

**TRIBUNALE DI LANCIANO**

**P. E. I. n° 27 / 2023**

**G. E.: Dott. Chiara D'ALFONSO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**Procedente**

**BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BASCIANO S.C.**

(Avv. Lorenzo Mazzarulli)

**Contro**

**-OMISSIS-**

**Lanciano: 24 - 11 - 2023**



**Il C. T. U.**  
**Ing. Elvira Angelica Ursini**

*Elvira Angelica Ursini*

Ill.mo Sig. Giudice del Tribunale di Lanciano Dr.ssa Chiara D'Alfonso, Lei con Ordinanza del 24/07/2023, mi ha nominato C.T.U. nella procedura esecutiva iscritta al n° 27/2023 del R.G.E. promossa da BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BASCIANO S.C. Contro -OMISSIS- -OMISSIS- affidandomi l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

*“A) 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'art. 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 fino 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.*

### **Risposta quesito “A”**

Ad evasione dell'incarico affidatomi io sottoscritta Ing. Elvira Angelica Ursini, libero professionista iscritta presso l'Ordine degli Ingegneri della provincia di Chieti al n° 2296, nonché presso l'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Onorevole Tribunale al n° 111 della categoria Ingegneri, con studio tecnico in Lanciano alla Via Ovidio 38, prima di redigere la presente relazione ho effettuato il controllo preliminare inerente la completezza della documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, del codice di procedura civile ed ho redatto anche una tabella riassuntiva dalla quale risulta quanto segue:

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

**TRIBUNALE DI LANCIANO**

Procedura Esecutiva n° 22/2023

**ELENCO BENI PIGNORATI**  
**Trascrizione del 11/04/2023 R.G. 6504 R.P. 5100**

Comune	Terr. Fabb.	Fg.	P.IIa	Sub.	Qual Cat.	Class.	Sup. Vani	Indirizzo / Località	Diritti Pignora ti	Quota
LANCIANO	F	26	14	7	C/2	5	9 mq	Via Martiri VI Ottobre	Proprietà	1/1
LANCIANO	F	26	14	1	C/6	4	9 mq	Via Martiri VI Ottobre	Nuda Proprietà	1/2
LANCIANO	F	26	14	10	A/2	3	6 vani	Via Martiri VI Ottobre	Nuda Proprietà	1/2
LANCIANO	F	26	14	14	A/2	3	6 vani	Via Martiri VI Ottobre	Nuda Proprietà	1/2
LANCIANO	F	26	14	2	C/6	4	9 mq	Via Martiri VI Ottobre	Nuda Proprietà	1/2
LANCIANO	F	26	14	20	F/1	-	12 mq	Via Martiri VI Ottobre	Nuda Proprietà	1/2
LANCIANO	F	26	14	24	F/1	-	12 mq	Via Martiri VI Ottobre	Nuda Proprietà	1/2
LANCIANO	T	22	300	-	VIGNETO	3	295 mq	C.da Pariti	Proprietà	1/2
LANCIANO	T	22	301	-	SEMINATI VO	3	510 mq	C.da Pariti	Proprietà	1/2
LANCIANO	T	22	795	-	SEMIN ARBOR	4	280 mq	C.da Pariti	Proprietà	1/2
LANCIANO	T	22	1033	-	SEMIN ARBOR	4	240 mq	C.da Pariti	Proprietà	1/2
LANCIANO	T	22	1261	-	VIGNETO	3	55 mq	C.da Pariti	Proprietà	1/2
LANCIANO	T	22	1027	-	VIGNETO	3	310 mq	C.da Pariti	Proprietà Nuda Proprietà	2/6  1/6
LANCIANO	T	22	1028	-	SEMINATI VO	3	520 mq	C.da Pariti	Proprietà Nuda Proprietà	2/6  1/6
LANCIANO	T	22	1034	-	SEMIN ARBOR	4	260 mq	C.da Pariti	Proprietà Nuda Proprietà	2/6  1/6
LANCIANO	T	22	1035	-	SEMIN ARBOR	4	330 mq	C.da Pariti	Proprietà Nuda Proprietà	2/6  1/6

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

**TRIBUNALE DI LANCIANO**

Procedura Esecutiva n° 22/2023

LANCIANO	T	22	1191	-	ULIVETO	3	560 mq	C.da Pariti	Proprietà	2/6
LANCIANO	T	22	1260	-	VIGNETO	3	30 mq	C.da Pariti	Proprietà	2/6

A favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BASCIANO S.C. contro - OMISSIS- -OMISSIS-.

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile sostitutiva che, per ogni immobile pignorato, risale sino ad un atto di acquisto trascritto in data antecedente a vent'anni dalla data di trascrizione del pignoramento. *(vedi all.1)*

**B)** *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 fino 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.*

**Risposta quesito "B"**

Il creditore procedente ha depositato la certificazione notarile la quale riporta correttamente i dati catastali degli immobili oggetto di pignoramento. *(vedi all.1)*

**C)** *in terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato dello 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 del 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.*

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

**Risposta quesito "C"**

Nel fascicolo depositato dal creditore non è presente il certificato dello stato civile dell'esecutato, per cui ho immediatamente provveduto all'acquisizione presso il comune di Lanciano (Vedi all. 2); da tale certificato risulta l'esistenza del rapporto di coniugio tra il Sig. -omissis- -omissis- e la Sig.ra -omissis- -omissis- dal 09 Settembre 1995.

Successivamente ho richiesto presso il comune di Lanciano l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio dal quale risulta che i coniugi hanno scelto il regime di separazione dei beni. (Vedi all. 3)

I beni pignorati sono di proprietà dell'esecutato secondo quanto segue:

- **Foglio 26 Particella 14 sub 7:** proprietà per 1/1 dell'esecutato per averlo acquistato con atto di compravendita del 02/10/2015 rogito dal Notaio Di Salvo Zefferino rep. 103173;
- **Foglio 26 Particella 14 sub 1, 10, 14, 2, 20 e 24:** proprietà dell'esecutato pari a ½ di nuda proprietà per averli acquistati con atto di compravendita del 02/10/1975 rogito dal Notaio Marino Rocco rep. 10468 e successivo atto di divisione rogito dal Notaio Di Salvo Zefferino del 10/08/2020 rep. 105351;
- **Foglio 22 Particelle 300, 301, 795, 1033 e 1261:** proprietà dell'esecutato pari a ½ in nuda proprietà per averli acquistati con atto di compravendita del 22/12/1973 rogito dal Notaio Marino Rocco rep. n. 9395;
- **Foglio 22 Particelle 1027, 1028, 1034, 1035, 1191 e 1260:** proprietà dell'esecutato pari a 2/6 in piena proprietà e 1/6 in nuda proprietà in virtù di successione in morte del Sig. -omissis- -omissis- presentata all'Ufficio del Registro al n. 94, vol. 271 e trascritta a Chieti in data 01 Febbraio 1974 al n. 1725.



Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

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

**Risposta quesito 1**

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione RP 5100 R.G. 6504 del 11/04/2023 (vedi. all. 4) risulta che i beni pignorati ed oggetto della presente procedura esecutiva sono i seguenti:

**Unita' negoziale 1:**

**Immobile n.1 - Catasto Fabbricati**

Locale ripostiglio al piano seminterrato di una palazzina nel comune di Lanciano, in via Martiri VI Ottobre riportato in catasto fabbricati al foglio n° 26 particella n° 14 sub 7, cat. C/2 (vedi. all.4 all.5) confinante con i sub. n°17 e 15 della stessa particella.

