

Con nomina del Sig. Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Lanciano dell'8 maggio 2025 ed accettazione dell'incarico del successivo 14 maggio, il sottoscritto dott. Alfonso Tupone riceveva dal il seguente MANDATO

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

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

oppure:

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

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

- se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato;

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

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

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

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

si veda risposta ai quesiti .....

Pertanto, fatte le visure di rito e raccolte tutte le informazioni necessarie presso i competenti uffici, in data 17 giugno 2025, alle ore 10:00, lo scrivente - unitamente al nominato custode Antonello Ferroni, funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo - si è recato sull'immobile pignorato in località Pozzo Vecchio di Paglieta per dare inizio alle operazioni peritali. Nessuno dei convocati era presente al sopralluogo. Le operazioni sono proseguite e concluse alle

ore 10:40.

È doveroso precisare che, a causa del totale stato di abbandono dell'immobile, protratto da svariati anni (decadi), lo stesso è invaso da rovi e altre piante infestanti che rendono difficoltoso l'accesso. Per questo motivo, il sopralluogo è stato effettuato fino a dove è stato possibile accedere, garantendo comunque una visione complessiva ed esaustiva dell'intero immobile.

#### CONTROLLI ED INFORMAZIONE PRELIMINARI

Relativamente alla completezza della documentazione di riferisce quanto segue:

- il creditore procedente ha optato per il deposito della certificazione notarile sostitutiva estesa al periodo oltre il ventennio dalla trascrizione del pignoramento,
- il creditore procedente ha depositato l'estratto catastale storico di tutti gli immobili pignorati,
- nella certificazione notarile sostitutiva sono indicati i dati catastali attuali e storici dell'immobile pignorato,
- il creditore procedente non ha depositato il certificato di stato civile dell'esecutato, pertanto si allega.

Occorre precisare che la relazione notarile contiene un errore formale che, a parere di chi scrive, non compromette la validità della stessa né la regolarità della procedura in oggetto. In essa l'identificativo catastale del fabbricato (rudere) oggetto del pignoramento è indicato come "Comune di Paglieta nel NCEU foglio 18 particella 4604 ente urbano", anziché Comune di Paglieta NCEU foglio 18 particella 4604 categoria F/2 unità collabente senza rendita. (la dizione ente urbano si riferisce all'area sottostante il fabbricato ed è riportato nel NCT).

Lo stesso errore viene riportato nell'atto di pignoramento.

**QUESITO n. 1** 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

Quota pari all'intero di un terreno alla località Pozzo Vecchio di Paglieta, con sovrastante fabbricato semidiroccato, della estensione catastale complessiva di mq 14.570 compresa l'area del fabbricato, a confine con fosso, particella 4607, particella 1204, particella 1222, particella 1201, particella 1217, strada vicinale, salvo altri. Così censiti:

Il fabbricato semidiruto nel catasto fabbricati al foglio 18 particella 4604 categoria F/2 unità collabente senza rendita;

i suoli nel catasto terreni al foglio 18 particelle

4603 di ha 1.42.73 uliveto 2 redditi euro 29,49 e 36,86

1297 di are 0.20 seminativo arborato 2 redditi euro 0.12 e 0,09,

l'area pertinenziale del fabbricato nel catasto terreni al foglio 18 particella 4604 di mq 277 ente

urbano senza redditi.

**QUESITO n. 2** 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

VEDASI PLANIMETRIE E FOTOGRAFIE ALLEGATE

Trattasi di un terreno a ridosso del centro abitato di Paglieta con fabbricato semidiroccato, tutto in totale stato di abbandono protratto da svariati anni (dalle immagini storiche di Google Hearth da almeno venti), di forma piuttosto regolare, giacitura a medio pendio ed esposizione a sud est. L'intera superficie è coperta da piante spontanee infestanti che hanno invaso completamente sia il rudere di fabbricato che le poche vecchie piante di olivo ancora presenti sul suolo. L'accesso all'immobile risulta essere decisamente difficoltoso, in quanto esso confina soltanto con strada vicinale in forte pendio e posta a quota inferiore rispetto al terreno stesso. Dalla fotografia allegata si può notare come ciò che rimane dell'originario accesso all'immobile, con cancello, è totalmente sommerso da rovi ed altre piante infestanti.

In base al vigente strumento urbanistico del comune di Paglieta esso ricade in Zona Agricola.

**QUESITO n. 3** 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.

Il fabbricato, oramai semidiroccato, fu realizzato certamente in data antecedente l'inizio dello scorso secolo, come testimoniato dalla sagoma presente nelle mappe sin dall'impianto del catasto.

**QUESITO n. 4** accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specificare l'epoca di realizzazione dell'opera e/o della sua ultimazione. Non sussiste

**QUESITO n. 5** allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985. Si allega.

**QUESITO n. 6** identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero

necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostantive

**LOTTO UNICO:**

Quota pari all'intero di un terreno alla località Pozzo Vecchio di Paglieta, con sovrastante fabbricato semidiroccato, della estensione catastale complessiva di mq 14.570 compresa l'area del fabbricato; così iscritti presso l'Agenzia del Territorio:

catasto fabbricati al foglio 18 particella 4604 categoria F/2 unità collabente senza rendita;

catasto terreni al foglio 18 particelle

4603 di ha 1.42.73 uliveto 2 redditi euro 29,49 e 36,86

1297 di are 0.20 seminativo arborato 2 redditi euro 0.12 e 0,09,

4604 ente urbano senza redditi,

in testa a \*\*\*\*\*.

Fatta eccezione per l'errore formale presente sia nella relazione notarile che nell'atto di pignoramento, come dettagliatamente esposto a pagina 2, vi è corrispondenza tra queste risultanze catastali ed i dati specificati nell'atto di pignoramento. Non vi è scheda catastale del fabbricato trattandosi di unità collabente.

**QUESITO n. 7** 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

Dalle visure storiche catastali e dalle visure ipotecarie effettuate, che in copia si allegano, si evidenzia come alla data della notifica del pignoramento (21.3.2025) l'esecutato era intestatario per l'intero dell'immobile pignorato in forza di decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Lanciano regolarmente trascritto il 5.7.2000 RG 10546 RP 7966. Non vi sono pertanto comproprietari indivisi.

**QUESITO n. 8** 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

**PROVENIENZE** (notifica del pignoramento 21.3.2025):

L'immobile è pervenuto all'esecutato \*\*\*\*\* per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Lanciano dell'8.6.1998 rep.n. 49 trascritto a Chieti il 5.7.2000 RG 10546 RP 7966 da \*\*\*\*\*

**FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI:**

-) iscrizione del 20.12.2012 RG 21446 RP 2292 ipoteca volontaria di euro 550.000,00 a favore di Banca Popolare di Lanciano e Sulmona spa con sede in Lanciano contro \*\*\*\*\* , derivante da atto notaio \*\*\*\*\* di Lanciano del 29.11.2012 rep. 11358,

-) verbale di pignoramento iscritto il 29.4.2025 RG 8093 RP 6352 emesso dal Tribunale di Lanciano il 5.4.2025 rep. 222 a favore di \*\*\*\*\* con sede in Napoli contro \*\*\*\*\* .

**QUESITO n. 9** 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.

È opportuno ricordare che l'immobile si trova di in pessime condizioni. Il fabbricato è quasi totalmente diruto, privo di impianti, privo di autonomo accesso, ecc.. Il terreno è in stato di abbandono da anni (decenni), invaso da erbe infestanti e con difficile accessibilità. L'unico aspetto positivo è la vicinanza con l'abitato di Paglieta. A parere del sottoscritto non risulta affatto conveniente recuperare il fabbricato mediante sostanziosi interventi di ristrutturazione.

Pertanto il valore dell'intero immobile risiede nel valore del suolo sommato al presumibile valore del fabbricato semidiroccato, inteso come cubatura recuperabile da esso. Per la valutazione di suolo verrà calcolato il prezzo medio unitario di offerta desunto dai pochi annunci di vendita rintracciati per beni simili posti nelle vicinanze del terreno in esame ed aventi analoghe caratteristiche e destinazione urbanistica, per poi convertirlo in presumibile prezzo di mercato con una percentuale di abbattimento stimabile nell'ordine del 10%, nella concreta supposizione che il prezzo di offerta sia maggiore del prezzo di mercato. Il valore così ottenuto è stato quindi mediato col Valore Unitario Medio pubblicato sul B.U.R.A. n. 182/2022 per seminativi arborati nella regione

agraria di appartenenza (n. 8), ovverossia euro 1,35 al metro quadrato. Il valore della cubatura recuperabile dal fabbricato semidiroccato viene stabilita in maniera forfettaria in complessivi euro 8.000.

Al valore complessivo così ottenuto bisognerà detrarre il costo per interventi di decespugliamento e pulizia necessari per rendere l'immobile quantomeno accessibile, costo stimabile in euro 1.325,00 per ettaro, come indicato nel Prezziario Agricolo Regionale.

Infine occorre precisare che, come si evince dall'allegato certificato di destinazione urbanistica tutta l'area in oggetto è gravata da uso civico in quanto ricadente tra i terreni da legittimare. Pertanto nel calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile verrà detratto il costo necessario all'affrancazione del suolo.

Detto costo può essere determinato secondo quanto stabilito nel Decreto del Presidente della Regione Abruzzo n. 32 del 5.3.2020, nel quale è indicata la somma da pagare per l'affrancazione di dieci suoli analoghi e ricadenti nel medesimo comune di Paglieta, pari ad euro 0,16 per metro quadrato.

Il tutto come riportato nel prospetto che segue:

annunci suoli agricoli	prezzo	superf.	valore mq
contrada Ranco	€ 26.000,00	23.510	€ 1,11
contrada Ranco	€ 60.000,00	30.000	€ 2,00
contrada San Nicola	€ 70.000,00	56.780	€ 1,23
viale Adriatico	€ 30.000,00	21.420	€ 1,40
contrada Pranciarella	€ 70.000,00	40.000	€ 1,75
confine Paglieta Torino di S.	€ 68.000,00	32.068	€ 2,12
		media	€ 1,60
		riduzione 10%	€ 1,44
V.A.M. Regione Agraria n. 8 seminativo arborato			€ 1,35
		valore medio €/mq	<b>€ 1,40</b>
<b>PROSPETTO DI VALUTAZIONE</b>			
	superficie	€/mq	valore
terreno di mq	14.293,00	€ 1,40	€ 19.949,24
area con fabbricato unità collabente	277,00	a corpo	€ 8.000,00
costi per decespugliamento e pulizia	14.570,00	€ 0,1325	€ 1.930,53
		valore netto	€ 26.018,71
a detrarre somma per affrancazione	14.570,00	€ 0,16	€ 2.331,20
		<b>più probabile valore di mercato</b>	<b>€ 23.687,51</b>

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

**LOTTO UNICO:** Quota pari all'intero di un terreno alla località Pozzo Vecchio di Paglieta, con sovrastante fabbricato semidiroccato, della estensione catastale complessiva di mq 14.570 compresa l'area del fabbricato, a confine con fosso, particella 4607, particella 1204, particella 1222, particella 1201, particella 1217, strada vicinale, salvo altri. Così censiti:

Il fabbricato semidiruto nel catasto fabbricati al foglio 18 particella 4604 categoria F/2 unità collabente senza rendita;

i suoli nel catasto terreni al foglio 18 particelle

4603 di ha 1.42.73 uliveto 2 redditi euro 29,49 e 36,86

1297 di are 0.20 seminativo arborato 2 redditi euro 0.12 e 0,09,

l'area pertinenziale del fabbricato nel catasto terreni al foglio 18 particella 4604 di mq 277 ente urbano senza redditi.

valore euro 23.687,00

**QUESITO n. 11** 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

In ordine allo stato di possesso si riferisce che, come detto, esso è in stato di totale abbandono da svariati anni (decenni).

Da quanto potuto accertare, oltre a quanto esposto in risposta al quesito n. 8, non vi sono altre formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sui beni oggetto di valutazione.

Come si evince dall'allegato certificato di destinazione urbanistico e come già riferito a pagina 9 tutta l'area in oggetto è gravata da uso civico in quanto ricadente tra i terreni da

legittimare (circostanza considerata nella valutazione).

**QUESITO n. 12** accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità: L'immobile non è oggetto di alcuna procedura espropriativa per p.u..

**QUESITO n. 13** allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri: Si allegano

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

**QUESITO n. 15** 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: Si allega

**QUESITO n. 16** allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip

La check list è stata compilata dal Custode Giudiziario, si allega il foglio degli identificativi catastali

Lanciano li 7 luglio 2025

dott. Alfonso Tupone

allegato 1: planimetria catastale, certificato di destinazione urbanistica, visura ipotecaria e catastale aggiornata e n. 10 fotografie

allegato 2: succinta descrizione dei lotti, foglio riassuntivo identificativi catastali

allegato 3: copia protezione dati