giuramento e ricevuto il seguente MANDATO:

“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'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quali mancanti o inadeguati. 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 quando 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 indicazioni 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) *“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 punto3), 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 effettuati il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria”;*
- 5) *“ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 8 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 mancanti; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative”;*
- 7) *“ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita 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 trascrizione analitica delle vicende relative alla trascrizione ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente"*
- 9) *"a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute";*
- 10) *"a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale";*
- 11) *"ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine*



- edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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 indicato 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 7.02.2008 (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'art. 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 lo check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo)”.*



R E L A Z I O N E

In data 16.06.2025 alle ore 10.30, previo avviso effettuato dal Custode Giudiziario, ho effettuato visita sopralluogo, presso gli immobili oggetto di pignoramento, in Castel Frentano (CH), ubicati in Località Trastulli, alla presenza del Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie, Sig. Antonello Ferroni, e della proprietaria esecutata, per cui è stato possibile

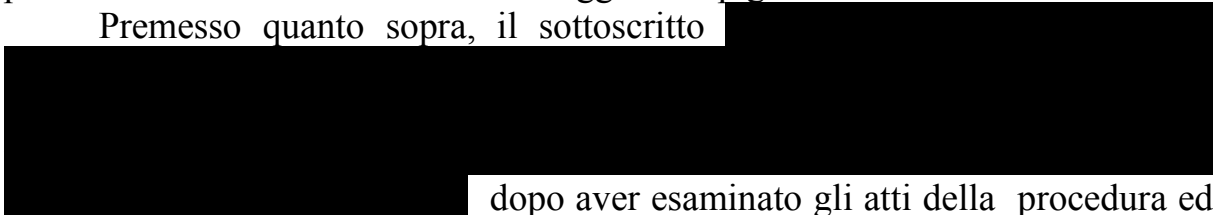
accedere all'immobile edilizio per effettuare i dovuti accertamenti sopralluogo, costituito da un fabbricato ad uso abitazione composto da sei vani su due livelli e sovrastante soffitta non abitabile, con circostante area pertinenziale distinto catastalmente con la p.lla n. 4202 (ex p.lla n. 812) foglio di mappa n. 3, ed adiacente terreno della estensione complessiva di centiare novanta, in catasto p.lla n. 4086 foglio di mappa n. 3.

L'altro terreno posto nelle vicinanze della estensione di are dieci e centiare quaranta in catasto distinto con le p.lle n. 459 e n. 612 del foglio di mappa n. 3, del Comune di Castel Frentano(CH), non è stato possibile visionarlo per la fitta vegetazione spontanea, e che lo stesso, come dichiarato dalla esecutata, risulta essere in stato di abbandono.

Quanto sopra è stato effettuato con la finalità di completare le attività già svolte presso gli uffici competenti e poter formulare, con piena cognizione, la risposta ai quesiti sopra elencati, posti dal Sig. Giudice.

In occasione di detto sopralluogo ho potuto visionare l'immobile edilizio in oggetto ed effettuare le necessarie opportune rilevazioni, nonché alcune riprese fotografiche, al fine di avere sufficienti elementi di valutazione necessari per la stima dell'immobile edilizio oggetto di pignoramento.

Premesso quanto sopra, il sottoscritto

 dopo aver esaminato gli atti della procedura ed eseguito il controllo della completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile, (riportato con descrizione dettagliata nella risposta al quesito n. 16, che segue), procede di seguito a rispondere ai quesiti posti dal Sig. Giudice.

- ESPLICAZIONE RISPOSTA al quesito n. 1-

“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."

Descrizione immobile:

[REDAZIONE] è proprietaria per l'intero 1/1 dei beni oggetto di pignoramento, in Comune di Castel Frentano, costituiti:

- da un fabbricato ad uso abitazione composto da sei vani catastali su due livelli e sovrastante soffitta non abitabile e corte esclusiva circostante distinto catastalmente con la p.lla n. 4202 (ex p.lla n. 812) del foglio di mappa n. 3 ed adiacente terreno della estensione complessiva di centiare novanta, in catasto distinto con la p.lla n. 4086 foglio di mappa n. 3;
 - da altro terreno, posto nelle vicinanze, della estensione complessiva di are dieci e centiare quaranta in catasto distinto con le p.lle n. 459 e n. 612 del foglio di mappa n. 3,
- in comune di Cstel Frentano (CH), località Trastulli,

Si ritiene dover far presente che il fabbricato di abitazione, con area pertinenziale circostante, è riportato in catasto con la p.lla n. 4202 del foglio di mappa n. 3 Comune di Castel Frentano(CH), dalla data di accatastamento risultante con Dichiarazione Protocollo n. CH 0075732 del 19.06.2015 . In precedenza detto immobile risultava, dagli atti, individuato come fabbricato rurale con la p.lla n. 812 del foglio di mappa n. 3 Comune di Castel Frentato (CH).

