

STUDIO FRATICELLI

TECNICI DAL 1988

Società Tra Professionisti

CHIETI – Via F. Galiani, 24

MILANO – Viale Rodi, 84

TRIBUNALE di CHIETI

**Procedura Esecutiva Immobiliare n° 82/2025
promossa dalla**

**BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa
contro**

***RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO
PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI***

G.E. Dott. Attilio SIMONELLI

Valutazione al 29 maggio 2026

Geom. Giacomo FRATICELLI

Arch. Mara FRATICELLI

FRATICELLI STUDIO TECNICO S.r.l. – Società Tra Professionisti
Via F. Galiani, 24 “Palazzo Blaga” – 66100 CHIETI (tel. 0871 / 272785)

e-mail : fraticellistudiotecnico@gmail.com - PEC : studiofraticelli@pec.it - www.fraticellistudiotecnico.com

TRIBUNALE di CHIETI
Esecuzione Immobiliare promossa dalla
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO Spa
contro

(Proc. Es. N° 82 / 2025)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO
PER LA STIMA DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

Io sottoscritto Geom. Giacomo FRATICELLI, con studio in Chieti – Via F. Galiani 24, iscritto all'Albo Nazionale C.T.U. con il n° 174, con NOMINA del 15/4/2026 ho ricevuto dal Signor Giudice dell'Esecuzione Immobiliare promossa dalla B.N.L. Spa ed a carico di _____ l'incarico di riferire in merito ai seguenti quesiti:

- 1. prima di ogni attività con l'ausilio del nominando custode controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma C.P.C., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;**
- 2. previo accesso al compendio da effettuarsi insieme al custode entro 20 giorni dalla nomina, identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;**
- 3. indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;**
- 4. attraverso la documentazione di cui all'art. 567 – 2° comma CPC ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi tutti i proprietari per detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;**

5. *in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;*
6. *accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. CPC; in caso di opere abusive, effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del D.P.R. 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40 – sesto comma della Legge 28/2/85 n° 47, ovvero dell'articolo 46, comma 5 del DPR 380/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
7. *provveda ex art. 173 bis disp. Att. CPC nn° 7 – 8 – 9, come introdotti dal D.L. n° 83/15 conv. in Legge n° 132/15;*
8. *in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della Legge 47/85 e successive norme e la sanabilità anche in ragione delle Leggi 724/94, D.L. 269/03 (recepita solo da alcune regioni), D.P.R. 380/01;*
9. *accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020).*
10. *accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;*

- 11. accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente il pignoramento;**
- 12. accerti l'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;**
- 13. accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;**
- 14. determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. n° 83/15;**
- 15. dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta avendo cura, nella divisione del compendio in lotti, di effettuare una valutazione in merito alla vendibilità ed appetibilità sul mercato degli stessi, prediligendo, ove possibile, l'accorpamento dei beni in unico lotto e procedendo alla divisione in lotti soltanto ove ciò sia richiesto dalle differenze e caratteristiche costruttive, di posizionamento spaziale nel territorio e di effettiva destinazione d'uso dei vari beni;**
- 16. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;**
- 17. riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dei relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);**
- 18. esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita con incanto possa ricavarsi un prezzo superiore del**

50% del valore del bene determinato a norma dell'Art. 568 C.P.C.

19.verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/06.

A seguito di accettazione incarico, comunicato con atto di giuramento del 16/4 u.s., ho effettuato unitamente al Custode designato – Avv. Marco BOLOGNA – tutti i propedeutici controlli sulla documentazione prodotta nel fascicolo telematico della Procedura, riscontrandone la completezza e regolarità della tempistica nei depositi.

Successivamente, le necessarie ispezioni ipotecarie e catastali presso l'Agenzia Entrate / Territorio di CHIETI, anche con acquisizione delle planimetrie di accatastamento agli atti informatizzati dell'Ufficio e titoli di provenienza dei beni pignorati.

Infine, per raccogliere tutti gli elementi necessari alle verifiche urbanistiche, ho effettuato ACCESSO AGLI ATTI presso lo Sportello Unico Edilizia (S.U.E.) del Comune di CHIETI per acquisire le pratiche urbanistiche del fabbricato di appartenenza del compendio oggetto di esecuzione forzata, oltre che per le verifiche sul deposito degli elaborati progettuali ai fini statici.

Nel corpo della Relazione riferisco sull'esito di tali acquisizioni documentali.

Gli immobili sottoposti ad esecuzione forzata sono i seguenti:

- **Unità immobiliare in CHIETI – Viale Abruzzo 251/F e precisamente: appartamento al piano 1°, int. 3, di 6 vani ed accessori, oltre due locali ripostiglio al 6° piano (sottotetto) rispettivamente di 10 mq e 9 mq.**

Il tutto, riportato nel N.C.E.U. come segue:

- foglio di mappa 33, particella 1549 sub 64, 1° piano – Scala "B", Cat. A/2 classe 3 di vani 6 con superficie catastale di mq 128 (escluse aree scoperte mq 109);

- foglio di mappa 33, particella 1549 sub 97, 6° piano – Scala "B", Cat. C/2 classe 1 di mq 10;

**- foglio di mappa 33, particella 1549 sub 98, 6° piano –
Scala "B", Cat. C/2 classe 1 di mq 9.**

Ad evasione del mandato ricevuto ed unitamente al Custode designato – Avv. Marco BOLOGNA – dopo comunicazione di avviso delle operazioni peritali, ho effettuato sopralluogo lo scorso 27 APRILE con inizio alle ore 9,30.

