



**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. GIUSEPPE PAOLUCCI

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

E-mail: [paolucci@studiobona.it](mailto:paolucci@studiobona.it) Pec: [giuseppe.paolucci@ingpec.eu](mailto:giuseppe.paolucci@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° 64/2024  
R.G.E.  
PROMOSSO DA XXXXXXXX CONTRO  
XXXXXXXX  
UDIENZA 13/05/2025**

Lanciano, 09/04/2025

Il Consulente Tecnico  
Ing. Giuseppe Paolucci



## Sommario

1. Premessa .....	3
2.Svolgimento delle operazioni di consulenza.....	7
Primo quesito.....	7
Secondo quesito.....	8
Terzo quesito.....	10
Quarto quesito .....	10
Quinto quesito.....	11
Sesto quesito .....	11
Settimo quesito .....	12
Ottavo quesito .....	12
Nono quesito.....	14
Decimo quesito.....	15
Undicesimo quesito .....	16
Dodicesimo quesito .....	17
Tredicesimo quesito .....	17
Quattordicesimo quesito .....	17
Riepilogo descrizione per avviso d'asta allegato n. 10.....	18
SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA .....	19
Quindicesimo quesito.....	21
Sedicesimo quesito.....	21



**1. PREMESSA**

Il sottoscritto ing. Giuseppe PAOLUCCI, libero professionista con studio in Lanciano alla Via Petragrani n. 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Chieti con il n. 871 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 06/02/25 dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Lanciano Dott.ssa Chiara D'ALFONSO, nella procedura promossa da XXXXXXXX C/ XXXXXXXX, XXXXXXXX.

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano e notificato all'esecutato in data il 09/12/2024, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti il 13/01/2025 ai Nrg. 586 Nrp. 487 – con proc. al n. R.G.E. 64/2024, la XXXXXXXX richiede al Tribunale di Lanciano l'espropriazione dei seguenti cespiti intestati a:

**1) XXXXXXXX nudo proprietario, XXXXXXXX usufruttuario per 1/2, XXXXXXXX usufruttuaria per 1/2 e precisamente:**

**A) catasto fabbricati**

Fabbricato sito in Lanciano in via Contrada Martelli n. SNC, identificato al foglio 27, particella 4058 sub 13 - cat A/4 cl 2 - consistenza 6 vani, sup. mq 180, piano T-1-2, rendita: € 247,90;

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, verifici l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifici, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 5) ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

- 6) ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
- 7) ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento 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. Specifichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori 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 **13/05/2025**, 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 13/03/2025 alle ore 9.30 di effettuare l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento in Lanciano alla via C.da Villa Martelli.
- In 13/03/2025 alle ore 9.30, con ritrovo presso l'immobile sottoposto a pignoramento con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. XXXXXXX, 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:

*Per quanto sopra, il giorno 13/03/2025 - 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. XXXXXXX il quale ha permesso l'accesso all'immobile per le attività demandate, preliminarmente riferendo che l'immobile costituisce abitazione e residenza della ex coniuge XXXXXXX in quanto assegnataria della casa coniugale in forza di sentenza di separazione n. 304/2015 pubblicata il 22/07/2015 nell'ambito della procedura avente RG 1321/2014 e successiva sentenza di scioglimento del matrimonio avente n. 22/2022 pubblicata il 13/01/2022 nell'ambito della procedura RG 382/2021. Tale diritto di assegnazione, seppur precedente alla data di trascrizione del pignoramento, risulterebbe non trascritto e pertanto opponibile all'aggiudicatario per un termine di anni 9 a far data dal provvedimento di assegnazione.*

*Il Sig. XXXXXXX, attesa l'assenza dell'ex coniuge per motivi di lavoro, si è reso personalmente disponibile a permettere gli eventuali accessi futuri, previo avviso telefonico al recapito fornito, riservandosi di comunicare recapito della Sig.ra XXXXXXX.*

*Il CTU, unitamente alla propria collaboratrice XXXXXXX, procede con i rilievi metrici e fotografici necessari allo svolgimento dell'incarico ricevuto.*

