

TRIBUNALE CIVILE DI LANCIANO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER LA STIMA DI BENI IMMOBILI**

ESECUZIONE IMMOBILIARE : n. 32/2024 R.G.E.

Nei confronti di:

Promossa da:

Parti intervenute

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: Dott. Chiara D'Alfonso

CUSTODE GIUDIZIARIO: Istituto Vendite Giudiziarie Lanciano

C.T.U. : Ing. Giovanni Ranieri

Paglieta, lì 04.07.2025

Firmato digitalmente da

GIOVANNI RANIERI

Il c.t.u.

CN = RANIERI GIOVANNI
O = ORDINE DEGLI
INGEGNERI DELLA PROVINCIA
DI CHIETI
C = IT

Ing. Giovanni Ranieri

I N D I C E

Pag. 4	Premessa ed attività del c.t.u.
Pag. 4/7	Elenco dei quesiti posti al c.t.u.
Pag. 9	Risposta controllo completezza della documentazione
Pag. 9	Risposta al quesito n. 1)
Pag. 11	Risposta al quesito n. 2)
Pag. 14	Risposta al quesito n. 3)
Pag. 14	Risposta al quesito n. 4)
Pag. 15	Risposta al quesito n. 5)
Pag. 15	Risposta al quesito n. 6)
Pag. 16	Risposta al quesito n. 7)
Pag. 16	Risposta al quesito n. 8)
Pag. 17	Risposta al quesito n. 9)
Pag. 21	Risposta al quesito n. 10)
Pag. 23	Risposta al quesito n. 11)
Pag. 25	Risposta al quesito n. 12)
Pag. 25	Risposta al quesito n. 13)
Pag. 25	Risposta al quesito n. 14)
Pag. 26/27	Descrizione del Lotto 1 – 2 - 3
Pag. 27	Risposta al quesito n. 15)
Pag. 27	Risposta al quesito n. 16)



A L L E G A T I

- **AII. 1** Planimetrie unità immobiliari oggetto di esproprio Immobile 1 – 2 – 3 stato dei luoghi così come da rilievo di sopralluogo del 15.01.2025 + Planimetrie unità immobiliari oggetto di esproprio Immobile 1 – 2 – 3 così come approvato giusto ultimo Permesso di Costruire n. 217 del 25/09/2012
- **AII. 2** Stralcio planimetria catastale Comune di Lanciano foglio 33 p.lla 4538 + Planimetria con indicazione delle unità immobiliari oggetto di esproprio e relativi diritti sui beni comuni non censibili (b.c.n.c) + Accertamento della proprietà immobiliare urbana con elenco dei subalterni assegnati + Planimetria catastale dell'immobile n. 3 catasto fabbricati foglio 33 particella 4538 sub 5 del Lotto 3
- **AII. 3** Tabella di calcolo della superficie ragguagliata netta e lorda degli immobili oggetto di esproprio Immobile n. 1-2-3 appartenenti rispettivamente al Lotto 1- 2 - 3
- **AII. 4** Visura storica per immobile delle unità immobiliari oggetto di esproprio catasto terreni foglio 33 p.lla 4538 ente urbano + Catasto fabbricati - Immobile n. 1 foglio 33 p.lla 4538 sub 3 (con i diritti al sub 1 – 7 – 8) - Immobile n. 2 foglio 33 p.lla 4538 sub 4 (con i diritti al sub 1 – 7 – 8) - Immobile n. 3 foglio 33 p.lla 4538 sub 5 (con i diritti al sub 1 – 7) + Foglio 33 p.lla 4538 sub 1 – 7 – 8
- **AII. 5** Copia certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale al 07/08/2024 + Ispezione ipotecaria di riscontro del c.t.u. a tutto il 26/06/2025
- **AII. 6** Documentazione fotografica delle unità immobiliari oggetto di esproprio facenti parte del Lotto 1 – 2 – 3 - Veduta esterna del compendio immobiliare, del portico e del vano scala + Immobile n. 1 rimessa al piano interrato appartenente al Lotto 1 + Immobile n. 2 magazzino/deposito/residenziale al piano terra appartiene al Lotto 2 + Immobile n. 3 abitazione al piano primo appartenente al Lotto 3

1. PREMESSA – ATTIVITA' DEL C.T.U.

Il sottoscritto ing. Giovanni Ranieri, libero professionista con studio in Paglieta alla via Sant'Egidio n. 13, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 789 e all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Lanciano rispettivamente al n. 43 e 13, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. G.E. dott. Chiara D'Alfonso in data 17.09.2024 quale esperto per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento. Nel contempo disponeva l'incarico in modalità telematica e formulava i seguenti quesiti:

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 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 debitamenti 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 c.t.u. 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 DPR 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifici 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, verifici, 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 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 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 quadrato 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 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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.p.c.p. 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.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano in data 08.07.2024 al cronologico di rep. n. 421/C, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) in data 05.08.2024 al R.G. n. 15042 e al R.P. n. 11832, la [REDACTED] per mezzo del suo legale che la rappresenta e difende ha richiesto di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, come in effetti con il presente atto sottopone a pignoramento immobiliare nei confronti di:

i seguenti immobili sito nel Comune di Lanciano (Ch), Contrada Villa Andreoli, con i relativi accessori, accensioni, adiacenze, pertinenze, comunioni, servitù attive e passive e quant'altro ad essi inerente, e con le proporzionali quote di comproprietà sulle cose, locali ed impianti condominiali, meglio individuati al N.C.E.U. del predetto Comune come segue:

- 1) **Foglio 33 particella 4538 sub 3** Contrada Villa Andreoli piano S1 in corso di costruzione senza rendita, con i proporzionali diritti sulle corti urbane p.lle 4538 sub 1 (corte), sub 7 (ingresso e vano scala), sub 8 (corte e portico) del foglio 33;
- 2) **Foglio 33 particella 4538 sub 4** Contrada Villa Andreoli piano T in corso di costruzione senza rendita, con i proporzionali diritti sulle corti urbane p.lle 4538 sub 1 (corte), sub 7 (ingresso e vano scala), sub 8 (corte e portico) del foglio 33;

- 3) **Foglio 33 particella 4538 sub 5, p.1, cat. A/2, cl 2, di vani 7,5, rendita di euro 542,28**

di spettanza del [REDACTED], per la quota di 1/1 di nuda proprietà e della [REDACTED] per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto.

