TRIBUNALE CIVILE DI LANCIANO

CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE : n. xxxxxxx R.G.E.

Nei confronti di: xxxxxxxxxxxxxxxx *– Cod. fiscale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx*

Promossa da: Mandante – xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Parti intervenute: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

CUSTODE GIUDIZIARIO: xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

C.T.U. : xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Paglieta, lì xxxxxxxxx

Il c.t.u.

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

I N D I C E

Pag. 4 Premessa ed attività del c.t.u.

Pag. 4/7 Elenco dei quesiti posti al c.t.u.

Pag. 8 Risposta controllo completezza della documentazione

Pag. 10 Risposta al quesito n. 1)

Pag. 11 Risposta al quesito n. 2)

Pag. 14 Risposta al quesito n. 3)

Pag. 14 Risposta al quesito n. 4)

Pag. 15 Risposta al quesito n. 5)

Pag. 15 Risposta al quesito n. 6)

Pag. 16 Risposta al quesito n. 7)

Pag. 16 Risposta al quesito n. 8)

Pag. 18 Risposta al quesito n. 9)

Pag. 22 Risposta al quesito n. 10)

Pag. 22 Risposta al quesito n. 11)

Pag. 25 Risposta al quesito n. 12)

Pag. 25 Risposta al quesito n. 13)

Pag. 25 Risposta al quesito n. 14)

Pag. 25 Descrizione del Lotto Unico

Pag. 26 Risposta al quesito n. 15)

Pag. 26 Risposta al quesito n. 16)

A L L E G A T I

All. 1 *Planimetrie unità immobiliare oggetto di esproprio al piano seminterrato S1 + S2 - stato dei luoghi così come da rilievo di sopralluogo del 20.05.2026 + Tabella di calcolo della superficie ragguagliata netta e lorda dell'unità immobiliare oggetto di esproprio*

All. 2 *Nulla osta per esecuzione lavori edili pratica n. xxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxx con allegata planimetria progetto approvato unità immobiliare oggetto di esproprio*

All. 3 *Stralcio planimetria catastale Comune di Paglieta foglio xx particella xxx + Accertamento della proprietà immobiliare urbana con elenco dei subalterni assegnati ed elaborato planimetrico + Planimetria catastale unità immobiliare oggetto di esproprio*

All. 4 *Visura storica per immobile dell'unità immobiliare oggetto di esproprio catasto terreni foglio xx p.lla xxx ente urbano e catasto fabbricati foglio xx p.lla xxx sub x(ex sub x e sub x) + Nota trascrizione R.G. xxxxxx del xxxxx accettazione di eredità quale erede puro e semplice a favore di xxxxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx + Nota trascrizione R.G. xxxxxx del xxxxxxxxxxx accettazione di eredità quale erede puro e semplice a favore di xxxxxxxxxxxxxx contro xxxxxxxxxxxxx +Tipo mappale fg xx p.lla xxx denuncia di cambiamento n. xxxxxxxxx del xxxxxxxxxxx + Variazione Docfa unità immobiliare oggetto di esproprio dichiarazione di variazione n. xxxxxxxxx del xxxx*

All. 5 *Copia certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari al 16/02/2026 in atti + Ispezione visura ipotecaria Registri Immobiliari di riscontro del c.t.u. a tutto il 17/09/2026*

All. 6 *Certificato di destinazione urbanistica foglio xx p.lla xxx area di ente urbano verifica vincolo uso civico*

All. 7 *Documentazione fotografica unità immobiliare oggetto di esproprio catasto fabbricati Comune di Paglieta foglio xx p.lla xxx sub x*
Veduta esterna dell'intero compendio immobiliare + Veduta interna dell'unità immobiliare al piano seminterrato secondo + Veduta interna dell'unità immobiliare al piano seminterrato primo

1.PREMESSA – ATTIVITA' DEL C.T.U.

Il sottoscritto xxxxxxxxxxxxxxx , libero professionista con studio in xxxxx alla via xxxxxxxxxx n. xx, iscritto xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx della Provincia di xxxx al n. xxx e all'Albo dei Consulenti Tecnici e dei Periti del Tribunale di Lanciano rispettivamente al n. xx e xx, è stato nominato dall'Ill.mo Sig. G.E. dott. xxxxxxxxxxxxxxx in data xxxxxxxxxxxxxxx quale esperto per la determinazione del valore degli immobili oggetto di pignoramento. Nel contempo disponeva l'incarico in modalità telematica e formulava i seguenti quesiti:

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

- ✓ *se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato;*

oppure:

- ✓ *se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.*

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

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

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

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

In secondo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni: il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento). Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione.

