



# TRIBUNALE DI LANCIANO

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari



Giudice esecuzione: Dott.ssa Chiara D'Alfonso



# CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

## Esecuzione Immobiliare n. 46/2023 R.G.E.



PROCEDENTE



CONTRO



Guardiagrele, 14 novembre 2023



Il C.T.U.

Ing. Arch. Antonio D'Alfonso



Ing. Arch. Antonio D'Alfonso  
www.antoniodalfonso.it



Località Piano Fonti, 16 - 66016 Guardiagrele (Chieti)

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale. Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

codice fiscale: DLF NIN 80816 2133L - partita iva: 0247794 069 2

Firmato Da: D'ALFONSO ANTONIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA. 3 Serial#: 6b707711b4cfe20bca4ea8f9a7bcea0b



## INDICE

1	Premessa.....	3
1.1	Quesiti.....	3
2	Operazioni preliminari.....	5
3	Risposta al 1° quesito.....	5
4	Risposta al 2° quesito.....	6
5	Risposta al 3° quesito.....	7
6	Risposta al 4° quesito.....	7
7	Risposta al 5° quesito.....	7
8	Risposta al 6° quesito.....	8
9	Risposta al 7° quesito.....	8
10	Risposta al 8° quesito.....	8
11	Risposta al 9° quesito.....	9
10.1.	Considerazioni generali.....	9
10.2.	Zona di ubicazione.....	9
10.3.	Stima del più probabile valore di mercato.....	9
10.4.	Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda delle Entrate.....	9
10.5.	Consistenza.....	10
10.6.	Conformità catastale.....	10
10.7.	Caratteristiche costruttive.....	10
10.8.	Impianti.....	10
10.9.	Condizioni generali interne.....	11
10.10.	Condizioni generali esterne.....	11
10.11.	Valore dell'abitazione secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenda delle Entrate (A).....	11
10.12.	Valore medio da indagine di mercato (B).....	11
10.13.	Valore medio risultante da atti pubblici di compravendite (C).....	11
10.14.	Valore catastale (D).....	11
10.15.	Determinazione del (VM) valore medio delle risultanze (A), (B) e (C).....	11
10.16.	Definizione dei Parametri di Valore.....	11
10.17.	Determinazione del valore finale abitazione.....	13
12	Risposta al 10° quesito.....	13
13	Risposta al 11° quesito.....	13
14	Risposta al 12° quesito.....	14
15	Risposta al 13° quesito.....	14
16	Risposta al 14° quesito.....	14
17	Risposta al 15° quesito.....	14
18	Risposta al 16° quesito.....	14
19	Elenco allegati.....	14

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## 1 PREMESSA

Il sottoscritto Ing. Arch. Antonio D'Alfonso, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti al n. 2220, all'Albo dell'Ordine degli Architetti P.P.C. della Provincia di Chieti al n. 1344 ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Lanciano, sezione Ingegneri al n. 110, veniva nominato in data 08/09/2023 Consulente Tecnico d'Ufficio, in sostituzione [REDACTED], al fine di rispondere ai seguenti quesiti:

### 1.1 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;*

- 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 lo stato della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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 ostative;

7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;
10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;
11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore



pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli. 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)..

## 2 OPERAZIONI PRELIMINARI

In data 18 ottobre 2023 alle ore 9.40, previo avviso effettuato dal Custode Giudiziario, ho effettuato una visita di sopralluogo, presso l'immobile indicato ed oggetto di pignoramento, sito nel Comune di Lanciano in via Follani al numero 78/A, alla presenza del [REDACTED], Funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano e, per la parte esecutata, della [REDACTED]. Il creditore ha optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva, redatta dal notaio [REDACTED], iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di [REDACTED], ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c., prendendo in esame il ventennio precedente la trascrizione di pignoramento. La presentazione della nota di trascrizione è avvenuta il 14/07/2023. Il creditore ha depositato l'estratto di mappa catastale attuale. I dati catastali attuali e storici sono indicati nella certificazione notarile.

[REDACTED] risultava in comunione dei beni alla data di intestazione degli immobili in oggetto. Si allegano: Certificato anagrafico di matrimonio, Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio e Certificato anagrafico di Stato Civile dell'esecutata.