Detta precisazione si ritiene dovuta in quanto sull'atto di pignoramento, detto fabbricato viene indicato con la p.lla n. 812 del foglio di mappa n. 3 del Comune di Castel Frentano (CH) e sulla Certificazione Notarile, emessa ai sensi della legge n. 302/98 e sue modifiche, dal [REDAZIONE] in merito alla Esecuzione immobiliare in oggetto, risulta riportato il verbale di Pignoramento Immobili, atto Uff. Giud. Tribunale di Lanciano del 17 febbraio 2025, repertorio n. 129, trascritto presso Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 4 marzo 2024 al ng 4059 e np. 3124; in detto atto l' immobile edilizio risulta riportato tra i beni pignorati, con la p.lla n. 812 del foglio di mappa n. 3 del Comune di Castel Frentano(CH).

Precisato quanto sopra si ritiene, pertanto, di procedere nella redazione della presente Perizia, tenendo conto di quanto rappresentato, individuando l'immobile edilizio pignorato con la p.lla n. 4202 (ex p.lla 812) del foglio di mappa n. 3 del Comune di Castel Frentano(CH).



Detti immobili oggetto di pignoramento sono riportati in catasto del Comune di Castel Frentano come di seguito e suddivisi, come ritenuto opportuno, in due distinti lotti per la vendita, precisamente lotto A) e lotto B) :

lotto A)-Fabbricato ad uso abitazione composto da sei vani catastali su due livelli e sovrastante soffitta non abitabile distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con la p.lla n. 4202 (ex p.lla n. 812), Cat. A/3 , Classe 02, vani n. 6, Rendita Euro278,69, con adiacente terreno edificabile distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3 con la p.lla n. 4086, Semin. Arbor, di are 0,90, Classe 2, R.D. Euro 0,40, e R.A. Euro 0,40 ,
confinanti con strada P.le, proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

lotto B)- Terreno esteso complessivamente are 10,40, distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con le p.lle :
-n. 459 semin. arbor. di are 7,60, classe 2, R.D. Euro 3,34, R.A. Euro 1,23;
-n. 612 semin. arbor. di are 2,80, classe 2, R.D. Euro 1,23 e R.A. Euro 1,23;
confinante con proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

Come può evincersi dalla documentazione fotografica allegata, l'immobile edilizio oggetto di pignoramento, da stimare, si presenta complessivamente, come reso anche fotograficamente, in discreto stato di manutenzione.

Si ritiene che gli immobili oggetto di pignoramento, costituiti come sopra rappresentati, da una unità abitativa con adiacente terreno edificabile, come rappresentato al lotto A), e da un terreno agricolo, posto nelle vicinanze, ma indipendente, come descritto al lotto B),
abbiano le caratteristiche e la consistenza tali da poter consentire la formazione di due distinti lotti da mettere in vendita, lotto A) e lotto B), come sopra rappresentato.

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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”



Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, della S [REDACTED]

[REDACTED] costituiti dai seguenti beni in Comune di Castel Frentano(CH),

- fabbricato ad uso abitazione composto da sei vani catastali su due livelli e sovrastante soffitta non abitabile e corte esclusiva circostante distinto catastalmente con la p.lla n. 4202 del foglio di mappa n. 3 ed adiacente terreno della estensione complessiva di centiare novanta, in catasto distinto con la p.lla n. 4086 foglio di mappa n. 3;
 - terreno posto nelle vicinanze della estensione complessiva di are dieci e centiare quaranta in catasto p.lle n. 459 e n. 612 del foglio di mappa n. 3, comune di Cstel Frentano(CH), località Trastulli;
- suddivisi in due distinti lotti per la vendita e riportati in catasto come di seguito:

lotto A)-Fabbricato ad uso abitazione composto da sei vani catastali su due livelli e sovrastante soffitta non abitabile distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con la p.lla n. 4202 (ex p.lla n. 812), Cat. A/3 , Classe 02, vani n. 6, Rendita Euro278,69, con adiacente terreno edificabile distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3 con la p.lla n. 4086, Semin. Arbor, di are 0,90, Classe 2, R.D. Euro 0,40, e R.A. Euro 0,40 ,
confinanti con strada P.le, p [REDACTED]

lotto B)- Terreno esteso complessivamente are 10,40, distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con le p.lle :
-n. 459 semin. arbor. di are 7,60, classe 2, R.D. Euro 3,34, R.A. Euro 1,23;
-n. 612 semin. arbor. di are 2,80, clase 2, R.D. Euro 1,23 e R.A. Euro 1,23;
confinante con proprietà [REDACTED]

in discrete condizioni di manutenzione e grado di finiture e presenta infiltrazioni di acqua dalla copertura a tetto, una ubicazione periferica rispetto al centro abitato e, per quanto attiene la presenza di servizi ed attività commerciali, abbastanza scarsi.

La parete controterra in blocchi di cemento, posta nell'intercapedine al piano terra, risulta essere in condizioni statiche precarie con evidente spanciatura, dovuta alla spinta del terreno a monte di detta parete.

Per quanto attiene l'opzione IVA si fa presente che non è esercitabile in quanto sono trascorsi abbondantemente i cinque anni dalla costruzione del



fabbricato.

-ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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”

L’ immobile edilizio presente tra i beni oggetto di pignoramento, in Comune di Castel Frentano(CH), per diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, della Sig.ra [REDACTED], risulta, realizzato ante 02.09.1967 come dichiarato nell’atto Notarile di acquisto del 22/12/ 2004. E’ da far presente comunque che per detto immobile è stato rilasciato l’ Autorizzazione Edilizia in data 23.05.1967 dal Comune di Castel Frentano al [REDACTED] i cui grafici progettuali non hanno conformità con l’immobile attualmente esistente per cui è da ritenere che la realizzazione dell’immobile nello stato di fatto attuale sia avvenuta anche antecedente l’atto autorizzativo e pertanto ante 02/09/1967. Per detto immobile è stata rilasciata anche Concessione Edilizia n. 525 in data 15.03.1984, sempre a nome di [REDACTED], per la costruzione di un muretto di recinzione all’area pertinenziale al fabbricato di cui sopra.

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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’art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verificati 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 verificati, 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;

Al fine di poter svolgere i propri accertamenti relativi all' immobile edilizio presente tra i beni oggetto di pignoramento, ubicato in Comune di Castelfrentano (CH), località Trastulli, in data 14.04.2025, il sottoscritto ha depositato presso il Comune di Castel Frentano (CH) richiesta scritta di accesso agli atti e di rilascio di eventuali copie di atti autorizzativi edilizi e relativi elaborati grafici relativi all' immobile edilizio oggetto di pignoramento.

Dall'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Frentano(CH) è stata fornita la seguente documentazione in merito,

- Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 23.05.1967 dal Comune di Castel Frentano al [REDACTED]
- Concessione Edilizia n. 525 in data 15.03.1984, sempre a [REDACTED], per la costruzione di un muretto di recinzione all'area pertinenziale al fabbricato di cui sopra.
- Comunicazione di Archiviazione (Prot. n. 0009615 del 03.11.2017) di una pratica Edilizia n. 2858 presentata in data 07.03.2014 prot. n. 0002054 al fine di ottenere il Permesso di Costruire per “ AMPLAIEMNTO FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE” in località Via Trastulli n. 1, in quanto i termini per la presentazione dell'integrazione della documentazione richiesta sono abbondantemente scaduti;
- C.I.L.A. Prot. n . 0010875 del 27.10.2011, per la realizzazione di un serra stagionale, di ingombro a terra di mt. 5 x mt. 30, interessante la p.lla n. 459 del foglio di mappa n. 3 del Comune di Castel Frentano (CH), con documentazione grafica a firma [REDACTED]

Pertanto, alla luce di quanto sostenuto in risposta al precedente quesito n. 3 è da ritenere la conformità dell'immobile, dal punto di vista edilizio. Si ritiene comunque che avendo rilevato alcune discordanze catastali, queste devono essere regolarizzate prima di indire l'asta per la vendita dell'immobile edilizio. Regolarizzazione della cui spesa si terrà conto nella valutazione e stima dell'immobile stesso.

Per il sopradescritto immobile edilizio, oggetto di pignoramento, non risulta presente in Comune, alcuna richiesta di Condonò o sanatoria.



-ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 5-

“ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell’art. 8 della legge 47/1985”

Per i Beni pignorati è stato richiesto al Comune di Castel Frentano(CH) il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato in data 17.05.2025. n. 2988, che costituisce allegato della presente relazione.

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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 mancanti; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, della Sig.ra [REDACTED]

[REDACTED], costituiti dai seguenti beni immobili in Comune di Castel Frentano(CH) :

- fabbricato ad uso abitazione composto da sei vani catastali su due livelli e sovrastante soffitta non abitabile e corte esclusiva circostante distinto catastalmente con la p.lla n. 4202 del foglio di mappa n. 3 ed adiacente terreno della estensione complessiva di centiare novanta, in catasto distinto con la p.lla n. 4086 foglio di mappa n. 3;
- terreno posto nelle vicinanze della estensione complessiva di are dieci e centiare quaranta in catasto p.lle n. 459 e n. 612 del foglio di mappa n. 3, riportati in catasto e suddivisi in lotti come di seguito:

lotto A)-Fabbricato ad uso abitazione composto da sei vani catastali su due livelli e sovrastante soffitta non abitabile distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con la p.lla n. 4202 (ex p.lla n. 812), Cat. A/3 , Classe 02, vani n. 6, Rendita Euro278,69, con adiacente terreno edificabile distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3 con la p.lla n. 4086, Semin. Arbor, di are 0,90, Classe 2, R.D. Euro 0,40, e R.A. Euro 0,40 , confinanti con strada P.le, [REDACTED]

lotto B)- Terreno esteso complessivamente are 10,40, distinto catastalmente sul



- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 8 –

“a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la trascrizione analitica delle vicende relative alla trascrizione ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e 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”

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, della [REDACTED], [REDACTED], costituiti dai seguenti beni siti in Comune di Castel Frentano(CH), località Trstulli:

- fabbricato ad uso abitazione composto da sei vani catastali su due livelli e sovrastante soffitta non abitabile e corte esclusiva circostante distinto catastalmente con la p.lla n. 4202 del foglio di mappa n. 3 ed adiacente terreno della estensione complessiva di centiare novanta, in catasto distinto con la p.lla n. 4086 foglio di mappa n. 3;
- terreno posto nelle vicinanze, della estensione complessiva di are dieci e centiare quaranta in catasto p.lle n. 459 e n. 612 del foglio di mappa n. 3, riportati in catasto e suddivisi in lotti per la vendita, come di seguito:

lotto A) -Fabbricato ad uso abitazione composto da sei vani catastali su due livelli e sovrastante soffitta non abitabile distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con la p.lla n. 4202 (ex p.lla n. 812), Cat. A/3 , Classe 02, vani n. 6, Rendita Euro278,69, con adiacente terreno edificabile distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3 con la p.lla n. 4086, Semin. Arbor, di are 0,90, Classe 2, R.D. Euro 0,40, e R.A. Euro 0,40, confinanti con strada P.le, [REDACTED]

lotto B)- Terreno esteso complessivamente are 10,40, distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con le p.lle :

- n. 459 semin. arbor. di are 7,60, classe 2, R.D. Euro 3,34, R.A. Euro 1,23;
 - n. 612 semin. arbor. di are 2,80, clase 2, R.D. Euro 1,23 e R.A. Euro 1,23;
- confinante con proprietà [REDACTED]

I suddetti beni hanno avuto le seguenti vicende giuridiche negli ultimi venti anni, precedenti la data di trascrizione dell'atto di pignoramento (04 marzo 2025)



Proprietà di detti immobili dal 04 marzo 2005 . (venti anni precedenti la data di trascrizione atto di pignoramento) ad oggi:

La proprietà dei beni immobili in Comune di Castel Frentano (CH), di cui ai lotti A) e B) che precedono, oggetto di pignoramento, sono pervenuti alla

[REDACTED], eseguita, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni, per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Ferrari Paolo del 22 dicembre 2004, numero di repertorio 1785/382, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 19 gennaio 2005 al numero di registro generale 1295 e numero di registro particolare 1071, da:

[REDACTED]

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI :

* IPOPTeca VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO atto [REDACTED]

[REDACTED]

c.f. RDN MNC 79B58 A485P per i diritti pari ad 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, su NCT Foglio n. 3 Particella n. 812, NCT Foglio n. 3, p.lla n. 4086, NCT Foglio n.3 Particella n. 459, NCT Foglio n.3 Particella n. 612, siti nel Comune di Castel Frentano(CH);

* VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, atto [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

Costo di cancellazione delle iscrizioni e trascrizioni,
spese di conservatoria ed onorari € 1.300,00

Su detti beni non risultano gravami da oneri, pesi, servitù attive e passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e non vi sono pendenti spese condominiali

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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”

Si procede di seguito alla stima dei beni oggetto di pignoramento immobiliare, di cui all'oggetto, tenendo conto di come ipotizzato nella suddivisione dei beni, in due distinti lotti da porre in vendita e precisamente LOTTO A) e LOTTO B), come ipotizzato in risposta al quesito n. 1.

STIMA DEI BENI LOTTO A):

Gli immobili oggetto della presente stima, di cui al lotto A), sono ubicati in Comune di Castel Frentano (CH), località Trastulli, e sono individuati catastalmente come di seguito:

lotto A) Fabbricato ad uso abitazione distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con la p.lla n. 4202 (ex p.lla n. 812), Cat. A/3, Classe 02, vani n. 6, Rendita Euro 278,69, con adiacente terreno edificabile distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3 con la p.lla n. 4086, Semin. Arbor, di are 0,90, Classe 2, R.D. Euro 0,40, e R.A. Euro 0,40
confinante con strada P.le, proprietà [REDACTED]

Lo scopo della presente stima è determinare il valore di mercato di detti beni immobili allo stato attuale, con il gravame di tutte le eventuali pendenze presenti su di essi.



Si ritiene opportuno, data la consistenza degli immobili, di procedere con il criterio “Sintetico- comparativo”, come appresso meglio specificato.

Per quanto attiene la stima dell’ immobile edilizio, la definizione del più probabile valore ottenibile sul locale mercato immobiliare deve necessariamente tener conto di parametri rappresentativi e dei caratteri distintivi del bene quali la dimensione, la destinazione funzionale, l’epoca di costruzione, la struttura e la dotazione impiantistica, la qualità e lo stato edilizio, le pertinenze comuni o esclusive, ove esistenti, ecc..

PROCEDIMENTO DI STIMA DEL BENE IMMOBILE EDILIZIO

di cui al lotto A) che precede.

Tenuto in debito conto tutto quanto in precedenza descritto e rappresentato, si ritiene, sulla base delle cognizioni acquisite, di poter procedere alla valutazione di detto bene con il criterio estimativo “sintetico – comparativo”.

Dalla ricerca sul locale mercato immobiliare sono stati individuati, per la comparazione, i valori unitari in comune commercio anche di unità immobiliari con simile destinazione e caratteristiche, anche di dimensioni diverse, ubicati nell’ambito del territorio Comunale di Castel Frentano(CH), e dei Comuni limitrofi.

Tali dati sono stati confrontati con valutazioni afferenti a beni simili e con informazioni assunte attraverso interviste effettuate ad operatori del settore .

