

GEOM. PINO CICALINI

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

E-mail: cicalini@studiobona.it Pec: pino.cicalini@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**Tribunale Ordinario di Lanciano
Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

G.E. dott. Chiara D'ALFONSO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
PER PROCESSO DI ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N° 49/2022
R.G.E.
PROMOSSO DA XXXXXX C/
XXXXXX UDIENZA 16/06/23**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Lanciano, 10/05/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it
Il Consulente Tecnico
Geom Pino Cicalini

ASTE
GIUDIZIARIE.it



INDICE

Sommario

1. Premessa	3
2.Svolgimento delle operazioni di consulenza	7
Primo quesito	8
Secondo quesito	9
Terzo quesito	14
Quarto quesito	14
Quinto quesito	15
Sesto quesito	16
Settimo quesito	16
Ottavo quesito	17
Nono quesito	17
Decimo quesito	22
Undicesimo quesito	23
Dodicesimo quesito	24
Tredicesimo quesito	24
Quattordicesimo quesito	24
Riepilogo descrizione per avviso d'asta allegato n. 10.....	24
SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA	26
Quindicesimo quesito	29
Sedicesimo quesito	29



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

1. PREMESSA

Il sottoscritto Geom Pino CICALINI, libero professionista con studio in Lanciano alla Via Petragrani n. 8, iscritto al Collegio della Provincia di Chieti con il n. 939 è stato nominato Consulente Tecnico d'Ufficio in data 01/03/2023 dal Giudice delle esecuzioni del Tribunale di Lanciano Dott.ssa Chiara D'ALFONSO, nella procedura promossa da XXXXXX c/ XXXXXX

Con atto di pignoramento immobiliare depositato presso la Cancelleria del Tribunale di Lanciano e notificato all'esecutato in data il 29/09/2022 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Chieti il ai Nrg. 20261 Nrp. 15959 in data 03/11/2022 – con proc. al n. R.G.E 49/2022 richiede al Tribunale di Lanciano l'espropriazione dei seguenti cespiti intestati a:

1) Ditta: XXXXXX e precisamente:

A) catasto fabbricati

- Fabbricati siti in Paglieta in C.da Sinaglia identificato al foglio 1 particella 4196
- subalterno 2 cat C/1 – cl 2, consistenza mq 43 mq, piano T, rendita: € 544,60, civico 40;
 - subalterno 3 cat D/1 –piano T, rendita: € 426,.08, civico 40;
 - subalterno 4 cat A/3 – cl 3, consistenza 7 vani mq 183 mq, piano 1-2, rendita: € 469,98, civico 40;
 - subalterno 6 cat D/8 –, piano T, rendita: € 6.197,48, civico 55;
 - subalterno 7 cat C/2 – cl 2 , consistenza mq 185 mq, piano 1, rendita: € 370,87, civico 55;
 - subalterno 13 cat D/1 –piano T-1, rendita: € 595,47;

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 ostantive;
- 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 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

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

L'esperto, terminata la relazione, dovrà inviarne copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. **per il giorno del 13/06/2023**, a mezzo posta ordinaria (al debitore con raccomandata e avviso di ricevimento se non costituito a mezzo di procuratore) o per posta elettronica, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi. Entro il medesimo termine di 30 (**14/05/2023**) 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 13/04/2023 alle ore 09:30 di effettuare l'accesso all'immobile oggetto di pignoramento in Paglieta alla via c.da Sinaglia.
- In Paglieta alle ore 09.30, con ritrovo presso l'immobile sottoposto a pignoramento con il funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Sig. Antonello Ferroni, il sottoscritto ha provveduto al sopralluogo per dare inizio operazioni peritali procedendo alle rilevazioni metriche e fotografiche necessarie.

Di seguito si riporta uno stralcio del rapporto finale del sopralluogo redatto dal Funzionario IVG:

“- VERIFICA I.V.G. DELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO

- RILIEVI TECNICI DELL'ESPERTO STIMATORE

Per quanto sopra, il giorno 13/04/2023 - ORE 09:30 E SEGUENTI, il sottoscritto, nella sua qualità di Funzionario IVG, si è recato all'indirizzo in atti unitamente al nominato CTU, relazionando quanto segue:

- **l'immobile di cui al sub n. 6**, identificato quale fabbricato commerciale, risulta essere adibito a supermercato avente insegna XXXXXX in uso alla XXXXXX in forza di tacito accordo tra le parti, in assenza di contratto di locazione e/o comodato come peraltro già verificato dal nominato CTU presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate. Il Sig. XXXXXX ha riferito di trattarsi di accordo a titolo gratuito, precisando di essere socio e L.R. della ditta occupante unitamente al fratello;

- **l'immobile di cui al sub n. 4**, adibito ad appartamento, costituisce abitazione principale dell'esecutato, ivi residente unitamente agli anziani genitori. L'immobile si presenta in scarso stato igienico e conservativo;

- **l'immobile di cui al sub 2**, catastalmente individuato come negozio, allo stato attuale si è presentato in totale stato di abbandono e nella disponibilità dell'esecutato, al cui interno sono accatastati vecchi arredi e oggettistica di varia natura;

- **l'immobile di cui al sub 3**, catastalmente individuato come opificio, allo stato attuale si è presentato in evidente stato di abbandono e degrado, attualmente adibito a magazzino/rimessaggio beni da parte dell'esecutato;

- **l'immobile di cui al sub 7**, privo di infissi e pavimentazione, è adibito a magazzino in uso alla parte eseguita;

- **l'immobile di cui al sub 13** consiste in cabina elettrica.

Il Sig. XXXXXX ha riferito che anche per gli altri immobili pignorati non vi sono in essere contratti di locazione e/o comodato.

Il Sig. XXXXXX, anche nella sua qualità di XXXXXX viene reso edotto di non avere titolo valido per l'occupazione del locale commerciale di cui al sub n. 6. Seguirà formale intimazione al versamento di un'indennità di occupazione all'esito della comunicazione di un congruo canone da parte del nominato CTU.

Il Geom. Cicalini ha proceduto con i rilievi necessari allo svolgimento dell'incarico ricevuto.

Si allega il verbale di ricognizione redatto sul posto, chiuso alle ore 12.15.”



