



Allegato 11
Versione di perizia di stima redatta
in conformità privacy



GEOM. PINO CICALINI

Residenza fiscale: via Petragnani,8 - 66034 LANCIANO Tel. e Fax 0872/49674

E-mail: cicalini@studiobona.it Pec: pino.cicalini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale Ordinario di Lanciano
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.E. dott. Chiara D'ALFONSO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER
PROCESSO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°20/2025 R.G.E.
PROMOSSO DA XXXXXXXX C/
XXXXXXXXX - UDIENZA 12/05/2026**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Lanciano, 27/04/2026

Il Consulente Tecnico
Geom Pino Cicalini

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Sommario

1. Premessa	3
2.Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	6
3. Risposte ai quesiti:.....	7
Primo quesito.....	7
Secondo quesito.....	8
Terzo quesito.....	10
Quarto quesito	10
Quinto quesito.....	11
Sesto quesito	11
Settimo quesito	11
Ottavo quesito	12
Nono quesito.....	13
Decimo quesito.....	14
Undicesimo quesito	15
Dodicesimo quesito.....	16
Tredicesimo quesito	16
Quattordicesimo quesito	16
Riepilogo descrizione per avviso d'asta allegato n. 10.....	16
SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA	17
Quindicesimo quesito.....	18
Sedicesimo quesito.....	19



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Il sottoscritto Geom Pino CICALINI, libero professionista con studio in Lanciano alla Via Petragrani n. 8, iscritto al Collegio della Provincia di Chieti con il n. 939 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 27/02/2026 dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Lanciano Dott.ssa Chiara D'ALFONSO, nella procedura promossa da XXXXXXXX C/ XXXXXXXX.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano e notificato all'esecutato in data il 26/03/2025 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti ai RG 7570 RP 5929 in data 18/04/2025 – con proc. al n. R.G.E 20/2025 richiede al Tribunale di Lanciano l'espropriazione dei seguenti cespiti intestati a:

1) Ditta:

-XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX - C.F. XXXXXXXX

e precisamente:

A) catasto fabbricati

Fabbricati siti in MONTENERODOMO in Via Piave N.8 identificati:

- foglio 16 particella 21 sub 1 cat A/4
- foglio 16 particella 21 sub 3 cat C/2

Accedendo a tale richiesta, sono stato conferito del seguente mandato:

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

- se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- oppure:
- se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

Nel primo caso (certificati delle iscrizioni e trascrizioni), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato. Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:
- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente

di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato.

In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso, precisando nel modulo di controllo della documentazione lo stato civile dell'esecutato come risultante dal certificato.

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

- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte eseguita era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 8) a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la 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, 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 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 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori precedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, **per il giorno del 30/04/2026**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Entro il medesimo termine ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito, in modalità telematica PCT, della relazione tecnica estimativa con relativi allegati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (epurata dei dati sensibili) nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. Manifesto d'asta).

2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

Nel procedimento in oggetto, il G.E. rappresentato dal Giudice Dott.ssa Chiara D'ALFONSO ha incaricato e nominato in qualità di custode giudiziario l'Istituto Vendite Giudiziarie. In ottemperanza a quanto disposto dal G.E. si riassume quanto segue:

- L'Istituto Vendite Giudiziarie stabiliva per il giorno **25/03/2026** alle ore **11:00** di effettuare l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento in **Montenerodomo** alla **via Piave N.8**.

- Il giorno **25/03/2026** in **Montenerodomo** alle ore **11:00**, con ritrovo presso l'immobile sottoposto a pignoramento con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. XXXXXX, il sottoscritto ha provveduto al sopralluogo per dare inizio operazioni peritali procedendo alle rilevazioni metriche e fotografiche necessarie.

Di seguito si riporta uno stralcio del rapporto finale del 1^ sopralluogo redatto dal Funzionario IVG:

“-VERIFICA I.V.G. DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO
- RILIEVI TECNICI DELL'ESPERTO STIMATORE

Per quanto sopra, il giorno 25/03/2026 - ORE 11:00 E SEGUENTI, il sottoscritto, nella sua qualità di Funzionario IVG, si è recato all'indirizzo in atti unitamente al nominato CTU. Qui giunto ha avuto la presenza dell'esecutato XXXXXX il quale prontamente permette l'accesso agli immobili pignorati per le attività demandate. Trattasi di appartamento disposto su due livelli comunicante con altra porzione di immobili non oggetto di pignoramento e di altra proprietà, corredato di locale cantina al piano seminterrato, un tempo adibito a mulino.