**Unita' negoziale 2:**

**Immobile n.1 - Catasto Fabbricati**

Posto auto coperto al piano seminterrato di una palazzina nel comune di Lanciano, in via Martiri VI Ottobre riportato in catasto fabbricati al foglio n° 26 particella n° 14 sub 1, cat. C/6 confinante con i sub. n°17 e 2 della stessa particella (vedi. all.4 e all.6);

**Immobile n.2 - Catasto Fabbricati**

Appartamento al piano primo di una palazzina nel comune di Lanciano, in via Martiri VI Ottobre riportato in catasto fabbricati al foglio n° 26 particella n° 14 sub 10, cat. A/2 confinante con i sub. n°9 e 17 della stessa particella, con annesso locale ripostiglio al piano seminterrato (vedi. all.4 e all. 7);

**Immobile n.3 - Catasto Fabbricati**

Appartamento al piano terzo di una palazzina nel comune di Lanciano, in via Martiri VI Ottobre riportato in catasto fabbricati al foglio n° 26 particella n° 14 sub

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

14, cat. A/2 (vedi all.4 e all.8) confinante con i sub. n°13 e 17 della stessa particella, con annesso locale ripostiglio al piano seminterrato ;

Immobile n.4 - Catasto Fabbricati

Posto auto coperto al piano seminterrato di una palazzina nel comune di Lanciano, in via Martiri VI Ottobre riportato in catasto fabbricati al foglio n° 26 particella n° 14 sub 2, cat. C/6 (vedi all.4 e all.9) confinante con i sub. n°1, 3 e 17 della stessa particella;

Immobile n.5 - Catasto Fabbricati

Posto auto scoperto al piano terra di una palazzina nel comune di Lanciano, in via Martiri VI Ottobre riportato in catasto fabbricati al foglio n° 26 particella n° 14 sub 20, cat. F/1 (vedi all.4 e all.10) confinante con il sub. n°17 della stessa particella e con le particelle 483, 4575 e 1012;

Immobile n.6 - Catasto Fabbricati

Posto auto scoperto al piano terra di una palazzina nel comune di Lanciano, in via Martiri VI Ottobre riportato in catasto fabbricati al foglio n° 26 particella n° 14 sub 24, cat. F/1 (vedi all.4 e all.11) confinante con il sub. n°17 della stessa particella e con la particella 528;

Unita' negoziale 3:

Immobile n.1 - Catasto Terreni

Appezamento di terreno sito in Lanciano della superficie di 295 m<sup>2</sup>, riportato in catasto terreni al foglio n° 22 particella n° 300, vigneto (vedi all.4 e all.12);

Immobile n.2 - Catasto Terreni

Appezamento di terreno sito in Lanciano della superficie di 510 m<sup>2</sup>, riportato in catasto terreni al foglio n° 22 particella n° 301, seminativo (vedi all.4 e all.13);

Immobile n.3 - Catasto Terreni

Appezamento di terreno sito in Lanciano della superficie di 280 m<sup>2</sup>, riportato in catasto terreni al foglio n° 22 particella n° 795, seminativo arboreo (vedi all.4 e all.14);

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

Immobile n.4 - Catasto Terreni

Appezamento di terreno sito in Lanciano della superficie di 240 m<sup>2</sup>, riportato in catasto terreni al foglio n° 22 particella n° 1033, seminativo arboreo *(vedi all.4 e all.15)*;

Immobile n.5 - Catasto Terreni

Appezamento di terreno sito in Lanciano della superficie di 55 m<sup>2</sup>, riportato in catasto terreni al foglio n° 22 particella n° 1261, vigneto *(vedi all.4 e all.16)*.

**Unita' negoziale 4:**

Immobile n.1 - Catasto Terreni

Appezamento di terreno sito in Lanciano della superficie di 310 m<sup>2</sup>, riportato in catasto terreni al foglio n° 22 particella n° 1027, vigneto *(vedi all.4 e all.17)*;

Immobile n.2 - Catasto Terreni

Appezamento di terreno sito in Lanciano della superficie di 520 m<sup>2</sup>, riportato in catasto terreni al foglio n° 22 particella n° 1028, seminativo *(vedi all.4 e all.18)*;

Immobile n.3 - Catasto Terreni

Appezamento di terreno sito in Lanciano della superficie di 260 m<sup>2</sup>, riportato in catasto terreni al foglio n° 22 particella n° 1034, seminativo arboreo *(vedi all.4 e all.19)*;

Immobile n.4 - Catasto Terreni

Appezamento di terreno sito in Lanciano della superficie di 330 m<sup>2</sup>, riportato in catasto terreni al foglio n° 22 particella n° 1035, seminativo arboreo *(vedi all.4 e all.20)*;

Immobile n.5 - Catasto Terreni

Appezamento di terreno sito in Lanciano della superficie di 560 m<sup>2</sup>, riportato in catasto terreni al foglio n° 22 particella n° 1191, uliveto *(vedi all.4 e all.21)*;

Immobile n.6 - Catasto Terreni

Appezamento di terreno sito in Lanciano della superficie di 30 m<sup>2</sup>, riportato in catasto terreni al foglio n° 22 particella n° 1260, vigneto *(vedi all.4 e all.22)*;

I predetti immobili risultano pignorati a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BASCIANO S.C. per la quota di:

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

- **Unità Negoziale 1:** piena proprietà 1/1 contro -OMISSIS- -OMISSIS- per la quota di piena proprietà 1/1;
- **Unità Negoziale 2:** nuda proprietà 1/2 contro -OMISSIS- -OMISSIS- per la quota di proprietà 1/2;
- **Unità Negoziale 3:** proprietà 1/2 contro -OMISSIS- -OMISSIS- per la quota di proprietà 1/2;
- **Unità Negoziale 4:** proprietà 2/6 contro -OMISSIS- -OMISSIS- per la quota di proprietà 2/6;
- **Unità Negoziale 4:** nuda proprietà 1/6 contro -OMISSIS- -OMISSIS- per la quota di proprietà 1/6;

Per la formazione dei lotti si rimanda al successivo quesito n° 10.

**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 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:*

### Risposta quesito 2

#### Descrizione beni pignorati

#### **Fabbricato Foglio 26 Particella 14 Sub 10**

Trattasi di appartamento, al piano primo, all'interno di fabbricato condominiale la cui costruzione iniziò nel 1974; è ubicato a Lanciano in zona semicentrale con destinazione residenziale.

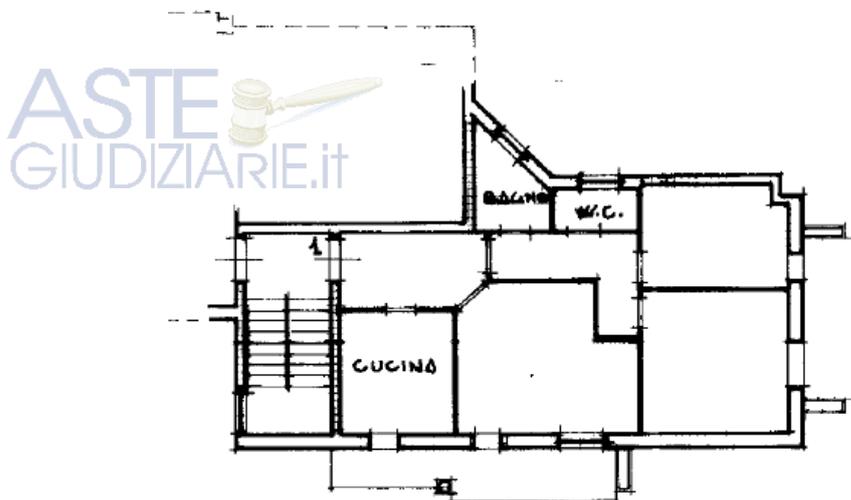
Dalla antistante Via Martiri VI Ottobre si accede direttamente al fabbricato condominiale, passando per una corte esclusiva del condominio, dal cui vano scala si arriva al piano primo dove è ubicato l'appartamento pignorato *(il fabbricato è privo di ascensore condominiale, l'unico presente è a servizio privato di altre unità).*

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

L'abitazione di circa mq 92 lordi, oltre a circa mq 16.50 di balconi, si presenta in buono stato di uso e conservazione, con un buon grado di finiture, gli infissi sono in legno e in buono stato.

