



# TRIBUNALE ORDINARIO DI LANCIANO



## SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI



G.E. dott.ssa Chiara D'Alfonso



### RELAZIONE DI CONSULENZA

### TECNICA D'UFFICIO



Procedimento N. 44/2025 EE.II. promosso da:

\*\*\*\*\* in qualità di creditore procedente,



**Contro:**



\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*



**Con i creditori intervenuti:**



- \*\*\*\*\*
- \*\*\*\*\*



Lanciano (CH), 06/03/2026



L'esperto stimatore

Ing. Valerio Dell'Arciprete



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:.....	17
2.3 QUESITO 3:.....	18
2.4 QUESITO 4:.....	18
2.5 QUESITO 5:.....	19
2.6 QUESITO 6:.....	19
2.7 QUESITO 7:.....	23
2.8 QUESITO 8:.....	24
2.9 QUESITO 9:.....	26
2.10 QUESITO 10:.....	29
2.11 QUESITO 11:.....	32
2.12 QUESITO 12:.....	33
2.13 QUESITO 13:.....	34
2.14 QUESITO 14:.....	34
2.15 QUESITO 15:.....	34
2.16 QUESITO 16:.....	35
3. CONCLUSIONI.....	35
ELENCO DEGLI ALLEGATI:.....	36



## 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. 44/2025 EE.II. con decreto di fissazione d’udienza ex art. 569 c.p.c. del 20/01/2026.



La procedura di esecuzione immobiliare in parola è promossa da:

- \*\*\*\*\***, quale creditore procedente;**



contro:

- \*\*\*\*\*;

e

- \*\*\*\*\*;



con i creditori intervenuti:



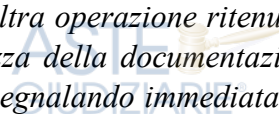
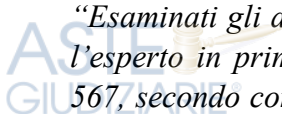
- \*\*\*\*\*;

e

- \*\*\*\*\*.



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 inadeguati. 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.”

Pertanto, il sottoscritto esperto, a seguito delle attività tecniche eseguite, delle verifiche svolte, e sulla base del sopralluogo effettuato in data 13/02/2026 unitamente al funzionario incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie di Lanciano (CH), nonché delle informazioni ricavate presso gli Uffici dell'Agenzia delle Entrate di Lanciano (CH) e della Pubblicità Immobiliare di Chieti (CH), 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 07/11/2025, della certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2 del c.p.c., redatta a cura del Notaio in Orsogna (CH), Dott.ssa Marianna Cardillo, in data 04/11/2025.

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:

ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, le particelle 164, 168, 169, 170, 700, 165, 699, 112 (all'epoca fabbricato rurale), 4277, 4278, tutte del foglio 3, sono pervenute per acquisto in regime di comunione legale dei beni ed in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno indiviso in proprietà, per atto di compravendita per Notaio Giuseppe Colantonio in data 9 settembre 2000, Rep. n. 161869, registrato a Lanciano (CH) e trascritto a Chieti (CH) in data 27 settembre 2000:

- al n. 14481/11039, la precitata particella 164, per acquisto dal signor \*\*\*\*\* nato in Lanciano (CH) il \*\* \*\*\*\*\*;
- al n. 14480/11038, le precitate particelle 112, 4277, 4278, per acquisto dai signori \*\*\*\*\* nato in Lanciano (CH) il \*\* \*\*\*\*\*, per l'usufrutto generale vitalizio, e \*\*\*\*\* nato in Lanciano (CH) il \*\* \*\*\*\*\*, per la nuda proprietà;
- al n. 14479/11037, le precitate particelle 168, 169, 170, 700, 165, 699, per acquisto dai signori \*\*\*\*\* nato in Lanciano (CH) il \*\* \*\*\*\*\*, per il diritto di usufrutto, e \*\*\*\*\* nata in Lanciano (CH) il \*\* \*\*\*\*\*, per la nuda proprietà.

Inoltre, ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*, le particelle 754 e 167, entrambe del foglio 3, nonché le particelle 4211 (ex 13) e 4212 (ex 13), entrambe del foglio 8, sono

pervenute per acquisto in regime di comunione legale dei beni ed in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno indiviso in proprietà, dal signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato in Lanciano (CH) il \* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, per atto del Notaio Paolo Ferrari in data 29 gennaio 2007, Rep. n. 4624, registrato a Lanciano (CH) e trascritto a Chieti (CH) il 17 febbraio 2007 al n. 3694/2659; al precitato signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, gli stessi immobili erano pervenuti per donazione dal padre signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, nato in Lanciano (CH) il giorno \*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, per atto del Notaio Giuseppe Colantonio in data 30 dicembre 1969, Rep. n. 1055, registrato a Lanciano (CH) il 12 gennaio 1970 al n. 101/I e trascritto a Chieti (CH) il 3 febbraio 1970 al n. 1592/1348, nel quale atto il donante riservava in suo favore l'usufrutto generale vitalizio, consolidato poi, per decesso del donante, signor \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, avvenuto in data 9 febbraio 1985.

### **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 07/11/2025, 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 dei soggetti esecutati, pertanto il sottoscritto si è recato in data 25/02/2026 presso gli uffici dell'Anagrafe del Comune di Frisa (CH).

Dalla certificazione estratta è risultato che la Signora \*\*\*\*\* è attualmente di stato civile libero, mentre risulta inoltre essersi unita in matrimonio il 21/05/1983, in regime di comunione dei beni, con il Sig. \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* (CH) il \*\*\*\*\* e deceduto a Lanciano (CH) il \*\*\*\*\*.

Per il Sig. \*\*\*\*\* in quanto deceduto, si allega il certificato di morte. I certificati estratti sono stati riportati in **ALLEGATO 7**.

Il pignoramento dei beni risulta regolarmente notificato al Curatore dell'eredità giacente del Sig. \*\*\*\*\* l'Avv. \*\*\*\*\* in data 01/10/2025, mentre alla Sig.ra \*\*\*\*\* coniuge comproprietaria, in data 27/09/2025.

## **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 coltivati a vigneto, nel Comune di Lanciano (CH),

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 165**

Dati di classamento: **Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 1.170 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 4,23 – Reddito Agrario € 3,93**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 940, 4065, 4064, 699 e 164.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 164**

Dati di classamento: **Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 2.160 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 5,58 – Reddito Agrario € 3,35**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 165, 699, 4283, 4281, 4316, 4318, 4279, 158, 169, 170 e 940.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 168**

Dati di classamento: **AA Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 1.105 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 3,99 – Reddito Agrario € 3,71**

**AB Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 1.175 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 3,03 – Reddito Agrario € 1,82**

Confini: Strada Comunale Genioli, P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 700, 169, 158, 754 e 167.

Note: Risulta interessata ed interrotta dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 169**

Dati di classamento: **Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 620 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 1,60 – Reddito Agrario € 0,96**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 700, 170, 164, 158 e 168.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 170**



Dati di classamento: **AA Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 702 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 2,54 – Reddito Agrario € 2,36**

**AB Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 368 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 5,70 – Reddito Agrario € 2,66**

Confini: Strada Comunale Genioli, P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 174, 940, 164, 169 e 700.

Note: Risulta interessata dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 699**



Dati di classamento: **AA Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 202 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 0,73 – Reddito Agrario € 0,68**

**AB Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 638 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 9,88 – Reddito Agrario € 4,61**

Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 165, 4064, 4286, 4283 e 164.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 167**



Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 1.590 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 24,63 – Reddito Agrario € 11,50**

Confini: Strada Comunale Genioli, P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 168, 754, 1107, 1233, 1234, 1232 e 4358.

Note: Risulta interessata ed interrotta dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 754**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 740 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 11,47 – Reddito Agrario € 5,35**

Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 167, 168, 158, 1105 e 1107.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 700**





Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 440 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 6,82 – Reddito Agrario € 3,18**

Confini: Strada Comunale Genioli, P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 170, 169 e 168.

Note: Risulta interessata dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 112**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 73 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 1,13 – Reddito Agrario € 0,53**

Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 113, 4279 e 4277

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 4277**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 2.402 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 37,22 – Reddito Agrario € 17,37**

Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 112, 113, 4279, 4278, 4275, 676 e 158.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4211**

Dati di classamento: **AA Qualità Seminato arborato Classe 04 Superficie 214 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 0,44 – Reddito Agrario € 0,61**

**AB Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 1986 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 30,77 – Reddito Agrario € 14,36**

Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4212, 4210, 10, 11, 15 e 14.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 4278**

Dati di classamento: **Qualità Seminato arborato Classe 03 Superficie 43 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 0,20 – Reddito Agrario € 0,16**

Confini: Strada comunale Mulino n. 2, P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 4276, 4275, 4277, 4279 e 4280.





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



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4212**

Dati di classamento: **Qualità Incolto produttivo Classe 01 Superficie 60 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 0,01 – Reddito Agrario € 0,01**

Confini: Strada comunale Mulino n. 2, P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4209, 4210, 4211 e 14.

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



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. 4278 e foglio 8 n. 4212, costituiscono di fatto sede delle Strada Comunale Mulino n. 2, pertanto tali immobili saranno esclusi dalla formazione dei lotti di vendita.



Dallo stesso riscontro eseguito, è risultato che le particelle f. 3 n. 170, 700, 168 e 167, sono invece marginalmente interessate dalla sede della "Strada comunale Genioli".



Dagli estratti catastali degli immobili oggetto della presente procedura di esecuzione immobiliare, risulta che tutti gli immobili indicati sono intestati a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (CF: \*\*\*\*\*\*) nata a \*\*\*\*\* (CH) il \*\*\*\*\* ed a \*\*\*\*\* \*\*\*\*\* (C.F. \*\*\*\*\*\*) nato a \*\*\*\*\* (CH) il \*\*\*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno per il diritto di proprietà.



Ai fini della vendita, viene pertanto individuato il seguente lotto unico:

### **LOTTO UNICO:**



Proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti terreni siti in LANCIANO (CH), interamente coltivati a vigneto:

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 165**

Dati di classamento: **Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 1.170 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 4,23 – Reddito Agrario € 3,93**

Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 940, 4064, 4064, 699 e 164.



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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 164**

Dati di classamento: **Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 2.160 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 5,58 – Reddito Agrario € 3,35**

Confini: P.Ile NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 165, 699, 4283, 4281, 4316, 4318, 4279, 158, 169, 170 e 940.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 168**

Dati di classamento: **AA Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 1.105 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 3,99 – Reddito Agrario € 3,71**

**AB Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 1.175 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 3,03 – Reddito Agrario € 1,82**

Confini: Strada Comunale Genioli, P.Ile NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 700, 169, 158, 754 e 167.

Note: Risulta interessata ed interrotta dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 169**

Dati di classamento: **Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 620 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 1,60 – Reddito Agrario € 0,96**

Confini: P.Ile NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 700, 170, 164, 158 e 168.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 170**

Dati di classamento: **AA Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 702 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 2,54 – Reddito Agrario € 2,36**

**AB Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 368 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 5,70 – Reddito Agrario € 2,66**

Confini: Strada Comunale Genioli, P.Ile NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 174, 940, 164, 169 e 700.

Note: Risulta interessata dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 699**

Dati di classamento: **AA Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 202 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 0,73 – Reddito Agrario € 0,68**

**AB Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 638 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 9,88 – Reddito Agrario € 4,61**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 165, 4064, 4286, 4283 e 164.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 167**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 1.590 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 24,63 – Reddito Agrario € 11,50**

Confini: Strada Comunale Genioli, P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 168, 754, 1107, 1233, 1234, 1232 e 4358.

Note: Risulta interessata ed interrotta dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 754**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 740 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 11,47 – Reddito Agrario € 5,35**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 167, 168, 158, 1105 e 1107.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 700**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 440 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 6,82 – Reddito Agrario € 3,18**

Confini: Strada Comunale Genioli, P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 170, 169 e 168.

Note: Risulta interessata dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 112**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 73 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 1,13 – Reddito Agrario € 0,53**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 113, 4279 e 4277

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 4277**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 2.402 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 37,22 – Reddito Agrario € 17,37**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 112, 113, 4279, 4278, 4275, 676 e 158.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4211**

Dati di classamento: **AA Qualità Seminato arborato Classe 04 Superficie 214 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 0,44 – Reddito Agrario € 0,61**

**AB Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 1986 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 30,77 – Reddito Agrario € 14,36**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4212, 4210, 10, 11, 15 e 14.

**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 in buono stato di coltivazione, occupati da vigneto in tendone, attualmente produttivo. 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.

Si segnala come alcune particelle siano state oggetto di attraversamento da parte della Strada Comunale Genioli, in assenza di attivazione di necessaria procedura di esproprio. A seguito della vendita si potrà quindi richiedere all'ente comunale la regolarizzazione dello stato dei luoghi con individuazione esatta delle aree occupate, il loro frazionamento e il successivo trasferimento al Comune di Lanciano (CH) mediante atto valido di trasferimento e voltura. L'attraversamento viario ha anche originato una modesta porzione di relitto di terreno distaccato, attualmente incolto.

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 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;*

**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. 779 del 01/10/2025 del Tribunale di Lanciano (CH), 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. 165, 164, 168, 169, 170, 699, 167, 754, 700, 112, 4277, 4278, e f. 8 p.lle n. 4211 e 4212.



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



## **LOTTO UNICO:**

Proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti terreni siti in LANCIANO (CH), interamente coltivati a vigneto:

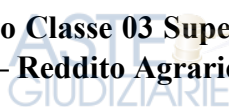


### **1- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 165**



Dati di classamento: **Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 1.170 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 4,23 – Reddito Agrario € 3,93**



Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 940, 4065, 4064, 699 e 164.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 164**

Dati di classamento: **Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 2.160 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 5,58 – Reddito Agrario € 3,35**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 165, 699, 4283, 4281, 4316, 4318, 4279, 158, 169, 170 e 940.



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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 168**

Dati di classamento: **AA Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 1.105 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 3,99 – Reddito Agrario € 3,71**

**AB Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 1.175 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 3,03 – Reddito Agrario € 1,82**

Confini: Strada Comunale Genioli, P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 700, 169, 158, 754 e 167.

Note: Risulta interessata ed interrotta dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.



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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 169**





Dati di classamento: **Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 620 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 1,60 – Reddito Agrario € 0,96**

Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 700, 170, 164, 158 e 168.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 170**

Dati di classamento: **AA Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 702 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 2,54 – Reddito Agrario € 2,36**

**AB Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 368 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 5,70 – Reddito Agrario € 2,66**



Confini: Strada Comunale Genioli, P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 174, 940, 164, 169 e 700.

Note: Risulta interessata dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 699**

Dati di classamento: **AA Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 202 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 0,73 – Reddito Agrario € 0,68**

**AB Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 638 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 9,88 – Reddito Agrario € 4,61**



Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 165, 4064, 4286, 4283 e 164.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 167**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 1.590 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 24,63 – Reddito Agrario € 11,50**

Confini: Strada Comunale Genioli, P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 168, 754, 1107, 1233, 1234, 1232 e 4358.

Note: Risulta interessata ed interrotta dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.



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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 754**





Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 740 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 11,47 – Reddito Agrario € 5,35**

Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 167, 168, 158, 1105 e 1107.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 700**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 440 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 6,82 – Reddito Agrario € 3,18**

Confini: Strada Comunale Genioli, P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 170, 169 e 168.

Note: Risulta interessata dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.



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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 112**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 73 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 1,13 – Reddito Agrario € 0,53**

Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 113, 4279 e 4277

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 4277**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 2.402 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 37,22 – Reddito Agrario € 17,37**

Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 112, 113, 4279, 4278, 4275, 676 e 158.

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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4211**

Dati di classamento: **AA Qualità Seminativo arborato Classe 04 Superficie 214 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 0,44 – Reddito Agrario € 0,61**

**AB Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 1986 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 30,77 – Reddito Agrario € 14,36**

Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4212, 4210, 10, 11, 15 e 14.



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, né sulle colture. Si segnala inoltre come, a riguardo della particella f. 3 n. 112, l'estratto di mappa indichi la presenza di un preesistente fabbricato rurale, mentre attualmente l'area risulta libera da costruzioni e coltivata a vigneto.

## 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, le parti esegutate, erano le uniche proprietarie di tutti gli immobili oggetto di pignoramento ed oggetto di perizia, in forza di atti regolarmente trascritti.

Ai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* \*\*\*\*\*, le particelle 164, 168, 169, 170, 700, 165, 699, 112 (all'epoca fabbricato rurale), 4277, 4278, tutte del foglio 3, sono pervenute per acquisto in regime di comunione legale dei beni ed in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno indiviso in proprietà, per atto di compravendita per Notaio Giuseppe Colantonio in data 9 settembre 2000, Rep. n. 161869, registrato a Lanciano (CH) e trascritto a Chieti (CH) in data 27 settembre 2000:

- al n. 14481/11039, la precitata particella 164, per acquisto dal signor \*\*\*\*\* nato in Lanciano (CH) il \*\* \*\*\*\*\*;
- al n. 14480/11038, le precitate particelle 112, 4277, 4278, per acquisto dai signori \*\*\*\*\* nato in Lanciano (CH) il \*\* \*\*\*\*\* per l'usufrutto generale vitalizio, e \*\*\*\*\* nato in Lanciano (CH) il \*\* \*\*\*\*\* per la nuda proprietà;
- al n. 14479/11037, le precitate particelle 168, 169, 170, 700, 165, 699, per acquisto dai signori \*\*\*\*\* nato in Lanciano (CH) il \*\* \*\*\*\*\* per il diritto di usufrutto, e \*\*\*\*\* nata in Lanciano (CH) il \*\* \*\*\*\*\* per la nuda proprietà.





comunione legale dei beni dai coniugi \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* ed ora oggetto di incarico;

- **pignoramento immobiliare** trascritto a Chieti il 15 ottobre 2025 ai nn. 19566/15473, emesso dal Tribunale di Lanciano in data 1 ottobre 2025, Rep. n. 779/2025, a favore del precitato signor \*\*\*\*\* , e contro i signori \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* in ragione di 1/2 (un mezzo) ciascuno indiviso in proprietà sugli immobili in oggetto.

## 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 UNICO						
N.	foglio	p.lla	Utilizzo eff.	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Valore di mercato
1	3	165	Vigneto	1.170	3,39	3.966,30 €
2	3	164	Vigneto	2.160	3,39	7.322,40 €
3	3	168	Vigneto	2.280	3,39	7.729,20 €
4	3	169	Vigneto	620	3,39	2.101,80 €
5	3	170	Vigneto	1.070	3,39	3.627,30 €

## LOTTO UNICO

N.	foglio	p.lla	Utilizzo eff.	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Valore di mercato
6	3	699	Vigneto	840	3,39	2.847,60 €
7	3	167	Vigneto	1.590	3,39	5.390,10 €
8	3	754	Vigneto	740	3,39	2.508,60 €
9	3	700	Vigneto	440	3,39	1.491,60 €
10	3	112	Vigneto	73	3,39	247,47 €
11	3	4277	Vigneto	2.402	3,39	8.142,78 €
12	8	4211	Vigneto	2.200	3,39	7.458,00 €

### TOTALE

**15.585 m<sup>2</sup>**

**52.833,15 €**

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

N.	Dati catastali	Destinazione	R1: Riduzione del valore per assenza di garanzia per vizi	R2: Oneri di regolarizzazione urbanistica	R3: Riduzione per stato d'uso e di manutenzione
1	f. 3 p.lla 165	Vigneto	5%	198,32 €	0%
2	f. 3 p.lla 164	Vigneto	5%	366,12 €	0%
3	f. 3 p.lla 168	Vigneto	5%	386,46 €	0%
4	f. 3 p.lla 169	Vigneto	5%	105,09 €	0%
5	f. 3 p.lla 170	Vigneto	5%	181,37 €	0%
6	f. 3 p.lla 699	Vigneto	5%	142,38 €	0%
7	f. 3 p.lla 167	Vigneto	5%	269,51 €	0%
8	f. 3 p.lla 754	Vigneto	5%	125,43 €	0%
9	f. 3 p.lla 700	Vigneto	5%	74,58 €	0%
10	f. 3 p.lla 112	Vigneto	5%	12,37 €	0%
11	f. 3 p.lla 4277	Vigneto	5%	407,14 €	0%
12	f. 8 p.lla 4211	Vigneto	5%	372,90 €	0%

Tabella 2: Valore delle riduzioni di prezzo R1-R2-R3 considerate – Lotto Unico

N.	Dati catastali	Destinazione	R4: Riduzione per stato di possesso	R5: Vicoli ed oneri giuridici non eliminabili	R6: Spese condominiali insolute
1	f. 3 p.lla 165	Vigneto	0%	- €	0%
2	f. 3 p.lla 164	Vigneto	0%	- €	0%
3	f. 3 p.lla 168	Vigneto	7%	511,89 €	0%
4	f. 3 p.lla 169	Vigneto	0%	- €	0%
5	f. 3 p.lla 170	Vigneto	1%	31,97 €	0%
6	f. 3 p.lla 699	Vigneto	0%	- €	0%

N.	Dati catastali	Destinazione	R4: Riduzione per stato di possesso	R5: Vicoli ed oneri giuridici non eliminabili	R6: Spese condominiali insolute
7	f. 3 p.IIa 167	Vigneto	8%	440,70 €	0%
8	f. 3 p.IIa 754	Vigneto	0%	- €	0%
9	f. 3 p.IIa 700	Vigneto	8%	113,12 €	0%
10	f. 3 p.IIa 112	Vigneto	0%	- €	0%
11	f. 3 p.IIa 4277	Vigneto	0%	- €	0%
12	f. 8 p.IIa 4211	Vigneto	0%	- €	0%

Tabella 3: Valore delle riduzioni di prezzo R4-R5-R6 considerate – Lotto Unico

### LOTTO UNICO

N.	Foglio	P.IIa	Utilizzo	m <sup>2</sup>	€/m <sup>2</sup>	Valore di mercato	RC	Valore finale	
1	3	165	Vigneto	1.170	3,39	3.966,30 €	5%	3.767,99 €	
2	3	164	Vigneto	2.160	3,39	7.322,40 €	5%	6.956,28 €	
3	3	168	Vigneto	2.280	3,39	7.729,20 €	12%	6.830,85 €	
4	3	169	Vigneto	620	3,39	2.101,80 €	5%	1.996,71 €	
5	3	170	Vigneto	1.070	3,39	3.627,30 €	6%	3.413,97 €	
6	3	699	Vigneto	840	3,39	2.847,60 €	5%	2.705,22 €	
7	3	167	Vigneto	1.590	3,39	5.390,10 €	13%	4.679,90 €	
8	3	754	Vigneto	740	3,39	2.508,60 €	5%	2.383,17 €	
9	3	700	Vigneto	440	3,39	1.491,60 €	13%	1.303,90 €	
10	3	112	Vigneto	73	3,39	247,47 €	5%	235,10 €	
11	3	4277	Vigneto	2.402	3,39	8.142,78 €	5%	7.735,64 €	
12	8	4211	Vigneto	2.200	3,39	7.458,00 €	5%	7.085,10 €	
<b>TOTALE</b>				<b>15.585 m<sup>2</sup></b>		<b>52.833,15 €</b>	<b>7,1%</b>	<b>3.739,34 €</b>	<b>49.093,81 €</b>
<b>ARROTONDAMENTO</b>								<b>6,19 €</b>	

**VALORE LOTTO UNICO:**

**49.100,00 €**

Tabella 4: Calcolo del prezzo di vendita del Lotto Unico

Dalla analisi condotta è emerso che la stima finale del valore complessivo degli immobili inseriti nel lotto di vendita ammonta ad € 49.100,00 (quarantanovemilacento/00).

## 2.10 QUESITO 10:

provveda l'esperto:

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

## RISPOSTA AL QUESITO 10:

### LOTTO UNICO:

Proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti terreni siti in LANCIANO (CH), interamente coltivati a vigneto:

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 165**

Dati di classamento: **Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 1.170 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 4,23 – Reddito Agrario € 3,93**

Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 940, 4065, 4064, 699 e 164.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 164**

Dati di classamento: **Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 2.160 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 5,58 – Reddito Agrario € 3,35**

Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 165, 699, 4283, 4281, 4316, 4318, 4279, 158, 169, 170 e 940.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 168**



Dati di classamento: **AA Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 1.105 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 3,99 – Reddito Agrario € 3,71**

**AB Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 1.175 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 3,03 – Reddito Agrario € 1,82**

Confini: Strada Comunale Genioli, P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 700, 169, 158, 754 e 167.

Note: Risulta interessata ed interrotta dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.

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



Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 169**

Dati di classamento: **Qualità Uliveto Classe 03 Superficie 620 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 1,60 – Reddito Agrario € 0,96**

Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 700, 170, 164, 158 e 168.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 170**

Dati di classamento: **AA Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 702 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 2,54 – Reddito Agrario € 2,36**

**AB Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 368 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 5,70 – Reddito Agrario € 2,66**

Confini: Strada Comunale Genioli, P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 174, 940, 164, 169 e 700.

Note: Risulta interessata dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 699**

Dati di classamento: **AA Qualità Seminativo Classe 03 Superficie 202 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 0,73 – Reddito Agrario € 0,68**

**AB Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 638 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 9,88 – Reddito Agrario € 4,61**

Confini: P.IIe NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 165, 4064, 4286, 4283 e 164.



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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 167**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 1.590 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 24,63 – Reddito Agrario € 11,50**

Confini: Strada Comunale Genioli, P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 168, 754, 1107, 1233, 1234, 1232 e 4358.

Note: Risulta interessata ed interrotta dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 754**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 740 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 11,47 – Reddito Agrario € 5,35**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 167, 168, 158, 1105 e 1107.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 700**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 440 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 6,82 – Reddito Agrario € 3,18**

Confini: Strada Comunale Genioli, P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 170, 169 e 168.

Note: Risulta interessata dalla sede stradale della “Strada Comunale Genioli”.

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

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 112**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 73 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 1,13 – Reddito Agrario € 0,53**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 113, 4279 e 4277

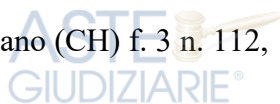
**11- Immobile di catasto Terreni nel Comune di LANCIANO (CH):**

Dati identificativi: **Foglio 3 Particella 4277**

Dati di classamento: **Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 2.402 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 37,22 – Reddito Agrario € 17,37**



Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 3 n. 112, 113, 4279, 4278, 4275, 676 e 158.



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

Dati identificativi: **Foglio 8 Particella 4211**

Dati di classamento: **AA Qualità Seminativo arborato Classe 04 Superficie 214 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 0,44 – Reddito Agrario € 0,61**

**AB Qualità Vigneto Classe 01 Superficie 1986 m<sup>2</sup> – Reddito Dominicale € 30,77 – Reddito Agrario € 14,36**

Confini: P.lle NCT del Comune di Lanciano (CH) f. 8 n. 4212, 4210, 10, 11, 15 e 14.



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

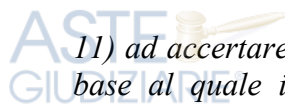


**VALORE DEL LOTTO UNICO: \_\_\_\_\_ € 49.100,00 (quarantanovemilacento/00)**

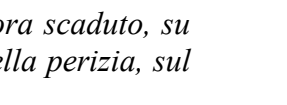
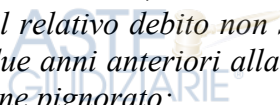
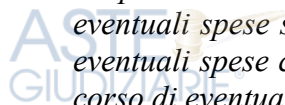
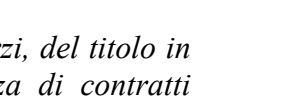


### 2.11 QUESITO 11:

*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 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,*



**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 oggetto di perizia non sono attualmente oggetto di locazione.

Su tutti gli immobili non sono emerse 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:

- le particelle foglio 3 n. 4278 e foglio 8 n. 4212 costituiscono sede della strada comunale "Mulino n.2";
- le particelle foglio 3 n. 170, 700, 168 e 167 sono risultate di interesse comunale limitatamente alle porzioni interessate dalla sede della "Strada comunale Genioli" seppur in assenza di un atto espropriativo avviato.

Le suddette sopraelencate particelle costituiscono totalmente o solo parzialmente alcune sedi stradali, e limitatamente alle particelle foglio 3 n. 4278 e foglio 8 n. 4212 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; Negli altri casi non è avvenuto il frazionamento e pertanto, successivamente la vendita, è auspicabile la regolarizzazione dello stato dei luoghi con individuazione esatta delle aree occupate, il loro frazionamento e il successivo trasferimento al Comune di Lanciano (CH) mediante atto valido di trasferimento e voltura.

Si conclude pertanto come, nei confronti delle particelle citate, pur non risultando procedure espropriative attive, permane il possesso alla mano pubblica ai fini della pubblica viabilità.

Per tutti questi motivi, il sottoscritto perito ha quindi escluso dai lotti di vendita le particelle foglio 3 n. 4278 e foglio 8 n. 4212 in quanto, di fatto, costituiscono interamente sede di pubblica viabilità, mentre ha inserito nel LOTTO UNICO le particelle foglio 3 n. 170, 700, 168 e 167, in quanto l'occupazione della strada ha interessato solo una parte marginale delle stesse: tale condizione è stata comunque opportunamente valutata in fase di stima come riduzione di valore per stato di occupazione, proporzionale alla area resa indisponibile o improduttiva dall' occupazione pubblica.

### 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), 06/03/2026

L'esperto stimatore

Ing. Valerio Dell'Arciprete



## ELENCO DEGLI ALLEGATI:



ALLEGATO 1: Schede planimetriche catastali e visure

ALLEGATO 2: Comunicazione della Agenzia delle Entrate

ALLEGATO 3: Relazione fotografica degli immobili posti in vendita

ALLEGATO 4: Descrizione del lotto unico

ALLEGATO 5: Perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008)

ALLEGATO 6: Riscontro del 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

