

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa Chiara D'Alfonso

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

Procedimento N. 15/2025 EE.II.

Creditore procedente: *****

Debitori eseguiti: *****

Lanciano (CH), 16/07/2025

L'esperto stimatore

Ing. Valerio Dell'Arciprete

INDICE:

1. PREMESSA	3
2. RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.	7
2.0 CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE:.....	7
2.1 QUESITO 1:	10
2.2 QUESITO 2:	15
2.3 QUESITO 3:	16
2.4 QUESITO 4:	17
2.5 QUESITO 5:	17
2.6 QUESITO 6:	18
2.7 QUESITO 7:	20
2.8 QUESITO 8:	21
2.9 QUESITO 9:	22
2.10 QUESITO 10:	25
2.11 QUESITO 11:	27
2.12 QUESITO 12:	28
2.13 QUESITO 13:	29
2.14 QUESITO 14:	29
2.15 QUESITO 15:	29
2.16 QUESITO 16:	30
3. CONCLUSIONI.....	30
ELENCO DEGLI ALLEGATI:.....	31

1. PREMESSA

Il sottoscritto tecnico, Ing. Valerio Dell'Arciprete, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Chiara D'Alfonso, quale esperto stimatore nella procedura n. 15/2025 EE.II. con decreto di fissazione d'udienza del 09/05/2025.

La procedura di esecuzione immobiliare in parola è promossa da:

- *****, quale creditrice procedente;

contro:

- *****

Il quesito formulato dal G.E. con nomina e dell'esperto e decreto di fissazione di udienza ex art. 569 c.p.c. è il seguente:

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

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

oppure:

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

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

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

venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato.

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

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

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

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

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

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

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

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

Compiuto questo preliminare controllo provveda l'esperto:

1) all'identificazione del bene comprensiva dei confini e 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;

2) ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

15) ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

16) ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 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).

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

Con i decreti del 09/05/2025 e del 08/07/2025, il Giudice ha inoltre dichiarato l'inefficacia del pignoramento trascritto in data 05/03/2025 R.G. 4141 e R.P. 3182 limitatamente ai beni in regime di comunione legale dei beni.

Pertanto, il sottoscritto tecnico, a seguito delle attività tecniche eseguite, delle verifiche, e sulla base del sopralluogo effettuato in data 11/06/2025 unitamente al funzionario incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano, nonché delle informazioni ricavate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Chieti e della Pubblicità Immobiliare, presso gli uffici dell'Anagrafe e del SUE del Comune di Frisa (CH), riferisce al G.E., quanto di seguito riportato sui beni effettivamente oggetto di pignoramento.

2. RISPOSTE AI QUESITI DEL G.E.

2.0 CONTROLLO PRELIMINARE DELLA DOCUMENTAZIONE:

QUESITO:

“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.”*

RISPOSTA:

Dalla verifica eseguita sulla documentazione contenuta nel fascicolo della procedura, il creditore procedente ha optato per il deposito, in data 18/03/2025, della certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c., redatta a cura del Notaio Dott.ssa Marianna Cardillo in data 10/03/2025.

Detta certificazione, in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati, risale sino ad atto di acquisto derivativo od originario trascritto in data antecedente, almeno di venti anni la trascrizione del pignoramento, in quanto riporta le seguenti informazioni a riguardo dei beni pignorati:

Proprietà piena ed esclusiva al Sig. ***** riguardo:

- le particelle 73 e 74 del foglio 10, per donazione dal padre, signor *****, nato in *****, il 12 agosto 1924, per atto del Notaio Giuseppe Colantonio in data 19 gennaio 1976, Rep. n. 10074, registrato a Lanciano il 9 febbraio 1976 al n. 464 e trascritto a Chieti il 14 febbraio 1976 al n. 2028/1842; in detto atto il donante riservava in suo favore l'usufrutto generale vitalizio (consolidamento dell'usufrutto per decesso del donante avvenuto il 13 ottobre 2017);

- le particelle 80, 82, 83, 531, 535, 538, 539, tutte del foglio 10, per donazione dal padre signor *****, innanzi generalizzato, per altro atto del Notaio Giuseppe Colantonio in data 4 marzo 1993, Rep. n. 117.912, registrato a Lanciano e trascritto a Chieti il 16 marzo 1993 al n. 4298/3652;

- la particella 167 del foglio 10, per acquisto dal signor *****, nato in *****, il *****, per atto del Notaio Zefferino Di Salvo in data 23 agosto 2002, Rep. n. 85248, registrato a Lanciano e trascritto a Chieti il 27 agosto 2002 al n. 14801/11498.

QUESITO:

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

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

RISPOSTA:

Dall'esame della certificazione notarile sostitutiva depositata in data 18/03/2025, è emerso che la stessa indica puntualmente i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati.

