

TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. dott.ssa Chiara D'Alfonso

RELAZIONE DI CONSULENZA

TECNICA D'UFFICIO

Procedimento N. 21/2025 EE.II.

Creditore procedente: *****

Debitore esecutato: *****

Lanciano (CH), 23/09/2025

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:	24
2.3 QUESITO 3:	24
2.4 QUESITO 4:	25
2.5 QUESITO 5:	25
2.6 QUESITO 6:	26
2.7 QUESITO 7:	32
2.8 QUESITO 8:	34
2.9 QUESITO 9:	35
2.10 QUESITO 10:	41
2.11 QUESITO 11:	48
2.12 QUESITO 12:	49
2.13 QUESITO 13:	50
2.14 QUESITO 14:	50
2.15 QUESITO 15:	50
2.16 QUESITO 16:	51
3. CONCLUSIONI.....	51
ELENCO DEGLI ALLEGATI:.....	52



1. PREMESSA

Il sottoscritto tecnico, Ing. Valerio Dell'Arciprete, è stato nominato dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lanciano (CH), Dott.ssa Chiara D'Alfonso, quale esperto stimatore nella procedura n. 21/2025 EE.II. con decreto di fissazione d'udienza del 10/07/2025.

La procedura di esecuzione immobiliare in parola è promossa da:

- ***** , quale creditore 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 24/06/2025 e del 08/07/2025, il Giudice ha inoltre dichiarato l'inefficacia del pignoramento trascritto in data 02/05/2025 R.G. 8276 e R.P. 6498 limitatamente ai beni risultati in regime di comunione legale, che pertanto non saranno oggetto della presente perizia.

Pertanto, il sottoscritto tecnico, a seguito delle attività tecniche eseguite, delle verifiche svolte, e sulla base del sopralluogo effettuato in data 27/08/2025 unitamente al funzionario incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano (CH), nonché delle informazioni ricavate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Chieti e della Pubblicità Immobiliare, presso gli uffici dell'Anagrafe del Comune di Frisa (CH) e del Settore tecnico del Comune di Lanciano (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 15/05/2025, 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 14/05/2025.

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:

Alla Signora ***** è pervenuta la piena proprietà ed esclusiva:

- delle particelle 155, 158, 161, 693, 1105, 1107, 1109, 3509, 4292 e 4293, tutte del foglio 3, nonché la particella 8 del foglio 8, per acquisto dai signori ***** nato in ***** il ** ***** e ***** nata in ***** il * ***** per atto per Notaio Giuseppe Colantonio in data 26 settembre 1988, Rep. n. 79376, debitamente registrato a Lanciano e trascritto a Chieti il 13 ottobre 1988 al n. 15817/13224;

- delle particelle 12, 14, 15, 16, 18 e 19, tutte del foglio 8, per acquisto dai signori ** ***** ***** (usufrutto), nato a **** il *** ***** e ** ***** (nuda proprietà), nata a ***** il ***** della particella 461 per acquisto dal precitato signor ** ***** e dalla signora ***** nata a ***** il * ***** e delle particelle 457, 1025, 4205, 4206, 4207, 4208, 4271, 4272, 4285, 4286, 4287 e 4288 per acquisto dal precitato signor ** ***** per atto di compravendita del Notaio Zefferino Di Salvo in data 20 dicembre 2021, Rep. n. 105916/21061, debitamente registrato a Lanciano e trascritto a Chieti il 23 dicembre 2021, rispettivamente ai nn. 23768/18551, 23770/18553, 23769/18552;

-- delle particelle 12, 14, 15, 16, 18 e 19, tutte del foglio 8, la nuda proprietà alla signora ** ***** per acquisto dal signor ** ***** nato a ***** (**) il ** ***** per atto del Notaio Elena Colantonio in data 27 agosto 2002, Rep. n. 5524, registrato a Lanciano il 5 settembre 2002 al n. 1677/1V e trascritto a Chieti il 10 settembre 2002 al n. 15503/12053; al precitato *** ***** la nuda proprietà per donazione

dal padre il precitato signor ** ***** *****, per atto del Notaio Elena Colantonio in data 27 agosto 2002, Rep. N. 5523, debitamente registrato a Lanciano e trascritto a Chieti il 10 settembre 2002 al n. 15502/12052, nel quale atto il donante riservava per sé l'usufrutto;

--- al precitato signor *** ***** *****, come segue: la particella 461 del foglio 8, per acquisto dal signor ***** *****, nato a ***** l'*** ***** *****, per atto del Notaio Rocco Marino in data 5 gennaio 1977, Rep. n. 11336, registrato a Lanciano il 17 gennaio 1977 al n. 240, Vol. 212/I e trascritto a Chieti il 22 gennaio 1977 al n. 883/805;

--- della particella 457, infra maggiore consistenza di are 44.80, di poi parte 4285 e 4286, parte 4287 e 4288, per acquisto dalla signora ***** *****, nata a ***** il ** ***** *****, per atto del Notaio Italo De Luca in data 29 agosto 1967, Rep. n. 26905, registrato a Lanciano il giorno 01 settembre 1967 al n. 1523, Vol. 189 e trascritto a Chieti il 9 ottobre 1967 al n. 12780/11565;

--- la originaria particella 5 (di poi 4205 e 4206), particella 6 (di poi 4207 e 4208), particella 1026 (di poi 4271 e 4272), e particella 1025 per acquisto dal signor ** ***** *****, nato a **** il ***** *****, per atto del Notaio Italo De Luca in data 30 luglio 1962, Rep. n. 12164, registrato a Lanciano il giorno 01 agosto 1962 al n. 118, Vol. 175 e trascritto a Chieti il 10 agosto 1962 al n. 9413/8358.

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 15/05/2025, 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, pertanto il sottoscritto si è recato in data 27/08/2025 presso gli uffici dell'Anagrafe del Comune di Frisa (CH). Dalla certificazione estratta è risultato che la esecutata è attualmente di stato civile libero. La signora ***** risulta inoltre essersi unita in matrimonio il 21/05/1983, in regime di comunione dei beni, con il Sig. ***** nato a ***** (**) il **/**/**** e deceduto a ***** (CH) il **/**/****.

Come ha fatto già rilevare il Giudice, il pignoramento dei beni non è risultato regolarmente notificato al Curatore dell'eredità giacente del Sig. ***** e, pertanto, con le ordinanze del 24/06/2025 e del 08/07/2025, ha dichiarato l'inefficacia del pignoramento trascritto in data 02/05/2025 R.G. 8276 e R.P. 6498 limitatamente ai beni posti in regime di comunione legale, che pertanto non sono oggetto della presente perizia di stima.

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 Lanciano, in larga parte coltivati a vigneto.

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

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 3509**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminatoivo Classe 03 Superficie 82 m² –**

Reddito Dominicale € 0,30 – Reddito Agrario € 0,28

AB – Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 908 m² –

Reddito Dominicale € 2,34 – Reddito Agrario € 1,41

Confini: Strada pubblica “Strada Comunale Genioli” e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 161, 3508, 4508, 4509 e altre.