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo , previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamenti approvati dall'Ufficio Tecnico erariale;*
2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il c.t.u. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.* ***In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria****;*
5) *ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;*

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

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

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

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

10) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o*

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

12) *ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;*
13) *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
14) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
15) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
16) *ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.p.c.p. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf. o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

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

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano in data 23.01.2026 al cronologico di rep. n. xx, trascritto presso l'Agenzia del Territorio di Chieti – Pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) in data xxxxxxxxxxx al R.G. n. xxxx e al R.P. n. xxxxx, la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx. con sede in xxxxx alla via xxxxxxxxxxxxxxxx n. xx Codice fiscale e Partita I.v.a. xxxxxxxxxxxxxx, per mezzo del suo legale che la rappresenta e difende ha richiesto di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione, come in effetti con il presente atto sottopone a pignoramento immobiliare nei confronti di:

1) xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxx, Cod. fiscale xxxxxxxxxxxxxx, residente in xxxxxxxxxxx (xx) al xxxxxxxxxxxxxxxx n. xxx nella sua qualità di erede dei Signori xxxxxxxxxxxxxxx e xxxxxxxxxxxxxx, per la quota allo stesso spettante, di cui parte creditrice ha fornito la descrizione e precisamente: porzione di fabbricato in Paglieta (Ch), al xxxxxxxxxxxxxxxx n. xxx, composta da tre vani ed accessori al piano primo sottostrada e da cantina e legnaia al secondo piano sottostrada, confinante con xxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxxxxx, proprietà xxxxxxxxxxx, salvo altri distinto nel catasto fabbricati del Comune di Paglieta al foglio xx, particella:

- xxx sub xx, piani xx – xx, cat. A/3, classe 3, vani 8, rendita euro 537,12 il tutto salvo errori e come meglio di fatto.

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

Inoltre, la presente stima riguarda il solo bene pignorato, il cui verbale di pignoramento immobili è stato trascritto nel pubblico Registro Immobiliare (RR.II.) p/sso l'Agenzia del Territorio di Chieti in data xxxxxxxxx al R.G. n. xxxxx e al R.P. n. xxxxx.

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

- ✓ l'Ufficio Urbanistica del Comune di Paglieta al fine di consultare ed acquisire la documentazione edilizia e urbanistica degli immobili oggetto di esproprio;
- ✓ l'Ufficio anagrafe del Comune di Paglieta per verificare l'esistenza del rapporto di coniugio dell'esecutato ed acquisire il certificato di matrimonio;
- ✓ il luogo ove sono ubicati gli immobili oggetto di esproprio al fine di effettuare rilievi planimetrici, rilievo fotografico ed accertamenti ritenuti utili e necessari per l'espletamento delle proprie operazioni peritali;
- ✓ l'Agenzia delle Entrate di Lanciano per verificare l'esistenza di contratti di affitto/comodato ed altro inerente il bene oggetto di pignoramento;
- ✓ Direzione Provinciale del Territorio di Chieti (ex Catasto) per verificare ed acquisire in copia modello Docfa di variazione dell'unità immobiliare oggetto di esproprio e il tipo mappale dell'area di ente urbano foglio xx. P.lla xxx;
- ✓ Altro ritenuto utile

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

2.RISPOSTA AI QUESITI

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

<u>In primo luogo</u>

- ✓ che il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari;
- ✓ che la certificazione notarile, per gli immobili oggetto di pignoramento, risale per i diritti di 1/6 di piena proprietà di xxxxxxxxxxx nata a xxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxx e per i diritti di 1/6 di piena proprietà e per i diritti di 4/6 di piena proprietà bene personale di xxxxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxxx (xx) il xxxxxxxxxxxxxxx.

  La Sig.ra xxxxxxxxxxxxxx è deceduta a xxxxxxx il xxxxxxxxxxx e il Sig. xxxxxxxxxxxxx deceduto a xxxxxxxx l'xxxxxxx, lasciando quale erede il Sig. xxxxxxxxxxxxxxx la cui qualità di erede puro e semplice è stata accertata con sentenza del Tribunale di Lanciano del xxxxxxxxxxxxx n. xxxxxxxxx non rilevata trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti.

  A xxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà gli immobili NCEU foglio xx p.lla xxx sub xx, NCEU foglio xx p.lla xxx sub x, immobili soppressi che scaturiscono l'immobile oggetto di relazione, sono pervenuti per atto pubblico notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso del Notaio Di Maio Cristiano del xx xxxxxx xxxx repertorio n. xxxxxxxxxxxxx e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data xx xxxxxx xxxx al numero R.G. xxxxx e numero R.P. xxxx da xxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxx (xx) in data xxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 1/6 di piena proprietà bene personale degli immobili siti nel Comune di Paglieta.

  A xxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 50/300 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 50/300 di piena proprietà, xxxxxxxxxxxxxxx per i diritti di 50/300 di piena proprietà gli immobili NCEU foglio xx p.lla xxx, immobile soppresso che scaturisce l'immobile oggetto di relazione, e altro bene sono pervenuti per atto amministrativo di certificato di denuncia di successione dell'Ufficio del Registro del x xxxxxx xxxx repertorio n. xxxxxx e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data xx xxxxxxx xxxxx al numero di R.G. xxxxx e numero di R.P. xxxxx da xxxxxxxxxxxxxxx nata a Paglieta (Ch) in data xxxxxxxxxxx per i diritti pari a 50/100 di piena proprietà e deceduta in data xx xxxxxxxx xxxxx degli immobili siti nel Comune di Paglieta.

  Per il suddetto certificato di denunciata successione non si rileva trascritta accettazione di eredità.