Gli immobili si presentano in evidente stato di abbandono. L'esecutato, residente altrove, riferisce di recarvisi solo saltuariamente. Il compendio risulta solo in piccola parte arredato con beni di presumibile nullo valore.

Il CTU procede con i rilievi metrici e fotografici necessari allo svolgimento dell'incarico ricevuto.

Inoltre verificai quanto richiestomi nel mandato recandomi presso il Catasto di Chieti, la conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti ed il Comune di Montenerodomo, per la richiesta di documenti.

3. RISPOSTE AI QUESITI:

Primo quesito

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.

Gli immobili sottoposti a pignoramento ubicati nel piccolo borgo di Montenerodomo, sono destinati attualmente in catasto una unità ad abitazione ed una a locale cantina.

A parere del sottoscritto CTU, in considerazione della natura e della destinazione dei beni ritiene che per la successiva vendita si potrà procedere alla formazione di un unico lotto che si identifica come di seguito:

- 1) **IMMOBILE** fabbricati MONTENERODOMO ubicato in via Piave N.8 di proprietà del sig. **XXXXXXXXX (ESECUTATO)** nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXXXXX) **proprietario**, censito come di seguito:

N.C.E.U. del Comune di Montenerodomo, Foglio 16 particella 21 sub 1 categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. totale mq. 76 - rendita 141,77 euro Piano T-1 via Piave N.8; confinante con il sub 21 e sub 19 ed affaccio su Via Piave

L'accesso avviene da **via Piave**.

Non risulta nessun contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate;

2) **IMMOBILE FABBRICATI** ubicato in via Mazzini n. 34 di proprietà del sig. **XXXXXXXXX (ESECUTATO)** nato a XXXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXX) **proprietario**, censito come di seguito:

N.C.E.U. del Comune di Montenerodomo, Foglio 16 particella 21 sub 3 categoria C/2, classe 1, consistenza 33,00 mq, rendita 52,42 euro piano S1 via Mazzini N.34; confinante con sub 21 e sub 19 ed affaccio su via Mazzini;

Non risulta nessun contratto registrato presso l'Agenzia delle Entrate;

L'accesso avviene da **via Mazzini**.

Secondo quesito

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 all'ultimazione della costruzione o del ripristino.

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

LOTTO UNICO trattasi di immobile costruito nel dopo guerra, mai modificato e/o ampliato ed è composto da 2 unità immobiliari come di seguito descritto:

- USO ABITAZIONE - N.C.E.U. del Comune di Montenerodomo, Foglio 16 particella 21 sub 1 - proprietà Sig. XXXXXXXX proprietario 1/1;

L'immobile secondo il PRG vigente trovasi in Zona "A" – Residenziale Storica e non è gravato da Uso Civico.

Appartamento posto al piano terra e primo di un fabbricato a 2 piani oltre ad una sottostrada con destinazione residenziale; L'immobile in esame fa parte di un tipico fabbricato a schiera geometricamente di forma rettangolare e vi si accede da Via Piave con tre gradini ad un piccolo androne di ingresso posto al piano terra più gradinata comune individuati al foglio 16 particella 21 sub 7 b.c.n.c. quest'ultimo comune al sub 2 di proprietà del padre dell'esecutato. Si può notare dai disegni allegati ed indicato con **le lettere A, B per il piano terra e con la lettera C al piano primo, come l'appartamento dell'esecutato e del padre sono comunicanti e privi di tramezzi e/o porte di accesso.**

L'appartamento è sufficientemente luminoso e allo stato attuale non è occupato dal proprietario che risulta residente altrove e vi si reca solo saltuariamente. La superficie totale lorda è di mq. 76,00 circa.

L'abitazione è formata al piano terra da una cucina, un soggiorno e da due disimpegno più un bagno.

Al piano primo vi sono 2 camere.

Le finestre sono tutte in pvc con doppio vetro e dal lato strada sono dotate di controfinestra in alluminio. Il portone di ingresso è in legno; le porte interne sono in legno.

Il bene è dotato di impianto elettrico sottotraccia non a norma secondo le normative vigenti e risulta fornito da sufficienti punti luce.

L'impianto termico non è presente.

Sia l'impianto elettrico che quello idraulico hanno un unico contatore con l'appartamento attiguo di proprietà del padre dell'esecutato foglio 16 particella 21 sub 2.

Tutto l'immobile è in struttura portante in muratura con solai misti in laterocemento e ferro. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura piena, idem i tramezzi.

Le pareti sono intonacate a cemento e tinteggiate, i pavimenti sono in marmettoni decorati, tranne nel bagno dove sono in ceramica.

Nel bagno i pezzi igienici sono quelli classici: Lavabo, tazza, bidet e doccia ma, come il resto dell'abitazione, in stato di incuria.

L'altezza del piano terra è di mt. 2,74, quello del piano 1° di mt 2,80.

L'immobile trovasi in evidente stato di abbandono.

- USO MAGAZZINO N.C.E.U. del Comune Montenerodomo, Foglio 16 particella 21 sub 3 categoria C/2, classe 1, consistenza 33 mq, rendita 52,42 euro piano S1 via Mazzini - proprietà **sig. XXXXXXXX proprietario**;

Locale ad uso magazzino, situato al piano seminterrato ed un tempo adibito a mulino a cui si accede dalla parte retrostante del fabbricato, da via Mazzini, tramite una porta in legno; è privo di finestre e la superficie totale lorda è di mq. 33,00 circa; l'altezza del piano è di mt. 3.00.

Il bene è privo di un impianto elettrico.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento muratura con il solaio a voltine con travi in ferro e presenta diverse lesioni per cui è sostenuto da alcuni puntelli. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura piena.

Le pareti interne ed il solaio sono intonacate a cemento, il pavimento è al rustico

L'immobile internamente trovasi in pessimo stato di conservazione.

Tutto l'immobile sia internamente che esternamente trovasi in stato di quasi completo abbandono, e, per quanto è stato possibile ispezionare, anche dall'esterno si notano ammaloramenti.

- o **In merito alle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 per la verifica della possibilità che la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A.**

Si riporta di seguito un riepilogo della disciplina relativa al regime IVA applicabile alle cessioni e locazioni di immobili, contenuta nell'art.10, comma 1, nn.8, 8-bis ed 8-ter, del D.P.R. 633/1972, modificata da ultimo dal D.L. 22 giugno 2012 n. 83, convertito, con modificazioni, nella Legge 7 agosto 2012, n. 134 (c.d. "decreto Sviluppo"), che ha introdotto rilevanti novità nel regime IVA delle operazioni immobiliari.

Sia per le cessioni che per le locazioni, il regime fiscale è differenziato a seconda della tipologia di immobile oggetto delle stesse, ossia se si tratta di abitazioni ovvero di fabbricati strumentali.

A tal fine, la distinzione tra le due differenti categorie di immobili deve seguire il criterio oggettivo legato alla classificazione catastale dell'unità immobiliare (cfr. C.M. n.27/E del 4 agosto 2006), a prescindere dall'effettivo utilizzo della stessa, per cui:

- per "abitazioni" devono intendersi gli immobili classificati nel Gruppo A, ad eccezione della categoria A/10
- per "fabbricati strumentali" quelli censiti nella categoria A/10 e nei Gruppi B, C, D ed E.

Nello specifico, per la cessione delle abitazioni la nuova formulazione dell'art. 10, comma 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/1972, introduce, a decorrere dal 26 giugno 2022,

significative novità nel regime IVA in particolare, la nuova disciplina prevede un generale regime di esenzione da IVA, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro, ad eccezione delle specifiche ipotesi, di seguito indicate, per le quali la cessione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, oppure su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita.

IVA OBBLIGATORIA: cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica) entro 5 anni

IVA SU OPZIONE (da manifestare direttamente nel rogito): cessioni effettuate da imprese costruttrici, o da quelle che vi hanno effettuato interventi di recupero (restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia ed urbanistica), dopo 5 anni dall'ultimazione dei lavori di costruzione o ristrutturazione; cessioni di alloggi sociali, come individuati dal D.M. 22 aprile 2008, effettuate da qualsiasi impresa (anche non costruttrice o ristrutturatrice).

Pertanto, considerando gli immobili oggetto della presente relazione tecnica non rientranti tra i casi sopra esaminati, si ritiene a mio parere che la cessione dello stesso debba avvenire in regime di esenzione da IVA.

Terzo quesito

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.

Nel Comune di Montenerodomo non era necessario presentare domanda per edificare prima del 01/settembre/1967 e nello specifico la "costruzione del fabbricato risale minimo nei primi anni del 1900, mai modificato e/o ampliato in quanto non sono presenti Titoli Edilizi Abilitativi (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi a Costruire, ecc...), né di progetti di variante né di manutenzione straordinaria o ordinaria né a sanatoria" così come risulta anche dalla risposta che il Comune di Montenerodomo stesso ha fornito al sottoscritto tramite accesso agli atti, come dichiarato anche nell'atto di acquisto del 30/06/2006 dai vecchi proprietari.

Quarto quesito

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.

È stata fatta richiesta di accesso agli atti via pec all'Ufficio Tecnico Comunale di Montenerodomo, ed acquisita tramite registrazione al protocollo n. 1073 del 19/03/2026.

Non sono presenti Titoli Edilizi Abilitativi (Licenze Edilizie, Concessioni Edilizie, Permessi a Costruire, ecc...), né progetti di variante né di manutenzione straordinaria o ordinaria né a sanatoria.

Quinto quesito

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.

Gli immobili in questione, **Foglio 16 particella 21 sub 1 e sub 3**, sono **fabbricati** ricadenti in Zona "A" – Residenziale Storica del PRG vigente.

USI CIVICI: in riferimento alla mia richiesta via Pec al Comune di Montenerodomo, ed acquisita tramite registrazione al protocollo n. 1073 del 19/03/2026 risulta che la particella suddetta non è interessata dagli usi civici

Sesto quesito

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.

Dati Catastali:

- 1) N.C.E.U. del Comune di Montenerodomo, Foglio 16 particella 21 sub 1**
categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. totale mq. 170 - rendita 141,77 euro Piano T-1 via Piave N.8; confinante con il sub 21 e sub 19;
- 2) N.C.E.U. del Comune di Montenerodomo, Foglio 16 particella 21 sub 3**
categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 52,42 euro piano S1 via Mazzini N.34; confinante con sub 21 e sub 19

Al catasto, nonostante dalle visure catastali emerga che i due immobili suddescritti siano censiti, non risultano planimetrie catastali per l'individuazione degli stessi; il sottoscritto per individuare i beni, e d'accordo con i tecnici catastali, per seguire la procedura di aggiornamento ha dovuto presentare le pratiche docfa necessarie per l'individuazione degli immobili oltre alla formazione di un b.c.n.c. per gli ingressi in comune tra il sub 1 ed il sub 2. Il proprietario presente nel sopralluogo ha dichiarato di non essere mai stato in possesso di planimetrie catastali di riferimento.

Settimo quesito

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente

trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.

Proprietà: Il compendio immobiliare dei beni pignorati sopra descritti risulta di proprietà dell'esecutato sig. **XXXXXXXXX (ESECUTATO)** nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX) **proprietario quota 100%**.

Atto di compravendita notaio XXXXXXXXXX del 30/06/2006 N. 59823 di rep. reg a Vasto il 01/07/2006 al n. 1665, Trascritto a Chieti il 05/07/2006 N.17094 RG e N.11387 RP.

Il lotto non risulta divisibile.

Ottavo quesito

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 resistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente.

Come da visure allegata e da certificazione notarile si trascrive quanto segue:

- Sig. **XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX**

Verbale di pignoramento immobili del 26/03/2025 Numero di repertorio 57 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO trascritto il 18/04/2025 ai nn. RG 7570 e RP 5929 a favore di XXXXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXX sui seguenti immobili:

XXXXXXXXX proprietario 1/1, su appartamento di tipo civile e accessori in Montenerodomo (CH)

Foglio 16 particella 21 sub 1 Natura A4 classe 1 consistenza 4,5 vani

Foglio 16 particella 21 sub 3 Natura C/2, classe 1, consistenza 29 mq

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

IPOTECA VOLONTARIA concessione a garanzia di mutuo atto Notaio XXXXXXXXXXXX del 30 giugno 2006 repertorio n. 59824/12469 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 5 luglio 2006 al numero generale 17095 e al numero particolare 4079 a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in Chieti XXXXXXXXXXXX, per capitale di € 40.000,00 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 80.000,00, durata 10 anni, a carico di XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà in regime di separazione dei beni su NCEU Foglio 16 Particella 21 Subalterno 1, NCEU Foglio 16 Particella 21 Subalterno 3 siti nel comune di Montenerodomo (CH).

IPOTECA LEGALE ruoli esattoriali esecutivi atto XXXXXXXXXXXX del 28 luglio 2006 repertorio n. 12324/100 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 21

settembre 2006 al numero generale 23824 e al numero particolare 5526 a favore di XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, per capitale di € 51.054,16 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 102.108,32, a carico di XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà su NCEU Foglio 31 Particella 4575 Subalterno 11, NCEU Foglio 31 Particella 4575 Subalterno 24, NCEU Foglio 31 Particella 4575 Subalterno 118; a carico di XXXXXXXX nato XXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 16 Particella 21 Subalterno 1, NCEU Foglio 16 Particella 21 Subalterno 3 siti nel comune di Montenerodomo (CH).

IPOTECA LEGALE ruolo (art. 77 del d.p.r. n. 602 del 1973) atto XXXXXXXX di XXXXXXXX del 6 ottobre 2014 repertorio n. 644/3214 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 13 ottobre 2014 al numero generale 14949 e al numero particolare 1466 a favore di XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXXXXX, per capitale di € 152.414,90 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 304.829,80, a carico di XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a ½ di piena proprietà su NCEU Foglio 31 Particella 4575 Subalterno 11, NCEU Foglio 31 Particella 4575 Subalterno 24, NCEU Foglio 31 Particella 4575 Subalterno 118; a carico di XXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà su NCEU Foglio 16 Particella 21 Subalterno 1, NCEU Foglio 16 Particella 21 Subalterno 3 siti nel comune di Montenerodomo (CH).

Nono quesito

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 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.

La valutazione dell'immobile è stata sviluppata sulla base di un criterio di stima di tipo sintetico-comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale. Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario delle superfici oggetto di stima, è stata sviluppata una indagine di mercato in relazione alle caratteristiche e alle ubicazioni dei beni simili a quello da stimare, individuando le variabili che influenzano il valore di mercato.

Le fonti informative per la determinazione del valore unitario delle superfici oggetto di stima sono state: valore catastale, osservatorio mercato immobiliare, agenzie immobiliari, riviste di settore.

Si è tenuto conto, nella valutazione del compendio pignorato, dell'ubicazione dell'immobile, della qualità delle finiture, dello stato di manutenzione.

Come detto in precedenza, in considerazione della natura, qualità e della destinazione degli immobili in oggetto (n.1 appartamento e n.1 locale magazzino, al fine di rispettare la loro omogeneità e delle problematiche per l'accorpamento degli immobili, si ritiene che per la vendita essi debba **formare un unico lotto**.

Alla luce di quanto sopra si è stimato il valore di seguito riportato In dettaglio:

LOTTO UNICO:

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
	[mq]		
Locale ad uso abitazione f.16 part. 21 Sub 1 P. T-1	77,00	1	77,00
Locale ad uso magazzino f.16 part.21 Sub 3 S1	33,00	1	33,00
TOTALE SUPERFICIE	110,00		110,00

a) locale abitazione sub 1 (valori: media)

						STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO				
Super. Comm. Raggiata	Valore da indagini di mercato	Valore O.M.I. €/mq	coeff. Panoramicità	coeff. Ragg. Stato conserv	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzia vizi occulti	coeffic. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
77,00	600,00	470,00	0,95	0,95	0,95	0,96	0,95	0,97	1,00	€ 39.547,20

b) locale magazzino sub 3 (valori: media)

						STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO				
Super. Comm. Raggiata	Valore da indagini di mercato	Valore O.M.I. €/mq	coeff. Panoramicità	coeff. Ragg. Stato conserv	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzia vizi occulti	coeffic. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
33,00	360,00	290,00	0,95	0,90	0,90	0,90	0,95	0,90	0,95	€ 9.867,00

Totale **€ 49.414,20**

PREZZO A BASE D'ASTA: **€ 50.000,00** (diconsi euro cinquantamila/00)

Decimo quesito

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.

