

ALLEGATO N. 9ASTE
GIUDIZIARIE
TRIBUNALE DI LANCIANO (CH)ASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIEASTE
GIUDIZIARIE**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**
PROCEDURA N 53/2021 R.G.E.

promosso da:

SIENA NPL 2018 S.R.L CONTRO *******Il Giudice dell'esecuzione immobiliare**
DOTT.SSA CHIARA D'ALFONSO**L'Esperto stimatore****Architetto Mauro Di Domenico**RELAZIONE PERITALE AGGIORNATA ED INTEGRATA CON REDAZIONE DI
NUOVO BANDO D'ASTA comprendente anche la liquidazione del
compendio pignorato nella PROCEDURA 22/2024**ALL.9 VERSIONE REDATTA IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PE LA
PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7.7.2008 (G.U. N.47 DEL 25.2.2008)**Il presente documento è correlato ai seguenti elaborati peritali precedentemente già prodotti:

1. Relazione di stima e consulenza tecnica del 21/06/2022;
2. Integrazione n.1 del 25/10/2022 per la determinazione del congruo canone locativo + risposta a note critiche;
3. Integrazione n.2 del 22/04/2023 per nuovo incarico con riferimento ai lotti pignorati il 19/10/2022.
4. Integrazione n.3 del 14/08/2023 in risposta a quanto disposto dal giudice in data 15/05/2023

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-

e-mail: architettoddm@yahoo.com

cell.:3281037684

1



28 Ottobre 2024

RELAZIONE DI STIMA E CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PREMESSA	3
RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLE PRECEDENTI FASI PERITALI EL LORO SINTESI	
FASI E OPERAZIONI PERITALI	5
INTEGRAZIONI ALLE RISPOSTE AI QUESITI DEL PRIMO GRUPPO POSTI A L CTU IN RELAZIONE AI NUOVI BENI PIGNORATI IL 07/05/2024 PROCEDURA 22/2024 RIUNITA ALLA PRESENTE R.E. 53/2021	6
CORRISPONDENZA TRA BENI PIGNORATI E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE	4
QUESITO N.1 DEL SECONDO GRUPPO: IDENTIFICAZIONE DEL BENE OGGETTO DI PIGNORAMENTO.....	10
QUESITO N.2 DEL SECONDO GRUPPO: DESCRIZIONE SOMMARIA DEL BENE	12
QUESITO N.3 DEL SECONDO GRUPPO: ANNO DI COSTRUZIONE	13
QUESITO N.4 DEL SECONDO GRUPPO: DIFFORMITA' URBANISTICA	14
QUESITO N.5 DEL SECONDO GRUPPO: CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA	14
QUESITO N.6 DEL SECONDO GRUPPO: IDENTIFICAZIONI CATASTALI	14
QUESITO N.7 DEL SECONDO GRUPPO: ISPEZIONE IPOTECARIA SU ACCERTAMENTO PROPRIETA'	15
QUESITO N.8 DEL SECONDO GRUPPO: PROVENIENZA DEI BENI IMMOBILI	17
QUESITO N.9 DEL SECONDO GRUPPO: VALORE DELL'ULTERIORE UNITÀ PIGNORATA E VALORE COMPLESSIVO DEL COMPENDIO DI VENDITA FINALE IMMOBILI PIGNORATI	17
Vf =VALORE FINALE	
QUESITO N.10 DEL SECONDO GRUPPO: FORMAZIONE DEI LOTTI E SCHEDA RIASSUNTIVA	18
QUESITO N.13 DEL SECONDO GRUPPO: DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA E PLANIMETRIE DEGLI IMMOBILI	21
QUESITO N.14 DEL SECONDO GRUPPO: IN ALLEGATO 8 DESCRIZ. PER PUBBLICAZ.	40
QUESITO N.15 DEL SECONDO GRUPPO: IN ALLEGATO 9 PERIZIA EPURATA PRIVACY	40
QUESITO N.16 DEL SECONDO GRUPPO: IN ALLEGATO 10	40
CONCLUSIONI	40
ALLEGATI ELENCO	41



TRIBUNALE DI LANCIANO (CH) -SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N 53/2021 R.G.E.

promosso da:

SIENA NPL 2018 S.R.L. CONTRO *****

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RICHIESTA AL SOTTOSCRITTO DAL GIUDICE ESECUTORE DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO IN UDIENZA DEL 16/07/2024 IN LANCIANO (CH).

PREMESSA

Il sottoscritto Architetto Mauro Di Domenico residente in Castel Frentano (CH) in via San Rocco n.70, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Foggia al n° 912 di posizione ed iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Lanciano (CH) al n. 66, in data 16/07/2024 è stato nominato dal G.E. con verbale di udienza per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G. 22/2024 poi riunita alla R.G. 53/2021 disponendo al sottoscritto di produrre una relazione peritale integrata con redazione di nuovo bando d'asta che preveda la liquidazione del compendio pignorato nella R.G.22/2024;

L'AREA oggetto della presente integrazione è identificata al NCT del Comune di Lanciano (CH) con il seguente identificativo catastale: Foglio 24 P.IIa 699 SUB 6

Tanto premesso, il sottoscritto CTU, relaziona quanto segue

RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLE PRECEDENTI FASI PERITALI E LORO SINTESI

1. Il sottoscritto, Architetto Mauro Di Domenico con Decreto di sostituzione Perito del 07 Aprile 2022 fu nominato CTU esperto stimatore per il procedimento di esecuzione immobiliare promosso da Siena NPL 2018 S.R.L , contro *****;
2. Il sottoscritto CTU accettò l'incarico conferitogli al punto 1 in data 15 Aprile 2022;
3. Nella Relazione di stima, riportante la data del 21 Giugno 2022, depositata su portale telematico In data 22 Giugno 2022, risultavano oggetto di stima i seguenti beni Pignorati, come da certificazione notarile del 10 dicembre 2021 Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone:

	Particelle Pignorate e oggetto di stima	
Particelle Pignorate	Foglio 24 P.IIa 699 Sub 7	Foglio 24 P.IIa 699 Sub 8
	Conclusione Peritale	
	lotto di vendita n.1	Lotto di vendita n.2
A) Importo stimato	€. 125.387,18	€. 299.826,73

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-

e-mail: architettoddm@yahoo.com

cell.:3281037684

4. Il 12 Luglio 2022 la Siena NPL 218 srl, espone le sue Osservazioni critiche alla CTU chiedendo la riduzione del valore di mercato per assenza della garanzia per i vizi e chiedendomi chiarimenti in merito nell'udienza del 20 settembre 2022;
5. Il 20 settembre 2022 con verbale d'udienza il Giudice dispose al sottoscritto CTU di integrare la relazione peritale al punto 11 con determinazione del congruo canone locativo rispondendo alle osservazioni mosse con note critiche del precedente. In questa fase fu concesso, al precedente, rinvio per consentire l'ultimazione delle attività relative al pignoramento su particelle 703,704 Foglio 24;
6. Il 25 Ottobre 2022, il sottoscritto redige una *Integrazione alla Relazione di Stima* ottemperando a quanto disposto dal Giudice nell'udienza del 20 Settembre 2022:

	Lotto di vendita n.1	Lotto di vendita n.2
Particelle Pignorate	Foglio 24 P.IIa 699 Sub 7	Foglio 24 P.IIa 699 Sub 8
B) Importo stimato e corretto con integrazione	€. 100.000,00	€. 240.000,00

7. Il 07 Febbraio 2023 con verbale d'udienza il Giudice ha disposto che il sottoscritto Arch. Di Domenico Mauro provvedesse, a seguito dell' integrazione di pignoramento, alla redazione di un nuovo elaborato peritale con riferimento ai lotti pignorati il 19 Ottobre 2022
8. Il 22 Aprile 2023 il sottoscritto redige l' integrazione di perizia in cui, risultavano oggetto di stima ulteriori beni Pignorati, come da certificazione notarile del 02 e 11 Novembre 2022 Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone;
Pertanto il compendio Pignorato alla data della Perizia del 22 aprile 2023 era il seguente:

Particelle Pignorate e oggetto di stima al 22 Aprile 2023					
	NCEU		NCT		
Particelle Pignorate	Foglio 24 P.IIa 699 Sub 7	Foglio 24 P.IIa 699 Sub 8	Foglio 24 P.IIa 703	Foglio 24 P.IIa 704	Foglio 24 P.IIa 3515

Conclusione Peritale al 22 Aprile 2023		
	Lotto di vendita n.1	Lotto di vendita n.2
Particelle Pignorate	Foglio 24 P.IIa 699 Sub 7 + ½ (P.IIe 703-704-3515)	Foglio 24 P.IIa 699 Sub 8 + ½ (P.IIe 703-704-3515)
C) Importo stimato e corretto con integrazione	€. 101.000,00	€. 241.000,00

9. Il 15 Maggio 2023 il Giudice chiede al sottoscritto di procedere alla variazione catastale dell'area esterna ai lotti, accatastando la stessa come bene comune non censibile, annettendolo ai due lotti che su di esso avranno proporzionale diritto;

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-

e-mail: architettoddm@yahoo.com

cell.:3281037684

4

10. Il 14 Agosto 2023 il sottoscritto risponde al Giudice sull'impossibilità di procedere a quanto disposto in data 15 Maggio 2023;
11. Il 26 settembre 2023 con Verbale d'udienza si dispone la vendita in unico lotto;

al 26 settembre 2023	
LOTTO DI VENDITA UNICO	
Particelle Pignorate	Foglio 24 P.IIa 699 Sub 7, sub 8 + P.IIe 703-704-3515
A) Importo stimato e corretto con integrazione	€. 342.000,00 (trecentoquarantaduemilaeuro/00)

12. Il 16 Luglio 2024 con verbale di udienza il Giudice nomina il sottoscritto per la stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva R.G. 22/2024 poi riunita alla presente disponendo al sottoscritto di produrre una relazione peritale integrata con redazione di nuovo bando d'asta che preveda la liquidazione del compendio pignorato nella R.G.22/2024;

Nuova Particella Pignorata e oggetto di stima
Foglio 24 P.IIa 699 Sub 6 ½ dei diritti di proprietà

come da certificazione notarile del 29 Maggio 2024 Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone;

Pertanto il compendio Pignorato alla data della presente integrazione di Perizia e IN UNICO LOTTO DI VENDITA è il seguente:

al 26 settembre 2024	
LOTTO DI VENDITA UNICO	
Particelle Pignorate	Foglio 24 P.IIa 699 Sub 6, Sub 7, sub 8 + P.IIe 703-704-3515

FASI E OPERAZIONI PERITALI

Lo svolgimento dell'incarico si è articolato nelle fasi di seguito riportate.

- **In data 16 Luglio 2024** da parte dell'ill.mo Giudice Dott.ssa Chiara D'Alfonso è stato disposto che il sottoscritto Arch. Di Domenico Mauro provvedesse alla integrazione dell'elaborato peritale con riferimento ai lotti pignorati nella R.G.22/2024 unita alla presente R.G.E. 53/2021;
- **Non ho ritenuto necessario eseguire accessi e rilievi fotografici dell'area essendo la stessa ormai già di mia conoscenza per rilievi ed accessi eseguiti nelle precedenti perizie del medesimo procedimento;**
- **in data 14/10/2024** il sottoscritto ha chiesto ed ottenuto proroga per il deposito della presente integrazione.

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-
e-mail: architettoddm@yahoo.com
cell.:3281037684

5

Durante l'espletamento dell'incarico lo scrivente ha eseguito accesso presso il (Sister) portale telematico dell'Agenzia delle Entrate di Chieti -Ufficio territorio- per estrarre copia della documentazione catastale.

**INTEGRAZIONE e CONSEGUENTI MODIFICHE ALLE RISPOSTE
AI QUESITI POSTI DAL G.E. IN RELAZIONE AI NUOVI BENI
PIGNORATI con verbale del 07/05/2024 Rep.300 notificato da
Uff. giudiz. Tribunale di Lanciano.**

Il CTU Esperto stimatore, esaminati gli atti ed i documenti di causa, sulla scorta degli accertamenti già eseguiti nella fase peritale inerente la Perizia estimativa da me eseguita in data 21 Giugno 2022 e dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica integrativa.

Controllo della completezza documentale:

CORRISPONDENZA TRA BENE PIGNORATO E TITOLARITA' IN CAPO AL DEBITORE

Il sottoscritto Esperto Stimatore ha preliminarmente verificato la corrispondenza tra bene pignorato e la titolarità in capo al debitore, esaminando la presenza della certificazione notarile sostitutiva del 29 Maggio 2024 **(ALLEGATO 1)**, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari per il ventennio anteriore alla data del pignoramento.

Suddetto bene censito nel Catasto Fabbricati del Comune di Lanciano (CH) è individuabile nel Foglio 24 P.IIa 699 sub 6 ed è intestato per ½ della nuda proprietà al debitore ***** , nato a Lanciano (CH) il 07/12/1981, C.Fisc.: , tutto come indicato nella sopra citata certificazione notarile:

Si riportano di seguito l'estratto di mappa catastale ed un suo stralcio con l'individuazione della particella oggetto della presente integrazione peritale di stima e lo stralcio della sua visura storica catastale:



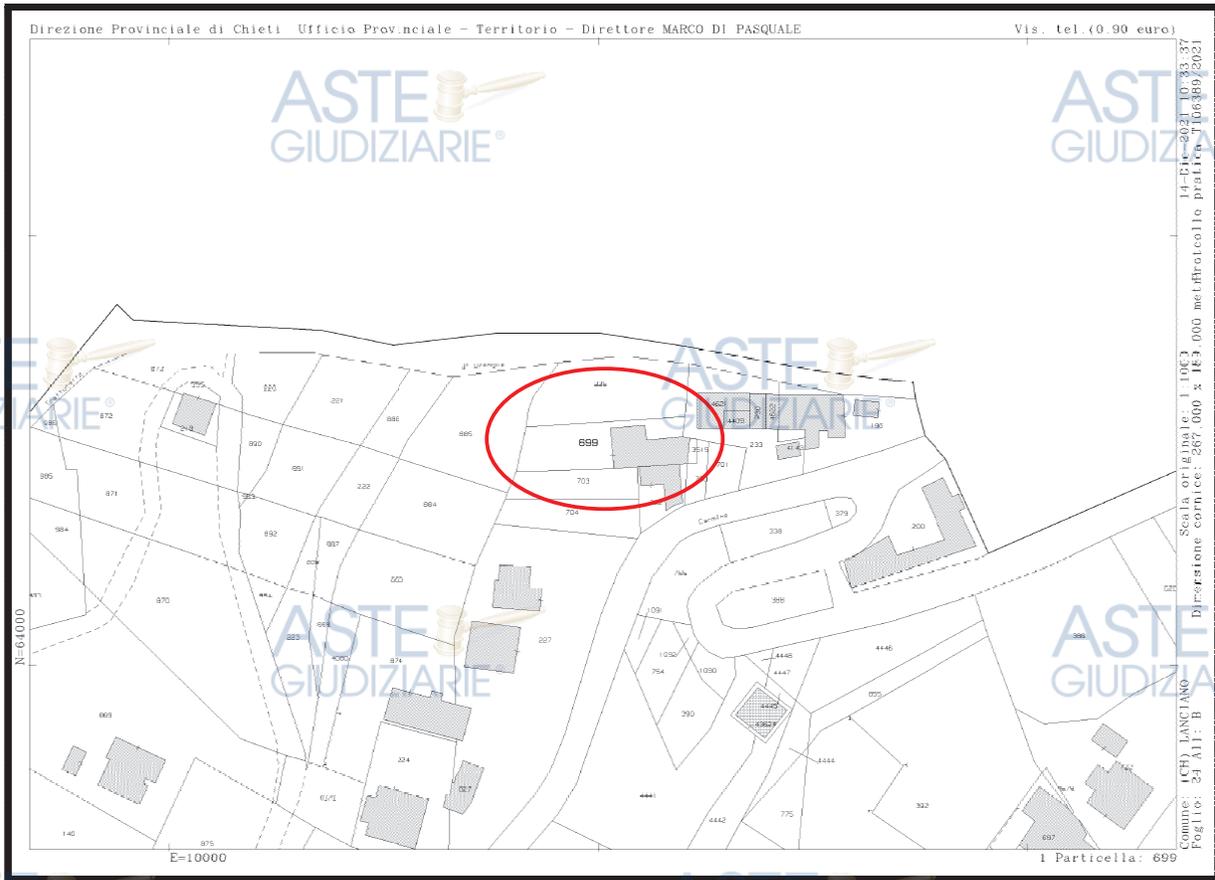


Fig.1 Estratto del Foglio di mappa Foglio 24 P.IIa 699

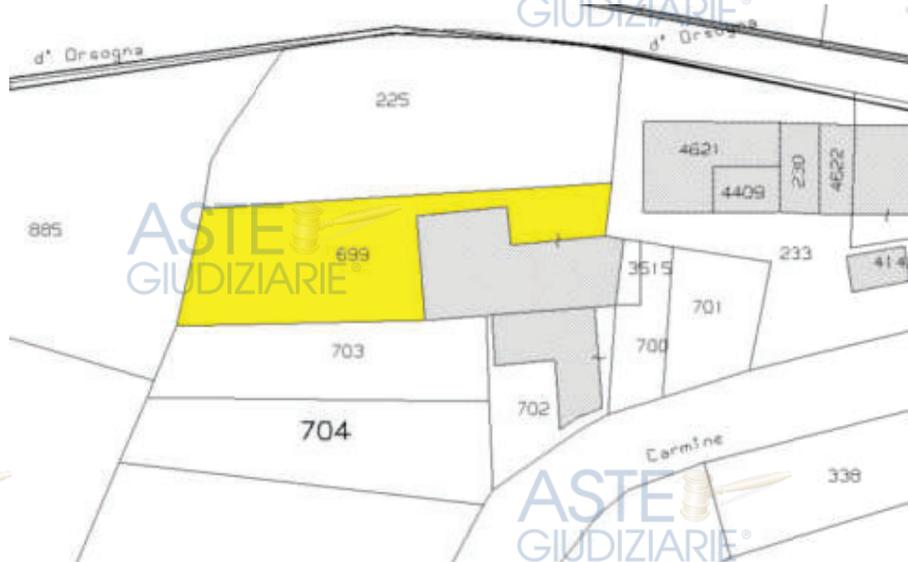


Fig.2 stralcio dell'estratto del Foglio di mappa con in evidenza l'area oggetto della presente integrazione di stima

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-

e-mail: architettoddm@yahoo.com

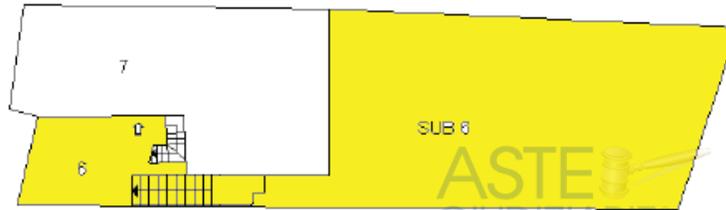
cell.:3281037684

7

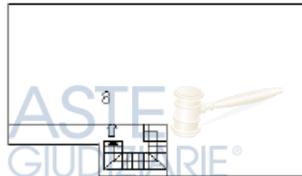


Fig.3 stralcio dell'Elaborato planimetrico catastale con individuazione dell'area di corte distinta con il subalterno 6

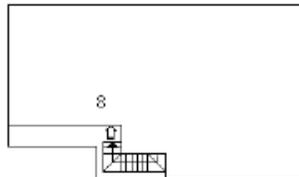
ASTE GIUDIZIARIE® PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO INTERRATO



Fig.3 Stralcio della Visura storica Catastale Foglio 24 P.IIa 699 sub 6



Data: 25/10/2024
Ora: 09:55:15
Numero Pratica: T54611/2024
Pag: 1 - Segue

Catasto fabbricati

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati dall'impianto meccanografico al 25/10/2024



Immobile di catasto fabbricati



Causali di aggiornamento ed annotazioni

Informazioni riportate negli atti del catasto al 25/10/2024

Dati identificativi: Comune di LANCIANO (E435) (CH)

Foglio 24 Particella 699 Subalterno 6

Bene comune non censibile - Partita speciale A

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di LANCIANO (E435) (CH)

Foglio 24 Particella 699

Indirizzo: CONTRADA SANTA MARIA DEI MESI n. 52 Piano T

> Dati identificativi

📅 dal 13/02/1998 al 15/01/2007

Immobile predecessore

Comune di LANCIANO (E435) (CH)

Foglio 24 Particella 699 Subalterno 3

Foglio 24 Particella 699 Subalterno 5

VARIAZIONE del 13/02/1998 in atti dal 13/02/1998
FUS. AMPL. DITTE DIVERSE (n. D00775.1/1998)

Per ulteriori variazioni richiedere le visure storiche
dei seguenti immobili soppressi, originari del
precedente:

Comune: LANCIANO (E435) (CH)

Foglio 24 Particella 699 Subalterno 3

Foglio 24 Particella 699 Subalterno 5

Foglio 24 Particella 699 Subalterno 3- Foglio 24
Particella 699 Subalterno 5

📅 dal 15/01/2007

Immobile attuale

Comune di LANCIANO (E435) (CH)

Foglio 24 Particella 699 Subalterno 6

CONTRADA SANTA MARIA DEI MESI n. 52 Piano T

Bene comune non censibile - Partita speciale A

DIVISIONE del 15/01/2007 Pratica n. CH0007480 in
atti dal 15/01/2007 DIVISIONE (n. 401.1/2007)

Si rimanda all'(ALLEGATO N 2) per l'intera documentazione catastale integrativa.

Integrazione al Quesito n. 1 del secondo gruppo – “ *Provveda l’esperto all’identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all’esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento* ”

A seguito del pignoramento del 07/05/2024 il Subalterno 6 della particella 699 , pur se già dichiarato bene comune non censibile ai sub 7 e 8, si unisce in modo espreso ai beni descritti nelle precedenti relazioni peritali di stima distinti catastalmente con Foglio 24 P.IIa 699 sub 7 e sub 8 e Particelle 703,704 e 3515 del medesimo Foglio di mappa.

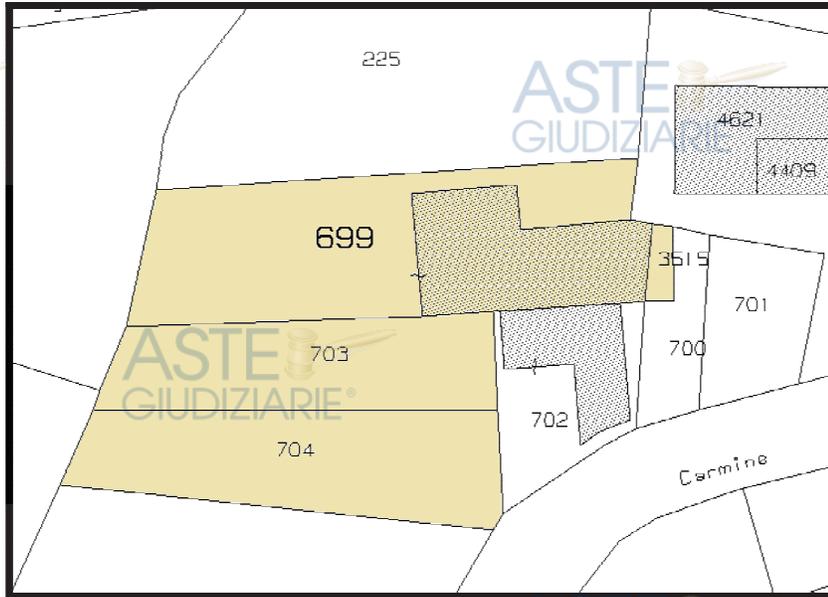


Fig.6

Individuazione del compendio immobiliare e delle aree esterne, ora oggetto dell’Espropriazione immobiliare 53/2021

Confini

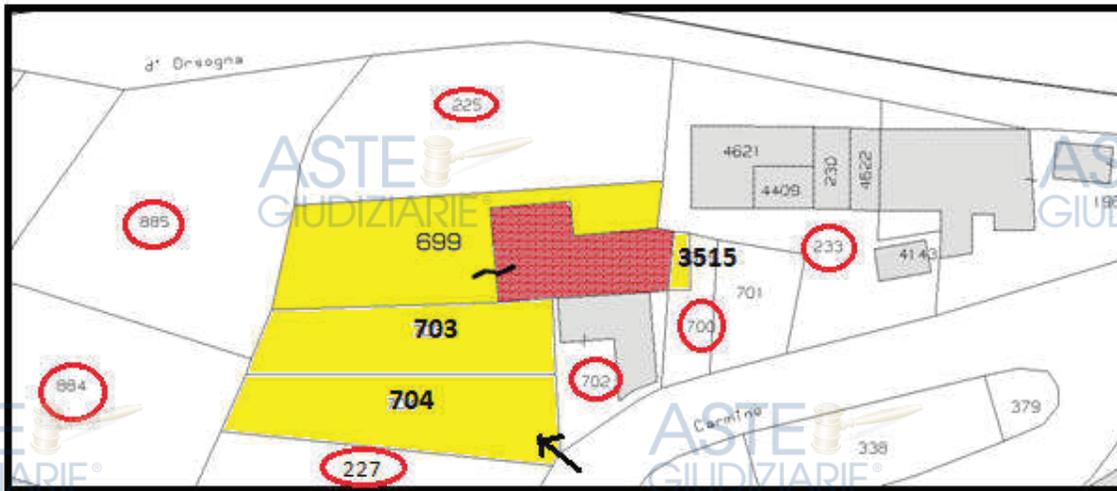


Fig.7



Le unità immobiliari che costituiscono l'intero fabbricato (Particella 699, sub. 7 e 8) comprensivo della sua corte comune (Particella 699, sub 6), e delle particelle al Catasto Terreni (Part. 703, 704 e 3515) anch'esse facenti parte del compendio immobiliare in perizia confinano come di seguito descritto:

- La Particella 704 confina a sud con la particella 227 (intestata ad altra Ditta);
- Le Particelle 704 (per intero) e la particella 703 (in parte) confinano ad Ovest con la Particella 884 (intestata ad altra Ditta);
- Le Particelle 703 (in parte) e la particella 699 (per intero) confinano ad Ovest con la Particella 885 (intestata ad altra Ditta);
- La particella 699 (quasi totalmente) confina a Nord con la particella 225 (intestata ad altra Ditta);
- La Particella 3515 (per intero) e la particella 699 (in piccola parte) confinano a Nord con la particella 233 (intestata ad altra Ditta);
- La Particella 3515 confina a Est ed a Sud con la particella 700 (intestata ad altra Ditta);
- La Particella 703 e la Particella 704 confinano per intero ad est con la Particella 702 (intestata ad altra Ditta);

Premesso che le Particelle P.Illa 703 e 704 sono necessarie a garantire gli ingressi alle unità abitative della particella 699 in modo autonomo e direttamente dalla viabilità principale, e che la Particella 3515 (residuo) di precedenti frazionamenti risulta un'area di pertinenza che permette di garantire future manutenzioni al contiguo prospetto, e infine che il subalterno 6 ora espressamente inserito nel compendio risulta bene comune non censibile ai subalterni 7 e 8 ,

si ottempera a quanto disposto dal G.E. con Verbale d'udienza del 26 settembre 2023 ordinando la vendita per l'intero in unico lotto

Lotto unico Distinto dai seguenti identificativi catastali NCEU Foglio 24 P.Illa 699 sub 7, sub 8 + sub 6 bcnc, e NCT particelle 3515, 703 e 704.

Integrazione al Quesito n. 2 del secondo gruppo

“Provveda l’esperto 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”

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI OGGETTO DELLA PRESENTE PERIZIA INTEGRATIVA

Il bene oggetto della presente perizia integrativa è la corte esterna, IDENTIFICATA CON IL SUBALTERNO 6 bene comune non censibile, da cui hanno accesso diretto le unità immobiliari distinte con i sub 7 e sub 8 . A suddetta corte si giunge dalla viabilità principale (Strada Provinciale 64) attraversando le Particelle 704 e 703

- è recintata;
- è attualmente in parte pavimentata da un battuto cementizio in stato di fatiscenza e in parte destinata a giardino
- si articola su 2 livelli raccordati tra loro con scale esterne

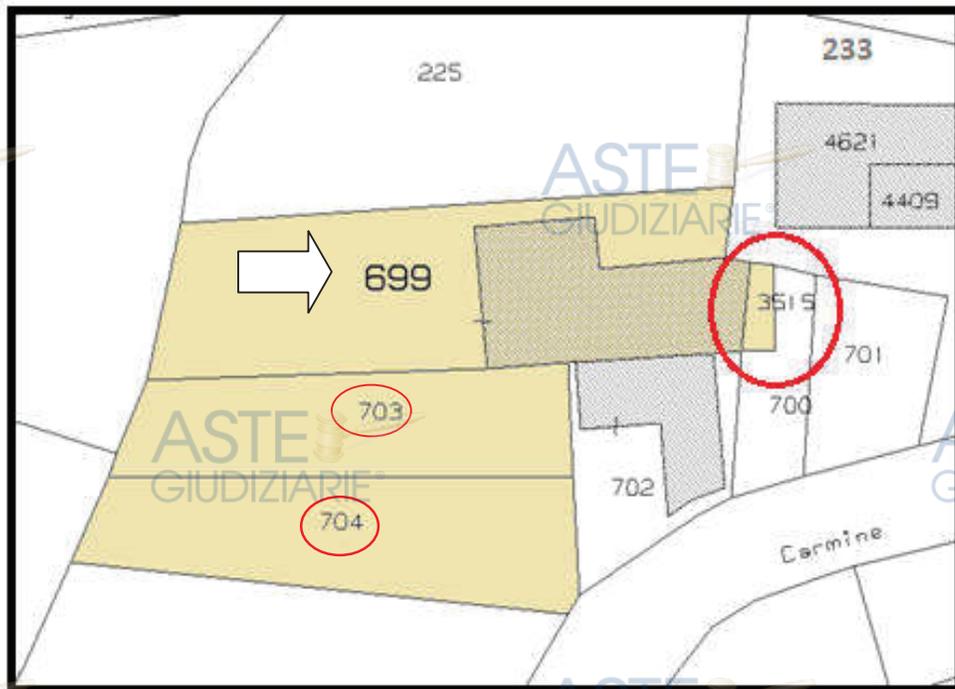
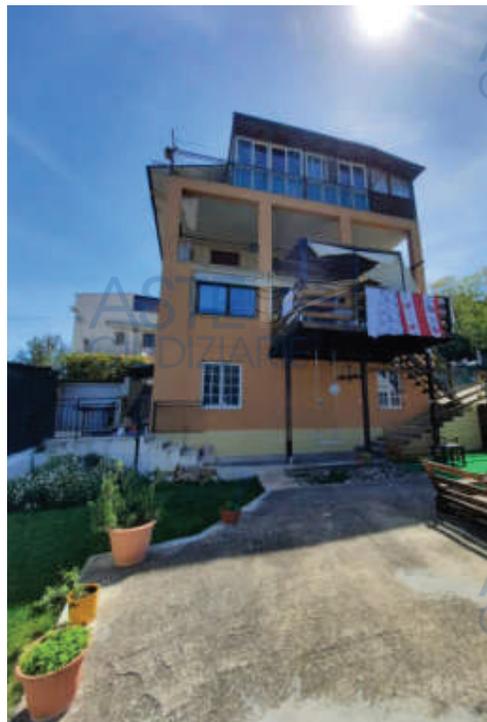
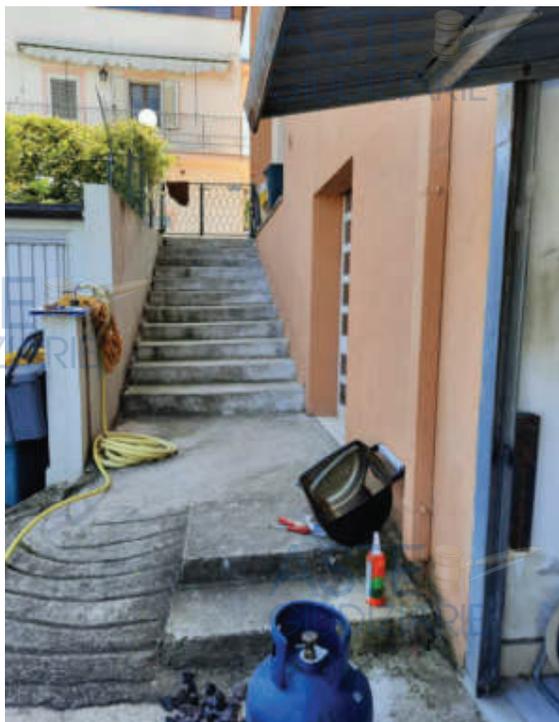


Fig.8

Di seguito si riporta un breve rilievo fotografico dell' area di corte oggetto della presente relazione



In merito alle caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 per la verifica della possibilità che la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A,

ai fini IVA, ai sensi dell'art. 2, co. 3, lettera c) del D.P.R. n. 633/72, non sono considerate cessioni di beni quelle che hanno per oggetto "terreni non suscettibili di utilizzazione edificatoria a norma delle vigenti disposizioni" mentre, in tutti gli altri casi, la cessione è soggetta a IVA (al 22%) pertanto **considerando gli immobili oggetto della presente relazione tecnica, la cessione degli stessi deve avvenire in regime di esenzione da IVA.**

Integrazione al Quesito n. 3 del secondo gruppo

Provveda l'esperto 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;

Per La corte oggetto della presente integrazione di perizia di stima: NULLA DA INTEGRARE

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-

e-mail: architettoddm@yahoo.com

cell.:3281037684

13

Integrazione al Quesito n. 4 del secondo gruppo

Provveda l'esperto 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;

Per La corte oggetto della presente integrazione di perizia di stima: NULLA DA INTEGRARE

Integrazione al Quesito n. 5 del secondo gruppo

Provveda l'esperto ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985

Per La corte oggetto della presente integrazione di perizia di stima: NULLA DA INTEGRARE

Integrazione al Quesito n. 6 del secondo gruppo

Provveda l'esperto 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;

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-

e-mail: architettoddm@yahoo.com

cell.:3281037684

14

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione integrativa risulta rappresentata al N.C.E.U. del Comune di Lanciano (CH) come di seguito:

NCEU Foglio 24 P.IIa 699 sub 6, bene comune non censibile ai sub, 7 e sub 8 in C.da Santa Maria Dei Mesi e costituisce la corte esterna di pertinenza al fabbricato identificato a NCEU con P.IIa 699 sub 7 e sub 8

I dati catastali dell'unità immobiliare pignorata corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento.



Fig 11 stralcio dell'estratto del Foglio di mappa n.24 e individuazione dell'intero compendio immobiliare costituito dalle particelle catastali n.699 sub 7, sub 8, sub 6 e P.IIe 703-704 e 3515

Integrazione al Quesito n. 7 del secondo gruppo

Provveda l'esperto ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita 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;

premettendo che

- l' Atto di Notifica del Pignoramento risale alla data del 07/05/2024; **Allegato n. 3**
- l'atto di pignoramento sopra citato fa riferimento al subalterno 6 BCNC ai sub 7 e 8
- La particella 699 sub 6 esiste come bene comune non censibile sin dal 15 Gennaio 2007
- Gli immobili predecessori erano il sub 3 e il sub 5 poi soppressi a favore dei Subalterni 6, 7 e 8 Con Divisione del 15/01/2007 Pratica n.CH0007480 DIVISIONE N.401.1/2007;
- il sig. ***** (esecutato) è pervenuto in possesso dell'intero fabbricato (all'epoca individuato con sub 3 e sub 5) in due distinti periodi, per la quota di ½ in virtù di trasferimento di immobile subastato del Tribunale di Lanciano in data 04/03/2003 rep. 53 registrato a Lanciano (CH) in data 28/04/2003 al n.377 serie IV e per la restante quota di ½ in virtù di decreto di Trasferimento del Tribunale di Lanciano (CH) in data 09/08/2006 rep. 674, registrato a Lanciano (CH) in data 14 Agosto 2006 al n. 774 serie IV, trascritto a Chieti il 10 Agosto 2006 al n.13831 R.P. ; **Allegato n. 4**
- Successivamente, con Atto di Donazione repertorio 66562 Racc.15293 del 20 Luglio 2012 Notaio Sorrentini in Lanciano (CH) Il Sig. ***** donava alla mamma *****l'usufrutto per il subalterno 7 e il subalterno 8, mentre con medesimo atto donava alla sorella ***** la nuda proprietà del subalterno 8. **Allegato n. 5**

Di seguito ho esaminato nello specifico le trascrizioni per il subalterno 7 e 8 (generanti il sub 6) e metto in evidenza la Trascrizione del 17/02/2017 – Registro Particolare 2057 Registro Generale 2711domanda Giudiziale – Revoca Atti soggetti a trascrizioni- di cui ne riporto gli aspetti esplicativi dichiarati:

Nota di trascrizione
 Registro generale n. 2711
 Registro particolare n. 2057 Presentazione n. 67 del 17/02/2017

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

CON DETTO ATTO SI CHIEDE, TRA L'ALTRO, DI REVOCARE E DICHIARARE INEFFICACE NEI CONFRONTI DELLA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA S.P.A. -AI SENSI E PER GLI EFFETTI DI CUI ALL'ART. 2901 C.C. L'ATTO DEL 20/07/2012 PER NOTAR GIUSEPPE SORRENTINI DI LANCIANO, REP. N. 66562 / RACC. N. 15293, TRASCritto IL 17/08/2012 AL N. 14600 R.G. ED AL N. 11486 R.P. NONCHE' AL N. 14601 R.G. ED AL N. 11487 R.P. CON IL QUALE [REDACTED] HA DONATO: A) [REDACTED] L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO ED [REDACTED] LA NUDA PROPRIETA' DELL'IMMOBILE DESCRITTO ALL'U.N. 1 DELLA PRESENTE; B) [REDACTED] L'USUFRUTTO GENERALE VITALIZIO DELL'IMMOBILE DESCRITTO ALL'U.N. 2 DELLA PRESENTE. IL TUTTO AI SENSI DEL SUCCITATO ATTO, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO.



Pertanto alla luce di quanto sopra accertato considerando che il Sig. ***** è di fatto proprietario dell'intero fabbricato nel periodo antecedente la costituzione del subalterno 6 (15/01/2007) e considerando che successivamente l'unico strumento traslativo è la donazione del 2012 per la quale ne è stata richiesta la revoca e dichiarazione di inefficacia e infine, considerando che il subalterno 6, BENE COMUNE NON CENSIBILE ai sub 7 e sub 8 non ha autonomia funzionale e che lo stesso risulta graficamente graffato alla particella 699 del Foglio 24

Si può accertare che all'atto di notifica l'immobile al subalterno 6, risulta BCNC ai sub 7 e 8 la cui proprietà nel periodo antecedente, per effetto dei decreti di trasferimento del 2003 e del 2006 era in capo al *****.

Integrazione al Quesito n. 8 del secondo gruppo

Provveda l'esperto 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;

Si rimanda alle esaustive relazioni notarili

Integrazioni al Quesito n. 9 del secondo gruppo

Provveda l'esperto 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;

I beni comuni non censibili non possiedono autonoma capacità reddituale (ed è questa la ragione che sta alla base della loro speciale disciplina, tanto è vero che, ad esempio, la Circolare dell'Agenda del Territorio n. 3 del 10 agosto 2010, prot. 42436 ha ritenuto che essi non siano soggetti alla disciplina sulla conformità catastale prevista dal d.l. 31 maggio 2010, n. 78, convertito con l. 30 luglio 2010, n. 122).

La conseguenza di questo è che, non possono essere identificati come beni autonomi, per i quali si possa definire un valore economico di mercato

Il sottoscritto comunque ha sin dalle precedenti stime sempre considerato implicito il coinvolgimento del Bene comune non censibile e lo stesso è già stato implicitamente considerato nella valutazione degli importi stimati che pertanto restano invariati

Pertanto precisando che il trasferimento dell'immobile comporterà il trasferimento della comproprietà indivisa del BCNC, ribadisco e confermo quanto segue

al 28 Ottobre 2024	
	LOTTO DI VENDITA UNICO
Particelle Pignorate	Foglio 24 P.IIa 699 Sub 6, Sub 7, sub 8 + P.IIe 703-704-3515
A) Importo stimato e corretto con integrazione	V.F. € 342.000,00 (trecentoquarantaduemilaeuro/00)

Integrazione al Quesito n. 10 del secondo gruppo

Provveda l'esperto 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;

Considerando che Il 26 settembre 2023, il Giudice esecutivo, con Verbale d'udienza ha disposto la vendita in unico lotto, **riproduco di seguito la scheda riassuntiva con i dati caratteristici dell'immobile oggetto di stima aggiornati alle nuove particelle espropriate e alla presente perizia estimativa.**

Lotto di Vendita UNICO aggiornato alla presente Perizia

€ 342.000,00 (TRECENTOQUARANTADUEMILA/00euro).



LOTTO DI VENDITA UNICO



SI PRODUCE DI SEGUITO LA SCHEDA RIASSUNTIVA AGGIORNATA CON I DATI CARATTERISTICI DELL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA.

Il compendio immobiliare, tutto inserito nel medesimo Foglio n.24 di mappa catastale, è costituito da un fabbricato costituito da due unità abitative con annessa corte esterna.

Gli identificativi catastali delle unità immobiliari inserite nell'unico lotto di vendita sono:

Foglio 24 P.IIa 699, subalterni 6, 7 e 8 e P.IIe 703,704 e 3515

- La prima unità immobiliare facente parte dell'intero fabbricato è censita al Catasto Urbano di Lanciano (CH) in C.da Santa Maria dei Mesi n.52 , distinta a NCEU con Foglio 24 P.IIa 699 sub 7, Piano terreno, categoria A/2, classe 1, consistenza 7 vani, superficie catastale totale 134 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 134 mq rendita Euro 433,82. P.S. Questo bene è occupato da terzi.

Ubicazione:	Lanciano (CH), C.da santa Maria Dei Mesi 52
Tipologia	Appartamento sito al piano terreno, composto da sala/soggiorno, cucina, 2 camera, 2 locali wc, 1 ingresso, disimpegno e 1 ripostiglio
Superficie Commerciale	134 m ²
Identificativi Catastali	NCEU Foglio 24, Part.699, Sub 7

- La seconda Unità immobiliare facente parte dell'intero fabbricato è censita al Catasto Urbano di Lanciano (CH) in C.da Santa Maria dei Mesi n.52 , distinta a NCEU con Foglio 24 P.IIa 699 sub 8, Piano interrato, Primo e secondo categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, superficie catastale totale 268 mq, superficie catastale escluso aree scoperte 257 mq rendita Euro 795,34.

Ubicazione:	Lanciano (CH), C.da Santa Maria Dei Mesi 52
Tipologia	Appartamento sito al piano primo e secondo, compreso l'interrato di pertinenza. E' composto al piano interrato da una cantina e una legnaia, al piano primo si trovano oltre all'ingresso, tre camere un bagno una cucina e una terrazza , al piano secondo raggiungibile anche con scala esterna oltre a quella interna di collegamento vi sono una sala/soggiorno, la cucina, 1 bagno 1 camera ed una terrazza.
Superficie Commerciale	253,54 m ²

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-

e-mail: architettoddm@yahoo.com

cell.:3281037684

19



Identificativi Catastali	NCEU Foglio 24, Part.699, Sub 8
--------------------------	---------------------------------

- Fanno parte del lotto di vendita anche le seguenti particelle aventi ancora destinazione agricola ma di fatto urbanizzate, esse non hanno alcuna possibilità edificatoria e garantiscono, la possibilità di accedere direttamente dalla viabilità principale, permettendo un utilizzo indipendente del fabbricato;

NCT

<u>Foglio</u>	<u>Particella</u>	<u>destinazione</u>	<u>Superficie mq</u>	<u>Reddito Dominicale</u>
24	703	Semin Arboreo	210	0,43
24	704	Semin Arboreo	250	0,52
24	3515	Semin Arboreo	15	0,03

al 28 Ottobre 2024	
LOTTO DI VENDITA UNICO	
Particelle Pignorate	Foglio 24 P.IIa 699 Sub 6, Sub 7, sub 8 + P.IIe 703-704-3515
A) Importo stimato e corretto con integrazione	V.F. €. 342.000,00 (trecentoquarantaduemilaeuro/00)



Integrazione al Quesito n. 13 del secondo gruppo

Provveda l'esperto ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Gli immobili oggetto della presente perizia sono particelle di terreni 703, 704 e 3515 e la Particella 699 con i suoi subalterni 6,7 e 8.

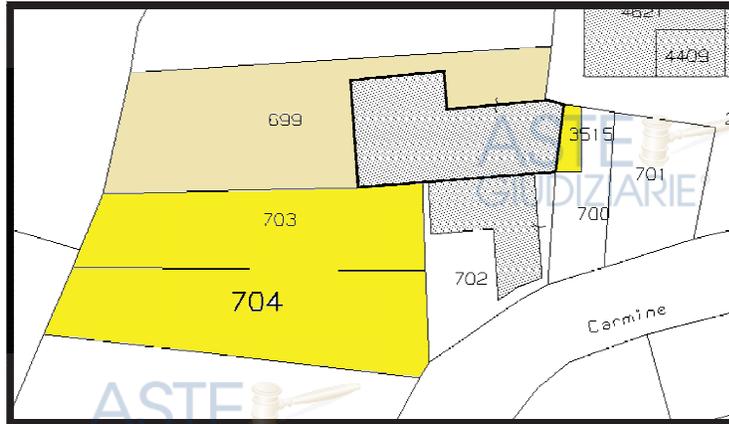
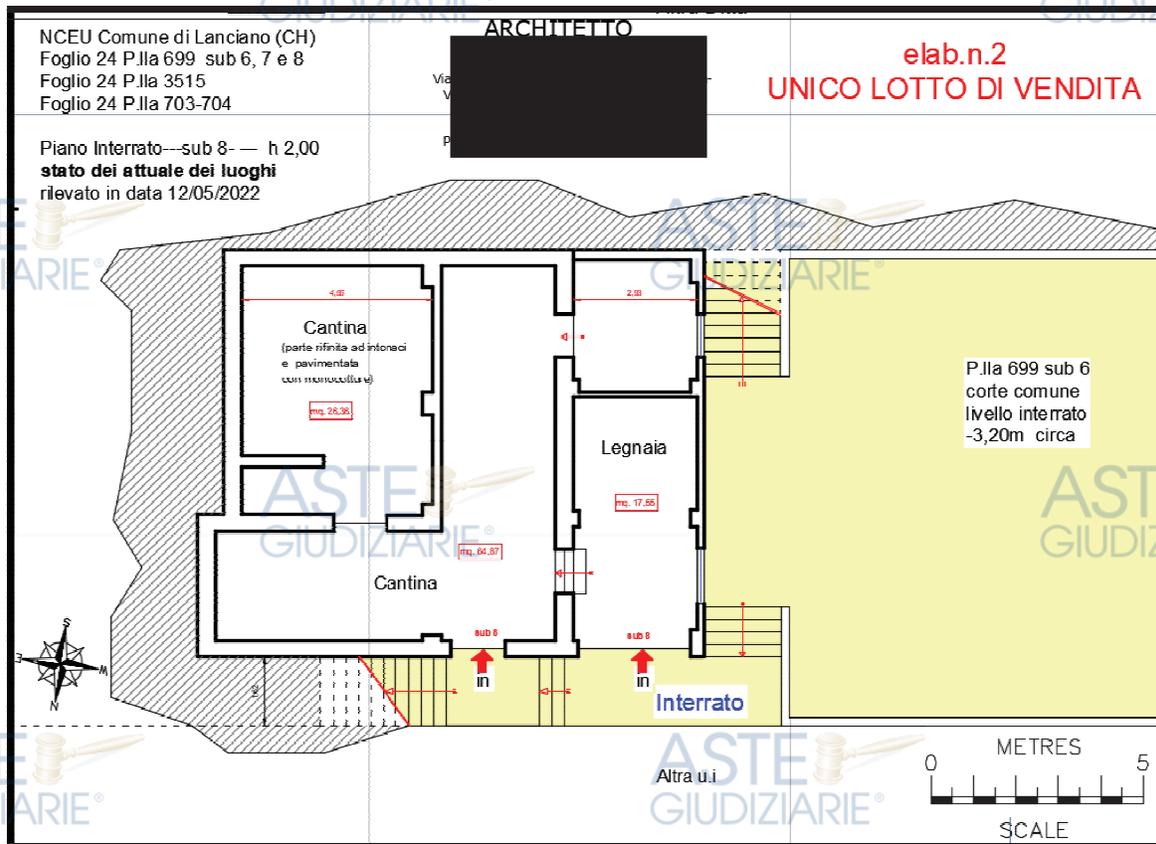
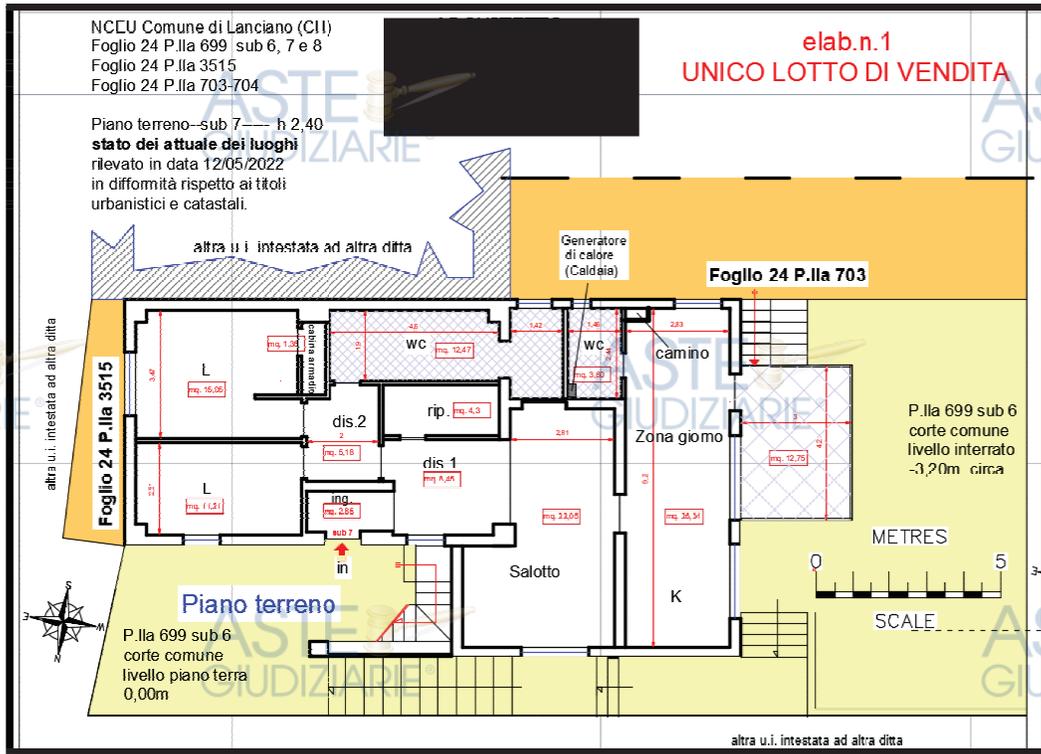


Fig.13

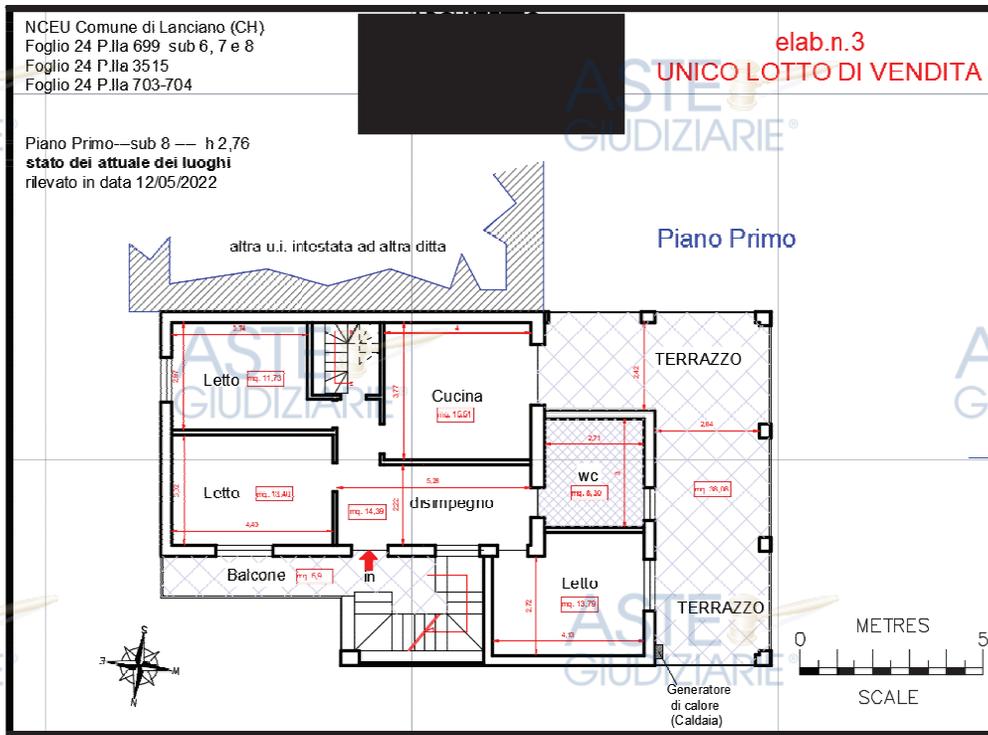


Piano seminterrato sub 8 e parte della corte esterna sub 6 bcnc

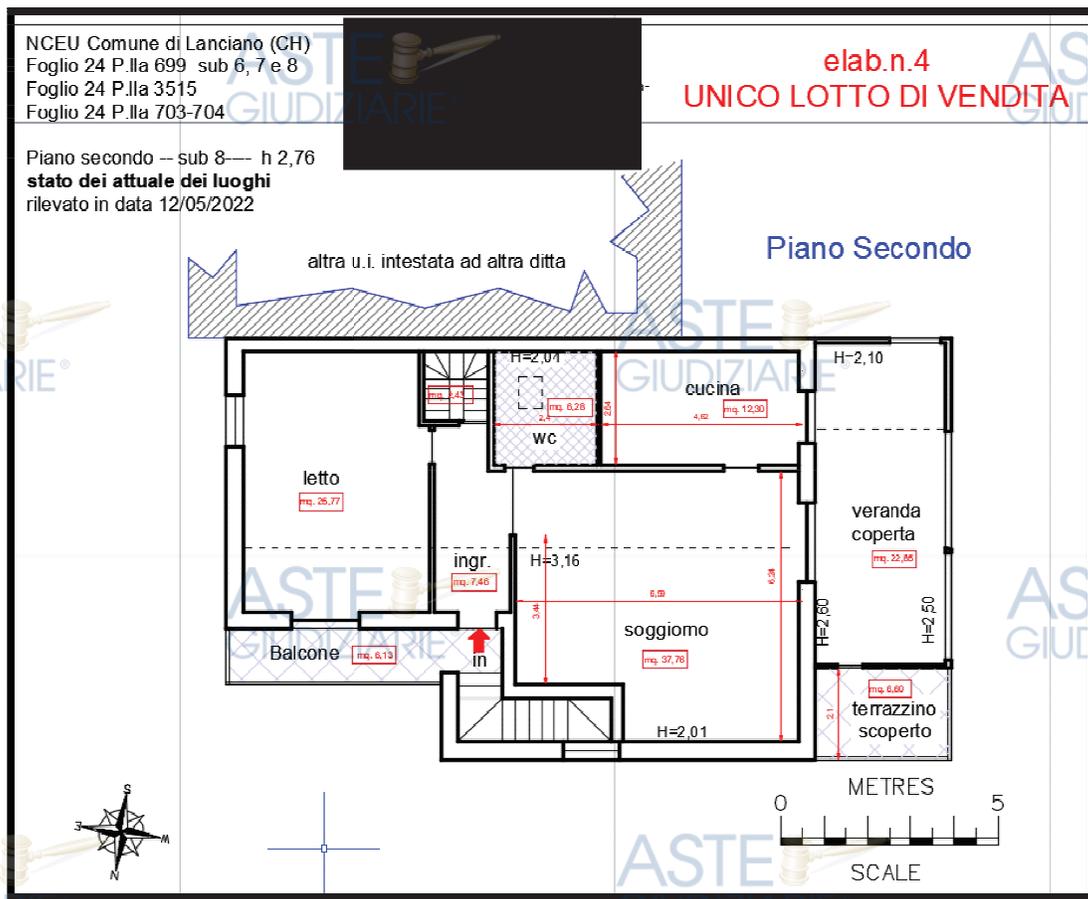




Piano terreno sub 7 e parte dell'area esterna sub 6 bcnc



Piano Primo sub 8



Piano Secondo sub 8

I rilievi grafici sono in **ALLEGATO 6 e7** e riportano lo stato attuale dei luoghi e le difformità da sanare.



Rilievo Fotografico:

Accesso alla P.Ila 704 dalla S.P. 54 (Via Santa Maria dei Mesi)



1



2

Veduta dell'area cementata interna alle particelle 703 e 704



Rilievo fotografico della P.Ila 3515 contigua al fabbricato



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE
5 e 6

Di seguito si riporta un breve rilievo fotografico dell' area di corte oggetto della presente relazione



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

7 e 8

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE





Ortofoto per localizzazione d'insieme delle particelle oggetto di stima



Stralcio riportante la Viabilità, estratto dal portale <https://sit.sangroaventino.it/>



10

Veduta del fabbricato dalla parte di Via Sant'Egidio da cui non ha accesso



11

Veduta del fabbricato dalla S.P. 64 da cui ha accesso tramite la p.Ila 704



Si riporta di seguito il rilievo fotografico dei sub 7 e 8 già inserito nella precedente perizia:
 RILIEVO FOTOGRAFICO eseguito in data 12/05/2022

SUB 7 Piano Terreno



Foto n.12 (SUB 7) Veduta d'insieme e indicazione dell'u.i. sub 7---foto scattata dal livello interrato della corte comune

Firmato Da: MAURO DI DOMENICO Emesso Da: INFOCERT QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA 3 Serial#: f52477





Foto n.13 SUB 7 zona giorno/salotto



Foto n.14 SUB 7 cucina



Foto n.15 SUB 7 Bagno



Foto n. 16 SUB 7 Bagno con generatore di calore



Foto n.17 SUB 7 Camera da letto

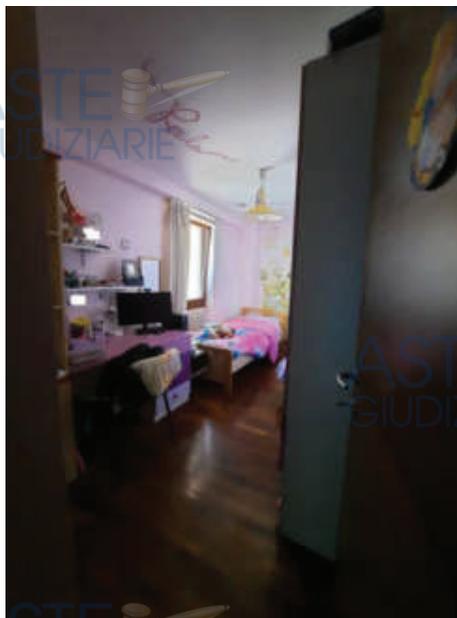


Foto n.18 SUB 7 Cameretta



Foto n. 19 sub 7 terrazza oggetto di Ordinanza di Demolizione

ASTE GIUDIZIARIE



SUB 8 P.Ila 699 Piano Interrato, Piano Primo e secondo RILIEVO FOTOGRAFICO seguito
in data 12/05/2022



Sub 8 piano secondo

Sub 8 piano primo

Sub 8 piano interrato

Foto n.20 Veduta d'insieme –sub 8--foto scattata dal livello interrato della corte comune



Foto n. 21 sub 8 Accessi alla legnaia e alla cantina al piano interrato



foto n. 22 Cantina sub 8



foto n. 23 Legnaia sub 8

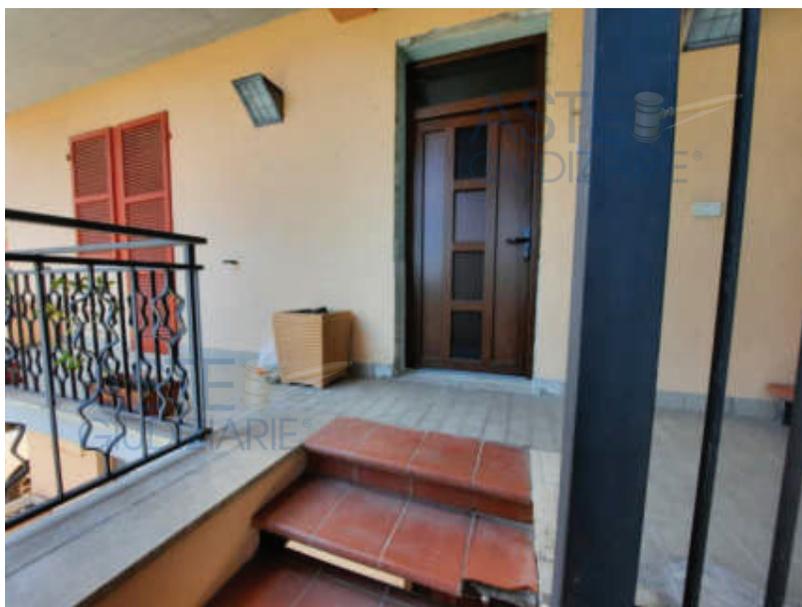


Foto n.24 sub 8 Ingresso al piano primo dalla scala esterna



Foto n. 25 sub 8 Cucina



Foto n. 26 sub 8 Terrazza





Foto n. 27 sub 8 Bagno



Foto n. 28 sub 8 Ingresso

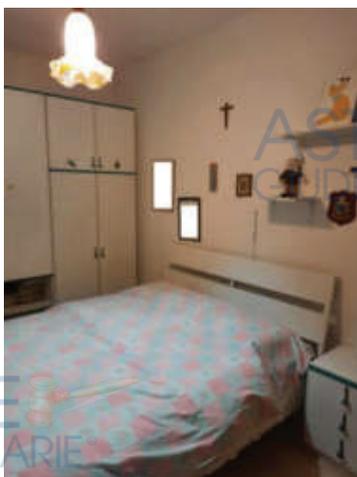


Foto n. 29 sub 8 Camera da letto



Foto n. 30 sub 8 Cameretta





Foto n. 31 sub 8 Infisso in legno

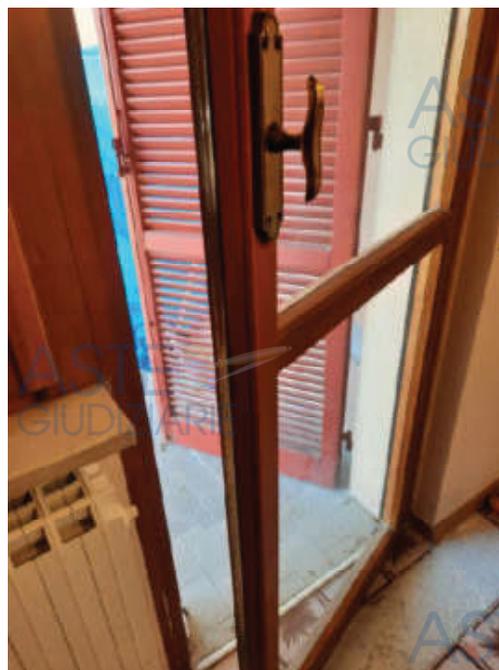


Foto n.232 sub 8 disimpegno e porta di accesso alle scale interne per raggiungere il piano secondo

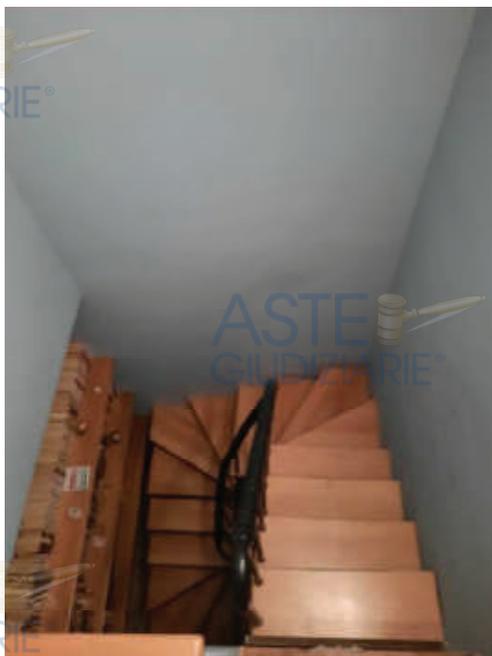


Foto n.33 e 34 sub 8 vano scala interno di collegamento tra piano1° e piano 2°

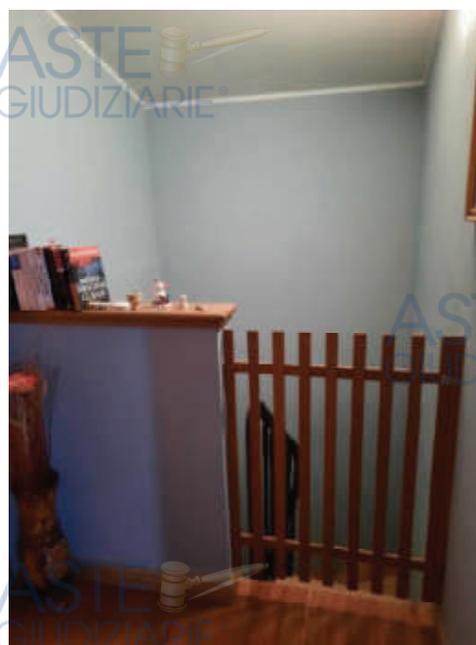




Foto n. 35 sub 8 Zona giorno piano secondo



Foto n. 36 sub 8 Finestra tra zona giorno e terrazza piano secondo





Foto n. 37 sub 8 WC piano secondo



Foto n. 38 e 39 sub 8 veranda da smontare
in quanto non sanabile.

Integrazione al Quesito n. 14 del secondo gruppo

Provveda l'esperto 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;

- **ALLEGATO N.8**

Integrazione al Quesito n. 15 del secondo gruppo

Provveda l'esperto 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;

- - **ALLEGATO N.9**

Integrazione al Quesito n. 16 del secondo gruppo

Provveda l'esperto ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 Il 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*).

ALLEGATO N.10

CONCLUSIONE

IL SOTTOSCRITTO CTU RITIENE CON TALI CONCLUSIONI, DI AVER ESAURITO IL SUO COMPITO E RINGRAZIANDO IL PRESIDENTE PER LA FIDUCIA ACCORDATAGLI, RIMANENDO A DISPOSIZIONE PER EVENTUALI CHIARIMENTI E/O NECESSITA', RASSEGNA LA PRESENTE RELAZIONE CHE CONSTA DI 40 PAGINE, OLTRE GLI ALLEGATI CHE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE ED IMPRESCINDIBILE DELL'ELABORATO PERITALE.

Lanciano (CH) li 28 /10/2024

Con osservanza

L'esperto Stimatore

ARCH.MAURO DI DOMENICO

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-

e-mail: architettoddm@yahoo.com

cell.:3281037684

40

Allegati

-  ALLEGATO 1 Certificazione Notarile integrativa 29 maggio 2024
-  ALLEGATO 2 BCNC SUB 6 elab pla+ elenco sub+visura storica
-  ALLEGATO 3 Atto di Notifica del Pignoramento del 07 Maggio 2024
-  ALLEGATO 4 D'Orsogna Marco proprietario dal 22 Gennaio 2003 a seguito di trasferimento procedura fallimentare
-  ALLEGATO 5 Atto di Donazione Notaio Sorrentino 20-Luglio 2012
-  ALLEGATO 6 Grafici dello stato dei luoghi corrispondenti all'attualità
-  ALLEGATO 7 Grafici dello stato dei luoghi con evidenziate le difformità da sanare
-  ALLEGATO 8 Descizione degli immobili stimati per la pubblicazione del bando di vendita
-  ALLEGATO 9 privacy, Integrazione alla Perizia di stima procedura n.53-2021 RGE 2024 ottobre
-  ALLEGATO 10 RIASSUNTO DEGLI GLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI