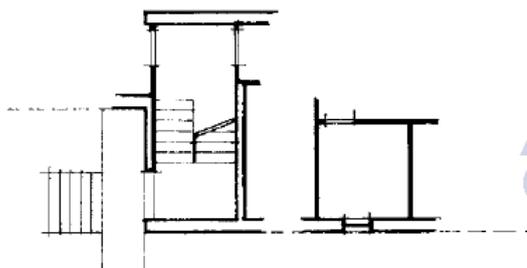
L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due bagni e due camere da letto con balconi oltre al corridoio. *(vedi foto n°1 - 8)*



I pavimenti e rivestimenti sono in ceramica ed hanno un buono stato di conservazione così come i serramenti interni mentre le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Per quanto non meglio specificato si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica allegata alla presente che costituisce parte integrante e sostanziale. *(vedi foto da 1 a 8)*

Inoltre al piano seminterrato vi è una piccola cantina di pertinenza dell'abitazione sopra descritta di circa mq 8.50 lordi *(vedi foto 9 e 10)*.



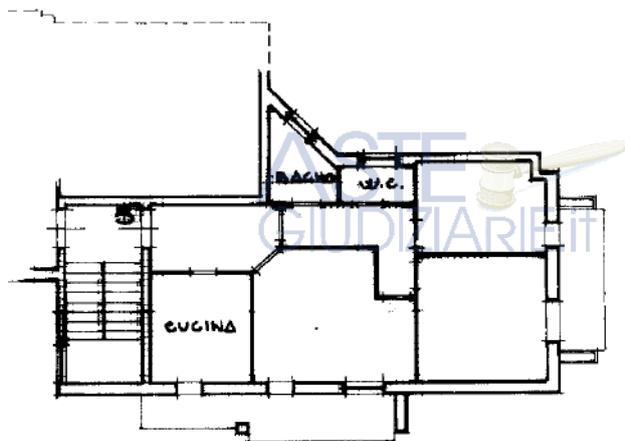
**Fabbricato Foglio 26 Particella 14 Sub 14**

Trattasi di appartamento, al piano terzo, all'interno di fabbricato condominiale la cui costruzione iniziò nel 1974; è ubicato a Lanciano in zona semicentrale con destinazione residenziale.

Dalla antistante Via Martiri VI Ottobre si accede direttamente al fabbricato condominiale, passando per una corte esclusiva del condominio, dal cui vano scala si arriva al piano terzo dove è ubicato l'appartamento pignorato (*il fabbricato è privo di ascensore condominiale, l'unico presente è a servizio privato di altre unità*).

L'abitazione di circa mq 92 lordi, oltre a circa mq 16.50 di balconi, si presenta in buono stato di uso e conservazione, con un buon grado di finiture, gli infissi esterni sono in legno e in buono stato.

L'appartamento è composto da: ingresso, soggiorno, cucina, due bagni e due camere da letto con balconi oltre al corridoio. (*vedi foto n° 11 - 18*)

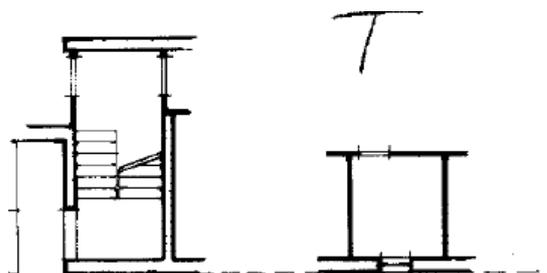


Le finiture quali pavimenti e rivestimenti sono in ceramica ed hanno un buono stato di conservazione così come i serramenti interni e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Per quanto non meglio specificato si rimanda alla consultazione della documentazione fotografica allegata alla presente che costituisce parte integrante e sostanziale. (*vedi foto da 11 a 18*)



Inoltre al piano seminterrato vi è una piccola cantina di pertinenza dell'abitazione sopra descritta di circa mq 8.00 lordi (vedi foto 19 e 20).



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

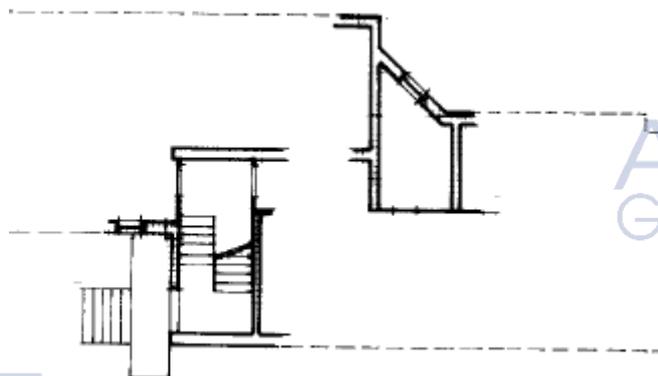
ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Fabbricato Foglio 26 Particella 14 Sub 7 – Locale ripostiglio**

Trattasi di locale ripostiglio, al piano seminterrato, all'interno di fabbricato condominiale la cui costruzione iniziò nel 1974; è ubicato a Lanciano in zona semicentrale con destinazione residenziale.

Dalla antistante Via Martiri VI Ottobre si accede direttamente al fabbricato condominiale, passando per una corte esclusiva del condominio, dal cui vano scala si accede al piano seminterrato dove è ubicato il locale pignorato (il fabbricato è privo di ascensore condominiale, l'unico presente è a servizio privato di altre unità).

Il locale di circa mq 10.50 lordi si presenta allo stato grezzo, con il solo intonaco deteriorato da umidità ed il solaio presenta un'apertura di forma quadrata, segno che tale locale, in origine, era destinato a vano tecnico condominiale e doveva ospitare i relativi impianti. Successivamente, come riferito dalla stessa esecutata in sede di sopralluogo, in fase di acquisto sono stati devianti al di fuori tutti gli impianti condominiali e il locale è stato trasformato in ripostiglio. (vedi foto n°21 - 22).



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

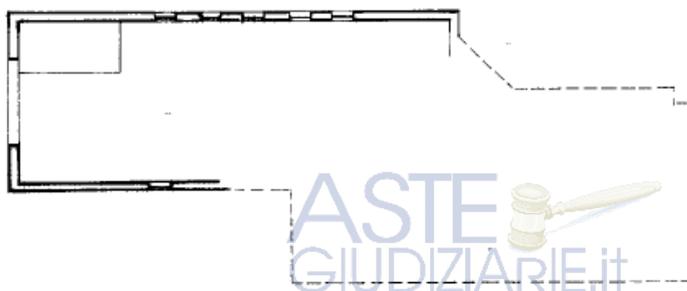


**Fabbricato Foglio 26 Particella 14 Sub 1 – Posto Auto**

Trattasi di posto auto coperto, al piano seminterrato, all'interno di fabbricato condominiale la cui costruzione iniziò nel 1974; è ubicato a Lanciano in zona semicentrale e residenziale con destinazione residenziale.

Da Via Martiri VI Ottobre si accede direttamente al fabbricato condominiale, passando per una corte esclusiva del condominio, dal cui vano scala si accede al piano seminterrato dove è ubicato il locale pignorato (*il fabbricato è privo di ascensore condominiale, l'unico presente è a servizio privato di altre unità*).

Il posto auto di circa mq 8 è collocato all'interno di un unico locale che risulta suddiviso in più posti auto autonomamente accatastati. (*vedi foto n°23*).



**Fabbricato Foglio 26 Particella 14 Sub 2 – Posto Auto**

Trattasi di posto auto coperto, al piano seminterrato, all'interno di fabbricato condominiale la cui costruzione iniziò nel 1974; è ubicato a Lanciano in zona semicentrale e residenziale con destinazione residenziale.

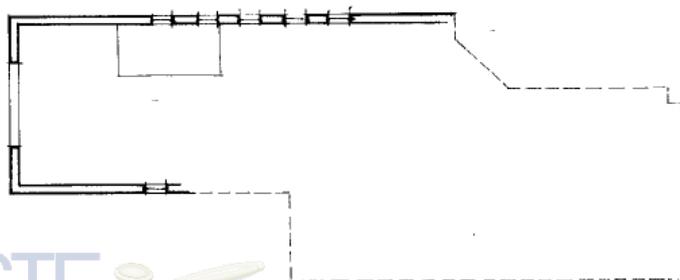
Da Via Martiri VI Ottobre si accede direttamente al fabbricato condominiale, passando per una corte esclusiva del condominio, dal cui vano scala (il fabbricato è privo di ascensore condominiale, l'unico presente è a servizio privato di altro condomino) si accede al piano seminterrato dove è ubicato il locale pignorato.

