CONSIGLIO SILVESTRI

Geometra – dottore Commercialista

Via Santa Lucia n.205 – 66037 Sant'Eusanio Del Sangro (CH)

Tel. 0872.757579 – Cell. 328.1617550

e-mail: consiglio.silvestri@yahoo.it - consiglio.silvestri@geopec.it

Tribunale Ordinario di Lanciano

Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:	**N° 22/2026 R.G.E.**
Nei confronti di:	PARTE ESECUTATA
Promossa da:	CREDITORE PROCEDENTE

G.E.:	**Dott.ssa CHIARA D'ALFONSO**
Custode Giudiziario:	**Istituto Vendite Giudiziarie Lanciano**
Perito (C.T.U.)	**Geom. CONSIGLIO SILVESTRI**

- RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO -

stima beni immobili

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Ill.mo Giudice

Dott.ssa Chiara D'ALFONSO

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano in data 24/03/2026, rep. n. 194, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, Servizio di Pubblicità Immobiliare, il 27/03/2026 ai nn. 5533 R.G. e 4394 R.P., il creditore procedente ha sottoposto a esecuzione forzosa i beni di proprietà della parte esecutata, come di seguito elencati:

- ✓ Piena proprietà per **1/1** della parte esecutata: **abitazione di tipo economico** in Castel Frentano (CH), censita al Catasto Fabbricati: (**C114**), foglio **3**, particella **4094**, subalterno **2,** categoria **A/3**, classe **2**, consistenza vani **5,** superficie catastale totale mq **148**, superficie totale escluse le aree scoperte mq **140**, rendita pari a euro **232,41**, indirizzo: Via Trastulli n.18, piano T-1-2.
- ✓ Piena proprietà per **1/1** della parte esecutata: **locale garage** in Castel Frentano (CH), censito al Catasto Fabbricati: (**C114**), foglio **3**, particella **4094**, subalterno **4,** categoria **C/6**, classe **2**, consistenza mq **15,** superficie catastale totale mq **19**, rendita pari a euro **27,89**, indirizzo: Via Trastulli n.18, piano T.
- ✓ Piena proprietà per **1/1** della parte esecutata: **locale di deposito con WC** in Castel Frentano (CH), censito al Catasto Fabbricati: (**C114**), foglio **3**, particella **4094**, subalterno **5,** categoria **C/2**, classe **2**, consistenza mq **28,** superficie catastale totale mq **33**, rendita pari a euro **72,30**, indirizzo: Via Trastulli n.18, piano T.

La S.V. Ill.ma, con provvedimento del 12/05/2026, notificato in data 21/05/2026, ha nominato quale esperto stimatore il sottoscritto **geom. Consiglio Silvestri**, che ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito in data 05/06/2026, conferendogli l'incarico di redigere la perizia di stima e di rispondere al quesito di seguito testualmente trascritto, con successivo deposito telematico dell'elaborato peritale in modalità PCT:

"Esaminati gli atti della procedura ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, proceda l'esperto in primo luogo al controllo della completezza della documentazione di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice di procedura civile, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. In particolare, l'esperto deve precisare:

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

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

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

preliminare (e fermo restando quanto richiesto in risposta al quesito n. 14) l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine.

Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione**. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero**

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

9) a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione,

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

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 alleghi 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

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

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

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

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

Il controllo della documentazione di cui all'art.567 c.p.c. con verifica della completezza e adeguatezza della stessa dovrà essere effettuato di concerto tra lo stimatore e il custode.

Esaminati gli atti e i documenti prodotti, a seguito di convocazione del Custode Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano - Dott. Antonello Ferroni, in data 26/06/2026, alle ore 9:00, è stato effettuato un primo accesso presso l'immobile oggetto di pignoramento, nel corso del quale sono state eseguite verifiche preliminari dello stato dei luoghi ed acquisita documentazione fotografica, con riserva del CTU di effettuare autonomi successivi accessi per l'esecuzione dei rilievi metrici necessari. Successivamente, sono stati eseguiti gli ulteriori accessi per completamento dei rilievi metrici necessari.

RISPOSTE AI QUESITI

Verifica della documentazione depositata

In risposta alla parte preliminare del quesito, relativa al controllo della documentazione depositata in atti, si precisa quanto segue.

1. Ai sensi dell'art.567, comma 2, c.p.c., per i beni oggetto di pignoramento è stata presentata certificazione notarile sostitutiva, redatta in data 31/03/2026 dal Dott. Rosario Franco, Notaio in Sesto San Giovanni (MI).

   La certificazione attesta la continuità delle trascrizioni e riporta le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, risalendo, quanto alla provenienza, agli atti di acquisto per compravendita entrambi a rogito del Notaio Giuseppe Colantonio di Lanciano:

   - atto rep. n. 70139 del 05 ottobre 1987, registrato e trascritto a Chieti in data 28 ottobre 1987 ai nn. 15312/12552;

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

- atto rep. n. 70815 del 04 novembre 1987, registrato e trascritto a Chieti in data 01 dicembre 1987 ai nn. 17033/13939.

Gli atti di provenienza risultano pertanto anteriori di oltre venti anni rispetto alla trascrizione del pignoramento, avvenuta in data 27 marzo 2026.

Si evidenzia una **discordanza** nella certificazione notarile sostitutiva: nella parte relativa ai **"Beni oggetto dell'esecuzione"**, sono indicati il subalterno 2 e, per due volte, il subalterno 4, mentre non è riportato il subalterno 5. Nel successivo paragrafo **"B) Descrizione dei beni secondo le risultanze dei vigenti registri catastali"**, risultano invece correttamente indicati i subalterni 2, 4 e 5 oggetto della procedura.

2. La certificazione notarile riporta le indicazioni catastali attuali e storiche degli immobili oggetto di pignoramento.
3. Non risultando depositato agli atti il certificato di stato civile dell'esecutato, il sottoscritto ha provveduto alla relativa acquisizione. Dal certificato rilasciato dal Comune di Castel Frentano in data 10 agosto 2026 risulta che la parte esecutata è di **stato libero**. Il documento viene allegato alla presente relazione quale **Allegato A**.

LOTTO UNICO

Quesito n. 1:

Provveda l'esperto all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Identificazione dei beni

I beni immobili oggetto di pignoramento sono ubicati nel **Comune di Castel Frentano (CH), Via Trastulli n. 18**, secondo le risultanze catastali, e sono identificati al Catasto Fabbricati al Foglio 3, particella 4094, subalterni 2, 4 e 5.

Le predette unità, unitamente alla corte comune individuata quale **BCNC sub. 1**, costituiscono un compendio funzionalmente unitario e vengono pertanto riunite in un **unico lotto di vendita**.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Bene n. 1 – Abitazione

Dato	Descrizione
Tipologia	Abitazione di tipo economico disposta sui piani terra, primo e secondo
Diritti	Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla parte esecutata
Dati catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Castel Frentano, Foglio 3, particella 4094, **sub. 2**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 148, superficie totale escluse le aree scoperte mq 140, rendita € 232,41, Via Trastulli n. 18, piani T-1-2
Confini	Particella catastale n. 651, unità immobiliare sub. 5 e area di distacco costituita dalla corte individuata catastalmente quale BCNC sub. 1, comune ai subalterni 2, 4 e 5, salvo altri e più esatti confini

Bene n. 2 – Garage

Dato	Descrizione
Tipologia	Garage posto al piano terra
Diritti	Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla parte esecutata
Dati catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Castel Frentano, Foglio 3, particella 4094, **sub. 4,** categoria C/6, classe 2, consistenza mq 15, superficie catastale totale mq 19, rendita € 27,89, Via Trastulli n. 18, piano T
Confini	Area di distacco costituita dalla corte individuata catastalmente quale BCNC sub. 1, comune ai subalterni 2, 4 e 5, salvo altri e più esatti confini

Il corpo di fabbrica corrispondente al sub. 4, pur essendo censito al Catasto Fabbricati e rappresentato nell'elaborato planimetrico, non risulta inserito nella vigente mappa catastale. Si rende pertanto necessario il relativo aggiornamento cartografico mediante presentazione di un idoneo Tipo Mappale. La discordanza e le attività necessarie per la relativa regolarizzazione sono esaminate nella risposta al quesito n. 6.

Bene n. 3 – Locale deposito

Dato	Descrizione
Tipologia	Locale deposito posto al piano terra
Diritti	Piena proprietà per la quota di 1/1 in capo alla parte esecutata

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Dato	Descrizione
Dati catastali	Catasto Fabbricati del Comune di Castel Frentano, Foglio 3, particella 4094, **sub. 5**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 28, superficie catastale totale mq 33, rendita € 72,30, Via Trastulli n. 18, piano T
Confini	Particella catastale n. 651, unità immobiliare sub. 2 e area di distacco costituita dalla corte individuata catastalmente quale BCNC sub. 1, comune ai subalterni 2, 4 e 5, salvo altri e più esatti confini.



Corte comune

La corte, censita quale BCNC sub. 1, è comune ai subalterni 2, 4 e 5 e confina complessivamente con la Strada Provinciale Via Trastulli e con le particelle catastali nn. 651, 4097, 447, 4073 e 4074, salvo altri e più esatti confini.

Formazione del lotto

In considerazione della contiguità dei beni, della complementarità funzionale del garage e del deposito rispetto all'abitazione e della comune utilizzazione della corte, si ritiene opportuna la formazione di un unico lotto di vendita, comprendente i subalterni 2, 4 e 5 e i proporzionali diritti sul BCNC sub. 1.

Non risulta necessario procedere ad alcun frazionamento, essendo le unità immobiliari già autonomamente identificate al Catasto Fabbricati.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Allegati richiamati

Allegato 1 – Stralcio del Foglio di mappa n. 3;

Allegato 2 – Planimetrie catastali ed elaborati planimetrici;

Allegato 3 – Visure catastali;

Allegato 4 – Ispezioni ipotecarie.

Quesito n. 2.

Provveda l'esperto 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.

1. Identificazione e caratteristiche generali

I beni oggetto di pignoramento, identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Frentano al Foglio 3, particella 4094, subalterni 2, 4 e 5, sono ubicati in Via Trastulli.