Tutti i dati di riferimento sono stati ragguagliati, tramite opportuni parametri di omogeneizzazione, per rapportarli all’immobile da valutare, determinando così il “valore caratteristico” dell’immobile, inteso come suo più probabile valore di mercato riferito a metro quadrato di superficie commerciale.

Il più probabile valore di mercato dell’ immobile viene determinato moltiplicando il suddetto “valore caratteristico” unitario, per la sua consistenza complessiva di superficie commerciale, quantificata tenendo conto delle particolari caratteristiche riscontrate e delle norme tecniche di cui al D.P.R. del 23.03.1998 n. 138.

STIMA: Fabbricato ad uso abitazione distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con la p.lla n. 4202 (ex p.lla n. 812), Cat. A/3 , Classe 02, vani n. 6, Rendita Euro 278,69.

immobile	Valore unitario (mq.) di mercato	Consistenza Coeff.	Ubicazione Coeff.	Stato Manutentivo e di finitura, Coeff.	Qualità Edilizia Coeff.	Assenza garanzia vizi occulti Coeff.	Coefficiente di ragguaglio	“Valore caratteristico”, ragguagliato, per mq. di sup. commerciale.
FG n. 3, p.lla n. 4202	€ 909,00	1,00	0,90	0,80	0,80	0,95	0,55	500,00



I coefficienti nello schema sopra riportato sono stati definiti a seguito di valutazioni e confronti, tra immobili simili per caratteristiche, esaminati nel mercato immobiliare del luogo, con il bene oggetto di stima, tenendo conto della posizione delle caratteristiche costruttive del grado di finitura e dello stato di manutenzione.

- Fabbricato ad uso abitazione distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con la p.lla n. 4202 (ex p.lla n. 812), Cat. A/3, Classe 02, vani n. 6, Rendita Euro 278,69.

Assumendo quindi detto “valore caratteristico” a riferimento, che tiene conto con le dovute considerazioni per quanto sopra rappresentato, per la presente stima, si ottiene quanto appresso:

-Superficie commerciale totale ad uso residenziale:
mq. 184,90 x €/mq 500,00 = € 92.450,00.

Il valore stimato immobile edilizio sopra indicato è pari ad
€ 92.450,00

A cui vanno defalcate le spese per la regolarizzazione catastale dell'ammontare di Euro 3.000,00, per cui il valore del bene è pari ad
Euro 89.450,00 (€ Ottantanovemilaquattrocentocinquanta/00)

SI PROCEDE DI SEGUITO ALLA STIMA del terreno di cui al lotto A),
pertinenziale all'immobile edilizio, in Catasto Comune di Castel Frentano
(CH), foglio di mappa n. 3:

* P.lla n. 4086

are 0 e ca 90

La valutazione del terreno oggetto di Stima ubicato in località Trastulli di Castel Frentano(CH) i cui dati catastali sono sopra riportati, viene eseguita sempre con criterio “Sintetico- comparativo” RIFERITO AL VALORE DI MERCATO, detto anche valore venale, considerando la consistenza, l'accessibilità, la posizione, la destinazione urbanistica dell' immobile in esame.

Per quanto attiene la valutazione di detto terreno si è tenuto conto della buona posizione e della destinazione urbanistica, che secondo la definizione del Vigente P.R.G. del Comune di Castel Frentano (CH), ricade in Zona Edificabile B3 Art 88 N.T.A. Nella valutazione si è tenuto conto anche della pertinenzialità rispetto all'immobile edilizio e della sua appetibilità rispetto al mercato in generale e alla situazione di vicinato.

Per i necessari riferimenti di mercato, sono stati acquisiti i dati di compravendite, oltre che da interviste di operatori del settore.

Si riporta a seguire la seguente valutazione :



- **Terreno** in località Trastulli del Comune di Castel Frentano (CH), pertinenziale a fabbricato di abitazione, distinto catastalmente con la p.lla n. 4086 del foglio di mappa n.3, di mq. 90,00.

- **Valore** calcolato applicando il prezzo di mercato di € 45,00 (Euro Quarantacinque/00) al metro quadrato, ritenuto equo per il tipo di bene, in considerazione della sua destinazione Urbanistica, nonché delle sue specifiche caratteristiche (posizione, consistenza, accessibilità):

Valore stimato : mq. 90,00 x € 45,00= € 4.050,00

- Valore stimato DEL TERRENO di proprietà della Esecutata e pertinenziale a fabbricato di abitazione, pure di proprietà della esegutata, di cui al lotto A) che precede, è pari a:

Valore stimato : mq. 90,00 x € 45,00= € 4.050,00

(Euro Quattromilacinquanta/00).