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

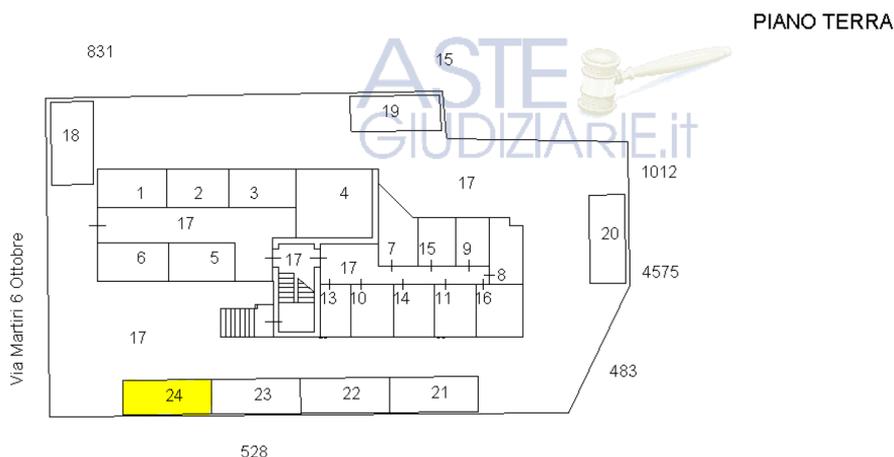
Il posto auto di circa mq 9 è collocato all'interno di un unico locale che risulta suddiviso in più posti auto autonomamente accatastati. *(vedi foto n°24).*



**Fabbricato Foglio 26 Particella 14 Sub 24 – Posto Auto**

Trattasi di posto auto scoperto di circa mq 12, al piano terra, all'interno di corte esclusiva di fabbricato condominiale la cui costruzione iniziò nel 1974; è ubicato a Lanciano in zona semicentrale e residenziale con destinazione residenziale.

Da Via Martiri VI Ottobre si accede direttamente al fabbricato condominiale, passando per una corte esclusiva del condominio dove è ubicato il posto auto pignorato *(vedi foto n°25).*



**Fabbricato Foglio 26 Particella 14 Sub 20 – Posto Auto**

Trattasi di posto auto scoperto di circa mq 12, al piano terra, all'interno di corte esclusiva condominiale alla quale si accede direttamente dalla antistante strada comunale *(vedi foto n°26).*

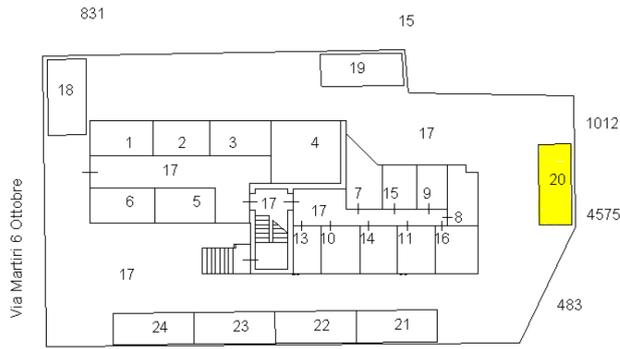


**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com



PIANO TERRA



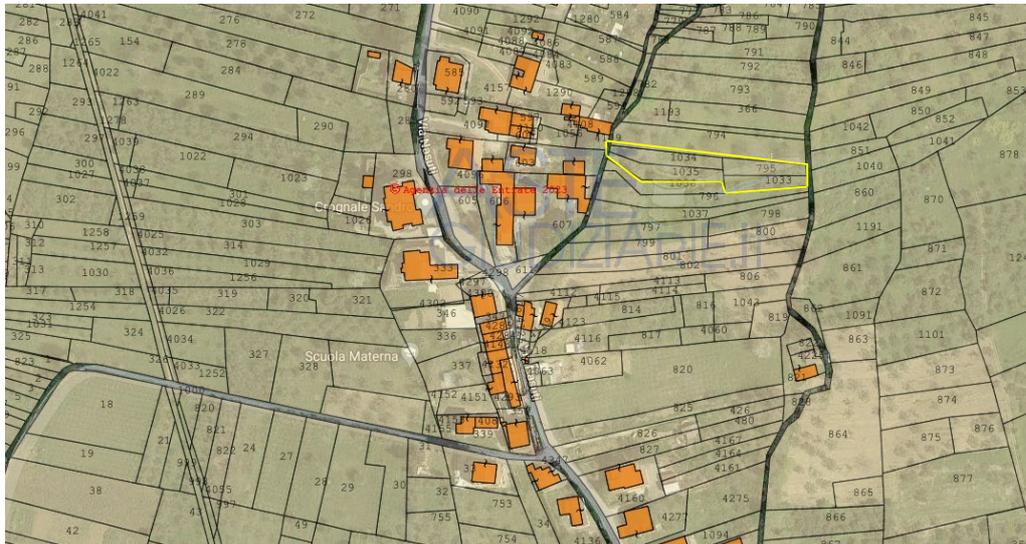
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

**Terreno Foglio 22 Particelle 1034 – 1035 – 795 - 1033**

Trattasi di terreno agricolo sito in Lanciano, c.da Pariti, della superficie catastale di mq.1110 in lieve pendenza ed allo stato parte incolto e parte con piante do ulivo al quale si accede tramite strada brecciata che costeggia alcuni fabbricati.

*(vedi foto n°27).*



**Terreni Foglio 22 Particella 1191**

Trattasi di terreno agricolo in lieve pendenza di mq. 560 sito in Lanciano, c.da Pariti, al quale si accede tramite strada brecciata che attraversa diversi altri appezzamenti di terreno sul quale vi sono alcune piante di ulivo.

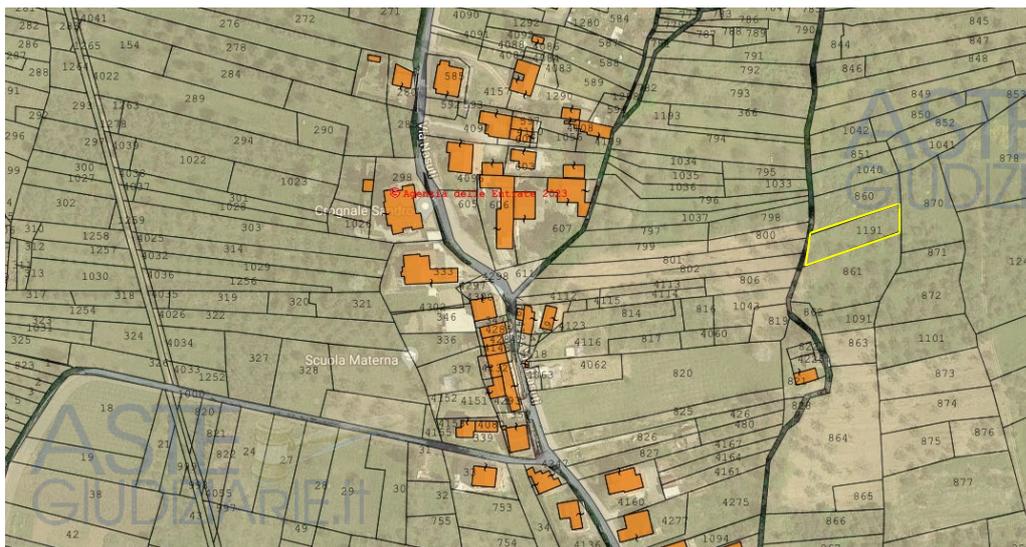
ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