Il verbale di sopralluogo è stato stilato dal Custode e depositato agli atti della Procedura.

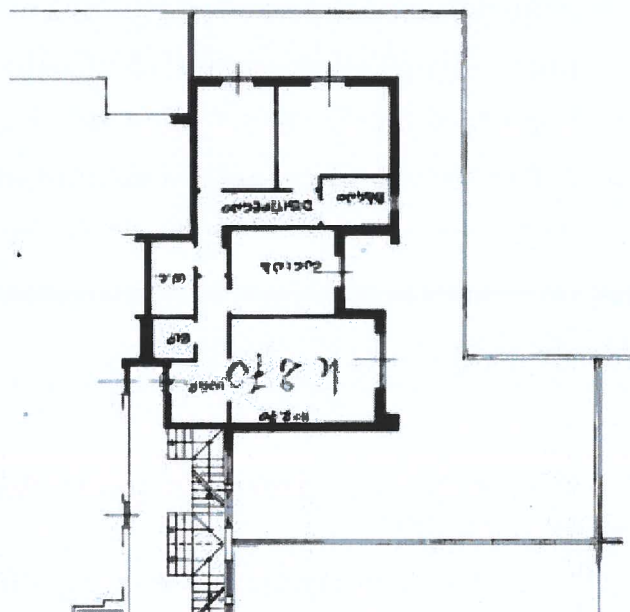
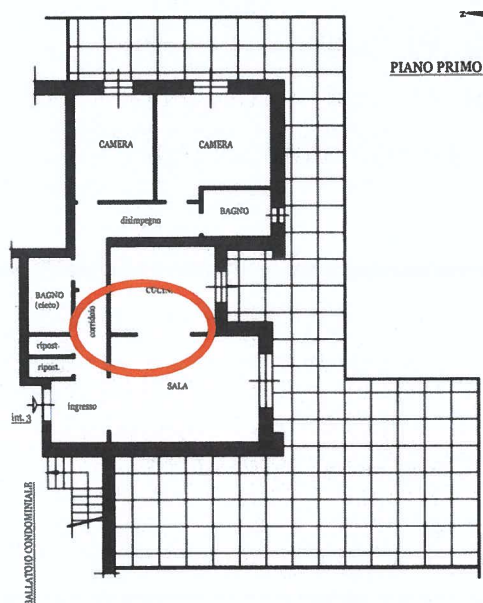
In quell'occasione ho effettuato ricognizione dei beni pignorati con presa visione dei vari ambienti e riscontro con le planimetrie di progetto acquisite in Comune di CHIETI, oltre che di accatastamento preventivamente estratte presso l'AGENZIA ENTRATE / TERRITORIO.

E' emersa qualche lieve discordanza tra lo stato dei luoghi e le planimetrie acquisite, discordanze dovute a modifiche su tramezzi interni non portanti, finalizzate principalmente all'ottimizzazione della fruizione degli ambienti.

Per facilità di lettura e consentire un'immediata individuazione delle difformità poc'anzi menzionate, di seguito accludo "in parallelo" l'elaborato grafico riprodotto a seguito dei riscontri *in situ* e quello esistente agli atti informatizzati del Catasto.

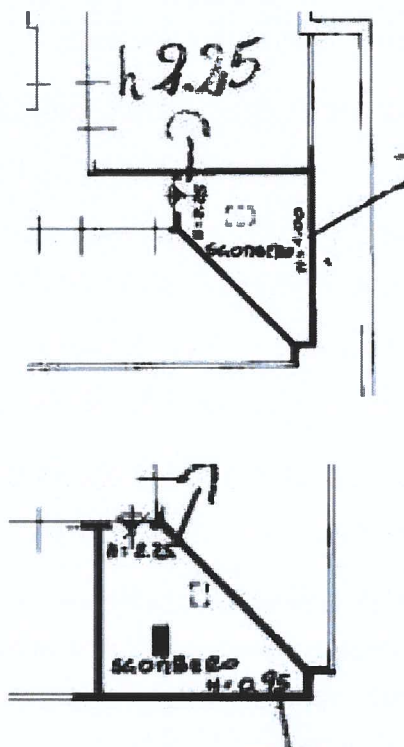
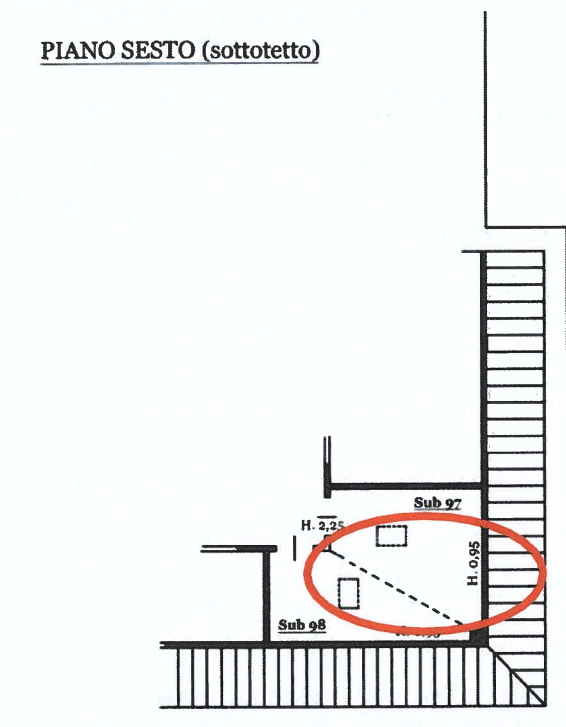
In particolare:

- la SALA risulta attualmente accorpata all'adiacente CUCINA grazie all'apertura di un varco nel tramezzo divisorio della larghezza di mt. 2,00 in modo da rendere i due ambienti direttamente fruibili; al contempo, l'esistente porta di accesso alla CUCINA dal disimpegno risulta coperta con un mobile.



- Al piano 6° i due adiacenti locali – originariamente separati da tramezzo divisorio in muratura di mattoni forati – risultano accorpati tanto da formare un unico ambiente

PIANO SESTO (sottotetto)



Alla luce delle discordanze sopra segnalate – opportunamente verificate con gli elaborati grafici di progetto – ho predisposto nuove planimetrie relative all'effettivo stato dei luoghi che – in risposta al quesito n° 5 – vado ad allegare sub A) - A1) in calce alla C.T.U., in uno alle piante di accatastamento agli atti informatizzati dell'Agenzia Entrate / Territorio di Chieti.

RISPOSTE AI QUESITI

1° Quesito – completezza della documentazione prodotta ex art. 567 CPC

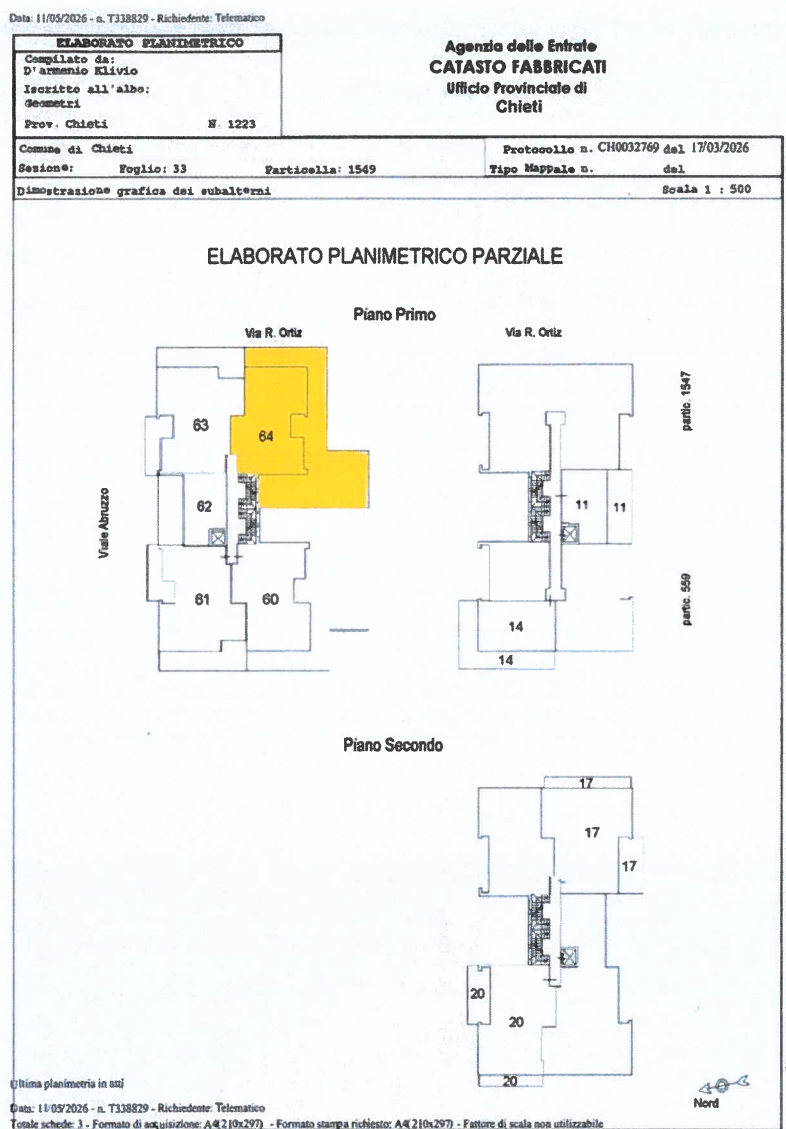
La documentazione ex art. 567 CPC prodotta a corredo dell'istanza di vendita è completa – atteso che è stato depositato il certificato notarile sostitutivo ex Legge 302/98 a firma del Notaio Francesco CASARINI del Distretto Notarile di Bologna del 16/10/2025 – che contiene la cronistoria dei passaggi intervenuti nel ventennio precedente l'atto di pignoramento immobiliare e consente la ricostruzione storica delle vicende giuridiche relative agli immobili pignorati.

2° Quesito – descrizione degli immobili pignorati

I beni pignorati, nel Comune di CHIETI – Viale Abruzzo civ. 251/F, fanno parte dell'edificio "B" di un complesso di maggior consistenza composto da due corpi di fabbrica tra la principale Viale Abruzzo e Via Ramiro Ortiz, complesso realizzato dalla Soc. "EUROPA COSTRUZIONI Srl" tra gli anni 1991 / 1993.

Lo stabile di appartenenza, nel suo insieme, si sviluppa su sei livelli fuori terra e piano sottotetto, oltre seminterrato. In particolare, al piano terra sono presenti locali con destinazione commerciale o per uso ufficio; i piani soprastanti con appartamenti ad uso abitativo mentre l'intero piano seminterrato è con destinazione ad autorimesse.

La veduta d'insieme del fabbricato è evincibile dall'Elaborato Planimetrico di accatastamento a firma del Geom. Klivio D'Armenio agli atti dell'Agenzia Entrate / Territorio di cui – di seguito – riporto lo stralcio del solo piano 1°, con l'evidenza dell'appartamento pignorato



L'ubicazione del complesso edilizio è semicentrale rispetto alla principale Piazzale Marconi – tuttavia facilmente raggiungibile anche a piedi – in zona caratterizzata da edifici plurifamiliari o condominiali, per la maggior parte realizzati tra gli anni '80 e '90, epoca caratterizzata da un notevole impulso edilizio che ha

radicalmente trasformato l'intera Zona, connotandola tra le più ambite dell'intero Scalo di Chieti.

Il fabbricato di appartenenza delle unità sottoposte ad espropriazione, di buona fattura ed architettonicamente valido, è realizzato con struttura in cemento armato e tetto a falde inclinate e si articola su sei livelli fuori terra oltre seminterrato. Il complesso è altresì dotato di ampia pertinenza esterna completamente recintata che costituisce distacco da edifici circostanti, con spazi a verde, porzioni di uso comune e locali condominiali, viali di camminamento e aree di sosta e manovra.

Il collegamento verticale tra i vari piani è garantito da gradinata condominiale interna che si articola longitudinalmente all'edificio. E' presente ascensore.

Il grado di finitura generale del fabbricato è ottimo, anche in considerazione del fatto che è stato oggetto di recente intervento di manutenzione straordinaria con pratica edilizia "SUPERBONUS 110%" per l'efficientamento energetico dell'edificio che ha comportato – oltre la realizzazione di "cappotto termico" esterno – la sostituzione degli infissi di tutti gli appartamenti, rasatura e tinteggiatura delle facciate, sostituzione di soglie delle finestre.



In particolare, il compendio pignorato comprende un'unità abitativa al 1° piano dell'edificio e due locali sottotetto ad uso sgombero / ripostiglio.

- **L'APPARTAMENTO (p.lla 1549 sub 64)** comprende la "zona giorno" composta da ingresso / sala / cucina collegati tra loro e funzionalmente connessi in modo da costituire *un unicum* e "zona notte" disimpegnata da corridoio con sviluppo ad "L" con presenza di due camere da letto e locale igienico principale. In prossimità dell'ingresso è altresì presente secondo WC privo di aperture finestrate, oltre due ripostigli. Infine, l'appartamento è dotato di ampio terrazzo di indubbia utilità, in parte con affaccio su Via Ortiz e per la restante parte con su aree condominiali; in un punto del lastrico è in corso una riparazione della sottostante guaina.

Relativamente al grado di finitura degli ambienti va detto che i pavimenti e rivestimenti presenti sono in ceramica, le pareti tinteggiate, in alcuni ambienti anche con effetto "spatolato", la cucina è in muratura, gli infissi in PVC dotati di avvolgibili, le porte interne in legno tamburato, la porta d'ingresso di tipo blindato, i radiatori in ghisa. L'unità è dotata di riscaldamento autonomo a gas metano, con caldaia posizionata all'esterno (marca Ferroli).

L'appartamento sviluppa complessivamente lordi mq 110 circa di cui utili netti mq 90, mentre il terrazzo – nell'insieme – mq 130.

- **i due LOCALI RIPOSTIGLIO (p.lle 1549 sub 97 e 98)** ubicati al 6° ed ultimo piano del fabbricato (sottotetto) risultano attualmente accorpati per l'eliminazione del tramezzo divisorio preesistente, tanto da formare un unico ambiente; sono tuttavia presenti le due porte di accesso originarie. L'altezza interna varia da un massimo di mt 2,25 misurata in corrispondenza del colmo, ad un minimo di mt 0,95. Sono presenti due lucernari del tipo VELUX.

I locali presentano pavimento in ceramica e pareti semplicemente intonacate e tinteggiate. Le porte di accesso sono in legno tamburato. La superficie interna netta complessiva è di mq 19.

Per tutti i beni sopra descritti, con riguardo al dettaglio dei materiali e finiture presenti, si rimanda alla documentazione fotografica allegata in calce al presente Elaborato.

I beni sono pervenuti al debitore esecutato per la proprietà gravata da DIRITTO DI ABITAZIONE ed USO in favore dei Signori

nato e con atto di
COMPRAVENDITA ai rogiti Notaio del
trascritto in Chieti il successivo :
con formalità R.P. e R.G. da , e

I dati richiamati sull'atto di pignoramento corrispondono a quelli indicati sul menzionato rogito di provenienza.

3° Quesito – regime patrimoniale

Il debitore esecutato è di stato civile libero.

4° Quesito – ricostruzione delle vicende giuridiche dei beni pignorati

Per ciò che concerne la ricostruzione delle vicende giuridiche dei beni sottoposti ad esecuzione forzata va segnalato come gli immobili facciano parte di un fabbricato edificato dalla Società "EUROPA COSTRUZIONI Srl" a seguito di rilascio di Concessione Edilizia Prot. 32558 / 4171 del 18/3/1991 e successive VARIANTI, su terreno pervenuto in forza di titolo anteriore al ventennio precedente il pignoramento immobiliare.

I soli RIPOSTIGLI al 6° piano (già particelle 1584 sub 97 e sub 98) vennero acquistati da

regime di comunione legale con
con atto ai rogiti Notaio
Rep. trascritto in Chieti il

al R.P. ed R.G. dall'Impresa costruttrice dell'edificio "EUROPA COSTRUZIONI Srl".

L'appartamento (già particella 1584 sub 64) acquistato da tale _____ con atto ai rogiti Notaio Francesco Anchini del _____ Rep. _____ dalla stessa "EUROPA COSTRUZIONI Srl".

Successivamente, l'appartamento (variato d'Ufficio per "allineamento mappe" in particella 1549 sub 64) venduto da

come sopra generalizzati, con atto ai rogiti Notaio

Rep. _____ trascritto in Chieti il _____
al R.P. ed R.G.

hanno alienato al debitore esecutato la PROPRIETA' gravata da DIRITTO DI ABITAZIONE ed USO VITALIZIO in favore dei Signori

_____ e _____
nat _____ i beni oggetto di espropriazione forzata mediante il richiamato atto

Rep. _____ trascritto in Chieti il successivo _____
in formalità R.P. _____ e R.G.

Sussiste, pertanto, continuità storica nelle trascrizioni sino all'attuale titolarità degli immobili e per le quote pignorate.

Per ciò che riguarda le formalità pregiudizievoli ed iscrizioni, effettuati gli opportuni aggiornamenti ipotecari (alla data del 12/5/26) risultano le seguenti da indicare sull'emamando Decreto:

- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore BNL Spa con sede in Roma (C.F. 9339391006) ed a carico _____
atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti in data 3/9/2025 Rep. 1284 e relativa trascrizione presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv. Pubblicità Immobiliare di Chieti in data _____ al R.P. _____ R.G.

- **IPOTECA VOLONTARIA** iscritta per € 420.000,00 (capitale € 210.000,00 in anni 30) a favore B.N.L. Spa e contro

_____ e **RINNOVATA** a carico _____

Ipoteca derivante da Contratto di Mutuo ai rogiti Notaio

_____ dell'11/4/2006 Rep. _____ con relativa

ISCRIZIONE presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv.

Pubblicità Immobiliare di Chieti del _____ formalità R.P.

_____ e R.G. _____ e successiva **RINNOVAZIONE** del

formalità R.P. _____ e R.G. _____

5° Quesito – verifica della denuncia di accatastamento

Gli immobili oggetto di pignoramento risultano denunciati per l'accatastamento con piantine a firma del Geom. Giorgio MARINO presentate all'Agenzia del Territorio di Chieti in data 23/4/1993 Prot. T 50229 (appartamento sub 64) – T 50230 (ripostiglio sub 97) – T 50231 (ripostiglio sub 98).

La su menzionate schede di accatastamento – acquisite in copia conforme presso l'Agenzia Entrate / Territorio ed allegate sub B1) – B2) – B3) sono in parte difformi dallo stato dei luoghi per via dell'eliminazione / modifica di tramezzi divisorii interni non portanti.

Come già richiamato nei capitoli che precedono, per facilità di lettura ed in risposta al quesito formulato, vado ad allegare in calce al presente Elaborato le planimetrie dal sottoscritto predisposte a seguito dei rilievi sul posto e successiva restituzione grafica, tavole grafiche che rappresentano l'effettivo stato dei luoghi (cfr. Allegati A – A1).

6° quesito – 7° quesito – 8° quesito; verifica della regolarità edilizia dei beni pignorati ed eventuale sanabilità delle porzioni difformi;

All'esito delle verifiche urbanistiche ed edilizie effettuate dal sottoscritto C.T.U. con ACCESSO AGLI ATTI presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di CHIETI con acquisizione di copie dei progetti ivi presenti è risultato come il fabbricato di appartenenza delle unità immobiliari pignorate sia stato realizzato in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- CONCESSIONE EDILIZIA n° 32558 / 4171 del 18/3/1991 a seguito di parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 14/2/90 – Verbale n° 13; progetto a firma dell'Ing. Carlo GALIMBERTI (cfr. All. C);
- CONCESSIONE EDILIZIA "in variante" n° 28852 dell'11/12/1992 a seguito di parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 16/10/92 – Verbale n° 73 (cfr. All. D);
- CONCESSIONE EDILIZIA n° 58818 / 9623 del 30/5/1996 a seguito di parere espresso dalla Commissione Edilizia nella seduta del 3/4/96 – Verbale n° 191 per *“utilizzazione dei terrazzi non praticabili, in sanatoria, al 1° piano del fabbricato”* (cfr. All. E);

Per completezza allego in calce sub F) anche il CERTIFICATO DI COLLAUDO della struttura a firma dell'Ing. Giovanni AMATETTI del 15/3/1993, depositato presso il Genio Civile di CHIETI in data 16/3/1993 al n° 746.

Infine, segnalo che il fabbricato di appartenenza delle unità pignorate è munito di CERTIFICATO di ABITABILITA' del 10/12/1993 Prot. 405/93 a firma del Sindaco di CHIETI, rilasciato anche a seguito di parere dell'Ufficiale Sanitario, Dott. Dino PAGLIONE in data 4/12/1993 Prot. n° 405/1993 (cfr. All G).

Circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'Art. 36 del D.P.R. 380/2001 va pertanto evidenziato come:

- sia possibile regolarizzare le difformità riscontrate tanto all'interno dell'unità abitativa, tanto nei locali di sgombero sottotetto, mediante richiesta di C.I.L.A. "in sanatoria".

Relativamente alle attività e COSTI della sanatoria, che rimarrebbero a carico dell'aggiudicatario, va segnalata la necessità di:

- predisposizione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) "in sanatoria" completa di elaborati grafici e Relazioni, verifiche preesistenze, verifiche rapporti aero illuminanti RAI, dichiarazioni sulle dotazioni tecnologiche presenti e superamento barriere architettoniche ex Legge 13/89 e successive, ecc. - con oneri tecnici pari ad € 2.500,00 oltre IVA e Cassa Previdenziale;
- predisposizione di aggiornamento catastale con procedura automatizzata DOCFA per le due unità (appartamento e unico locale sottotetto) – con previsione di ONERI tecnici per € 800,00 oltre IVA e Cassa Previdenziale;

Ne consegue un esborso per ONERI TECNICI pari ad € **3.300,00 (tremilatrecento)** oltre Cassa Previdenziale ed I.V.A., come per Legge.

A tale importo vanno a sommarsi ulteriori esborsi per **Diritti comunali e SANZIONE e per diritti catastali su DOC.FA. quantificabili in complessivi € 1.340,00** (200,00 per Diritti Comune, € 1.000,00 per SANZIONE, € 140,00 per variazioni DOC.FA).

9° Quesito – verifica della realizzazione del fabbricato in regime di Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata

Il fabbricato non è stato realizzato con fondi Pubblici e non rientra nell'ambito dell'Edilizia Residenziale Pubblica Convenzionata.

10° Quesito – verifica abitazione principale esecutato

L'unità abitativa pignorata costituisce l'abitazione principale del debitore esecutato, così come dichiarato in occasione del sopralluogo.

11° Quesito – verifica sulla situazione di possesso

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento sono nel pieno possesso del proprietario e dei contitolari dei diritti di ABITAZIONE ed USO, e dagli stessi utilizzate per scopi abitativi.

12° - 13° Quesito – verifica dell'esistenza di vincoli o oneri

L'immobile pignorato non risulta gravato da vincoli storici o artistici, né da USI CIVILI.

Il fabbricato è costituito nel Condominio denominato "Condominio EUROPA CENTER" amministrato dalla PETROCCO SERVIZI di Chieti. Sul punto, in riscontro a formale richiesta dal sottoscritto CTU inoltrata all'Amministratore con PEC del 6/5 u.s., è emerso come alla data del 30/4/2026 vi siano pendenze condominiali da parte del debitore esecutato ammontanti ad € 3.755,64, come da comunicazione che allego sub O) -

Inoltre, degli accertamenti ipotecari effettuati non risultano trascritte presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE / TERRITORIO di Chieti formalità pregiudizievoli inerenti vincoli o oneri in genere.

14° Quesito – criteri di stima e determinazione del valore da porre a base d'asta

Criteri di stima

Il criterio più attendibile – nel caso in esame – per l'effettuazione della stima dei beni pignorati è quello cosiddetto "comparativo", che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche di beni noti e ciascuno dei beni che di volta in volta si dovranno stimare.

Mediante processo sintetico ho quindi preventivamente analizzato un insieme omogeneo di immobili simili a quelli oggetto

della valutazione in termini di standard e unità di misura unitarie direttamente o indirettamente riscontrabili sul mercato. Una volta definite le caratteristiche di similitudine tra i beni oggetto di stima e quelli con i quali porli in comparazione, sono giunto ad una classificazione, con successiva determinazione dei valori

In particolare, gli elementi che intervengono nella determinazione del più probabile valore di mercato – e che in quanto tali vanno presi in considerazione – sono i seguenti: ubicazione, caratteristiche costruttive, caratteristiche del Comune e della zona, stato di conservazione e manutenzione, possibilità di divisibilità in più lotti, sussistenza di eventuali immissioni, vincoli o servitù, consistenza, regolarità edilizia, normativa urbanistica e situazione di mercato.

A titolo cognitivo segnalo che ho preso a confronto valori desunti da recenti atti di compravendita per beni analoghi, ovvero estrapolati da autorevoli borsini immobiliari, come di seguito richiamati:

- atto di COMPRAVENDITA per Notaio Elena Colantonio dell'11/12/2025 Rep. 34127 relativo ad APPARTAMENTO Cat. A/2 di vani 6 e mq 94 comprese aree scoperte in CHIETI – Viale Abruzzo 221, acquistato al prezzo dichiarato in atto di € 145.000 (pari ad € 1.542 / mq);
- atto di COMPRAVENDITA per Notaio Carlo Pretaroli del 16/1/2026 Rep. 2731 relativo ad APPARTAMENTO Cat. A/2 di vani 3,5 e mq 55 in CHIETI – Viale Abruzzo 238, acquistato al prezzo dichiarato in atto di € 70.000 (pari ad € 1.272 / mq);
- inserzione di "IMMOBILIARE.IT" relativa ad APPARTAMENTO in Via Ramiro Ortiz 14, con 3 locali, 2 bagni, balcone e cantina, per un totale di mq 81 in condominio con ascensore, offerto al prezzo di € 149.000 (pari ad € 1.840 / mq).

Inoltre, ho potuto basarmi sui valori di mercato definiti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO per immobili analoghi a quelli oggetto di valorizzazione con il presente Elaborato peritale.

Sul punto, segnalo come le banche dati dell'O.M.I. – Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'AGENZIA DEL

TERRITORIO di Chieti indichino per il Comune di CHIETI e per la Zona di riferimento "E4 – Suburbana / CHIETI SCALO" (2° semestre 2025) per le abitazioni di tipo civile con stato di conservazione "normale", una valorizzazione oscillante da un minimo di € 840 / mq ad un massimo di € 1.250 / mq (cfr. Allegato "H").

Alla luce delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche sin qui descritte, dopo aver considerato prezzi di compravendita per immobili simili a quelli in esame ovvero con peculiarità ad essi riconducibili; dopo aver considerato lo stato di manutenzione e conservazione, l'ubicazione e tipologia dei cespiti pignorati, le caratteristiche salienti e l'esistenza delle lievi difformità urbanistiche e catastali descritte nei capitoli che precedono, le destinazioni d'uso degli ambienti, ecc., il tutto ampiamente illustrato nel corso dell'Elaborato, ritengo di poter attribuire i seguenti valori unitari di stima:

- pari ad **€ 1.250,00 / mq** di superficie lorda (complessivamente mq 110 circa) **per la porzione abitativa** al piano 1°, particella 1549 sub 64. Relativamente al **terrazzo** (di complessivi mq 130), il valore è stato considerato ridotto ad 1/3 per la superficie fino a 25 mq; pari ad 1/10 per la superficie eccedente i 25 mq -
- pari ad **€ 600,00 / mq** di superficie lorda (complessivamente mq 19) per i **locali sottotetto** (particelle 1549 sub 97 e 98) -

Preciso che i valori unitari sopra indicati tengono conto dell'incidenza delle porzioni comuni dello stabile, quali androne ed ascensore, gradinata, piazzali esterni di utilizzo condominiale, recinzione e cancelli, ecc. e comunque di tutte le pertinenze ed accessori non suscettibili di valutazione singola e separata.

Sviluppano gli opportuni prodotti si perviene ad un valore complessivo di stima per tutte le porzioni descritte nel corpo della Relazione pari ad € 172.442,00 (mq 110 x € 1.250 + mq 25 x €

1250/3 + mq 105 x € 1250/10 + mq 19 x € 600 = € 172.442,00) che ritengo opportuno arrotondare ad € 172.000,00 (centosettantaduemila).

15° Quesito – formazione lotti da porre in vendita e relativa descrizione

Poichè le due unità sottotetto ad uso magazzino / ripostiglio sono strettamente connesse e costituiscono pertinenza dell'appartamento al piano 1° benché con identificativo catastale proprio, ritengo di dover procedere alla formazione di un UNICO LOTTO.

La relativa descrizione da riportare sull'emananda ordinanza di vendita è la seguente:

LOTTO UNICO

Compendio immobiliare in CHIETI – Viale Abruzzo n° 251/F – Palazzina “B”, costituito da:

APPARTAMENTO ad uso ABITATIVO al piano 1° - int. 3, della consistenza di 6 vani ed accessori, con annessi DUE LOCALI ad uso RIPOSTIGLIO / SGOMBERO al 6° piano (sottotetto), rispettivamente di mq 10 e mq 9.

I beni sono gravati da diritti di ABITAZIONE ed USO da parte di soggetti terzi non pignorati, vantati in forza di titolo successivo alla costituzione dell'ipoteca in favore del Creditore Procedente.

L'unità abitativa si compone di “zona giorno” comprensiva di ingresso / sala / cucina collegati fra loro e funzionalmente connessi e “zona notte” – disimpegnata da corridoio con sviluppo ad “L” – con presenza di due camere da letto e locale igienico principale. In prossimità dell'ingresso è presente secondo WC privo di aperture finestrate con due ripostigli adiacenti. Infine, l'appartamento è dotato di ampio terrazzo in parte con affaccio su Via Ortiz e per la restante parte prospettante su aree condominiali o fabbricati limitrofi.

La superficie lorda del bene è di mq 110 circa (di cui netti mq 90) ed il terrazzo sviluppa – nell'insieme – mq 130.

I due ripostigli sottotetto risultano attualmente fusi ed accorpati per l'eliminazione dell'originario tramezzo divisorio, tanto da presentarsi come unico ambiente; l'altezza utile è pari a mt 2,25 misurata nel punto massimo, a scendere sino ad un minimo di mt 0,95. Sono presenti due lucernari sul piano di falda, del tipo VELUX.

Nel corso del sopralluogo sono emerse lievi difformità tra lo stato dei luoghi, gli elaborati grafici allegati ai progetti autorizzati e le planimetrie di accatastamento.

Nel dettaglio, nell'esistente tramezzo divisorio non portante tra la SALA e l'adiacente CUCINA è stato ricavato varco di passaggio della larghezza di mt 2 tale da rendere i due ambienti comunicanti e al tempo stesso fruibili. Analogamente, come poc'anzi segnalato, il tramezzo divisorio non portante tra i due ripostigli al piano sottotetto è stato eliminato.

Per la regolarizzazione urbanistica dei beni andrà prodotta in Comune apposita richiesta "in sanatoria" meglio descritta nel corpo della Relazione e successivo aggiornamento catastale.

Il costo per le operazioni inerenti le regolarizzazioni urbanistiche e catastali è stato quantificato in € 3.300,00 oltre I.V.A. ed oneri previdenziali - A tale somma vanno ad aggiungersi ulteriori esborsi per Diritti comunali, Sanzione e Diritti Catastali per presentazione variazione DOC.FA per complessivi € 1.340,00 -

Il fabbricato è munito del Certificato di ABITABILITA' del 10/12/1993 Prot. 405/93 a firma del Sindaco di Chieti, rilasciato anche a seguito di parere dell'Ufficiale Sanitario -

I beni sono così individuati in Catasto Urbano:

- APPARTAMENTO foglio di mappa 33, particella 1549 sub 64, 1° piano – Scala "B", Cat. A/2, classe 3 di vani 6 Superficie Catastale mq 128 (escluse aree scoperte mq 109).

A confine con: appartamento adiacente sub 63, Via Ramiro Ortiz, distacco su area condominiale e gradinata condominiale.

- RIPOSTIGLIO / MAGAZZINO foglio di mappa 33, particella 1549 sub 97, 6° piano – Scala "B", Cat. C/2, classe 1 di mq 10.

A confine con: locale sub 96, distacco su area condominiale, locale sub 98 e gradinata condominiale.

- RIPOSTIGLIO / MAGAZZINO foglio di mappa 33, particella 1549 sub 98, 6° piano – Scala "B", Cat. C/2, classe 1 di mq 9.

A confine con: locale sub 97, distacco su area condominiale, locale sub 99 e gradinata condominiale.

Valore complessivo di stima dell'intero compendio come sopra descritto € 170.000,00 (centosettantamila) -

16° Quesito – elenco delle formalità da cancellare

Per liberare gli immobili dalle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli su di essi gravanti, sull'emanando Decreto di Trasferimento dovrà ordinarsi la cancellazione delle seguenti formalità:

- **IPOTECA VOLONTARIA** a favore B.N.L. Spa e contro , ipoteca derivante da Contratto di Mutuo per Notaio dell'11/ Rep. e relativa iscrizione presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv. Pubblicità Immobiliare di Chieti del ; formalità R.P. e R.G. e successiva RINNOVAZIONE del formalità R.P. e R.G.
- **PIGNORAMENTO IMMOBILIARE** a favore BNL Spa con sede in Roma (C.F. 9339391006) ed a carico , giusta atto notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Chieti in data 3/9/2025 Rep. 1284. La relativa formalità risulta trascritta presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE – Serv. Pubblicità Immobiliare di Chieti in data : R.P. e R.G.

A titolo indicativo, segnalo che il costo per le CANCELLAZIONI / RESTRIZIONI delle formalità per Tasse ed Imposte Ipotecarie è – in base alle vigenti tariffe dell'Agenzia Entrate – pari ad € 35,00 per l'Ipoteca Volontaria e pari ad € 294,00 per il Pignoramento, con aggiunta di competenze per il professionista da incaricarsi per gli incombenti (indicativamente € 500) -

17° Quesito – Relazione descrittiva dei beni; elaborati allegati

Con riguardo a tale quesito ho già riferito nel corso della trattazione che precede, in special modo nella risposta ai già trattati quesiti 2) – 5) – 6) – 7) - 8). Gli elaborati a corredo della Relazione sono quelli sotto elencati ed in calce acclusi.

18° Quesito – parere sulla probabilità di vendita ad un prezzo superiore del 50 % del valore

In risposta al quesito, nonostante il momento di moderata congiuntura del mercato immobiliare per la Zona – elemento negativo che ho debitamente considerato in fase di attribuzione dei valori unitari di stima – si può ragionevolmente ipotizzare che dalla vendita possa ricavarsi una somma superiore al 50% del valore del compendio come stimato.

19° Quesito – certificazioni energetiche

L'appartamento pignorato è dotato di Attestato di Prestazione Energetica A.P.E. a firma del Perito Industriale Franco SPINOZZI del 15/10/2018 allegato all'atto di compravendita per Notaio :

del (richiamato a pag 13 del presente Elaborato), rogito con il quale i beni sono pervenuti all'odierno debitore esecutato. Il Certificato in parola – che inquadra l'unità in **Classe Energetica "D"** – ha validità sino al 15/10/2028.

Per i locali sottotetto con destinazione DEPOSITO / RIPOSTIGLIO non è richiesto A.P.E.

CONCLUSIONI

Ritengo in tal modo di aver esaustivamente trattato l'incarico conferitomi, riferendo nel corso della relazione in merito ai quesiti che mi sono stati posti.

Rassegno pertanto il mandato, allegando alla presente Relazione Tecnica i sotto elencati elaborati grafici che ne formano – in tal modo – parte integrante e sostanziale.

Chieti li 29 maggio 2026

Consulente Tecnico d'Ufficio
Geom. Giacomo FRATICELLI



ALLEGATI

- A – A1) Planimetrie dei beni pignorati predisposte a seguito di rilievi sul posto;
 - B1 – B2 – B3) Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate esistenti presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio di CHIETI;
 - C) Concessione Edilizia Prot. 32558 / 4171 del 18/3/1991;
 - D) Concessione Edilizia in Variante Prot. 28852 / 5597 dell'11/12/1992;
 - E) Concessione Edilizia in Variante Prot. 58818 / 9263 del 30/5/1996;
 - F) Certificato di COLLAUDO STATICO a firma Ing. Giovanni AMATETTI;
 - G) Certificato di ABITABILITA' Prot. 405/93 del 10/12/1993;
 - H) Estratto della BANCA DATI O.M.I. - Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia Entrate / Territorio di CHIETI, codice di Zona "E4 – Suburbana / CHIETI SCALO" per CHIETI (2° semestre 2025);
 - I) Stralcio catastale del foglio di mappa 33 di CHIETI con l'individuazione del fabbricato di appartenenza delle unità immobiliari pignorate;
 - L) Stralcio di Elaborato Planimetrico di accatastamento esistente presso l'Agenzia delle Entrate / Territorio di CHIETI;
 - M) Visura catastale delle unità immobiliari pignorate;
 - N) Ispezione ipotecaria sul nominativo del debitore esecutato;
 - O) Comunicazione pervenuta a mezzo PEC dall'Amministratore del Condominio su esistenza oneri;
- Documentazione fotografica.