La presente stima, per sua peculiarità, tiene conto delle sole caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene, delle caratteristiche tecniche, catastali, urbanistiche ed edilizie dei beni prescindendo dalla situazione ipotecaria; pertanto i valori qui esposti non terranno conto di mutui, ipoteche e quant'altro esistente sugli stessi immobili.

Inoltre, la presente stima riguarda i soli beni pignorati, il cui verbale di pignoramento immobili è stato trascritto nel pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) p/sso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data 05.08.2024 al R.G. n. 15042 e al R.P. n. 11832.

Il C.T.U., per lo svolgimento della propria attività, si è recato presso:

- ✓ l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano al fine di consultare ed acquisire la documentazione edilizia e urbanistica degli immobili oggetto di esproprio;
- ✓ il luogo ove sono ubicati gli immobili oggetto di esproprio al fine di effettuare rilievi planimetrici, rilievo fotografico ed accertamenti ritenuti utili e necessari per l'espletamento delle proprie operazioni peritali;
- ✓ l'Agenzia delle Entrate di Lanciano per verificare l'esistenza di contratti di affitto ed altro inerente i beni oggetto di pignoramento

Dall'esame della documentazione in atti, da quella acquisita, dai vari sopralluoghi effettuati, si riferisce quanto sotto riportato.

2.RISPOSTA AI QUESITI

Esaminata la documentazione in possesso ed ulteriormente acquisita, in merito al controllo della completezza della documentazione, si riferisce:

In primo luogo

- ✓ che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale;
- ✓ che la certificazione notarile sostitutiva, per gli immobili oggetto di pignoramento, risale per i diritti di $\frac{1}{2}$ ciascuno di piena proprietà di [REDACTED] nato a [REDACTED] a loro pervenuti con atto notarile pubblico di donazione rogito Notaio Italo De Luca del 30.04.1984 rep. 3231 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 11.05.1984 al n. 6338 di formalità, atto questo trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento immobiliare n. 11832 del 05.08.2024

In secondo luogo

- ✓ il creditore procedente non ha depositato né l'estratto catastale attuale né quello storico bensì ha depositato la certificazione notarile sostitutiva storica con allegato stralcio planimetrico catastale fg 33, p.lla 4538 del Comune di Lanciano. Nella certificazione notarile sostitutiva storica presentata i dati catastali storici ed attuali sono riportati ed identificano gli immobili oggetto di pignoramento

In terzo luogo

- ✓ il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Dal certificato anagrafico di stato civile rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Lanciano in data 07.11.2024 risulta che gli esegutati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]

Quesito 1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e 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;*

L'intero compendio immobiliare sito alla Contrada Villa Andreoli n. 112 del Comune di Lanciano si sviluppa su quattro livelli di cui tre livelli fuori terra ed uno interrato. Esso

risulta costituito complessivamente da n. 4 unità immobiliari di cui n. 3 unità immobiliari sono oggetto ad espropriazione immobiliare del presente procedimento. Le unità immobiliari oggetto di esproprio sono quelle al piano interrato, al piano terra e al piano primo. Esse si identificano come:

- ✓ **IMMOBILE 1** rimessa in corso di costruzione al piano interrato identificato nel catasto fabbricati al fg 33 p.lla 4538 sub 3 con diritto al b.c.n.c. sub 1 (corte), sub 7 (ingresso e vano scala), sub 8 (corte e portico)
- ✓ **IMMOBILE 2** deposito/magazzino/residenziale in corso di costruzione al piano terra identificato nel catasto fabbricati al fg 33 p.lla 4538 sub 4 con diritto al b.c.n.c. sub 1 (corte), sub 7 (ingresso e vano scala), sub 8 (corte e portico)
- ✓ **IMMOBILE 3** abitazione al piano primo identificato nel catasto fabbricati al fg 33 p.lla 4538 sub 5 con diritto al b.c.n.c. sub 1 (corte), sub 7 (ingresso e vano scala)

Per una più facile, comoda e soprattutto più vantaggiosa vendita economica dell'intero compendio immobiliare oggetto di esproprio si ritiene opportuno procedere alla formazione di tre distinti lotti. Infatti, si formano:

LOTTO N. 1 – immobile 1 locale ad uso rimessa al piano interrato **allo stato grezzo** censito nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 33, p.lla 4538 sub 3, categoria F/3 (in corso di costruzione), superficie netta non residenziale mq 129.60, con diritto al b.c.n.c. sub 1 (corte), sub 7 (ingresso e vano scala), sub 8 (corte e portico), a confine con distacco Strada pubblica, distacco p.lla 1324, p.lla 4470, p.lla 4302, p.lla 154, p.lla 1328 del medesimo foglio, altra proprietà dell'esecutato al piano superiore, salvo altri, in diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in favore dell'esecutato e per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto in favore della parte eseguita.

LOTTO N. 2 – immobile 2 locale al piano terra **allo stato grezzo** destinato in parte ad uso deposito/magazzino e per la restante parte ad uso residenziale, censito nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 33, p.lla 4538 sub 4, categoria F/3 (in corso di costruzione), superficie netta non residenziale mq 76.10, superficie netta residenziale mq 32.40, complessivamente mq 108.50, con diritto al b.c.n.c. sub 1 (corte), sub 7 (ingresso e vano scala), sub 8 (corte e portico), a confine con distacco Strada pubblica, distacco p.lla 1324, p.lla 4470, p.lla 4302, p.lla 154, p.lla 1328 del medesimo foglio, altra proprietà dell'esecutato al piano superiore ed inferiore, salvo altri, in diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in favore dell'esecutato e per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto in favore della parte eseguita.

LOTTO N. 3 – immobile 3 appartamento ad uso abitazione al piano primo costituito da ingresso/disimpegno 1, disimpegno 2, soggiorno, cucina, w.c., letto 1, letto 2, letto 3, bagno, censito nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 33, p.lla 4538 sub

5, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq 156, totale escluse aree scoperte mq 144, rendita catastale € 542,28, superficie netta residenziale mq 121.10, oltre bacone 1 e 2 rispettivamente mq 29.60 e mq 23.40, con diritto al b.c.n.c. sub 1 (corte) e sub 7 (ingresso e vano scala), a confine con distacco Strada pubblica, distacco p.lla 1324, p.lla 4470, p.lla 4302, p.lla 154, p.lla 1328 del medesimo foglio, altra proprietà dell'esecutato al piano inferiore, salvo altri, in diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in favore dell'esecutato e per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto in favore della parte eseguita.

Quesito 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 c.t.u. 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;*

Le unità immobiliari oggetto di esproprio fanno parte di un compendio immobiliare sito in zona "quartieri periferici" totalmente urbanizzata del Comune di Lanciano, alla località Villa Andreoli/Iconicella, a ridosso dell'area fiera, a carattere prevalentemente residenziale, a circa 10 Km dalla Costa dei Trabocchi e 30 Km dal Parco Nazionale della Maiella. Ricade in zona mediamente abitata ove sono presenti tutti i necessari servizi primari e secondari. Per il compendio immobiliare oggetto di esproprio si riportano dapprima le principali caratteristiche comuni a più immobili e successivamente quelle separatamente per ogni immobile.

Da quanto potuto verificare visivamente e dalla documentazione tecnica acquisita presso l'Ufficio tecnico del Comune di Lanciano, le unità immobiliari oggetto di esproprio fanno parte di un compendio immobiliare avente le seguenti caratteristiche:

- ✓ struttura portante in cemento armato, fondazione su plinti, solai di piano e falda di copertura in latero cemento balconi ed aggetti con soletta debitamente armata;
- ✓ copertura a quattro falde inclinate realizzata con tegole del tipo portoghesi;
- ✓ parete perimetrale del piano interrato realizzata totalmente in cemento armato spessore cm 30;
- ✓ tamponamento delle pareti perimetrali ai piani superiori del tipo a cassetta in muratura di laterizio;
- ✓ divisori interni in mattoni forati spessore cm 8 ove presente;
- ✓ pareti esterne intonacate con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima con l'impiego di stucco del tipo Siliras liscio fine
- ✓ pavimentazione esterna: non presente;
- ✓ recinzione esterna: non presente
- ✓ dotazioni condominiali: non ricorre il caso

✓ condizioni generali del compendio immobiliare: il fabbricato, in particolar el'unità immobiliare al piano primo "Immobile 3" è stato ultimato nell'anno 2015 circa come risulta dal certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Lanciano. Successivamente non risulta nessuna documentazione che documenta ristrutturazione o altro per il fabbricato stesso e per le unità immobiliari oggetto di esproprio. L'intero compendio immobiliare realizzato negli anni compresi tra il 1983 ed il 2015 si trova in mediocre condizioni di manutenzione e conservazione sia internamente che esternamente. Le finiture interne al solo piano primo sono da considerarsi di consueta e normale qualità come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata. La vendita degli immobili oggetto di esproprio non è soggetta ad I.V.A.

Le principali caratteristiche per singolo immobile sono:

(Immobile 1 appartenente al Lotto 1)

Rimessa al piano interrato, allo stato grezzo costituito da unico ambiente avente una superficie netta non residenziale pari a circa mq 129.60 oltre vano scala comune le cui caratteristiche principali sono:

- ✓ altezza utile interna mt 2.85
- ✓ parete interna di divisorio con il vano scala realizzato in laterizio del tipo forati lasciato allo stato grezzo
- ✓ pavimentazione interna :massetto in calcestruzzo allo stato grezzo;
- ✓ infissi esterni non presente
- ✓ infissi interni non presente
- ✓ Impianto elettrico: non presente
- ✓ Impianto idrico: non presente
- ✓ Impianto riscaldamento: non presente
- ✓ Altri impianti: nessuno di particolare rilievo

(Immobile 2 appartenente al Lotto 2)

Deposito/magazzino/residenziale al piano terra, allo stato grezzo costituito da due locali comunicanti per tramite una porta, uno a destinazione residenziale e l'altra a destinazione non residenziale. La parete risulta essere realizzata in muratura di laterizio. Il locale a destinazione residenziale risulta avere una superficie netta pari a circa mq 32.40 mentre quella a destinazione non residenziale una superficie netta pari a circa mq 76.10 oltre vano scala comune per circa mq 12.60 e portico esterno per circa mq 15.30. Le principali caratteristiche dell'immobile n. 2 sono le seguenti:

- ✓ altezza utile interna mt 2.85
- ✓ parete interna di divisorio con il vano scala realizzato in laterizio del tipo forati lasciato allo stato grezzo

- ✓ parete di divisione tra i due ambienti a diversa destinazione realizzata in muratura di laterizio
- ✓ pavimentazione interna : massetto in calcestruzzo allo stato grezzo;
- ✓ infissi esterni non presente
- ✓ infissi interni non presente
- ✓ Impianto elettrico: non presente
- ✓ Impianto idrico: non presente
- ✓ Impianto riscaldamento: non presente
- ✓ Altri impianti: nessuno di particolare rilievo

(Immobile 3 appartenente al Lotto 3)

Abitazione al piano primo costituito da ingresso/disimpegno¹, disimpegno², cucina, soggiorno, w.c., letto¹, letto², letto³, ripostiglio, bagno per una superficie complessiva netta pari a circa mq 121.10 oltre balcone¹ e balcone² per una superficie di circa mq 53.00 e vano scala comune a tutti gli altri subalterni per una superficie di circa mq 11.80

Le principali caratteristiche dell'immobile n. 3 sono le seguenti:

- ✓ altezza utile interna: nei vari ambienti mt 2.70
- ✓ solaio di piano soffitta : controsoffittatura con pannelli di cartongesso
- ✓ pareti interne: in laterizio forati spessore circa cm 10, intonacate con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima con l'impiego di stucco del tipo Siliras liscio fine, pittura per interno di sufficiente qualità nei vari ambienti, rivestimento in mattonelle di gres porcellanato di sufficiente qualità nel solo w.c.
- ✓ pavimentazione interna: in mattonella di gres porcellanato delle dimensioni cm 30 x 60 in tutti gli ambienti ivi compreso il locale w.c., bagno e ripostiglio
- ✓ pavimentazione nei balconi: realizzata in parte con mattonelle in gres porcellanato delle dimensioni cm 15 x 15. Risulta realizzata l'intera superficie del balcone 1 e parte del balcone 2 in corrispondenza del letto 2
- ✓ rivestimento pareti interne del solo w.c.: in mattonella di gres porcellanato di sufficiente qualità
- ✓ infissi esterni: finestre in pvc senza protezione esterna di persiana
- ✓ infissi interni: porte in legno del tipo tamburato di sufficiente qualità
- ✓ Impianto elettrico: realizzato sottotraccia. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico realizzato alla regola d'arte, depositato per rilascio certificato di agibilità
- ✓ Impianto idrico: di normale e consueta realizzazione per l'uso cui è destinato. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, termico, sanitario realizzato alla regola d'arte, depositato per rilascio certificato di agibilità

- ✓ Impianto riscaldamento: predisposizione del solo impianto di riscaldamento. Gli elementi radianti non sono presenti come pure non è presente la caldaia a metano per produzione di acqua calda per sanitari e riscaldamento. Esiste dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, termico, sanitario realizzato alla regola d'arte, depositato per rilascio certificato di agibilità
- ✓ Altri impianti: nessuno di particolare rilievo

Quesito 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;*

Non ricorre il caso per gli immobili oggetto di esproprio

Quesito 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 DPR 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;*

L'intero compendio immobiliare a cui fanno parte gli immobili oggetto di esproprio, da quanto potuto verificare nella documentazione fornita dall'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano, si riferisce che esistono i seguenti atti amministrativi:

- ✓ Nulla Osta prot. n. 1472 del 05.05.1983 rilasciato dal Genio Civile di Chieti "Legge 2-2-1974 n. 64 (Art. 2) - Lavori in zone ammesse a consolidamento" inerente la costruzione di un fabbricato sito in località Villa Andreoli di proprietà del Sig. Cialdini Antonio
- ✓ Concessione edilizia n. 340 del 19.05.1983 inerente la "Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, magazzino e rimessa"
- ✓ Concessione edilizia n. 323 del 22.06.1989 inerente i lavori di "Completamento fabbricato per civile abitazione, magazzino e rimessa"
- ✓ Concessione edilizia n. 390 del 12.05.1990 inerente i lavori di "Completamento fabbricato per civile abitazione, magazzino e rimessa"

- ✓ Concessione edilizia n. 252 del 25.10.2000 inerente i lavori di "Completamento fabbricato per civile abitazione, magazzino e rimessa"
- ✓ Titolo abilitativo edilizio in sanatoria n. 91 del 15.05.2007 per le opere abusive realizzate in C/da Villa Andreoli, sull'immobile distinto al catasto al foglio 33, mappale n. 4538, consistenti in "Tamponamento verande e realizzazione di divisori interni"
- ✓ Permesso di Costruire n. 217 del 25.09.2012 inerente i lavori di "Completamento fabbricato di civile abitazione (autorizzato con Concessione edilizia n. 252 del 25.10.2000)"
- ✓ Certificato di agibilità n. 41 del 09.07.2015 inerente la sola unità immobiliare al Piano primo identificata nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 33, p.lla 4538 sub 5 (si riferisce alla unità immobiliare oggetto di esproprio).

Da riscontro effettuato tra la documentazione acquisita e le risultanze dello stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo effettuato, si riferisce che per gli immobili oggetto di esproprio vi è conformità urbanistica di quanto realizzato rispetto a quanto approvato, tranne che per la diversa ubicazione della porta di accesso al piano interrato dal vano scala. Tale difformità la si può ritenere irrilevante poiché la stessa unità immobiliare al piano interrato è ancora in corso di costruzione.

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

Per il procedimento espropriativo in oggetto, non ricorre il caso

Quesito 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;*

Per l'Immobile 3, unità immobiliare al piano primo destinato a civile abitazione, si riferisce che vi è conformità catastale tra quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale in atti e lo stato dei luoghi riscontrato in sopralluogo (vedi Allegato n. 1 e 2)

Per gli Immobili 1 e 2, essendo ancora in corso di costruzione quindi censiti nel catasto fabbricati nella categoria F/3, per essi non è dovuta la presentazione della scheda planimetrica catastale.

Quesito 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;

Da visura catastale storica si riscontra che alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (05.08.2024) e a tutt'oggi gli immobili oggetto di pignoramento risultano intestati in diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in favore dell'esecutato e per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto in favore della parte esecutata.

Quesito 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; Come si evince dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale alla data del 07.08.2024 confermato successivamente da ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto c.t.u in data 26.06.2025 (vedi allegato n. 5), per gli immobili oggetto di esproprio risultano le seguenti formalità che in sintesi di seguito si riportano:

TRASCRIZIONE CONTRO (vedi allegato n. 5 che di seguito si riporta in sintesi)

- 1) Verbale di pignoramento immobili trascritto a Chieti in data 05.08.2024 – R.P. n. 11832 – R.G. n. 15042 derivante da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lanciano rep. 421 del 08.07.2024 a favore di [REDACTED]. Spesa per la cancellazione della trascrizione sono € 294,00 salvo diversa contabilizzazione in fase di presentazione

ISCRIZIONE CONTRO (vedi allegato n. 5) di seguito si riporta in sintesi)

- 1) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di finanziamento iscritta a Chieti in data 19.12.2012 – R.P. n. 2279 – R.G. n. 21365 per la somma di € 160.000,00 a garanzia di € 80.000,00 a favore di [REDACTED]. Spesa per la cancellazione della iscrizione volontaria sono € 35,00 salvo diversa contabilizzazione in fase di presentazione.
- 2) Ipoteca della Riscossione iscritta a Chieti in data 16.05.2024 – R.P. n. 945 – R.G. n. 9281 a favore di [REDACTED] derivante da [REDACTED] a, in data 16.05.2024

rep. 2659/3224. Spesa per la cancellazione della iscrizione volontaria sono € 294,00 salvo diversa contabilizzazione in fase di presentazione

Quesito 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 quadrato 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;

Criterio di stima per i fabbricati ultimati il più probabile valore di mercato può essere calcolato seguendo criteri distinti:

- il primo, individuare i prezzi correnti sul libero mercato immobiliare della zona tramite analisi di mercato e interpellando le agenzie immobiliari del circondario;
- il secondo, capitalizzando il reddito annuo netto dell'immobile, scegliendo un opportuno tasso di sconto.