Note: Costituisce sede della Strada Comunale Genioli.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 161**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 3.320 m² – Reddito Dominicale € 51,44 – Reddito Agrario € 24,00**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 3509, 3508, 155, 694, 157 e 1235.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 155**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 4.340 m² – Reddito Dominicale € 67,24 – Reddito Agrario € 31,38**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 161, 3508, 154, 151, 692, 840, 693 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 693**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 2.160 m² – Reddito Dominicale € 21,75 – Reddito Agrario € 15,62**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 155, 840, 4504, 108 e 156

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 1107**

Dati di classamento: **AA - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 1.100 m² – Reddito Dominicale € 17,04 – Reddito Agrario € 7,95**

AB – Qualità Seminato arborato Classe 03 Superficie 220 m² – Reddito Dominicale € 1,02 – Reddito Agrario € 0,80

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1233, 160, 1105 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 1105**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 1.290 m² – Reddito Dominicale € 12,99 – Reddito Agrario € 9,33**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1107, 159, 1109, 158 e 754.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 1109**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 990 m² – Reddito Dominicale € 15,34 – Reddito Agrario € 7,16**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1105, 696, 676 e 158.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 158**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 4.870 m² – Reddito Dominicale € 75,45 – Reddito Agrario € 35,21**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1105, 1109, 676, 4277, 164 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 4293**

Dati di classamento: **Qualità Seminato arborato Classe 03 Superficie 12 m² – Reddito Dominicale € 0,06 – Reddito Agrario € 0,04**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 4292, Strada Comunale Mulino n. 2 ed altre.

Note: Costituisce sede della Strada Comunale Strada Comunale Mulino n. 2.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 4292**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminatoivo arborato Classe 03 Superficie 28 m² – Reddito Dominicale € 0,13 – Reddito Agrario € 0,10**

AB – Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 41 m² – Reddito Dominicale € 0,64 – Reddito Agrario € 0,30

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 4290, Strada Comunale Mulino n. 2 ed altre.

11- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 8**

Dati di classamento: **AA - Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 51 m² – Reddito Dominicale € 0,13 – Reddito Agrario € 0,08**

AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 761 m² – Reddito Dominicale € 11,79 – Reddito Agrario € 5,50

AC - Qualità Incolto prod. Classe 01 Superficie 98 m² – Reddito Dominicale € 0,01 – Reddito Agrario € 0,01

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 7, 12, 11 ed altre.

12- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 12**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminatoivo Classe 03 Superficie 82 m² – Reddito Dominicale € 0,30 – Reddito Agrario € 0,28**

AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 3.028 m² – Reddito Dominicale € 46,91 – Reddito Agrario € 21,89

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 7, 8, 11 ed altre.

13- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 14**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminatoivo Classe 03 Superficie 179 m² – Reddito Dominicale € 0,65 – Reddito Agrario € 0,60**



**AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 3.401 m² –
Reddito Dominicale € 52,69 – Reddito Agrario € 24,59**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4211, 15, Strada Comunale Mulino n. 2 ed altre particelle.

14- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 15**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 205 m² –
Reddito Dominicale € 0,74 – Reddito Agrario € 0,69**

**AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 5.045 m² –
Reddito Dominicale € 78,17 – Reddito Agrario € 36,48**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 16,17,14 ed altre.

15- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 16**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 530 m² – Reddito
Dominicale € 8,21 – Reddito Agrario € 3,83**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 12,17 e 15.

16- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 18**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 122 m² –
Reddito Dominicale € 0,44 – Reddito Agrario € 0,41**

**AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 828 m² – Reddito
Dominicale € 12,83 – Reddito Agrario € 5,99**

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 14, 19 ed altre.

17- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 19**

Dati di classamento: **AA - Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 121 m² – Reddito
Dominicale € 1,22 – Reddito Agrario € 0,87**

**AB - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 839 m² –
Reddito Dominicale € 3,03 – Reddito Agrario € 2,82**

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 18, 20 ed altre.

18- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4207**

Dati di classamento: **Qualità Seminatoivo irriguo Classe 02 Superficie 1.440 m² – Reddito Dominicale € 12,64 – Reddito Agrario € 8,18**

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4208, 4205 ed altre.

19- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4205**

Dati di classamento: **Qualità Seminatoivo irriguo Classe 02 Superficie 615 m² – Reddito Dominicale € 5,40 – Reddito Agrario € 3,49**

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4207, 4271 ed altre.

20- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4208**

Dati di classamento: **Qualità Seminatoivo irriguo Classe 02 Superficie 60 m² – Reddito Dominicale € 0,53 – Reddito Agrario € 0,34**

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4207 ed altre.

Note: Costituisce sede della Strada Comunale Strada Comunale Mulino n. 2.

21- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4206**

Dati di classamento: **Qualità Seminatoivo irriguo Classe 02 Superficie 25 m² – Reddito Dominicale € 0,22 – Reddito Agrario € 0,14**

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4205, 4208 ed altre.

Note: Costituisce sede della Strada Comunale Strada Comunale Mulino n. 2.

22- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4272**

Dati di classamento: **Qualità Frutteto Classe 01 Superficie 120 m² – Reddito Dominicale € 0,93 – Reddito Agrario € 0,62**

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4206, 4271 ed altre.

Note: Costituisce sede della Strada Comunale Strada Comunale Mulino n. 2.

23- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 1025**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 510 m² – Reddito Dominicale € 5,14 – Reddito Agrario € 3,69**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4205, 4271 ed altre.

24- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4271**

Dati di classamento: **Qualità Frutteto Classe 01 Superficie 1.250 m² – Reddito Dominicale € 9,68 – Reddito Agrario € 6,46**

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4205, 1025 ed altre

25- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 461**

Dati di classamento: **AA - Seminatoivo Classe 03 Superficie 347 m² – Reddito Dominicale € 1,25 – Reddito Agrario € 1,16**

AB – Pascolo arb. Classe U Superficie 63 m² – Reddito Dominicale € 0,03 – Reddito Agrario € 0,01

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 459, 460 e 457

26- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 457**

Dati di classamento: **AA - Uliveto Classe 03 Superficie 900 m² – Reddito Dominicale € 2,32 – Reddito Agrario € 1,39**



AB – Vigneto Classe 02 Superficie 3.310 m2 – Reddito Dominicale € 33,33 – Reddito Agrario € 23,93

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 461, 4249 ed altre.

27- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4286**

Dati di classamento: **Seminativo Classe 03 Superficie 35 m2 – Reddito Dominicale € 0,13 – Reddito Agrario € 0,12**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 457 ed altre.

Note: Costituisce sede di acquedotto in Località Santa Liberata e Strada Comunale Santa Liberata.



28- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4287**

Dati di classamento: **AA - Frutteto Classe 02 Superficie 16 m2 – Reddito Dominicale € 0,10 – Reddito Agrario € 0,07**

AB - Uliveto Classe 03 Superficie 25 m2 – Reddito Dominicale € 0,06 – Reddito Agrario € 0,04

Confini: Strada Comunale Santa Liberata e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4285 ed altre.



29- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4285**

Dati di classamento: **AA - Seminativo Classe 03 Superficie 71 m2 – Reddito Dominicale € 0,26 – Reddito Agrario € 0,24**

AB - Vigneto Classe 01 Superficie 119 m2 – Reddito Dominicale € 1,84 – Reddito Agrario € 0,86

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 457 ed altre.

Note: Costituisce sede di acquedotto in Località Santa Liberata.



30- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4288**



Dati di classamento: Vigneto Classe 01 Superficie 4 m² – Reddito Dominicale € 0,06 – Reddito Agrario € 0,03

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4287 ed altre.

Note: Costituisce sede di Strada Comunale Santa Liberata.

Dal riscontro avuto dall'ufficio competente del Comune di Lanciano (CH), in merito a possibili procedure di esproprio per pubblica utilità dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare, è emerso che le particelle evidenziate in rosso, f. 3 n. 3509 e 4293, e f. 8 n. 4272, 4206, 4208, 4286 e 4288 costituiscono di fatto sede delle Strade Comunali Genioli, Mulino n. 2 e Santa Liberata. Pertanto tali immobili saranno esclusi dalla formazione dei lotti di vendita

Dagli estratti catastali degli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, risulta che tutti gli immobili indicati sono intestati a ***** (CF: *****) nata a ***** (**) il **/**/**** per l'intero diritto di proprietà, da intendersi quali beni personali.

Ai fini della vendita, vengono pertanto individuati i seguenti lotti:

LOTTO n. 1:

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

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 161**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 3.320 m² – Reddito Dominicale € 51,44 – Reddito Agrario € 24,00**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 3509, 3508, 155, 694, 157 e 1235.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 155**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 4.340 m² – Reddito Dominicale € 67,24 – Reddito Agrario € 31,38**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 161, 3508, 154, 151, 692, 840, 693 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 693**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 2.160 m² – Reddito Dominicale € 21,75 – Reddito Agrario € 15,62**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 155, 840, 4504, 108 e 156

LOTTO n. 2:

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

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 1107**

Dati di classamento: **AA - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 1.100 m² – Reddito Dominicale € 17,04 – Reddito Agrario € 7,95**

AB – Qualità Seminato arborato Classe 03 Superficie 220 m² – Reddito Dominicale € 1,02 – Reddito Agrario € 0,80

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1233, 160, 1105 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 1105**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 1.290 m² – Reddito Dominicale € 12,99 – Reddito Agrario € 9,33**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1107, 159, 1109, 158 e 754.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 1109**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 990 m² – Reddito Dominicale € 15,34 – Reddito Agrario € 7,16**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1105, 696, 676 e 158.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 158**



Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 4.870 m² – Reddito Dominicale € 75,45 – Reddito Agrario € 35,21**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1105, 1109, 676, 4277, 164 ed altre.



LOTTO n. 3:

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

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



Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 4292**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminato arborato Classe 03 Superficie 28 m² – Reddito Dominicale € 0,13 – Reddito Agrario € 0,10**

AB – Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 41 m² – Reddito Dominicale € 0,64 – Reddito Agrario € 0,30

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 4290, Strada Comunale Mulino n. 2 ed altre.



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 8**

Dati di classamento: **AA - Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 51 m² – Reddito Dominicale € 0,13 – Reddito Agrario € 0,08**

AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 761 m² – Reddito Dominicale € 11,79 – Reddito Agrario € 5,50

AC - Qualità Incolto prod. Classe 01 Superficie 98 m² – Reddito Dominicale € 0,01 – Reddito Agrario € 0,01

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 7, 12, 11 ed altre.



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 12**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminato Classe 03 Superficie 82 m² – Reddito Dominicale € 0,30 – Reddito Agrario € 0,28**

AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 3.028 m² – Reddito Dominicale € 46,91 – Reddito Agrario € 21,89



Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 7, 8, 11 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 14**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 179 m² –
Reddito Dominicale € 0,65 – Reddito Agrario € 0,60**

**AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 3.401 m² –
Reddito Dominicale € 52,69 – Reddito Agrario € 24,59**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4211, 15, Strada Comunale
Mulino n. 2 ed altre particelle.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 15**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 205 m² –
Reddito Dominicale € 0,74 – Reddito Agrario € 0,69**

**AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 5.045 m² –
Reddito Dominicale € 78,17 – Reddito Agrario € 36,48**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 16,17,14 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 16**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 530 m² – Reddito
Dominicale € 8,21 – Reddito Agrario € 3,83**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 12,17 e 15.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 18**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 122 m² –
Reddito Dominicale € 0,44 – Reddito Agrario € 0,41**

**AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 828 m² – Reddito
Dominicale € 12,83 – Reddito Agrario € 5,99**

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f.
8 n. 14, 19 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 19**

Dati di classamento: **AA - Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 121 m² – Reddito Dominicale € 1,22 – Reddito Agrario € 0,87**

AB - Qualità Seminatoivo Classe 03 Superficie 839 m² – Reddito Dominicale € 3,03 – Reddito Agrario € 2,82

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 18, 20 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4207**

Dati di classamento: **Qualità Seminatoivo irriguo Classe 02 Superficie 1.440 m² – Reddito Dominicale € 12,64 – Reddito Agrario € 8,18**

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4208, 4205 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4205**

Dati di classamento: **Qualità Seminatoivo irriguo Classe 02 Superficie 615 m² – Reddito Dominicale € 5,40 – Reddito Agrario € 3,49**

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4207, 4271 ed altre.

11- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 1025**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 510 m² – Reddito Dominicale € 5,14 – Reddito Agrario € 3,69**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4205, 4271 ed altre.

12- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4271**



Dati di classamento: **Qualità Frutteto Classe 01 Superficie 1.250 m² – Reddito Dominicale € 9,68 – Reddito Agrario € 6,46**

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4205, 1025 ed altre

LOTTO n. 4:



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 461**



Dati di classamento: **AA - Seminatoivo Classe 03 Superficie 347 m² – Reddito Dominicale € 1,25 – Reddito Agrario € 1,16**

AB – Pascolo arb. Classe U Superficie 63 m² – Reddito Dominicale € 0,03 – Reddito Agrario € 0,01

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 459, 460 e 457



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 457**

Dati di classamento: **AA - Uliveto Classe 03 Superficie 900 m² – Reddito Dominicale € 2,32 – Reddito Agrario € 1,39**

AB – Vigneto Classe 02 Superficie 3.310 m² – Reddito Dominicale € 33,33 – Reddito Agrario € 23,93

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 461, 4249 ed altre.



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4287**

Dati di classamento: **AA - Frutteto Classe 02 Superficie 16 m² – Reddito Dominicale € 0,10 – Reddito Agrario € 0,07**

AB - Uliveto Classe 03 Superficie 25 m² – Reddito Dominicale € 0,06 – Reddito Agrario € 0,04

Confini: Strada Comunale Santa Liberata e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4285 ed altre.



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4285**

Dati di classamento: **AA - Seminatoivo Classe 03 Superficie 71 m2 – Reddito Dominicale € 0,26– Reddito Agrario € 0,24**

AB - Vigneto Classe 01 Superficie 119 m2 – Reddito Dominicale € 1,84 – Reddito Agrario € 0,86

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 457 ed altre.

Note: Costituisce sede di acquedotto in Località Santa Liberata.

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, essi risultano per la maggior parte in buono stato di manutenzione, e per la maggior parte coltivati a vigneti in tendone, attualmente produttivi. Risultano comodamente raggiungibili da strade comunali asfaltate ed in terra. La struttura della coltivazione a tendone è in parte continua con altri fondi non compresi nei lotti di vendita (come nel caso dei lotti 2 e 3). Altri terreni risultano invece arborati o incolti.

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:

La procedura di esecuzione immobiliare non verte su alcuna costruzione, pertanto non ci sono informazioni da produrre sul punto.

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 specifichi l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

RISPOSTA:

La procedura di esecuzione immobiliare non verte su alcuna costruzione, pertanto non ci sono informazioni da produrre sul punto.

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. 260 del 19/04/2025 del Tribunale di Lanciano (CH), limitatamente ai beni effettivamente ammessi a procedura esecutiva e inseriti nei lotti di vendita, corrispondono con le risultanze catastali degli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, i quali sono identificati al NCT del Comune di Lanciano (CH) al f. 3, p.lle n. 161, 155, 693, 1107, 1105, 1109, 158, 4292 e al f. 8 p.lle n. 8, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 4207, 4205, 1025, 4271, 461, 457, 4287 e 4285.

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

LOTTO n. 1:

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

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 161**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 3.320 m² – Reddito Dominicale € 51,44 – Reddito Agrario € 24,00**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 3509, 3508, 155, 694, 157 e 1235.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 155**



Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 4.340 m² – Reddito Dominicale € 67,24 – Reddito Agrario € 31,38**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 161, 3508, 154,151, 692, 840, 693 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 693**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 2.160 m² – Reddito Dominicale € 21,75 – Reddito Agrario € 15,62**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 155, 840, 4504, 108 e 156



LOTTO n. 2:



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



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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 1107**

Dati di classamento: **AA - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 1.100 m² – Reddito Dominicale € 17,04 – Reddito Agrario € 7,95**

AB – Qualità Seminativo arborato Classe 03 Superficie 220 m² – Reddito Dominicale € 1,02 – Reddito Agrario € 0,80

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1233, 160, 1105 ed altre.