IL VALORE STIMATO DEI BENI DI PROPRIETA' DELLA ESECUTATA , COSTITUITO DAL VALORE STIMATO DELL' IMMOBILE EDILIZIO e DAL VALORE STIMATO DEL TERRENO PERTINENZIALE, DI CUI AL LOTTO A) CHE PRECEDE, è pari a:

LOTTO A) : € 89.450,00 + € 4.050,00 = € 93.500,00

(Euro Novantatremilacinquecento/00)

STIMA DEI BENI LOTTO B):

I beni immobili oggetto della presente stima di cui al lotto B) sono ubicati in Comune di Castel Frentano (CH), località Trastulli, e sono individuati catastalmente come di seguito:

lotto B)- Terreno esteso complessivamente are 10,40, distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con le p.lle :

-n. 459 semin. arbor. di are 7,60, classe 2, R.D. Euro 3,34, R.A. Euro 1,23;

-n. 612 semin. arbor. di are 2,80, classe 2, R.D. Euro 1,23 e R.A. Euro 1,23;

confinante con proprietà [REDACTED]

SI PROCEDE DI SEGUITO ALLA STIMA del terreno di cui al lotto B), in Catasto Comune di Castel Frentano (CH), foglio di mappa n. 3:

* P.lle n. 459 e n. 612

are 10 e ca 40

La valutazione del terreno oggetto di Stima ubicato in località Trastulli di Castel Frentano(CH) i cui dati catastali sono sopra riportati, viene eseguita



sempre con criterio “Sintetico- comparativo” RIFERITO AL VALORE DI MERCATO, detto anche valore venale, considerando la consistenza, l’accessibilità, la posizione, la destinazione urbanistica dell’ immobile in esame.

Per quanto attiene la valutazione di detto terreno si è tenuto conto della posizione e della destinazione urbanistica, che secondo la definizione del Vigente P.R.G. del Comune di Castel Frentano (CH), ricade in Zona Agricola. Nella valutazione si è tenuto conto della sua appetibilità rispetto al mercato in generale e alla situazione di vicinato.

Per i necessari riferimenti di mercato, sono stati acquisiti i dati di compravendite, oltre che da interviste di operatori del settore.

Si riporta a seguire la seguente valutazione :

- **Terreno** in località Trastulli del Comune di Castel Frentano (CH), distinto catastalmente con le p.lle n. 459 e n. 612 del foglio di mappa n.3 di mq. 1.040,00.

- **Valore** calcolato applicando il prezzo di mercato di € 9,00 (Euro nove/00) al metro quadrato, ritenuto equo per il tipo di bene, in considerazione della sua destinazione Urbanistica nonché delle sue specifiche caratteristiche (posizione, consistenza, accessibilità):

Valore stimato : mq. 1.040,00 x € 9,00= € 9.360,00

- Valore stimato DEL TERRENO di proprietà della Esecutata, di cui al lotto B) che precede, è pari a:

Valore stimato : mq. 1.040,00 x € 9,00= € 9.360,00
(Euro Novemilatrecentosessanta/00).

IL VALORE STIMATO DEI BENI DI PROPRIETA’ DELLA ESECUTATA , COSTITUITO DAL VALORE STIMATO DEL TERRENO DI CUI AL LOTTO B) CHE PRECEDE, è pari a:

Valore stimato : mq. 1.040,00 x € 9,00 = € 9.360,00
(Euro Novemilatrecentosessanta/00).

PER CUI IL VALORE STIMATO DELL’INTERO COMPENDIO PIGNORATO, DI PROPRIETA’ DELLA ESECUTATA, COSTITUITO DAL VALORE STIMATO DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO A) PIU’ IL VALORE STIMATO DEGLI IMMOBILI DI CUI AL LOTTO B) che precedono, è pari a:

- Valore Stimato immobili Lotto A) = € 93.500,00 +
- Valore Stimato immobili Lotto B) = € 9.360,00 =



VALORE STIMATO INTERO

COMPENDIO PIGNORATO € 102.860,00

(Euro Centoduemilaottocentosessanta/00)

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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”

In considerazione della consistenza e della natura dei beni oggetto di pignoramento, si ritiene opportuno ed anche economicamente vantaggioso, come già rappresentato in precedenza, formare due lotti diversi per gruppi omogenei di beni, suddividendo quindi i beni oggetto di pignoramento in due distinti lotti, come di seguito riportati:

LOTTO A):

- Fabbricato ad uso abitazione distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con la p.lla n. 4202 (ex p.lla n. 812), comune di Castel Frentano(CH9, Cat. A/3, Classe 02, vani n. 6, Rendita Euro278,69, con adiacente terreno edificabile distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3 con la p.lla n. 4086, Semin. Arbor, di are 0,90, Classe 2, R.D. Euro 0,40, e R.A. Euro 0,40 confinante con strada P.le, proprietà [REDACTED]

LOTTO B):

- Terreno esteso complessivamente are 10,40, distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, comune di Castel Frentano(CH), con le p.lle :
-n. 459 semin. arbor. di are 7,60, classe 2, R.D. Euro 3,34, R.A. Euro 1,23;
-n. 612 semin. arbor. di are 2,80, classe 2, R.D. Euro 1,23 e R.A. Euro 1,23;
confinante con proprietà [REDACTED]

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 11 –

“ad accertare lo stato di possesso del bene, con l’indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all’esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l’eventuale disdetta, l’eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza



rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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”;

Gli immobili oggetto di pignoramento sono di proprietà, per diritti pari a 1/1 di piena proprietà, in regime di separazione dei beni, della [REDACTED], [REDACTED], costituiti dai seguenti beni immobili in Comune di Castel Frentano(CH), località Trastulli:

- fabbricato ad uso abitazione composto da sei vani catastali su due livelli e sovrastante soffitta non abitabile e corte esclusiva circostante distinto catastalmente con la p.lla n. 4202 del foglio di mappa n. 3 ed adiacente terreno della estensione complessiva di centiare novanta, in catasto distinto con la p.lla n. 4086 foglio di mappa n. 3;
- terreno posto nelle vicinanze della estensione complessiva di are dieci e centiare quaranta in catasto p.lle n. 459 e n. 612 del foglio di mappa n. 3, riportati in catasto come di seguito, sono nel pieno possesso della proprietaria eseguita:

lotto A)-Fabbricato ad uso abitazione composto da sei vani catastali su due livelli e sovrastante soffitta non abitabile distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con la p.lla n. 4202 (ex p.lla n. 812), Cat. A/3 , Classe 02, vani n. 6, Rendita Euro278,69, con adiacente terreno edificabile distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3 con la p.lla n. 4086, Semin. Arbor, di are 0,90, Classe 2, R.D. Euro 0,40, e R.A. Euro 0,40 , confinanti con strada P.le, proprietà [REDACTED]

lotto B)- Terreno esteso complessivamente are 10,40, distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con le p.lle :

- n. 459 semin. arbor. di are 7,60, classe 2, R.D. Euro 3,34, R.A. Euro 1,23;
- n. 612 semin. arbor. di are 2,80, clase 2, R.D. Euro 1,23 e R.A. Euro 1,23;



confinante con proprietà [REDACTED]
[REDACTED]

Allo stato attuale, pertanto, non risultano occupati da terzi, né risultano contratti antecedenti l'atto di pignoramento relativi ai beni di che trattasi, non risultano gravare oneri insoluti di natura condominiale, trattandosi di fabbricato unifamiliare.

Si conferma, pertanto, che non vi sono pendenti oneri pregressi di natura condominiale da cancellare.

È stato accertato, inoltre, che sopra l'immobile edilizio di cui si tratta non risultano gravare vincoli di carattere storico artistico, posti da leggi statali o regionali.

Su detti beni, inoltre, non risultano gravami da censo, livello o uso civico e pertanto non vi è stata affrancazione da tali pesi.

- ESPLICATAZIONE RISPOSTA al quesito n. 12 –

“ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità”

Da accertamenti svolti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castel Frentano (CH), è risultato che non vi sono procedimenti in corso per la realizzazione di opere pubbliche che interessino i beni pignorati e ne prevedono la espropriazione.

- ESPLICATAZIONE RISPOSTA al quesito n. 13 –

“ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri”

Come richiesto nel quesito, si provvede ad allegare alla presente perizia la scheda planimetrica catastale dell'immobile edilizio e la planimetria catastale stralcio del foglio di mappa n. 3 del Comune di Castel Frentano(CH), con indicata ed evidenziata la particella del fabbricato e dell'area pertinenziale relativa al lotto A) e le p.lle di terreno facenti parte del lotto B) dei beni oggetto di pignoramento, oltre ad una idonea documentazione fotografica relativa all'immobile edilizio.

- ESPLICATAZIONE RISPOSTA al quesito n. 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 indicato tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare”;



Dall' analisi del compendio pignorato, e, tenuto conto della sua consistenza, della situazione di fatto e di diritto, si può ritenere che il compendio pignorato, se posto in vendita, debba essere messo in vendita in due distinti lotti.

Per cui, ritenendo valida detta ipotesi, le diciture da riportare nelle emanande ordinanze di vendita saranno le seguenti:

LOTTO A):

Proprietà 1/1:

- Fabbricato ad uso abitazione distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con la p.lla n. 4202 (ex p.lla n. 812), Cat. A/3 , Classe 02, vani n. 6, Rendita Euro278,69, con adiacente terreno edificabile distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3 con la p.lla n. 4086, Semin. Arbor, di are 0,90, Classe 2, R.D. Euro 0,40, e R.A. Euro 0,40 ,

Il valore stimato dei beni immobili di cui al lotto A) che precede è pari a € 93.500,00
(Euro Novantatremilacinquecento/00)

LOTTO B):

Proprietà 1/1:

- Terreno esteso complessivamente are 10,40, distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3, con le p.lle :
-n. 459 semin. arbor. di are 7,60, classe 2, R.D. Euro 3,34, R.A. Euro 1,23;
-n. 612 semin. arbor. di are 2,80, classe 2, R.D. Euro 1,23 e R.A. Euro 1,23;

Il valore stimato dei terreni di cui al lotto B) che precede è pari a € 9.360,00
(Euro Novemilatrecentosessanta/00)

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 15-

“ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (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”;



Una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008) è allegata alla presente-

- ESPLICITAZIONE RISPOSTA al quesito n. 16-

“ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all’art. 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 lo check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all’interno dell’Ufficio del Processo)”.

Dai controlli effettuati sulla completezza della documentazione degli atti della procedura ritiene di evidenziare quanto di seguito rappresentato e condiviso anche dal Custode:

- Il creditore procedente ha optato per il deposito di certificazione notarile relativa ai Certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato, come da certificato del Dott. Vincenzo [REDACTED] alla Via San Francesco D’Assisi n. 6, in base alle ispezioni e ricerche effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, da cui risulta che la certificazione risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente venti anni la trascrizione del pignoramento.
- Si fa presente, inoltre, che il Creditore procedente non ha depositato l’estratto catastale attuale e l’estratto catastale storico;
- Per maggiore completezza dei dati catastali il sottoscritto ha proceduto all’acquisizione di estratto catastale attuale e storico riferito ai beni pignorati.
- Si fa presente inoltre che l’acquisto dei beni pignorati da parte dell’esecutata è avvenuto in regime di separazione legale dei beni.

Alla presente si allega:

- 1) Descrizione per avviso d’asta;
- 2) Questionario riassuntivo dei dati essenziali;
- 3) Elaborati grafici con planimetria catastale e planimetria dello stato di fatto dell’immobile edilizio pignorato con evidenziati gli immobili pignorati e i rispettivi due lotti di vendita;
- 4) Documentazione fotografica dell’ immobile edilizio pignorato;
- 5) Certificato di Destinazione Urbanistica relativo ai beni pignorati;
- 6) Autorizzazione Edilizia rilasciata in data 23.05.1967 dal Comune di Castel Frentano al Sig. Di Biase Giuseppe con relativi elaborati grafici;
- 7) Concessione Edilizia n. 525 in data 15.03.1984, a nome di Di Biase Giuseppe, per la costruzione di un muretto di recinzione all’area pertinenziale al fabbricato di cui sopra;



- 8) Comunicazione di Archiviazione (Prot. n. 0009615 del 03.11.2017) di una pratica Edilizia n. 2858 presentata in data 07.03.2014 prot. n. 0002054 al fine di ottenere il Permesso di Costruire per “ AMPLAIEMNTO FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE” in località Via Trastulli n. 1;
- 9) C.I.L.A. Prot. n . 0010875 del 27.10.2011, per la realizzazione di un serra stagionale, interessante la p.lla n. 459 del foglio di mappa n. 3 del Comune di Castel Frentano(CH), con relativa documentazione grafica.
- 10) Versione perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.02.2008 (G.U. n. 47) del 25.2.2008;

Di tanto dovevo, a soddisfacimento dell’incarico ricevuto,
Data,.....

il C.T.U.

(Geom. Loris Dall’Omo)



DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA

Beni in vendita:

LOTTO A):

Proprietà 1/1:

- Fabbricato ad uso abitazione distinto catastalmente in Comune di Castel Frentano(CH), sul foglio di mappa n. 3, con la p.lla n. 4202 (ex p.lla n. 812), Cat. A/3 , Classe 02, vani n. 6, Rendita Euro278,69, con adiacente terreno edificabile distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3 con la p.lla n. 4086, Semin. Arbor, di are 0,90, Classe 2, R.D. Euro 0,40, e R.A. Euro 0,40 ,

Il valore stimato dei beni immobili di cui al lotto A) è pari a
€ 93.500,00
(Euro Novantatremilacinquecento/00)

LOTTO B):

Proprietà 1/1:

- Terreno esteso complessivamente are 10,40, distinto catastalmente in Comune di Castel Frentano(CH), sul foglio di mappa n. 3, con le p.lle :
-n. 459 semin. arbor. di are 7,60, classe 2, R.D. Euro 3,34, R.A. Euro 1,23;
-n. 612 semin. arbor. di are 2,80, classe 2, R.D. Euro 1,23 e R.A. Euro 1,23;

Il valore stimato dei terreni di cui al lotto B) è pari a
€ 9.360,00
(Euro Novemilatrecentosessanta/00)



QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DATI ESSENZIALI:

Il compendio oggetto della presente stima è formato dai Seguenti beni immobili ubicati come appresso indicato:

1-) in Comune di CASTEL FRENTANO (CH), Località Trastulli.

LOTTO A):

Proprietà 1/1:

- Fabbricato ad uso abitazione distinto catastalmente, in Comune di Castel Frentano(CH), sul foglio di mappa n. 3, con la p.lla n. 4202 (ex p.lla n. 812), Cat. A/3 , Classe 02, vani n. 6, Rendita Euro 278,69, con adiacente terreno edificabile distinto catastalmente sul foglio di mappa n. 3 con la p.lla n. 4086, Semin. Arbor, di are 0,90, Classe 2, R.D. Euro 0,40, e R.A. Euro 0,40.

Il valore stimato dei beni immobili di cui al lotto A) è pari a
€ 93.500,00
(Euro Novantatremilacinquecento/00)

LOTTO B):

Proprietà 1/1:

- Terreno esteso complessivamente are 10,40, distinto catastalmente in Comune di Castel Frentano(CH), sul foglio di mappa n. 3, con le p.lle :
- n. 459 semin. arbor. di are 7,60, classe 2, R.D. Euro 3,34, R.A. Euro 1,23;
- n. 612 semin. arbor. di are 2,80, classe 2, R.D. Euro 1,23 e R.A. Euro 1,23.

Il valore stimato dei terreni di cui al lotto B) è pari a
€ 9.360,00
(Euro Novemilatrecentosessanta/00)