*Inoltre ho verificato 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.**



L'immobile sottoposto a pignoramento è ubicato in Zona B2, residenziale di completamento-frazionale estensiva. Versa in buono stato di conservazione. In considerazione della natura e della destinazione del bene (abitazione) 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 Villa Martelli di proprietà dei **sig.ri XXXXXXXX (ESECUTATO)** nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **nuda proprietà 1/1**, **XXXXXXXX (ESECUTATO)** nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **usufrutto 1/2** in regime di comunione dei beni e **XXXXXXXX (ESECUTATA)** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **usufrutto 1/2** in regime di comunione dei beni, censiti come di seguito:

- a) **N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 27 particella 4058 sub 13** categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, sup. totale mq. 180 rendita 247,90 euro piano T-1-2 via Contrada Villa Martelli s.n.c; confinante con Strada Comunale Villa Martelli, con un fabbricato sito alle spalle in perfetta aderenza nella particella 4490, così come su un lato è posto un fabbricato di proprietà di altra ditta nella particella 578; Inoltre vi si trova una U.I. adibita a magazzino, locale accessorio a cui il fabbricato era originariamente collegato internamente sito nella particella 4058 sub 15; l'immobile è utilizzato e occupato. **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 Lanciano, Foglio 27 particella 4058 sub 13:**

Il fabbricato in cui è inserita l'unità immobiliare si trova in Zona B2, residenziale di completamento-frazionale estensiva. Trattasi di immobile posto tra piano terra, primo più soffitta di un fabbricato a più piani con tipologia di "fabbricato monofamiliare". L'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare, vi si accede da un cancello in ferro direttamente dalla Strada Comunale Villa Martelli. Attraversando il cortile esterno si accede all'interno dell'immobile da un piccolo portale in c.a. faccia vista sull'ingresso di un portone in legno esterno orientato a nord-ovest. L'immobile è sufficientemente illuminato e presenta tutti gli allacci alla rete elettrica, alla rete 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. 180,00 di cui circa mq. 155,80 calpestabile, formata al Piano Terra da una cucina-soggiorno, un bagno, un ripostiglio e una scala circolare di colore nero in metallo e legno che collega i tre livelli. Al piano primo sono presenti due camere da letto doppie, di cui una con cabina armadio a muro, entrambe presentano balconi non agibili in quanto non ultimati, e un bagno. Il piano sottotetto, non abitabile, è utilizzato come locale di sgombero-stenditoio e non è rifinito.

L'immobile è al piano terra e piano primo in normale stato di manutenzione, mentre il piano sottotetto è al rustico. I primi due livelli presentano infissi in alluminio, intonaci e pavimenti. Quest'ultimo presenta infiltrazioni di acqua piovana dal tetto e nei restanti piani alcuni solai presentano evidenti tracce di umidità da condensa. I locali presentano una normale dotazione impiantistica ed accessoria. Altezza dei locali: il piano terra è di altezza mt 2,75, il piano primo è di altezza pari a 2,80 mt, mentre il piano sottotetto l'altezza varia da un minimo di m 1.60 a un massimo di 2.85 al rustico con una media di 2.06 m. La struttura portante è in muratura ordinaria di mattoni pieni. L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Superfici	Netta (mq)	Lorda catastale e/o Raggiagliata (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>

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

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

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

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

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

Nello specifico, per la cessione delle abitazioni la nuova formulazione dell'art. 10, comma 1, n.8-bis, del D.P.R. 633/1972, introduce, a decorrere dal 26 giugno 2022, significative novità nel regime IVA in particolare, la nuova disciplina prevede un generale regime di esenzione da IVA, con l'applicazione dell'imposta proporzionale di Registro, ad eccezione delle specifiche ipotesi, di seguito indicate, per le quali la cessione è assoggettata ad IVA in via obbligatoria, oppure su specifica opzione del cedente, da manifestare nell'atto di vendita.

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

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

**Pertanto, considerando 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 in parte anteriormente all'anno 1967 e nello specifico, con ogni probabilità, inizio anni '60. La successiva sopraelevazione dopo l'anno 1968.

#### **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.**

Dalla documentazione presente presso l'Ufficio Tecnico Comunale di Lanciano con richiesta via PEC e con l'accesso ai documenti presso l'Ufficio in Largo Tappia n.4 in data 10/03/2025 risulta che il fabbricato è stato realizzato e modificato con i seguenti titoli abilitativi:

1. è stato iniziato ante 67;
2. Il fabbricato è stato oggetto di sopraelevazione con autorizzazione del Genio Civile in data 23/04/1968 e successiva autorizzazione del Comune di Lanciano in data 4/05/1968.
3. L'immobile è stato ristrutturato con C.E. n. 335 del 01/08/1979.
4. L'immobile è stato oggetto di condono edilizio con CE in sanatoria n. 142 del 03/03/1990.
5. L'immobile successivamente è stato ristrutturato con PdC n. 30 del 06/02/2007.
6. L'immobile è stato completato nel suo attuale stato di consistenza con SCIA n. 23197 del 09/05/2012 e relativa variante del 25/09/2013.

