

**GEOM. PINO CICALINI**

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

E-mail: [cicalini@studiodbona.it](mailto:cicalini@studiodbona.it) Pec: pino.cicalini@geopec.it



**Tribunale Ordinario di Lanciano  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**G.E. dott. Chiara D'ALFONSO**



**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER  
PROCESSO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N°54/2024 R.G.E.  
PROMOSSO DA XXXXXXXXX C/  
XXXXXXXXXX - UDIENZA 14/10/2025**



**RETTIFICA E DIVISIONE LOTTI NELL'UDIENZA DEL  
14/10/2025**

Lanciano, 22/10/2025



Il Consulente Tecnico  
Geom Pino Cicalini



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



## Sommario

1. Premessa .....	3
2. Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	7
3. Risposte ai quesiti: .....	8
Primo quesito.....	8
Secondo quesito.....	9
Terzo quesito.....	12
Quarto quesito .....	12
Quinto quesito.....	13
Sesto quesito .....	13
Settimo quesito .....	14
Ottavo quesito .....	15
Nono quesito.....	16
Decimo quesito.....	18
Undicesimo quesito .....	19
Dodicesimo quesito .....	20
Tredicesimo quesito .....	20
Quattordicesimo quesito .....	20
Riepilogo descrizione per avviso d'asta allegato n. 10.....	21
SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA .....	22
Quindicesimo quesito.....	25
Sedicesimo quesito.....	25



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

In seguito all'udienza del 14/10/2025 in cui il G.E. dott.ssa Chiara D'Alfonso chiedeva **"di separare dal lotto unico il sub. 75 con vendita autonoma di n. 2 lotti delegando al CTU per redazione di nuovo bando d'asta in conformità. Manda al CTU per la redazione di nuovo bando d'asta e, previa rettifica dei subb riportati a pag 16 della perizia in atti, distingua in n. 2 lotti il compendio con separata previsione del sub. 75 rispetto al sub. 33 e 17 costituendo così n. 2 lotti distinti".**

In riferimento a quanto sopra il sottoscritto CTU rettifica come richiesto.

### 1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom Pino CICALINI, libero professionista con studio in Lanciano alla Via Petragnani n. 8, iscritto al Collegio della Provincia di Chieti con il n. 939 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 12/06/2025 dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Lanciano Dott.ssa Chiara D'ALFONSO, nella procedura promossa da XXXXXXXXXX C/ XXXXXXXXXX.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano e notificato all'esecutato in data il 24/09/2024 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti ai RG 23566 RP 18614 in data 19/12/2024 – con proc. al n. R.G.E 54/2024 richiede al Tribunale di Lanciano l'espropriazione dei seguenti cespiti intestati a:

#### 1) Ditta:

-XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXX

#### e precisamente:

##### A) catasto fabbricati

Fabbricati siti in LANCIANO in Via Guido Rosato N.48 identificati:

- foglio 26 particella 4397 sub 17 cat A/2
- foglio 26 particella 4397 sub 75 (ex 32 soppressa) cat C/6
- foglio 26 particella 4397 sub 33 cat C/6

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

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

- se il creditore precedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;
- oppure:
- se il creditore precedente 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 precedente 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 precedente 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 precedente ed al G.E.

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso

**I'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali obblazioni 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 catastralmente 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 accettare 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 accettare 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 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziatati, 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).

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno **trenta giorni prima dell'udienza fissata** ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. **per il giorno del 14/10/2025**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi.

Entro il medesimo termine di 30 giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. l'esperto provvederà al deposito, in modalità telematica PCT, della relazione tecnica estimativa con relativi allegati. A tale fine, all'interno della cd "busta telematica" che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy (epurata dei dati sensibili) nonché gli allegati sopra identificati, avendo cura di seguire le "indicazioni tecniche per gli esperti stimatori relativamente alla documentazione della perizia di stima da depositare telematicamente" consultabili in cancelleria. Dovrà altresì essere allegato in formato .rtf o word.zip un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziatati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. Manifesto d'asta).

## **2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA**

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

- L'Istituto Vendite Giudiziarie stabiliva per il giorno **10/07/2024** alle ore **9:30** di effettuare l'accesso agli immobili oggetto di pignoramento in **Lanciano** alla **via Rosato N.48**.
- Il giorno **10/07/2024** in **Lanciano** alle ore **09:30**, con ritrovo presso l'immobile sottoposto a pignoramento con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. XXXXXXXXXX, il sottoscritto ha provveduto al sopralluogo per dare inizio operazioni peritali procedendo alle rilevazioni metriche e fotografiche necessarie.

**Di seguito si riporta uno stralcio del rapporto finale del 1<sup>a</sup> sopralluogo redatto dal Funzionario IVG:**

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

Per quanto sopra, il giorno 10/07/2025 - ORE 09:30 E SEGUENTI, il sottoscritto, nella sua qualità di Funzionario IVG, si è recato all'indirizzo in atti unitamente al nominato CTU il quale ha proceduto alla certa individuazione del compendio pignorato.

Qui giunto ha avuto la presenza del Sig. XXXXXXXXXX il quale prontamente ha permesso l'accesso agli immobili per le attività demandate. Sul posto è stato altresì presente il Dott. XXXXXXXX, quale advisor nella incardinata procedura di liquidazione controllata avente R.G. 11/2025.

Il Sig. XXXXX rimarca la disponibilità della coniuge (non esecutata) a vendere in maniera congiunta gli immobili oggetto di pignoramento in seno alla procedura di liquidazione controllata.

Gli immobili risultano essere detenuti dall'esecutato XXXXXXXXXX, ivi residente unitamente alla coniuge XXXXXXXXXX, comproprietaria.

Il Sig. XXXXX si è reso disponibile a permettere gli eventuali accessi futuri previo avviso telefonico al recapito fornito.

Il CTU ha proceduto ai rilievi metrici e fotografici necessari allo svolgimento dell'incarico ricevuto. Si allega il verbale di ricognizione redatto in loco.

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

### 3. RISPOSTE AI QUESITI:

#### Primo quesito

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

Gli immobili sottoposti a pignoramento ubicati in zona centrale della città di Lanciano, sono destinati attualmente in catasto una unità ad abitazione e due unità a garage, considerando che nel verbale di pignoramento un garage aveva destinazione catastale C2 (magazzino) - foglio 26 particella 4397 sub 32 soppressa ora sub 75 cat C/6. La variazione della destinazione è avvenuta in data 09/01/2020 prot CH0001520 in atti dal 10/01/20 antecedente al verbale di pignoramento immobili avvenuto in data 19/12/2024. Nella relazione notarile, redatta dal notaio XXXXXXXX, alla 1<sup>a</sup> pagina è citata la soppressione.

A parere del sottoscritto CTU, ed in considerazione di quanto richiesto dal G.E. si procederà alla formazione di N.2 lotti che si identificano come di seguito:

#### LOTTO N.1

- 1) **IMMOBILE** fabbricati LANCIANO ubicato in via Guido Rosato N.48 di proprietà del sig. XXXXXXXXXX (**ESECUTATO**) nato a XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXX) **proprietario**, per ½ in regime di separazione dei beni e **proprietario** per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX, censito come di seguito:

**N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 26 particella 4397 sub 17** categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, sup. totale mq. 170 - rendita 596,51 euro Scala 1 Interno 13 Piano 3 via Guido Rosato N.48; confinante con il sub 16 e sub 18 ed affaccio su Via Guido Rosato

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



2) **IMMOBILE** FABBRICATI ubicato in Via Guido Rosato di proprietà del **Sig. XXXXXXXXXX (ESECUTATO)** nato a XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX) **proprietario**, per ½ in regime di separazione dei beni e **proprietario** per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX, censito come di seguito:  
**N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 26 particella 4397 sub 33** categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, rendita 151,01euro Scala 1 piano S1 via Guido Rosato N.48; confinante con sub 75 (ex 32 soppressa stessa ditta esecutata), sub 34 e area di manovra;

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

### LOTTO N.2

1) **IMMOBILE** FABBRICATI ubicato in via Guido Rosato di proprietà del **sig. XXXXXXXXXX (ESECUTATO)** nato a XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX) **proprietario**, per ½ in regime di separazione dei beni e **proprietario** per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX, censito come di seguito:

**N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 26 particella 4397 sub 75 (ex 32 soppressa)** categoria C/6, classe 3, consistenza 62 mq, rendita 275,37 euro piano S1 via Guido Rosato N.48; confinante con sub 31, sub 33 (stessa ditta esecutata) e area di manovra;

**presso l'Agenzia delle Entrate in data 14/01/2021 è stato registrato il contratto di comodato n. 44/3/2021, depositato in modalità cartacea, e relativo all'unità immobiliare N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Fg. 26, Pt. 4397, Sub. 75 (ex 32).**

L'accesso a tutte le unità immobiliari avviene dalla **via Guido Rosato**.

## Secondo quesito

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

### DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI PIGNORATI

Trattasi di immobili costruiti fine anni '90 ed inizio anni 2000 ed è composto da 3 unità immobiliari come di seguito descritto:

#### LOTTO N.1

- **USO ABITAZIONE** - **N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 26 particella 4397 sub 17** - proprietà **Sig. XXXXXXXXXX proprietario**, per ½ in regime di separazione dei beni e **proprietario** per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX;

L'immobile secondo il PRG vigente trovasi in Zona B2 - Residenziale di

completamento-urbana intensiva - B2.1 - PRG approvato con Deliberazione C.C. n.116 del 28.12.2018 BURA n.12 del 20.03.2019 e non è interessato dagli usi civici.

Appartamento posto al piano terzo di un fabbricato a 4 piani oltre il piano sottotetto ed il piano terra con destinazione commerciale + 1 piano sottostrada adibito a garages e locale commerciale con tipologia di "palazzina con condominio"; l'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare, vi si accede mediante androne di ingresso posto al piano terra più gradinata ed ascensore, comuni anche ad altre unità immobiliari, orientato a sud/es. L'appartamento è molto luminoso; allo stato attuale è occupato dal proprietario, la superficie totale linda è di mq. 161,00 circa per il piano di abitazione oltre mq. 41circa di balconi; l'abitazione è formata da un ingresso soggiorno, cucina, da 3 camere di cui due matrimoniali, da uno studio e due disimpegni oltre due bagni di cui uno anche lavanderia.

Le finestre sono tutte in legno massello con doppio vetro e tapparelle in plastica. Il portone di ingresso del tipo blindato. Le porte interne in legno tamburato.

Il bene è dotato di impianto videocitofonico, l'impianto elettrico sottotraccia risulta fornito da un adeguato numero di punti luce.

Impianto termico: caldaia autonoma, sono installati gli elementi radianti in alluminio, l'impianto è funzionante.

Gli Impianti, per quanto è stato possibile ispezionare, risultano a norma secondo le normative vigenti.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di laterizio, idem i tramezzi.

Le pareti sono intonacate a cemento e tinteggiate, i pavimenti sono in parquet, tranne nei bagni dove sono in ceramica.

Nei bagni i pezzi igienici sono quelli classici: Lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno.

Altezza del piano è di mt. 3.00.

L'immobile trovasi in ottimo stato di conservazione internamente, e, per quanto è stato possibile ispezionare, non si notano ammaloramenti nelle pareti; esternamente tutto il fabbricato è in un buono stato di manutenzione.

#### **- USO GARAGE N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 26 particella 4397**

**sub 33** categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, rendita 151,01euro Scala 1 piano S1 via Guido Rosato N.48 - proprietà **sig. XXXXXXXXX proprietario**, per ½ in regime di separazione dei beni e **proprietario** per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXX.

Locale ad uso garage posto al piano interrato, limitrofo al sub 32, l'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare e vi si accede direttamente da via Guido Rosato ed area di manovra interna, orientato a sud, è illuminato indirettamente da una piccola finestra (illuminazione scarsa), la superficie totale linda del **garage è di mq. 36,00** circa.

La finestra è in ferro con vetro, porta del garage del tipo basculante.

Il bene è dotato di un impianto elettrico sottotraccia risulta fornito da un adeguato numero di punti luce, per quanto è stato possibile ispezionare, risulta a norma secondo le normative vigenti.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di laterizio.

Le pareti interne sono intonacate a cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Risulta un Wc con lavabo e tazza e porta tamburata.

Altezza del piano è di mt. 3.00.

L'immobile internamente trovasi in buono stato di conservazione, per quanto è stato possibile ispezionare si notano piccoli ammaloramenti e lesione in una parete.

## LOTTO N.2

- **USO GARAGE N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 26 particella 4397 sub 75 (ex 32 soppressa)** categoria C/6, classe 3, consistenza 62 mq, rendita 275,37 euro piano S1 via Guido Rosato N.48 - proprietà **sig. XXXXXXXXXXXX proprietario**, per ½ in regime di separazione dei beni e **proprietario** per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXXXX;

Locale ad uso garage posto al piano interrato, l'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare e vi si accede direttamente da via Guido Rosato ed area di manovra interna, orientato a sud, è illuminato indirettamente da due finestre (illuminazione scarsa), la superficie totale londa del **garage è di mq. 63,00 circa**.

Le finestre sono tutte in ferro con vetro, porta del garage del tipo basculante.

Il bene è dotato di un impianto elettrico sottotraccia risulta fornito da un adeguato numero di punti luce, per quanto è stato possibile ispezionare, risulta a norma secondo le normative vigenti.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di laterizio.

Le pareti interne sono intonacate a cemento, i pavimenti sono in ceramica.

Altezza del piano è di mt. 3.00.

L'immobile internamente trovasi in buono stato di conservazione, per quanto è stato possibile ispezionare non si notano ammaloramenti nelle pareti.

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

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

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

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

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

ed E.

Nello specifico, per la cessione delle abitazioni la nuova formulazione dell'art. 10, comma 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/19721, introduce, a decorrere dal 26 giugno 2022, significative novità nel regime IVA in particolare, la nuova disciplina prevede un generale regime di esenzione da IVA, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro, ad eccezione delle specifiche ipotesi, di seguito indicate, per le quali la cessione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, oppure su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita.

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

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

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

## Terzo quesito

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

Nel Comune di Lanciano nel centro urbano era obbligatorio presentare domanda per edificare già negli anni 1930 e nello specifico la costruzione è tra fine anni '90 ed inizio anni 2000

## Quarto quesito

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

**n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.**

È stata fatta richiesta di accesso agli atti via pec in data 02/07/2024 presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lanciano, ed acquisita tramite registrazione al protocollo n. 38558 del 02-07-2025;

Non risultano state presentate pratiche di condono.

Riassumo in questa sezione i riferimenti delle pratiche edilizie ritrovate, risultano essere i seguenti:

#### **Riassunto delle pratiche edilizie**

1. Concessione Edilizia N.755 del 05/12/1997
2. Concessione Edilizia N.169 del 01/04/1998
3. Concessione Edilizia N.25 del 04/02/2000
4. Autorizzazione di Agibilità N.23 del 13/04/2000

**Foglio 26 particella 4397 sub 17 - 75 (ex 32 soppressa) - 33:**

## **Quinto quesito**

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

Gli immobili in questione sono **fabbricati** ricadenti in zona edificabile B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva - B2.1, la particella interessata n. 4397 sub 17 - 75 (ex 32 soppressa) e 33 del foglio di mappa n. 26 ricadono secondo la definizione del vigente strumento urbanistico in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva - B2.1 - approvato con Deliberazione C.C. n.116 del 28.12.2018 BURA n.12 del 20.03.2019.

**USI CIVICI:** in riferimento alla mia richiesta via Pec al Comune di Lanciano in data 01/07/2024 con Notifica avvenuta registrazione protocollo n. 40038 del 01-07-2024 risulta che le particelle suddette non sono interessate dagli usi civici

## **Sesto quesito**

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

## Dati Catastali:

- 1) **N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 26 particella 4397 sub 17** categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, sup. totale mq. 170 - rendita 596,51 euro Scala 1 Interno 13 Piano 3 via Guido Rosato N.48; confinante con il sub 16 e sub 18 ed affaccio su Via Guido Rosato;
- 2) **N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 26 particella 4397 sub 75 (ex 32 soppressa)** categoria C/6, classe 3, consistenza 62 mq, rendita 275,37 euro piano S1 via Guido Rosato N.48; confinante con sub 31, sub 33 (stessa ditta esecutata) e area di manovra;
- 3) **N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 26 particella 4397 sub 33** categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, rendita 151,01 euro Scala 1 piano S1 via Guido Rosato N.48; confinante con sub 75 (ex 32 soppressa stessa ditta esecutata), sub 34 e area di manovra

Lo scrivente visto lo stato rilevato e la rappresentazione grafica catastale ritiene che tutti gli immobili siano conformi allo stato di fatto, eccettuate piccolissime difformità che non vanno a cambiare sostanzialmente la rendita catastale e la vendita degli immobili.

## Settimo quesito

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

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

a) **1°- atto di compravendita** notaio XXXXXXXXX del 01/12/1999 N. 77086 di rep. reg a Lanciano il 09/12/1999 al n. 2176. e risulta acquistato dai coniugi nel seguente modo:

-XXXXXXXXXX, diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale;  
-XXXXXXXXXX, diritto di proprietà per la quota di  $\frac{1}{2}$  in regime di comunione legale;

b) **2°- separazione dei beni** notaio XXXXXXXXXXXX del 01/09/2014 N. 69183 di rep. reg a Lanciano il 23/09/2014 al n. 2359 serie 1T e risulta che i coniugi XXXXXXXXXX e la sig.ra XXXXXXXXXX hanno dichiarato di scegliere il regime di separazione dei beni come risulta annotato anche nell'atto di matrimonio aggiornato.

c) **3°- atto di compravendita** notaio XXXXXXXXXXXX del 29/09/2014 N. 69268 dove risulta che la sig.ra XXXXXXXXXX vende al sig. XXXXXXXXXX la proprietà pari ad  $\frac{1}{2}$  a lei intestata.

## **PRECISAZIONI:**

il sottoscritto vista la visura catastale al **momento del pignoramento** precisa che:  
-in seguito alla separazione dei beni (vedi **b)**) non si è provveduto alla voltura e trascrizione dell'atto di separazione e quindi le intestazioni catastali AL MOMENTO DEL PIGNORAMENTO risultavano errate come di seguito riportato: **proprietà Sig. XXXXXXXXXX proprietario**, per ½ in regime di separazione dei beni e **proprietario** per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX (vedasi visure catastali allegate);  
-in seguito a quanto descritto, e per far sì che i beni pignorati potessero essere venduti con l'esatta intestazione, il sottoscritto ha provveduto a presentare all'Agenzia del Territorio di Chieti in data 02/09/2025 **1ª pratica voltura/annotamento PER REGIME DI SEPARAZIONE DEI BENI E - 2ª pratica voltura/annotamento PER UNIFICAZIONE DEI DIRITTI**, aggiornando l'intestazione secondo gli atti ufficiali (vedasi copie degli annotamenti e delle visure aggiornate ad oggi – v. allegato 4), **dove risulta che il sig. XXXXXXXXXX (ESECUTATO) è l'unico intestatario: Proprietà 1/1 in regime di separazione dei beni - pignorati.**

## **Ottavo quesito**

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

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

- Sig. XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX - C.F. XXXXXXXX

Verbale di pignoramento immobili del 25/09/2024 Numero di repertorio 654 notificato da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO trascritto il 19/12/2024 ai nn. 23566/18614 a favore di XXXXXXXXXX Sede ROMA Codice fiscale XXXXXXXXX sui seguenti immobili:

XXXXXXXXXX proprietario per ½ in regime di separazione dei beni e proprietario per ½ in regime di comunione dei beni con XXXXXXXXXX, su appartamento di tipo civile e accessori in LANCIANO (CH)

**Foglio 26 Particella 4397 Subalterno 17** Natura A2 Consistenza 7 vani -

**Foglio 26 particella 4397 sub 75 (ex 32 soppressa)** Natura C/6, classe 3, consistenza 62 mq

**Foglio 26 particella 4397 sub 33** Natura C/6, classe 3, consistenza 34 mq

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

**ISCRIZIONE** NN. 15530/1523 del 22/10/2014 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 29/09/2014 Numero di repertorio 69269/17224 Notaio XXXXXXXXXXXX

A favore di XXXXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXX (Domicilio ipotecario eletto XXXXXXXXXXXX),

contro XXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX capitale € 175.000,00 Totale € 315.000,00 Durata 14 anni

Grava su Lanciano Foglio 26 Particella 4397 Sub. 17 Particella 4397 Sub. 32 Particella 4397 Sub. 33

**TRASCRIZIONE** NN. 23566/18614 del 19/12/2024 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 25/09/2024 Numero di repertorio 654 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH)

A favore di XXXXXXXXXX Sede XXXX Codice fiscale XXXXXXXX (Richiedente: XXXXXXXXXX VIA XXXXXX), contro XXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXX

Grava su Lanciano Foglio 26 Particella 4397 Sub. 17 Particella 4397 Sub. 32 Particella 4397 Sub. 33

## Nono quesito

*Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

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

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

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

Come detto in precedenza, in considerazione della natura, qualità e della destinazione degli immobili in oggetto (n.1 appartamento e n. 2 locali garages, al fine di rispettare la loro omogeneità e delle problematiche per l'accorpamento degli immobili, si ritiene che per la vendita essi debbano **formare N.2 lotti**.

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



## LOTTO N.1:

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
	[mq]		
Locale ad uso <b>abitazione</b> f.26 part. 4397 <b>Sub 17</b> P. 3	161	1	161
Locale ad uso <b>ripostiglio</b> f.26 part.4397 <b>Sub 33</b>	36,00	1,00	36,00
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>197,00</b>		<b>197,00</b>

a) locale abitazione sub 17 (valori: media)

							STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO				
Super. Comm. Raggua gliata	Valore da indagini di mercato	Valore O.M.I. €/mq	coeff. Panora- micità	coeff. Ragg. Stato conserv	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzia vizi occulti	coeffic. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO	
161,00	1.700,00	1.200,00	0.98	1,00	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	<b>€ 231.115,50</b>	

b) locale garage sub 33 (valori: media)

							STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO				
Super. Comm. Raggua gliata	Valore da indagini di mercato	Valore O.M.I. €/mq	coeff. Panora- micità	coeff. Ragg. Stato conserv	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzia vizi occulti	coeffic. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO	
36,00	870	780	0.98	1,00	1,00	0.85	0,95	0.85	1,00	<b>€ 28.215,00</b>	

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 259.400,00**

(diconsi euro Duecentocinquantanovemilaquattrocento)



**ASTE  
GIUDIZIARIE**  
**LOTTO N.2:**

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
	[mq]		
Locale ad uso <b>garage</b> f.26 part.4397 <b>Sub 75 ex 32 soppressa</b>	63,00	1,00	63,00
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>63,00</b>		<b>63,00</b>

a) locale garage sub 75 (valori: media)

STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO										
Super. Comm. Raggua gliata	Valore da indagini di mercato	Valore O.M.I. €/mq	coeff. Panora- micità	coeff. Ragg. Stato conserv	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzia vizi occulti	coeffic. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
63,00	870	780	0.98	1,00	1,00	0.85	0,95	0.85	1,00	<b>€ 49.376,25</b>

PREZZO A BASE D'ASTA: **€ 49.300,00** (diconsi euro Quarantanove milatrecento/00)

## Decimo quesito

*Provveda l'esperto a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale.*

**LOTTO N.1:** costituito da Appartamento posto al piano terzo e di n.1 garage al piano S1 di un fabbricato a 4 piani oltre il piano sottotetto ed il piano terra con destinazione commerciale + 1 piano sottostada adibito a garages e locale commerciale, secondo il PRG vigente ricadente in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva B2.1.

**N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 26 particella 4397 sub 17** categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, sup. totale mq. 170 - rendita 596,51 euro Scala 1 Interno 13 Piano 3 via Guido Rosato N.48; confinante con il sub 16 e sub 18 ed affaccio su Via Guido Rosato;

**N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 26 particella 4397 sub 33** categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, rendita 151,01 euro Scala 1 piano S1 via Guido Rosato N.48; confinante con sub 75 (ex 32 soppressa stessa ditta esecutata), sub 34 e area di manovra;

tutti risultano essere in uso dal proprietario ivi residente – **superficie commerciale mq. 197,00;**

**VALORE LOTTO**

**A detrarre costi per le difformità rilevate**

**VALORE FINALE LOTTO 1**

**€. 259.400,00**

**€. 0,00**

**€. 259.400,00**

**LOTTO N.2:** costituito da n.1 garage al piano S1 di un fabbricato a 4 piani oltre il piano sottotetto ed il piano terra con destinazione commerciale + 1 piano sottostarada adibito a garages e locale commerciale, secondo il PRG vigente ricadente in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva B2.1.

**N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 26 particella 4397 sub 75 (ex 32 soppressa)**

categoria C/6, classe 3, consistenza 62 mq, rendita 275,37 euro piano S1 via Guido Rosato N.48; confinante con sub 31, sub 33 (stessa ditta esecutata) e area di manovra;

risulta essere in uso dal proprietario ivi residente – **superficie commerciale mq. 63,00;**

<b>VALORE LOTTO</b>	€. 49.300,00
<b>A detrarre costi per le difformità rilevate</b>	€. 0,00
<b>VALORE FINALE LOTTO 2</b>	€. 49.300,00

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

## Undicesimo quesito

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

### STATO DI POSSESSO DEL BENE

**LOTTO 1:** foglio 26 particella 4397 sub 17 e 33 abitazione e garage – nella disponibilità dell'esecutato

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

Foglio 26 particella 4397 sub 17 abitazione €. 600,00/mese

Foglio 26 particella 4397 sub 33 garage €. 80,00/mese

**LOTTO 2:** foglio 26 particella 4397 sub 75 garage – nella disponibilità dell'esecutato

**LOCAZIONI:** L'Agenzia delle entrate di Lanciano con Istanza di accesso agli atti in data 02/07/2025 prot. 72516 per la verifica di eventuali locazioni ed altro registrati rispondeva via pec il giorno 09/07/2025 **che in data 14/01/2021 è stato registrato, a nome dell'esecutato, il contratto di comodato n. 44/3/2021, depositato in modalità cartacea, e relativo all'unità immobiliare N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Fg. 26, Pt. 4397, Sub. 75 (ex 32)**

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

Foglio 26 particella 4397 sub 75 garage €. 140,00/mese

**USI CIVICI:** in riferimento alla mia richiesta via Pec al Comune di Lanciano in data 02/07/2024 con Notifica avvenuta registrazione protocollo N° 38558 del 02-07-2025 risulta che le particelle suddette non sono interessate dagli usi civici.

**CONDOMINIO:** da accertamento presso l'Amministratore pro-tempore del condominio "XXXXXXXXX" fatta via mail il 25/07/2025 circa la verifica della posizione debitaria nei confronti del condominio dell'esecutato ed in riferimento agli immobili pignorati, l'Amministratore ha così risposto via mail in data 28/07/2025: Saldo al 31/12/2024 di € 836,20 - Preventivo dal 01/01/2025 al 31/07/2025 di € 554,46 per un totale di € 1.390,66.

## Dodicesimo quesito

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

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

## Tredicesimo quesito

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

Documentazione in allegato.

## Quattordicesimo quesito

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



## RIEPILOGO DESCRIZIONE PER AVVISO D'ASTA ALLEGATO N. 10

### LOTTO N.1:

costituito da appartamento posto al piano terzo e di n.1 garage al piano S1di un fabbricato a 4 piani oltre il piano sottotetto ed il piano terra con destinazione commerciale + 1 piano sottostrada adibito a garages e locale commerciale, secondo il PRG vigente ricadente in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva B2.1.

- **N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 26 particella 4397 sub 17** categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, sup. totale mq. 170 - rendita 596,51 euro Scala 1 Interno 13 Piano 3 via Guido Rosato N.48; confinante con il sub 16 e sub 18 ed affaccio su Via Guido Rosato - superficie linda mq. 161,00;
- **N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 26 particella 4397 sub 33** categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, rendita 151,01 euro Scala 1 piano S1 via Guido Rosato N.48; confinante con sub 75 (ex 32 soppressa stessa ditta esecutata), sub 34 e area di manovra - superficie mq. 36,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA**

**€. 259.400,00**

### LOTTO N.2:

costituito da n.1 garage al piano S1di un fabbricato a 4 piani oltre il piano sottotetto ed il piano terra con destinazione commerciale + 1 piano sottostrada adibito a garages e locale commerciale, secondo il PRG vigente ricadente in Zona B2 - Residenziale di completamento-urbana intensiva B2.1.

- **N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 26 particella 4397 sub 75 (ex 32 soppressa)** categoria C/6, classe 3, consistenza 62 mq, rendita 275,37 euro piano S1 via Guido Rosato N.48; confinante con sub 31, sub 33 (stessa ditta esecutata) e area di manovra - superficie linda mq. 63,00

**PREZZO A BASE D'ASTA**

**€. 49.300,00**

#### Quantificazione dei costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILI N.2 x €.149,00	€ 298,00
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 1 X €. 294,00	€ 294,00
TASSA IPOT. IPOTECA VOLONT, GIUDIZ, ANNOTAM 1X €.35,00	€ 35,00
IMPOSTA GIUD ECC minimo €. 94 x 1	€ 94,00
IMPOSTA DI BOLLO 1X €. 59	€ 59,00
ONORARIO E VARIE x 2 lotto	€ 1.500,00
<b>Total spese</b>	<b>€ 2.280,00</b>





## SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 54/2024 R.G.E.

Promossa da **XXXXXXXXXX**

**Nei confronti di XXXXXXXXXX**

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

Recapito via Fiume C/o Tribunale

Recapito Via Petragnani, 8 - Lanciano

**LOTTO N.1**

**Prezzo base d'asta € 259.400,00**

Comune di	Lanciano (CH)
Prov.	CH
Indirizzo	Via Guido Rosato N.48
Zona	Semicentrale – in via Guido Rosato – zona Poste Centrali - Agenzia delle Entrate

**LOTTO N.1 USO ABITAZIONE e GARAGE – via Guido Rosato, 48**

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati**

Superficie Abitazione e garages	mq 197,00						
Anno di costruzione	2000	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso		Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	X	Sufficiente	Scarso		Pessimo
Impianto elettrico	A norma da rev	X	Non a norma	Impianto termico	X	Autonon funz	centralizzato
Impianti	Idrico/ fognario /caldaia						
Stato dell'immobile	Libero	Locato		Altro		abitato	X
Legge 47/85 e successive							
Vendite successive al pignoramento							
Altri dati							

**Diritti**

Piena Proprietà	x	Quota	100%
Nuda Proprietà		Quota	
Usufrutto		Quota	
Altro		Quota	
Convenzione matrimoniale	Separaz. dei beni (x)	Bene comune	Bene personale
	x		x



ASTE GIUDIZIARIE®		SPOSATO X	
	XXXXXXXXXX	CEL/NUB	
		SEPAR	
		DIVORZ	

VEDI ALLEGATI

### Immobili Pertinenze

Appartamento	X
casa isolata	
Ufficio	
Locali commerciali	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Casa a schiera	

Aree scoperte	
Autorimessa	X
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

### Dati catastali: per i fabbricati

#### Precedenti identificativi CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Qualità	Clas	Superficie Are	Redd.agr.	Redd.dom
26	4397					

#### Identificativi attuali NCEU:

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale m <sup>2</sup>	Rendita €
26	4397	17	A2	3	7 vani	170	596,51
26	4397	33	C6	3	34 m <sup>2</sup>	38 m <sup>2</sup>	151,01

#### Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni

Nota	N° reg. part/gen	Data	
ISCRIZIONE	RP 1523 - RG 15530	22/10/2014 Ip. Vol XXXX	Part. 4397 sub 17 e 33
TRASCRIZIONE PIGN,	RP 18614 - RG 23566	19/12/2024 Trib Lanciano - pignoram.	Part. 4397 sub 17 e 33

### LOTTO N.2

Prezzo base d'asta **€ 49.300,00**

Comune di	Lanciano (CH)
Prov.	CH
Indirizzo	Via Guido Rosato N.48
Zona	Semicentrale – in via Guido Rosato – zona Poste Centrali - Agenzia delle Entrate

### LOTTO N.2 USO GARAGE – via Guido Rosato, 48

#### Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie garage	mq 63,00
Anno di costruzione	2000
	Anno di ultima ristrutturazione

Stato di manutenzione	Ottimo		Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono	X	Sufficiente	Scarso	Pessimo	
Impianto elettrico	A norma da rev	X	Non a norma		Impianto termico	X	Autonon funz	centralizzato
Impianti	Idrico/ fognario /caldaia							
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro		abitato	X
Legge 47/85 e successive								
Vendite successive al pignoramento								
Altri dati								

### Diritti

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

### Immobili Pertinenze

Appartamento	
casa isolata	
Ufficio	
Locali commerciali	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Casa a schiera	

Aree scoperte	
Autorimessa	X
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

### Dati catastali: per i fabbricati

#### Precedenti identificativi CATASTO TERRENI

Foglio	Particella	Qualità	Clas	Superficie Are	Redd.agr.	Redd.dom
26	4397					

#### Identificativi attuali NCEU:

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale m <sup>2</sup>	Rendita €
26	4397	75 (ex 32)	C6	3	62 m <sup>2</sup>	68 m <sup>2</sup>	275,37

**Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni**

Nota	N° reg. part/gen	Data	
ISCRIZIONE	RP 1523 - RG 15530	22/10/2014 Ip. Vol XXXX	Part. 4397 sub 32 ora 75
TRASCRIZIONE PIGN.	RP 18614 - RG 23566	19/12/2024 Trib Lanciano - pignoram.	Part. 4397 sub 32 ora 75

## Quindicesimo quesito

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

Nell'ALLEGATO N.11 è presente quanto richiesto

## Sedicesimo quesito

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

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

Nell'ALLEGATO N.12 è presente quanto richiesto

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

Lanciano, 22/10/2025

IL C.T.U.  
Geom. Pino CICALINI



**ALLEGATI: Vedasi perizia principale del 05/09/2025**

Allegato n. 1 Certificazione notarile -Notaio XXXXXXXXX;

Allegato n. 2 Atto di pignoramento;

Allegato n.3 Stato Civile -Estratti di riassunto degli atti di matrimonio;

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

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

Allegato n.6 Accesso agli atti presso enti pubblici;

Allegato n.7 Documentazione fotografica;

Allegato n.8 Ispezioni ipotecarie e trascrizioni;

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

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

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

Allegato n.12 Check list proc.es. N. 54-2024 dei principali controlli effettuati - descrizione lotti.