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire il primo criterio in quanto il secondo fornisce valori spesso non adeguati rispetto al mercato corrente. Infatti, per quei beni con reddito elevato, il secondo criterio di valutazione fornisce valori molto elevati e quindi spesso inverosimili; viceversa, per quegli immobili con reddito basso quali abitazioni non di lusso ect., il secondo criterio di valutazione fornisce dei valori nettamente inferiori rispetto alle tendenze di mercato.

Criterio di stima per i fabbricati / immobili in corso di costruzione (categoria catastale F/3), il valore di mercato di un fabbricato in corso di costruzione si determina sommando il valore dell'area edificabile al costo dei lavori già eseguiti fino alla data della valutazione, oppure sottraendo dal valore di mercato stimato a costruzione ultimata i costi ancora da sostenere. In pratica, si può procedere in due modi:

- **Valutazione per capitalizzazione**, si stima il valore a costruzione ultimata secondo i prezzi correnti sul libero mercato immobiliare della zona e a questo valore si detraggono i costi necessari per completare l'opera. I costi necessari per il completamento dell'opera vengono stimati a percentuale sul valore dell'immobile finito in ogni sua parte. Compilata a parte l'analisi dei costi necessari per il completamento dell'immobile, si determina la percentuale derivante dal rapporto tra il costo necessario per il completamento dell'immobile e il valore di mercato dell'immobile finito in ogni sua parte. Pertanto, il valore dell'immobile in corso di costruzione è determinato sottraendo al valore di mercato dell'immobile finito il costo

necessario per il completamento dell'immobile stesso. Il costo necessario per il completamento dell'immobile è dato moltiplicando il valore finito dell'immobile stesso per la percentuale sopra calcolata.

- **Valutazione per addizione**, si sommano il valore del terreno e i costi già sostenuti per la costruzione

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire il primo criterio

Criteri di stima per i terreni la determinazione del più probabile valore di mercato richiede la conoscenza del mercato fondiario della zona in cui si opera. A tale scopo si svolgono indagini atte a:

- conoscere le tendenze recenti del mercato stesso;
- avere una buona conoscenza dell'area interessata osservando la natura del terreno, la giacitura, l'esposizione, l'accesso, il livello di produttività, la destinazione urbanistica, il suo potere edificatorio, eventuali servitù e i relativi diritti di proprietà.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, si adotta il **procedimento di stima sintetico - comparativo** assumendo come parametro tecnico:

- per i fabbricati il metro quadrato di superficie lorda ragguagliata;
- per i terreni il metro quadrato di superficie catastale,

parametri questi di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Questo CTU, in considerazione dei dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei singoli immobili oggetto di stima, delle finiture interne e della qualità dei materiali stessi, delle dotazioni dell'intero compendio immobiliare e di quanto altro possa influire sulla valutazione degli stessi, ha ritenuto opportuno determinare un valore, che si colloca nella fascia media alta, da applicare alla superficie lorda ragguagliata pari a:

Valore unitario riferito alla superficie lorda ragguagliata **per i fabbricati**

Per gli immobili oggetto di pignoramento considero un valore unitario di mercato pari a:

- **€/mq 1.200,00** riferito alla **superficie lorda residenziale ragguagliata** per gli immobili a destinazione residenziale (abitazione);
- **€/mq 750,00** riferito alla **superficie lorda residenziale ragguagliata** per gli immobili a destinazione non residenziale (rimessa/magazzino/deposito).

Il valore unitario stimato da codesto C.T.U. per i fabbricati, in considerazione di quanto sopra, collima pressoché anche con quello indicato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti.

Infatti:

- per la tipologia di immobile a destinazione abitazioni civili, esso fornisce, per il secondo semestre dell'anno 2024, per un immobile sito nel Comune di Lanciano, ricadente in zona Periferica/Quartieri Periferici, appartenente alla microzona catastale n. 4, tipologia prevalente "Abitazioni di tipo economico", destinazione "residenziale", tipologia di riferimento "abitazioni civili" a destinazione abitativa, in cui lo stato conservativo (riferito a quello più frequente di zona) è del tipo "NORMALE", tipologia di carattere "Abitazioni", un valore di mercato variabile da un minimo di €/mq 800,00 ad un massimo di €/mq 1200,00 riferito alla superficie lorda.

- per la tipologia di immobile a destinazione autorimessa e deposito/magazzino ad esso comparabile, esso fornisce, per il secondo semestre dell'anno 2024, per un immobile sito nel Comune di Lanciano, ricadente in zona Periferica/Quartieri Periferici, appartenente alla microzona catastale n. 4, tipologia prevalente "Abitazioni di tipo economico", destinazione "residenziale", tipologia di riferimento "autorimesse" a destinazione non abitativa, in cui lo stato conservativo (riferito a quello più frequente di zona) è del tipo "NORMALE", tipologia di carattere "Autorimessa, deposito, magazzino", un valore di mercato variabile da un minimo di €/mq 500,00 ad un massimo di €/mq 750,00 riferito alla superficie lorda.

Inoltre, in considerazione che:

- i lavori di costruzione dell'immobile 3 al piano primo possiamo considerarli ultimati nell'anno 2015 circa poiché in data 09.07.2015 è stato rilasciato dal Comune di Lanciano il certificato di agibilità n. 41. Per l'immobile 1 e 2 si può considerare lo stesso periodo di ultimazione dei lavori poiché successivamente alla data del 09.07.2015 non esiste nessun atto concessorio che attesti il seguito dei lavori.

- per gli immobili in oggetto si ritiene di considerare l'età media di costruzione dell'intero compendio immobiliare e quindi delle singole unità immobiliari oggetto di esproprio (abitazione + rimessa + deposito/magazzino) **pari a 10 anni**

Da appropriate tabelle immobiliari si conoscono i coefficienti riduttivi per vetustà dell'immobile stesso pari a:

K = 0,98 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni due

K = 0,90 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni dieci

K = 0,825 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni venti

K = 0,775 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni trenta

K = 0,75 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni trentacinque

K = 0,725 coefficiente di vetustà per fabbricati di anni quaranta ed oltre

In considerazione del mediocre stato di manutenzione e conservazione dell'immobile oggetto di stima, questo c.t.u. ritiene di applicare il coefficiente di vetustà così come dettato dalla tabella e cioè un valore pari a **K = 0,90**

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, di quanto sopra esposto, questo CTU ritiene che il Vcm (valore commerciale di mercato) per i fabbricati risulta derivare da

$$\begin{aligned} & \text{Vcm (Valutazione commerciale di mercato)} = \\ & = \text{Superficie lorda ragguagliata} * \text{Valore unitario} * K \\ & - \text{Vcm stimato dell'immobile in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1} \end{aligned}$$

SI OSSERVA CHE:

- a) per l'Immobile 1 e 2 in corso di costruzione:
- non si applica il coefficiente di vetustà;
 - il suo valore di mercato viene calcolato sottraendo al valore di mercato dell'immobile ultimato un valore, calcolato a percentuale sul valore complessivo dell'immobile, che tiene conto dei costi necessari per il suo completamento;
- b) per l'immobile 3 (abitazione al piano primo) in considerazione che risulta essere non completo in tutte le sue parti (bagno, pavimentazione del balcone 2, intonaco parapetti balcone 1 e 2, caldaia per produzione di acqua calda sanitari e riscaldamento, elementi radianti, infissi esterni persiane), si considera anche per esso una riduzione sul valore finito dell'immobile che tiene conto dei costi necessari per il completamento

per i terreni risulta derivare da

$$\begin{aligned} & \text{Vcm (Valutazione commerciale di mercato)} = \\ & = \text{Superficie catastale} * \text{Valore unitario} \\ & - \text{Vcm stimato del terreno in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1} \end{aligned}$$

VALUTAZIONE PER OGNI SINGOLO IMMOBILE OGGETTO DI ESPROPRIO
E PER OGNI SINGOLO LOTTO

1) LOTTO 1 - Immobile 1 - rimessa al piano interrato

per la parte non residenziale mq 143.70 x €/mq 750,00 x 1/1 =	€ 107.775,00
per la parte residenziale mq 7.80 x €/mq 1.200,00 x 1/1 =	€ 9.360,00
Somma il valore di mercato dell'immobile ultimato pari a	€ 117.135,00
A detrarre 26% del valore ultimato	€ 30.455,00
Valore dell'immobile oggetto di esproprio allo stato grezzo	€ 86.680,00
Che si arrotonda al valore di esproprio pari a	€ 86.700,00
Si osserva che, considerata la superficie lorda per piano pari a mq 159.70 (8.80*18.15), il costo di costruzione allo	

stato grezzo è pari a € 86.700,00/mq 159.70 = €/mq 543,00

il quale collima con i valori di mercato

2) LOTTO 2 - Immobile 2 - deposito/magazzino/residenziale piano terra

per la parte non residenziale mq 85.80 x €/mq 750,00 x 1/1 = € 64.350,00

per la parte residenziale mq 46.80 x €/mq 1.200,00 x 1/1 = € 56.160,00

Somma il valore di mercato dell'immobile ultimato pari a € 120.510,00

A detrarre 35% del valore ultimato per la parte non residenziale € 22.522,00

A detrarre 30% del valore ultimato per la parte residenziale € 16.848,00

Valore dell'immobile oggetto di esproprio allo stato grezzo € 81.140,00

Che si arrotonda al valore di esproprio pari a € 81.200,00

Si osserva che, considerata la superficie lorda per piano

pari a mq 159.70 (8.80*18.15), il costo di costruzione allo

stato grezzo è pari a € 81.200,00/mq 159.70 = €/mq 508,00

il quale collima con i valori di mercato

3) LOTTO 3 - Immobile 3 - abitazione al piano primo

per la parte residenziale mq 159.80 x €/mq 1.200,00 x 1/1 = € 191.760,00

A detrarre 15% per lavori incompleti € 28.764,00

Valore residuo dell'immobile € 162.996,00

A detrarre coefficiente di vetustà 10% sul valore residuo € 16.299,00

Valore dell'immobile oggetto di esproprio € 146.697,00

Che si arrotonda al valore di esproprio pari a € 146.700,00

Quesito 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;

Sulla base di quanto sopra riferito e dalle risultanze del sopralluogo effettuato, fatte le dovute considerazioni in merito, per una più facile, comoda e soprattutto più vantaggiosa vendita economica dell'intero compendio immobiliare oggetto di esproprio si ritiene opportuno procedere alla formazione di tre distinti lotti come di seguito si riporta:

LOTTO N. 1 – immobile 1 - rimessa al piano interrato

locale ad uso rimessa al piano interrato allo stato grezzo censito nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 33, p.lla 4538 sub 3, categoria F/3 (in corso di costruzione), superficie netta non residenziale mq 129.60, superficie lorda residenziale mq 143.70 con diritto al b.c.n.c. sub 1 (corte), sub 7 (ingresso e vano scala), sub 8 (corte e portico), a confine con distacco Strada pubblica, distacco p.lla 1324, p.lla 4470,

p.lla 4302, p.lla 154, p.lla 1328 del medesimo foglio, altra proprietà dell'esecutato al piano superiore, salvo altri, in diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in favore dell'esecutato e per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto in favore della parte eseguita. **Valore di esproprio del lotto n. 1 € 86.700,00**

LOTTO N. 2 – immobile 2 - deposito/magazzino/residenziale piano terra

locale al piano terra allo stato grezzo destinato in parte ad uso deposito/magazzino e per la restante parte ad uso residenziale, censito nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 33, p.lla 4538 sub 4, categoria F/3 (in corso di costruzione), superficie netta non residenziale mq 76.10, superficie netta residenziale mq 32.40, complessivamente mq 108.50, superficie lorda complessiva mq 124.50 con diritto al b.c.n.c. sub 1 (corte), sub 7 (ingresso e vano scala), sub 8 (corte e portico), a confine con distacco Strada pubblica, distacco p.lla 1324, p.lla 4470, p.lla 4302, p.lla 154, p.lla 1328 del medesimo foglio, altra proprietà dell'esecutato al piano superiore e inferiore, salvo altri, in diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in favore dell'esecutato e per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto in favore della parte eseguita.