## 3 RISPOSTA AL 1° QUESITO

***"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"**

L'immobile oggetto di pignoramento è il seguente:

abitazione riportata al N.C.E.U. al fg.32 part. 1100, subaltemo 8; classamento cat. A/3; classe 2; consistenza 7.5 vani; ubicazione Via Follani, n. 78/a Piano secondo (sotto tetto). L'unità immobiliare è posta al piano secondo sotto tetto di immobile costituito anche da altre due unità immobiliari: una ad uso "abitazione di tipo economico" (categoria catastale A/3) ed un'una di tipo "Negozzi e botteghe" (categoria catastale C/1). All'unità immobiliare oggetto di perizia si accede tramite rampa di scale esterna posta su corte condominiale e quindi rampa di scale interna (beni comuni non censibili). Il lotto ove ubicato l'immobile confina:

- con strada pubblica, a sud-est;
- con particelle 4585, 663 e 662, a sud-ovest;
- con strada pubblica a nord-ovest
- con particelle 1103, 1101 e 1099 a nord;

tutte riportate al foglio 32, vedasi inoltre allegati per maggiori dettagli.

L'immobile è di proprietà della signora:

- [redacted] nata a [redacted] il [redacted], C.F. [redacted];

Catastalmente l'immobile è intestato per quota di 1/1 a [redacted]. Con il presente incarico in sottoscritto C.T.U. ha provveduto ad aggiornare l'intestazione catastale dell'immobile in quanto, erroneamente, era intestato a [redacted] per quota di 1/2 e [redacted] per quota di 1/2.

Non si ritiene opportuno la formazione di più lotti per la vendita.

#### **4 RISPOSTA AL 2° QUESITO**

***"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"***

L'unità negoziale (unica) è costituita da una unità immobiliare destinata ad abitazione inserita in immobile con ulteriori unità: un'attività commerciale ed un'altra unità immobiliare residenziale. Esternamente in fabbricato è contornato da pertinenza esterna scoperta (bene comune non censibile). L'unità negoziale in oggetto ha pianta pressoché rettangolare e si sviluppa su unico livello accessibile da scala condominiale. Il fabbricato ha struttura portante in muratura, che funge anche da tamponatura, solai in latero-cemento. La copertura del fabbricato, a più falde, rappresenta la partizione superiore dell'unità negoziale. Le altezze nette interne dell'unità negoziale rispecchiano le pendenze delle falde con altezza minima 90cm e massima 340cm. L'unità negoziale è costituita da un soggiorno-pranzo, una cucina, un disimpegno, tre camere, un bagno, un ripostiglio e quattro soffitte.

La presente compravendita non è soggetta ad IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino.

## 5 RISPOSTA AL 3° QUESITO

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

L'unità negoziale, è stata realizzata in data successiva al 2 settembre 1967.

## 6 RISPOSTA AL 4° QUESITO

*“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;*

L'unità negoziale è stata realizzata post 02/09/1967. I titoli edilizi riguardanti l'unità negoziale sono:

- Licenza edilizia n. 95 del 22/04/1975;
- Autorizzazione di abitabilità n. 30 del 11/07/1984;
- Concessione in sanatoria n. 161 del 31/07/2022 ai sensi della Legge n. 45/1985.

Ulteriori titoli edilizi riguardano l'immobile in oggetto, ma non l'unità negoziale.

Dalla comparazione dello stato di fatto, con i titoli edilizi prelevati presso lo Sportello Unico dell'Edilizia del Comune di Lanciano e dall'Ufficio Sismica del Genio Civile della Regione Abruzzo risultano difformità nell'organizzazione spaziale interna dell'unità negoziale. In particolar modo la realizzazione di una porta, su muro portante, tra il vano scala ed il locale adibito a ripostiglio. Inoltre, si ravvisa, che il passaggio tra tale ripostiglio ed il soggiorno-pranzo risulta occluso da mobile occupante interamente il vano. L'epoca di realizzazione dell'abuso (apertura porta) è da collocarsi successivamente al 31/01/2003, data di dichiarazione catastale nella quale l'apertura non era presente, ed il 18/10/2023, data di sopralluogo. L'abuso è sanabile ai sensi dell'articolo 36 del Decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e s.m.i.. I costi per l'esecuzione della sanatoria dell'abuso sono stimati in 8'800€, vedasi allegato.