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

3. RISPOSTE AI QUESITI:

Primo quesito

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

Gli immobili sottoposti a pignoramento ubicati in zona periferica della cittadina di Paglieta, sono un locale adibito a negozio, un ex locale adibito a forno, un abitazione, un supermercato, un magazzino ed una cabina dell'Energia elettrica ed a parere del sottoscritto CTU, in considerazione della natura e della destinazione dei beni ritiene che per la successiva vendita sarà necessario procedere alla formazione di tre lotti: LOTTO 1, LOTTO 2 e LOTTO 3 che si identificano come di seguito:

- 1) **IMMOBILI** fabbricati Paglieta, ubicati in via c.da Sinaglia di proprietà del **sig.** XXXXXX nato ad XXXXXX il XXXXXX (C. F. XXXXXX) censiti come di seguito:
 - a) **LOTTO 1 N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 2** categoria C/1, classe 2, consistenza 37 mq, sup. totale mq. 43,00 rendita 544,60 euro piano T. via C.da Sinaglia civico 40; confinante con affaccio su B.C.N.C part. 4196 sub 1, Stessa ditta eseguita a 2 lati; adibito a Negozio di vendita al dettaglio con esposizione, risulta essere in uso dal Sig. XXXXXX eseguita;
 - b) **LOTTO 1 N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 3** categoria D/1, rendita 426,08 euro piano T. via C.da Sinaglia civico 40; confinante con affaccio su B.C.N.C part. 4196 sub 1, Stessa ditta eseguita a 2 lati (sub 3 e 4), XXXXXX part. 4220; adibito a magazzino ex destinazione forno, risulta essere in uso dal Sig. XXXXXX eseguita;
 - c) **LOTTO 1 N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 4** categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, sup. totale mq. 183,00 rendita 469,98 euro piano 1-2. via C.da Sinaglia civico 40; confinante con XXXXXX part. 4220, XXXXXX, sub3 e sub 4 stessa ditta eseguita; adibito a abitazione e soffitta, risulta essere occupato dal Sig. XXXXXX eseguita e dai genitori;
 - d) **LOTTO 2 N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 6** categoria D/8, rendita 6197,48 euro piano T. via C.da Sinaglia civico 55; confinante con affaccio su B.C.N.C part. 4196 sub 1; strada Nazionale, XXXXXX p. 4125; adibito a supermercato XXXXX, risulta essere in uso dal Sig. XXXXXX eseguita e socio e L.Rappr. della XXXXXX senza titolo;
 - e) **LOTTO 2 N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 13** categoria D/1, rendita 595,47 euro piano 1-2 via C.da Sinaglia sn civico; confinante con affaccio su B.C.N.C part. 4196 sub 1 XXXXXX e XXXXXX p. 13 adibito a cabina Energia elettrica suddivisa in parte a

servizio del sub 6 e in parte utilizzato dall'ENEL per smistamento linee, risulta essere in uso dal Sig. XXXXXXXX eseguito;

- f) **LOTTO 3 N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 7** categoria C2/, classe 2, consistenza 167 vani, sup. totale mq. 185,00 rendita 370,87 euro piano 1. via C.da Sinaglia; confinante con affaccio su B.C.N.C part. 4196 sub 1, strada Nazionale, XXXXXXXX p. 4125; adibito a magazzino locale di sgombero, risulta essere occupato dal Sig. XXXXXXXX eseguito;

L'accesso a tutte le unità immobiliari avviene dalla S.S. Piane D'Archi-Adriatica tramite il sub 1 corte (bene comune non censibile) e, solo per il sub 7, tramite scalinata individuata al sub 5 (bene comune non censibile).

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

LOTTO 1 trattasi di un intero fabbricato costruito dal 1968 alla metà degli anni '70 ed è composto da 3 unità immobiliari come di seguito descritte:

A) - USO NEGOZIO - N.C.E.U. Comune di PAGLIETA, Foglio 11 particella 4196 sub 2 – proprietà XXXXXXXX

Il fabbricato secondo il PRG vigente trovasi in Zone D1_Artigianali - Commerciali di Completamento,

Negoziato posto al piano terra di un fabbricato a tre piani con tipologia di "fabbricato singolo", l'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare, vi si accede direttamente da piazzale esterno, comune anche ad altre unità immobiliari, da un ingresso principale e da un ingresso secondario atrio gradinata interna orientato ad Ovest; l'immobile è sufficientemente luminoso, allo stato attuale è occupato da negozio vendita oggetti da regalo, la superficie totale lorda è di mq. 44,50.

Le finestre sono in ferro e vetro, la vetrata di ingresso principale è in alluminio anodizzato con vetro di adeguata sezione.

Il bene è dotato di un impianto elettrico sottotraccia fatiscente e risulta fornito da un sufficiente numero di punti luce, è privo di impianto termico.

Tutto l'immobile è in struttura portante in muratura con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura piena, intonacati e tinteggiati esternamente, i tramezzi interni in laterizio.

Le pareti sono intonacate a cemento e rivestite in stoffa, i pavimenti sono in ceramica. È privo di un bagno di servizio

Altezza del piano è di mt. 2,90 circa.

L'immobile si trova in discreto stato di conservazione, si notano piccole macchie di umidità

B)- USO LOCALE DI SGOMBERO EX FORNO - N.C.E.U. Comune di PAGLIETA, Foglio 11 particella 4196 sub 3 – proprietà XXXXXXXX

Il fabbricato secondo il PRG vigente trovasi in Zone D1_Artigianali - Commerciali di Completamento,



Locale posto al piano terra di un fabbricato a tre piani con tipologia di "casa singola", l'immobile interessato è geometricamente rettangolare con piccoli accessori, l'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare, vi si accede direttamente da piazzale esterno, comune anche ad altre unità immobiliari, da un ingresso principale e da un ingresso secondario atrio gradinata interna orientato ad Ovest,, l'immobile è scarsamente luminoso, allo stato attuale adibito a locale di sgombero, la superficie totale lorda è di mq. 103,61.

Le finestre sono in alluminio e vetro, cassonetto ed avvolgibili in plastica, la vetrata di ingresso principale è in alluminio anodizzato con vetro di adeguata sezione.

Il bene è dotato di un l'impianto elettrico sottotraccia non funzionante è privo di qualsiasi altro tipo di impianto

Tutto l'immobile è in struttura portante in muratura con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura piena, intonacati e tinteggiati esternamente, i tramezzi interni in laterizio, la parete sud è in aderenza ad un altro fabbricato di altra ditta.

Le pareti sono intonacate a cemento e tinteggiate, i pavimenti sono in marmette di cemento. È privo di un bagno di servizio

Altezza del piano è di mt. 2,90 circa.

L'immobile trovasi in cattivo stato di conservazione, si notano grandi macchie di umidità.

C)- USO ABITAZIONE - N.C.E.U. Comune di PAGLIETA, Foglio 11 particella 4196 sub 4 – proprietà XXXXXXXX

Il fabbricato secondo il PRG vigente trovasi in Zone D1_Artigianali - Commerciali di Completamento,

Appartamento posto al piano primo di un fabbricato a tre piani con tipologia di "casa singola", l'immobile interessato è geometricamente di forma allungata, vi si accede direttamente da piazzale esterno, comune anche ad altre unità immobiliari, orientato ad Ovest, atrio e gradinata interna che serve il piano 1° abitazione e piano 2° soffitta; l'immobile è luminoso avendo le quattro facciate libere; allo stato attuale è occupato dal proprietario e da entrambi i genitori, la superficie totale lorda è di mq. 154,00 per piano abitazione oltre a mq. 24,50 di balconi ; l'abitazione è formata da un ingresso, cucina, sala-soggiorno, da 2 camere matrimoniali e di una camera singola oltre al bagno e disimpegno nel reparto notte e tre balconi.

Le finestre sono tutte in legno douglas, vetro e tapparelle in plastica. Il portone di ingresso in legno massello al piano terra e con vetrata in alluminio al piano 1°. Le porte interne in legno tamburato.

