

MARIA CICHITTI ARCHITETTO  
Via DE NOVELLIS 14, 66100 CHIETI  
maria.cicchitti@archiworldpec.it  
mcicchitti@gmail.com

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI**

Procedura n. 3/2018 R.G.E.I.

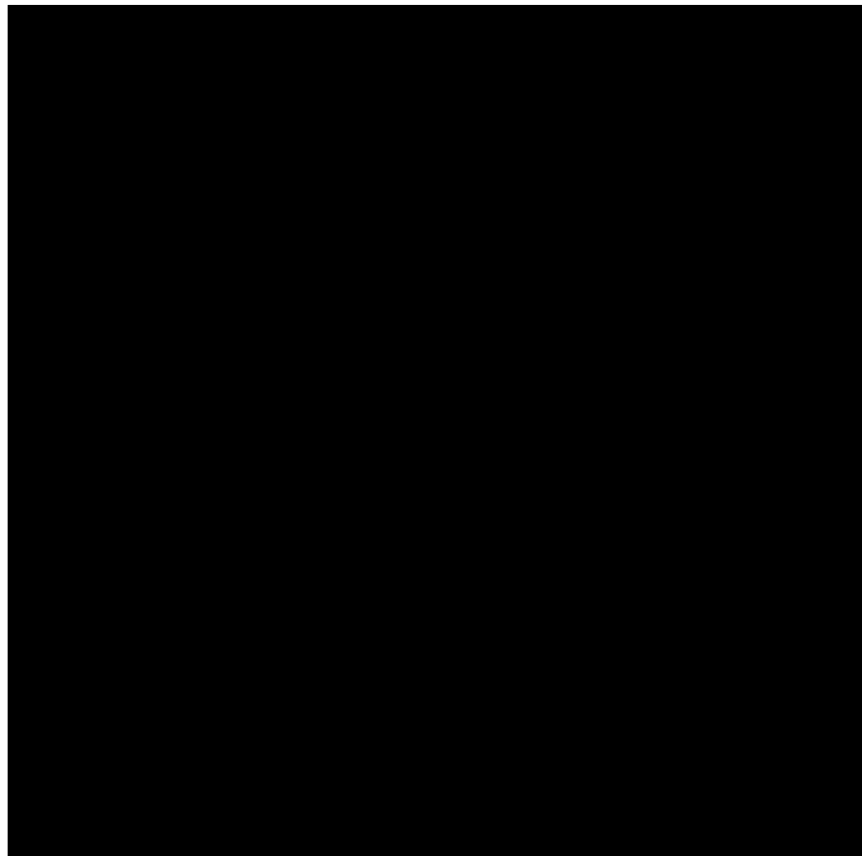
Giudice Dott. Francesco TURCO

Creditore:

Debitore:

Comproprietari.:

Creditori interv.:



**RELAZIONE di C.T.U.**

Chieti li 15/02/2024



TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI  
 Procedura n. 3/2018 R.G.E.I.  
 Giudice Dott. Francesco TURCO

## RELAZIONE di C.T.U.

### Sommario

Premessa .....	2
Attività di consulenza tecnica .....	2
Esame degli atti di causa .....	4
Frazionamento dei terreni e divisione degli immobili.....	5
Ripartizione delle quote.....	6
Note per la trascrizione .....	8
Allegati .....	11

### Premessa

La sottoscritta arch. Maria Cicchitti, iscritta all'Ordine Architetti PPC della provincia di Chieti al n° 398 dal 1992 ed all'Albo C.T.U. del Tribunale di Chieti al n° 108 dal 2006, è stata nominata Consulente tecnico d'ufficio dal Sig. Giudice Dott. Francesco Turco, nella procedura esecutiva immobiliare iscritta al n. 3/2018 R.G.E.I. ed incaricata di dar corso al:

*“frazionamento catastale dei beni separati in natura e attribuiti al debitore”.*

al fine di attuare la separazione in natura dei beni spettanti a [REDACTED] oggetto di esecuzione forzata.

### Attività di consulenza tecnica

A seguito della comunicazione pec da parte del Tribunale di Chieti del 19/10/2023, in cui si comunicava il suddetto incarico di C.T.U., la sottoscritta effettuava il giuramento in modalità telematica, in data 30/10/2023.

Con pec del 16/11/2023 comunicava al creditore, al debitore, ai comproprietari ed ai creditori intervenuti che le operazioni di consulenza tecnica avrebbero avuto corso il giorno 27/11/2023, data in cui sono state effettivamente svolte, alla presenza di uno dei

[REDACTED] per il Sig. Daniele Maccioni, il rilievo dei terreni oggetto di frazionamento con strumentazione satellitare.



Viste le complesse operazioni catastali da eseguire in sequenza, il 04/12/2023 ha trasmesso istanza di proroga del termine di consegna della Relazione di consulenza tecnica d'ufficio. La proroga è stata concessa, contestualmente al rinvio della data dell'udienza al giorno 02/02/2024.

Nei giorni precedenti aveva avviato le attività di frazionamento dei terreni, consistenti in: restituzione grafica del rilievo; richiesta di accorpamento colturale (inviata il 04/12/2023 ed effettuata dall'Ufficio del Catasto oltre trenta giorni dopo, in data 09/01/2024); nella richiesta degli estratti di mappa; nell'invio, in data 18/01/2024, [REDACTED] comunicazione pec relativa al frazionamento dei terreni oggetto di Ordinanza divisionale; nella trasmissione all'Ufficio del Catasto della documentazione di frazionamento dei terreni, con procedura PREGEO, che è stata registrata dall'Agenzia delle Entrate il 22/01/2024 per i terreni ricompresi nel Foglio 21 (*Compendio "A"*) ed in data 01/02/2024 per i terreni ricompresi nel Fg. 28 (*Compendio "B"*). (All.ti 03 e 06)

In considerazione del fatto che non erano ancora concluse tutte le operazioni per l'attuazione del Piano di riparto, relative al frazionamento terreni ed alla divisione degli immobili, la sottoscritta presentava nuova istanza di proroga. In data 30/01/2024 il Giudice concedeva alla scrivente C.T.U. proroga e contestualmente fissava l'udienza al giorno 01/03/2024.

Il giorno 27/01/2024 procedeva, con l'ausilio del Geom. Daniele Masciulli alla posa in opera dei picchetti sui terreni attribuiti al debitore, per definire l'esatta perimetrazione delle nuove particelle generate dall'aggiornamento delle mappe catastali. (All.ti 05 e 08)  
Il 29/01/2024 trasmetteva all'ufficio del Catasto, la documentazione relativa alla divisione della corte di pertinenza dei fabbricati (abitazione e azienda agricola) inseriti nel *Compendio "B"*, con procedura DOCFA. (All. 09)  
Una volta definita la divisione della corte, in data 06/02/2024 trasmetteva, con procedura DOCFA, la documentazione relativa alla divisione degli immobili agricoli originariamente accorpati nel subalterno 2 del Fg. 28 (Corpi "A", "B", "C", "D" ed "E"), nel rispetto di quanto stabilito nel Piano di riparto approvato dal Giudice. (All. 10)



Esame degli atti di causa

Nella Procedura esecutiva immobiliare n. 3/2018 R.G.E.I. venivano sottoposti ad

- la comproprietà, per la quota di  $\frac{1}{4}$ , di fabbricati e terreni in comunione ereditaria con

- il diritto di usufrutto della quota di  $\frac{1}{2}$  di fabbricati e terreni in comunione ordinaria con

Poiché si trattava di beni in comproprietà di cui solo una parte è sottoposta ad esecuzione forzata, con altra procedura iscritta col n. 2130/2018 R.G.A.C., veniva valutata e confermata l'effettiva divisibilità in natura della quota oggetto di esecuzione e definito il relativo Progetto divisionale, che risultava formato da due compendi: il *Compendio "A"* (di natura ereditaria e composto dalle quote A1, A2, A3 e A4) ed il *Compendio "B"* (di natura ordinaria e composto dalle quote B1 e B2)<sup>1</sup>.

Con l'Ordinanza del 16/08/2022 il Giudice dell'Esecuzione Dott. Francesco Turco disponeva *"la separazione in natura della quota spettante a [redacted] attribuendo ad esso i beni di cui alla porzione A1 indicata nella relazione definitiva del 20/04/2021 ed il diritto di usufrutto sui beni di cui alla porzione B1 indicata nella relazione definitiva del 20/04/2021"*. (All.02 Tabelle tratte dalla Relazione definitiva del 2021)

In data 04/04/2023 il Creditore procedente eseguiva la trascrizione dell'Ordinanza divisionale, presso l'Agenzia delle Entrate con atto n. 4687.2/2023. Tale trascrizione veniva eseguita sia sui fabbricati che sui terreni. Tuttavia l'Agenzia delle Entrate apponeva una riserva alla trascrizione dell'Ordinanza sui terreni, avanzando un dubbio sull'effettiva consistenza della quota di proprietà dell'esecutato. Successivamente, con memoria depositata in sede di reclamo n.1108/2023 R.G. Volg. Tr. Chieti, la stessa Agenzia motivava il rifiuto alla trascrizione di alcune particelle poiché l'Ordinanza *"nel suo corpo indica la precisa volontà del Giudice di non occuparsi delle altre quote. Trascrivendo così come presentato il provvedimento di divisione, si addiverrebbe ad un arricchimento del soggetto esecutato e conseguente impoverimento dei restanti comproprietari."* Tale procedimento è stato estinto e su quei terreni non è stata effettuata alcuna trascrizione.

Il Giudice nel Verbale di udienza del 29/09/2023 ha, quindi, stabilito che *"a seguito della nuova istanza di trascrizione, che il Creditore procedente dovrà eseguire, si imporrà, ai fini della vendita dei beni del debitore esecutato, anche il frazionamento catastale di*

<sup>1</sup> Il Progetto divisionale è stato definito dalla sottoscritta, nominata C.T.U. nella Procedura n. 2130/2018 R.G.A.C.



alcune unità oggetto di separazione della quota, così da renderle perfettamente autonome rispetto alla proprietà, rimasta indivisa dei deducenti", ed ha rinviato alla sottoscritta C.T.U. l'incarico di procedere al frazionamento dei beni.

Si mette in evidenza inoltre che, nel dar corso alla trascrizione n. 4687.2/2023, del 04/04/2023, il Creditore procedente ha erroneamente attribuito all'esecutato beni che invece non sono di sua proprietà in base a quanto stabilito dal Giudice con l'Ordinanza del 16/08/2022. Per cui al momento di procedere alla nuova trascrizione, il Creditore procedente dovrà correggere le intestazioni catastali di alcuni fabbricati. Le effettive intestazioni dei beni sono indicate nelle tabelle a pag. 9 e 10 della presente Relazione e negli Allegati n. 15 e 17.

### Frazionamento dei terreni e divisione degli immobili

Al fine dell'attuazione del Piano di riparto approvato dal Giudice, la scrivente ha dato corso al frazionamento dei soli beni che, in base all'Ordinanza divisionale, dovranno essere intestati al [redacted] proprietario della quota A1 per il Compendio "A" ed usufruttuario della quota B1 per il Compendio "B") e che formeranno il patrimonio che sarà oggetto d'asta.

Gli altri beni del Compendio "A" dovranno essere cointestati ai Sig. [redacted]

Gli altri beni del Compendio "B" (quota B2) dovranno essere intestati a [redacted] [redacted] testatario della nuda proprietà dei beni di cui alla quota B1 di cui l'esecutato è usufruttuario.

Il frazionamento dei beni identificati al Catasto terreni del [redacted] a [redacted] ha generato le seguenti nuove particelle (All.ti 03 - 08):

- la ex P.Ila 29 del Foglio 21 ha generato le P.Ile 4130, 4131 e 4132;
- la ex P.Ila 44 del Foglio 21 ha generato le P.Ile 4133 e 4134;
- la ex P.Ila 43 del Foglio 28 ha generato le P.Ile 4190 e 4191;
- la ex P.Ila 25 del Foglio 28 ha generato le P.Ile 4192 e 4193.