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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 1105**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 1.290 m² – Reddito Dominicale € 12,99 – Reddito Agrario € 9,33**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1107, 159, 1109, 158 e 754.



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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 1109**





Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 990 m² – Reddito Dominicale € 15,34 – Reddito Agrario € 7,16**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1105, 696, 676 e 158.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 158**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 4.870 m² – Reddito Dominicale € 75,45 – Reddito Agrario € 35,21**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1105, 1109, 676, 4277, 164 ed altre.



LOTTO n. 3:



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

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 4292**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminativo arborato Classe 03 Superficie 28 m² – Reddito Dominicale € 0,13 – Reddito Agrario € 0,10**

AB – Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 41 m² – Reddito Dominicale € 0,64 – Reddito Agrario € 0,30

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 4290, Strada Comunale Mulino n. 2 ed altre.



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 8**

Dati di classamento: **AA - Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 51 m² – Reddito Dominicale € 0,13 – Reddito Agrario € 0,08**

AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 761 m² – Reddito Dominicale € 11,79 – Reddito Agrario € 5,50

AC - Qualità Incolto prod. Classe 01 Superficie 98 m² – Reddito Dominicale € 0,01 – Reddito Agrario € 0,01

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 7, 12, 11 ed altre.



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 12**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 82 m² –
Reddito Dominicale € 0,30 – Reddito Agrario € 0,28**

**AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 3.028 m² –
Reddito Dominicale € 46,91 – Reddito Agrario € 21,89**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 7, 8, 11 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 14**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 179 m² –
Reddito Dominicale € 0,65 – Reddito Agrario € 0,60**

**AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 3.401 m² –
Reddito Dominicale € 52,69 – Reddito Agrario € 24,59**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4211, 15, Strada Comunale
Mulino n. 2 ed altre particelle.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 15**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 205 m² –
Reddito Dominicale € 0,74 – Reddito Agrario € 0,69**

**AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 5.045 m² –
Reddito Dominicale € 78,17 – Reddito Agrario € 36,48**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 16,17,14 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 16**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 530 m² – Reddito
Dominicale € 8,21 – Reddito Agrario € 3,83**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 12,17 e 15.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 18**



Dati di classamento: **AA - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 122 m² – Reddito Dominicale € 0,44 – Reddito Agrario € 0,41**

AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 828 m² – Reddito Dominicale € 12,83 – Reddito Agrario € 5,99

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 14, 19 ed altre.



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 19**

Dati di classamento: **AA - Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 121 m² – Reddito Dominicale € 1,22 – Reddito Agrario € 0,87**



AB - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 839 m² – Reddito Dominicale € 3,03 – Reddito Agrario € 2,82

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 18, 20 ed altre.



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4207**

Dati di classamento: **Qualità Seminativo irriguo Classe 02 Superficie 1.440 m² – Reddito Dominicale € 12,64 – Reddito Agrario € 8,18**



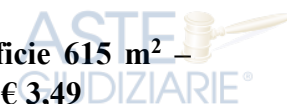
Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4208, 4205 ed altre.



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4205**

Dati di classamento: **Qualità Seminativo irriguo Classe 02 Superficie 615 m² – Reddito Dominicale € 5,40 – Reddito Agrario € 3,49**



Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4207, 4271 ed altre.



11- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 1025**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 510 m² – Reddito Dominicale € 5,14 – Reddito Agrario € 3,69**





Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4205, 4271 ed altre.



12- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4271**

Dati di classamento: **Qualità Frutteto Classe 01 Superficie 1.250 m² – Reddito Dominicale € 9,68 – Reddito Agrario € 6,46**

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4205, 1025 ed altre



LOTTO n. 4:



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 461**

Dati di classamento: **AA - Seminativo Classe 03 Superficie 347 m² – Reddito Dominicale € 1,25 – Reddito Agrario € 1,16**

AB – Pascolo arb. Classe U Superficie 63 m² – Reddito Dominicale € 0,03 – Reddito Agrario € 0,01

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 459, 460 e 457



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 457**

Dati di classamento: **AA - Uliveto Classe 03 Superficie 900 m² – Reddito Dominicale € 2,32 – Reddito Agrario € 1,39**

AB – Vigneto Classe 02 Superficie 3.310 m² – Reddito Dominicale € 33,33 – Reddito Agrario € 23,93

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 461, 4249 ed altre.



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4287**

Dati di classamento: **AA - Frutteto Classe 02 Superficie 16 m² – Reddito Dominicale € 0,10 – Reddito Agrario € 0,07**

AB - Uliveto Classe 03 Superficie 25 m² – Reddito Dominicale € 0,06 – Reddito Agrario € 0,04



Confini: Strada Comunale Santa Liberata e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH)
f. 8 n. 4285 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4285**

Dati di classamento: **AA - Seminativo Classe 03 Superficie 71 m2 – Reddito Dominicale € 0,26– Reddito Agrario € 0,24**

AB - Vigneto Classe 01 Superficie 119 m2 – Reddito Dominicale € 1,84 – Reddito Agrario € 0,86

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 457 ed altre.

Note: Costituisce sede di acquedotto in Località Santa Liberata.

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.

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, era l'unica proprietaria di tutti gli immobili oggetto di pignoramento ed oggetto di perizia, in forza di atti regolarmente trascritti.

Alla Signora ***** è pervenuta la piena proprietà ed esclusiva:

- delle particelle 155, 158, 161, 693, 1105, 1107, 1109, 3509, 4292 e 4293, tutte del foglio 3, nonché la particella 8 del foglio 8, per acquisto dai signori ***** nato in ***** il ** ***** e ***** nata in ***** il * ***** per atto per Notaio Giuseppe Colantonio in data 26 settembre 1988, Rep. n. 79376, debitamente registrato a Lanciano e trascritto a Chieti il 13 ottobre 1988 al n. 15817/13224;

- delle particelle 12, 14, 15, 16, 18 e 19, tutte del foglio 8, per acquisto dai signori ** ***** ***** (usufrutto), nato a ***** il ** ***** e ** ***** (nuda proprietà), nata a ***** il ** ***** della particella 461 per acquisto dal precitato signor ** ***** e dalla signora ***** nata a ***** il * ***** e delle particelle 457, 1025, 4205, 4206, 4207, 4208, 4271, 4272, 4285, 4286, 4287 e 4288 per acquisto dal precitato signor ** ***** per atto di compravendita del Notaio Zefferino Di Salvo in data 20 dicembre 2021, Rep. n. 105916/21061, debitamente registrato a Lanciano e trascritto a Chieti il 23 dicembre 2021, rispettivamente ai nn. 23768/18551, 23770/18553, 23769/18552;

-- delle particelle 12, 14, 15, 16, 18 e 19, tutte del foglio 8, la nuda proprietà alla signora ** ***** per acquisto dal signor ** ***** nato a **** (**) il ** ***** per atto del Notaio Elena Colantonio in data 27 agosto 2002, Rep. n. 5524, registrato a Lanciano il 5 settembre 2002 al n. 1677/IV e trascritto a Chieti il 10 settembre 2002 al n. 15503/12053; al precitato ** ***** la nuda proprietà per donazione dal padre il precitato signor ** ***** per atto del Notaio Elena Colantonio in data 27 agosto 2002, Rep. N. 5523, debitamente registrato a Lanciano e trascritto a Chieti il 10 settembre 2002 al n. 15502/12052, nel quale atto il donante riservava per sé l'usufrutto;

--- al precitato signor ** ***** come segue: la particella 461 del foglio 8, per acquisto dal signor ***** nato a ***** l'***** per atto del Notaio Rocco Marino in data 5 gennaio 1977, Rep. n. 11336, registrato a Lanciano il 17 gennaio 1977 al n. 240, Vol. 212/I e trascritto a Chieti il 22 gennaio 1977 al n. 883/805;

--- della particella 457, infra maggiore consistenza di are 44.80, di poi parte 4285 e 4286, parte 4287 e 4288, per acquisto dalla signora ***** nata a ***** il ** ***** per atto del Notaio Italo De Luca in data 29 agosto 1967, Rep. n. 26905, registrato a Lanciano il giorno 01 settembre 1967 al n. 1523, Vol. 189 e trascritto a Chieti il 9 ottobre 1967 al n. 12780/11565;

--- la originaria particella 5 (di poi 4205 e 4206), particella 6 (di poi 4207 e 4208), particella 1026 (di poi 4271 e 4272), e particella 1025 per acquisto dal signor ** ***** nato a ***** il ** ***** per atto del Notaio Italo De Luca in data 30 luglio 1962, Rep. n. 12164, registrato a Lanciano il giorno 01 agosto 1962 al n. 118, Vol. 175 e trascritto a Chieti il 10 agosto 1962 al n. 9413/8358.

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 alla Sig.ra ***** ed oggetto di procedura di esecuzione, è la seguente:

- delle particelle 155, 158, 161, 693, 1105, 1107, 1109, 3509, 4292 e 4293, tutte del foglio 3, nonché la particella 8 del foglio 8, per acquisto dai signori ***** nato in ***** il ** ***** e ***** nata in ***** il * ***** per atto per Notaio Giuseppe Colantonio in data 26 settembre 1988, Rep. n. 79376, debitamente registrato a Lanciano e trascritto a Chieti il 13 ottobre 1988 al n. 15817/13224;

- delle particelle 12, 14, 15, 16, 18 e 19, tutte del foglio 8, per acquisto dai signori ** ***** (usufrutto), nato a ***** il ** ***** e ** ***** (nuda proprietà), nata a ***** il ** ***** della particella 461 per acquisto dal precitato signor ** ***** e dalla signora ***** nata a ***** il * ***** e delle particelle 457, 1025, 4205, 4206, 4207, 4208, 4271, 4272, 4285, 4286, 4287 e 4288 per acquisto dal precitato signor ** ***** per atto di compravendita del Notaio Zefferino Di Salvo in data 20 dicembre 2021, Rep. n. 105916/21061, debitamente registrato a Lanciano e trascritto a Chieti il 23 dicembre 2021, rispettivamente ai nn. 23768/18551, 23770/18553, 23769/18552;

-- delle particelle 12, 14, 15, 16, 18 e 19, tutte del foglio 8, la nuda proprietà alla signora ** ***** per acquisto dal signor ** ***** nato a **** (*) il ** ***** per atto del Notaio Elena Colantonio in data 27 agosto 2002, Rep. n. 5524, registrato a Lanciano il 5 settembre 2002 al n. 1677/1V e trascritto a Chieti il 10 settembre 2002 al n. 15503/12053; al precitato ** ***** la nuda proprietà per donazione dal padre il precitato signor ** ***** per atto del Notaio Elena Colantonio in data 27 agosto 2002, Rep. N. 5523, debitamente registrato a Lanciano e trascritto a Chieti il 10 settembre 2002 al n. 15502/12052, nel quale atto il donante riservava per sé l'usufrutto;

--- al precitato signor ** ***** come segue: la particella 461 del foglio 8, per acquisto dal signor ***** nato a ***** l'***** per atto del

Notaio Rocco Marino in data 5 gennaio 1977, Rep. n. 11336, registrato a Lanciano il 17 gennaio 1977 al n. 240, Vol. 212/I e trascritto a Chieti il 22 gennaio 1977 al n. 883/805;

--- della particella 457, infra maggiore consistenza di are 44.80, di poi parte 4285 e 4286, parte 4287 e 4288, per acquisto dalla signora ***** nata a ***** il ** ***** per atto del Notaio Italo De Luca in data 29 agosto 1967, Rep. n. 26905, registrato a Lanciano il giorno 01 settembre 1967 al n. 1523, Vol. 189 e trascritto a Chieti il 9 ottobre 1967 al n. 12780/11565;

--- la originaria particella 5 (di poi 4205 e 4206), particella 6 (di poi 4207 e 4208), particella 1026 (di poi 4271 e 4272), e particella 1025 per acquisto dal signor ** ***** nato a ***** il ** ***** per atto del Notaio Italo De Luca in data 30 luglio 1962, Rep. n. 12164, registrato a Lanciano il giorno 01 agosto 1962 al n. 118, Vol. 175 e trascritto a Chieti il 10 agosto 1962 al n. 9413/8358.

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 delle seguenti formalità pregiudizievoli che saranno cancellate o comunque non saranno opponibili all'acquirente:

- pignoramento immobiliare trascritto a Chieti il 2 maggio 2025 ai nn. 8276/6498, emesso dal Tribunale di Lanciano in data 19 aprile 2025, Rep. n. 260/2025, contro la signora *** ***** ***** ed a favore del signor ***** ***** nato in **** (**) il ** ***** *****;**

- ipoteca giudiziale iscritta presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 27 febbraio 2025 al n. 3771/393, per complessivi Euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), a garanzia di un debito di originari Euro 90.996,00 (novantamilanovecentonovantasei virgola zero zero), derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Presidente del Tribunale di Lanciano in data 14 novembre 2024, Rep. n. 586/2024, a favore del signor precitato *** ***** e contro la signora ***** ***** *****;**

Si precisa, altresì, che risulta trascritta a Chieti in data 10 febbraio 2005 ai nn. 2842/2175 a favore del Comune di Lanciano (CH) una servitù di condotta fognante gravante sulle originarie particelle 5, 6 e 1026 del foglio 8 (ora f. 8 p.lle n. 4205, 4206, 4207, 4208, 4271 e 4272), costituita con atto amministrativo di servitù coattiva del Comune di Lanciano (CH) in data 11 gennaio 2005, rep. n. 6, debitamente registrato.

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:

LOTTO 1 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	m ²	€/m ²	Valore di mercato
1	f. 3 p.IIIa 161	Vigneto	3320	3,39	11.254,80 €
2	f. 3 p.IIIa 155	Vigneto	4340	3,39	14.712,60 €
3	f. 3 p.IIIa 693	Vigneto	2160	3,39	7.322,40 €
TOTALE					33.289,80 €

Tabella 1: Valore di mercato generale degli immobili periziati – Lotto 1

LOTTO 2 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	m ²	€/m ²	Valore di mercato
1	f. 3 p.IIIa 1107	Vigneto	1320	3,39	4.474,80 €
2	f. 3 p.IIIa 1105	Vigneto	1290	3,39	4.373,10 €
3	f. 3 p.IIIa 1109	Vigneto	990	3,39	3.356,10 €
4	f. 3 p.IIIa 158	Vigneto	4870	3,39	16.509,30 €
TOTALE					28.713,30 €

Tabella 2: Valore di mercato generale degli immobili periziati – Lotto 2

LOTTO 3 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	m ²	€/m ²	Valore di mercato
1	f. 3 p.lla 4292	Semin. Arborato	69	1,48	102,12 €
2	f. 8 p.lla 8	Vigneto	910	3,39	3.084,90 €
3	f. 8 p.lla 12	Vigneto	3110	3,39	10.542,90 €
4	f. 8 p.lla 14	Vigneto	3580	3,39	12.136,20 €
5	f. 8 p.lla 15	Vigneto	5250	3,39	17.797,50 €
6	f. 8 p.lla 16	Vigneto	530	3,39	1.796,70 €
7	f. 8 p.lla 18	Vigneto	950	3,39	3.220,50 €
8	f. 8 p.lla 19	Vigneto	960	3,39	3.254,40 €
9	f. 8 p.lla 4207	Bosco alto fusto	1440	0,56	806,40 €
10	f. 8 p.lla 4205	Bosco alto fusto	615	0,56	344,40 €
11	f. 8 p.lla 1025	Bosco alto fusto	510	0,56	285,60 €
12	f. 8 p.lla 4271	Bosco alto fusto	1250	0,56	700,00 €
TOTALE					54.071,62 €

Tabella 3: Valore di mercato generale degli immobili periziati – Lotto 3

LOTTO 4 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	m ²	€/m ²	Valore di mercato
1	f. 8 p.lla 461	Vigneto	410	3,39	1.389,90 €
2	f. 8 p.lla 457	Vigneto	4210	3,39	14.271,90 €
3	f. 8 p.lla 4287	Incolto	41	0,19	7,79 €
4	f. 8 p.lla 4285	Incolto	190	0,19	36,10 €
TOTALE					15.705,69 €

Tabella 4: Valore di mercato generale degli immobili periziati – Lotto 4

TOTALE VALORE DI MERCATO**131.780,41 €**

Tabella 5: Totale valore di mercato generale degli immobili periziati

LOTTO 1 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	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. 3 p.lla 161	Vigneto	5%	562,74 €	0% - € 0% - €
2	f. 3 p.lla 155	Vigneto	5%	735,63 €	0% - € 0% - €
3	f. 3 p.lla 693	Vigneto	5%	366,12 €	0% - € 0% - €

Tabella 6: Valore delle riduzioni di prezzo considerate – Lotto 1

LOTTO 2 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	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. 3 p.IIIa 1107	Vigneto	10%	447,48 €	0%	- €	0%	- €
2	f. 3 p.IIIa 1105	Vigneto	10%	437,31 €	0%	- €	0%	- €
3	f. 3 p.IIIa 1109	Vigneto	10%	335,61 €	0%	- €	0%	- €
4	f. 3 p.IIIa 158	Vigneto	10%	1.650,93 €	0%	- €	0%	- €

Tabella 7: Valore delle riduzioni di prezzo considerate – Lotto 2

LOTTO 3 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	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. 3 p.IIIa 4292	Semin. Arborato	20%	20,42 €	0%	- €	0%	- €
2	f. 8 p.IIIa 8	Vigneto	10%	308,49 €	0%	- €	0%	- €
3	f. 8 p.IIIa 12	Vigneto	10%	1.054,29 €	0%	- €	0%	- €
4	f. 8 p.IIIa 14	Vigneto	10%	1.213,62 €	0%	- €	0%	- €
5	f. 8 p.IIIa 15	Vigneto	10%	1.779,75 €	0%	- €	0%	- €
6	f. 8 p.IIIa 16	Vigneto	10%	179,67 €	0%	- €	0%	- €
7	f. 8 p.IIIa 18	Vigneto	10%	322,05 €	0%	- €	0%	- €
8	f. 8 p.IIIa 19	Vigneto	10%	325,44 €	0%	- €	0%	- €
9	f. 8 p.IIIa 4207	Bosco alto fusto	5%	40,32 €	0%	- €	0%	- €
10	f. 8 p.IIIa 4205	Bosco alto fusto	5%	17,22 €	0%	- €	0%	- €
11	f. 8 p.IIIa 1025	Bosco alto fusto	5%	14,28 €	0%	- €	0%	- €
12	f. 8 p.IIIa 4271	Bosco alto fusto	5%	35,00 €	0%	- €	0%	- €

Tabella 8: Valore delle riduzioni di prezzo considerate – Lotto 3

LOTTO 4 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	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. 8 p.IIIa 461	Vigneto	5%	69,50 €	0%	- €	0%	- €
2	f. 8 p.IIIa 457	Vigneto	5%	713,60 €	0%	- €	0%	- €
3	f. 8 p.IIIa 4287	Incolto	5%	0,39 €	0%	- €	0%	- €
4	f. 8 p.IIIa 4285	Incolto	5%	1,81 €	0%	- €	0%	- €

Tabella 9: Valore delle riduzioni di prezzo considerate – Lotto 4

LOTTO 1 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	R4: Riduzione per stato di possesso		R5: Vicoli ed oneri giuridici non eliminabili		R6: Spese condominiali insolute	
1	f. 3 p.IIIa 161	Vigneto	5%	562,74 €	0%	- €	0%	- €
2	f. 3 p.IIIa 155	Vigneto	5%	735,63 €	0%	- €	0%	- €
3	f. 3 p.IIIa 693	Vigneto	5%	366,12 €	0%	- €	0%	- €

Tabella 10: Valore delle ulteriori riduzioni di prezzo considerate – Lotto 1

LOTTO 2 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	R4: Riduzione per stato di possesso		R5: Vicoli ed oneri giuridici non eliminabili		R6: Spese condominiali insolute	
1	f. 3 p.IIIa 1107	Vigneto	5%	223,74 €	0%	- €	0%	- €
2	f. 3 p.IIIa 1105	Vigneto	5%	218,66 €	0%	- €	0%	- €
3	f. 3 p.IIIa 1109	Vigneto	5%	167,81 €	0%	- €	0%	- €
4	f. 3 p.IIIa 158	Vigneto	5%	825,47 €	0%	- €	0%	- €

Tabella 11: Valore delle ulteriori riduzioni di prezzo considerate – Lotto 2

LOTTO 3 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	R4: Riduzione per stato di possesso		R5: Vicoli ed oneri giuridici non eliminabili		R6: Spese condominiali insolute	
1	f. 3 p.IIIa 4292	Semin. Arborato	0%	- €	0%	- €	0%	- €
2	f. 8 p.IIIa 8	Vigneto	5%	154,25 €	0%	- €	0%	- €
3	f. 8 p.IIIa 12	Vigneto	5%	527,15 €	0%	- €	0%	- €
4	f. 8 p.IIIa 14	Vigneto	5%	606,81 €	0%	- €	0%	- €
5	f. 8 p.IIIa 15	Vigneto	5%	889,88 €	0%	- €	0%	- €
6	f. 8 p.IIIa 16	Vigneto	5%	89,84 €	0%	- €	0%	- €
7	f. 8 p.IIIa 18	Vigneto	5%	161,03 €	0%	- €	0%	- €
8	f. 8 p.IIIa 19	Vigneto	5%	162,72 €	0%	- €	0%	- €
9	f. 8 p.IIIa 4207	Bosco alto fusto	0%	- €	20%	161,28 €	0%	- €
10	f. 8 p.IIIa 4205	Bosco alto fusto	0%	- €	20%	68,88 €	0%	- €
11	f. 8 p.IIIa 1025	Bosco alto fusto	0%	- €	0%	- €	0%	- €
12	f. 8 p.IIIa 4271	Bosco alto fusto	0%	- €	20%	140,00 €	0%	- €

Tabella 12: Valore delle ulteriori riduzioni di prezzo considerate – Lotto 3

LOTTO 4 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	R4: Riduzione per stato di possesso		R5: Vicoli ed oneri giuridici non eliminabili		R6: Spese condominiali insolute	
1	f. 8 p.lla 461	Vigneto	5%	69,50 €	0%	- €	0%	- €
2	f. 8 p.lla 457	Vigneto	5%	713,60 €	0%	- €	0%	- €
3	f. 8 p.lla 4287	Incolto	0%	- €	0%	- €	0%	- €
4	f. 8 p.lla 4285	Incolto	0%	- €	50%	18,05 €	0%	- €

Tabella 13: Valore delle ulteriori riduzioni di prezzo considerate – Lotto 4

LOTTO 1 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	m ²	€/m ²	Valore di mercato	Rc	Valore finale
1	f. 3 p.lla 161	Vigneto	3320	3,39	11.254,80 €	10%	1.125,48 €
2	f. 3 p.lla 155	Vigneto	4340	3,39	14.712,60 €	10%	1.471,26 €
3	f. 3 p.lla 693	Vigneto	2160	3,39	7.322,40 €	10%	732,24 €
TOTALE VALORE LOTTO 1							29.960,82 €
ARROTONDAMENTO							39,18 €
PREZZO DI VENDITA LOTTO 1							30.000,00 €

Tabella 14: Calcolo del prezzo di vendita del Lotto 1

LOTTO 2 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	m ²	€/m ²	Valore di mercato	Rc	Valore finale
1	f. 3 p.lla 1107	Vigneto	1320	3,39	4.474,80 €	15%	671,22 €
2	f. 3 p.lla 1105	Vigneto	1290	3,39	4.373,10 €	15%	655,97 €
3	f. 3 p.lla 1109	Vigneto	990	3,39	3.356,10 €	15%	503,42 €
4	f. 3 p.lla 158	Vigneto	4870	3,39	16.509,30 €	15%	2.476,40 €
TOTALE VALORE LOTTO 2							24.406,31 €
ARROTONDAMENTO							93,69 €
PREZZO DI VENDITA LOTTO 2							24.500,00 €

Tabella 15: Calcolo del prezzo di vendita del Lotto 2

LOTTO 3 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	m ²	€/m ²	Valore di mercato	Rc	Valore finale
1	f. 3 p.IIIa 4292	Semin. Arborato	69	1,48	102,12 €	20%	20,42 €
2	f. 8 p.IIIa 8	Vigneto	910	3,39	3.084,90 €	15%	462,74 €
3	f. 8 p.IIIa 12	Vigneto	3110	3,39	10.542,90 €	15%	1.581,44 €
4	f. 8 p.IIIa 14	Vigneto	3580	3,39	12.136,20 €	15%	1.820,43 €
5	f. 8 p.IIIa 15	Vigneto	5250	3,39	17.797,50 €	15%	2.669,63 €
6	f. 8 p.IIIa 16	Vigneto	530	3,39	1.796,70 €	15%	269,51 €
7	f. 8 p.IIIa 18	Vigneto	950	3,39	3.220,50 €	15%	483,08 €
8	f. 8 p.IIIa 19	Vigneto	960	3,39	3.254,40 €	15%	488,16 €
9	f. 8 p.IIIa 4207	Bosco alto fusto	1440	0,56	806,40 €	25%	201,60 €
10	f. 8 p.IIIa 4205	Bosco alto fusto	615	0,56	344,40 €	25%	86,10 €
11	f. 8 p.IIIa 1025	Bosco alto fusto	510	0,56	285,60 €	5%	14,28 €
12	f. 8 p.IIIa 4271	Bosco alto fusto	1250	0,56	700,00 €	25%	175,00 €
TOTALE VALORE LOTTO 3							45.799,25 €
ARROTONDAMENTO							200,75 €
PREZZO DI VENDITA LOTTO 3							46.000,00 €

Tabella 16: Calcolo del prezzo di vendita del Lotto 3

LOTTO 4 - Terreni in Lanciano (CH)

N.	Dati catastali	Utilizzo effettivo	m ²	€/m ²	Valore di mercato	Rc	Valore finale
1	f. 8 p.IIIa 461	Vigneto	410	3,39	1.389,90 €	10%	138,99 €
2	f. 8 p.IIIa 457	Vigneto	4210	3,39	14.271,90 €	10%	1.427,19 €
3	f. 8 p.IIIa 4287	Incolto	41	0,19	7,79 €	5%	0,39 €
4	f. 8 p.IIIa 4285	Incolto	190	0,19	36,10 €	55%	19,86 €
TOTALE VALORE LOTTO 4							14.119,27 €
ARROTONDAMENTO							- 119,27 €
PREZZO DI VENDITA LOTTO 4							14.000,00 €

Tabella 17: Calcolo del prezzo di vendita del Lotto 4

Dalla analisi condotta è emerso che il valore complessivo degli immobili inseriti nei lotti di vendita ammonta ad € 114.500,00 (centoquattordicimilacinquecento/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 n. 1:

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

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 161**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 3.320 m² – Reddito Dominicale € 51,44 – Reddito Agrario € 24,00**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 3509, 3508, 155, 694, 157 e 1235.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 155**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 4.340 m² – Reddito Dominicale € 67,24 – Reddito Agrario € 31,38**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 161, 3508, 154, 151, 692, 840, 693 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 693**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 2.160 m² – Reddito Dominicale € 21,75 – Reddito Agrario € 15,62**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 155, 840, 4504, 108 e 156

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 1: _____ € 30.000,00 (trentamila/00)

LOTTO n. 2:

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

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 1107**

Dati di classamento: **AA - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 1.100 m² – Reddito Dominicale € 17,04 – Reddito Agrario € 7,95**

AB – Qualità Seminativo arborato Classe 03 Superficie 220 m² – Reddito Dominicale € 1,02 – Reddito Agrario € 0,80

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1233, 160, 1105 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 1105**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 1.290 m² – Reddito Dominicale € 12,99 – Reddito Agrario € 9,33**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1107, 159, 1109, 158 e 754.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 1109**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 990 m² – Reddito Dominicale € 15,34 – Reddito Agrario € 7,16**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1105, 696, 676 e 158.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 158**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 4.870 m² – Reddito Dominicale € 75,45 – Reddito Agrario € 35,21**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 1105, 1109, 676, 4277, 164 ed altre.

Con il trasferimento della proprietà si intendono trasferiti anche eventuali diritti sulle parti comuni, e le eventuali servitù attive e passive eventualmente presenti. La struttura della coltivazione a tendone è in parte continua con altri fondi non compresi nel lotto di vendita.

VALORE DEL LOTTO 2: _____ € 24.500,00 (ventiquattromilacinquecento/00)

LOTTO n. 3:

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

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 4292**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminativo arborato Classe 03 Superficie 28 m² – Reddito Dominicale € 0,13 – Reddito Agrario € 0,10**

AB – Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 41 m² – Reddito Dominicale € 0,64 – Reddito Agrario € 0,30

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 4290, Strada Comunale Mulino n. 2 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 8**

Dati di classamento: **AA - Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 51 m² – Reddito Dominicale € 0,13 – Reddito Agrario € 0,08**

AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 761 m² – Reddito Dominicale € 11,79 – Reddito Agrario € 5,50

AC - Qualità Incolto prod. Classe 01 Superficie 98 m² – Reddito Dominicale € 0,01 – Reddito Agrario € 0,01

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 7, 12, 11 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 12**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 82 m² – Reddito Dominicale € 0,30 – Reddito Agrario € 0,28**

AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 3.028 m² – Reddito Dominicale € 46,91 – Reddito Agrario € 21,89

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 7, 8, 11 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 14**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 179 m² – Reddito Dominicale € 0,65 – Reddito Agrario € 0,60**

AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 3.401 m² – Reddito Dominicale € 52,69 – Reddito Agrario € 24,59



Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4211, 15, Strada Comunale Mulino n. 2 ed altre particelle.



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 15**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 205 m² – Reddito Dominicale € 0,74 – Reddito Agrario € 0,69**



AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 5.045 m² – Reddito Dominicale € 78,17 – Reddito Agrario € 36,48



Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 16,17,14 ed altre.

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



Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 16**



Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 530 m² – Reddito Dominicale € 8,21 – Reddito Agrario € 3,83**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 12,17 e 15.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 18**

Dati di classamento: **AA - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 122 m² – Reddito Dominicale € 0,44 – Reddito Agrario € 0,41**



AB - Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 828 m² – Reddito Dominicale € 12,83 – Reddito Agrario € 5,99



Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 14, 19 ed altre.