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

Impianto termico: anche se sono installati gli elementi radianti in ghisa l'impianto non è funzionante, il riscaldamento è garantito da un camino ed una stufa a pellet.

Sono presenti degli split per aria condizionata.

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

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

Le pareti sono intonacate a cemento e tinteggiate, i pavimenti sono in marmo e marmette, in bagno sia i pavimenti che i rivestimenti sono in ceramica. Nel bagno i pezzi igienici sono quelli classici: Lavabo, tazza, bidet e vasca da bagno.

Altezza del piano è di mt. 2,85.

L'immobile trovasi in discreto stato di conservazione, si notano macchie di umidità.



Il piano soffitta di varia altezza risulta tutto al rustico, la superficie lorda è di mq 154,00.

L'intero fabbricato è stato costruito in seguito alla concessione edilizia n. 44 del 25/09/1968 sulle particelle originaria n. 16 e 19 del foglio 11 con abitabilità rilasciata in data 20/04/1979 a nome di XXXXXXXX.

Superfici	Netta mq circa	Lorda catastale e/o raggugiata mq circa
Sub 2 negozio		mq. 44,50
Totale		44,50
Sub 3 magazzino ex forno		mq. 103,60
Totale		103,60
Sub 4 Abitazione		mq. 154,70
Sub 4 balconi Area scoperta /ragguagl.mq. 24,50*1/3		mq. 8,20
Sub 4 soffitta/ragguagl mq. 154,40*1/3		mq. 51,50
Totale sub 3		214,40

LOTTO 2 trattasi di un immobile, il **sub 6**, facente parte di un fabbricato costruito nella metà degli anni '80 composto da 7 unità immobiliari ed a parte di una Cabina di trasformazione **sub 13** come di seguito descritto:

A)- USO COMMERCIALE SUPERMERCATO - N.C.E.U. Comune di PAGLIETA, Foglio 11 particella 4196 sub 6 – proprietà XXXXXXXX

Il fabbricato secondo il PRG vigente trovasi in Zone D1_Artigianali - Commerciali di Completamento, risulta essere adibito a supermercato avente insegna XXXXXXXX in uso XXXXXXXX in forza di tacito accordo tra le parti

Il Locale risulta essere adibito a supermercato avente insegna XXXXXXXX in uso alla XXXXXXXX in forza di tacito accordo tra le parti, posto al piano terra di un fabbricato a tre piani con tipologia di "fabbricato singolo", l'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare, vi si accede direttamente da piazzale esterno, comune anche ad altre unità immobiliari, da un ingresso principale orientato ad Ovest, l'immobile è luminoso, allo stato attuale è occupato a supermercato, la superficie totale lorda è di mq. 538,00.

Le finestre e vetrate sono in alluminio e vetro antiscalfatura di adeguata sezione.

Il bene è dotato di un impianto elettrico sottotraccia a norma e risulta fornito da un sufficiente numero di punti luce, il riscaldamento del locale è garantito nel periodo invernale da elementi riscaldanti elettrici posti in più punti all'interno di tutto il locale. È dotato di impianto antincendio. Per le celle frigorifero c'è una centrale termica per l'alloggio dei motori e dei macchinari vari.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di laterizio, intonacati e tinteggiati internamente ed esternamente ed internamente, i tramezzi interni in laterizio.

I pavimenti sono in mattonelle di granito di marmo, idem bagni e gli altri accessori, i rivestimenti sia ai bagni che al locale della macelleria sono rivesti da mattonelle in ceramica. Sono presenti bagni di servizio che comprendono i due pezzi igienici lavabo



e tazza in vetrochina. Sono presenti celle frigorifere ben coibentate e la centrale termica.

Altezza del piano è di mt. 3,52 circa.

L'immobile si trova in buono stato di conservazione.

Esternamente è stata realizzata **senza autorizzazione** una tettoia nella zona ingresso principale orientata a sud, una struttura in ferro con copertura di plexi-glass di mq. 48,00 circa.

B)- USO CABINA ELETTRICA A SERVIZIO DEL SUPERMERCATO - N.C.E.U. Comune di PAGLIETA, Foglio 11 particella 4196 sub 13 – proprietà XXXXXXXXX

Il fabbricato secondo il PRG vigente trovasi in Zone D1_Artigianali - Commerciali di Completamento,

Immobile singolo distanziato di qualche metro dal fabbricato descritto al sub 6 è una Cabina di forma quadrata prefabbricata a due piani utilizzata per la trasformazione, la conversione, lo smistamento e la regolazione della corrente elettrica adatta agli usi industriali e commerciali di cui una parte utilizzata per la fornitura di energia elettrica al supermercato ed una parte utilizzata dall'Ente gestore in comodato ed in convenzione. La proprietà è di XXXXXXXXX.

L'immobile formato in due piani di cui il piano terra di altezza di mt.3,40 vi si accede con porta metallica ed un piano 1° dell'altezza di mt 4,50 con accesso tramite una scala metallica e porta in metallo, per una superficie totale di mq. 16,50 circa e risulta tutto allo stato grezzo

L'immobile trovasi in discreto stato di conservazione.

Superfici	Netta mq circa	Lorda catastale e/o raggugiata mq circa
Sub 6 Loc adibito a Superm		538,00
Sub 6 Area a tettoia 48*1/3		16,00
Totale sub 6		554,00
Sub 13 Cabina Trasformaz		16,50
Totale sub 13		16,50

LOTTO 3 trattasi di un immobile, **il sub 7**, facente parte di un fabbricato costruito nella metà degli anni '80 composto da 7 unità come di seguito descritto:

A)- USO MAGAZZINO - N.C.E.U. Comune di PAGLIETA, Foglio 11 particella 4196 sub 7 – proprietà XXXXXXXXX

Il fabbricato secondo il PRG vigente trovasi in Zone D1_Artigianali - Commerciali di Completamento, risulta essere occupato dal proprietario ed adibito a magazzino, posto al piano primo di un fabbricato a tre piani con tipologia di "fabbricato singolo"; l'immobile interessato è geometricamente di forma rettangolare, vi si accede dal piazzale comune anche ad altre unità immobiliari, da un ingresso principale orientato a Nord mediante gradinata in cemento armato, l'immobile è luminoso, allo stato attuale è occupato a materiali di sgombero, la superficie totale lorda è di mq. 175,50 circa; risulta al rustico privo di finiture in più esiste una terrazza di mq. 79,00 circa.

Gli infissi non esistono, la chiusura dei vani finestre è formato dagli avvolgibili in plastica e relativi cassonetti. L'immobile è privo di qualsiasi impianto.

Tutto l'immobile è in struttura portante in cemento armato con solai in laterocemento. I tamponamenti perimetrali sono realizzati in muratura di laterizio, intonacati a cemento e lasciato al grezzo solo internamente compreso i plafoni, non esistono tramezzature interne. La pavimentazione è in massetto di cemento liscio



Altezza del piano è di mt. 2,88.

L'immobile trovasi in insufficiente stato di conservazione, nei plafoni si notano infiltrazioni di acqua.

Superfici	Netta mq circa	Lorda catastale e/o raggugliata mq circa
Sub 7 magazzino		175,50
Sub 7 Area a terrazza e balcone mq 79*1/3		26,50
Totale sub 7		202,00

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



Terzo quesito

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

Trattasi di edifici realizzati posteriormente all'anno 1967 e nello specifico tra gli anni 1968 fine anni '80

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 Paglieta con richiesta via pec in data 09/03/2023 acquisita al prot.n. 2682 risulta:

-LOTTO 1:

- concessione edilizia n. 44 del 25/09/1968;
- richiesta agibilità in data 26/02/1979 dalla signora XXXXXXXXXX nata il XXXXXXXXXX proprietaria e madre dell'esecutato
- parere sanitario in data 10/04/1979
- agibilità del 20/04/1979.
- edificato sulle ex particelle 16 e 19 del foglio 11

-Dall'analisi della documentazione urbanistica risultano opere non conformi

si rilevano al fabbricato interessato nel 1° lotto alcune difformità sanabili evidenziate nei grafici allegati (v. allegato 5); l'adeguamento comporta la presentazione del progetto in sanatoria al comune, al Genio Civile, il pagamento delle oblazioni, dei diritti di segreteria, parcella del tecnico professionista, la variazione catastale ove occorre.

Il costo totale per tale operazione è quantificabile, sentito anche l'ufficio tecnico del comune interessato, in circa €. 8.500,00 (progetto in sanatoria, oneri, diritti di segreteria, agibilità, variazione catastale e quanto altro necessario). Il sottoscritto considerando che la richiesta e sistemazione della pratica in sanatoria comporterebbe tempi lunghi e importi da anticipare, allungando oltre tutto i tempi per la vendita, ritiene di detrarre tale cifra dall'importo della valutazione in modo che il futuro acquirente possa eseguire la pratica insieme a quella di ristrutturazione che comunque dovrà fare visto lo stato di conservazione dell'immobile.



-LOTTO 2 e LOTTO 3:

- edificato sulle ex particelle 16-18-19-454 e 455 del foglio 11
- concessione edilizia n. 44 del 24/12/1984
- concessione edilizia in variante in corso d'opera n. 10/A del 01/07/1986;
- concessione edilizia in variante in corso d'opera e costruzione di una cabina di trasformazione n. 10 del 12/03/1987;
- concessione edilizia in variante in corso d'opera n. 40/C del 23/12/1989;
- collaudo statico deposito presso il Genio Civile di Chieti in data 02/07/1987 prot. 2020
- agibilità in data 28/12/1989
- impianto antincendio locale commerciale: il proprietario ha smarrito la documentazione di autorizzazione.

-Dall'analisi della documentazione urbanistica risultano piccole opere non conformi sul lotto n. 2

si rilevano nei negli immobili interessati al 2° lotto, e precisamente al sub 6 e al sub 13, alcune difformità sanabili che si evidenziano nei grafici allegati (v. allegato 5), l'adeguamento comporta la presentazione del progetto in sanatoria o Cila o Scia al comune ed alla SUAP, il pagamento delle oblazioni, dei diritti di segreteria, parcella del tecnico professionista, la variazione catastale ove occorre. Il costo totale per tale operazione è quantificabile, sentito anche l'ufficio tecnico del comune interessato, in circa €. 8.500,00 (progetto in sanatoria o Cila o Scia, oneri, diritti di segreteria, agibilità, variazione catastale e quanto altro necessario). 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 in modo che il futuro acquirente possa eseguire direttamente la pratica.

Quinto quesito

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

Gli immobili in questione sono **fabbricati** ricadenti in zona edificabile.

La p.lla n. 4196 Sub 2-3-4-6-7-13 del foglio di mappa n. 11 ricade secondo la definizione del vigente strumento urbanistico in Zone D1_Artigianali - Commerciali di Completamento.

USI CIVICI: in riferimento alla mia richiesta via Pec al Comune di Paglieta in data 19/04/2023 con protocollo 4095 per richiesta di affrancazione canone su terre civiche - terreni Legittimate, il Comune con prot 4251 del 24/04/2023 ha risposto al sottoscritto, via Pec, che il terreno sottostante gli immobili interessati al pignoramento ricadono sotto vincolo di terre legittimate e possono essere eliminate mediante il pagamento dei seguenti oneri:

- per Affrancaz. Censi o Canoni ecc. (per la Tesoreria Comunale "Conto Vincolato - Cap. n. 770/1") €. 385,60;
- per Canoni Usi Civici (per la Tesoreria Comunale "Conto Vincolato - Cap. n. 770/1") €. 19,67;

L'importo, sopra citato, dovrà essere versato, con bonifico su Conto Codice Iban – IT59R0760103200001058114982 Conto di Tesoreria di questo Comune.

A versamento effettuato le ricevute di pagamento dovranno essere consegnate a questo ufficio, previo versamento di €. 20,00 sul C.C. postale n. 15976665 per diritti di segreteria, così come determinato con deliberazione del C.C. n. 2/2005. (v. all.6)



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:

- a) **LOTTO 1 N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 2** categoria C/1, classe 2, consistenza 37 mq, sup. totale mq. 43,00 rendita 544,60 euro piano T. via C.da Sinaglia civico 40;
- b) **LOTTO 1 N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 3** categoria D/1, rendita 426,08 euro piano T. via C.da Sinaglia civico 40;
- c) **LOTTO 1 N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 4** categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, sup. totale mq. 183,00 rendita 469,98 euro piano 1-2. via C.da Sinaglia civico 40;
- d) **LOTTO 2 N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 6** categoria D/8, rendita 6197,48 euro piano T. via C.da Sinaglia civico 55;
- e) **LOTTO 2 N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 13** categoria D/1, rendita 595,47 euro piano 1-2. via C.da Sinaglia sn civico;
- f) **LOTTO 3 N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 7** categoria C2/, classe 2, consistenza 167 vani, sup. totale mq. 185,00 rendita 370,87 euro piano 1. via C.da Sinaglia;

Lo scrivente visto lo stato rilevato e la rappresentazione grafica catastale ritiene che tutti gli immobili (**salvo il sub 3**) siano conformi allo stato di fatto, eccettuate piccole difformità che non vanno a cambiare sostanzialmente la rendita catastale e la vendita degli immobili; il sub 3 con destinazione catastale D1 (opificio laboratorio) nello stato di fatto risulta un magazzino. Visto che la rendita catastale è poco rilevante si potrebbe omettere in questa fase di effettuare un cambio di destinazione d'uso che comporterebbe anche l'istanza al comune e potrebbe essere effettuata direttamente dal futuro acquirente in fase di ristrutturazione vedi quesito 4.

Settimo quesito

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

Proprietà: Il compendio immobiliare dei beni pignorati sopra descritti sono di piena proprietà del sig.: XXXXXXXXX



-**Sig.** XXXXXXXXX relativamente agli immobili riportati al foglio 11 particella 4196 sub 2-3-4-6-7-13, dal certificato dello stato civile il proprietario risulta essere XXXXXXXXX

Ciascun immobile non risulta divisibile.