  A xxxxxxxxxxxxxxx per i diritti pari a 2/5 di piena proprietà l'immobile NCEU foglio xxx p.lla xxx, immobile soppresso che scaturisce l'immobile oggetto di relazione, è pervenuto per atto di compravendita del Notaio xxxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxx e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data xxxxxxxxxxxx al numero di R.G. xxxx e numero di R.P. xxxx da xxxxxxxxxx nato a Paglieta (Ch) in data xxxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxxxxx nato a Paglieta (Ch) in data

xxxxxxxxxxxxxxx, ciascuno per i propri diritti e congiuntamente per la quota pari a 2/5 di piena proprietà, dell'immobile sito nel Comune di Paglieta (vedi All. 5)

In secondo luogo

- ✓ il creditore procedente non ha depositato né l'estratto catastale attuale né quello storico bensì ha depositato la certificazione notarile. Nella certificazione notarile presentata i dati catastali storici ed attuali riportati identifica l'immobile oggetto di pignoramento ma non identifica l'esatta intestazione catastale dell'esecutato. In data 06.07.2026, per l'immobile oggetto di pignoramento foglio xx, p.lla xxx sub xx, ha presentato in atti le Note di Trascrizione per accettazione di eredità quale erede puro e semplice, la prima R.G. xxxxx e R.P. xxxx del xxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxx e la seconda R.G. xxxx e R.P. xxxx del 06.07.2026 a favore di xxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxx (vedi All. 4)

In terzo luogo

- ✓ il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. Dal certificato anagrafico di stato civile rilasciato dall'Ufficio di Stato Civile del Comune di Paglieta in data 10.04.2026 risulta che l'esecutato è di stato civile coniugato in regime di separazione dei beni.

Quesito 1) *all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico erariale;*

L'intero compendio immobiliare sito al xxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. xxxxxxxxxxxx (civico xxxxx oggetto di pignoramento) del Comune di Paglieta si sviluppa su tre livelli di cui un livello fuori terra e due seminterrati S1 e S2. Esso risulta costituito complessivamente da n. 2 unità immobiliari di cui una oggetto di espropriazione immobiliare del presente procedimento. L'unità immobiliare oggetto di esproprio è quella al piano seminterrato S1 e S2 (vedi All. n.1)

Per una più facile, comoda e soprattutto più vantaggiosa vendita economica dell'unità immobiliare oggetto di esproprio si ritiene opportuno procedere alla formazione di un UNICO LOTTO.

LOTTO UNICO: appartamento ad uso abitazione al piano seminterrato S1 costituito da portico, veranda ingresso/camera, soggiorno, tinello, corridoio, bagno1, bagno2, camera oltre portico al piano seminterrato S2, quest'ultimo accessibile solo dalla parte esterna, il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune di Paglieta al foglio xx, p.lla xxx sub x, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 216, totale escluse aree scoperte mq 191, rendita catastale € 537,12, superficie netta residenziale

mq 129.20, veranda mq 41.30, portico mq 14.20 oltre portico al piano S2 pari a mq 41.30 con diritto alla corte esclusiva pari a circa mq 169, a confine con distacco xxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, distacco p.lla xxx a due lati, p.lla xxx, p.lla xxx del medesimo foglio mappale, salvo altri, in diritto di proprietà per la quota di 1/1 in favore della parte esecutata.

Quesito 2) *ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il c.t.u. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*

L'unità immobiliare oggetto di esproprio fa parte di un compendio immobiliare sito in zona "centrale/centro abitato" totalmente urbanizzata del Comune di Paglieta, a carattere prevalentemente residenziale, a circa 8 Km dalla Costa dei Trabocchi e 40 Km dal Parco Nazionale della Maiella. Ricade in zona abitata ove sono presenti tutti i necessari servizi primari e secondari. Di seguito si riporta dapprima le principali caratteristiche comuni all'intero compendio immobiliare e successivamente quelle dell'immobile oggetto di esproprio.

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

- ✓ struttura portante in muratura, fondazione continua, solai di piano e falda di copertura in latero cemento balconi ed aggetti con soletta debitamente armata;
- ✓ copertura a padiglione in latero cemento con tegole del tipo portoghesi;
- ✓ divisori interni in muratura di laterizio e malta cementizia del tipo portante e non spessore variabile cm 10 a 30;
- ✓ pareti esterne intonacate con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima del tipo rustica
- ✓ pavimentazione esterna: presente a tratti;
- ✓ recinzione esterna: presente
- ✓ dotazioni condominiali: non ricorre il caso
- ✓ condizioni generali del compendio immobiliare: l'intero compendio immobiliare è stato realizzato nell'anno 1968. I lavori inerenti alla realizzazione/ristrutturazione dell'unità immobiliare oggetto di esproprio **sono stati ultimati 20.11.2008** come dichiarato nel Mod D1 DOCFA "Accertamento della proprietà immobiliare urbana" (vedi All. n. 4) Successivamente non risulta nessuna documentazione che documenta ristrutturazione o altro sia per l'unità immobiliare oggetto di esproprio sia per l'intero compendio immobiliare. L'intero compendio immobiliare realizzato negli anni

compresi tra il 1968/1970, nella sua parte esterna si trova in scarso stato manutentivo e conservativo. Le finiture interne dell'unità immobiliare oggetto di esproprio sono da considerarsi di consueta e normale qualità come si evince anche dalla documentazione fotografica allegata (vedi All. n. 7). La vendita degli immobili oggetto di esproprio non è soggetta ad I.V.A.