Nelle risultanze catastali le unità immobiliari sono indicate al civico n. 18, mentre in sede di sopralluogo è stata rilevata, sulla facciata prospiciente la strada e ricadente nel sub. 2, una targa recante il numero civico 24.

Sotto il profilo della configurazione edilizia, i subalterni 2 e 5 della particella 4094 sono ricompresi in un organismo edilizio che comprende anche la contigua particella catastale n. 651, articolata nei subalterni 1 e 2 e appartenente a diversa proprietà.

L'organismo edilizio è costituito da due porzioni sostanzialmente separate da cielo a terra secondo la linea di confine tra le particelle 4094 e 651. Osservando il fabbricato da Via Trastulli, la porzione interessata dalla presente procedura, ricadente sulla particella 4094, è posta sul lato destro, mentre quella insistente sulla particella 651, estranea alla procedura esecutiva, è posta sul lato sinistro.

La porzione ricadente sulla particella 4094 presenta uno sviluppo in profondità maggiore rispetto a quella insistente sulla particella 651 e prosegue oltre il limite posteriore di quest'ultima.

Il fabbricato è formato da corpi realizzati in epoche differenti e con diverse tecniche costruttive. La porzione prospiciente Via Trastulli, caratterizzata da una struttura muraria in mattoni, costituisce il nucleo di più antica edificazione; le considerazioni relative all'epoca di costruzione sono esposte nella risposta al quesito n. 3.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Il sub. 2, destinato ad abitazione, si sviluppa sui piani terra, primo e secondo, quest'ultimo costituito da soffitta. I tre livelli sono collegati mediante una scala interna articolata in due rampe per ciascun collegamento interpiano.

Il sub. 5, censito quale locale deposito, è posto al piano terra in aderenza al sub. 2. Il sub. 4, destinato a garage, è invece costituito da un autonomo corpo di fabbrica, fisicamente distinto dall'organismo edilizio comprendente i subalterni 2 e 5.

A servizio delle tre unità è presente una corte, catastalmente individuata quale BCNC sub. 1, comune ai subalterni 2, 4 e 5.

2. Corte e sistemazioni esterne

La corte presenta una leggera pendenza ed è in gran parte pavimentata con masselli autobloccanti in calcestruzzo del tipo "betonella"; una porzione posta a valle è lasciata a terreno e si presenta attualmente incolta.

Lungo il perimetro del fabbricato, tra le murature esterne e la pavimentazione della corte, è presente un marciapiede rivestito con piastrelle in grès e delimitato da un cordolo in muratura sormontato da elementi di coronamento dello stesso materiale. Il marciapiede e il relativo cordolo si presentano in precarie condizioni di conservazione, con diffuse porzioni di rivestimento e di coronamento distaccate o sconnesse.

Il lotto è interamente recintato. Sul fronte strada la recinzione è costituita da una ringhiera metallica ed è dotata di un cancelletto pedonale e di un separato accesso carrabile, attualmente privo di cancello.

Sul lato destro la recinzione è formata da elementi prefabbricati in calcestruzzo sostenuti da paletti dello stesso materiale, ancorati al sottostante muro. Sui restanti lati è invece costituita da rete metallica sostenuta da paletti in ferro, impostati su un cordolo perimetrale in calcestruzzo.

3. Stato di manutenzione e conservazione

Il compendio si presenta in evidente stato di inutilizzo e in precarie condizioni di conservazione e manutenzione.

Al piano terra sono state rilevate lavorazioni di rimozione e demolizione avviate e successivamente interrotte. Gli ambienti risultano privi degli infissi esterni e delle porte interne preesistenti, rimossi unitamente ai relativi controtelai. I pavimenti e i rivestimenti risultano in gran parte divelti e gli intonaci diffusamente deteriorati.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

I materiali inerti derivanti dalle demolizioni, costituiti prevalentemente da calcinacci e residui di pavimenti e rivestimenti, non sono stati rimossi e risultano ancora presenti nei diversi ambienti.

Le predette lavorazioni non hanno interessato i piani superiori del sub. 2, nei quali sono ancora presenti le pavimentazioni preesistenti. Queste ultime si trovano tuttavia in cattivo stato di conservazione, con diffuse lesioni e distacchi dai relativi sottofondi, in condizioni tali da non consentirne il recupero.

La scala interna, non interessata dalle opere di demolizione, presenta gradini rivestiti in marmo, in buone condizioni di conservazione, tali da farne presumere la posa in epoca relativamente recente rispetto alla costruzione originaria.

Sulle strutture della porzione di fabbricato sono state inoltre osservate lesioni diffuse, alcune delle quali visivamente rilevanti.

Gli impianti risultano pressoché inesistenti, fatta eccezione per alcune porzioni residue degli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento, in evidente stato di deterioramento e presumibilmente non utilizzabili.

Con particolare riferimento all'impianto di riscaldamento, risultano presenti alcuni elementi di sostegno dei terminali e parte delle relative tubazioni, mentre sono assenti i radiatori e il generatore di calore. Non è stato possibile accertare l'integrità e la funzionalità delle tubazioni residue né verificare la funzionalità dell'impianto di scarico.

Il sub. 4, destinato a garage e costituito da un autonomo corpo di fabbrica, non presenta evidenze di analoghe lavorazioni di rimozione o demolizione.

4. Descrizione delle singole unità immobiliari

4.1 Sub. 2 – Abitazione

L'unità immobiliare destinata ad abitazione comprende la porzione più antica del fabbricato, sviluppata su tre livelli, il vano scala interno e una porzione di più recente realizzazione posta al piano terra, che si sviluppa solo in parte in adiacenza al locale deposito sub. 5.

L'accesso all'abitazione è collocato sul prospetto laterale destro, assumendo come prospetto principale quello rivolto verso Via Trastulli.

La parte più antica presenta una struttura portante in muratura di mattoni pieni. Il solaio tra il piano terra e il piano primo è costituito da voltine in mattoni e travi in ferro. Una tipologia costruttiva analoga è presumibile per il solaio tra il piano primo e il piano

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

secondo, non direttamente ispezionabile per la presenza di un controsoffitto in polistirolo.

La copertura principale è costituita da un solaio in laterocemento a due falde, posto a copertura della soffitta, con sovrastante manto di tegole del tipo marsigliese e cornicione perimetrale avente sporgenza variabile. Il sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche è formato da canali di gronda, converse e discendenti in lamiera preverniciata.

La porzione di più recente realizzazione, posta al piano terra, presenta struttura portante in muratura e solaio in laterocemento. La relativa copertura piana, impermeabilizzata mediante guaina bituminosa, costituisce il terrazzo a servizio del piano primo.

I diversi livelli sono collegati mediante una scala interna a due rampe per ciascun collegamento interpiano, protetta sul lato interno da una ringhiera in ferro e dotata di gradini rivestiti in marmo.

Sul prospetto principale sono presenti due balconi sovrapposti, muniti di ringhiera metallica, rispettivamente a servizio della camera posta al piano primo e della soffitta al piano secondo.

Le superfici esterne sono prevalentemente rifinite con intonaco di tipo graffiato, di colore bianco, con fascia marcapiano marrone, fatta eccezione per la porzione superiore del corpo scala, rifinita con intonaco non graffiato. Nel complesso, esse si presentano in condizioni discrete.

L'unità immobiliare presenta la seguente distribuzione interna; le superfici nette dei singoli ambienti di seguito indicate sono da intendersi approssimative:

- **piano terra**, con altezza utile interna di circa m 2,60: ingresso di mq 2,89, cucina di mq 5,91, tinello di mq 16,08, sala di mq 20,00 e bagno cieco ricavato nel sottoscala, di mq 4,03 e altezza variabile. Le aperture esterne sono prive di infissi e risultano assenti le porte interne e le pavimentazioni, a seguito delle lavorazioni precedentemente descritte;
- **piano primo**, con altezza utile interna di circa m 2,56: camera da letto di mq 16,02, dotata di balcone di mq 2,80, e terrazzo di mq 32,40, accessibile dal pianerottolo della scala e privo di pavimentazione e di protezione perimetrale;

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

- **piano secondo – soffitta**, con altezze interne variabili in relazione alla copertura a due falde: soffitta di mq 16,00, dotata di balcone di mq 1,80;
- **collegamento verticale:** scala interna posta in un vano delle dimensioni di circa m 4,10 × 2,28 e articolata in due rampe per ciascun collegamento interpiano. I due pianerottoli intermedi sono dotati di aperture finestrate con infissi in alluminio, zanzariere verticali a rullo e persiane in ferro.

4.2 Sub. 5 – Locale deposito

L'unità immobiliare censita quale locale deposito si sviluppa interamente al piano terra, in aderenza al sub. 2, e presenta un'altezza utile interna di circa m 2,40/2,45.

L'accesso è posto sul prospetto laterale destro del fabbricato, assumendo come prospetto principale quello rivolto verso Via Trastulli.

L'unità presenta struttura portante in muratura e solaio piano di copertura in laterocemento. Al di sopra del solaio è presente una copertura a unica falda leggermente inclinata, costituita da lastre ondulate presumibilmente contenenti cemento-amianto. La natura del materiale non è stata tuttavia accertata mediante specifiche analisi.

Le aperture verso l'esterno risultano attualmente prive dei relativi infissi.

L'unità presenta la seguente distribuzione:

- locale deposito, suddiviso in due ambienti da una muratura centrale dello spessore di circa m 0,30, munita di un'apertura libera di collegamento larga circa m 0,90, per una superficie netta complessiva di mq 23,35;
- piccolo locale W.C. privo di finestra, della superficie di mq 2,75;
- ripostiglio della superficie di mq 3,35, privo di collegamento interno con i restanti ambienti e dotato di accesso indipendente dall'esterno.

La corrispondenza tra l'attuale destinazione catastale a deposito e la destinazione urbanisticamente assentita sarà esaminata nella risposta al quesito relativo alla regolarità edilizia.

4.3 Sub. 4 – Garage

L'unità immobiliare destinata a garage è costituita da un autonomo corpo di fabbrica, sviluppato su un unico livello alla quota della corte comune BCNC sub. 1.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

L'accesso al garage è posto sul prospetto frontale del manufatto, rivolto verso Via Trastulli.

Il fabbricato presenta struttura portante in muratura, costituita da pareti di modesto spessore intonacate a cemento sia internamente sia esternamente. La copertura è a unica falda inclinata, realizzata con lastre di lamiera zincata sostenute da travi in legno; la pavimentazione è in battuto di cemento.