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.

- **Sig.** XXXXXXXXX **Nato il** XXXXXXXXX **a** XXXXXXXXX **(XX) Codice fiscale** XXXXXXXXX

Verbale di pignoramento immobili del 29/09/2022 Numero di repertorio 174 notificato da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI LANCIANO trascritto il 03/11/2022 ai nn. 20261/15959 a favore di XXXXXXXXX Sede XXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXX sui seguenti immobili:

- * XXXXXXXXX piena proprietà 1/1 su negozio e bottega in PAGLIETA (CH) Foglio 11 Particella 4196 Subalterno 2 Natura C1 Indirizzo CONTRADA SINAGLIA;
- * XXXXXXXXX piena proprietà 1/1 su opificio in PAGLIETA (CH) Foglio 11 Particella 4196 Subalterno 3 Natura D1 Indirizzo CONTRADA SINAGLIA;
- * XXXXXXXXX piena proprietà 1/1 su appartamento di tipo economico in PAGLIETA (CH) Foglio 11 Particella 4196 Subalterno 4 Natura A3 Indirizzo CONTRADA SINAGLIA n. 40;
- * XXXXXXXXX piena proprietà 1/1 su fabbricato commerciale in PAGLIETA (CH) Foglio 11 Particella 4196 Subalterno 6 Natura D8 Indirizzo CONTRADA SINAGLIA;
- * XXXXXXXXX piena proprietà 1/1 su magazzino e locali di deposito in PAGLIETA (CH) Foglio 11 Particella 4196 Subalterno 7 Natura C2 Indirizzo CONTRADA SINAGLIA;
- * XXXXXXXXX piena proprietà 1/1 su opificio in PAGLIETA (CH) Foglio 11 Particella 4196 Subalterno 13 Natura D1 Indirizzo CONTRADA SINAGLIA;

nel ventennio preso in esame, alla data del 10/05/2023 si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

- * A XXXXXXXXX, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili Paglieta Foglio 11 Particella 4196 Sub. 2 Particella 4196 Sub. 3 Particella 4196 Sub. 4 Particella 4196 Sub. 6 Particella 4196 Sub. 7 Particella 4196 Sub. 13 è pervenuta per atto di decreto di trasferimento immobili del 05/08/2013 Numero di repertorio 904 TRIBUNALE DI LANCIANO (CH) trascritto il 03/09/2013 nn. 14685/11238 da potere di XXXXXXXXX Nata il XXXXXXXXX a XXXXXXXXX (xx) Codice fiscale XXXXXXXXX;
- * A XXXXXXXXX, la piena proprietà dei terreni, tra gli altri, in Paglieta Foglio 11 Particella 454, Particella 455 è pervenuta per atto di donazione accettata del 05/04/1984 a rogito Notaio XXXXXXXXX di XXXXXXXXX rep, n. 156, trascritto il 03/05/1984 nn. 6923/5958 da potere di XXXXXXXXX nato a XXXXXXXXX il XXXXXXXXX;

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

ISCRIZIONE NN. 4845/548 del 19/03/2020 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 26/02/2020 Numero di repertorio 99 emesso da TRIBUNALE CIVILE Sede LANCIANO (CH).

A favore di XXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXX (Richiedente: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXX a XXXXXXXXXX (xx) Codice fiscale XXXXXXXXXX capitale € 24.157,21 Totale € 29.000,00. Grava su Paglieta Foglio 11 Particella 4196 Sub. 2 Particella 4196 Sub. 3 Particella 4196 Sub. 4 Particella 4196 Sub. 6 Particella 4196 Sub. 7 Particella 4196 Sub. 13

ISCRIZIONE NN. 13741/1594 del 26/07/2022 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO ING1UNTIVO del 23/02/2022 Numero di repertorio 80 emesso da TRIBUNALE DI LANCIANO Sede LANCIANO (CH).

A favore di XXXXXXXXXX Sede XXXXXXXXXX (xx) Codice fiscale XXXXXXXXXX (Richiedente: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXX a XXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXX capitale € 478.798,17 Totale € 488.798,17

Grava su Paglieta Foglio 11 Particella 4196 Sub. 2, Particella 4196 Sub. 3, Particella 4196 Sub. 4 Particella 4196 Sub. 6 Particella 4196 Sub, 7, Particella 4196 Sub. 13.

TRASCRIZIONE NN. 20261/15959 del 03/11/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 29/09/2022 Numero di repertorio 174 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI ATESSA Sede ATESSA (CH);

A favore di XXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXX (Richiedente: XXXXXXXXXX), contro XXXXXXXXXX Nato il XXXXXXXXXX a XXXXXXXXXX (XX) Codice fiscale XXXXXXXXXX;

Grava su Paglieta Foglio 11 Particella 4196 Sub. 2, Particella 4196 Sub. 3, Particella 4196 Sub. 4 Particella 4196 Sub. 6 Particella 4196 Sub, 7, Particella 4196 Sub. 13.

in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, **alla data del 10/05/2023**, risulta in ditta a:

XXXXXXXXXX nato a XXXXXXXXXX (XX) il XXXXXXXXXX Codice fiscale XXXXXXXXXX – Proprietà 1/1 ed e così censito:

- negozio e bottega in PAGLIETA (CH) Foglio 11 Particella 4196 Subalterno 2 Natura C1 Consistenza 37 mq Superficie 43 mq Rendita € 544,60 Indirizzo CONTRADA SINAGLIA.
- opificio in PAGLIETA (CH) Foglio 11 Particella 4196 Subalterno 3 Natura D1 Rendita € 426,08 Indirizzo CONTRADA SINAGLIA.
- appartamento di tipo economico in PAGLIETA (CH) Foglio 11 Particella 4196 Subalterno 4 Natura A3 Consistenza 7 vani Superficie 183 mq Rendita €469,98 Indirizzo CONTRADA SINAGLIA n. 40.
- fabbricato commerciale in PAGLIETA (CH) Foglio 11 Particella 4196 Subalterno 6 Natura D8 Rendita € 6.197,48 Indirizzo CONTRADA SINAGLIA.
- magazzino e locali di deposito in PAGLIETA (CH) Foglio 11 Particella 4196 Subalterno 7 Natura C2 Consistenza 167 mq Superficie 185 mq Rendita € 370,87 Indirizzo CONTRADA SINAGLIA.
- opificio in PAGLIETA (CH) Foglio 11 Particella 4196 Subalterno 13 Natura D1 Rendita € 595,47 Indirizzo CONTRADA SINAGLIA.

Il Terreno Foglio 11 Particella 4196 comprende il Foglio 11 Particelle 454 e 455

Nono quesito

Provveda l'esperto a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di

mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

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

Come detto in precedenza, in considerazione della natura, qualità e della destinazione degli immobili in oggetto (n.1 appartamento, n.1 locale negozio, n.1 magazzino ex laboratorio, n.1 locale commerciale, n.1 magazzino e n.1 cabina elettrica di trasformazione autonomi e distinti), al fine di rispettare la loro omogeneità, si ritiene che per la vendita essi debbano **formare n. 3 lotti.**

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



LOTTO 1:

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
	[mq]		
Locale ad uso negozio f.11 part. 4196 Sub 2 P. T	44,50	1	44,50
TOTALE SUPERFICIE	44,50		44,50

						STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO				
Super. Comm. Raggiata	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	coeffic. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
44,50	430	330	0,90	0,90	0,90	0,90	0,95	1,00	1,00	€ 15.895,40

PREZZO A BASE D'ASTA: € 16.000,00 (diconsi euro sedicimila/00)

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
Locale ad uso magaz ex forno f.11 part. 4196 Sub 3 P. T	103,60	1	103,60
TOTALE SUPERFICIE	103,60		103,60

						STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO				
Super. Comm. Raggiata	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	coeffic. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
103,60	400	300	0,90	0,80	0,90	0,90	0,95	0,90	1,00	€ 32.996,60

PREZZO A BASE D'ASTA: € 33.000,00 (diconsi euro trentatremila/00)

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
	[mq]		
Locale ad uso Abitaz e soff. f.11 part. 4196 Sub 4 P. 1° e sof	214,40	1	214,40
TOTALE SUPERFICIE	214,40		214,40

						STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO				
Super. Comm. Raggiata	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	coeffic. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
214,40	600	440	0,95	0,90	0,90	0,90	0,95	1,00	1,00	€ 104.798,72

PREZZO A BASE D'ASTA: € 105.000,00 (diconsi euro centocinquemila/00)

LOTTO 2:

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
	[mq]		
Locale ad uso commerciale f.11 part. 4196 Sub 6 P. T	554,00	1	554,00
TOTALE SUPERFICIE	554,00		554,00

						STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO				
Super. Comm. Raggiata	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	coeffic. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
554,00	500	400	0.95	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	€ 246.807,00

PREZZO A BASE D'ASTA: € 246.800,00 (diconsi euro duecentosquarantaseimilaottocento/00)

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
	[mq]		
Locale ad uso cabina tras elettr f.11 part. 4196 Sub 13 P. T	16,50	1	16,50
TOTALE SUPERFICIE	16,50		16,50

						STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO				
Super. Comm. Raggiata	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	coeffic. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
16,50	0	0	0.95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	€ 8.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA: € 8.000,00 (diconsi euro ottomila/00)

LOTTO 3:

Destinazione	Superficie Lorda	Coeff.	Superficie circa commerciale
	[mq]		
Locale ad uso magazzino f.11 part. 4196 Sub 7 P. T – al rustico	202,00	1	202,00
TOTALE SUPERFICIE	202,00		202,00

						STIMA COMPARATIVA VALORE DI MERCATO				
Super. Comm. Raggiata	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	coeffic. Prospetto	coeff. Ubicaz	VALORE medio ARROTONDATO
202,00	280	280	0.95	1,00	1,00	0,95	1,00	1,00	1,00	€ 55.994,40

PREZZO A BASE D'ASTA: € 56.000,00 (diconsi euro cinquantaseimila/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 1: costituito da un intero fabbricato composto da 3 unità immobiliari, n. 1 negozio al piano terra, n. 1 magazzino al piano terra, n. 1 abitazione al piano 1° + soffitta al piano 2°, vi si accede direttamente da piazzale esterno comune anche ad altre unità immobiliari, secondo il PRG vigente trovasi in Zone D1_Artigianali - Commerciali di Completamento

N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 2 categoria C/1, classe 2, consistenza 37 mq, sup. totale mq. 43,00 rendita 544,60 euro piano T. via C.da Sinaglia civico 40; confinante con affaccio su B.C.N.C part. 4196 sub 1, Stessa ditta esecutato a 2 lati; adibito a Negozio di vendita al dettaglio con esposizione, risulta essere occupato dal Sig. XXXXXXXXX esecutato - **superficie commerciale mq. 44,50.**

N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 3 categoria D/1, rendita 426,08 euro piano T. via C.da Sinaglia civico 40; confinante con affaccio su B.C.N.C part. 4196 sub 1, Stessa ditta esecutato a 2 lati (sub 3 e 4), XXXXXXXX part. 4220; adibito a magazzino ex destinazione forno, risulta essere occupato dal Sig. XXXXXXXXX esecutato - **superficie commerciale mq. 103,60.**

N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 4 categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, sup. totale mq. 183,00 rendita 469,98 euro piano 1-2. via C.da Sinaglia civico 40; confinante con XXXXXXXX part. 4220, XXXXXXXX, sub3 e sub 4 stessa ditta esecutato; adibito a abitazione e soffitta, risulta essere occupato dal Sig. XXXXXXXXX esecutato e dai genitori - **superficie commerciale mq. 214,40.**

VALORE LOTTO	€. 154.000,00
A detrarre costi per le difformità rilevate	€.- 8.500,00
VALORE FINALE LOTTO 1	€. 145.500,00

LOTTO 2: costituito da un intero fabbricato composto da 7 unità immobiliari ed a parte di una Cabina di trasformazione, le due unità immobiliari interessate al presente lotto sono un locale commerciale al piano terra e n. 1 cabina di trasformazione per l'energia elettrica vi si accede direttamente da piazzale esterno comune anche ad altre unità immobiliari, secondo il PRG vigente trovasi in Zone D1_Artigianali - Commerciali di Completamento

N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 6 categoria D8, rendita 6197,48 euro piano T. via C.da Sinaglia civico 55; confinante con affaccio su B.C.N.C part. 4196 sub 1, strada Nazionale, XXXXXX p. 4125; adibito a supermercato XXXXXXXX, risulta essere occupato dal Sig. XXXXXXXXX esecutato; - **superficie commerciale mq. 554,00.**

N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 13 categoria D/1, rendita 595,47 euro piano 1-2 via C.da Sinaglia sn civico; confinante con affaccio su B.C.N.C part. 4196 sub XXXXXXXXX e XXXXXXXX p. 13 adibito a cabina Energia elettrica suddivisa in parte a servizio del sub 6 e in parte utilizzato dall ENEL per smistamento linee, risulta essere occupato dal Sig. XXXXXXXXX esecutato- **superficie commerciale mq. 16,50.**

VALORE LOTTO	€. 254.800,00
A detrarre costi per le difformità rilevate	€.- 8.500,00
VALORE FINALE LOTTO 2	€. 246.300,00

LOTTO 3: costituito da un intero fabbricato composto da 7 unità immobiliari, l'unità immobiliare interessata al presente lotto è un locale magazzino al rustico posto



al piano primo e vi si accede da una gradinata allo stato grezzo direttamente da piazzale esterno comune anche ad altre unità immobiliari per mezzo di una gradinata, secondo il PRG vigente trovasi in Zone D1_Artigianali - Commerciali di Completamento

N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 7 categoria C2/, classe 2, consistenza 167 vani, sup. totale mq. 185,00 rendita 370,87 euro piano 1 via C.da Sinaglia; confinante con affaccio su B.C.N.C part. 4196 sub 1, strada Nazionale, XXXXXXXX p. 4125; adibito a magazzino locale di sgombero, risulta essere occupato dal Sig. XXXXXXXXXX esecutato; - **superficie commerciale mq. 202,00.**

VALORE FINALE LOTTO 3 € 56.000,00

Si evidenzia altresì che per la formazione dei lotti non sarà necessario effettuare alcun tipo di frazionamento

Undicesimo quesito

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

LOCAZIONI: L'Agenzia delle entrate di Lanciano con Istanza di accesso agli atti in data 23/03/23 per la verifica di eventuali locazioni ed altro registrati rispondeva via pec il giorno 24/03/23 prot. N. 26065 **che non risultano contratti di locazione in essere a nome di XXXXXXXX;**

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

Lotto 1: sub2 negozio € 50/mese - Sub3 magazzino € 30/mese Sub4 abitazione € 170/mese = **Totale € 250,00/mese**

Lotto 2: sub 6 locale commerciale e sub 13 = **€ 500,00**

Lotto 3: sub 7 magazzino = **€ 60,00**

USI CIVICI: in riferimento alla mia richiesta via Pec al Comune di Paglieta in data 19/04/2023 con protocollo 4095 per richiesta di affrancazione canone su terre civiche - terreni Legittimate, il Comune con prot 4251 del 24/04/2023 mi rispondeva via Pec che il terreno sottostante gli immobili interessati al pignoramento ricadono sotto vincolo di terre legittimate e possono essere eliminate mediante il pagamento dei seguenti oneri:



-per Affrancaz. Censi o Canoni ecc. (per la Tesoreria Comunale "Conto Vincolato - Cap. n. 770/1") €. 385,60;

-per Canoni Usi Civici (per la Tesoreria Comunale "Conto Vincolato - Cap. n. 770/1") €. 19,67;

L'importo, sopra citato, dovrà essere versato, con bonifico su Conto Codice Iban – IT59R0760103200001058114982 Conto di Tesoreria di questo Comune.

A versamento effettuato le ricevute di pagamento dovranno essere consegnate a questo ufficio, previo versamento di €. 20,00 sul C.C. postale n. 15976665 per diritti di segreteria, così come determinato con deliberazione del C.C. n. 2/2005. (v. all 6)

-l'immobile di cui al sub 2, catastalmente individuato come negozio, allo stato attuale si è presentato in totale stato di abbandono e nella disponibilità dell'esecutato, al cui interno sono accatastati vecchi arredi e oggettistica di varia natura;

-l'immobile di cui al sub 3, catastalmente individuato come opificio, allo stato attuale si è presentato in evidente stato di abbandono e degrado, attualmente adibito a magazzino/rimessaggio beni da parte dell'esecutato;

-l'immobile di cui al sub n. 4, adibito ad appartamento, costituisce abitazione principale dell'esecutato, ivi residente unitamente agli anziani genitori. L'immobile di presenta in scarso stato igienico e conservativo;

-l'immobile di cui al sub n. 6, identificato quale fabbricato commerciale, risulta essere adibito a supermercato avente insegna XXXXXXX in uso a XXXXXXX in forza di tacito accordo tra le parti, in assenza di contratto di locazione e/o comodato come peraltro già verificato dal nominato CTU presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate. Il Sig. XXXXXXX ha riferito di trattarsi di accordo a titolo gratuito, precisando di essere socio e L.R. della ditta occupante unitamente al fratello;

-l'immobile di cui al sub 7, privo di infissi e pavimentazione, è adibito a magazzino in uso alla parte esecutata;

-l'immobile di cui al sub 13 consiste in cabina elettrica.

Dodicesimo quesito

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

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

Tredicesimo quesito

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

Documentazione in allegato (All. 4, 5, 7).

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 1: costituito da un intero fabbricato composto da 3 unità immobiliari, n. 1 negozio al piano terra, n. 1 magazzino al piano terra, n. 1 abitazione al piano 1° + soffitta al piano 2°, vi si accede direttamente da piazzale esterno comune anche ad altre unità immobiliari

USO NEGOZIO N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 2 categoria C/1, catastalmente individuato come negozio -, classe 2, consistenza 37



mq, sup. totale mq. 43,00 rendita 544,60 euro piano T. via C.da Sinaglia civico 40; adibito a Negozio di vendita al dettaglio con esposizione, disposto in unico livello, allo stato attuale è in totale stato di abbandono e nella disponibilità dell'esecutato, al cui interno sono accatastati vecchi arredi e oggettistica di varia natura; superficie commerciale mq. 44,50.

USO MAGAZZINO N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 3 categoria D/1, catastalmente individuato come opificio rendita 426,08 euro piano T. via C.da Sinaglia civico 40; adibito a magazzino/rimessaggio beni da parte dell'esecutato, disposto in unico livello, allo stato attuale si presenta in evidente stato di abbandono e degrado, in uso dall'esecutato - **superficie commerciale mq. 103,60.**

USO ABITAZIONE N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 4 categoria A/3, adibito ad appartamento, classe 3, consistenza 7 vani, sup. totale mq. 183,00 rendita 469,98 euro piano 1-2. via C.da Sinaglia civico 40; L'immobile si presenta in scarso stato igienico e conservativo adibito abitazione in unico livello formato da soggiorno, cucina, 2 disimpegni, 3 camere e bagno più una soffitta al rustico risulta essere in uso dal Sig. xxxxxxx e dai genitori - **superficie commerciale mq. 214,40.**

PREZZO A BASE D'ASTA € 145.500,00

(diconsi euro centoquarantacinquemilacinquecento/00)

LOTTO 2: costituito da n. 2 unità immobiliari facenti parte di un intero fabbricato di complessivi 7 unità immobiliari ed a parte di una Cabina di trasformazione, le due unità immobiliari interessate al presente lotto sono n.1 locale commerciale al piano terra e n. 1 cabina di trasformazione per l'energia elettrica vi si accede direttamente da piazzale esterno comune anche ad altre unità immobiliari

USO LOCALE COMMERCIALE N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 6 categoria D8, identificato quale fabbricato commerciale rendita 6.197,48 euro piano T via C.da Sinaglia civico 55; adibito a supermercato in uso alla XXXXXXX in forza di tacito accordo tra le parti, in assenza di contratto di locazione e/o comodato, trovasi in buono stato di conservazione - **superficie commerciale mq. 554,00.**

USO CABINA ELETRICA N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 13 categoria D/1, rendita 595,47 euro piano 1-2. via C.da Sinaglia sn civico; adibito a cabina Elettrica e di trasformazione ed in parte utilizzato dall'Ente Gestore per smistamento linee, risulta essere in uso dal Sig. XXXXXXX esecutato, manufatto primo di finiture e trovasi in discreto stato di conservazione- **superficie commerciale mq. 16,50.**

PREZZO A BASE D'ASTA € 246.300,00

(diconsi euro duecentoquarantaseimilatrecento/00)

LOTTO 3 costituito da n. 1 unità immobiliare facente parte di un intero fabbricato di complessivi 7 unità immobiliari, interessata al presente lotto è un locale magazzino al rustico posto al piano primo e vi si accede da una gradinata allo stato grezzo direttamente da piazzale esterno comune anche ad altre unità immobiliari per mezzo di una gradinata, secondo

USO MAGAZZINO N.C.E.U. del Comune di Paglieta, Foglio 11 particella 4196 sub 7 categoria C/2, catastalmente magazzino, classe 2, consistenza 167, sup. totale mq. 185,00 rendita 370,87 euro piano 1 via C.da Sinaglia; adibito a magazzino locale di sgombero, risulta essere in uso dal Sig. XXXXXXX esecutato; privo di infissi,



pavimentazione, tramezzi, intonacato al rustico internamente, esternamente al grezzo
 - superficie commerciale mq. 202,00.

PREZZO A BASE D'ASTA € 56.000,00
 (diconsi euro cinquantaseimila/00)



TOTALE COMPLESSIVO DELLA STIMA

€ 447.800,00

Quantificazione dei costi per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli:

TRASCRIZIONE DECRETO TRASFERIMENTO IMMOBILE 3 x € 149,00	€ 447,00
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI	€ 294,00
IPOTECA VOLONTARIA	€ 35,00
IMPOSTA DI BOLLO	€ 59,00
ONORARIO E VARIE x 3 lotti	€ 500,00
Totale spese	€ 1.335,00

SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 49/2022 R.G.E.

Promossa da XXXXXXXX

Nei confronti di XXXXXXXX

- G.E. dott.ssa Chiara D'ALFONSO
- Custode Giudiziario IVG ABRUZZO Recapito via Fiume C/o Tribunale
sede di Lanciano
- C.T.U. Geom. Pino Cicalini Recapito Via Petragrani, 8 - Lanciano

LOTTO N.1 Prezzo base d'asta € 145.500,00

Comune di	Paglieta (Ch)
Prov.	CH
Indirizzo	C,da Sinaglia, 40
Zona	Periferica - in val di Sangro Lungo SS Piane D'Archi- statale Adriatica 16

LOTTO 1 USO NEGOZIO, MAGAZZINO ED ABITAZIONE - c.da Sinaglia,40

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie comm.le negozio	mq 44,50								
Superficie comm.le magazzino	Mq 103,60								
Superficie comm.le abitazione e soff	Mq 214,40								
Anno di costruzione	1968	Anno di ultima ristrutturazione							
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso	X	Pessimo			
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono	Sufficiente	Scarso	X	Pessimo			
Impianto elettrico	A norma	Non a norma	X	Impianto termico	Autonomo non funzion.	X	centralizzato		



Impianti	Idrico/ fognario – split raffreddamento							
Stato dell'immobile	Libero		Locato		Altro		abitato	x
Legge 47/85 e successive								
Vendite successive al pignoramento								
Altri dati								



LOTTO N.2 Prezzo base d'asta € 246.300,00

Comune di	Paglieta (Ch)
Prov.	CH
Indirizzo	C,da Sinaglia, 40
Zona	Periferica – in val di Sangro Lungo SS Piane D'Archi- statale Adriatica 16

LOTTO 2 USO LOCALE COMMERCIALE - SUPERMERCATO –c.da Sinaglia,55

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie comm.le, uso commerciale	mq 554,00								
Superficie comm.le, cabina elettr	mq 16,50								
Superficie Pertinenze CORTE									
Anno di costruzione	1984-1989		Anno di ultima ristrutturazione						
Stato di manutenzione	Ottimo		Buono	x	Sufficiente		Scarso		Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo		Buono	x	Sufficiente		Scarso		Pessimo
Impianto elettrico	A norma	x	Non a norma		Impianto termico		Autonomo non funzion.		centralizzato
Impianti	Riscaldamento ad aria, impianto antincendio, idrico-sanitario, refrigerazione celle frigoriferi								
Stato dell'immobile	Libero		Utiliz a supermer	X	Altro		abitato		
Legge 47/85 e successive									
Vendite successive al pignoramento									
Altri dati									



LOTTO N.3 Prezzo base d'asta € 56.000,00

Comune di	Paglieta (Ch)
Prov.	CH
Indirizzo	C,da Sinaglia, 40
Zona	Periferica - in val di Sangro Lungo SS Piane D'Archi- statale Adriatica 16



LOTTO 3 MAGAZZINO P. 1° -c.da Sinaglia,55 Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati

Superficie comm.le	Mq 202,00						
Superficie Pertinenze CORTE							
Anno di costruzione	1984-1989	Anno di ultima ristrutturazione					
Stato di manutenzione	Ottimo	Buono		Sufficiente		Scarso	X Pessimo
Qualità delle finiture	Ottimo	Buono		Sufficiente		Scarso	X Pessimo
Impianto elettrico	A norma		Non a norma	Impianto termico		Autonomo non funzion.	centralizzato
Impianti	NON PRESENTI						
Stato dell'immobile	Libero		utilizzato	X	Altro		abitato
Legge 47/85 e successive							
Vendite successive al pignoramento							
Altri dati							

Diritti (per tutti i lotti):

Piena Proprietà	x	Quota	100%
Comproprietà		Quota	
Nuda Proprietà		Quota	
Usufrutto		Quota	
Altro		Quota	
Convenzione matrimoniale	Comunione dei beni	Bene comune	Bene personale
			X
Stato civile	XXXXX		

Immobile

Appartamento	x
casa isolata	
Ufficio	
Negozio	
Laboratorio	
Magazzino	x

Capannone	x
Autorimessa	
Terreno edificabile	
Terreno agricolo	
Casa a schiera	

Pertinenze

Aree scoperte	
Autorimessa	
Ripostiglio	
Servitù	
Altro	



**Dati catastali: per i fabbricati
Precedenti identificativi CATASTO TERRENI**

Foglio	Particella	Qualità	Clas	Superficie Are	Redd.agr.	Redd.dom
11	16-19- 454-455					

Identificativi attuali NCEU (per tutti i lotti):

Foglio	Particella	Sub	Categ.	Classe	Consistenza	Sup. catastale	Rendita
11	4169	2	C1	2		37	
		3	D1				
		4	A3	3	7 vani	183	
		6	D8				
		7	C2	2		185	
		13	D1				

Elenco delle Trascrizioni ed Iscrizioni (per tutti i lotti):

Nota	N° reg. part/gen	Data	
ISCRIZIONE	RP 13741 RG 1594	26/07/22	Su tutti i lotti
TRASCRIZIONE	RP 20261 RG 15959	03/11/22	Su tutti i lotti

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, 10/05/2023

IL C.T.U.
Geom. Pino CICALINI

ASTE GIUDIZIARIE.it



ALLEGATI:

Allegato n. 1 Certificato notarile del 08/11/22 a firma della dott.ssa Giulia Barbagallo;

Allegato n. 2 Atto di pignoramento del 29/09/22 a firma dell'Avv. Francesca Crivellari;

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

Allegato n.4_Corografia -Catasto Estratti di mappa-elab planimetrico - plan. catastali e visure storiche;

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

Allegato n.6_Accesso agli atti;

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- descrizione lotti.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