QUESITO:

“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.”

RISPOSTA:

Il creditore procedente non ha provveduto a depositare il Certificato di stato civile del soggetto esecutato. Essendo quest'ultimo deceduto in data 16/05/2024, il sottoscritto si è recato presso gli uffici dell'Anagrafe del Comune di Frisa (CH) in data 04/06/2025 per il rilascio della certificazione di morte e dell'estratto di atto di matrimonio con annotazioni a margine. Dalla consultazione di quest'ultima certificazione è emerso che il Sig. *****, nato a ***** il *****, si è unito in matrimonio con la Sig.ra *****, nata a ***** il *****, il 21/05/1983.

Non risultando nel certificato alcuna annotazione a margine, il matrimonio è pertanto avvenuto in regime di comunione dei beni.

Come ha fatto già rilevare il Giudice, il pignoramento dei beni non è risultato regolarmente notificato alla coniuge, pertanto, con le ordinanze del 09/05/2025 e 08/07/2025, lo stesso ha dichiarato inefficace il pignoramento limitatamente ai beni in comunione legale per i quali è mancata la notifica predetta. Il sottoscritto pertanto tratterà soltanto riguardo agli immobili effettivamente ammessi a procedura di esecuzione immobiliare.

I certificati estratti sono riportati in **ALLEGATO 7**.

2.1 QUESITO 1:

“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 allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;”

RISPOSTA:

Dalla consultazione della documentazione di tipo catastale ed a seguito del sopralluogo eseguito è stato possibile identificare gli immobili oggetto di procedura esecutiva. Essi consistono in alcuni terreni nel Comune di Frisa, principalmente coltivati a vigneto:

I dati catastali attuali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare sono i seguenti:

1- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 167**

Dati di classamento: **Qualità Uliveto Classe 01 Superficie 4.980 m² – Reddito Dominicale € 21,86 – Reddito Agrario € 11,57**

Confini: Strada pubblica “Via Lanciano” e p.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 378, 4089 e 166

Note: Uliveto attualmente in stato di incuria.

2- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 73**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 4.980 m² – Reddito Dominicale € 47,58 – Reddito Agrario € 34,72**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 527, 77, 72, 541, 74, 484, 485 e 75

3- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 74**



Dati di classamento: **Qualità Seminativo Classe 02 Superficie 745 m² – Reddito Dominicale € 3,27 – Reddito Agrario € 2,89 (Utilizzato a Vigneto)**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 73, 541, 540, 485 e 484

Note: Il terreno, che risulta catastalmente come seminativo, risulta coltivato a vigneto.



4- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 531**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 2.460 m² – Reddito Dominicale € 23,50 – Reddito Agrario € 17,15**



Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 58, 55, 530, 536 e 535

5- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 535**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 3.280 m² – Reddito Dominicale € 31,34 – Reddito Agrario € 22,87**



Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 531, 530, 536, 537, 542, 538, 540, 539 e 541



6- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 538**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 80 m² – Reddito Dominicale € 0,76 – Reddito Agrario € 0,56**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 535, 542 e 540



7- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 539**

Dati di classamento: **Qualità Seminativo Classe 02 Superficie 10 m² – Reddito Dominicale € 0,04 – Reddito Agrario € 0,04**



Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 535 e 540



8- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 80**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 1.070 m² – Reddito Dominicale € 10,22 – Reddito Agrario € 7,46**

Confini: Strada rurale, Immobile di catasto Urbano f. 10 p.lla 4127, P.lla NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 78.

Note: Il terreno, che risulta catastalmente come vigneto, risulta attualmente privo di coltivazioni e sgombro da ogni impianto. Sono inoltre state rinvenute alcune costruzioni in stato di abbandono per i quali non sono stati rinvenuti alcun titolo edilizio.

9- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 82**

Dati di classamento: **Qualità Area Rurale Superficie 180 m² – Senza redditi**

Confini: Strada pubblica “Via Lanciano”, strada rurale e p.lla NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 527.

Note: Il terreno risulta parzialmente occupato da viabilità locale.

10- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 83**

Dati di classamento: **Qualità Seminativo Classe 02 Superficie 30 m² – Reddito Dominicale € 0,13 – Reddito Agrario € 0,12**

Confini: Strada pubblica “Via Lanciano”, Immobili di catasto Urbano f. 10 p.lla 4127 e 4131 e p.lla NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 84

Note: Il terreno costituisce principalmente scarpata stradale a ridosso di fabbricato di NCEU.

Dagli estratti catastali degli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, risulta che gli immobili indicati ai numeri 1, 2 e 3 sono intestati a ***** (CF: *****) nato a ***** il ***** per l'intero diritto di proprietà (da intendersi quali beni personali); gli immobili indicati invece ai numeri dal 4 al 10, risultano, in visura, di proprietà del Sig. ***** ed, erroneamente, indicati in regime di comunione legale; poiché però questi ultimi beni provengono dalla donazione dal padre signor ***** al figlio ***** , con atto del Notaio Giuseppe Colantonio in data 4 marzo 1993, Rep. n. 117/912, registrato a Lanciano e trascritto a Chieti il 16 marzo 1993 al n. 4298/3652, essi devono pertanto intendersi esclusivamente come di proprietà personale del soggetto esecutato come da relazione notarile depositata agli atti del fascicolo.

Ai fini della vendita, viene pertanto individuato un lotto unico:

LOTTO UNICO:

Proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti terreni siti in FRISA (CH):

1- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 167**

Dati di classamento: **Qualità Uliveto Classe 01 Superficie 4.980 m² – Reddito Dominicale € 21,86 – Reddito Agrario € 11,57**

Confini: Strada pubblica "Via Lanciano" e p.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 378, 4089 e 166

Note: Uliveto attualmente in stato di incuria.

2- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 73**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 4.980 m² – Reddito Dominicale € 47,58 – Reddito Agrario € 34,72**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 527, 77, 72, 541, 74, 484, 485 e 75

3- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 74**

Dati di classamento: **Qualità Seminatoivo Classe 02 Superficie 745 m² – Reddito Dominicale € 3,27 – Reddito Agrario € 2,89 (Utilizzato a Vigneto)**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 73, 541, 540, 485 e 484

Note: Il terreno, che risulta catastalmente come seminatoivo, risulta coltivato a vigneto.

4- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 531**



Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 2.460 m² – Reddito Dominicale € 23,50 – Reddito Agrario € 17,15**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 58, 55, 530, 536 e 535

5- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 535**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 3.280 m² – Reddito Dominicale € 31,34 – Reddito Agrario € 22,87**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 531, 530, 536, 537, 542, 538, 540, 539 e 541



6- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 538**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 80 m² – Reddito Dominicale € 0,76 – Reddito Agrario € 0,56**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 535, 542 e 540



7- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 539**

Dati di classamento: **Qualità Seminato Classe 02 Superficie 10 m² – Reddito Dominicale € 0,04 – Reddito Agrario € 0,04**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 535 e 540



8- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 80**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 1.070 m² – Reddito Dominicale € 10,22 – Reddito Agrario € 7,46**

Confini: Strada rurale, Immobile di catasto Urbano f. 10 p.lla 4127, P.lla NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 78.

Note: Il terreno, che risulta catastalmente come vigneto, risulta attualmente privo di coltivazioni e sgombrato da ogni impianto. Sono inoltre state rinvenute alcune costruzioni in stato di abbandono per i quali non sono stati rinvenuti alcun titolo edilizio.



9- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 82**

Dati di classamento: **Qualità Area Rurale Superficie 180 m² – Senza redditi**

Confini: Strada pubblica “Via Lanciano”, strada rurale e p.lla NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 527.

Note: Il terreno risulta parzialmente occupato da viabilità locale.

10- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 83**

Dati di classamento: **Qualità Seminativo Classe 02 Superficie 30 m² – Reddito Dominicale € 0,13 – Reddito Agrario € 0,12**

Confini: Strada pubblica “Via Lanciano”, Immobili di catasto Urbano f. 10 p.lla 4127 e 4131 e p.lla NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 84

Note: Il terreno costituisce principalmente scarpata stradale a ridosso di fabbricato di NCEU.

2.2 QUESITO 2:

provveda l'esperto:

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:

A seguito del sopralluogo effettuato unitamente al funzionario incaricato dell'I.V.G. di Lanciano, quale ente nominato custode dal G.E., è stato possibile conoscere lo stato degli immobili così come individuati al paragrafo 2.1, nel Comune di Frisa (CH)

- Terreno censito in NCT al fg. 10, p.lla 167, uliveto a confine con strada pubblica, incolto e in stato di abbandono;

- Terreni censiti in NCT al fg. 10, p.lla 82 e 83 non coltivati in parte destinate a viabilità locale;
- Terreno censito in NCT al fg. 10, p.lla 80, a confine con l'immobile identificato con la p.lla 4127, non oggetto di pignoramento, su cui porzione insistono vecchie strutture fatiscenti in muratura e lamiera oltre che parte di tettoia in appoggio al fabbricato confinante. Dagli accertamenti condotti presso il Comune di Frisa (CH) non sono stati rinvenuti titoli edilizi: considerato lo stato precario di conservazione dei manufatti, l'impossibilità, da parte del sottoscritto, di risalire al periodo della loro realizzazione, considerato improbabile, sulla base delle caratteristiche costruttive riscontrate, che tali costruzioni siano antecedenti al 1 settembre 1967, i manufatti rinvenuti devono pertanto ritenersi costruiti in difetto di titolo edilizio legittimo e non sanabili secondo le norme vigenti. Sulla porzione non occupata dai manufatti, il medesimo terreno, **sebbene risultato catastalmente come vigneto, risulta attualmente libero e non coltivato.**
- Terreni censiti in NCT al fg. 10, p.lla 73-74-531-535-538 e 539 destinati a vigneto, in leggera pendenza, attualmente coltivati;