Valore di esproprio del lotto n. 2 € 81.200,00

LOTTO N. 3 – immobile 3 - abitazione al piano primo

appartamento ad uso abitazione al piano primo costituito da ingresso/disimpegno 1, disimpegno 2, soggiorno, cucina, w.c., letto 1, letto 2, letto3, bagno, censito nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 33, p.lla 4538 sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq 156, totale escluse aree scoperte mq 144, rendita catastale € 542,28, superficie netta residenziale mq 121.10, oltre bacone 1 e 2 rispettivamente mq 29.60 e mq 23.40, con diritto al b.c.n.c. sub 1 (corte) e sub 7 (ingresso e vano scala), a confine con distacco Strada pubblica, distacco p.lla 1324, p.lla 4470, p.lla 4302, p.lla 154, p.lla 1328 del medesimo foglio, altra proprietà dell'esecutato al piano inferiore, salvo altri, in diritto di nuda proprietà per la quota di 1/1 in favore dell'esecutato e per la quota di 1/1 del diritto di usufrutto in favore della parte eseguita. **Valore di esproprio del lotto n. 3 146.700,00**

**VALORE DEL PROCEDIMENTO ESPROPRIATIVO LOTTO N. 1 + 2 + 3
SONO COMPLESSIVAMENTE € 314.600,00**

Quesito 11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*

11.1) **in ordine al possesso**, come accertato in sede di sopralluogo, si riferisce che:

- L'IMMOBILE 1 al piano interrato e L'IMMOBILE 2 al piano terra risultano entrambi occupati abusivamente dal fratello dell'esecutato il quale risiede all'appartamento al secondo piano di sua proprietà. L'IMMOBILE 3 al piano primo, in considerazione di quanto rinvenuto in sede di sopralluogo (vestiario, cibo, altro), fa pensare che sia occupato da terzi. Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Lanciano, si riferisce che per gli immobili oggetto di esproprio e in capo agli esecutati non risultano in essere contratti di locazione.

11.2) **da quanto potuto accertare**, oltre a quanto già riportato in risposta al quesito n. 8 non vi sono altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene oggetto di esproprio

11.3) **da informazioni assunte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Lanciano**, gli immobili oggetto di esproprio non sono gravati da nessun vincolo di carattere demaniale (censo, livello o uso civico) e pertanto non vi è stata nessuna affrancazione da tali pesi

11.4) **l'immobile oggetto di esproprio non fa parte di una gestione condominiale**

11.5) **in merito alla DETERMINAZIONE DEL CANONE DI LOCAZIONE dell'immobile oggetto di esproprio, si riferisce quanto segue:**

Criterio di stima per i fabbricati il più probabile valore del canone di locazione può essere calcolato seguendo criteri distinti:

- il primo, individuare i prezzi correnti sul libero mercato immobiliare della zona

tramite analisi di mercato e interpellando le agenzie immobiliari del circondario;

- il secondo, capitalizzando il reddito annuo netto dell'immobile, scegliendo un opportuno tasso di sconto;

Nel caso in esame si ritiene opportuno seguire il primo criterio in quanto il secondo fornisce valori spesso non adeguati rispetto al mercato corrente.

Infatti per quei beni con reddito elevato, il secondo criterio di valutazione fornisce valori molto elevati e quindi spesso inverosimili; viceversa, per quegli immobili con reddito basso quali abitazioni non di lusso ect., il secondo criterio di valutazione fornisce dei valori nettamente inferiori rispetto alle tendenze di mercato.

Criteri di stima per i terreni la determinazione del più probabile valore di mercato richiede la conoscenza del mercato fondiario della zona in cui si opera. A tale scopo si svolgono indagini atte a:

- conoscere le tendenze recenti del mercato stesso;
- avere una buona conoscenza dell'area interessata osservando la natura del terreno, la giacitura, l'esposizione, l'accesso, il livello di produttività, la destinazione urbanistica, il suo potere edificatorio, eventuali servitù e i relativi diritti di proprietà.

In relazione alla consistenza ed alla tipologia dell'immobile, per la determinazione del valore venale più attinente alla sua condizione di commerciabilità, si adotta il **procedimento di stima sintetico - comparativo** assumendo come parametro tecnico:

- **per i fabbricati il metro quadrato di superficie netta ragguagliata;**
- **per i terreni il metro quadrato di superficie catastale,**

parametri questi di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

Questo CTU, in considerazione dei dati desunti dall'indagine di mercato svolta tramite colloqui con operatori immobiliari, consultazioni di pubblicazioni di settore e raffronti con trattative di vendita di immobili simili nella zona, la capacità di rendita per investimento, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei singoli immobili oggetto di stima, delle finiture interne e della qualità dei materiali stessi, delle dotazioni dell'intero compendio immobiliare e di quanto altro possa influire sulla valutazione degli stessi, ha ritenuto opportuno determinare un valore, che si colloca nella fascia bassa, da applicare alla superficie netta ragguagliata pari a:

Valore unitario riferito alla superficie netta ragguagliata **per i fabbricati**

Per gli immobili oggetto di pignoramento considero un valore unitario di mercato pari a:

- **Immobile 1** rimessa al piano interrato nessun valore poiché non può essere locato in quanto in corso di costruzione
- **Immobile 2** deposito/magazzino/residenziale al piano terra nessun valore poiché non può essere locato in quanto in corso di costruzione

- **Immobile 3** abitazione al piano primo €/mq mese 2,50 riferito alla superficie netta residenziale ragguagliata

Il valore unitario stimato da codesto C.T.U. per l'immobile 3, in considerazione di quanto emerso nel corso del sopralluogo e di quanto sopra esposto in relazione, non collima con quello indicato dalla Banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti,

Infatti:

- per la tipologia di immobile a destinazione abitazioni civili, esso fornisce, per il secondo semestre dell'anno 2024, per un immobile sito nel Comune di Lanciano, ricadente in zona Periferica/Quartieri Periferici, appartenente alla microzona catastale n. 4, tipologia prevalente "Abitazioni di tipo economico", destinazione "residenziale", tipologia di riferimento "abitazioni civili" a destinazione abitativa, in cui lo stato conservativo (riferito a quello più frequente di zona) è del tipo "NORMALE", tipologia di carattere "Abitazioni", un valore di mercato variabile da un minimo di €/mq 3,50 ad un massimo di €/mq 5,20 riferito alla superficie netta ragguagliata.

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, di quanto sopra esposto, questo CTU ritiene che il **Vlm** (valore locazione di mercato) per i fabbricati risulta derivare da

Vlm (Valutazione locazione di mercato) =

= Superficie netta ragguagliata * Valore unitario

- Vlm di locazione stimato immobile in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

Immobile 1 abitazione al piano primo

mq 138,10 x €/mq 2,50 x 1/1 = € 345,25 che si arrotonda a € 350,00

Canone di locazione mensile €/mese 350,00

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

Le unità immobiliari oggetto di esproprio, allo stato attuale non sono soggetti a procedura espropriativa per pubblica utilità

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

Vedi allegato n. 1 - 2 - 6

Quesito 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;

Sulla base di quanto sopra riferito e dalle risultanze del sopralluogo effettuato, fatte le dovute considerazioni in merito, per una più facile, comoda e soprattutto più vantaggiosa vendita economica dell'intero compendio immobiliare oggetto di esproprio si ritiene opportuno procedere alla formazione di tre distinti lotti come di seguito si riporta:

DESCRIZIONE DEI LOTTI PER AVVISO BANDO D'ASTA

LOTTO N. 1

locale ad uso rimessa al piano interrato allo stato grezzo censito nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 33, particella 4538 sub 3, categoria F/3 (in corso di costruzione), in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, quota di pignoramento pari a 1/1, superficie netta/lorda non residenziale rispettivamente mq 129.60/143.70 con diritto al b.c.n.c. sub 1 (corte), sub 7 (ingresso e vano scala), sub 8 (corte e portico), a confine con distacco Strada pubblica, distacco p.lla 1324, p.lla 4470, p.lla 4302, p.lla 154, p.lla 1328 del medesimo foglio mappale, altra proprietà dell'esecutato al piano superiore, salvo altri. **PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 1 in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sono € 86.700,00** (diconsi euro ottanta seimilasettecento/00).

Il Lotto N. 1 viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, come da relazione di perizia redatta dal sottoscritto e depositata presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lanciano.

LOTTO N. 2

locale al piano terra allo stato grezzo destinato in parte ad uso deposito/magazzino e per la restante parte ad uso residenziale, censito nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 33, particella 4538 sub 4, categoria F/3 (in corso di costruzione), in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, quota di pignoramento pari a 1/1, superficie netta/lorda non residenziale rispettivamente mq 76.10/85.80, superficie netta/lorda residenziale rispettivamente mq 32.40/38.70 con diritto al b.c.n.c. sub 1 (corte), sub 7 (ingresso e vano scala), sub 8 (corte e portico), a confine con distacco Strada pubblica, distacco p.lla 1324, p.lla 4470, p.lla 4302, p.lla 154, p.lla 1328 del medesimo foglio, altra proprietà dell'esecutato al piano superiore e inferiore, salvo altri. **PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 2 in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sono € 81.200,00** (diconsi euro ottantuno duecento/00).

Il Lotto N. 2 viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, come da relazione di perizia redatta dal sottoscritto e depositata presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lanciano.

appartamento ad uso abitazione al piano primo costituito da ingresso/disimpegno 1, disimpegno 2, soggiorno, cucina, w.c., letto 1, letto 2, letto 3, bagno, censito nel catasto fabbricati del Comune di Lanciano al foglio 33, particella 4538 sub 5, categoria A/2, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale totale mq 156, totale escluse aree scoperte mq 144, rendita catastale € 542,28, in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1, quota di pignoramento pari a 1/1, superficie netta/lorda residenziale mq 121.10/141.90, oltre bacone 1 e 2 rispettivamente mq 29.60 e mq 23.40, con diritto al b.c.n.c. sub 1 (corte) e sub 7 (ingresso e vano scala), a confine con distacco Strada pubblica, distacco p.lla 1324, p.lla 4470, p.lla 4302, p.lla 154, p.lla 1328 del medesimo foglio, altra proprietà dell'esecutato al piano inferiore, salvo altri. **PREZZO A BASE D'ASTA DEL LOTTO N. 3 in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1 sono € 146.700,00** (diconsi euro centoquarantasei settecento/00).

Il Lotto N. 3 viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui si trova attualmente, come da relazione di perizia redatta dal sottoscritto e depositata presso la cancelleria esecuzioni immobiliari del Tribunale di Lanciano.

Quesito 15) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare 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;*
Compilata da altro soggetto incaricato alla vendita.

Quesito 16) *ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.p.c.p. 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).*

Compilato da altro soggetto incaricato: Custode giudiziario (Istituto Vendite Giudiziarie Lanciano).

Tanto in adempimento all'incarico ricevuto, a disposizione per quanto fosse necessario chiarire, integrare e/o proseguire.

Firmato digitalmente da

GIOVANNI RANIERI

CN = RANIERI GIOVANNI
O = ORDINE DEGLI INGEGNERI
DELLA PROVINCIA DI CHIETI
C = IT