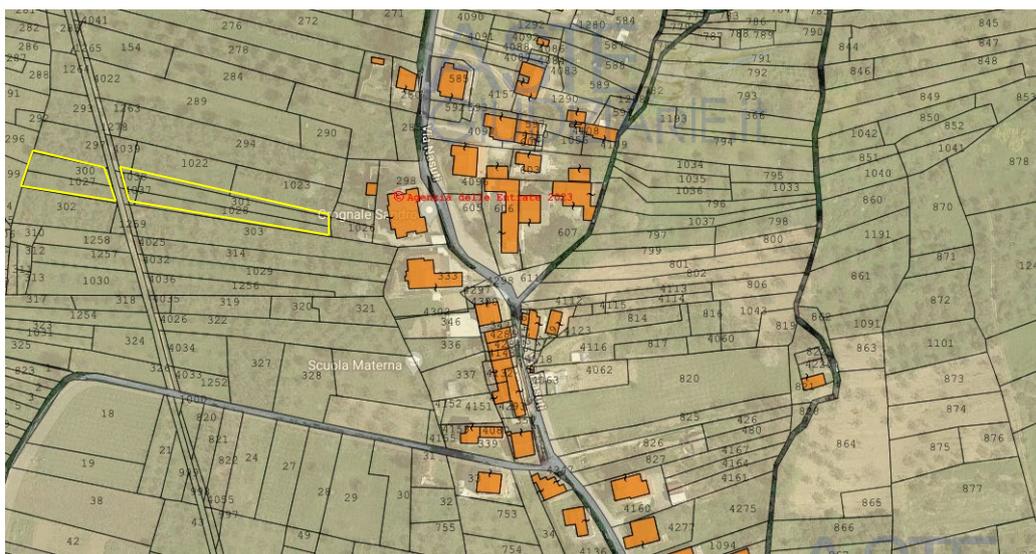
Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com





**Terreni Foglio 22 Particelle 300 – 1027 – 301 – 1028 – 1260 - 1261**

Terreno agricolo di mq. 1.720 in lieve pendenza sito in Lancia, c.da Pariti, al quale si accede tramite strada brecciata che attraversa diversi altri appezzamenti di terreno. L'area, di complessivi 1.720 coltivato a uliveto. *(vedi foto n°28)*.



**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;*



**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com



**Risposta quesito 3**

Tutti gli immobili oggetto della presente procedura sono stati realizzati dopo il 02 settembre 1967 ed in forza di titolo edilizio abilitativo descritto nel successivo quesito n°4.

**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 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, verificati 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, verificati, 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;*

**Risposta quesito 4**

Da informazioni assunte, tramite accesso agli atti, presso l'Ufficio urbanistico del comune di Lanciano è risultato che la palazzina all'interno della quale si trovano gli immobili pignorati è stata costruita in sulla base dei seguenti titoli abilitativi:

1. Nulla Osta del Genio Civile di Chieti n° 8805 del 28/12/1973 *(vedi all. 23)*;
2. Licenza Edilizia n° 389 del 29/12/1973 rilasciato dal comune di Lanciano *(vedi all. 24)*;
3. Licenza Edilizia n° 71 del 18/09/1974 in variante alla predetta Licenza n°389/1973 *(vedi all. 25)*;
4. Certificato di Agibilità n° 58 del 18/06/1975 *(vedi all. 26)*;

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

Dal confronto tra gli elaborati grafici del progetto approvato dal comune, relativi all'ultimo titolo edilizio, (vedi all. 27) e lo stato di fatto dell'immobile, non sono state rilevate opere difformi.

**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;*

**Risposta quesito 5**

Si riporta Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni, interessati dalla procedura in oggetto, rilasciato dal Comune di Lanciano (vedi all. 28).

**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;*

**Risposta quesito 6**

Gli immobili pignorati sono stati individuati catastalmente nei punti precedenti e sono chiaramente evidenziati nelle visure catastali e nelle schede planimetriche catastali allegate.

**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 simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;*

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

**Risposta quesito 7**

Alla data della notifica del pignoramento (24-03-2023) la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di regolari atti pubblici come risulta dalle visure catastali e dalla relazione notarile allegati.

A tal proposito preciso che gli immobili pignorati non sono tutti di esclusiva proprietà della parte esecutata ma alcuni sono in proprietà solo per quote come qui di seguito riportato.

Immobile di cui alla particella n° 14 sub 7 è per la piena proprietà dell'esecutata;

Gli immobili di cui alle particelle n° 14 sub 1, 10, 14, 2, 20, 24, l'esecutata ha i diritti pari a 1/2 della nuda proprietà

Gli immobili di cui alle particelle n° 300, 301, 795, 1033, 1261, l'esecutata è proprietaria di 1/2

Gli immobili di cui alle particelle n° 1027, 1028, 1034, 1035, 1191, 1260 l'esecutata ha i diritti di 2/6 in piena proprietà e 1/6 in nuda proprietà.

Preciso altresì che gli immobili non sono comodamente divisibili in porzioni di valore spettante a ciascun comproprietario.

**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;*

**Risposta quesito 8**

Gli immobili oggetti di pignoramento sono pervenuti all'esecutata in virtù dei seguenti titoli:

- particella n° 14 sub 7 i, virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Di Salvo Zefferino del 2 Ottobre 2015 Rep. 103173 trascritto a Chieti il 5 Ottobre 2015 al n° 11.429 di formalità;

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

**TRIBUNALE DI LANCIANO**

Procedura Esecutiva n° 22/2023

- relativamente alle particelle n° 14 sub 1, 10, 14, 2, 20, 24, in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Marino Rocco del 2 Ottobre 1975 rep. 10.468 trascritto a Chieti il 27 Novembre 1975 al n° 9623 di formalità;
- relativamente alle particelle n° 300, 301, 795, 1033, 1261 in virtù di atto di compravendita a rogito del notaio Marino Rocco del 22 Dicembre 1973 rep. 9.395 trascritto a Chieti il 21 Gennaio 1974 al n° 1.059 di formalità;
- relativamente alle particelle 1027, 1028, 1034, 1035, 1191, 1260 in virtù di successione in morte di -omissis- -omissis- apertasi il 3 Agosto 1972, giusta denuncia presentata all'Ufficio del Registro al n° 94 vol. 271 e trascritta a Chieti 1 Febbraio 1974 al n° 1725 di formalità.

Le formalità che non sono opponibili all'eventuale acquirente, e che dovranno essere cancellate sono *(vedi all. 35)*:

- (1) ISCRIZIONE CONTRO del 10/08/2022 – R.P. 1758 R.G. 15343 Pubblico ufficiale: Tribunale di Teramo Rep. 175/2022 del 15/07/2022 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- (2) ISCRIZIONE CONTRO del 24/01/2023 – R.P. 80 R.G. 1255 Pubblico ufficiale: Tribunale di Teramo Rep. 56/2022 del 11/05/2022 – Ipoteca giudiziale derivante da Decreto Ingiuntivo;
- (3) TRASCRIZIONE CONTRO del 11/04/2023 – R.P. 5100 R.G. 6504 Pubblico ufficiale: Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lanciano Repertorio 632/2023 del 24/03/2023 atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili;

Il costo complessivo per le cancellazioni delle predette formalità è pari a € 1.252,00 da pagare all' AdE a cui dovranno aggiungersi gli oneri professionali per la redazione dell'annotamento alle formalità e la trascrizione presso L'agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare, che si quantificano in circa € 650 + IVA e CAP.

Da informazioni assunte presso l'amministratore di Condominio Ing. -  
omissis- non risultano spese condominiali insolte da parte dell'esecutato, vi sono

**ASTE**  
GIUDIZIARIE.it

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

però sono spese per i lavori di Superbonus in corso già deliberate. La quota complessiva a carico di ogni appartamento cointestato all'esecutata è di circa € 3.000 (da pagare entro il 31/12 salvo proroghe e conguagli finali). (Vedi alleg. 39)

**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 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;*

### Risposta quesito 9

#### FABBRICATI:

Per individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto ho effettuato una ricerca di mercato per fabbricati in Lanciano ubicati nella stessa zona ed aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto dalla quale è risultato che il valore di mercato oscilla tra 1250 – 1350 €/mq; per i locali depositi il valore oscilla tra 600 – 700 €/mq.:

Dalla consultazione della banca dati del Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle entrate risulta che:

Gli immobili ad uso abitativo il valore di fabbricati di tipo civile oscilla tra €/mq 850 e 1250. (vedi all. 36)

Per posto auto coperto il valore oscilla tra €/mq 450 e 650. (vedi all. 36)

Per il posto auto scoperto oscilla tra €/mq 250 e 350. (vedi all. 36)

#### TERRENI:

Per individuare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto ho effettuato una ricerca di mercato per terreni agricoli aventi caratteristiche simili a quelli in oggetto da cui è risultato che esso oscilla tra 1.5 – 2.5 €/mq.

Sulla base di quanto sopra procedo con la stima degli immobili:

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

**Immobile n°1**

**PIENA PROPRIETA' DI LOCALE CANTINA - Fg. 26 P.IIa 14 Sub. 7**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile e considerando lo scarso grado delle finiture ritengo equo il prezzo di €/mq 350, pertanto il valore sarà:

mq. 11 x €/mq 600 = .....€ 6.600,00

**Immobile n°2**

**1/2 DI NUDA PROPRIETA' DI POSTO AUTO COPERTO - Fg. 26 P.IIa 14 Sub. 1**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile all'interno del quale si trova il posto auto e le finiture ritengo equo il prezzo di €/mq 450, pertanto il valore di mercato è:

mq lordi 11 x €/mq 450 = € 4.950,00

Ottenuto il valore di mercato totale posso calcolare il valore della nuda proprietà secondo i coefficienti di cui alla tabella (*allegato n.40*) in base all'età dell'usufruttuario (*81 anni*) pertanto il valore di 1/2 della nuda proprietà è pari a:

(€ 4.950,00 \* 75%)/2 = .....€ 1.856,25

**Immobile n° 3**

**1/2 DI NUDA PROPRIETA' DI ABITAZIONE - Fg. 26 P.IIa 14 Sub. 10**

Prima di procedere alla stima del valore di mercato procedo a calcolare la superficie commerciale attraverso dei coefficienti di ragguaglio come indicato nella seguente tabella:

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

**TRIBUNALE DI LANCIANO**

Procedura Esecutiva n° 22/2023

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE			
Descrizione	sup. lorda mq.	coeff. Raggiagl.	Sup. lorda Raggiagl.
Abitazione altezza utile > 2,70	93	1	93
abitazione (esistente o condonata) altezza utile < 2,70		0,8	
Mansarde abitabile con altezza < di m. 2,70 e > di 2,40		0,8	0
Soffitte non abitabili		0,4	0
Baconi e terrazze scoperte	17	0,25	4,25
Balconi e terrazze coperte e chiuse a 3 lati		0,35	0
Porticati e patii		0,35	0
Verande		0,6	0
Lastrico solare ad uso esclusivo		0,1	0
giardini esclusivi di appartamento		0,15	0
giardini di ville e villini		0,1	0
Garage		0,5	0
Posto auto coperto		0,35	0
Posto auto scoperto		0,25	0
Cantine	8,5	0,3	2,55
<b>Totale Sup. Commerciale</b>			<b>99,80</b>

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il grado delle finiture, e i lavori di riqualificazione tutt'ora in corso con Superbonus 110% ritengo equo il prezzo di €/mq 1.350, pertanto il valore di mercato è:

Sup. comm. mq 99.80 x €/mq 1350 = € 134.730

Ottenuto il valore di mercato totale posso calcolare il valore della nuda proprietà secondo i coefficienti di cui alla tabella *allegato n.40* in base all'età dell'usufruttuario (*81 anni*), pertanto il valore di 1/2 della nuda proprietà è pari a:

(€ 134.730 \* 75%) / 2 = .....€ **50.523**

**Immobile n° 4**

**1/2 DI NUDA PROPRIETA' DI ABITAZIONE - Fg. 26 P.IIa 14 Sub. 14**

Prima di procedere alla stima del valore di mercato procedo a calcolare la superficie commerciale attraverso dei coefficienti di ragguglio come di seguito:

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

**TRIBUNALE DI LANCIANO**

Procedura Esecutiva n° 22/2023

CALCOLO SUPERFICIE CONVENZIONALE			
Descrizione	sup. lorda mq.	coeff. Raggiagl.	Sup. lorda Raggiagl.
Abitazione altezza utile > 2,70	93	1	93
abitazione (esistente o condonata) altezza utile < 2,70		0,8	
Mansarde abitabile con altezza < di m. 2,70 e > di 2,40		0,8	0
Soffitte non abitabili		0,4	0
Baconi e terrazze scoperte	17	0,25	4,25
Balconi e terrazze coperte e chiuse a 3 lati		0,35	0
Porticati e patii		0,35	0
Verande		0,6	0
Lastrico solare ad uso esclusivo		0,1	0
giardini esclusivi di appartamento		0,15	0
giardini di ville e villini		0,1	0
Garage		0,5	0
Posto auto coperto		0,35	0
Posto auto scoperto		0,25	0
Cantine	8	0,3	2,4
<b>Totale Sup. Commerciale</b>			<b>99,65</b>

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, il grado delle finiture, e i lavori di riqualificazione tutt'ora in corso con Superbonus 110% ritengo di poter applicare il prezzo massimo dichiarato dall'OMI pari a €/mq 1250, pertanto il valore di mercato è:

Sup. comm. mq 99.65 x €/mq 1350 = € 134.527

Ottenuto il valore di mercato totale posso calcolare il valore della nuda proprietà secondo i coefficienti di cui alla tabella *allegato n.40* in base all'età dell'usufruttuario (*81 anni*), pertanto il valore di 1/2 della nuda proprietà è pari a:

(€ 134.527 \* 75%) / 2 = .....€ **50.448**

**Immobile n° 5**

**1/2 DI NUDA PROPRIETA' DI POSTO AUTO COPERTO - Fg. 26 P.IIa 14 Sub. 2**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile all'interno del quale si trova il posto auto e le finiture ritengo equo il prezzo di €/mq 450, pertanto il valore di mercato è:

mq lordi 9 x €/mq 450 = € 4.050,00

**ASTE GIUDIZIARIE.it**

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

Ottenuto il valore di mercato totale posso calcolare il valore della nuda proprietà secondo i coefficienti di cui alla tabella (*allegato n.40*) in base all'età dell'usufruttuario (*81 anni*) pertanto il valore di 1/2 della nuda proprietà è pari a:

$(€ 4.050 * 75\%)/2 = \dots\dots\dots € 1.518$

**Immobile n° 6**

**1/2 DI NUDA PROPRIETA' DI POSTO AUTO SCOPERTO - Fg. 26 P.IIa 14 Sub. 20**

Ritengo equo il prezzo medio risultante dai valori OMI pari a €/mq 300, pertanto il valore di mercato è:

mq lordi 12 x €/mq 300 = € 3.600,00

Ottenuto il valore di mercato totale posso calcolare il valore della nuda proprietà secondo i coefficienti di cui alla tabella *allegato n.40* in base all'età dell'usufruttuario (*81 anni*) pertanto il valore di 1/2 della nuda proprietà è pari a:

$(€ 3.600,00 * 75\%)/2 = \dots\dots\dots € 1.350$

**Immobile n°7**

**1/2 DI NUDA PROPRIETA' DI POSTO AUTO SCOPERTO - Fg. 26 P.IIa 14 Sub. 24**

Ritengo equo il prezzo medio risultante dai valori OMI pari a €/mq 300, pertanto il valore di mercato è:

mq lordi 12 x €/mq 300 = € 3.600,00

Ottenuto il valore di mercato totale posso calcolare il valore della nuda proprietà secondo i coefficienti di cui alla tabella *allegato n.40* in base all'età dell'usufruttuario (*81 anni*) pertanto il valore di 1/2 della nuda proprietà è pari a:

$(€ 3.600,00 * 75\%)/2 = \dots\dots\dots € 1.350$

**Immobile n° 8**

**1/2 PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 300**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**  
Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

(mq 295 x €/mq 2,00) = € 590 / 2 = .....€ 295

**Immobile n° 9**

**1/2 PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 301**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

(mq 510 x €/mq 2,00) = € 1.020 / 2 = .....€ 510

**Immobile n° 10**

**1/2 PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 795**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

(mq 280 x €/mq 2,00) = 560 / 2 = .....€ 280

**Immobile n° 11**

**1/2 PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1033**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

(mq 240 x €/mq 2,00) = € 480 / 2 = .....€ 240

**Immobile n° 12**

**1/2 PROPRIETA' DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1261**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

(mq 55 x €/mq 2,00) = € 110 / 2 = .....€ 55

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

**Immobile n° 13**

**2/6 DI PROPRIETA' e 1/6 DI NUDA PROPRIETA'**

**DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1027**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

2/6 di proprietà:

$(mq\ 310 \times \text{€/mq}\ 2,00) = (620 / 6) \times 2 = \dots\dots\dots \text{€ } 207$

1/6 nuda proprietà:

si applicano i coefficienti di cui alla tabella *allegato n.40* in base all'età dell'usufruttuario (81 anni) pertanto il valore di 1/6 della nuda proprietà è pari a:

$\text{€ } 620 \times 75\% = \text{€ } 465 / 6 = \dots\dots\dots \text{€ } 77.50$

**TOTALE € 284,50**

**Immobile n° 14**

**2/6 DI PROPRIETA' e 1/6 DI NUDA PROPRIETA'**

**DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1028**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

2/6 di proprietà:

$(mq\ 520 \times \text{€/mq}\ 2,00) = (\text{€ } 1.040 / 6) \times 2 = \dots\dots\dots \text{€ } 346.70$

1/6 nuda proprietà:

si applicano i coefficienti di cui alla tabella *allegato n.40* in base all'età dell'usufruttuario (81 anni) pertanto il valore di 1/6 della nuda proprietà è pari a:

$\text{€ } 1.040 \times 75\% = \text{€ } 780 / 6 = \dots\dots\dots \text{€ } 130$

**TOTALE € 476,70**

**immobile n° 15**

**2/6 DI PROPRIETA' e 1/6 DI NUDA PROPRIETA'**

**DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1034**

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**  
Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

**TRIBUNALE DI LANCIANO**

Procedura Esecutiva n° 22/2023

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

2/6 di proprietà:

$(mq\ 260 \times €/mq\ 2,00) = (\text{€ } 520 / 6) \times 2 = \dots\dots\dots \text{€ } 173.30$

1/6 nuda proprietà:

si applicano i coefficienti di cui alla tabella *allegato n.40* in base all'età dell'usufruttuario (81 anni) pertanto il valore di 1/6 della nuda proprietà è pari a:

$\text{€ } 520 \times 75\% = \text{€ } 390 / 6 = \dots\dots\dots \text{€ } 65$

**TOTALE € 238.30**

**Immobile n° 16**

**2/6 DI PROPRIETA' e 1/6 DI NUDA PROPRIETA'**

**DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1035**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

2/6 di proprietà:

$(mq\ 330 \times €/mq\ 2,00) = (\text{€ } 660 / 6) \times 2 = \dots\dots\dots \text{€ } 220.00$

1/6 nuda proprietà:

si applicano i coefficienti di cui alla tabella *allegato n.40* in base all'età dell'usufruttuario (81 anni) pertanto il valore di 1/6 della nuda proprietà è pari a:

$\text{€ } 660 \times 75\% = \text{€ } 495 / 6 = \dots\dots\dots \text{€ } 82.50$

**TOTALE € 302.50**

**immobile n°17**

**2/6 DI PROPRIETA' e 1/6 DI NUDA PROPRIETA'**

**DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1191**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com



**TRIBUNALE DI LANCIANO**

Procedura Esecutiva n° 22/2023

2/6 di proprietà:

(mq 560 x €/mq 2,00) = € 1120 (€ 1.120 / 6) x 2 = ..... **€ 373.33**

1/6 nuda proprietà:

si applicano i coefficienti di cui alla tabella *allegato n.40* in base all'età dell'usufruttuario

(81 anni) pertanto il valore di 1/6 della nuda proprietà è pari a:

€ 1.120 x 75% = € 840 / 6 = ..... **€ 140**

**TOTALE € 513.33**



**Immobile n° 18**

**2/6 DI PROPRIETA' e 1/6 DI NUDA PROPRIETA'**

**DI TERRENO AGRICOLO - Fg. 22 P.IIa 1260**

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno e considerando la coltura parzialmente a uliveto e parzialmente incolto ritengo di poter applicare il prezzo medio di mercato pari a €/mq 2, pertanto il valore di mercato è:

2/6 di proprietà:

(mq 30 x €/mq 2,00) = (€ 60 / 6) x 2 = ..... **€ 20.00**

1/6 nuda proprietà:

si applicano i coefficienti di cui alla tabella *allegato n.40* in base all'età dell'usufruttuario

(81 anni) pertanto il valore di 1/6 della nuda proprietà è pari a:

€ 60 x 75% = € 45 / 6 = ..... **€ 7.5**

**TOTALE € 27.50**

**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;*

**Risposta quesito 10**

**LOTTO 1**

**Diritti pari ad 1/2 in Nuda Proprietà di:**



**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com



- a) Appartamento al piano primo di edificio condominiale, sito nel comune di Lanciano in Via Martiri VI Ottobre, costituito da ingresso, due camere, due bagni, un corridoio, cucina e soggiorno oltre a balconi ed una cantina al piano seminterrato, il tutto della superficie convenzionale di mq. 100 a cui si accede direttamente da via Martiri VI Ottobre passando per il vano scala condominiale non dotato di ascensore (*l'unico presente è a servizio esclusivo di altro condomino*). L'appartamento è riportato nel catasto fabbricati al **foglio n° 26 particella n° 14 sub 10**, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 6 vani, Sup. catastale 101 mq, Rendita € 511,29; confinante su tre lati con esterno e con i sub 9 (*altro appartamento*) e 17 (*vano scala condominiale*).

Si precisa che sull'immobile grava un contratto di locazione registrato a Lanciano il 14.01.2011 allegato alla presente relazione ed al quale si rimanda per tutti di dettagli. (vedi all. 37)

- b) posto auto coperto al piano terra di edificio condominiale, della superficie di circa mq 11 a cui si accede dalla antistante Via Martiri VI Ottobre passando per gli spazi esterni condominiali e riportato in catasto fabbricati al **foglio 26 particella 14 sub 1** del comune di Lanciano, cat. C/6, Classe 4, cons. 9 mq, rendita € 46,48; confinante con sub 2 (*altro posto auto*) e sub 17 (*spazi condominiali di manovra*) su tre lati;

**Prezzo Base d'Asta € 52.379,25**

## LOTTO 2

**Diritti pari ad 1/2 in Nuda Proprietà** di posto auto scoperto al piano terra di edificio condominiale, della superficie di circa mq 13 a cui si accede dalla antistante Via Martiri VI Ottobre passando per gli spazi esterni condominiali. È catastalmente indicato al **foglio 26 particella 14 sub 24** del comune di Lanciano, cat. F/1, cons.