La divisione della corte di pertinenza (ex Fg.28 P.Ila 4122 sub 1) e dell'azienda agricola (ex Fg.28 P.Ila 4122 sub 2) che conteneva tutti gli annessi rustici, ha generato al Catasto fabbricati del [redacted] le seguenti subalterni (All.ti 09 e 10):

- l'ex sub 1 della P.Ila 4122 Fg. 28 ha generato i sub 4, 5 e 6;
- l'ex sub 2 della P.Ila 4122 Fg. 28 ha generato i sub 7, 8, 9, 10 e 11.



**Ripartizione delle quote**

**COMPENDIO "A"** - In base a quanto stabilito dal Giudice con l'Ordinanza divisionale, la quota dell'Esecutato relativa al *Compendio "A"* è composta dalla piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

- ABITAZIONE Fg. 21 P.IIa 4083 sub 2;
- TERRENO Fg. 21 P.IIa 4133;
- TERRENO Fg. 21 P.IIa 4131;

**La quota contiene inoltre un conguaglio in denaro: l'esecutato dovrà versare ai comproprietari degli altri beni del Compendio "A" la somma di € 93,43**, come riportato nelle tabelle tratte dalla Relazione definitiva (si veda l'All.02).

La restante parte del *Compendio "A"* (quote A1+A2+A3) dovrà essere cointestata a [REDACTED] lari della proprietà indivisa per la quota di 1/3 ciascuno) ed è composta dai seguenti beni:

- ABITAZIONE Fg. 21 P.IIa 4083 sub 3;
- AUTORIMESSA Fg. 21 P.IIa 4083 sub 4;
- AUTORIMESSA Fg. 21 P.IIa 4083 sub 5;
- MAGAZZINO Fg. 21 P.IIa 4083 sub 7;
- UNITÀ COLLABENTE Fg. 21 P.IIa 4082 sub 2;
- UNITÀ COLLABENTE Fg. 21 P.IIa 4082 sub 3;
- DEPOSITO Fg. 21 P.IIa 4082 sub 4;
- TERRENO Fg. 21 P.IIa 4134;
- TERRENO Fg. 21 P.IIa 26;
- TERRENO Fg. 21 P.IIa 27;
- TERRENO Fg. 21 P.IIa 4130;
- TERRENO Fg. 21 P.IIa 4132;
- TERRENO Fg. 28 P.IIa 153.

La quota contiene inoltre un conguaglio in denaro: i comproprietari dovranno avere dall'Esecutato la somma di € 93,43.

**COMPENDIO "B"** - La quota dell'Esecutato relativa al *Compendio "B"* è composta dal diritto di usufrutto per la quota di 1/1 dei seguenti beni:

- ABITAZIONE Fg. 28 P.IIa 4122 sub 3 (1° Piano);
- DEPOSITO/MAGAZZINO Fg. 28 P.IIa 4122 sub 11<sup>2</sup> (Piano Terra);

<sup>2</sup> La scrivente precisa che l'immobile DEPOSITO/MAGAZZINO è inserito nella *Tabella di attribuzione delle proprietà relativa al Compendio "B"* (All.16), come immobile autonomo, mentre nella *Tabella del Compendio "B"* tratta dalla Relazione definitiva (All.02) lo stesso immobile era stato stimato assieme all'abitazione di cui alla P.IIa 4122 sub 3 e quindi ricompreso nel calcolo della superficie ragguagliata dell'abitazione (si veda la Pag. 21 della Relazione di C.T.U. del 26.02.2021 - Proc. n. 2130/2018 R.G.A.C.).



- RIMESSA MACCHINE AGRICOLE Fg. 28 P.IIa 4122 sub 10;
- TERRENO Fg. 28 P.IIa 4190;
- TERRENO Fg. 28 P.IIa 44;
- TERRENO Fg. 28 P.IIa 4192;

**La quota contiene inoltre un conguaglio in denaro: l'esecutato dovrà versare al proprietario della quota B2 la somma di € 74,91, mentre il titolare della nuda proprietà dovrà versare al proprietario della quota B2 la somma di € 49,94.**

Infatti dalla Tabella B allegata alla Relazione definitiva del Progetto divisionale (All.02) si evince che l'importo del conguaglio della quota B1 da versare al proprietario della quota B2 è pari a € 124,85, così ripartito:

€ 124,85\*0.01\*60 = € 74,91 (euro settantaquattro//91) somma che deve essere versata dal titolare del diritto di usufrutto al proprietario della quota B2.

€ 124,85\*0.01\*40 = € 49,94 (euro quarantanove//94) somma che deve essere versata dal titolare del diritto di nuda proprietà al proprietario della quota B2.

La restante parte del *Compendio "B"* dovrà essere intestata [redacted] (proprietario dei beni di cui alla quota B2), ed è composta dai seguenti beni.

- RIMESSA Fg. 28 P.IIa 4122 sub 9;
- DEPOSITO Fg. 28 P.IIa 4122 sub 8;
- STALLA Fg. 28 P.IIa 4122 sub 7;
- TERRENO Fg. 28 P.IIa 4191;
- TERRENO Fg. 28 P.IIa 4193;
- TERRENO Fg. 28 P.IIa 46;
- TERRENO Fg. 22 P.IIa 82;
- TERRENO Fg. 22 P.IIa 4022;
- TERRENO Fg. 22 P.IIa 4023.

La quota contiene inoltre un conguaglio in denaro: [redacted] ricevere la somma di € 74,91 dall'esecutato e la somma di € 49,94 dal [redacted] proprietario.



**Note per la trascrizione**

A seguito del frazionamento dei terreni e della divisione degli immobili dell'azienda agricola di cui al *Comparto "B"*, eseguiti dalla scrivente, sono state definite tutte le porzioni oggetto di ordinanza divisionale. Il Piano di riparto approvato dal Giudice contiene inoltre delle somme per la compensazione in denaro delle relative quote.

Prima di effettuare le trascrizioni presso l'Agenzia delle Entrate è necessario che l'esecutato ed i comproprietari procedano alla liquidazione delle relative quote in denaro, e che tale liquidazione sia certificata con Atto notarile, poiché, in caso contrario, l'Agenzia delle Entrate non potrà accettare le trascrizioni dei beni (in quanto l'intera quota non risulterebbe interamente saldata, a danno dell'una o dell'altra parte), e potrebbe inserire un "annotamento" con possibile successivo annullamento delle stesse trascrizioni.

Inoltre nel dar corso alla trascrizione n. 4687.2/2023, **il Creditore procedente ha erroneamente attribuito all'esecutato beni che invece non gli spettano.**

Di conseguenza, **per attuare correttamente le disposizioni dell'Ordinanza divisionale dovranno essere modificate le intestazioni catastali di tutti i beni inseriti nel progetto divisionale.**

Le corrette intestazioni e le relative quote sono riportate nelle *Tabelle delle attribuzioni delle proprietà sulla base dell'Ordinanza del 16/09/2022* (All.ti 15 e 17) e nelle *Planimetrie con rappresentazione grafica delle proprietà* (All.ti 16 e 18), che quindi sono parte integrante della presente Relazione e che, per comodità si riportano anche di seguito:



## COMPENDIO "A" - Tabella di attribuzione delle proprietà in base all'Ordinanza divisionale

All. 15 - COMPENDIO "A" - Tabella di attribuzione delle proprietà sulla base dell'ORDINANZA del 16/08/2022							
Descrizione	Identificazione catastale CATASTO FABBRICATI	Sup. catasta le mq	Intestatari prima dell'approvazione del progetto divisionale	Identificazione catastale a seguito del frazionamento	Sup. catasta le mq	Intestatari a seguito dell'Ordinanza del 16/08/2022	Note
A.1.1 Abitazione	Fg.21, p.lla 4083, sub 2			Fg.21, p.lla 4083, sub 2			
A.1.2 Abitazione	Fg.21, p.lla 4083, sub 3			Fg.21, p.lla 4083, sub 3			
A.1.3 Autorimessa	Fg.21, p.lla 4083, sub 4			Fg.21, p.lla 4083, sub 4			
A.1.4 Autorimessa	Fg.21, p.lla 4083, sub 5			Fg.21, p.lla 4083, sub 5			
	Fg.21, p.lla 4083, sub 6	Non ric					
A.1.5 Magazzino	Fg.21, p.lla 4083, sub 7			Fg.21, p.lla 4083, sub 7			
A.2.1 Unità collabente	Fg.21, p.lla 4082, sub 2			Fg.21, p.lla 4082, sub 2			
A.2.2 Unità collabente	Fg.21, p.lla 4082, sub 3			Fg.21, p.lla 4082, sub 3			
A.2.3 Deposito	Fg.21, p.lla 4082, sub 4			Fg.21, p.lla 4082, sub 4			
A.3.1 Terreno	Fg.21, p.lla 44	4.650		Fg.21, p.lla 4133	3.573		
	di cui - AA uliveto 4512 - AB sem. arb. 138			vigneto			
				Fg.21, p.lla 4134	1.077		
				vigneto			
A.3.2 Terreno	Fg.21, p.lla 26	16.430		Fg.21, p.lla 26	16.430		
	- bosco alto			bosco alto			
A.3.3 Terreno	Fg.21, p.lla 27	44.415		Fg.21, p.lla 27	44.415		
	di cui - AA vigneto 10.740 - AB sem. arb. 33.675			di cui AA vigneto 10.740 AB sem. arb. 33.675			
A.3.4 Terreno	Fg.21, p.lla 29	17.010		Fg.21, p.lla 4130	9.810		
	di cui - AA uliveto 11.029 - AB sem. arb. 5.981			vigneto			
				Fg.21, p.lla 4131	5.400		
				vigneto			
				Fg.21, p.lla 4132	1.800		
				vigneto			
A.3.5 Terreno	Fg.28, p.lla 153	2.030		Fg.28, p.lla 153	2.030		
	- seminativo			seminativo			



COMPENDIO "B" - Tabella di attribuzione delle proprietà in base all'Ordinanza divisionale

**ALL. 17 - COMPENDIO "B" - attribuzione delle proprietà sulla base dell'ORDINANZA del 16/08/2022**

Descrizione	Identificazione catastale Comune di BUCCHIANICO CATASTO FABBRICATI	Sup. catasta	Intestatari prima dell'approvazione del provvedimento divisionale	Identificazione catastale a seguito del azionamento	Sup. catasta le mq	Intestatari a seguito della ORDINANZA DIVISIONALE del 16/08/2022	Note
B.0.0 Bene comune non censibile	Fg. 28, p.lla 4122, sub 1	5	[REDACTED]	p.lla 4122 sub 4 p.lla 4122 sub 5 p.lla 4122 sub 5	[REDACTED]	[REDACTED]	parte comune a tutti i subalterni parte comune ai n. 3, 10 e 11 in servizio di passaggio carrabile parte comune ai n. 7, 8, 9
B.1 Abitazione	Fg. 28, p.lla 4122, sub 3	2	[REDACTED]	p.lla 4122, sub 3 ONE	[REDACTED]	[REDACTED]	
B.2 Annessi rustici	Fg. 28, p.lla 4122, sub 2	[REDACTED]	[REDACTED]	p.lla 4122, sub 11 TO piano terra p.lla 4122, sub 10 A ATTREZZI TO piano terra p.lla 4122, sub 9 A piano terra p.lla 4122, sub 8 TO piano terra p.lla 4122, sub 7 piano terra	[REDACTED]	[REDACTED]	
B.3.1 Terreno	Fg. 28, p.lla 43	4	[REDACTED]	p.lla 4190	26.466	[REDACTED]	in servizio di passaggio carrabile
	di cui - A 9.830 - B 18.070 - C 5.345 - D 12.700		[REDACTED]	p.lla 4191	19.479	[REDACTED]	in servizio di passaggio carrabile
B.3.2 Terreno	Fg. 28, p.lla 44	4	[REDACTED]	p.lla 44	450	[REDACTED]	in servizio di passaggio carrabile
	- uliveto		[REDACTED]			[REDACTED]	
B.3.3 Terreno	Fg. 28, p.lla 45	1	[REDACTED]	p.lla 4192	900	[REDACTED]	
	di cui - sem. arb. 816 - vigneto 204		[REDACTED]	p.lla 4193	120	[REDACTED]	
B.3.4 Terreno	Fg. 28, p.lla 46 AA AB	2	[REDACTED]	p.lla 46 AA AB	2.620	[REDACTED]	
	di cui - AA sem arb. 720 - AB vigneto 1.500		[REDACTED]	sem arb. 720 vigneto 1.500		[REDACTED]	
B.4.1 Terreno	Fg. 22, p.lla 82	6	[REDACTED]	p.lla 82	6.780	[REDACTED]	
	- sem. irriguo		[REDACTED]	irriguo		[REDACTED]	
B.4.2 Terreno	Fg. 22, p.lla 4022	5	[REDACTED]	p.lla 4022	55	[REDACTED]	
	- sem. irriguo		[REDACTED]	irriguo		[REDACTED]	
B.4.3 Terreno	Fg. 22, p.lla 4023	8	[REDACTED]	p.lla 4023	825	[REDACTED]	
	di cui - sem irriguo 802 - uliveto 23		[REDACTED]	irriguo 802 23		[REDACTED]	

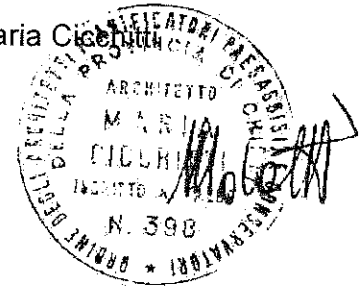


La sottoscritta, Consulente tecnico d'ufficio, con la presente relazione ritiene di aver assolto all'incarico conferito e resta a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Chieti, li 15/02/2024

Il C.T.U.

Arch. Maria Cicchitti



**Allegati**

- All.01 Verbale di inizio operazioni di C.T.U.;
- All.02 Tabelle tratte dalla Relazione definitiva 2021;
- All.03 Frazionamento Fg. 21 del 22/01/2024;
- All.04 Mappa Fg. 21 P.Ile 4130 4131 4133 4134 4082 4083 26 27 e Fg. 28 p.Ila 153;
- All.05 Mappa del Fg. 21 con indicata la posizione dei picchetti;
- All.06 Frazionamento Fg. 28 del 01/02/2024;
- All.07 Mappa Fg. 28 P.Ile 4122 44 46 4186 4187 4188 e 4189;
- All.08 Mappa del Fg. 28 con indicata la posizione dei picchetti;
- All.09 DOCFA n. del per la divisione della corte di pertinenza;
- All.10 DOCFA n. del per la divisione dell'azienda agricola;
- All.11 Elaborato planimetrico Fg. 21 p.Ila 4083;
- All.12 Elaborato planimetrico Fg. 28 p.Ila 4122;
- All.13 Visura per soggetto (██████████) del 26/12/2020 relativa alla situazione precedente all'Ordinanza divisionale;
- All.14 Visura per soggetto (██████████) del 13/02/2024 relativa alla situazione attuale;
- All.15 Compendio A Tabella attribuzione proprietà - Ordinanza del 16/08/2022;
- All.16 Compendio A Planimetria con rappresentazione grafica delle proprietà;
- All.17 Compendio B Tabella attribuzione proprietà - Ordinanza del 16/08/2022;
- All.18 Compendio B Planimetria con rappresentazione grafica delle proprietà.