Inoltre con richiesta via pec acquisita al prot.n. 10795 del 19/02/25 e con risposta da parte del comune in data 28/03/25 prot. N. 19027 risulta:

"Limitatamente alla presenza di usi civici e alla zona urbanistica si riferisce quanto segue:

- in base alle risultanze del Progetto di Verifica Demaniale di cui alla Relazione del 10.01.2008 – Prot. 2330 del 15.01.2008, "nel tenimento di Lanciano (CH), non esistono terreni soggetti all'uso civico, né demanio civico libero, né terreni da legittimare e tanto meno legittimati di cui necessiterebbe il ripristino del canone e la successiva affrancazione come previsto dalle L.R. 25/88 e n.68/99 e s.m.i.;
- La zona urbanistica in cui ricade il bene è la Zona B2, residenziale di completamento-sottozona frazionale estensiva".

Visto lo stato di fatto e l'ultimo progetto presentato si è rilevato che esistono piccole difformità: in tutti e tre i livelli c'è una diversa posizione delle pareti divisorie interne, il diverso posizionamento delle aperture finestrate in particolare al piano primo i due balconi delle camere da letto sono difformi ovvero non sono stati completati e finiti (rif. documentazione fotografica), risultano pertanto conformi allo stato antecedente al progetto di ristrutturazione ma comunque inagibili e non utilizzabili. All'ultimo livello nello stato di fatto risultano diverse le altezze di imposta del tetto. Il tutto rientra ad ogni modo nelle tolleranze previste dalle leggi in materia.

Le piccole difformità sono sanabili e comportano il relativo adeguamento presentando presso l'ufficio competente il progetto in sanatoria con Cila al SUE del comune di Lanciano, il pagamento delle oblazioni, dei diritti di segreteria, parcella del tecnico professionista.

Il costo totale per tale operazione è quantificabile, sentito anche l'ufficio tecnico del comune interessato, **in circa €. 3.000,00 (onorario professionista per progetto in sanatoria o Cila, oneri, diritti di segreteria, agibilità)**. Il sottoscritto considerando che la richiesta e sistemazione della pratica in sanatoria comporterebbe tempi lunghi e importi da anticipare, allungando oltretutto i tempi per la vendita, ritiene di detrarre tale cifra dall'importo della valutazione del corrispondente lotto in modo che il futuro acquirente possa eseguire direttamente la pratica.

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

**-Dall'analisi della comunicazione da parte del Comune di Lanciano riguardante la parte urbanistica e considerando l'epoca della costruzione dell'immobile, non ci sono i presupposti per affermare che l'immobile sia irregolare.**

#### **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.**

L'immobile in questione è un fabbricato ricadente in zona residenziale, **NON SI ALLEGA CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA.**

#### **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 Villa Martelli di proprietà dei sig.ri XXXXXXXX (ESECUTATO) nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) nuda proprietà 1/1, XXXXXXXX (ESECUTATO) nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) usufrutto 1/2 e XXXXXXXX (ESECUTATA) nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) usufrutto 1/2 censiti come di seguito:

N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 27 particella 4058 sub 13 categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, sup. totale mq. 180 rendita 247,90 euro piano T – 1 – 2 via Contrada Villa Martelli n. SNC (All'atto del pignoramento);

Visto lo stato di fatto e la planimetria esistente in catasto si è rilevato che esistono piccole difformità: in tutti e tre i livelli c'è una diversa posizione delle pareti divisorie interne, il diverso posizionamento delle aperture finestrate in particolare al piano primo i due balconi delle camere da letto matrimoniali sono difformi, risultano non completati pertanto sono allo stato antecedente al progetto di ristrutturazione. All'ultimo livello nello stato di fatto risultano diverse le altezze del tetto, che è più alto rispetto a quanto riportato sulla planimetria catastale.

**Visto quanto sopra descritto, il sottoscritto ha provveduto alla variazione ed all'aggiornamento della planimetria catastale.**

#### **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 descritte sono di piena proprietà dei sig.ri/ditta:

**-(ESECUTATO) XXXXXXXX** nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) nuda proprietà 1/1;

**-(ESECUTATO) XXXXXXXX** nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) usufrutto 1/2;

**-(ESECUTATA) XXXXXXXX** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) usufrutto 1/2;

Vista la proprietà intestata ad unico proprietario (nuda proprietà) e con i genitori come usufruttuari 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 09/12/2024 trascritto il 13/01/2025 ai nn. 586/487 a favore di XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXX sui seguenti immobili:

- \* **XXXXXXXX (ESECUTATO)** nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **nuda proprietà 1/1**
- \* **XXXXXXXX (ESECUTATO)** nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **usufrutto 1/2**
- \* **XXXXXXXX (ESECUTATA)** nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX (C.F. XXXXXXXX) **usufrutto 1/2** censiti come di seguito:

N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 27 particella 4058 sub 13 categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, sup. totale mq. 180,00 rendita 247,90 euro piano T – 1 – 2 via Contrada Villa Martelli n.SNC;

### STORIA IPOTECARIA

Dalla data del 5 giugno 2006 e tutto il giorno 13 gennaio 2025 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, la quota di 1/1 dell'unità immobiliare sopra descritta risulta di proprietà del signor XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, codice fiscale: XXXXXXXX, per essere al medesimo pervenuta, per atto pubblico notarile di donazione dai sig.ri XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà, XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX (XX) il XXXXXXXX, codice fiscale XXXXXXXX per i diritti pari a 1/2 di nuda proprietà.

Il relativo atto di donazione è stato redatto in data 5 giugno 2006 repertorio n. 12558 e trascritto presso L'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 7 luglio 2006 al nrg. 17416 nrp. 11616.

**NEL VENTENNIO** la Quota di 1/1 dell'unità immobiliare sopra descritta ha 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 Volontaria** concessione a garanzia di mutuo atto Notaio XXXXXXXX del 31 marzo 2011 repertorio n. 100830/17115 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 1 aprile 2011 al numero generale 5522 e al numero particolare 840 a favore di XXXXXXXX con sede in XXXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in XXXXXXXXXX, per capitale di € 138.445,15 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 277.000,00, durata 25 anni, a carico di XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, XXXXXXXX nato a XXXXXXXX (XX) in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, XXXXXXXX nata a XXXXXXXX in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX.

A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti:

- In data 31 gennaio 2013 al n. 208 di restrizione di beni
- In data 13 febbraio 2014 al n. 294 di restrizione di beni

**Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo** atto Tribunale Di Lanciano del 2 dicembre 2015 repertorio n.1158/2015 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 8 aprile 2016 al numero generale 6041 e al numero particolare 724 a favore di XXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F. XXXXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in Avv. XXXXXXXX, per capitale di € 32.878,65 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 50.000,00, a carico di XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXXC.F. XXXXXXXX.

**Ipoteca Giudiziale decreto ingiuntivo** atto Tribunale Di Lanciano del 12 giugno 2017 repertorio n. 630/2017 ed iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 12 giugno 2019 al numero generale 10463 e al numero particolare 1176 a favore di XXXXXXXXXXXXXXXX con sede in XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, domicilio ipotecario eletto in Presso Avv. XXXXXXXXXX, per capitale di € 11.380,57 oltre ad interessi e spese per una somma complessiva di € 20.000,00, a carico di XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, XXXXXXXX nata a XXXXXXXX in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX.

**Verbale Di Pignoramento** Immobili atto Unep C/o Tribunale Di Lanciano del 9 dicembre 2024 repertorio n. 842 e trascritto presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 13 gennaio 2025 al numero generale 586 e al numero particolare 487 a favore di XXXXXXXX con sede in XXXXXXX (XX) C.F. XXXXXXXXX, a carico di XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, XXXXXXXX nato a XXXXXXXX in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX, XXXXXXXX nata a XXXXXXXX in data XXXXXXXX C.F. XXXXXXXX.

#### **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 dell'immobile in oggetto (n. 1 abitazione) 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/4	196,58	0.83	165
<b>TOTALE SUPERFICIE</b>	<b>196,58</b>		<b>165</b>

**STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO**

Super. Comm. Raggiungliata	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	<b>VALORE medio ARROTONDATO</b>
165	950,00	900,00	0.90	0.90	0.80	0,80	0,85	0.85	1	<b>€ 133.070,85</b>

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 133.000,00** (diconsi euro centotrentatremila/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 accessorio, trovasi in Zona B2, residenziale di completamento-frazionale estensiva con tipologia di "fabbricato monofamiliare":

- **N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 27 particella 4058 sub 13** categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, sup. 180,00 mq, rendita 247,90 euro, piano T – 1 – 2 via Contrada Villa Martelli s.n.c confinante con Strada Comunale Villa Martelli, con un fabbricato sito alle spalle in perfetta aderenza nella particella 4490, così come su un lato è posto un fabbricato di proprietà di altra ditta nella particella 578; Inoltre vi si trova una U.I. adibita a magazzino, locale accessorio a cui il fabbricato era originariamente collegato internamente sito nella particella 4058 sub 15;

si produce di seguito una scheda riassuntiva con i dati caratteristici dell'immobile oggetto di stima.

<b>Ubicazione:</b>	Lanciano (CH), Contrada Villa Martelli 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 monofamiliare
<b>Superficie Comm.le</b>	165 m <sup>2</sup>
<b>Identificativi Catastali</b>	NCEU Foglio 27, Part.4058 sub 13
<b>Confini</b>	confinante con strada Comunale Villa Martelli e particelle 4058 sub 15, 4490, 578
<b>Valore Finale</b>	<b>€. 133.000,00</b>

**VALORE LOTTO**

**€. 133.000,00**

**A detrarre costi per le difformità rilevate**

**€.- 3.000,00**

**VALORE FINALE LOTTO 1**

**€. 130.000,00**

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.*

L'immobile pignorato risulta occupato dalla sig.ra XXXXXXXX, nata a XXXXXXXX

il XXXXXXXX ex coniuge del sig. XXXXXXXX, nato a XXXXXXXX il XXXXXXXX a seguito di sentenza di separazione giudiziale n. 30/4/2015 pubblicata il 22/07/2015 al n. 1321/2014 R.G. dichiarata in sede di udienza avvenuta nel giorno 13/07/2015. In tale circostanza il Tribunale di Lanciano ha dichiarato la separazione personale dei coniugi XXXXXXXX e XXXXXXXX alle seguenti condizioni: la casa di abitazione familiare è assegnata alla madre che vi abiterà con il figlio (all'epoca minorenni) il quale viene affidato in maniera condivisa ad entrambi i genitori e collocato presso l'abitazione materna sita in Contrada Villa Martelli.

Successivamente con sentenza n. 22/2022 pubblicata il 13/01/2022 al n. 382/2021 R.G. viene pronunciato lo scioglimento del matrimonio contratto tra XXXXXXXX e XXXXXXXX in Lanciano il XXXXXXXX alle condizioni concordate all'udienza del 13/01/2022 stabilendo che il figlio (all'epoca minorenni) resterà in affidamento congiunto a entrambi i genitori con collocazione prevalente presso la madre, alla quale è assegnata la casa d'abitazione familiare sita in Lanciano alla Contrada Villa Martelli.

**LOCAZIONI:** L'Agenzia delle entrate di Lanciano con Istanza di accesso agli atti in data 20/02/25 prot. 16287 per la verifica di eventuali locazioni ed altro registrati rispondeva via pec il giorno 20/02/25 **che non risultano contratti di locazione in essere a nome degli esecutati;**

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

**LOTTO 1:** foglio 27 particella 4058 sub 13 abitazione €. 480/mese

**LOTTO UNICO - USO ABITAZIONE - N.C.E.U. del Comune di Lanciano, Foglio 27 particella Part.4058 sub 13** piano terra – piano primo – piano secondo – via Contrada Villa Martelli – abitazione– in normale stato di manutenzione al piano terra e al piano primo, mentre è al rustico al piano sottotetto - canone congruo € 480/mensile, secondo il sottoscritto nella zona interessata c'è mercato, è una zona abitata non è stato rinvenuto nessun contratto di affitto. Essendo singolo immobile non ci sono spese condominiali, e non ci sono spese fisse di gestione. L'immobile è in normale stato di manutenzione ai primi due livelli e al rustico al piano sottotetto; Destinazione urbanistica: esso ricade in Zona B2, residenziale di completamento-frazionale estensiva del vigente P.R.E. del Comune di Lanciano, 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 Lanciano, Foglio 27 particella 4058 sub 13 categoria A/4, classe 2, consistenza 6 vani, sup. 180,00 mq, rendita 247,90 euro piano T - 1 - 2 via Contrada Villa Martelli s.n.c;**

Nuda proprietà 1/1 dell'esecutato, usufrutto  $\frac{1}{2}$  ciascuno dei genitori del nudo proprietario di un immobile adibito ad abitazione della superficie commerciale totale di mq 196,58 circa lordo disposto in due livelli composto da un piano terra zona giorno con ingresso soggiorno-cucina, un ripostiglio e un bagno e piano piano con due camere matrimoniali e un bagno, più soffitta al rustico. Attualmente l'immobile è occupato da parte di terzi. Le condizioni generali dell'u.i. sono discrete. Confinante con Strada Comunale Villa Martelli, con un fabbricato nella particella 4490 e un altro nella particella 578; confinante, in parte, con fabbricato nella particella 4058 sub 15;

**PREZZO A BASE D'ASTA: € 130.000,00 (Valore totale dell'immobile)**  
**(diconsì euro centotrentamila/00)**

**TOTALE COMPLESSIVO DELLA STIMA € 130.000,00**

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

TRASCRIZIONE DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILE 1x €1.49,00	€ 149,00
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	€ 294,00
TASSA IPOT. IPOTECA VOLONT, GIUDIZ, ANNOTAM 3X €35,00	€ 105,00
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>€ 1.566,00</b>

**SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 64/2024 R.G.E.**

Promossa da XXXXXXXX  
Nei confronti di XXXXXXXX, XXXXXXXX,

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

Recapito via Fiume C/o Tribunale

Recapito Via Petraghani, 8 - Lanciano

**LOTTO UNICO**

Prezzo base d'asta

**€ 130.000,00**

Comune di	Lanciano
Prov.	CH
Indirizzo	Via Contrada Villa Martelli snc
Zona	Zona B2, residenziale di completamento-frazionale estensiva



LOTTO UNICO USO ABITAZIONE- via Contrada Villa Martelli

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati**

Superficie comm.le	165 mq								
Superficie Pertinenze CORTE	127,94 mq								
Anno di costruzione	Inizio anni '60-70	Anno di ultima ristrutturazione				2013			
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono	x	Sufficiente		Scarso	Pessimo	X
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono	x	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	SI								
Vendite successive al pignoramento									
Altri dati									

**Diritti**

Piena Proprietà		Quota	
Comproprietà		Quota	
Nuda Proprietà	X	Quota	100%
Usufrutto	X	Quota	100%
Altro		Quota	
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni	Bene comune	Bene personale
Stato civile	Nudo proprietario	Divorziato	
Stato civile	Usufruttuari	Comunione dei beni	

**Immobile**

Appartamento	
Casa isolata	x
Ufficio	
Negoziò	
Laboratorio	
Magazzino	

Capannone	
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
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
27	4058	13	A4	2	6	180 mq	€. 247,90

### Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni

Nota	N° reg. part/gen	Data	
ISCRIZIONE volontaria	RP 840 RG 5522	01/04/2011	
ISCRIZIONE giudiziale d.ingiuntivo	RP 724 RG 6041	08/04/2016	
ISCRIZIONE giudiziale d.ingiuntivo.	RP 1176 RG 10463	12/06/2019	
TRASCRIZIONE pignor	RP 487 RG 586	13/01/2025	

### 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, 09/04/2025

IL C.T.U.

Ing. Giuseppe Paolucci



Dott. Ing. GIUSEPPE PAOLUCCI  
N. 871  
LANCIANO

#### ALLEGATI:

Allegato n. 1 Certificato notarile del 15/01/2025 a firma del notaio dott. XXXXXXXX;

Allegato n. 2 Atto di pignoramento del 03/12/2024 a firma dell'avv. XXXXXXXX;

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

a) XXXXXXXX e XXXXXXXX – usufruttuari 1/2 cad.

b) XXXXXXXX – nudo proprietario 1/1;

Allegato n.4\_Catasto Estratti di mappa- elaborato docfa per variazione catastale, plan. catastali e visure storiche;

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

Allegato n.6\_Accesso agli atti - urbanistica ed Agenzia delle Entrate;

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.