L'unità è articolata in:

- locale posto a monte, propriamente destinato a garage, attualmente occupato da suppellettili, della superficie netta di mq 10,75, dotato di porta esterna in lamiera a due ante ad apertura manuale e di una piccola finestra;
- locale retrostante, avente funzione accessoria, della superficie netta di mq 4,64, dotato di accesso dal retro, attualmente privo di infisso, e di una piccola finestra sul lato sinistro.

In aderenza al garage, sul prolungamento verso valle, è inoltre presente un piccolo manufatto delle dimensioni esterne di circa m 2,90 × 2,20, realizzato con struttura precaria e copertura in lamiera zincata sostenuta da travi in legno.

Tale manufatto non risulta rappresentato negli elaborati edilizi assentiti. La relativa situazione urbanistico-edilizia e le conseguenti determinazioni sono esaminate nella risposta al quesito n. 4.

5. Verifica della soggezione a IVA

Dalla visura acquisita presso il Registro delle Imprese risulta che la parte esecutata è titolare di un'impresa individuale, con attività iniziata il 25 gennaio 2017 e, pertanto, in epoca antecedente all'acquisto degli immobili oggetto di pignoramento.

Dall'atto di compravendita del 1° dicembre 2022 risulta tuttavia che, nell'acquisto dei predetti immobili, la parte esecutata ha espressamente dichiarato di «non agire nel presente atto nell'esercizio di attività commerciali, artistiche o professionali».

Gli immobili sono stati acquistati contestualmente, con il sub. 2 destinato ad abitazione e i subalterni 4 e 5 quali relative pertinenze. Per l'acquisto sono state inoltre richieste le agevolazioni fiscali previste per l'acquisto della prima casa dall'art. 64 del D.L. 25 maggio 2021, n. 73 e dalla Nota II-bis all'art. 1 della Tariffa, Parte Prima, allegata al D.P.R. 26 aprile 1986, n. 131.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Tali risultanze documentali consentono di ricondurre gli immobili alla sfera patrimoniale privata della parte esecutata e non all'esercizio della relativa attività d'impresa.

La vendita nell'ambito della presente procedura esecutiva deve pertanto ritenersi fuori dal campo di applicazione dell'IVA per carenza del presupposto soggettivo, non risultando la cessione effettuata nell'esercizio dell'attività d'impresa della parte esecutata.

Con particolare riferimento all'unità abitativa, non sussistono conseguentemente i presupposti per l'esercizio dell'opzione per l'imponibilità IVA prevista dall'art. 10, primo comma, n. 8-bis), del D.P.R. 633/1972. Il decorso di oltre cinque anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino non assume pertanto rilevanza nel caso in esame.

Quesito n. 3:

Provveda l'esperto 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;

Dall'esame della documentazione acquisita non è stato possibile individuare con certezza la data di costruzione della parte più antica del sub. 2.

Nel certificato di idoneità statica, redatto da altro tecnico e allegato alla documentazione relativa al Permesso di Costruire in sanatoria n. 573/S del 5 dicembre 2007, una parte del fabbricato viene indicata come realizzata in epoca antecedente al 1936. Il certificato risulta depositato presso l'allora Ufficio del Genio Civile di Chieti in data 12 maggio 2004 al n. 1127.

La mappa catastale d'impianto, databile intorno al 1940, rappresenta già una porzione del fabbricato e ne documenta pertanto l'esistenza a tale epoca, senza tuttavia comprovarne la realizzazione anteriormente al 1936.

L'indicazione riportata nel certificato di idoneità statica risulta comunque compatibile con le caratteristiche tipologico-costruttive rilevate nella parte più antica dell'immobile, contraddistinta da muratura portante in mattoni pieni e solai realizzati con voltine in mattoni e travi in ferro.

La preesistenza dell'immobile al 1° settembre 1967 trova inoltre riscontro negli atti di compravendita succedutisi nel tempo. Da ultimo, nell'atto del 1° dicembre 2022, rep. n. 79256, racc. n. 24078, a rogito del Notaio Giuseppe Sorrentini di Lanciano, la parte venditrice ha dichiarato, ai sensi dell'art. 47 del D.P.R. 445/2000 e con riferimento

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

all'art. 40 della L. 47/1985 e all'art. 46 del D.P.R. 380/2001, che i lavori di costruzione dell'immobile erano stati iniziati anteriormente al 1° settembre 1967.

Sulla base degli elementi documentali e delle caratteristiche costruttive sopra richiamati, può pertanto ritenersi accertata la realizzazione della parte più antica del sub. 2 in epoca anteriore al 1° settembre 1967, pur non essendo possibile individuarne con certezza l'esatta data di costruzione.

Le opere realizzate in epoca successiva sono esaminate nella risposta al quesito n.4.

Quesito n. 4:

Provveda l'esperto 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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. ***In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

1. Opere realizzate successivamente al 1° settembre 1967

Successivamente alla realizzazione della parte più antica del sub. 2, risalente, per quanto esposto nella risposta al quesito n. 3, a epoca anteriore al 1° settembre 1967, sono state eseguite ulteriori opere consistenti nell'ampliamento del fabbricato e nella realizzazione del corpo di fabbrica destinato a garage.

Tali opere furono originariamente realizzate in assenza del preventivo titolo edilizio. La loro epoca di realizzazione è desumibile dalla dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà presente nella documentazione relativa alla successiva sanatoria, nella quale viene attestato che i lavori furono eseguiti in epoca antecedente al 18 novembre 1982.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Per le predette opere è stato successivamente rilasciato dal Comune di Castel Frentano il **Permesso di Costruire in sanatoria n. 573/S del 5 dicembre 2007**, avente a oggetto l'ampliamento del fabbricato e la realizzazione del garage in assenza di licenza edilizia.
Nella documentazione relativa alla sanatoria è inoltre presente copia del certificato di idoneità statica redatto da altro tecnico e depositato presso l'allora Ufficio del Genio Civile di Chieti in data 12 maggio 2004 al n. 1127.
Il rilascio del titolo in sanatoria è richiamato anche nell'atto di compravendita del 1° dicembre 2022, rep. n. 79256, racc. n. 24078, a rogito del Notaio Giuseppe Sorrentini di Lanciano, nel quale si dà altresì conto del mancato reperimento del certificato di agibilità relativo alle porzioni immobiliari trasferite.

Alla compravendita risulta altresì allegato un Attestato di Prestazione Energetica che, considerate le condizioni riscontrate in sede di sopralluogo, non può ritenersi rappresentativo dell'attuale prestazione energetica dell'immobile e dovrà pertanto essere verificato ed eventualmente aggiornato.

2. Confronto tra lo stato dei luoghi e gli elaborati assentiti

Dal confronto tra lo stato dei luoghi rilevato durante il sopralluogo e gli elaborati grafici allegati al Permesso di Costruire in sanatoria n. 573/S del 5 dicembre 2007 non sono emerse difformità sostanziali relative alla consistenza e alla configurazione dei corpi di fabbrica, fatta eccezione per:

- un modesto manufatto realizzato in aderenza al lato a valle del garage;
- la discordanza relativa alla destinazione d'uso dell'unità immobiliare sub. 5.

Le due situazioni vengono esaminate separatamente nei paragrafi successivi.

3. Manufatto realizzato in aderenza al garage

In aderenza al lato a valle del garage è presente un modesto manufatto, delle dimensioni esterne di circa m 2,90 × 2,20, realizzato con struttura precaria e copertura in lamiera zincata sostenuta da travi in legno.
Il manufatto non risulta rappresentato negli elaborati allegati al Permesso di Costruire in sanatoria n. 573/S del 5 dicembre 2007.
Tenuto conto:

- della precarietà delle caratteristiche costruttive;
- della modesta consistenza;
- del mancato rispetto delle distanze dal confine;
- della scarsa convenienza di un eventuale procedimento di regolarizzazione;

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

non si ritiene opportuno ipotizzarne la sanatoria. Ai fini della presente valutazione viene pertanto prevista la **demolizione del manufatto e il ripristino della situazione assentita**.
Il costo della rimessa in pristino, comprensivo della demolizione, della rimozione e dello smaltimento dei materiali di risulta, viene prudenzialmente stimato in: **€ 500,00.**
Tale importo è detratto dal valore del compendio nella risposta al quesito n. 9.

4. Destinazione dell'unità immobiliare sub. 5

Una diversa situazione è stata riscontrata con riferimento all'unità immobiliare attualmente censita al sub. 5.
Negli elaborati allegati al Permesso di Costruire in sanatoria n. 573/S del 5 dicembre 2007, la porzione corrispondente all'attuale sub. 5, all'epoca ricompresa nel sub. 2, risulta destinata ad abitazione.
Con variazione catastale DOCFA per cambio di destinazione presentata nel 2014, il precedente sub. 3, censito in categoria A/4, è stato soppresso ed è stato costituito l'attuale sub. 5, censito in categoria C/2 – locale deposito. La variazione ha riguardato la destinazione catastale dell'unità senza modificarne la configurazione planimetrica.
Per quanto accertato, alla variazione catastale non risulta corrispondere un titolo urbanistico-edilizio relativo al mutamento della destinazione d'uso. Sotto il profilo della consistenza e della configurazione edilizia, lo stato attuale dell'unità risulta tuttavia sostanzialmente corrispondente a quanto rappresentato negli elaborati allegati al titolo in sanatoria.
Permane pertanto una discordanza tra:

- la destinazione urbanistico-edilizia ad abitazione risultante dal Permesso di Costruire in sanatoria;
- la destinazione catastale a deposito risultante dalla variazione DOCFA del 2014.

Ai fini della presente relazione viene assunta quale destinazione da mantenere quella attualmente risultante in Catasto, categoria C/2 – locale deposito.
La regolarizzazione urbanistico-edilizia del mutamento di destinazione viene prevista, previa verifica da parte degli uffici competenti della sussistenza dei requisiti richiesti dalla normativa vigente, mediante presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 36-bis del D.P.R. 380/2001.

5. Costi di regolarizzazione

Gli oneri e le spese tecniche necessari per:

- la presentazione della SCIA in sanatoria relativa al mutamento di destinazione d'uso del sub. 5;

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

- i conseguenti adempimenti edilizi e catastali;
- la presentazione del Tipo Mappale per l'inserimento in mappa del garage sub. 4;

sono complessivamente stimati, in via prudenziale, in: **€ 2.200,00**

L'importo comprende gli oneri, le eventuali sanzioni amministrative e i diritti di segreteria, nonché le spese tecniche professionali presumibilmente necessari per l'espletamento delle relative pratiche.

Trattandosi di una stima formulata sulla base degli elementi disponibili alla data della relazione, l'importo potrà subire variazioni in relazione alle determinazioni degli uffici competenti, alle tariffe applicate e alle ulteriori attività tecniche o amministrative eventualmente richieste.

Il predetto importo è detratto dal valore del compendio nella risposta al quesito n. 9.

6. Istanze di condono e facoltà dell'aggiudicatario

Non risultano ulteriori istanze di condono pendenti o da esaminare con riferimento ai beni oggetto di pignoramento.

Le opere di ampliamento del fabbricato e di realizzazione del garage, originariamente eseguite senza licenza edilizia, sono già state regolarizzate mediante il Permesso di Costruire in sanatoria n. 573/S del 5 dicembre 2007.

Per il modesto manufatto abusivo adiacente al garage è stata prevista la demolizione, mentre per la discordanza relativa alla destinazione del sub. 5 è stato considerato uno specifico procedimento di regolarizzazione.

Non ricorrono pertanto, per quanto accertato, ulteriori opere abusive per le quali debba essere verificata la possibilità dell'aggiudicatario di presentare istanza di condono ai sensi dell'art. 40, comma 6, della L. 47/1985 o dell'art. 46, comma 5, del D.P.R. 380/2001.

Conclusioni

Le opere realizzate successivamente alle preesistenze anteriori al 1° settembre 1967 e consistenti nell'ampliamento del fabbricato e nella realizzazione del garage, eseguite in epoca antecedente al 18 novembre 1982, risultano regolarizzate mediante il Permesso di Costruire in sanatoria n. 573/S del 5 dicembre 2007.

Quesito n. 5:

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

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Non si procede all'acquisizione e all'allegazione del Certificato di Destinazione Urbanistica, in quanto i beni oggetto di pignoramento sono censiti al Catasto Fabbricati e non comprendono terreni autonomamente censiti al Catasto Terreni.

A titolo di completezza, dall'esame del vigente Piano Regolatore Generale del Comune di Castel Frentano risulta che l'area sulla quale insistono gli immobili ricade nella «Zona di completamento prevalentemente residenziale a bassa densità – B/3», disciplinata dall'art. 74 delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Quesito n. 6:

Provveda l'esperto ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative.

1. Identificazione catastale

Dall'esame della documentazione catastale acquisita e dal confronto con i dati riportati nell'atto di pignoramento, i beni oggetto della procedura risultano identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Frentano (CH) come segue:

- **Foglio 3, particella 4094, sub. 2**, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 148, superficie totale escluse le aree scoperte mq 140, rendita catastale € 232,41;
- **Foglio 3, particella 4094, sub. 4**, categoria C/6, classe 2, consistenza mq 15, superficie catastale totale mq 19, rendita catastale € 27,89;
- **Foglio 3, particella 4094, sub. 5**, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 28, superficie catastale totale mq 33, rendita catastale € 72,30.

Le predette unità usufruiscono della corte comune, identificata al Foglio 3, particella 4094, **sub. 1, Bene Comune Non Censibile**, comune ai subalterni 2, 4 e 5.

Dal confronto tra l'atto di pignoramento e le vigenti risultanze catastali non sono emerse difformità tali da compromettere l'univoca identificazione dei beni oggetto della procedura.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Ai fini dell'eventuale emissione del decreto di trasferimento, gli immobili possono pertanto essere identificati mediante i predetti dati catastali, unitamente ai proporzionali diritti sulla corte comune BCNC sub. 1.

2. Confronto tra planimetrie catastali e stato dei luoghi

Sono state acquisite le planimetrie catastali delle unità immobiliari e l'elaborato planimetrico relativo alla particella 4094.

Dal confronto tra le planimetrie catastali delle unità immobiliari e lo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo, la distribuzione interna dei beni risulta sostanzialmente corrispondente a quanto rappresentato. Restano da esaminare separatamente la mancata rappresentazione del garage sub. 4 nella mappa catastale e la presenza del manufatto realizzato in aderenza allo stesso, come di seguito precisato.

3. Mancato inserimento in mappa del garage sub. 4

Il corpo di fabbrica corrispondente al sub. 4, pur risultando regolarmente censito al Catasto Fabbricati e rappresentato negli elaborati planimetrici agli atti, non è riportato nella vigente mappa catastale.

Nell'elaborato planimetrico presentato con prot. n. CH0131733 del 26 agosto 2014, nel quale sono rappresentati i subalterni 1, 2, 4 e 5 della particella 4094, viene richiamato il Tipo Mappale n. 176937 del 20 giugno 2001.

Al fine di accertare l'origine della discordanza, il sottoscritto ha richiesto all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale Territorio copia del predetto atto di aggiornamento.

A seguito di interlocuzione con l'Ufficio, è stato comunicato che il numero riportato nell'elaborato planimetrico non risultava corretto e che, con riferimento all'allora particella 450, successivamente identificata con il numero 4094, era invece presente il Tipo Mappale n. 22642 del 26 gennaio 2001.

La documentazione successivamente trasmessa dall'Agenzia delle Entrate riguarda un atto di conferma in mappa del fabbricato, identificato anche con il numero interno 276/2001, corrispondente alla ricevuta n. 22642. Il medesimo atto risulta richiamato anche nel precedente elaborato planimetrico del 6 giugno 2001.

Tale atto non comprende tuttavia il corpo di fabbrica destinato a garage, oggi censito quale sub. 4.

Dalle verifiche effettuate emerge pertanto un mancato allineamento tra il Catasto Fabbricati e la cartografia catastale: il garage risulta censito e rappresentato negli elaborati planimetrici del 2001 e del 2014, ma non nella vigente mappa catastale né nell'atto di aggiornamento cartografico richiamato nei predetti elaborati.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Si rende conseguentemente necessario procedere alla regolarizzazione catastale mediante la presentazione di un **Tipo Mappale integrativo**, finalizzato all'inserimento in mappa del corpo di fabbrica corrispondente al sub. 4.
I relativi oneri e le spese tecniche sono compresi nell'importo complessivo previsto per le regolarizzazioni edilizie e catastali e detratto dal valore del compendio nella risposta al quesito n. 9.

4. Manufatto adiacente al garage

In aderenza al lato a valle del garage è presente un modesto manufatto, delle dimensioni esterne di circa m 2,90 × 2,20, non rappresentato nella documentazione catastale.
Come esposto nella risposta al quesito n. 4, per tale manufatto è stata prevista la demolizione con ripristino della situazione assentita. Non si rende pertanto necessario procedere al suo inserimento negli atti catastali.

5. Unità immobiliare sub. 5

Il sub. 5 risulta attualmente censito in categoria C/2 – locale deposito, a seguito della variazione catastale DOCFA per cambio di destinazione presentata nel 2014. La relativa planimetria catastale risulta sostanzialmente corrispondente alla configurazione rilevata in sede di sopralluogo.
Come precisato nella risposta al quesito n. 4, la destinazione catastale a deposito non trova tuttavia corrispondenza nel titolo urbanistico-edilizio, nel quale la stessa porzione risulta destinata ad abitazione.
Essendo stata assunta quale destinazione da mantenere quella attualmente risultante in Catasto, non si rende necessaria una nuova variazione catastale del sub. 5. Deve invece essere regolarizzata la relativa destinazione sotto il profilo urbanistico-edilizio, mediante la procedura indicata nella risposta al quesito n. 4.

Conclusioni

Le unità immobiliari risultano correttamente e univocamente identificate al Catasto Fabbricati mediante gli attuali subalterni 2, 4 e 5 della particella 4094, unitamente alla corte comune BCNC sub. 1.
Le planimetrie catastali risultano sostanzialmente corrispondenti alla configurazione delle rispettive unità e non richiedono, allo stato, correzioni o aggiornamenti.
Permane esclusivamente il mancato inserimento nella mappa catastale del corpo di fabbrica corrispondente al garage sub. 4, da regolarizzare mediante la presentazione

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

di un Tipo Mappale integrativo. I relativi oneri e le spese tecniche sono compresi nei costi di regolarizzazione considerati nella determinazione del valore di stima.

Quesito n.7:

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Dall'esame della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare e della certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti risulta che, alla data di notifica del pignoramento, avvenuta il **24 marzo 2026**, la parte esecutata era titolare della **piena proprietà per la quota dell'intero (1/1)** degli immobili censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Frentano al Foglio 3, particella 4094, subalterni 2, 4 e 5.

La titolarità deriva dall'atto di compravendita del **1° dicembre 2022**, rep. n. 79256, racc. n. 24078, a rogito del Notaio Giuseppe Sorrentini di Lanciano, trascritto presso il competente Servizio di Pubblicità Immobiliare in data **29 dicembre 2022 ai nn. 24585/19215**.

Non risultano pertanto comproprietari indivisi. Non ricorrendo l'ipotesi di pignoramento di una quota, non si rende necessario verificare la separabilità in natura o la comoda divisibilità degli immobili, né predisporre un progetto di divisione.

Quesito n. 8:

Provveda l'esperto a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti della procedura e della documentazione acquisita presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare è stata ricostruita la provenienza degli immobili oggetto di pignoramento e sono state esaminate le formalità relative al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento.

1. Provenienza dei beni

Compravendite del 1987

Con atto di compravendita del 5 ottobre 1987, rep. n. 70139, a rogito del Notaio Giuseppe Colantonio di Lanciano, registrato a Lanciano il 23 ottobre 1987 al n. 1069 e trascritto a Chieti il 28 ottobre 1987 ai nn. 15312/12552, due precedenti proprietari acquistavano, ciascuno, la quota di 17/36 della proprietà degli immobili.

Con successivo atto di compravendita del 4 novembre 1987, rep. n. 70815, a rogito del medesimo Notaio, registrato il 17 novembre 1987 e trascritto a Chieti il 1° dicembre 1987 ai nn. 17033/13939, gli stessi acquirenti conseguivano, ciascuno, l'ulteriore quota di 1/36.

Per effetto dei due atti, i medesimi acquirenti divenivano titolari, ciascuno, della quota di 18/36, pari a 1/2, e complessivamente dell'intera proprietà dei beni.

I predetti titoli, pur essendo anteriori al ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento, vengono richiamati ai fini della completa ricostruzione della provenienza.

Successione del primo comproprietario

A seguito del decesso del primo comproprietario, veniva presentata presso l'Ufficio del Registro di Lanciano la dichiarazione di successione del 21 novembre 2014, rep. n. 1070/9990/14, trascritta a Chieti l'11 febbraio 2015 ai nn. 2170/1764.

La successione, devoluta per legge, comprendeva la quota di 18/36, pari a 1/2, già spettante al defunto e risultava attribuita al coniuge superstite, già titolare in proprio della restante quota di 18/36.

Successione testamentaria del coniuge superstite

A seguito del successivo decesso del coniuge superstite, veniva presentata presso l'Ufficio del Registro di Lanciano la dichiarazione di successione del 20 febbraio 2020, rep. n. 65411/88888/20, trascritta a Chieti il 3 marzo 2020 ai nn. 3801/2930.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

La successione risulta devoluta a favore dell'erede testamentaria, in forza del testamento pubblicato dal Notaio Zefferino Di Salvo il 4 dicembre 2019 e registrato a Lanciano il 5 dicembre 2019 al n. 3347, Serie 1T.

L'accettazione tacita dell'eredità da parte dell'erede testamentaria risulta trascritta a Chieti il 29 dicembre 2022 ai nn. 24584/19214, in conseguenza dell'atto di compravendita del 1° dicembre 2022.

Compravendita del 1° dicembre 2022

Con atto di compravendita del 1° dicembre 2022, rep. n. 79256, racc. n. 24078, a rogito del Notaio Giuseppe Sorrentini di Lanciano, registrato a Lanciano il 28 dicembre 2022 al n. 3768, Serie 1T, e trascritto a Chieti il 29 dicembre 2022 ai nn. 24585/19215, l'erede testamentaria trasferiva alla parte esecutata la piena proprietà per l'intero delle unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Frentano al Foglio 3, particella 4094, subalterni 2, 4 e 5.

Alla data della trascrizione del pignoramento, avvenuta il 27 marzo 2026, la piena proprietà dei beni risultava pertanto intestata alla parte esecutata in forza del predetto titolo regolarmente trascritto.

2. Precisazione sulla continuità delle trascrizioni

La certificazione notarile sostitutiva depositata agli atti evidenzia che non risulta trascritta l'accettazione dell'eredità devoluta al coniuge superstite a seguito del decesso del primo comproprietario. La medesima circostanza trova conferma nella documentazione esaminata e viene segnalata ai fini delle eventuali determinazioni necessarie per completare la continuità delle trascrizioni prima dell'emissione del decreto di trasferimento.

3. Formalità pregiudizievoli

Nel ventennio esaminato risultano le seguenti formalità pregiudizievoli.

Ipoteca giudiziale

Ipoteca giudiziale iscritta a Chieti l'11 marzo 2025 ai nn. 4556/464, in forza del decreto ingiuntivo emesso dal Giudice di Pace di Lanciano il 9 febbraio 2024, rep. n. 133/2024, per l'importo complessivo di € 4.000,00, di cui € 2.226,26 per capitale, a favore del creditore iscritto e contro la parte esecutata, gravante sugli immobili oggetto della procedura.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Pignoramento immobiliare

Pignoramento immobiliare trascritto a Chieti il 27 marzo 2026 ai nn. 5533/4394, in forza del verbale di pignoramento immobiliare del Tribunale Ordinario di Lanciano del 24 marzo 2026, rep. n. 194, a favore del creditore procedente e contro la parte esecutata, fino alla concorrenza dell'importo di € 14.733,84, oltre interessi, spese, competenze e onorari successivi.

Le predette formalità saranno cancellate nell'ambito della procedura esecutiva con il decreto di trasferimento.

4. Formalità, vincoli e oneri destinati a rimanere a carico dell'acquirente

Dalle ricerche effettuate e dalla documentazione acquisita non risultano ulteriori formalità, vincoli od oneri reali destinati a permanere a carico dell'acquirente, né diritti di usufrutto, uso o abitazione gravanti sugli immobili.

Non sono inoltre emerse servitù attive o passive costituite a favore o a carico dei beni.

Il compendio non risulta assoggettato a gestione condominiale e non risultano pertanto oneri di natura condominiale.

Conclusioni

Alla data del pignoramento la piena proprietà per l'intero degli immobili risultava intestata alla parte esecutata in forza dell'atto di compravendita del 1° dicembre 2022, regolarmente trascritto il 29 dicembre 2022.

Le formalità pregiudizievoli costituite dall'ipoteca giudiziale iscritta l'11 marzo 2025 e dal pignoramento immobiliare trascritto il 27 marzo 2026 saranno cancellate nell'ambito della procedura esecutiva. Non risultano ulteriori vincoli, oneri o diritti di terzi destinati a permanere a carico dell'acquirente.

Resta da segnalare la mancata trascrizione dell'accettazione dell'eredità devoluta al coniuge superstite a seguito del decesso del primo comproprietario.

Quesito n. 9:

Provveda l'esperto 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

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

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.

Calcolo della Superficie e Valutazione Commerciale

1. Contesto territoriale

Gli immobili oggetto di stima sono ubicati nel Comune di Castel Frentano (CH), in Via Trastulli, in un contesto a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da un tessuto edilizio a bassa densità, costituito principalmente da fabbricati di modesta consistenza, tra cui abitazioni unifamiliari e bifamiliari, nonché piccoli organismi edilizi generalmente dotati di spazi pertinenziali.

La zona presenta caratteristiche periferiche rispetto al nucleo urbano principale, con un grado di urbanizzazione e una dotazione di servizi propri di un ambito residenziale esterno al centro cittadino. L'accessibilità pedonale e carrabile è assicurata direttamente dalla viabilità pubblica sulla quale prospetta la proprietà.

La localizzazione può ritenersi ordinaria nell'ambito del mercato immobiliare locale, con una domanda prevalentemente rivolta a immobili residenziali destinati all'uso diretto e caratterizzati dalla disponibilità di spazi esterni e pertinenze.

2. Descrizione sintetica degli immobili

Il compendio oggetto di stima è costituito da tre unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Frentano al Foglio 3, particella 4094, subalterni 2, 4 e 5, oltre alla corte comune individuata quale BCNC sub. 1. Ai fini della presente valutazione, i beni vengono considerati unitariamente quali componenti di un **unico lotto**.

Il **sub. 2**, destinato ad abitazione, costituisce l'unità principale e si sviluppa su tre livelli: piano terra, piano primo e piano secondo adibito a soffitta, collegati mediante scala interna. L'unità dispone inoltre di due balconi e di un terrazzo al piano primo.

Il **sub. 5**, censito quale locale deposito, è posto al piano terra, in aderenza all'unità abitativa, ed è articolato in più ambienti con accessi dalla corte.

Il **sub. 4**, destinato a garage, è costituito da un autonomo corpo di fabbrica posto al piano terra e articolato in due locali.

Completa il compendio la corte comune **BCNC sub. 1**, che circonda in parte i fabbricati e consente l'accesso pedonale e carrabile alle diverse unità.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Nel complesso, gli immobili si presentano in precarie condizioni di conservazione e manutenzione. L'abitazione e il locale deposito risultano interessati, soprattutto al piano terra, da opere di rimozione e demolizione avviate e non completate, con assenza di parte delle finiture e degli infissi e con impianti pressoché inesistenti o comunque non utilizzabili nello stato attuale. Sono inoltre presenti fenomeni di degrado e lesioni di varia entità.

3. Consistenza e superficie commerciale convenzionale

3.1 Criteri di misurazione e ragguaglio

Considerata la complementarità funzionale delle unità immobiliari e delle relative pertinenze, il compendio viene valutato unitariamente quale unico lotto.

La consistenza viene espressa in termini di **superficie commerciale convenzionale**, determinata sommando alla superficie principale dell'abitazione le superfici accessorie e pertinenziali, opportunamente ragguagliate mediante specifici coefficienti, in relazione alla destinazione, alle caratteristiche e al grado di fruibilità delle singole componenti immobiliari.

La superficie commerciale convenzionale è stata determinata assumendo principalmente a riferimento i criteri del **Sistema Italiano di Misurazione (SIM)**, richiamato dal Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, edito da Tecnoborsa, con motivate ponderazioni in relazione alle peculiarità dei beni e al segmento di mercato di riferimento.

3.2 Prospetto delle superfici

Unità	*Componente*	*Superficie (mq)*	*Coefficiente di ragguaglio*	*Superficie Commerciale (mq)*
Sub_2 - abitazione	Locali principali PT (compreso scala)	67,71	1,00	67,71
	Locali principali P1	33,03	1,00	33,03
	Locale soffitta P2	33,03	0,50	16,52
	Balconi P1 e P2	4,60	0,30	1,38
	Terrazzo Piano 1°	34,69	0,20	6,94
	Totale sub. 2			**125,58**
Sub. 5 – Deposito	Locale deposito e accessori	36,15	0,60	21,69

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Sub. 4 – Garage	Autorimessa e locale retrostante	18,60	0,50	9,30
Sub 1 BCNC – Corte	Corte pertinenziale comune	431,00	10% max 30% sup. abit.	30,22
	Totale analitico			**186,79**
	Superficie commerciale complessiva del lotto assunta in cifra tonda			**187,00**

Le altezze utili interne rilevate sono le seguenti:

- piano terra del sub. 2: circa m 2,60;
- piano primo del sub. 2: circa m 2,56;
- piano secondo, costituito dal sottotetto a due falde: altezze massime centrali di circa m 2,90 e m 2,57 e altezze minime laterali di circa m 2,20 e m 1,83;
- garage sub. 4: altezza variabile da circa m 2,75 a m 1,75;
- locale deposito sub. 5: circa m 2,40/2,45.

3.3 Motivazione dei coefficienti adottati

Muri:

I muri perimetrali esterni sono stati computati considerando uno spessore fino a 50 cm, mentre i muri a confine con altre proprietà sono stati considerati con uno spessore fino a 25 cm.

Vano scala:

Trattandosi di un edificio terra-tetto, il vano scala è stato computato, per ciascun piano, in base alla superficie corrispondente alla proiezione orizzontale; la relativa superficie concorre alla superficie convenzionale secondo il medesimo coefficiente di ragguaglio attribuito al piano cui si riferisce.

Balconi:

I due balconi, posti rispettivamente al piano primo e al piano secondo, sono stati misurati al contorno esterno e presentano una superficie complessiva di mq 4,60. A entrambi è stato applicato il medesimo coefficiente di ragguaglio pari al **30%,** ottenendo una superficie commerciale complessiva di mq 1,38.

Terrazzo:

Alla superficie del terrazzo posto al piano primo, computata al contorno esterno in mq 34,69, è stato applicato il coefficiente ridotto del **20%**, in luogo dell'incidenza ordinaria del 35% prevista per terrazzi normalmente finiti e fruibili.

La riduzione tiene conto dell'assenza della pavimentazione e, soprattutto, delle protezioni perimetrali, condizioni che ne impediscono attualmente l'utilizzazione in sicurezza, ferma restando la sua potenziale fruibilità previo completamento delle opere necessarie.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Locale sottotetto:
Per la soffitta posta al piano secondo è stato assunto un coefficiente di ragguaglio pari al **50%**, superiore a quello ordinariamente riferibile ai locali soffitta o sottotetto.
Tale coefficiente è motivato dalle specifiche caratteristiche del locale, direttamente collegato ai sottostanti piani dell'abitazione mediante la scala interna, costituito da un ambiente di forma regolare e di dimensioni idonee a consentirne un'agevole fruizione, dotato di balcone e caratterizzato da altezze interne che ne consentono un apprezzabile grado di utilizzabilità.
La ponderazione tiene comunque conto della destinazione a **soffitta** risultante dalla documentazione catastale, non emergendo dagli atti acquisiti elementi idonei a qualificarne urbanisticamente la destinazione come locale abitabile.

Unità immobiliare sub. 5:
Per l'unità immobiliare sub. 5, attualmente censita in categoria C/2 e configurata quale locale deposito, è stato assunto un coefficiente pari al **60%.**

Il coefficiente tiene conto della circostanza che l'unità, pur essendo attualmente censita come deposito e costituendo una pertinenza dell'abitazione, risulta urbanisticamente assentita, allo stato degli atti, quale porzione a destinazione abitativa. Sono state inoltre considerate l'ubicazione al piano terra, le caratteristiche dimensionali, l'altezza interna di m 2,40 e l'attuale grado di fruibilità.

Il coefficiente adottato, superiore a quello ordinariamente riferibile ai locali accessori destinati a deposito e inferiore a quello attribuito alle superfici abitative principali, è ritenuto rappresentativo del contributo apportato dall'unità al valore complessivo del lotto.

Garage sub. 4:
Per l'unità immobiliare sub. 4, adibita ad autorimessa/garage con annesso locale accessorio, è stato applicato un coefficiente di ragguaglio pari al **50%.**

Corte comune – BCNC sub.1:
Per la corte scoperta, comune alle unità immobiliari costituenti il lotto, è stato applicato un coefficiente di ragguaglio pari al **10%**, fermo restando il limite massimo previsto dal criterio SIM, secondo cui il peso della superficie scoperta ragguagliata non può essere superiore al 30% della superficie coperta abitabile.

A fronte di una superficie della corte pari a mq 431,00, l'applicazione del coefficiente del 10% determinerebbe una superficie ragguagliata di mq 43,10. Trovando applicazione il predetto limite massimo, viene invece assunta una superficie convenzionale pari a **mq 30,22**, corrispondente al 30% della superficie coperta abitabile di mq 100,74.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Sulla base dei criteri e delle ponderazioni sopra illustrati, la superficie commerciale convenzionale dell'intero lotto, analiticamente determinata in mq 186,79, viene assunta, in cifra tonda, pari a: **mq 187,00.**

4. Criterio e procedimento di stima

La determinazione del valore è stata effettuata mediante un procedimento di stima sintetico-comparativo, fondato sull'analisi integrata delle informazioni desumibili dalle banche dati immobiliari, dalle pubblicazioni specializzate di settore, dall'indagine svolta sul mercato immobiliare locale, dalle rilevazioni dei prezzi di offerta e dalla consultazione dei portali immobiliari.

La valutazione ha tenuto conto:

- *dell'ubicazione e delle caratteristiche del contesto territoriale;*
- *della presenza dei principali servizi e collegamenti;*
- *della tipologia, dell'epoca e delle caratteristiche costruttive dell'organismo edilizio;*
- *della consistenza, della distribuzione e della concreta fruibilità degli spazi;*
- *della diversa destinazione e del grado di complementarità delle unità che costituiscono il lotto;*
- *della presenza del garage, del deposito, dei balconi, del terrazzo e della corte comune;*
- *dello stato d'uso, manutentivo, conservativo e funzionale degli immobili, considerato mediante un autonomo adeguamento finale;*
- *degli aspetti urbanistici, catastali e amministrativi suscettibili di incidere sul valore;*
- *dell'andamento del mercato immobiliare locale e dei valori riferibili a beni aventi caratteristiche comparabili.*

Sono state altresì considerate, esclusivamente quali autonomi parametri orientativi di confronto e controllo, le risultanze elaborate mediante BorsinoImmobiliarePro e le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

5. Determinazione del valore di mercato

Sulla base delle risultanze complessive dell'indagine, tenuto conto della localizzazione, delle caratteristiche tipologiche e costruttive, della destinazione prevalentemente residenziale e della presenza delle relative pertinenze, si ritiene congruo assumere, per il compendio in condizioni manutentive ordinarie, un valore unitario medio pari a: **€ 400,00/m²**.

Il valore unitario è applicato alla superficie commerciale convenzionale complessiva

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

del lotto, rinviando a una successiva e distinta correzione la specifica incidenza delle condizioni d'uso, manutentive, conservative e funzionali rilevate.

- Applicando il valore unitario assunto alla superficie commerciale convenzionale si ottiene:
- mq 187,00 × € 400,00/m² = € 74.800,00
- Il valore di mercato del compendio, prima degli adeguamenti e delle correzioni richiesti dal quesito, viene pertanto determinato in: € 74.800,00.

6. Adeguamento per le condizioni d'uso e di manutenzione

6.1 Determinazione della riduzione estimativa e forfettaria

Come descritto nei precedenti paragrafi, il compendio versa in precarie condizioni d'uso, manutentive, conservative e funzionali. L'abitazione e il deposito sono interessati, soprattutto al piano terra, da demolizioni e rimozioni avviate e non completate; risultano assenti parte degli infissi e delle finiture; gli impianti sono pressoché inesistenti o comunque non utilizzabili; sono presenti fenomeni di degrado e lesioni di varia entità.

Tenuto conto del quadro complessivamente rilevato e considerato che la presente valutazione è svolta mediante procedimento sintetico-comparativo, l'incidenza delle condizioni d'uso, manutentive, conservative e funzionali sul valore e sulla commerciabilità del compendio viene determinata, in via estimativa, sintetica e forfettaria, nella misura del 22%.

Tale percentuale non rappresenta il costo analitico degli interventi necessari al completo recupero dell'immobile, ma esprime il deprezzamento complessivamente riconoscibile dal mercato in relazione allo stato attuale del bene, alla sua limitata fruibilità e alla conseguente riduzione della commerciabilità. La riduzione resta distinta dagli specifici oneri di regolarizzazione edilizia e catastale e dal costo di rimessa in pristino del manufatto abusivo, separatamente quantificati nei paragrafi successivi.

Applicando la predetta riduzione al valore di mercato iniziale si ottiene: € 74.800,00 × 22% = € 16.456,00.

Pertanto: € 74.800,00 − € 16.456,00 = € 58.344,00.

Il valore del compendio, ricondotto alle effettive condizioni d'uso e di manutenzione, viene pertanto determinato in **€ 58.344,00**.

7. Verifiche di congruità

Il valore del compendio, ricondotto alle effettive condizioni d'uso e di manutenzione e determinato in € 58.344,00, è stato sottoposto a verifica mediante le risultanze

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

elaborate da BorsinoImmobiliarePro e le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate.

Tali risultanze sono utilizzate esclusivamente quali parametri orientativi di raffronto e di controllo della congruità del valore determinato. Esse non costituiscono autonome stime del compendio, non sono oggetto di mediazione con il valore individuato dal CTU e non concorrono direttamente alla sua formazione, che deriva esclusivamente dal procedimento estimativo principale adottato.

Le verifiche sono state condotte separatamente, tenendo conto delle differenti modalità adottate dalle rispettive fonti nella determinazione delle superfici commerciali e dei valori immobiliari.

7.1 Verifica mediante BorsinoImmobiliarePro

BorsinoImmobiliarePro è una piattaforma privata a carattere commerciale e informativo, dotata di un applicativo per l'elaborazione di indicazioni di valore riferite al mercato immobiliare locale.

Il servizio applica proprie metodologie sia nella determinazione della superficie commerciale sia nell'elaborazione dei valori unitari. Le relative risultanze fornite non costituiscono quotazioni ufficiali né concorrono direttamente alla formazione del valore di stima, ma vengono utilizzate esclusivamente quale parametro orientativo di confronto e controllo.

Nel caso in esame, nell'elaborazione sono state inserite le specifiche caratteristiche del compendio, compresa l'epoca di costruzione, ricondotta alla fascia «oltre 40 anni», e la condizione di immobile da ristrutturare.

Assumendo la superficie commerciale di circa mq 159 determinata dall'applicativo, BorsinoImmobiliarePro restituisce:

- *un valore minimo complessivo pari a € 52.995,00, corrispondente a un'incidenza unitaria di circa € 333,30/m²;*
- *un valore medio complessivo pari a € 56.467,00, corrispondente a un'incidenza unitaria di circa € 355,14/m²;*
- *un valore massimo complessivo pari a € 59.940,00, corrispondente a un'incidenza unitaria di circa € 376,98/m².*

Poiché i valori elaborati dall'applicativo tengono già conto sia dell'epoca del fabbricato sia della condizione di immobile da ristrutturare, non viene applicata un'ulteriore riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione, che determinerebbe una

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

duplicazione del medesimo deprezzamento.

La verifica mediante BorsinoImmobiliarePro individua pertanto un intervallo compreso tra € 52.995,00 ed € 59.940,00, con un valore medio pari a € 56.467,00.

7.2 Verifica mediante le quotazioni OMI

È stata inoltre consultata la banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, con riferimento alle quotazioni relative al secondo semestre 2025.

Per la tipologia «abitazioni di tipo economico», con stato conservativo normale, le quotazioni risultano comprese tra € 450,00/m² ed € 670,00/m². Considerate l'epoca di costruzione del compendio, risalente per la parte principale a oltre quarant'anni fa e, in parte, a epoca ancora più remota, nonché le sue caratteristiche tipologiche e costruttive, il riferimento estimativo deve essere prudenzialmente orientato verso il limite minimo della fascia. Ai fini della verifica vengono pertanto considerati il valore minimo di € 450,00/m², il valore medio della fascia pari a € 560,00/m² e il valore massimo pari a € 670,00/m².

Le quotazioni OMI esprimono intervalli riferiti a immobili aventi caratteristiche ordinarie nell'ambito della relativa zona territoriale e non costituiscono una valutazione puntuale dello specifico compendio. Esse vengono pertanto utilizzate esclusivamente quale parametro orientativo di confronto e controllo.

Applicando i predetti valori alla superficie di circa 140,00 m², determinata secondo i criteri propri di questo specifico procedimento di verifica, si ottiene:

– valore minimo: 140,00 m² × € 450,00/m² = € 63.000,00;

– valore medio: 140,00 m² × € 560,00/m² = € 78.400,00;

– valore massimo: 140,00 m² × € 670,00/m² = € 93.800,00.

Poiché le quotazioni OMI sono riferite a immobili in stato conservativo normale, ai tre risultati viene applicata, ai soli fini del raffronto, la medesima riduzione estimativa e forfettaria del 22% già motivata nel precedente paragrafo, così da ricondurre anche tale parametro orientativo alle effettive condizioni del compendio:

– valore minimo adeguato: € 63.000,00 × 78% = € 49.140,00;

– valore medio adeguato: € 78.400,00 × 78% = € 61.152,00;

– valore massimo adeguato: € 93.800,00 × 78% = € 73.164,00.

La verifica mediante le quotazioni OMI individua pertanto, dopo l'adeguamento manutentivo, un intervallo complessivo compreso tra € 49.140,00 ed € 73.164,00. In

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

considerazione delle caratteristiche del compendio e dell'impostazione prudenziale adottata, assume maggiore significatività la fascia compresa tra il valore minimo e quello medio, pari a € 49.140,00–€ 61.152,00, mentre il valore massimo rappresenta il limite superiore teorico del procedimento di controllo.

Il valore della stima principale, dopo l'adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione, pari a € 58.344,00, si colloca all'interno dell'intervallo elaborato mediante BorsinoImmobiliarePro, compreso tra € 52.995,00 ed € 59.940,00, risultando superiore al valore medio di € 56.467,00 e inferiore al valore massimo. Esso è inoltre ricompreso nell'intervallo complessivo desunto dalle quotazioni OMI, compreso tra € 49.140,00 ed € 73.164,00, e, in particolare, nella fascia prudenziale compresa tra il valore minimo di € 49.140,00 e il valore medio di € 61.152,00. Le risultanze dei due riscontri orientativi di confronto e controllo confermano pertanto la ragionevolezza del valore determinato mediante il procedimento estimativo principale, senza concorrere direttamente alla sua formazione.

8. Ulteriori adeguamenti e correzioni

Non vengono applicate ulteriori riduzioni:

– per lo stato di possesso, essendo il compendio risultato disabitato e incustodito, senza presenza della parte esecutata o di soggetti terzi;

– per vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura, non risultandone l'esistenza;

– per spese condominiali insolute, non essendo il compendio assoggettato a gestione condominiale.

8.1 Riduzione per assenza della garanzia per vizi

Deve inoltre tenersi conto delle peculiarità della vendita nell'ambito della procedura esecutiva rispetto a una libera contrattazione di mercato e, in particolare, dell'assenza della garanzia per vizi del bene e delle ulteriori condizioni proprie della vendita forzata.

Per tali circostanze si ritiene congruo applicare una riduzione del 10% al valore ottenuto dopo l'adeguamento per lo stato d'uso e di manutenzione:

€ 58.344,00 × 10% = **€ 5.834,40**

Ne consegue: € 58.344,00 − € 5.834,40 = € 52.509,60.

8.2 Oneri di regolarizzazione edilizia e catastale

Dal valore così determinato devono essere detratti:

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

– € 500,00 per la demolizione del manufatto abusivamente realizzato in aderenza al garage, comprensivi della rimozione e dello smaltimento dei relativi materiali di risulta;

– € 2.200,00 per gli oneri e le spese tecniche necessari alla regolarizzazione edilizia e catastale del compendio, comprendenti la presentazione della SCIA in sanatoria relativa al mutamento di destinazione d'uso del sub. 5 e del Tipo Mappale integrativo per l'inserimento in mappa del garage sub. 4.

I predetti importi, complessivamente pari a € **2.700,00**, costituiscono una stima prudenziale formulata sulla base degli elementi disponibili alla data della presente relazione e potranno subire variazioni in relazione alle determinazioni degli uffici competenti, agli oneri applicati e alle ulteriori attività tecniche o amministrative eventualmente necessarie.

Pertanto: € 52.509,60 − € 2.700,00 = € 49.809,60.

9. Determinazione conclusiva

Il procedimento estimativo principale e le verifiche di congruità possono essere riepilogati come segue:

Il valore risultante dal procedimento principale, al netto della riduzione per lo stato d'uso e di manutenzione, della riduzione correlata alle condizioni proprie della vendita giudiziaria e degli oneri di regolarizzazione edilizia e catastale, è pari a **€ 49.809,60**.

Considerate complessivamente le risultanze dell'indagine estimativa e tenuto conto dell'approssimazione propria del procedimento, si ritiene congruo determinare, in cifra tonda, il valore dell'intero lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, in: **€ 50.000,00.**

Tale importo corrisponde, in rapporto alla superficie commerciale convenzionale di **mq 187,00**, a un valore finale di € 267,38/m².

Il procedimento conclusivo può essere riepilogato come segue:

Procedimento	Valore prima dell'adeguamento manutentivo	Valore dopo l'adeguamento manutentivo
Stima principale del CTU	€ 74.800,00	€ 58.344,00
BorsinoImmobiliarePro	Già riferito a immobile da ristrutturare	52.995,00 – 56.467,00 – 59.940,00
Quotazioni OMI	63.000,00 – 78.400,00 – 93.800,00	49.140,00 – 61.152,00 – 73.164,00

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Riepilogo degli adeguamenti e determinazione del valore finale

Determinazione	Importo
Superficie commerciale convenzionale	**mq 187,00**
Valore unitario assunto	€ 400,00/m²
Valore di mercato prima degli adeguamenti	€ 74.800,00
Riduzione per stato d'uso e di manutenzione, pari al 22%	− € 16.456,00
Valore dopo l'adeguamento manutentivo	€ 58.344,00
Riduzione per stato di possesso	Non applicata
Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	Non risultanti
Spese condominiali insolute	Non risultanti
Riduzione per assenza della garanzia per vizi, pari al 10%	− € 5.834,40
Rimessa in pristino dell'abuso edilizio	− € 500,00
Regolarizzazioni edilizie e catastali	− € 2.200,00
Valore risultante	**€ 49.809,60**
Arrotondamento	+ € 190,40
Valore finale stimato	**€ 50.000,00**
Valore finale al metro quadrato	**€ 267,38/m²**

Quesito n. 10:

Provveda l'esperto 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.

1. Formazione del lotto

Considerate la configurazione dei beni, la loro contiguità, la complementarità funzionale delle unità accessorie rispetto all'abitazione principale e la comune utilizzazione della corte censita quale BCNC sub. 1, si ritiene opportuno procedere alla vendita dell'intero compendio in **unico lotto**.

La formazione di più lotti determinerebbe una separazione di beni funzionalmente collegati, con possibile riduzione della loro appetibilità commerciale e del complessivo valore di realizzo.

Non risulta necessario procedere ad alcun frazionamento catastale, essendo le unità immobiliari già autonomamente identificate al Catasto Fabbricati.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Lotto Unico

Il lotto è costituito dalla piena proprietà per la quota dell'intero delle unità immobiliari ubicate nel Comune di Castel Frentano (CH), in Via Trastulli, censite al Catasto Fabbricati al Foglio 3, particella 4094, subalterni 2, 4 e 5, oltre ai proporzionali diritti sulla corte comune BCNC sub. 1.

2. Consistenza delle singole unità

Unità	*Destinazione e consistenza*	*Superficie reale considerata*	*Superficie commerciale convenzionale*
Sub. 2	Abitazione disposta sui piani terra, primo e secondo, con soffitta, scala interna, balconi e terrazzo	mq 173,06	mq 125,58
Sub. 5	Locale deposito e accessori al piano terra	mq 36,15	mq 21,69
Sub. 4	Garage con locale accessorio retrostante	mq 18,60	mq 9,30
BCNC sub. 1	Corte comune pertinenziale	mq 431,00	mq 30,22
	Totale analitico		mq 186,79
	Superficie commerciale assunta in cifra tonda		**mq 187,00**

Le superfici commerciali sopra indicate sono state determinate applicando i coefficienti di ragguaglio illustrati nella risposta al precedente quesito n. 9.

Il BCNC sub. 1, in quanto corte comune ai subalterni 2, 4 e 5, non è suscettibile di autonoma vendita. La relativa superficie convenzionale rappresenta esclusivamente la sua incidenza nella determinazione della consistenza commerciale complessiva del lotto.

In considerazione della complementarità funzionale delle unità e della loro inclusione in un unico lotto, non vengono attribuiti valori autonomi alle singole componenti. Una ripartizione meramente proporzionale del valore complessivo non risulterebbe infatti rappresentativa della diversa incidenza che le caratteristiche positive e negative e gli adeguamenti estimativi assumono sulle singole unità.

Il valore di stima viene pertanto determinato unitariamente per l'intero compendio, quale unico bene economico destinato alla vendita, tenendo conto delle complessive caratteristiche delle unità che lo costituiscono e degli adeguamenti e delle correzioni analiticamente esposti nella risposta al quesito n. 9.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

3. Confini

Le singole unità immobiliari presentano i seguenti confini, salvo altri e più esatti:

- **sub. 2 – abitazione**: particella catastale n. 651, unità immobiliare sub. 5 e area di distacco costituita dalla corte BCNC sub. 1;
- **sub. 5 – deposito:** particella catastale n. 651, unità immobiliare sub. 2 e area di distacco costituita dalla corte BCNC sub. 1;
- **sub. 4 – garage:** area di distacco costituita dalla corte BCNC sub. 1;
- **BCNC sub. 1 – corte comune**: Strada Provinciale Via Trastulli e particelle catastali nn. 651, 4097, 447, 4073 e 4074.

4. Valore complessivo del lotto

Il valore è stato determinato considerando unitariamente l'abitazione principale, le unità accessorie e la corte comune. Il contributo delle singole componenti risulta pertanto già ricompreso nella superficie commerciale convenzionale complessiva di mq 187,00 e nel valore attribuito all'intero lotto.

Come analiticamente esposto nella risposta al quesito n. 9, il valore lordo di mercato del compendio, prima degli adeguamenti e delle correzioni, è stato determinato in € 74.800,00.

A tale importo sono state applicate le seguenti riduzioni e detrazioni:

- € 16.456,00, corrispondenti alla riduzione del 22% per lo stato d'uso e di manutenzione;
- € 5.834,40, corrispondenti alla riduzione del 10% per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto;
- € 500,00 per la demolizione del manufatto abusivamente realizzato in aderenza al garage;
- € 2.200,00 per gli oneri e le spese tecniche relativi alle regolarizzazioni edilizie e catastali.

Il valore risultante è pertanto pari a:

€ 74.800,00 − € 16.456,00 − € 5.834,40 − € 500,00 − € 2.200,00 = € 49.809,60.

Tenuto conto dell'arrotondamento, il valore dell'intero lotto, nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, è determinato in: **€ 50.000,00.**

Tale valore corrisponde, in rapporto alla superficie commerciale convenzionale di **mq 187,00,** a un valore finale di**: € 267,38/m².**

Conclusioni

Si propone la vendita in lotto unico della piena proprietà per la quota dell'intero delle unità censite al Foglio 3, particella 4094, subalterni 2, 4 e 5, oltre ai proporzionali diritti sulla corte comune BCNC sub. 1, al prezzo di stima di: € 50.000,00.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

Non risulta necessario procedere ad alcun frazionamento catastale. Resta necessario l'aggiornamento della mappa catastale mediante Tipo Mappale integrativo per l'inserimento del corpo di fabbrica corrispondente al garage sub. 4, come precisato nella risposta al quesito n. 6.

Quesito n. 11:

Provveda l'esperto 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 alleghi 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. Specifichi 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;

In occasione del sopralluogo del 26 giugno 2026, il compendio immobiliare è risultato disabitato e incustodito, senza la presenza della parte esecutata o di soggetti terzi.
Le condizioni dei locali, l'evidente stato di inutilizzo, le demolizioni e rimozioni non completate, l'assenza di parte degli infissi e delle finiture e la pressoché totale mancanza degli impianti evidenziano che il compendio, nello stato attuale, non è abitabile né ordinariamente fruibile senza preventivi interventi di recupero.
Dalla risposta dell'Agenzia delle Entrate, prot. n. 100780 dell'11 agosto 2026, allegata alla presente relazione quale **Allegato 8**, non risultano attualmente in essere contratti

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

di locazione o comodato riferiti alla parte esecutata relativamente agli immobili siti nel Comune di Castel Frentano (CH), censiti al Catasto Fabbricati al Foglio 3, particella 4094, subalterni 2, 4 e 5.
Non risultano, inoltre, formalità, vincoli od oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura e destinati a rimanere a carico dell'acquirente, né vincoli di natura storico-artistica, contratti incidenti sull'attitudine edificatoria o gravami riconducibili a censo, livello o uso civico.
Non risultano altresì spese condominiali, non essendo il compendio assoggettato a gestione condominiale, né procedimenti giudiziari relativi al possesso o al rilascio degli immobili ulteriori rispetto alla presente procedura esecutiva.
Il diritto della parte esecutata risulta essere di piena proprietà per la quota dell'intero.
Restano ferme le irregolarità edilizie e catastali già descritte nei precedenti paragrafi, i cui costi di regolarizzazione sono stati considerati nella determinazione del valore di stima.

Quesito n. 12:

Provveda l'esperto ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

Dalle verifiche effettuate e dalla documentazione acquisita non risulta che gli immobili oggetto di pignoramento siano interessati da procedure espropriative per pubblica utilità.

Quesito n. 13:

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri.

Le planimetrie catastali acquisite e gli elaborati planimetrici sono riportati nell'**Allegato 2**, mentre la planimetria dello stato di fatto del compendio, predisposta sulla base dei rilievi eseguiti, è riportata nell'**Allegato 5**.
La documentazione fotografica, rappresentativa delle caratteristiche generali, della distribuzione interna e dello stato di conservazione delle unità immobiliari e delle relative pertinenze, è riportata nell'**Allegato 7**.

Quesito n. 14:

Provveda l'esperto a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

Si riporta di seguito la descrizione sintetica del lotto, predisposta secondo lo schema utilizzabile per la pubblicazione del bando di vendita immobiliare.

Lotto unico

Piena proprietà per la quota dell'intero del compendio immobiliare ubicato nel Comune di Castel Frentano (CH), in Via Trastulli, in un contesto periferico a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato da un tessuto edilizio a bassa densità, costituito principalmente da abitazioni unifamiliari e bifamiliari, nonché da piccoli organismi edilizi dotati di spazi pertinenziali. L'accesso pedonale e carrabile è assicurato direttamente dalla viabilità pubblica.

Il compendio è censito al Catasto Fabbricati del Comune di Castel Frentano al **Foglio 3, particella 4094**, ed è costituito da:

- **sub. 2**, categoria A/3, abitazione disposta sui piani terra, primo e secondo, collegati mediante scala interna, con soffitta, due balconi e terrazzo;
- **sub. 5**, categoria C/2, locale deposito posto al piano terra, in aderenza all'abitazione;
- **sub. 4**, categoria C/6, garage posto al piano terra e costituito da un autonomo corpo di fabbrica;
- **BCNC sub.** 1, corte comune alle predette unità, dotata di accessi pedonale e carrabile.

La superficie commerciale convenzionale complessiva del lotto è pari a circa **mq 187,00.**

Gli immobili si presentano in precarie condizioni manutentive e conservative. L'abitazione e il deposito risultano interessati, soprattutto al piano terra, da opere di rimozione e demolizione avviate e non completate, con assenza di parte delle finiture e degli infissi e con impianti pressoché inesistenti o non utilizzabili. Il terrazzo è privo di pavimentazione e di protezioni perimetrali. Il compendio necessita di significativi interventi di recupero e rifunzionalizzazione.

Sono inoltre previste la demolizione del modesto manufatto abusivamente realizzato in aderenza al garage, la regolarizzazione edilizia della destinazione d'uso del sub. 5 e l'aggiornamento della mappa catastale per l'inserimento del garage sub. 4. I relativi costi sono stati considerati nella determinazione del valore di stima. Non risulta agli atti il certificato di agibilità; l'Attestato di Prestazione Energetica allegato alla compravendita del 2022 dovrà essere verificato ed eventualmente aggiornato in

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

relazione alle condizioni attuali dell'immobile.

Alla data del sopralluogo il compendio risultava disabitato e incustodito, senza presenza della parte esecutata o di soggetti terzi.

Prezzo di stima del lotto unico: € 50.000,00.

La presente scheda sintetica viene altresì depositata separatamente, in formato Word o RTF, ai fini della pubblicazione del bando di vendita.

Quesito n. 15:

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

È stata predisposta una copia della presente relazione epurata delle generalità della parte esecutata e degli ulteriori dati personali non pertinenti rispetto alle finalità della procedura di vendita, in conformità alla richiamata direttiva del Garante per la protezione dei dati personali.

La versione destinata alla pubblicazione viene depositata separatamente quale:

Allegato 9 – Copia della relazione redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008.

Quesito n. 16:

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

La check-list relativa ai controlli sulla documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. e il foglio riepilogativo degli identificativi catastali risultano già predisposti da altro soggetto incaricato. Pertanto, i predetti documenti non vengono nuovamente predisposti né depositati dal sottoscritto.

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3

==========

Allegati:

Allegato A	*Certificato dello stato civile dell'esecutato;*
Allegato B	*Atto di compravendita del 1° dicembre 2022, rep. n. 79256, Notaio Giuseppe Sorrentini;*
Allegato C	*Atto di compravendita del 5 ottobre 1987, rep. n. 70139, Notaio Giuseppe Colantonio;*
Allegato 1	*Stralcio del Foglio di mappa n. 3 del Comune di Castel Frentano;*
Allegato 2	Planimetrie catastali dei subalterni 2, 3 estinto, 4 e 5 ed elaborati planimetrici del 2001 e del 2014;
Allegato 3	Visure catastali storiche della particella 450 e della particella 4094, subalterni 1, 2, 4 e 5;
Allegato 4	Ispezioni ipotecarie;
Allegato 5	Planimetria dello stato di fatto del compendio;
Allegato 6	Permesso di Costruire in sanatoria n. 573/S del 05/12/2007 e documentazione complementare;
Allegato 7	Documentazione fotografica;
Allegato 8	Risposta dell'Agenzia delle Entrate relativa alla verifica dei contratti di locazione registrati;
Allegato 9	Copia della relazione di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7 febbraio 2008.
Allegato 10	Scheda autonoma Quesito 14.

Eseguito il mandato ricevuto, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione di stima, redatta in adempimento dell'incarico conferitogli dalla S.V., e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Sant'Eusanio del Sangro, 15 settembre 2026

Il CTU

Geom. Consiglio Silvestri

Firmato Da: SILVESTRI CONSIGLIO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 6366d3