LOTTO UNICO: costituito da Appartamento posto al piano Terra e Primo e di n.1 magazzino al piano S1 di un fabbricato a 2 piani con destinazione residenziale + 1 piano sottostrada adibito a magazzino, secondo il PRG vigente ricadente in zona Zona "A" – Residenziale Storica del PRG vigente.

N.C.E.U. del Comune di Montenerodomo, Foglio 16 particella 21 sub 1 categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. totale mq. 77,00- rendita 141,77 euro Piano T-1 via Piave N.8; confinante con il sub 21 e sub 19;

N.C.E.U. del Comune di Montenerodomo, Foglio 16 particella 21 sub 3 categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 52,42 euro piano S1 via Mazzini N.34; confinante con sub 21 e sub 19
tutti risultano essere in uso dal proprietario non residente – **superficie commerciale mq. 33,00;**

VALORE LOTTO	€.	50.000,00
A detrarre costi per divisione immobile esecutato con immobile del padre (come si evince dai punti A, B, C dei disegni ed indicato al quesito N.2)	€.	2.000,00
VALORE FINALE LOTTO 1	€.	48.000,00

Si evidenzia altresì che non sarà necessario effettuare alcun tipo di frazionamento

Undicesimo quesito

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.

STATO DI POSSESSO DEL BENE

LOTTO UNICO: foglio 16 particella 21 sub 1 - abitazione – nella disponibilità dell'esecutato - foglio 16 particella 21 sub 3 - magazzino – nella disponibilità dell'esecutato

LOCAZIONI: L'Agenzia delle entrate di Lanciano con Istanza di accesso agli atti in data 10/03/26 NOTIFICA PROTOCOLLAZIONE MESSAGGIO DI POSTA ELETTRONICA CERTIFICATA - ENTRATE.AGEDP-CH. REGISTRO UFFICIALE.31666.10-03-2026, rispondeva in data 27/04/2026 con Prot.N. 51990 **che non risultano contratti di locazione o comodato in corso stipulati dal Sig. XXXXXXXXX.**

Il sottoscritto ritiene, considerando la zona e lo stato di conservazione dei beni che il giusto canone di locazione del lotto sia come di seguito:

Foglio 16 particella 21 sub 1 abitazione €. 100,00/mese

Foglio 16 particella 21 sub 3 magazzino €. 30,00/mese

USI CIVICI: in riferimento alla mia richiesta via Pec al Comune di Montenerodomo ed acquisita tramite registrazione al protocollo n. 1073 del 19/03/2026 risulta che le particelle suddette non sono interessate dagli usi civici.

CONDOMINIO: L'immobile in questione non è soggetto a condominio in quanto trattasi di case a schiera indipendenti l'una dall'altra.

Dodicesimo quesito

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

Gli immobili pignorati non risultano oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

Tredicesimo quesito

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

Documentazione in allegato.

Quattordicesimo quesito

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

RIEPILOGO DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA ALLEGATO N. 10

LOTTO UNICO: costituito da appartamento posto al piano seminterrato, terra e primo di un fabbricato a 2 piani oltre ad uno sottostrada con destinazione residenziale; L'immobile in esame fa parte di un tipico fabbricato a schiera, ricadente in Zona "A" – Residenziale Storica del PRG vigente.

N.C.E.U. del Comune di Montenerodomo, Foglio 16 particella 21 sub 1 categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, sup. totale mq. 77 - rendita 141,77 euro Piano T-1 via Piave N.8; confinante con il sub 21 e sub 19 – superficie lorda mq. 77,00;

N.C.E.U. del Comune di Montenerodomo, Foglio 16 particella 21 sub 3 categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 52,42 euro piano S1 via Piave N.8; confinante con sub 21 e sub 19 - superficie lorda mq. 33,00;

tutti risultano essere in uso dal proprietario non residente

PREZZO A BASE D'ASTA €. **48.000,00**

TOTALE COMPLESSIVO DELLA STIMA €. **48.000,00**

Quantificazione dei costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI x € 149,00	€ 149,00
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 1 X € 294,00	€ 294,00
TASSA IPOT. IPOTECA VOLONT, GIUDIZ, ANNOTAM 3X € 35,00	€ 105,00
IMPOSTA GIUD ECC minimo € 94 x 1	€ 94,00
IMPOSTA DI BOLLO 1X € 59	€ 59,00
ONORARIO E VARIE x 1 lotto	€ 800,00

16

SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 20/2025 R.G.E.

Promossa da **XXXXXXXXXX**

Nei confronti di **XXXXXXXXXX**

- G.E. dott.ssa Chiara D'ALFONSO
- Custode Giudiziario IVG ABRUZZO sede di Lanciano
- C.T.U. Geom. Pino Cicalini

Recapito via Fiume C/o Tribunale

Recapito Via Petragrani, 8 - Lanciano

LOTTO UNICO Prezzo base d'asta € **48.000,00**

Comune di	Montenerodomo (CH)
Prov.	CH
Indirizzo	Via Piave N.8
Zona	Centro storico - in via Piave -

LOTTO UNICO USO ABITAZIONE e MAGAZZINO - via Piave, 8

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie Abitazione e garages	mq 110,00									
Anno di costruzione	1900		Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono		Sufficiente		Scarso	x	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono	X	Sufficiente	x	Scarso		Pessimo	
Impianto elettrico	A norma da rev		Non a norma	X	Impianto termico		Auton non funz		centralizzato	
Impianti	Idrico/ fognario in comunione con sub 2									
Stato dell'immobile	Libero	X	Locato		Altro		abitato			
Legge 47/85 e successive										
Vendite successive al pignoramento										
Altri dati										

Diritti

Piena Proprietà	x	Quota	100%
Nuda Proprietà		Quota	
Usufrutto		Quota	
Altro		Quota	
Convenzione matrimoniale	Separaz. dei beni (x)	Bene comune	Bene personale
	x		x
Stato civile	XXXXXXXX	SPOSATO	X
		CEL/NUB	
		SEPAR	
		DIVORZ	
			VEDI ALLEGATI

Immobili Pertinenze

Appartamento	x
casa isolata	
Ufficio	
Locali commerciali	
Laboratorio	
Magazzino	x

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Casa a schiera	

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

Dati catastali: per i fabbricati

Precedenti identificativi CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Qualità	Clas	Superficie Are	Redd.agr.	Redd.dom
16	21					

Identificativi attuali NCEU:

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale m ²	Rendita €
16	21	1	A4	1	4,5 vani	77	141,77
16	21	3	C2	1	29 m ²	33 m ²	52,42

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni

Nota	N° reg. part/gen	Data	
ISCRIZIONE	RP 1523 - RG 15530	22/10/2014 Ip. Vol XXXX	Foglio 16 Part. 21 sub 1 e 3
TRASCRIZIONE PIGN.	RP 5929 - RG 7570 del 18/04/2025	26/03/2025 N.57 di Rep Trib Lanciano - pignoram.	Foglio 16 Part. 21 sub 1 e 3

Quindicesimo quesito

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;

Nell'ALLEGATO N.11 è presente quanto richiesto

Sedicesimo quesito

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).

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.

Nell'ALLEGATO N.12 è presente quanto richiesto

Lo scrivente C.T.U. ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto, ringraziando il Giudice per la fiducia accordatagli, resta comunque a disposizione per eventuali chiarimenti ed integrazioni

Lanciano, 27/04/2026



IL C.T.U.
Geom. Pino CICALINI

ALLEGATI:

Allegato n. 1 Certificazione notarile -Notaio Dott. XXXXXXXXXX;

Allegato n. 2 Atto di pignoramento;

Allegato n.3 Stato Civile - Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio;

Allegato n.4 Corografie, estratti, elab. planim, planimetrie catastali, annotamento e visure;

Allegato n.5 Elaborati Grafici -rilievo planimetrico stato di fatto;

Allegato n.6 Accesso agli atti presso enti pubblici;

Allegato n.7 Documentazione fotografica;

Allegato n.8 Ispezioni ipotecarie e trascrizioni;

Allegato n.9 Relazione IVG di accesso e verbale di sopralluogo;

Allegato n.10 Descrizione dell'immobile per la pubblicazione del bando di vendita;

Allegato n.11 Versione di perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07/02/2008;

Allegato n.12 Check list proc.es. N. 20/2025 dei principali controlli effettuati - descrizione lotti.