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 19**

Dati di classamento: **AA - Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 121 m² – Reddito Dominicale € 1,22 – Reddito Agrario € 0,87**



AB - Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 839 m² – Reddito Dominicale € 3,03 – Reddito Agrario € 2,82



Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 18, 20 ed altre.



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4207**



Dati di classamento: **Qualità Seminativo irriguo Classe 02 Superficie 1.440 m² – Reddito Dominicale € 12,64 – Reddito Agrario € 8,18**



Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4208, 4205 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4205**

Dati di classamento: **Qualità Seminativo irriguo Classe 02 Superficie 615 m² – Reddito Dominicale € 5,40 – Reddito Agrario € 3,49**

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4207, 4271 ed altre.

11- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 1025**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 02 Superficie 510 m² – Reddito Dominicale € 5,14 – Reddito Agrario € 3,69**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4205, 4271 ed altre.

12- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4271**

Dati di classamento: **Qualità Frutteto Classe 01 Superficie 1.250 m² – Reddito Dominicale € 9,68 – Reddito Agrario € 6,46**

Confini: Strada Comunale Mulino n. 2 e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4205, 1025 ed altre

Con il trasferimento della proprietà si intendono trasferiti anche eventuali diritti sulle parti comuni, e le eventuali servitù attive e passive eventualmente presenti. La struttura della coltivazione a tendone è in parte continua con altri fondi non compresi nel lotto di vendita.

VALORE DEL LOTTO 3: € 46.000,00 (quarantaseimila/00)

LOTTO n. 4:

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 461**

Dati di classamento: **AA - Seminativo Classe 03 Superficie 347 m² – Reddito Dominicale € 1,25 – Reddito Agrario € 1,16**



AB – Pascolo arb. Classe U Superficie 63 m2 – Reddito Dominicale € 0,03 – Reddito Agrario € 0,01

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 459, 460 e 457

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 457**

Dati di classamento: **AA - Uliveto Classe 03 Superficie 900 m2 – Reddito Dominicale € 2,32 – Reddito Agrario € 1,39**

AB – Vigneto Classe 02 Superficie 3.310 m2 – Reddito Dominicale € 33,33 – Reddito Agrario € 23,93

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 461, 4249 ed altre.



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4287**

Dati di classamento: **AA - Frutteto Classe 02 Superficie 16 m2 – Reddito Dominicale € 0,10 – Reddito Agrario € 0,07**

AB - Uliveto Classe 03 Superficie 25 m2 – Reddito Dominicale € 0,06 – Reddito Agrario € 0,04

Confini: Strada Comunale Santa Liberata e p.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4285 ed altre.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4285**

Dati di classamento: **AA - Seminatoivo Classe 03 Superficie 71 m2 – Reddito Dominicale € 0,26 – Reddito Agrario € 0,24**

AB - Vigneto Classe 01 Superficie 119 m2 – Reddito Dominicale € 1,84 – Reddito Agrario € 0,86

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 457 ed altre.

Note: Costituisce sede di acquedotto in Località Santa Liberata.



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 4: € 14.000,00 (quattordicimila/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**), Ufficio territoriale di Lanciano (CH) è emerso che i terreni indicati catastalmente al f. 3 p.lle n.155, 158, 161, 693, 1105, 1107, 1109, e foglio 8 p.lle n. 8, 12, 14, 15, 16, 18, 19, 461, e 457, sono attualmente oggetto di locazione con contratto registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Lanciano (CH) in data 03/09/2024 al n. 1977 serie 3T. I terreni sono stati concessi al Sig. **

*****, nato a ***** (**) il **/**/**** in data precedente all'atto di pignoramento del Tribunale di Lanciano (CH). I terreni oggetto di locazione interessano tutti i lotti di vendita, completamente o solo in parte.

Il contratto in essere prevede una durata di 15 annate agricole, a partire dal 05/08/2024, con termine al 31/10/2039, senza tacito accordo di rinnovo né necessità di disdetta. Le parti hanno concordato che è possibile avvalersi della facoltà di recesso anticipato da comunicarsi a mezzo lettera raccomandata con ricevuta di ritorno almeno un anno prima scadenza.

Il canone fissato per contratto ammonta a 200,00 €/anno (duecento/00 euro all'anno) complessivi. Si stima che il canone corrispondente di mercato ammonti, ad € 1.000,00 all'anno (mille/00 euro all'anno) per ogni ettaro. Considerata una superficie concessa in locazione pari a 3,82 ettari, il canone complessivo annuo dovrebbe perciò ammontare ad € 3.820,00 (euro tremilaottocentoventi/00) all'anno e pertanto la differenza del canone di mercato rispetto a quello attualmente applicato ammonta ad € 3.620,00 (euro tremilaseicentoventi/00) all'anno.

Ne consegue che l'ammontare del canone di mercato complessivo per le 14 annate agrarie rimaste, è di € 53.480,00 (euro cinquantatremilaquattrocentootanta/00) a fronte degli € 2.800,00 (euro duemilaottocento/00) previsti da contratto, con una differenza complessiva a scadenza di € 50.680,00 (euro cinquantamilaseicentootanta/00)

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:

Su richiesta del perito, gli Uffici preposti del Comune di Lanciano hanno chiarito, con nota rimessa in **ALLEGATO 6**, quanto segue:

- la particella: Foglio 3 P.Ila 3509 costituisce sede della "Strada Comunale Genioli";
- la particella: Foglio 3 P.Ila 4293 costituisce sede della "Strada Comunale Mulino n.2";
- le p.Ile: Foglio 8 P.Ile 4272-4206-4208 costituiscono sede di "Strada Comunale Mulino n.2";
- la particella: Foglio 8 P.Ila 4288 costituisce sede della "Strada Comunale Santa Liberata";
- le p.Ile: Foglio 8 P.Ile 4285 e 4286 costituiscono sede di acquedotto in località S. Liberata.

Tutte le suddette sopraelencate particelle costituiscono sedi stradali e sede di pubblico acquedotto, e furono frazionate dal Comune di Lanciano (CH) al fine di rappresentare lo stato dei luoghi e di identificarne la reale consistenza da sempre esistita nelle dimensioni geometriche, nonché per stabilire la effettiva posizione dei confini tra le infrastrutture viarie comunali e la retrostante area di natura privatistica; pertanto nei confronti delle particelle non risultano procedure espropriative attive e ne attivate, pur permanendo il possesso alla mano pubblica nel caso di aree destinate a pubblica viabilità.

Per questi motivi, il sottoscritto perito ha quindi escluso dai lotti di vendita le particelle f. 3 n. 3509 e 4293 e f. 8 p.Ile, 4272, 4206, 4208, 4288 e 4286 in quanto, di fatto, costituiscono sede di pubblica

viabilità, mentre ha inserito nel LOTTO 4 la particella 4285, in quanto, su di essa, il passaggio dell'acquedotto, avvenuto in assenza di atto pubblico, si concretizza di fatto come di sola servitù.

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 che li raffigurano.

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), 23/09/2025

L'esperto stimatore
Ing. Valerio Dell'Arciprete

ELENCO DEGLI ALLEGATI:

ALLEGATO 1: Schede planimetriche catastali e visure

ALLEGATO 2: Risposta della Agenzia delle Entrate e Contratto di locazione

ALLEGATO 3: Relazione fotografica degli immobili posti in vendita

ALLEGATO 4: Descrizione dei lotti

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 Settore tecnico del Comune di Lanciano (CH) in merito a interessamento dei terreni pignorati a procedure di esproprio per pubblica utilità

ALLEGATO 7: Certificati anagrafici

ALLEGATO 8: Certificato di destinazione urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento