



**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**



ING. ITALO BONA

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

E-mail: [bona@studiobona.it](mailto:bona@studiobona.it) Pec: italo.bona@ingpec.eu

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Tribunale Ordinario di Lanciano  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

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

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO  
PER PROCESSO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE  
N° 63/2024 R.G.E.  
XXXXXXXXXXXX CONTRO XXXXXXXXXXXX  
UDIENZA 14/10/2025**

Lanciano, 04/07/2025



Il Consulente Tecnico  
Ing. Italo Bona

## Sommario

1. Premessa .....	3
2.Svolgimento delle operazioni di consulenza .....	7
Primo quesito.....	8
Secondo quesito.....	9
Terzo quesito.....	11
Quarto quesito .....	11
Quinto quesito.....	12
Sesto quesito .....	12
Settimo quesito .....	13
Ottavo quesito .....	13
Nono quesito.....	15
Decimo quesito.....	16
Undicesimo quesito .....	18
Dodicesimo quesito .....	19
Tredicesimo quesito.....	19
Quattordicesimo quesito .....	19
Riepilogo descrizione per avviso d'asta allegato n. 10.....	19
SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA .....	21
Quindicesimo quesito.....	23
Sedicesimo quesito.....	23



**1. PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Italo BONA, libero professionista con studio in Lanciano alla Via Petragrani n. 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti con il n. 334 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 01/04/25 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 27/11/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti il 12/02/2025 ai Nrg. 2551 Nrp. 2011 – con proc. al n. R.G.E. 63/2024, la XXXXXXXXXX richiede al Tribunale di Lanciano l'espropriazione dei seguenti cespiti intestati a:

**1) XXXXXXXXXX proprietaria:****A) catasto fabbricati**

Fabbricato sito in Casoli in via Contrada Verratti n. SNC, identificato al foglio 20, particella 4095 sub 2 - cat A/3 cl 1 - consistenza 7 vani, sup. mq 196, piano T-1-2, rendita: € 361,52;

**B) catasto fabbricati**

Fabbricato sito in Casoli in via Contrada Verratti n. SNC, identificato al foglio 20, particella 4095 sub 3 - cat C/6 cl 1, sup. mq 19, piano T, rendita: € 24,79;

**C) catasto terreni**

Terreno sito in Casoli in via Contrada Verratti n. SNC, identificato al foglio 20, particella 4071:

Porz AA: Qualità classe seminativo 01, sup. 22 are 34 ca, reddito dominicale: € 24,79, reddito agrario: € 8,08

Porz AB: Qualità classe uliveto 02, sup. 04 are, 31 ca, reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario: € 0,89;

Totale: sup. 26 are 65 ca, redditi: Dominicale € 19,35, Agrario € 8,97;

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

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

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;*
- se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione*

a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

Nel secondo caso (certificazione notarile sostitutiva), l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati:

- se la certificazione risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento.

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

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

- 1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegato alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;
- 3) ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;
- 4) ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. **In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della**



quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
- 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 alleggi e comunque verifichi sempre la data di

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

- 12) ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;
- 13) ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;
- 14) a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;
- 15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori 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 **08/07/2025**,

**(In seguito alla richiesta di proroga il Giudice ha rinviato l'udienza al 14/10/2025 e disposto nuovo termine per il deposito della relazione di stima al 09/07/2025)**, 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. 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 periziati da utilizzarsi nella predisposizione dell'ordinanza di vendita (c.d. Manifesto d'asta).

## 2.SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI DI CONSULENZA

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

- L'Istituto Vendite Giudiziarie stabiliva per il giorno 28/04/2025 alle ore 11.00 di effettuare l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento in Casoli alla via C.da Verratti.
- Il 28/04/2025 alle ore 11.00, con ritrovo presso l'immobile sottoposto a pignoramento con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. Antonello Ferroni, 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 sopralluogo redatto dal Funzionario IVG:

*Il giorno 28/04/2025 – ORE 11:00 E SEGUENTI, il sottoscritto, nella sua qualità di Funzionario IVG, si è recato all'indirizzo in atti unitamente al nominato C.T.U.*

*Qui giunto ha avuto la presenza del Sig. XXXXXXXXXX, t.q. figlio dell'esecutata, il quale prontamente ha permesso l'accesso agli immobili per le attività demandate. Il compendio è costituito da immobile adibito a civile abitazione con annesso locale cantina e locale garage nonché terreno, adiacente l'abitazione, in parte coltivato ad uliveti ed in parte seminativo.*

*L'immobile costituisce abitazione principale dell'esecutata ivi residente unitamente al coniuge ed al rinvenuto figlio. L'immobile si presenta in carente stato manutentivo con presenza di infiltrazioni d'acqua ed ammaloramento delle pareti in più punti.*

*Si rileva che il locale cantina posto a piano terra risulta essere comunicante con altro locale, non oggetto di pignoramento, avente medesimo accesso.*

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

*Il Sig. XXXXXXXXXX si rende personalmente disponibile a permettere gli eventuali accessi futuri previo avviso telefonico al recapito fornito.*

*Inoltre ho verificato quanto richiestomi nel mandato recandomi presso il Catasto di Chieti, la conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti ed il Comune di Casoli, 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 sono ubicati in Zona E1, Agricola Normale. L'abitazione, in particolare, versa in pessimo stato di conservazione. In considerazione della natura e della destinazione dei beni (abitazione, autorimessa e terreno) si ritiene che per la successiva vendita sarà necessario procedere alla formazione di un unico lotto, che si identifica come di seguito:

- 1) **IMMOBILE** ubicato in via Contrada Verratti di proprietà della **sig.ra XXXXXXXXXXXX (ESECUTATA)** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **nuda proprietà 1/1** censito come di seguito:

a) **N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 2** categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, sup. totale mq. 196 rendita 361,52 euro piano T-1-2 via Contrada Verratti s.n.c; confinante con le particelle n.ri 390, 4070, 4071 e in perfetta aderenza sia con il locale autorimessa sito nella particella n. 4095 al sub 3 che con altro fabbricato sito nella particella 54; l'immobile è utilizzato e occupato.

**Risulta, un contratto di comodato gratuito ad uso abitativo ai sensi degli artt. 1803 e seguenti C.C registrato al n. 217 serie 3 del 13/03/2019 presso l'Agenzia delle Entrate a favore di XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, residente in XXXXXXXX (XX) XXXXXXXX, C.F. XXXXXXXXXXXX;**

- 2) **IMMOBILE** ubicato in via Contrada Verratti di proprietà della **sig.ra XXXXXXXXXXXX (ESECUTATA)** nata [REDACTED] il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) **nuda proprietà 1/1** censito come di seguito:

b) **N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 3** categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, sup. totale mq. 19 rendita 24,79 euro piano T via Contrada Verratti s.n.c; confinante in perfetta aderenza con l'immobile sito nella particella n. 4095 al sub 2 e con le particelle n.ri 54,4070 e 4071;  
l'immobile è utilizzato e occupato.

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

- 3) **IMMOBILE** ubicato in via Contrada Verratti di proprietà della **sig.ra XXXXXXXXXXXX (ESECUTATA)** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) **proprietà 1/1 Regime: bene personale** censito come di seguito:

c) **N.C.T. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4071**

Porz AA: Qualità classe seminativo 01, sup. 22 are 34 ca, reddito dominicale: € 24,79, reddito agrario: € 8,08

Porz AB: Qualità classe uliveto 02, sup. 04 are, 31 ca, reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario: € 0,89;

Totale: sup. 26 are 65 ca, redditi: Dominicale € 19,35, Agrario € 8,97;  
via Contrada Verratti s.n.c;

confinante con le particelle n.ri 109, 390, 406, 407, 4021, 4033, 4069, 4070, 4095; l'immobile è utilizzato e coltivato.

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

### 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

#### USO ABITAZIONE - N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 2:

Il fabbricato si trova in Zona E1, Agricola Normale. Trattasi di immobile posto tra piano terra, piano primo e piano secondo (sottotetto) di un edificio a più piani con tipologia di "fabbricato unifamiliare". L'immobile interessato è geometricamente di forma pressoché rettangolare e l'ingresso avviene tramite la Strada Contrada Verratti, proseguendo lungo una via di accesso che conduce alla corte esterna antistante l'edificio, dove è situato il portone in legno orientato a sud. L'immobile è sufficientemente illuminato e presenta tutti gli allacci alla rete elettrica, di distribuzione idrica e fognaria, oltre che tutti gli impianti. Allo stato attuale è utilizzato e occupato. La superficie totale lorda catastale è di mq. 196,00 di cui circa mq. 155,80 calpestabile. Al Piano Terra presenta, frontalmente al portone d'ingresso, una scala per l'accesso ai piani superiori dove alla sua sinistra è presente una sala e alla sua destra ci sono i locali soggiorno e cucina. Attraverso quest'ultima si accede ai locali cantina e ad un W.C.

Esternamente all'ingresso, sulla sinistra, è presente un locale cantina a cui si accede attraverso una porta esterna in legno e con finestra in alluminio, **che risulta essere comunicante con altro locale di altra ditta, non oggetto di pignoramento e avente medesimo accesso** (part. 54).

Al Piano Primo si trovano: il disimpegno, due camere da letto con balconi, un ripostiglio, un bagno con scaldacqua e il terrazzo.

Il piano sottotetto, non abitabile, è utilizzato come locale soffitta.

I tre livelli presentano infissi in legno, intonaci e pavimenti.

I locali presentano una normale dotazione impiantistica ed accessoriaria ad eccezione dell'impianto di riscaldamento, infatti, il piano terra e il piano primo sono dotati di split e il bagno al piano primo dello scaldacqua. Non ci sono caldaia e termosifoni.

Le altezze dei locali sono variabili: al piano terra l'altezza oscilla da un minimo di 2.10 mt a un massimo di 2.70 mt; al piano primo gli ambienti a sinistra della scala sono di altezza pari a 2.40 mt mentre quelli a destra sono di altezza pari a 2.88 mt. Al piano sottotetto l'altezza della porzione destra dell'edificio rispetto alla scala varia da un minimo di 0.90 mt a un massimo di 2.15 mt; l'altezza la porzione sinistra varia da un minimo di 1.50 mt a un massimo di 2.62 mt. La struttura portante è in muratura ordinaria

di mattoni pieni. L'immobile si presenta in carente stato manutentivo con presenza di infiltrazioni d'acqua ed ammaloramento delle pareti in più punti.

**USO AUTORIMESSA - N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 3:**

Il fabbricato si trova in Zona E1, Agricola Normale. Trattasi di immobile posto al piano terra e adiacente all'abitazione nella parte retrostante. La struttura è in muratura mista composta da blocchi in latero-cemento, blocchi in laterizio e mattoni. La copertura si compone di orditura in legno e lamiera grecata. La superficie totale lorda catastale è di mq. 19,00 di cui circa mq. 16,00 calpestabile.

**USO TERRENO - N.C.T. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4071**

Il terreno si trova in Zona E1, Agricola Normale. È adiacente al terreno dove sono situati i suddetti immobili. Si compone di due distinti appezzamenti: uno destinato a seminativo e l'altro ad uliveto. Attualmente risulta utilizzato e coltivato.

La porzione AA seminativo classe 01 ha superficie 22 are e 34 ca, la porzione AB uliveto classe 02 ha superficie 04 are e 31 ca.

Superfici	Netta (mq)	Lorda catastale e/o Raggiungliata (mq)
Abitazione: Piano T-1	101,50	130,20
Abitazione: Piano Sottotetto (mq 65,10 x 1/2 = sup. catastale ragg.)	54,30	32,55
Balconi (mq 3,84 x 1/3 = sup. ragg.)		1,28
<b>Totale</b>	<b>155,80</b>	<b>164,03</b>

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

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

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

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

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

Nello specifico, per la cessione delle abitazioni la nuova formulazione dell'art. 10, comma 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/1972, introduce, a decorrere dal 26 giugno 2022, significative novità nel regime IVA in particolare, la nuova disciplina prevede un

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

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

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

**Pertanto, considerando l'immobile oggetto della presente relazione tecnica non rientrante 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.***

Trattasi di un edificio realizzato anteriormente all'anno 1967 e nello specifico, con ogni probabilità, nei primi anni del 1900 la porzione sinistra rispetto all'ingresso e negli anni 1960 la porzione destra;

#### **Quarto quesito**

***Provveda l'esperto ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.***

Con la risposta ricevuta, che si allega, in data 28/05/2025 dal documento allegato risulta che non esistono atti autorizzativi per l'immobile in questione.

#### **-LOTTO UNICO:**

**-Dall'analisi della comunicazione da parte del Comune di Casoli riguardante la parte urbanistica e considerando l'epoca della costruzione dell'immobile,**



non ci sono i presupposti per affermare che l'immobile sia irregolare sebbene effettuando la sovrapposizione tra il rilievo effettuato in loco e la planimetria catastale risultante in atti, si evidenzia una piccola finestrella non riportata catastalmente ma che comunque non incide sulla rendita catastale (vedasi disegni allegati).

#### 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 un fabbricato con autorimessa + terreno ricadenti in zona agricola normale, come risulta dal CDU ALLEGATO ALLA PEC in data 29/05/2025.

#### 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:

**LOTTO UNICO – IMMOBILE** ubicato in via Contrada Verratti di proprietà della **sig.ra XXXXXXXXXXXX (ESECUTATA)** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) **nuda proprietà 1/1** censito come di seguito:

N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 2 categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, sup. totale mq. 196 rendita 361,52 euro piano T – 1 – 2 via Contrada Verratti n. SNC (All'atto del pignoramento);

**IMMOBILE** ubicato in via Contrada Verratti di proprietà della **sig.ra XXXXXXXXXXXX (ESECUTATA)** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) **nuda proprietà 1/1** censito come di seguito:

N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 3 categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, sup. totale mq. 19 rendita 24,79 euro piano T via Contrada Verratti n. SNC (All'atto del pignoramento);

**IMMOBILE** ubicato in via Contrada Verratti di proprietà della **sig.ra XXXXXXXXXXXX (ESECUTATA)** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXXXX) **proprietà 1/1 Regime: bene personale** censito come di seguito:

N.C.T. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4071

Porz AA: Qualità classe seminativo 01, sup. 22 are 34 ca, reddito dominicale: € 24,79, reddito agrario: € 8,08

Porz AB: Qualità classe uliveto 02, sup. 04 are, 31 ca, reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario: € 0,89;

Totale: sup. 26 are 65 ca, redditi: Dominicale € 19,35, Agrario € 8,97;

via Contrada Verratti n. SNC (All'atto del pignoramento);

Visto lo stato di fatto e le planimetrie esistenti in catasto si è rilevato che non esistono difformità.

È stato notato che, al piano terra dell'abitazione, il locale cantina (posto di fianco all'ingresso principale dell'immobile) risulta essere comunicante con altro locale, non oggetto di pignoramento e avente medesimo accesso.

Pertanto, è necessario prevedere la chiusura del passaggio interno che collega i due locali e l'apertura di una porta esterna per permettere l'accesso all'altra proprietà di altra ditta non oggetto di pignoramento.

Inoltre, XXXXXXXXXX, usufruttuario degli immobili censiti in NCEU fg. 20, p.lla 4095 sub 2 cat A/3 e fg. 20, p.lla 4095 sub 3 cat C/6, risulta deceduto nell'anno 2009; Il sottoscritto CTU ha provveduto alla cancellazione dell'usufrutto gravante sugli 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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione.***

**Proprietà:** Il compendio immobiliare dei beni pignorati sopra descritti sono di piena proprietà dei sig.ri/ditta:

**-(ESECUTATA) XXXXXXXXXX** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX) dopo cancellazione usufrutto piena proprietà 1/1 avvenuta in Catasto in data 13/06/2025;

Viste le proprietà intestate ad unico proprietario non esistono presupposti per un'eventuale divisione dell'immobile.

#### 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.***

#### Verbale di pignoramento

Verbale di pignoramento immobili notificato da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LANCIANO il 27/11/2024 trascritto il 12/02/2025 ai nn. 2551/2011 a favore di XXXXXXXXXX con sede in Venezia Mestre (VE) Codice fiscale XXXXXXXXXX, P.IVA XXXXXXXXXX sui seguenti immobili:

- \* **XXXXXXXXXX (ESECUTATA)** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX (C.F. XXXXXXXXXX) **nuda proprietà 1/1 (dopo cancellazione usufrutto piena proprietà 1/1 avvenuta in Catasto in data 13/06/2025;)** censiti come di seguito:

1. N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 2 categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, sup. totale mq. 196,00 rendita 361,52 euro piano T – 1 – 2 via Contrada Verratti n.SNC;
2. N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 3 categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, sup. totale mq. 19,00 rendita 24,79 euro piano T via Contrada Verratti n.SNC;
3. N.C.T. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4071  
Porz AA: Qualità classe seminativo 01, sup. 22 are 34 ca, reddito dominicale: € 24,79, reddito agrario: € 8,08  
Porz AB: Qualità classe uliveto 02, sup. 04 are, 31 ca, reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario: € 0,89;  
Totale: sup. 26 are 65 ca, redditi: Dominicale € 19,35, Agrario € 8,97;  
via Contrada Verratti n. SNC (All'atto del pignoramento);

### STORIA IPOTECARIA

Dalla data del 01/01/1995 e tutto il giorno 03/07/2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, gli immobili risultano di titolarità di XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXXXX, Codice Fiscale XXXXXXXXXXXX, bene personale precisamente per la quota di 1/1 di piena proprietà dell'immobile riportato al Catasto Terreni Foglio 20 p.lla 549 (attuale Foglio 20 p.lla 4071) e la quota 1/1 di Nuda Proprietà dell'immobile riportato al Catasto Terreni Foglio 20 p.lla 55 (attuale Foglio 20 p.lla 4095), sul quale sono stati edificati gli immobili censiti in N.C.E.U. Foglio 20 p.lla 4095 sub 2 e FI 20 p.lla 4095 sub 3), a lei pervenuti in virtù di

**Atto di Compravendita** per notar Colantonio Giuseppe del 11/10/2006, rep. 206395/39613, trascritto presso la Conservatoria di Chieti addì 25/10/2006 ai nn. 27927/18384 con il quale acquista:

- la quota di 1/1 di Piena Proprietà dell'immobile riportato al Catasto Terreni Foglio 20 p.lla 549 (attuale Foglio 20 p.lla 4071) da XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXXXX il XXXXXX;
- la quota 1/1 di Nuda Proprietà dell'immobile riportato al Catasto Terreni Foglio 20 p.lla 55 (attuale Foglio 20 p.lla 4095) sempre da XXXXXXXXXXXX, gravato da diritto di usufrutto vitalizio in favore del signor XXXXXXXXXXXX nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX e successivamente in favore del coniuge XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX;

**NEL VENTENNIO** le Quote di 1/1 delle unità immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto della seguente formalità pregiudizievole eseguita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti:

Nel ventennio preso in esame gli immobili oggetto di ricerca sono liberi da pesi oneri, vincoli e trascrizioni pregiudizievoli di qualsiasi specie e natura, nonché da iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri, ad eccezione delle seguenti formalità:

**Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Chieti il 17/10/2016 ai nn. 17575/2196 emesso dal Tribunale di Chieti 26/10/2015 per € 50.000,00 a garanzia di € 48.327,84 a favore XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXXXXXX, la quale elegge domicilio presso XXXXXXXXXXXX per Avv. XXXXXXXXXXXX, indirizzo Via XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per il diritto di Nuda Proprietà per la quota 1/1 gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Foglio20 p.IIIa 4095 sub.2 e sub.3;

**Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto ingiuntivo iscritta presso la Conservatoria di Chieti il 02/04/2019 ai nn. 5794/676 emesso dal Tribunale di Lanciano il 05/03/2018 per € 35.000,00 a garanzia di € 23.860,91 a favore XXXXXX con sede in XXXXX, la quale elegge domicilio presso Avv. XXXXXXXX, indirizzo Via XXXXXXXXXXXX, contro XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 gravante sull'immobile al catasto Terreni Foglio20 p.IIIa 4071 inoltre contro XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per il diritto di Nuda Proprietà per la quota di 1/1 gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Foglio 20 p.IIIa 4095 sub. 2 e sub. 3;

**Verbale Di Pignoramento** immobili trascritto presso la Conservatoria di Chieti il 12/02/2025 ai nn. 2551/2011 emesso dal Tribunale di Lanciano e notificato il 27/11/2024 contro XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per il diritto di Piena Proprietà per la quota di 1/1 a favore XXXXXXXXXXXX con sede in XXXXX gravante sull'immobile al catasto Terreni Foglio 20 p.IIIa 4071 inoltre contro XXXXXXXXXXXX nata in XXXXXXXX il XXXXXXXXXXXX per il diritto di Nuda Proprietà per la quota 1/1 gravante sugli immobili al catasto Fabbricati Foglio20 p.IIIa 4095 sub. 2 e sub. 3.

#### **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 abitazione, n.1 autorimessa, n.1 terreno) si



ritiene che per la vendita sia **formato un unico lotto**.

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

**LOTTO UNICO:**

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
	[mq]		
Locale ad uso abitazione cat. A/3	196,58	0.83	165,00
Locale autorimessa cat. C/6	19,00		19,00
Terreno ad uso seminativo e uliveto	2.665,00		2.665,00

**STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO ABITAZIONE**

Super. Comm. Raggiagliata	Valore da indagini di mercato	Valore O.M.I. €/mq	coeff. Panoramicità	coeff. Ragg. Stato conserv	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzia vizi occulti	coeff. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
165	600,00	500,00	0.90	0.80	0.80	0,90	0,85	0.85	.80	€ 61.710

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 62.000,00** (diconsi euro sessantaduemila/00)

**STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO GARAGE**

Super. Comm. Raggiagliata	Valore da indagini di mercato	Valore O.M.I. €/mq	coeff. Panoramicità	coeff. Ragg. Stato conserv	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzia vizi occulti	coeff. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
19	320,00	280,00	0.90	0.80	0.80	0,90	0,85	0.85	.80	€ 4.845,00

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 5.000,00** (diconsi euro cinquemila/00)

**STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO TERRENO AGRICOLO**

Super. Comm. Raggiagliata	Valore da indagini di mercato	Valore O.M.I. €/mq	coeff. Panoramicità	coeff. Ragg. Stato conserv	coeff. Ragg. Finiture	coeff. Ragg. Lumin.	coeff. assenza garanzia vizi occulti	coeff. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
2665,0	1.80	1,20	0.90	0	0	1	1	0	.80	€ 3.717,68

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 3.700,00** (diconsi euro tremilasettecento/00)

**TOTALE LOTTO**

**€ 70.700,00**

**Decimo quesito**

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

**LOTTO UNICO:** costituito da una abitazione più locale autorimessa e terreno, Zona E1 Agricola Normale, con tipologia di "fabbricato unifamiliare":

- **N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 2** categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, sup. 196,00 mq, rendita 361,52 euro, piano T – 1 – 2 via Contrada Verratti s.n.c; confinante con le particelle n.ri 390, 4070, 4071 e in perfetta aderenza sia con il locale autorimessa sito nella particella n. 4095 al sub 3 che con altro fabbricato sito nella particella 54;

- **N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 3** categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, sup. 19,00 mq, rendita 24,79 euro, piano T via Contrada Verratti s.n.c; confinante in perfetta aderenza con l'immobile sito nella particella n. 4095 al sub 2 e con le particelle n.ri 54,4070 e 4071;

- **N.C.T. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4071**  
Porz AA: Qualità classe seminativo 01, sup. 22 are 34 ca, reddito dominicale: € 24,79, reddito agrario: € 8,08  
Porz AB: Qualità classe uliveto 02, sup. 04 are, 31 ca, reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario: € 0,89;  
Totale: sup. 26 are 65 ca, redditi: Dominicale € 19,35, Agrario € 8,97;  
via Contrada Verratti s.n.c.;  
confinante con le particelle n.ri 109, 390, 406, 407, 4021, 4033, 4069, 4070, 4095;

Si produce di seguito una scheda riassuntiva con i dati caratteristici degli immobili oggetto di stima.

<b>Ubicazione:</b>	Casoli (CH), Contrada Verratti snc
<b>Tipologia</b>	Trattasi di un'abitazione di tipo civile indipendente disposta su tre livelli: piano terra, piano primo e piano sottotetto di un fabbricato unifamiliare, con annessa autorimessa + terreno
<b>Superficie Comm.le</b>	Abitazione mq 165,00 / Garage mq.19,00 / terreno agricolo mq. 2.645,00
<b>Identificativi Catastali</b>	NCEU Foglio 20, Part.4095 sub 2 NCEU Foglio 20, Part. 4095 sub 3 NCT Foglio 20, Part. 4071
<b>Confini</b>	- <b>N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 2</b> confinante con le particelle n.ri 390, 4070, 4071 e in perfetta aderenza sia con il locale autorimessa sito nella particella n. 4095 al sub 3 che con altro fabbricato sito nella particella 54; - <b>N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 3</b> confinante in perfetta aderenza con l'immobile sito nella particella n. 4095 al sub 2 e con le particelle n.ri 54,4070 e 4071; - <b>N.C.T. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4071</b> confinante con le particelle n.ri 109, 390, 406, 407, 4021, 4033, 4069, 4070, 4095;
<b>Valore Finale</b>	<b>€. 70.700,00</b>

**VALORE LOTTO**

**A detrarre costi per chiusura e riapertura porta part. 54**

**VALORE FINALE LOTTO 1**

**€. 70.700,00**

**€.- 2.700,00**

**€. 68.000,00**

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

#### Undicesimo quesito

*Provveda l'esperto ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo 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.*

- Gli immobili pignorati risultano occupati dalla sig.ra XXXXXXXXXXXX. In particolare il fabbricato costituisce abitazione principale dell'esecutata ivi residente unitamente al e al figlio XXXXXXXXXXXX.

- **LOCAZIONI:** L'Agenzia delle entrate di Lanciano con Istanza di accesso agli atti in data 28.04.2025 Prot. 45854 per la verifica di eventuali locazioni ed altro registrati rispondeva via pec il giorno 09/05/2025 **che risulta, come da allegato, un contratto di comodato gratuito ad uso abitativo ai sensi degli artt. 1803 e seguenti C.C in essere dell'esecutato a favore di XXXXXXXXXXXX registrato al n. 217 serie 3 del 13/03/2019 sul seguente bene:**  
**Locale sito in Casoli (CH) Contrada Verratti n.19 individuato al catasto foglio 20 particella 4095 sub.2;**

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

**LOTTO UNICO:** foglio 20 particella 4095 sub 2 abitazione + foglio 20 particella 4095 sub 3 garage + terreno agricolo €. 100,00/mese

**LOTTO UNICO - USO ABITAZIONE - N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 2** piano terra – piano primo – piano sottotetto – in pessimo stato di manutenzione, via C.da Verratti – vi è un contratto di comodato gratuito ad uso abitativo -**GARAGE - N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 3** piano terra – in pessimo stato di manutenzione- **TERRENO AGRICOLO N.C.T. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4071** terreno agricolo di are 26,65 semiscosceso, coltivato a seminativo ed a uliveto - zona isolata. Essendo singolo immobile non ci



sono spese condominiali, e non ci sono spese fisse di gestione.

Destinazione urbanistica: esso ricade in Zona E1 Agricola Normale del vigente P.R.G. del Comune di Casoli e non è gravato da usi civici.

#### **Dodicesimo quesito**

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

L'immobile pignorato non risulta oggetto di procedura espropriativa di pubblica utilità.

#### **Tredicesimo quesito**

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

Documentazione in allegato.

#### **Quattordicesimo quesito**

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

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

**LOTTO UNICO - USO ABITAZIONE: N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 2 categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, sup. 196,00 mq, rendita 361,52 euro piano T – 1 – 2 Contrada Verratti s.n.c;**

Proprietà 1/1 dell'esecutato di un immobile adibito ad abitazione della superficie commerciale totale di mq 165,00 circa lordo disposto in due livelli composto da un piano terra zona giorno con ingresso, soggiorno-cucina, locali cantina, W.C. mentre esternamente, alla sinistra dell'ingresso, è presente un ulteriore locale cantina; piano primo con due camere, un bagno e un ripostiglio, più soffitta. Attualmente l'immobile è occupato da parte dell'esecutata unitamente al coniuge e al figlio (vedasi atto di comodato). Lo stato generale manutentivo dell'u.i. è carente. Confinante con le particelle n.ri 390, 4070, 4071 e in perfetta aderenza sia con il locale autorimessa sito nella particella n. 4095 al sub 3 che con altro fabbricato sito nella particella 54;

**- USO AUTORIMESSA: N.C.E.U. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4095 sub 3 categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, sup. 19 mq, rendita 24,79 euro piano T Contrada Verratti s.n.c;**

Proprietà 1/1 dell'esecutato di un immobile adibito ad autorimessa della superficie commerciale totale di mq 19,00 circa. Attualmente l'immobile è occupato da parte dell'esecutata unitamente al coniuge e al figlio. Lo stato generale manutentivo dell'u.i. è carente.

Confinante in perfetta aderenza con l'immobile sito nella particella n. 4095 al sub 2 e con le particelle n.ri 54,4070 e 4071;

**- USO TERRENO: N.C.T. del Comune di Casoli, Foglio 20 particella 4071**

**Porz AA: Qualità classe seminativo 01, sup. 22 are 34 ca, reddito dominicale: € 24,79, reddito agrario: € 8,08**



Porz AB: Qualità classe uliveto 02, sup. 04 are, 31 ca, reddito dominicale: € 0,89, reddito agrario: € 0,89;

Totale: sup. 26 are 65 ca, redditi: Dominicale € 19,35, Agrario € 8,97; via Contrada Verratti s.n.c;

Attualmente risulta Confinante con le particelle n.ri 109, 390, 406, 407, 4021, 4033, 4069, 4070, 4095; l'immobile è utilizzato e coltivato.

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 68.000,00 (Valore totale dell'immobile)**  
(diconsi euro sessantottomila./00)

**TOTALE COMPLESSIVO DELLA STIMA € 70.700,00**

**Quantificazione circa dei costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli:**

TRASCRIZIONE DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILE 1x € 149,00	€ 149,00
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	€ 294,00
TASSA IPOT. IPOTECA VOLONT, GIUDIZ, ANNOTAM 2X € 35,00	€ 70,00
IMPOSTA GIUD ECC minimo € 94 x 3	€ 282,00
IMPOSTA DI BOLLO € 59 x 4	€ 236,00
ONORARIO E VARIE	€ 500,00
<b>Totale spese</b>	<b>€ 1.531,00</b>

**SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 63/2024 R.G.E.**

Promossa da XXXXXXXXXXXX  
Nei confronti di XXXXXXXXXXXX

- G.E. dott.ssa Chiara D'ALFONSO
- Custode Giudiziario IVG ABRUZZO  
sede di Lanciano
- C.T.U. Ing. Italo Bona

Recapito via Fiume C/o Tribunale

Recapito Via Petragrani, 8 - Lanciano

**LOTTO UNICO**

Prezzo base d'asta

**€ 68.000,00**

Comune di	Casoli
Prov.	CH
Indirizzo	Via Contrada Verratti snc
Zona	Zona E1 Agricola Normale

**LOTTO UNICO USO ABITAZIONE, AUTORIMESSA E TERRENO – via Contrada Verratti****Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati**

Superficie comm.le	165,00 mq									
Superficie Pertinenze AUTORIMESSA	19,00 mq									
Superficie TERRENO	2.665,00 mq									
Anno di costruzione	Inizio anni 1900 e 1960		Anno di ultima ristrutturazione				1960			
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono		Sufficiente		Scarso		Pessimo	X
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono		Sufficiente		Scarso		Pessimo	X
Impianto elettrico	A norma	x	Non a norma		Impianto termico		Autonomo non funzion.		centralizzato	
Impianti	PRESENTI									
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro		abitato	x		
Legge 47/85 e successive	NO									
Vendite successive al pignoramento										
Altri dati										

**Diritti**

Piena Proprietà	X	Quota	100%
Comproprietà		Quota	
Nuda Proprietà		Quota	
Usufrutto		Quota	
Altro		Quota	
Convenzione matrimoniale	Separazione dei beni		
Stato civile	Coniugata		

**Immobile**

Appartamento	
Casa isolata	X
Ufficio	
Negozi	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	X
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	X
Casa a schiera	

**Pertinenze**

Aree scoperte	X
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	

**Dati catastali: per i fabbricati**

## Precedenti identificativi CATASTO TERRENI

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

### Identificativi attuali NCEU:

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
20	4095	2	A/3	1	7 vani	196 mq	€ 361,52
20	4095	3	C/6	1	16 mq	19 mq	€ 24,79

### Identificativi attuali NCT:

Foglio	Particella	Porz.	Qualità	Clas	Superficie are	ca	Redd.dom.	Redd.agr
20	4071	AA AB	SEMINATIVO ULIVETO	01 02	22 04	34 31	€ 18,46 € 0,89	€ 8,08 € 0,89

### Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni

Nota	N° reg. part/gen	Data	
Trascrizione verbale di pignoramento	RP 2011 RG 2551	12/02/2025	
ISCRIZIONE giudiziale d.ingiuntivo	RP 2196 RG 17575	17/10/2016	
ISCRIZIONE giudiziale d.ingiuntivo.	RP 676 RG 5794	02/04/2019	

### 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 Il co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).**

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



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, 04/07/2025

IL C.T.U.  
Ing. Italo Bona



**ALLEGATI:**

Allegato n. 1 Certificato notarile del 20/02/2025 a firma del notaio XXXXXXXX;

Allegato n. 2 Atto di pignoramento del 12/02/2025 a firma dell'avv. XXXXXXXX;

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

a) XXXXXXXXXXXX proprietaria 1/1

Allegato n.4\_Corografia -Catasto Estratti di mappa plan. catastali e visure storiche e pratica riunione usufrutto;

Allegato n.5\_Elabor. Grafici -rilievo planimetrie stato di fatto e situazione approvata;

Allegato n.6\_Accesso agli atti – urbanistica ed Agenzia delle Entrate, contratto di comodato;

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 dei principali controlli effettuati-calcolo Sup-stima comparativa- descrizione lotti.