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87

email: studioursini@hotmail.com

12 mq; confinante con sub 23 (*altro posto auto*) e sub 17 (*spazi condominiali di manovra*) su due lati e p.lla 528;

**Prezzo Base d'Asta € 1.350,00**

### LOTTO 3

**Diritti pari ad 1/2 in Nuda Proprietà di:**

- c) Appartamento al piano terzo di edificio condominiale, sito nel comune di Lanciano in Via Martiri VI Ottobre, costituito da ingresso, due camere, due bagni, un corridoio, cucina e soggiorno oltre a balconi, una cantina al piano seminterrato, il tutto della superficie convenzionale di mq. 100 a cui si accede direttamente da via Martiri VI Ottobre passando per il vano scala condominiale non dotato di ascensore (*l'unico presente è a servizio esclusivo di altro condomino*). L'appartamento è riportato nel catasto fabbricati al **foglio n° 26 particella n° 14 sub 14**, Cat. A/2, Classe 3, Cons. 6 vani, Sup. catastale 99 mq, Rendita € 511,29; confinante su tre lati con esterno e con i sub 13 (*altro appartamento*) e 17 (*vano scala condominiale*).
- d) Posto auto coperto al piano terra di edificio condominiale, della superficie di circa mq 9 a cui si accede dalla antistante Via Martiri VI Ottobre passando per gli spazi esterni condominiali. È catastalmente indicato al **foglio 26 particella 14 sub 2** del comune di Lanciano, cat. C/6, Classe 4, cons. 9 mq, rendita € 46,48; confinante con sub 1 e 3 (*altri posti auto*) e sub 17 (*spazi condominiali di manovra*) su due lati;

**Prezzo Base d'Asta € 51.966,00**

### LOTTO 4

**Diritti pari ad 1/2 in Nuda Proprietà** di posto auto scoperto al piano terra di edificio condominiale, della superficie di circa mq 12 a cui si accede dalla antistante Via Martiri VI Ottobre passando per gli spazi esterni condominiali. È catastalmente indicato al **foglio 26 particella 14 sub 20** del comune di

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

Lanciano, cat. F/1, cons. 12 mq; confinante con sub sub 17 (*spazi condominiali di manovra*) su tutti i lati;

**Prezzo Base d'Asta € 1.350,00**

### LOTTO 5

**Diritti pari ad 1/1 in Piena Proprietà** di locale cantina al piano terra di edificio condominiale, sito nel comune di Lanciano in Via Martiri VI Ottobre, costituito da unico vano, il tutto della superficie convenzionale di mq. 11 a cui si accede direttamente da via Martiri VI Ottobre passando per il vano scala condominiale non dotato di ascensore (*l'unico presente è a servizio esclusivo di altro condomino*). L'immobile è riportato nel catasto fabbricati al **foglio n° 26 particella n° 14 sub 7**, Cat. C/2, Classe 5, Cons. 9 mq, Sup. catastale 11 mq, Rendita € 19,06; confinante su tre lati con esterno e con i sub 15 e 4 (*altre cantine*) e 17 (*aree condominiali*).

**Prezzo Base d'Asta € 6.600,00**

### LOTTO 6

**Terreni** agricoli della superficie complessiva di mq. 3.390 sito nel comune di Lanciano in C.da Pariti, costituito dalle seguenti particelle:

**(5.1) Diritti pari ad 2/6 di piena proprietà e 1/6 di nuda proprietà**

- e) foglio n° 22 particella n° 1034 qual. Semin. Arbor., R.D. € 0.54, R.A. € 0,74, classe 4, Sup. catastale 260 mq;
- f) foglio n° 22 particella n° 1191, Qualità Uliveto, R.D. € 1,45, R.A. € 0,87, classe 3, Sup. catastale 560 mq
- g) foglio n° 22 particella n° 1035, qual. Semin. Arbor., R.D. € 0.68, R.A. € 0,94, classe 4, Sup. catastale 330 mq;
- h) foglio n° 22 particella n° 1027, qual. vigneto, R.D. € 2.72, R.A. € 2.00, classe 3, Sup. catastale 310 mq;
- i) foglio n° 22 particella n° 1260, qual. vigneto, R.D. € 0.26, R.A. € 0,19, classe 3, Sup. catastale 30 mq;

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

- j) foglio n° 22 particella n° 1028, qual. seminativo, R.D. € 1.88, R.A. € 1.75, classe 3, Sup. catastale 520 mq;

**(5.2) Diritti pari ad 1/2 di piena proprietà**

- k) foglio n° 22 particella n° 795, qual. Semin. Arbor., R.D. € 0.58, R.A. € 0,80, classe 4, Sup. catastale 280 mq;
- l) foglio n° 22 particella n° 1033, qual. Semin. Arbor., R.D. € 0.50, R.A. € 0,68, classe 4, Sup. catastale 240 mq;
- m) foglio n° 22 particella n° 300, qual. vigneto, R.D. € 2.59, R.A. € 1.90, classe 3, Sup. catastale 295 mq;
- n) foglio n° 22 particella n° 1261, qual. vigneto, R.D. € 0.48, R.A. € 0,36, classe 3, Sup. catastale 55 mq;
- o) foglio n° 22 particella n° 301, qual. seminativo, R.D. € 1.84, R.A. € 1.71, classe 3, Sup. catastale 510 mq;

La particella 1191 confina con le particelle n° 860, 861, 870 e strada;

Il terreno di cui alle particelle n° 1034, 1035, 1036, 1033, 795 confina con strada a due lati, particelle 796, 794;

Il terreno di cui alle particelle 300, 1027, 1261, 1260, 301, 1028 confina con le particelle 4037, 4038, 303, 1022, 1023, 1025, 1026, strada, 297, salvo altre.

**Prezzo Base d'Asta € 3.222,83**

**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 allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli*

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

*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;*

**Risposta quesito 11**

Dal sopralluogo effettuato è risultato che l'immobile pignorato di cui **al foglio 26 particella 14 sub 10** è occupato dal Sig. OMISSIS, unitamente alla famiglia, in forza di un regolare contratto di locazione registrato a Lanciano in data 14.01.2011, stipulato per la durata di anni 4 e s'intende rinnovato per altri anni quattro nell'ipotesi in cui il locatore non comunichi al conduttore disdetta motivata del contratto. *(vedi all. 37)*

Gli immobili pignorati, invece, di cui al foglio **26 particella 14 sub 14** sono occupati dall'usufruttuaria Sig.ra omissis.

Da informazioni assunte presso l'amministratore di Condominio Ing. **-omissis-** non risultano spese condominiali insolute da parte dell'esecutato, vi sono però da sostenere delle spese per i lavori si Superbonus in corso già deliberate. La quota complessiva a carico dell'esecutata è di circa € 3.066,50 *(da pagare entro il 31/12/2023 salvo proroghe e conguagli finali)*. *(Vedi alleg. 39)*

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

**Risposta quesito 12**

Da informazioni assunte presso il comune di Lanciano *(vedi all. 38)* non risultano procedure espropriative per pubblica utilità a carico dei beni pignorati.

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

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

**Risposta quesito 13**

Le planimetrie degli immobili indentificati al fg. 26 p.lla 14 sub 1, 2, 7, 10, 14, 20 e 24 sono allegate alla presente relazione. *(vedi all. 27 e da 29 a 34)*

Per tutta la documentazione fotografica richiesta si rimanda all'allegato fotografico.

**Quesito 14** *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;*

**Risposta quesito 14**

I lotti con tutte le relative indicazioni sono stati formati in risposta al quesito 13 e possono essere facilmente estrapolati per formare un separato allegato

**Quesito 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'elaborazione 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;*

**Risposta quesito 15**

In allegato rimetto la presente relazione di perizia 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).*

**Quesito 16** *Allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni 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).*

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com

**TRIBUNALE DI LANCIANO**

Procedura Esecutiva n° 22/2023

**Risposta quesito 16**

CHECK LIST CONTROLLI PRELIMINARI documenti depositati					
DESCRIZIONE	DEPOSITATO DAL CREDIT.	ACQUISITO DAL CTU	A RITROSO DI 20 ANNI	DATI CATASTALI BENI PIGNORATI	NOTE
Certificati Conservatoria RR.II					
Relazione notarile sostitutiva	SI		SI	SI	
Certificati catastali attuali	NO	SI	SI	SI	
Certificati catastali storici	NO	SI	SI	SI	
Stato civile eseguito	NO	SI			regime di separazione dei beni
Estratto di Matrimonio	NO	SI			
Notifica pignoramento ai comproprietari	è stato notificato ai comproprietari il 18/05/2023				

Tanto Le dovevo riferire nel fedele adempimento all'incarico affidatomi e La ringrazio per la fiducia accordatami.

Lanciano lì 24 – 11 – 2023

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Ing. Elvira Angelica Ursini



*Elvira Angelica Ursini*

**C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini**

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 669 87  
email: studioursini@hotmail.com