## 7 RISPOSTA AL 5° QUESITO

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

Trattandosi di unità immobiliare urbana, non necessita di richiedere il C.D.U..

## 8 RISPOSTA AL 6° QUESITO

*“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;*

Dall'esame degli atti presso la banca dati catastale, si era rilevato che per l'unità negoziale, era identificabile un ultimo elaborato planimetrico prot. CH00020891 del 31/01/2003. Tale scheda presentava difformità in relazione all'organizzazione spaziale. Si è pertanto fornita correzione con aggiornamento catastale come da elaborato planimetrico prot. CH0085094 del 03/11/2023 redatto dal sottoscritto.

## 9 RISPOSTA AL 7° QUESITO

*“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”*

Alla data della notifica dell'atto di pignoramento, l'unità negoziale era di proprietà dell'esecutato, con atto regolarmente trascritto. Non si necessita di divisione.

## 10 RISPOSTA AL 8° QUESITO

*“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”*

La provenienza del bene, a favore [redacted], è la seguente: per la quota di 1/2 in data 21/03/2017 - Atto del 21/03/2017 Pubblico ufficiale [redacted], sede [redacted] Repertorio n. 8362 - Retrocessione. Nota presentata con Modello Unico n. 3939.1/2017 Repertorio PI in Chieti in atti dal 27/03/2017, contro [redacted] nat. a [redacted] il [redacted], codice fiscale [redacted], a favore di [redacted]. Per la quota di 1/2 per costituzione del 28/09/1982 in atti dal 17/09/1991 (n. 2877.1/1982). Vedasi allegati per iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli.

## 11 RISPOSTA AL 9° QUESITO

*“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;*

### 10.1. Considerazioni generali

L'elemento estimativo di primaria importanza al fine di determinare il più probabile valore di mercato dell'immobile, risulta essere la sua ubicazione geografica. L'immobile oggetto di stima è ubicato nella provincia di Chieti, nel comune di Lanciano, alla via Follani. Lanciano è una cittadina avente una popolazione di circa 33'500 abitanti, confinante con i comuni di Atesa, Castel Frentano, Fossacesia, Frisa, Mozzagrogna, Orsogna, Paglieta, Poggiofiorito, Rocca San Giovanni, San Vito Chietino, Sant'Eusanio del Sangro, Treglio e Santa Maria Imbaro. Situato a circa 15km dalla costa Adriatica (località San Vito Marina), a 50km dalla zona montana più vicina (Passolanciano-Maielletta), 70km dalla zona montana di Roccaraso e circa 10km dalla zona industriale della “Val di Sangro”.