Poiché i beni oggetto di pignoramento e stima hanno esclusivamente destinazione agricola, la loro cessione, non risulta soggetta a IVA ma sottoposta a imposta di registro.

2.3 QUESITO 3:

provveda l'esperto:

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;

RISPOSTA:

Sulla particella del NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 80 sono stati rinvenuti alcuni manufatti, in stato di conservazione precario, ed utilizzati ai fini agricoli, di cui non è stato possibile risalire al periodo di costruzione. Dagli accertamenti condotti presso il Comune di Frisa (CH) non sono stati rinvenuti titoli edilizi: considerato lo stato precario di conservazione dei manufatti, l'impossibilità, da parte del sottoscritto, di risalire al periodo della loro realizzazione, considerato improbabile, sulla base delle caratteristiche costruttive riscontrate, che tali costruzioni siano antecedenti al 1 settembre 1967, i manufatti rinvenuti devono pertanto ritenersi costruiti in difetto di titolo edilizio legittimo e non sanabili secondo le norme vigenti.

In **ALLEGATO 6** si riporta il riscontro avvenuto da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Frisa (CH).

2.4 QUESITO 4:

provveda l'esperto:

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 specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettuare 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, verificare 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, verificare, 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:

Nonostante il compendio sia costituito esclusivamente da terreni agricoli, il sottoscritto ha presentato istanza di richiesta di accesso agli atti presso il Comune di Frisa (CH) per verificare la legittimità edilizia di alcune costruzioni che sono state rinvenute sulla particella f. 10 n. 80. Dagli accertamenti condotti non sono stati rinvenuti titoli edilizi. Considerato lo stato precario di conservazione dei manufatti, l'impossibilità, da parte del sottoscritto, di risalire al periodo della loro realizzazione, considerato improbabile, sulla base delle caratteristiche costruttive riscontrate, che tali costruzioni siano antecedenti al 1 settembre 1967, i manufatti rinvenuti devono pertanto ritenersi costruiti in difetto di titolo edilizio legittimo e non sanabili secondo le norme vigenti.

Per tale circostanza, il sottoscritto ha stimato un costo per la rimozione e lo smaltimento delle costruzioni da rimuovere, di € 5.000,00 (cinquemila/00) che è stato sottratto al valore della stima degli immobili, ai fini della individuazione del prezzo di vendita del lotto unico.

In **ALLEGATO 6** si riporta il riscontro avvenuto da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Frisa (CH).

2.5 QUESITO 5:

provveda l'esperto:

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:

In **ALLEGATO 8** si riporta il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune competente.

2.6 QUESITO 6:

provveda l'esperto:

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:

I dati catastali specificati nell'atto di pignoramento n. rep. 99 del 05/02/2025 corrispondono con le risultanze catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, i quali sono identificati al NCT del Comune di Frisa (CH) al f. 10, p.lle n. 167, 73, 74, 531, 535, 538, 539, 80, 82 e 83.

Ai fini dell'emissione del decreto di trasferimento vengono forniti i seguenti dati:

LOTTO UNICO

Proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti terreni siti in FRISA (CH):

1- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 167**

Dati di classamento: **Qualità Uliveto Classe 01 Superficie 4.980 m² – Reddito Dominicale € 21,86 – Reddito Agrario € 11,57**

Confini: Strada pubblica "Via Lanciano" e p.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 378, 4089 e 166

2- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 73**



Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 4.980 m² – Reddito Dominicale € 47,58 – Reddito Agrario € 34,72**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 527, 77, 72, 541, 74, 484, 485 e 75

3- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 74**

Dati di classamento: **Qualità Seminativo Classe 02 Superficie 745 m² – Reddito Dominicale € 3,27 – Reddito Agrario € 2,89 (Utilizzato a Vigneto)**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 73, 541, 540, 485 e 484



4- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 531**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 2.460 m² – Reddito Dominicale € 23,50 – Reddito Agrario € 17,15**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 58, 55, 530, 536 e 535

5- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 535**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 3.280 m² – Reddito Dominicale € 31,34 – Reddito Agrario € 22,87**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 531, 530, 536, 537, 542, 538, 540, 539 e 541



6- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 538**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 80 m² – Reddito Dominicale € 0,76 – Reddito Agrario € 0,56**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 535, 542 e 540

7- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 539**

Dati di classamento: **Qualità Seminativo Classe 02 Superficie 10 m² – Reddito Dominicale € 0,04 – Reddito Agrario € 0,04**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 535 e 540



8- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 80**



Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 1.070 m² – Reddito Dominicale € 10,22 – Reddito Agrario € 7,46**

Confini: Strada rurale, Immobile di catasto Urbano f. 10 p.lla 4127, P.lla NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 78.

9- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 82**

Dati di classamento: **Qualità Area Rurale Superficie 180 m² – Senza redditi**

Confini: Strada pubblica “Via Lanciano”, strada rurale e p.lla NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 527.

10- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 83**

Dati di classamento: **Qualità Seminativo Classe 02 Superficie 30 m² – Reddito Dominicale € 0,13 – Reddito Agrario € 0,12**

Confini: Strada pubblica “Via Lanciano”, Immobili di catasto Urbano f. 10 p.lla 4127 e 4131 e p.lla NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 84

Con il trasferimento della proprietà si intendono trasferiti anche eventuali diritti sulle parti comuni, e le eventuali servitù attive e passive eventualmente presenti.

Le schede planimetriche catastali e le visure degli immobili sono state riportate in **ALLEGATO 1**.

Non sono stati eseguiti aggiornamenti catastali, sulle colture né si è proceduto ad accatastamento ed inserimento in mappa delle costruzioni fatiscenti rinvenute. L'aggiornamento catastale delle colture dei terreni non è stato eseguito in quanto la loro variazione è soggetta ad autorizzazione, così come non sono state accatastate le costruzioni rinvenute sulla particella f. 10 n. 80 poiché si ritiene che gli immobili rinvenuti non siano legittimati da alcun un titolo edilizio.

2.7 QUESITO 7:

provveda l'esperto:

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;



RISPOSTA:



Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, è stato verificato che, all'atto della notifica di pignoramento, la parte esecutata, ossia la ***** era l'unica proprietaria di tutti gli immobili oggetto di pignoramento ed oggetto di perizia, in forza dei seguenti atti regolarmente trascritti:



- le particelle 73 e 74 del foglio 10, sono pervenute all'esecutato per donazione dal padre, signor ***** nato in ***** il *****, per atto del Notaio Giuseppe Colantonio in data 19 gennaio 1976, Rep. n. 10074, registrato a Lanciano (CH) il 9 febbraio 1976 al n. 464 e trascritto a Chieti il 14 febbraio 1976 al n. 2028/1842; in detto atto il donante riservava in suo favore l'usufrutto generale vitalizio (consolidamento dell'usufrutto per decesso del donante avvenuto il 13 ottobre 2017);

- le particelle 80, 82, 83, 531, 535, 538, 539, tutte del foglio 10, sono pervenute all'esecutato per donazione dal padre signor ***** innanzi generalizzato, per altro atto del Notaio Giuseppe Colantonio in data 4 marzo 1993, Rep. n. 117.912, registrato a Lanciano (CH) e trascritto a Chieti il 16 marzo 1993 al n. 4298/3652;

- la particella 167 del foglio 10, sono pervenute all'esecutato per acquisto dal signor ***** nato in ***** il *****, per atto del Notaio Zefferino Di Salvo in data 23 agosto 2002, Rep. n. 85248, registrato a Lanciano (CH) e trascritto a Chieti il 27 agosto 2002 al n. 14801/11498.



2.8 QUESITO 8:



provveda l'esperto:

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:



Dalla verifica eseguita sulla documentazione contenuta nel fascicolo della procedura, oltre che dalle verifiche personali, è emerso che la provenienza dei beni di proprietà piena ed esclusiva al Sig. ***** ed oggetto di procedura di esecuzione, è la seguente:



- le particelle 73 e 74 del foglio 10 sono pervenute all'esecutato, per donazione dal padre, signor ***** nato in ***** il ***** per atto del Notaio Giuseppe Colantonio in data 19 gennaio 1976, Rep. n. 10074, registrato a Lanciano il 9 febbraio 1976 al n. 464 e trascritto a Chieti il 14 febbraio 1976 al n. 2028/1842; in detto atto il donante riservava in suo favore l'usufrutto generale vitalizio (consolidamento dell'usufrutto per decesso del donante avvenuto il 13 ottobre 2017);

- le particelle 80, 82, 83, 531, 535, 538, 539, tutte del foglio 10, sono pervenute all'esecutato per donazione dal padre signor ***** innanzi generalizzato, per altro atto del Notaio Giuseppe Colantonio in data 4 marzo 1993, Rep. n. 117.912, registrato a Lanciano e trascritto a Chieti il 16 marzo 1993 al n. 4298/3652;

- la particella 167 del foglio 10, per acquisto dal signor ***** nato in ***** il ***** per atto del Notaio Zefferino Di Salvo in data 23 agosto 2002, Rep. n. 85248, registrato a Lanciano e trascritto a Chieti il 27 agosto 2002 al n. 14801/11498.

Pertanto i beni sono pervenuti alla parte eseguita nel ventennio anteriore al pignoramento in virtù di tali atti.

Nel ventennio preso in esame, gli immobili sono stati inoltre oggetto della seguente formalità pregiudizievole che sarà cancellata o comunque non sarà opponibile all'acquirente:

- **Pignoramento immobiliare emesso dal Tribunale di Lanciano (CH), in data 05/02/2025, rep. N. 99/2025, trascritto a Chieti il 05/03/2025 ai numeri R.G. 4141 R.P. 3182,**

Sui beni pignorati non sono stati rilevati altri oneri, pesi, diritti di usufrutto, uso ed abitazione, formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale a parte la servitù di passaggio sulla particella f. 10 n. 82 in quanto in parte destinata a viabilità locale. In assenza di riscontro, non è possibile escludere la presenza di servitù passive per il passaggio dei mezzi agricoli o attive a carico di altri fondi.

2.9 QUESITO 9:

provveda l'esperto:

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:

La stima degli immobili è stata condotta adottando procedimenti estimativi aderenti alle peculiari caratteristiche dei beni in perizia: il valore di mercato unitario dei terreni oggetto di perizia è stato dedotto sulla base dei prezzi formatisi sul mercato riguardanti beni paragonabili a quelli oggetto di valutazione, forniti dalla Agenzia delle Entrate.

Il valore degli immobili, infine, è stato individuato adottando alcuni adeguamenti e correzioni di stima, tenuto conto della riduzione del valore di mercato dei cespiti per l'assenza della garanzia per vizi dei beni venduti, degli oneri di regolarizzazione urbanistica, del loro stato d'uso e di manutenzione, dello stato di possesso, degli eventuali vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, e delle eventuali spese condominiali insolute.

Di seguito si propongono le tabelle di calcolo che riportano i risultati dell'analisi condotta:

N.	Dati catastali	Utilizzo	m ²	€/m ²	Valore di mercato
1	f. 10 p.IIIa 167	Uliveto	4980	2,05	10.209,00 €
2	f. 10 p.IIIa 73	Vigneto	4980	3,39	16.882,20 €
3	f. 10 p.IIIa 74	Vigneto	745	3,39	2.525,55 €
4	f. 10 p.IIIa 531	Vigneto	2460	3,39	8.339,40 €
5	f. 10 p.IIIa 535	Vigneto	3280	3,39	11.119,20 €
6	f. 10 p.IIIa 538	Vigneto	80	3,39	271,20 €
7	f. 10 p.IIIa 539	Vigneto	10	3,39	33,90 €
8	f. 10 p.IIIa 80	Vigneto	1070	3,39	3.627,30 €
9	f. 10 p.IIIa 82	Area rurale	180	1	180,00 €
10	f. 10 p.IIIa 83	Seminativo	30	1,45	43,50 €
TOTALE					53.231,25 €

Tabella 1: Valore di mercato generale degli immobili periziati

N.	Dati catastali	Destinazione	R1: Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi		R2: Oneri di regolarizzazione urbanistica		R3: Riduzione per stato d'uso e di manutenzione	
1	f. 10 p.IIIa 167	Uliveto	5%	510,45 €	0%	- €	5%	510,45 €
2	f. 10 p.IIIa 73	Vigneto	5%	844,11 €	0%	- €	0%	- €
3	f. 10 p.IIIa 74	Vigneto	30%	757,67 €	0%	- €	0%	- €
4	f. 10 p.IIIa 531	Vigneto	5%	416,97 €	0%	- €	0%	- €
5	f. 10 p.IIIa 535	Vigneto	5%	555,96 €	0%	- €	0%	- €
6	f. 10 p.IIIa 538	Vigneto	5%	13,56 €	0%	- €	0%	- €
7	f. 10 p.IIIa 539	Vigneto	5%	1,70 €	0%	- €	0%	- €
8	f. 10 p.IIIa 80	Vigneto	5%	181,37 €	138%	5.000,00 €	42%	1.523,47 €
9	f. 10 p.IIIa 82	Area rurale	5%	9,00 €	0%	- €	0%	- €
10	f. 10 p.IIIa 83	Seminativo	5%	2,18 €	0%	- €	0%	- €

Tabella 2: Valore delle riduzioni di prezzo considerate - segue

N.	Dati catastali	Destinazione	R4: Riduzione per stato di possesso		R5: Vicoli ed oneri giuridici non eliminabili		R6: Spese condominiali insolute	
1	f. 10 p.IIIa 167	Uliveto	0%	- €	0%	- €	0%	- €
2	f. 10 p.IIIa 73	Vigneto	0%	- €	0%	- €	0%	- €
3	f. 10 p.IIIa 74	Vigneto	0%	- €	0%	- €	0%	- €
4	f. 10 p.IIIa 531	Vigneto	0%	- €	0%	- €	0%	- €
5	f. 10 p.IIIa 535	Vigneto	0%	- €	0%	- €	0%	- €
6	f. 10 p.IIIa 538	Vigneto	0%	- €	0%	- €	0%	- €
7	f. 10 p.IIIa 539	Vigneto	0%	- €	0%	- €	0%	- €
8	f. 10 p.IIIa 80	Vigneto	0%	- €	0%	- €	0%	- €
9	f. 10 p.IIIa 82	Area rurale	0%	- €	50%	90,00 €	0%	- €
10	f. 10 p.IIIa 83	Seminativo	0%	- €	0%	- €	0%	- €
TOTALE RIDUZIONI							19,6%	10.416,87 €

Tabella 2: Valore delle riduzioni di prezzo considerate - fine

LOTTO UNICO

N.	Dati catastali	Utilizzo	m2	€/m2	Valore di mercato	RC	Valore finale
1	f. 10 p.IIIa 167	Uliveto	4980	2,05	10.209,00 €	10%	1.020,90 €
2	f. 10 p.IIIa 73	Vigneto	4980	3,39	16.882,20 €	5%	844,11 €
3	f. 10 p.IIIa 74	Vigneto	745	3,39	2.525,55 €	30%	757,67 €
4	f. 10 p.IIIa 531	Vigneto	2460	3,39	8.339,40 €	5%	416,97 €
5	f. 10 p.IIIa 535	Vigneto	3280	3,39	11.119,20 €	5%	555,96 €
6	f. 10 p.IIIa 538	Vigneto	80	3,39	271,20 €	5%	13,56 €
7	f. 10 p.IIIa 539	Vigneto	10	3,39	33,90 €	5%	1,70 €
8	f. 10 p.IIIa 80	Vigneto	1070	3,39	3.627,30 €	185%	6.704,83 €
9	f. 10 p.IIIa 82	Area rurale	180	1	180,00 €	55%	99,00 €
10	f. 10 p.IIIa 83	Seminativo	30	1,45	43,50 €	5%	2,18 €
TOTALE					53.231,25 €	19,6%	10.416,87 €
ARROTONDAMENTO							185,62 €
VALORE LOTTO UNICO:							43.000,00 €

Tabella 3: Calcolo del valore del lotto unico

Dalla analisi condotta è emerso che il valore del compendio pignorato ammonta ad € 43.000,00 (quarantatremila/00).

2.10 QUESITO 10:

provveda l'esperto:

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 AL QUESITO 10:

LOTTO UNICO:

Proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti terreni siti in FRISA (CH):

1- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 167**

Dati di classamento: **Qualità Uliveto Classe 01 Superficie 4.980 m² – Reddito Dominicale € 21,86 – Reddito Agrario € 11,57**

Confini: Strada pubblica "Via Lanciano" e p.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 378, 4089 e 166

Note: Uliveto attualmente in stato di incuria.

2- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 73**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 4.980 m² – Reddito Dominicale € 47,58 – Reddito Agrario € 34,72**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 527, 77, 72, 541, 74, 484, 485 e 75

3- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 74**

Dati di classamento: **Qualità Seminato Classe 02 Superficie 745 m² – Reddito Dominicale € 3,27 – Reddito Agrario € 2,89 (Utilizzato a Vigneto)**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 73, 541, 540, 485 e 484

Note: Il terreno, che risulta catastalmente come seminativo, risulta coltivato a vigneto.

4- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 531**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 2.460 m² – Reddito Dominicale € 23,50 – Reddito Agrario € 17,15**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 58, 55, 530, 536 e 535

5- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 535**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 3.280 m² – Reddito Dominicale € 31,34 – Reddito Agrario € 22,87**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 531, 530, 536, 537, 542, 538, 540, 539 e 541

6- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 538**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 80 m² – Reddito Dominicale € 0,76 – Reddito Agrario € 0,56**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 535, 542 e 540

7- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 539**

Dati di classamento: **Qualità Seminativo Classe 02 Superficie 10 m² – Reddito Dominicale € 0,04 – Reddito Agrario € 0,04**

Confini: P.lle NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 535 e 540

8- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 80**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 1.070 m² – Reddito Dominicale € 10,22 – Reddito Agrario € 7,46**

Confini: Strada rurale, Immobile di catasto Urbano f. 10 p.lla 4127, P.lla NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 78.