Premesso che

- i locali adibiti a vano caldaia, vano scala e cantina al piano seminterrato S2 (mq 68.40) e i locali ripostiglio, disimpegno e portico al piano seminterrato S1 (mq 42.80) sono stati realizzati abusivamente in assenza di titolo autorizzativo e quindi difforme dall'unico titolo edilizio rilasciato "Nulla Osta per esecuzione di lavori edili - pratica n. xxxxxxx rilasciata in data xxxxxxxxxxxxx";
- tali abusi, da ritenersi sostanziali, non sono sanabili né con l'art. 36 DPR 380/2001 (doppia conformità) né con la riapertura dei termini del condono edilizio (Legge n. 47/1985 – Legge 724/1994 – D.L. 269/2003) come previsto per le aggiudicazioni di immobili nel caso di procedura esecutiva poiché il credito derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data xxxxxxxxxxxxx (vedi atto di precetto in atti) è successivo alle date di riapertura dei temini dei sopracitati condoni edilizi;
- delle opere realizzate abusivamente al piano seminterrato S2 (mq 68.40) e S1 (mq 42.80) si può ritenere sanabile ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (doppia conformità) il solo portico al piano seminterrato S1 pari a mq 14.20 (vedi All. n. 1 e All. n. 2) poiché: negli elaborati grafici autorizzati con il citato Nulla Osta pratica n. xxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxx era prevista l'apertura di accesso carrabile al locale garage al piano seminterrato S1 anche se in posizione diversa (locale garage questo identificato nel catasto fabbricati al foglio xx, p.lla xxx sub x sino alla data di presentazione della dichiarazione di variazione Docfa n. xxxxxx del xxxxx, successivamente alla data del xxxxxx soppresso il sub x e costituita l'unità immobiliare identificata al foglio xx, p.lla xx sub xx oggetto di esproprio),

tanto premesso

- **le altre porzioni di abusi realizzati al piano seminterrato S2 (mq 68.40) e al piano seminterrato S1 mq 28.60 (42.80 – 14.20) sono da ritenersi abusivi con riduzione di valore per l'intera unità immobiliare oggetto di esproprio;**
- le principali caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di esproprio e di stima sono:

Portico al piano seminterrato S2

avente una superficie netta non residenziale pari a circa mq 41.30 le cui caratteristiche principali sono:

✓ accessibile solo dalla parte esterna dell'unità immobiliare oggetto di esproprio

- ✓ altezza utile interna mt 2.15
- ✓ pavimentazione in terra battura
- ✓ privo di qualsiasi finitura e impiantistica di ogni genere

Appartamento al piano seminterrato S1

Abitazione al piano seminterrato S1 costituito da ingresso/camera, soggiorno, tinello, vano scala, bagno1, camera, bagno2 per una superficie complessiva netta pari a circa mq 129.20 oltre veranda per una superficie netta di mq 41.30 e portico sanabile per accesso al piano S1 per una superficie netta pari a mq 14.20. Il vano scala collega allo stato attuale il piano seminterrato S2 e S1 oggetto di esproprio e il piano terra non oggetto di esproprio. Le principali caratteristiche sono le seguenti:

- ✓ altezza utile interna: nei vari ambienti mt 2.80/2.90
- ✓ pareti interne: in laterizio del tipo forati spessore circa cm 10, intonacate con malta a base cementizia a più passate di cui l'ultima con l'impiego di stucco del tipo Siliras lisciato fine, pittura per interno di sufficiente qualità nei vari ambienti
- ✓ pavimentazione interna: mattonella con graniglia di marmo in tutti gli ambienti escluso il bagno2 e porzione del bagno1
- ✓ pavimento e rivestimento pareti interne del bagno 1 e 2: in mattonella di gres porcellanato di sufficiente qualità
- ✓ infissi esterni: finestre e persiane in legno, persiane in scarso stato manutentivo
- ✓ infissi interni: porte in legno
- ✓ Impianto elettrico: realizzato sottotraccia, centralizzato con unico misuratore per l'intero compendio immobiliare, anche per quello non oggetto di esproprio. Non esiste la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico realizzato alla regola d'arte
- ✓ Impianto idrico: di normale e consueta realizzazione per l'uso cui è destinato, centralizzato con unico misuratore per l'intero compendio immobiliare, anche per quello non oggetto di esproprio. Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, termico, sanitario realizzato alla regola d'arte
- ✓ Impianto riscaldamento: elementi radianti in ghisa. Caldaia centralizzata ad alimentazione metano con unico misuratore per l'intero compendio immobiliare, anche per quello non oggetto di esproprio. Essa è utilizzata per la produzione di acqua calda per sanitari e riscaldamento. Non esiste dichiarazione di conformità dell'impianto idrico, termico, sanitario realizzato alla regola d'arte
- ✓ Altri impianti: nessuno di particolare rilievo

Quesito 3) *ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*

Non ricorre il caso per l'immobile oggetto di esproprio

Quesito 4) *ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione.* ***In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del DPR 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;***

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

- ✓ Nulla Osta per esecuzione lavori edili pratica n. xxxxxxxxxxxxxxx del xxxxxxx
- ✓ Non risultano presentate altre pratiche edilizie di nessun genere.

Da riscontro effettuato tra la documentazione acquisita e le risultanze dello stato dei luoghi rilevato nel sopralluogo effettuato, si riferisce che per l'immobile oggetto di esproprio non vi è conformità urbanistica tra lo stato dei luoghi e quanto autorizzato. Infatti, come si evince dai grafici allegati (vedi All. n. 1 e All. n. 2) risultano realizzate le seguenti opere abusive:

a) superficie al piano seminterrato S2 pari a mt (14.25 * 4.80) = mq 68.40 sottostante il piano seminterrato S1 adibito a vano caldaia, vano scala e cantina. Il vano scala collega sia il piano seminterrato S1 e S2 oggetto di esproprio sia l'abitazione al piano terra non oggetto di esproprio;
b) superficie al piano seminterrato S1 pari a mt (14.25 * 3.00) = mq 42.80 sottostante il piano terra adibito ad abitazione, questa non oggetto di esproprio. La superficie abusiva risulta essere adibita a numero due locali ad uso ripostiglio, disimpegno e portico. Il portico avente una superficie di mq 14.20 costituisce l'unica via di accesso all'unità residenziale oggetto di esproprio.
c) diversa ripartizione interna con diversa destinazione d'uso

L'abuso di cui al punto c) come pure il portico di mq 14.20 descritto al punto b) risulta essere sanabile con l'art. 36 del DPR 380/2001 (doppia conformità).

Gli abusi di cui ai punti a) e b), tranne il portico al punto b) sono da ritenersi abusi sostanziali e non sono sanabili né con l'art. 36 DPR 380/2001 (doppia conformità) né con la riapertura dei termini del condono edilizio (Legge n. 47/1985 – Legge 724/1994 – D.L. 269/2003), come previsto per le aggiudicazioni di immobili nel caso di procedura esecutiva, poiché il credito derivante da contratto di mutuo fondiario stipulato in data 20.04.2009 (vedi atto di precetto in atti) è successivo alle date di riapertura dei temini dei sopracitati condoni edilizi.

Delle opere realizzate abusivamente al piano seminterrato S2 (mq 68.40) e S1 (mq 42.80) **si può ritenere sanabile** ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 (doppia conformità) **il solo portico al piano seminterrato S1 pari a mq 14.20** (vedi All. n. 1 e All. n. 2) poiché: negli elaborati grafici autorizzati con il citato Nulla Osta pratica n. xxxxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxx era prevista l'apertura di accesso carrabile al locale garage al piano seminterrato S1 anche se in posizione diversa (locale garage identificato nel catasto fabbricati al foglio xx, p.lla xxx sub x sino alla data di presentazione della dichiarazione di variazione Docfa n. xxxxxxxx del xxxxxxxxxxx, successivamente alla data del xxxxxxxxxxx soppresso il sub x e costituita l'unità immobiliare identificata al foglio xx, p.lla xxx sub x oggetto di esproprio). **Le altre porzioni di abusi realizzati al piano seminterrato S2 (mq 68.40) e al piano seminterrato S1 di mq 28.60 (42.80 – 14.20) sono da ritenersi abusivi con riduzione di valore per l'intera unità immobiliare oggetto di esproprio;**

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

Per il procedimento espropriativo in oggetto, si allega il certificato di destinazione urbanistica dell'area di Ente urbano identificato nel catasto terreni al foglio xx, p.lla xxx di mq 530 ivi compresa l'area di sedime dell'intero complesso immobiliare (vedi All. 6).

Quesito 6) *ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;*

Per l'Immobile oggetto di esproprio si riferisce che:

a) non vi è corrispondenza di intestazione catastale (vedi All. n. 4). Infatti, l'unità immobiliare oggetto di esproprio risulta in testa a xxxxxxxxxxxxxx nato a xxxxxxx il

xxxxxxxxxxx per la quota di 4/6 come bene personale e per la quota di 1/6 in regime di proprietà e a xxxxxxxxxxxxx nata a xxxxxx il xxxxxxxxxxxxxx per la quota di 1/6 in regime di proprietà. La Sig.ra xxxxxxxxxxxxxxx è deceduta a xxxxxxxx il xxxxxxxxxx e il Sig. xxxxxxxxxxxxxxx deceduto a xxxxxxxx l'xxxxxxxxxxx, lasciando quale erede il Sig. xxxxxxxxxxxxxxxx la cui qualità di erede puro e semplice è stata accertata con xxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxxx n. xxxxxxxxxx non rilevata trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti. Il creditore procedente in data xxxxxxxxxxx ha presentato le Note di Trascrizione per accettazione di eredità quale erede puro e semplice, la prima R.G. xxxxx e R.P. xxxxx del xxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxx e la seconda R.G. xxxxx e R.P. xxxxx del xxxxxxxxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxx e contro xxxxxxxxxxxxxxx (vedi All. 4);

b) non vi è conformità catastale tra quanto rappresentato nella scheda planimetrica catastale in atti (vedi All. n. 3) e lo stato dei luoghi riscontrato in sopralluogo (vedi Allegato n. 1). Infatti, risulta una diversa ripartizione interna al piano seminterrato S1;
c) non vi è conformità catastale ed urbanistica

Quesito 7) *ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore similare per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

Da visura catastale storica si riscontra che alla data di trascrizione del pignoramento immobiliare (16.02.2026) e a tutt'oggi l'immobile oggetto di pignoramento non risulta intestato all'esecutato (vedi All. n. 4 e descrizione al punto sovrastante).

Quesito 8) *a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*

Come si evince dalla certificazione notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei Registri Immobiliari alla data del 16.02.2026, confermato successivamente da ispezione ipotecaria effettuata dal sottoscritto c.t..u in data 17.09.2026 (vedi All. n. 5),

per gli immobili oggetto di esproprio risultano le seguenti formalità che in sintesi di seguito si riportano:

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

1) Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di Mutuo Fondiario, pubblico Ufficiale Notaio xxxxxxxxxx rep. xxxxxxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxxx, iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data xxxxxxxxxxxxx - R.P. n. xxxx - R.G. n. xxxxx. Spesa per la cancellazione della iscrizione volontaria sono € 35,00 salvo diversa contabilizzazione in fase di presentazione
2) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, pubblico Ufficiale Tribunale di xxxxxxxxx rep. n. xxxx del xxxxxxxxxxx, iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data xxxxxxxxxx - R.P. n. xxx - R.G. n. xxxx. Spesa per la cancellazione della iscrizione volontaria sono € 294,00 salvo diversa contabilizzazione in fase di presentazione
3) Ipoteca legale derivante da Ruolo (art. 77 del D.P.R. n. 602 del 1973), pubblico Ufficiale xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx rep. xxxxxxxxx del xxxxxxxxxxxx, iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data xxxxxxxxxx - R.P. n. xxxx - R.G. n. xxxxx. Spesa per la cancellazione della iscrizione legale sono € 294,00 salvo diversa contabilizzazione in fase di presentazione
4) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, pubblico Ufficiale Tribunale Civile di xxxxxxxxxxx, rep. xxxx del xxxxxxxxxxxxxx, iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data xxxxxxxxxxxx - R.P. n. xxxx - R.G. n. xxxxx. Spesa per la cancellazione della iscrizione volontaria sono € 294,00 salvo diversa contabilizzazione in fase di presentazione
5) Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo, pubblico Ufficiale Tribunale Civile di xxxxxxx rep. xxxx del xxxxxxxxxxxxxx, iscritta al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data xxxxxxxxxxxx - R.P. n. xxxx - R.G. n. xxxxx. Spesa per la cancellazione della iscrizione volontaria sono € 294,00 salvo diversa contabilizzazione in fase di presentazione

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

1) Verbale di pignoramento immobili trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data xxxxxxxxxxx - R.P. n. xxxxx - R.G. n. xxxx, pubblico Ufficiale Tribunale di xxxxx Sez. Dist. xxxxxxx rep. xxx del xxxxxxxxxxx a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Spesa per la cancellazione della trascrizione sono € 294,00 salvo diversa contabilizzazione in fase di presentazione

2) Verbale di pignoramento immobili trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data xxxxxxxxxxxx - R.P. n. xxxx - R.G. n. xxxx, pubblico Ufficiale Tribunale di xxxxx rep. xx del xxxxxxx a favore di xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx Spesa per la cancellazione della trascrizione sono € 294,00 salvo diversa contabilizzazione in fase di presentazione

Quesito 9) *a determinare il valore degli immobili pignorati: Ai sensi del novellato art. 569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadrato e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

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

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

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

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

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

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

- **per i fabbricati il metro quadrato di superficie lorda ragguagliata;**

- **per i terreni il metro quadrato di superficie catastale,**

parametri questi di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

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

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento a destinazione residenziale considero un valore unitario di mercato pari a:

- **€/mq 800,00 riferito alla superficie lorda residenziale ragguagliata**;

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

Infatti:

- per la tipologia di immobile a destinazione abitazioni civili , esso fornisce, per il secondo semestre dell'anno 2025 , per un immobile sito nel Comune di Paglieta, ricadente in zona Centrale/Centro abitato, appartenente alla microzona catastale n. 1, tipologia prevalente "Abitazioni di tipo economico", destinazione "residenziale", tipologia di riferimento "Ville e Villini" a destinazione abitativa, in cui lo stato conservativo (riferito a quello più frequente di zona) è del tipo "NORMALE", tipologia di carattere "Abitazioni", un valore di mercato variabile da un minimo di €/mq 690,00 ad un massimo di €/mq 1000,00 riferito alla superficie lorda .

Inoltre, in considerazione che:

- i lavori di realizzazione/ristrutturazione dell'immobile oggetto di esproprio, come dichiarato nella variazione Docfa (vedi All. n. 4) sono stati ultimati il 20.11.2008, si ritiene di considerare l'età media di costruzione/ristrutturazione dell'intera unità immobiliare oggetto di esproprio **pari a 19 anni.**

Da appropriate tabelle immobiliari si conoscono i coefficienti riduttivi per vetustà di un immobile in funzione dell'anno di costruzione e/o ristrutturazione. Nel caso in esame corrisponde un coefficiente di riduzione per vetustà pari a **K = 0,83.**

In considerazione di quanto emerso dalle indagini, rilievi e sopralluoghi effettuati, di quanto sopra esposto, questo CTU ritiene che il **Vcm** (valore commerciale di mercato) **per l'unità immobiliare oggetto di esproprio risulta derivare da**

Vcm (Valutazione commerciale di mercato) =

= Superficie lorda ragguagliata * Valore unitario * K

- Vcm stimato dell' immobile in diritto di piena proprietà per la quota di 1/1

(vedi All. n. 1

a) **Valore dell'unità immobiliare oggetto di esproprio**
ivi compresa la parte abusiva non sanabile sono
mq 219.30 * €/mq 800,00 * 0,83 = ... € 145.615,20

b) a detrarre il valore della superficie lorda ragguagliata abusiva non sanabile al piano S1+S2 sono mq (20.50+14.30) = mq 34.80 (vedi All. 1)
mq 34.80 * €/mq 800,00 * 0,83 = ... € 23.107,20
Resta il valore dell'immobile oggetto di esproprio esclusa la parte abusiva non sanabile pari a ..... € 122.508,00

c) a detrarre:

c1) chiusura del vano scala al piano S1 a delimitazione dell'attuale corridoio e precisamente in corrispondenza dell'imbocco della gradinata che collega il piano S2 oggetto di esproprio e il piano terra non oggetto di esproprio. Tale intervento consente di escludere totalmente il piano S2 (vano caldaia + vano scala + cantina) abusivo e non sanabile dall'unità immobiliare oggetto di esproprio oltre che eliminare l'attuale comunicazione del piano S1 oggetto di esproprio con il piano terra non oggetto di esproprio. Inoltre, si prevede la chiusura in corrispondenza del disimpegno al piano S1 in modo da escludere dall'unità immobiliare oggetto di esproprio i due locali ad uso ripostiglio e il disimpegno realizzati abusivamente e non sanabili. Per la chiusura dell'intervento citato, si prevede la tamponatura di circa mq (5.80 + 2.90) con parete in muratura di laterizio e malta cementizia dello spessore non inferiore a cm 20, intonaco a più passate lisciato fine, l'ultima con finitura del tipo Siliras e a completare pittura per interno previa preparazione della parete con applicazione di fissativo. In alternativa, la parete di chiusura può essere realizzata con blocchi di calcestruzzo cellulare del tipo Gasbeton dello spessore cm 20 fissati con idonea colla, finitura della parete verticale con due mani di colla con interposizione di rete porta intonaco plastificata, finitura con idoneo stucco lisciato fine oltre pittura per interno. Completamento delle pareti di chiusura con battiscopa dello stesso tipo di quello presente nell'ambiente ove si interviene, quanto altro necessario per dare il lavoro compiuto a perfetta regola d'arte.
Costo dell'intervento a corpo ..... € 1.500,00

c2) intervento necessario per la separazione dell'impianto elettrico tra le due unità abitative. Infatti, allo stato attuale l'impianto risulta essere centralizzato e con unico

misuratore a servizio sia dell'unità immobiliare oggetto di esproprio al piano S1 + S2 sia di quella al piano terra non oggetto di esproprio. Quanto altro necessario per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.
Costo dell'intervento a corpo ..... € 3.000,00

c3) intervento necessario per la separazione dell'impianto idrico tra le due unità abitative. Infatti, allo stato attuale l'impianto risulta essere centralizzato e con unico misuratore a servizio sia dell'unità immobiliare oggetto di esproprio al piano S1 + S2 sia di quella al piano terra non oggetto di esproprio. Quanto altro necessario per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.
Costo dell'intervento a corpo ..... € 3.000,00

c4) intervento necessario per la separazione dell'impianto di riscaldamento e per l'acqua sanitaria tra le due unità abitative. Infatti, allo stato attuale l'impianto risulta essere centralizzato, unica caldaia posta al piano S2 e unico misuratore a servizio sia dell'unità immobiliare oggetto di esproprio al piano S1 + S2 sia di quella al piano terra non oggetto di esproprio. Quanto altro necessario per dare l'opera compiuta a perfetta regola d'arte.
Costo dell'intervento a corpo ..... € 5.000,00

c5) oneri di sicurezza secondo quanto previsto dal D.Lgs 81/2008per gli interventi di cui sopra, a corpo ..... € 500,00

c6) spese tecniche per la preparazione documentazione necessaria, per la presentazione della pratica S.C.I.A. in sanatoria e per i lavori da eseguire di cui ai punti sopra citati ivi compreso la Direzione dei lavori, coordinamento della sicurezza in fase di progettazione ed esecuzione dei lavori, certificato di collaudo finale ad ultimazione dei lavori. Inoltre, è compreso la preparazione della documentazione catastale necessaria per la presentazione della denuncia di variazione catastale Docfa della unità immobiliare oggetto di esproprio.
A corpo compreso accessori come per legge ..... € 4.500,00

c7) diritti di segreteria per pratica S.C.I.A., Relazione paesaggistica semplificata, bolli, oneri concessori per costo di costruzione per la parte del portico da sanare, oblazione per diversa distribuzione interna, altro necessario
Stimato nella complessiva somma a corpo pari a ..... € 1.500,00

A detrarre la complessiva somma da c1) a c7) per lavori e spese tecniche pari a ..... € 19.000,00

RESTA IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI ESPROPRIO ESCLUSO LA PARTE ABUSIVA NON SANABILE, LAVORI DA ESEGUIRE E SPESE TECNICHE PARI A ..... € 103.508,00

CHE SI APPROSSIMA AL VALORE DA PORRE A BASE D'ASTA IN € 103.500,00

Quesito 10) *a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;*

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

LOTTO UNICO: appartamento ad uso abitazione al piano primo interrato S1 costituito da portico, veranda, ingresso/camera, soggiorno, tinello, corridoio, camera, bagno1, bagno2 oltre portico al piano secondo interrato S2, quest'ultimo accessibile solo dalla parte esterna dell'immobile, il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune di Paglieta al foglio xx, particella xxx sub x, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 216, totale escluse aree scoperte mq 191, rendita catastale € 537,12, superficie netta residenziale mq 129.20, veranda mq 41.30, portico mq 14.20 oltre portico al piano S2 pari a mq 41.30, il tutto con diritto alla corte esclusiva pari a circa mq 169, a confine con distacco xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, distacco p.lla xxx a due lati, p.lla xxx, p.lla xxx del medesimo foglio mappale, salvo altri, in diritto di proprietà per la quota di 1/1 in favore della parte esecutata.

Valore di esproprio del lotto unico € 103.500,00

Quesito 11) *ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo alleghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o*

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

11.1) **in ordine al possesso**, come accertato in sede di sopralluogo, si riferisce che: l'unità immobiliare oggetto di esproprio (fg xx, p.lla xxx sub x) è comunicante con il piano terra (fg xx p.lla xx sub x) non oggetto di esproprio. Pur essendo catastalmente due unità immobiliari distinte, esse costituiscono di fatto unica abitazione nella disponibilità dell'esecutato il quale riferisce che è ivi residente unitamente al coniuge, al figlio minorenne xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e al xxxxxx.
Da accertamenti eseguiti presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio di Lanciano, si riferisce che per l'immobile oggetto di esproprio, alla data del 29.04.2026 non risultano in essere contratti di locazione/comodato.

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

11.3) dal certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Paglieta, l'immobile oggetto di esproprio non è gravato da nessun vincolo di carattere demaniale (censo, livello o uso civico) e pertanto non vi è stata nessuna affrancazione da tali pesi (vedi All. n. 6)

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

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

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

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

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

Infatti, per quei beni con reddito elevato, il secondo criterio di valutazione fornisce valori molto elevati e quindi spesso inverosimili; viceversa, per quegli immobili con reddito

basso quali abitazioni non di lusso ect., il secondo criterio di valutazione fornisce dei valori nettamente inferiori rispetto alle tendenze di mercato.

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

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

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

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

parametri questi di uso corrente nelle libere contrattazioni di compravendita.

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

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

Per l'immobile oggetto di pignoramento adibito ad abitazione considero un valore unitario di mercato pari a **€/mq mese 2,55 riferito alla superficie netta residenziale ragguagliata**

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

- per la tipologia di immobile a destinazione abitazioni civile , esso fornisce, per il secondo semestre dell'anno 2025 , per un immobile sito nel Comune di Paglieta, ricadente in zona Centrale/Centro abitato, appartenente alla microzona catastale n. 1, tipologia prevalente "Abitazioni di tipo economico", destinazione "residenziale", tipologia di riferimento "Ville e Villini" a destinazione abitativa, in cui lo stato conservativo (riferito a quello più frequente di zona) è del tipo "NORMALE", tipologia di carattere "Abitazioni",

un valore di mercato variabile da un minimo di €/mq 2,80 ad un massimo di €/mq 4,20 riferito alla superficie netta ragguagliata.

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

Vlm (Valutazione locazione di mercato) =

= Superficie netta ragguagliata * Valore unitario

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

Abitazione al piano seminterrato S1 e S2

mq 155.50 x €/mq 2,55 x 1/1 = ... € 396,50 che si arrotonda a € 400,00

Canone di locazione mensile ..... €/mese 400,00

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

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

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

Vedi allegato n. 1 - 3 - 7

Quesito 14) *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*

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

DESCRIZIONE DEL LOTTO UNICO

appartamento ad uso abitazione, occupato dall'esecutato, al piano seminterrato S1 costituito da portico, veranda, ingresso/camera, soggiorno, tinello, corridoio, camera, bagno1, bagno2 oltre portico al piano seminterrato S2, quest'ultimo accessibile solo dalla parte esterna dell'immobile, il tutto censito nel catasto fabbricati del Comune di Paglieta al foglio xx, particella xxx sub x, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 8, superficie catastale totale mq 216, totale escluse aree scoperte mq 191, rendita

catastale € 537,12, superficie netta residenziale mq 129.20, veranda mq 41.30, portico mq 14.20 oltre portico al piano S2 pari a mq 41.30, il tutto con diritto alla corte esclusiva pari a circa mq 169, a confine con distacco xxxxxxxxxxxxxxxxxx, distacco particella xxx a due lati, particella xxx, particella xxx del medesimo foglio mappale, salvo altri, in diritto di proprietà per la quota di 1/1 in favore della parte esecutata.

Valore di esproprio del lotto unico € 103.500,00

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

Quesito 15) *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 07.02.2008 (G.U. n. 47 del 25.02.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

Quesito 16) *ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.p.c.p. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato rtf. o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

Compilato da altro soggetto incaricato: Custode giudiziario (xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx).

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

Il c.t.u.

xxxxxxxxxxxxxxxxxx