### 10.2. Zona di ubicazione

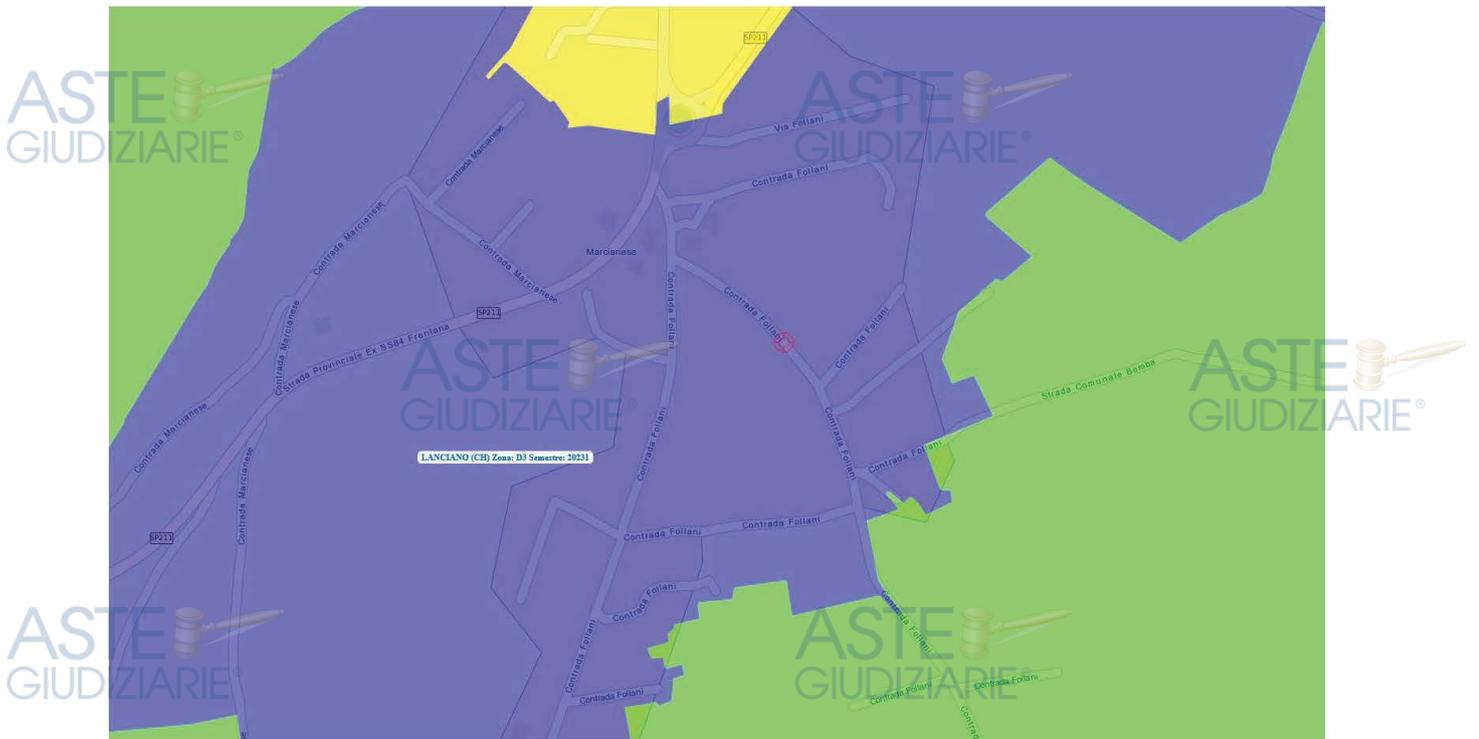
L'unità negoziale è ubicata in via Follani, 78/A nel comune di Lanciano. (Vedasi allegato “Inquadramento territoriale”).

### 10.3. Stima del più probabile valore di mercato

Per la determinazione del valore dell'unità immobiliare, viene adottato un criterio correntemente usato, assimilando il valore corrente di unità simili a quello oggetto di stima, aventi caratteristiche simili. Al valore così determinato dovranno essere applicati dei coefficienti specifici, al fine di rapportare il valore economico comparativo, all'esatto stato dell'immobile oggetto di stima.

### 10.4. Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

L'area interessata dall'unità immobiliare oggetto di stima, proveniente dalla banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, risulta essere la seguente: “zona D3” (“Periferica/quartieri periferici”).



**10.5. Consistenza**

Locale abitazione con consistenza commerciale di 191.5mq lordi così come di seguito stabilita:

	Descrizione	Piano	Superficie lorda mq	Coefficiente di differenziazione	Superficie commerciale mq
1	Abitazione	SOTTOTETTO	171	1	171
2	Soffitte	SOTTOTETTO	41	0,5	20,5
Totale					191,5

**10.6. Conformità catastale**

L'unità negoziale alla luce della variazione catastale effettuata non presenta difformità.

**10.7. Caratteristiche costruttive**

Struttura portante: in muratura di laterizio, solaio interpiano dell'impalcato che funge da pavimento in latero cemento, copertura a più falde in latero cemento.

Tamponature: muratura portante in laterizio;

Pavimentazioni interne: in piastrelle di ceramica;

Rifiniture interne: idropittura; una porzione del bagno e della cucina in piastrelle di ceramica;

Infissi esterni: porta di ingresso in legno senza caratteristiche termiche; finestre con serramenti in legno;

Infissi interni: porte in legno.

**10.8. Impianti**

Impianto elettrico: presente;

Impianto televisivo: presente;

Impianto acqua calda sanitaria: presente;

Impianto idrico e scarichi: presenti;

Impianto condizionamento invernale: presente, non per tutti i locali;

Impianto condizionamento estivo: presente, non per tutti i locali;

Impianto ventilazione meccanicizzata: assente.

#### 10.9. Condizioni generali interne

I locali si presentano in mediocri condizioni di conservazione (vedasi "documentazione fotografica").

#### 10.10. Condizioni generali esterne

Le pareti esterne e la copertura risultano in mediocri condizioni di conservazione (vedasi "documentazione fotografica").

#### 10.11. Valore dell'abitazione secondo l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (A)

Il valore di mercato medio per le unità a servizio residenziale dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per il Comune di Lanciano zona D3, risulta la media tra 800.00€/mq e 1'200.00€/mq, quindi:

- Abitazione civile 1'000.00 €/mq (superficie lorda);

#### 10.12. Valore medio da indagine di mercato (B)

Dopo aver effettuato un'estesa indagine di mercato per unità immobiliari simili a quella in oggetto, con riferimento al solo comune in esame (comuni limitrofi non sono stati considerati in quanto presentano caratteristiche non paragonabili con quelle di Lanciano) e procedendo ad analizzare le varie offerte di mercato mediante la visione di volantini delle più importanti agenzie immobiliari quali Remax, Tecnocasa e Gabetti è stato individuato un prezzo medio di compravendita, variabile da un minimo di € 504.20€/mq ad un massimo di € 2'000.00€/mq (superficie lorda). Riferito nello specifico all'unità in oggetto, può essere assunto il valore medio di:

- Abitazione 1'041.38 €/mq (superficie lorda).

#### 10.13. Valore medio risultante da atti pubblici di compravendite (C)

Dalla ricerca effettuata con consultazione di atti di compravendita (fonte O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate) di unità immobiliari simili a quello oggetto di stima per l'area in oggetto, è stato individuato un prezzo medio di compravendita, variabile da un minimo di € 237.29€/mq ad un massimo di € 1'149.79€/mq (superficie lorda). Riferito nello specifico all'unità in oggetto, può essere assunto il valore medio di:

- Abitazione 606.00 €/mq (superficie lorda).

#### 10.14. Valore catastale (D)

Detto valore nel caso in esame non può essere preso in considerazione.

#### 10.15. Determinazione del (VM) valore medio delle risultanze (A), (B) e (C)

Il valore medio delle risultanze dei punti (A), (B) e (C), risulta essere:

$$VM \text{ abitazione} = (1'000.00 + 1'041.38 + 606.00) / 3 = 882.46 \text{ €/mq.}$$

#### 10.16. Definizione dei Parametri di Valore

I principali parametri considerati sono i seguenti:

##### (P1) Zonale

Tiene conto della localizzazione dell'immobile,  
(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente P1 = 1)

##### (P2) Costruttivo

Tiene conto delle caratteristiche costruttive della costruzione, quali la tipologia strutturale, tamponature, ecc.  
(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente P2 = 1)

**(P3) Conservazione**

Tiene conto dello stato conservativo di tutti i componenti dell'edificio, e della necessità di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente P3 = 1)

**(P4) Architettonica**

Tiene conto della valenza architettonica e pregio costruttivo.

(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente P4 = 1)

**(P5) Esposizione**

Tiene conto dell'esposizione prevalente delle pareti esterne dell'unità abitativa.

(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente P5 = 1)

**(P6) Impianti**

Tiene conto del pregio degli impianti realizzati e del loro stato conservativo. Sulla necessità di effettuare interventi di adeguamento e manutenzione.

(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente P6 = 1)

**(P7) Finiture**

Tiene conto del pregio delle rifiniture, sia esterne che interne, del pregio dei materiali usati.

(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente P7 = 1)

**(P8) Strutturale**

Tiene conto delle caratteristiche prettamente strutturali e dell'idoneità sismica.

(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente P8 = 1)

**(P9) Destinazione d'uso**

Tiene conto della destinazione d'uso e della capacità dell'immobile di produrre reddito.

(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente P9 = 1)

**(P10) Fisico**

Tiene conto delle caratteristiche fisiche dell'unità, quali illuminazione, aerazione, isolamento, altezza dei locali.

(Il fabbricato medio di riferimento presenta un coefficiente P10 = 1)

Tabella di calcolo valore (V)

Descrizione	Piana	(A) Superficie commerciale mq	(B) VM Valore medio €/mq	Parametri di valore											(D) Valore all'attualità (BxC) €/mq	(M) Valore € (AxD)
				(P1) Zonale	(P2) Costruttiva	(P3) Conservazione	(P4) Architettonica	(P5) Esposizione	(P6) Impianti	(P7) Finiture	(P8) Strutturale	(P9) destinazione d'uso	(P10) Fisico	(C) Parametro medio		
1 Abitazione	ST	191,5	€ 882,46	0,8	0,7	0,3	0,4	1	0,5	0,5	0,5	1	0,4	0,61	€ 538,30	€ 103 084,56
<b>Totale</b>		<b>191,5</b>													<b>Totale</b>	<b>€ 103 084,56</b>

LEGENDA

- Superficie commerciale vendibile al lordo delle murature, espresso in mq
- Valore commerciale medio di riferimento (VM) in €.
- Parametri di valore
- Coefficiente medio
- Valore all'attualità (D) ("B" Valore medio VM x parametro medio "C") espressa in €/mq
- Valore di stima complessiva (V) (Valore commerciale "A" x Valore all'attualità "D") espressa in €.

### 10.17. Determinazione del valore finale abitazione

Alla luce di quanto esposto nel presente capitolo, tenendo conto delle condizioni di vendita, nonché dei parametri di valore, si ottiene il seguente prezzo:

$$V = 103'084.56\text{€}$$

A tale valore vanno sottratte:

- |                                                      |           |
|------------------------------------------------------|-----------|
| - Assenza di garanzia per vizi occulti 3% del valore | 3'092.54€ |
| - Annotazioni e restrizioni                          | 1'211.00€ |
| - Sanatorie edilizie                                 | 8'800.00€ |

$$V \text{ abitazione} = 103'084.56\text{€} - 3'092.54\text{€} - 1'211.00\text{€} - 8'800.00\text{€} = 89'981.03\text{€}$$

Tale valore si arrotonda a  $V = 90'000.00\text{€}$ .

### 12 RISPOSTA AL 10° QUESITO

*"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"*

È stato formato un solo gruppo riguardante l'unità negoziale trattata in precedenza.

### 13 RISPOSTA AL 11° QUESITO

*"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. 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"*

L'unità negoziale è nella disponibilità dell'esecutata, costituisce residenza di essa e del coniuge. L'esecutata in fase di sopralluogo ha riferito che per gravi motivi di salute si è temporaneamente spostata nell'appartamento sottostante, di proprietà del figlio [REDACTED], mentre l'unità negoziale in

oggetto è occupata dal nucleo familiare del figlio dell'esecutata, [REDACTED]. Non sono presenti contratti di affitto o locazione. L'unità negoziale, non risulta essere gravata da censo, livello o uso civico.

#### 14 RISPOSTA AL 12° QUESITO

*"ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità"*

L'unità negoziale in oggetto non è oggetto di procedure espropriative.

#### 15 RISPOSTA AL 13° QUESITO

*"ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri"*

Vedasi allegati.

#### 16 RISPOSTA AL 14° QUESITO

*"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"*

Vedasi allegati.

#### 17 RISPOSTA AL 15° QUESITO

*"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"*

Vedasi allegati.

#### 18 RISPOSTA AL 16° QUESITO

*"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)"*

La check list dei principali documenti controlli documentali è stata effettuata da I.V.G., riguardo i files degli identificativi vedasi allegati.

#### 19 ELENCO ALLEGATI

Di seguito l'elenco degli allegati.

<b>Allegato 1</b>	Inquadramento territoriale con stralcio ortofotografico
<b>Allegato 2</b>	Estratto mappa catastale
<b>Allegato 3</b>	Stralcio Piano Regolatore Generale
<b>Allegato 4</b>	Planimetria stato di fatto dell'unità negoziale
<b>Allegato 5</b>	Planimetria catastale ultima in atti
<b>Allegato 6</b>	Quadro economico e computo metrico estimativo per sanatoria
<b>Allegato 7</b>	Documentazione fotografica
<b>Allegato 8</b>	Titoli edilizzi urbanistici
<b>Allegato 9</b>	Titoli edilizzi strutturali
<b>Allegato 10</b>	Visure catastali
<b>Allegato 11</b>	Ispesioni ipotecarie
<b>Allegato 12</b>	Certificati esecutivo
<b>Allegato 13</b>	Riepilogo bando d'asta (in formato word)
<b>Allegato 14</b>	Riepilogo identificativi catastali beni periziati (in formato word)