Note: Il terreno, che risulta catastalmente come vigneto, risulta attualmente privo di coltivazioni e sgombro da ogni impianto. Sono inoltre state rinvenute alcune costruzioni in stato di abbandono per i quali non sono stati rinvenuti alcun titolo edilizio.

9- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 82**

Dati di classamento: **Qualità Area Rurale Superficie 180 m² – Senza redditi**

Confini: Strada pubblica “Via Lanciano”, strada rurale e p.lla NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 527.

Note: Il terreno risulta parzialmente occupato da viabilità locale.

10- Immobile di catasto Terreni nel Comune di FRISA (CH):

Dati identificativi: **Foglio 10 Particella 83**

Dati di classamento: **Qualità Seminativo Classe 02 Superficie 30 m² – Reddito Dominicale € 0,13 – Reddito Agrario € 0,12**

Confini: Strada pubblica “Via Lanciano”, Immobili di catasto Urbano f. 10 p.lla 4127 e 4131 e p.lla NCT del Comune di Frisa (CH) f. 10 n. 84

Note: Il terreno costituisce principalmente scarpata stradale a ridosso di fabbricato di NCEU.

Con il trasferimento della proprietà si intendono trasferiti anche eventuali diritti sulle parti comuni, e le eventuali servitù attive e passive eventualmente presenti.

VALORE DEL LOTTO UNICO: € 43.000,00 (quarantatremila/00)

2.11 QUESITO 11:

provveda l'esperto:

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 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:

Sulla base delle verifiche condotte presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti (**ALLEGATO 2**) e del sopralluogo eseguito, sugli immobili oggetto di perizia è risultato che:

- non esistono contratti di locazione registrati in data antecedente al pignoramento;
- i terreni indicati al f. 10 p.lle 73, 74, 80, 531,535,538 e 539, sebbene in assenza di contratto registrato, risultano attualmente coltivati;
- non è stato possibile individuare coloro che attualmente lavorano i terreni oggetto di perizia.

Su tutti gli immobili non esistono formalità vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria degli stessi o i vincoli connessi con il loro carattere storico-artistico.

I beni pignorati non sono risultati gravati da censo, livello o uso civico.

Dalle indagini condotte non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, né procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati ed inoltre, non essendo stato costituito condominio, non ci sono spese straordinarie già deliberate oppure spese condominiali relative agli immobili oggetto di vendita.

2.12 QUESITO 12:

provveda l'esperto:

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



RISPOSTA:



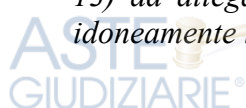
Dalle verifiche effettuate non è emerso che i beni pignorati siano ad oggi oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità.

2.13 QUESITO 13:



provveda l'esperto:

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



RISPOSTA:

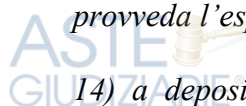
In **ALLEGATO 3** è stata inserita l'immagine satellitare dei terreni, unitamente alle foto eseguite in occasione del sopralluogo svolto.



2.14 QUESITO 14:

provveda l'esperto:

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;



RISPOSTA:



In **ALLEGATO 4** si riporta separata e succinta descrizione dei lotti, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare.



2.15 QUESITO 15:



provveda l'esperto:



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;

RISPOSTA:

La 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) è rimessa in **ALLEGATO 5**.

2.16 QUESITO 16:

provveda l'esperto:

16) ad 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).

RISPOSTA:

La check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT, è stata già compilata all'interno dell'Ufficio del Processo pertanto non viene allegata alla perizia.

All'atto del deposito telematico della presente relazione sarà inserito anche il foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali attuali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip..

3. CONCLUSIONI

Tanto riferisce il sottoscritto tecnico in ottemperanza all'incarico ricevuto, ringraziando la S.V. illustrissima per la fiducia accordata e restando a disposizione per qualsiasi eventuale chiarimento.

Lanciano (CH), 16/07/2025

Il consulente tecnico d'ufficio

Ing. Valerio Dell'Arciprete



ELENCO DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATO 1: Schede planimetriche catastali e visure

ALLEGATO 2: Indagine presso l'Agenzia delle Entrate – Direzione di Chieti ed uffici territoriali

ALLEGATO 3: Relazione fotografica degli immobili periziati

ALLEGATO 4: Descrizione del lotto unico

ALLEGATO 5: 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)

ALLEGATO 6: Riscontro del SUE del Comune di Frisa (CH) a riguardo dei fabbricati rinvenuti

ALLEGATO 7: Certificato di morte e di matrimonio del soggetto debitore

ALLEGATO 8: Certificato di destinazione urbanistica dei terreni pignorati

