



**ARCHITETTO Domenico MARFISI**  
Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)  
Tel. e fax: 0872 710795 – mobile: 329 1605761  
e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it



**TRIBUNALE Ordinario di LANCIANO**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari



**ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G. N.44/2021**

**(RIUNITA ALLA R.G. N.64/2021)**

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Chiara D'Alfonso

Procedure immobiliari promosse da

**INTESA SANPAOLO S.P.A.**

**SPRING SPV S.R.L.**

contro



**INTEGRAZIONE ALLA  
RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Lanciano (CH), 17/04/2023

Il C.T.U.  
Arch. Domenico Marfisi



Codice fiscale: MRF DNC 69H26 E435 E – Partita IVA: 01885760692



**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 – mobile: 329 1605761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

### **PREMESSA E QUESITI INTEGRATIVI RICHIESTI**

Con Atto notificato in data 13/03/2023 veniva richiesta al sottoscritto una "integrazione alla perizia di CTU" depositata in data 27/10/2022. Di seguito si riportano gli ulteriori quesiti richiesti:

- 1) Ad integrazione della risposta fatta al quesito n.8, indichi quali formalità pregiudizievoli saranno cancellate con il decreto di trasferimento o comunque non saranno opponibili all'acquirente, anche alla luce della revoca del titolo esecutivo avvenuto con sentenza del Tribunale di Isernia vantata dalla Intesa San Paolo Spa;
- 2) Provveda ad integrare la perizia anche con le visure ipocatastali fatte per immobile così da accertare su quale particella (1302 e/o 4820) e su quale dei diversi sub in cui sono frazionate le dette particelle persistano le formalità pregiudizievoli rinvenute per soggetto;
- 3) Provveda ad integrare la descrizione dei lotti fatta nell'allegato n.32 della perizia, precisamente in merito ai lotti 5 (F.67 p.lla 1302 sub.43), 27 (F.67 p.lla 1302 sub.43), 28 (F.67 p.lla 1302 sub.128), 29 (F.67 p.lla 1302 sub.129) e 30 (F.67 p.lla 1302 sub.130) anche con i metri quadrati, così come indicati a pagg.38-39 della perizia o chiarisca la scelta del mancato inserimento;
- 4) Chiarisca come mai nella descrizione dei lotti, fatta nell'allegato n.32 della perizia, nell'indicazione dei confini, nei lotti 20 (F.67 p.lla 1302 sub.95), 24 (F.67 p.lla 1302 sub.121), 27 (F.67 n.1302 sub.127), 33 (F.67 p.lla 1302 sub.133) e 34 (F.67 p.lla 1302 sub.134), diversamente da quanto fatto per altri lotti, riporti, tra i confini descritti, una particella (p.lla 4758) invece che indicare la titolarità della stessa e in caso di refuso chiederne la correzione.

### **RISPOSTA AL QUESITO 1)**

Sulle unità immobiliari interessate dalla procedura (subalterni originari e derivati) gravano le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate e/o sottoposte a restrizione di beni con il decreto di trasferimento:

- **ISCRIZIONE del 14/06/2013 - Registro Particolare 1019 Registro Generale 10438 - IPOTECA VOLONTARIA** derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO;
- **ISCRIZIONE del 11/04/2019 - Registro Particolare 742 Registro Generale 6483 - IPOTECA GIUDIZIALE** derivante da DECRETO INGIUNTIVO;
- **TRASCRIZIONE del 04/10/2021 - Registro Particolare 13861 Registro Generale 17830 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI;**
- **TRASCRIZIONE del 13/12/2021 - Registro Particolare 17751 Registro Generale 22790 - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.**

**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 – mobile: 329 1605761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

Nel dettaglio, si fornisce una tabella riepilogativa con l'indicazione delle formalità da cancellare per ciascun immobile periziato:

| IMMOBILI       | ISCRIZIONE NN.<br>10438/1019<br>del 14/06/2013<br>IPOTECA<br>VOLONTARIA | ISCRIZIONE NN.<br>6483/742<br>del 11/04/2019<br>IPOTECA<br>GIUDIZIALE | TRASCRIZIONE<br>NN. 17830/13861<br>del 04/10/2021<br>PIGNORAMENTO<br>IMMOBILI | TRASCRIZIONE<br>NN. 22790/17751<br>del 13/12/2021<br>PIGNORAMENTO<br>IMMOBILI |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|
| N.1302 sub. 20 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 21 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 22 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 27 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 39 | X                                                                       | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 42 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 43 | X                                                                       | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 68 | X<br>(deriva dal sub. 64)                                               | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 79 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 80 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 83 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 84 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 85 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 86 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 87 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 89 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 90 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 91 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 92 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 93 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 94 | X<br>(deriva dal sub. 64)                                               | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub. 95 | X<br>(deriva dal sub. 64)                                               | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub.110 | X<br>(deriva dal sub. 64)                                               | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub.111 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub.117 | liberato                                                                | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub.121 | X<br>(deriva dal sub. 64)                                               | X                                                                     | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub.124 | liberato                                                                | X<br>(deriva dal sub.116)                                             | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub.125 | X<br>(deriva dal sub. 64)                                               | X<br>(deriva dal sub. 97)                                             | X                                                                             | X                                                                             |
| N.1302 sub.127 | X<br>(deriva dal sub. 64)                                               | X<br>(deriva dal sub.100)                                             | X<br>(deriva dal sub.100)                                                     | X<br>(deriva dal sub.100)                                                     |
| N.1302 sub.128 | X<br>(deriva dal sub. 64)                                               | X<br>(deriva dal sub.119)                                             | X<br>(deriva dal sub.119)                                                     | X<br>(deriva dal sub.119)                                                     |

**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 – mobile: 329 1605761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

|                |                            |                           |                           |                           |
|----------------|----------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| N.1302 sub.129 | liberato                   | X<br>(deriva dal sub.114) | X<br>(deriva dal sub.114) | X<br>(deriva dal sub.114) |
| N.1302 sub.130 | liberato                   | X<br>(deriva dal sub.115) | X<br>(deriva dal sub.123) | X<br>(deriva dal sub.123) |
| N.1302 sub.131 | X<br>(der. dai sub. 34/35) | X<br>(deriva dal sub. 77) | X<br>(deriva dal sub. 77) | X<br>(deriva dal sub. 77) |
| N.1302 sub.132 | X<br>(der. dai sub. 34/35) | X<br>(deriva dal sub. 77) | X<br>(deriva dal sub. 77) | X<br>(deriva dal sub. 77) |
| N.1302 sub.133 | X<br>(deriva dal sub. 64)  | X<br>(deriva dal sub.120) | X<br>(deriva dal sub.120) | X<br>(deriva dal sub.120) |
| N.1302 sub.134 | X<br>(deriva dal sub. 64)  | X<br>(deriva dal sub.120) | X<br>(deriva dal sub.120) | X<br>(deriva dal sub.120) |
| N.4820 sub. 12 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 33 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 34 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 35 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 36 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 37 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 38 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 39 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 40 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 41 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 42 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 43 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 44 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 45 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 46 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 47 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 48 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 49 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 50 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 51 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 52 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 53 |                            | X                         | X                         | X                         |
| N.4820 sub. 55 |                            | X                         | X                         | X                         |

Per completezza, in merito ai costi da sostenere per le operazioni di cancellazione delle formalità e/o annotazioni, si indica quanto segue:

- per le ipoteche volontarie: taxa ipotecaria di €. 35,00 per unità da trasferire;
- per le ipoteche giudiziali: imposta ipotecaria dello 0,5% sull'importo di aggiudicazione del bene (con un minimo di €.200,00) + €.59,00 per imposta di bollo + €.35,00 per taxa ipotecaria;

ASTE  
GIUDIZIARIE.it


**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 - mobile: 329 1605761

e-mail: [mimmomarfisi@gmail.com](mailto:mimmomarfisi@gmail.com) Pec: [domenico.marfisi@archiworldpec.it](mailto:domenico.marfisi@archiworldpec.it)

- per i pignoramenti: €200,00 per imposta ipotecaria + €59,00 per imposta di bollo + €35,00 per tassa ipotecaria, per un totale di €294,00 cadauno.

### **RISPOSTA AL QUESITO 2)**

Vedasi, per ciascun immobile della particella n.1302, le allegate visure ipotecarie (Allegato n.1). Si fa presente che sono state effettuate, per le unità immobiliari di ultima costituzione da parte del CTU (subb.127-128-129-130-131-132-133-134), le ispezioni sui subalterni corrispondenti soppressi da cui derivano (subb.100-119-114-123-77-120). Inoltre, nell'allegato sono compresi anche i subb. 97-115-116 originari rispettivamente dei subb.125-123-124.

Vedasi, per ciascun immobile della particella n.4820, le allegate visure ipotecarie (Allegato n.2).

Si fornisce per un riscontro, inoltre, anche la Nota di iscrizione del 14/06/2013 - Registro Particolare 1019 Registro Generale 10438 (Allegato n.3).

Vedasi le allegate visure catastali "attuali per immobile" di cui alle particelle n.1302 (sono comprese anche le visure degli immobili soppressi subb.100-119-114-123-77-120 nonché dei subb.97-115-116, utili ai fini storici) e n.4820 (Allegati n.4 e n.5).

Si forniscono, inoltre, alcune visure catastali "storiche per immobile", prese in esame per la ricostruzione cronologica dei subalterni derivati (Allegato n.6).

### **RISPOSTA AL QUESITO 3)**

Vedasi l'"allegato n.32 aggiornato" con le integrazioni richieste (evidenziate in rosso) (Allegato n.7). Le superfici di tali unità immobiliari non sono state, manchevolmente, indicate in quanto trattasi di immobili censiti nella categoria catastale D/8 (sub.43) e F/3 in corso di costruzione (sub.127-128-129-130) per le quali, nelle relative visure catastali, non sono riportate le consistenze e i dati di superficie.

### **RISPOSTA AL QUESITO 4)**

Le 5 unità immobiliari menzionate sono tutte ubicate a piano terra del fabbricato.

Nella descrizione del "confine nord" viene riportata la "particella n.4758" (non si tratta di un refuso) e non la titolarità della stessa in quanto, ad avviso del sottoscritto, quest'ultima risulta di dubbia provenienza e, nell'incertezza, si è preferito indicare il dato catastale.


**ARCHITETTO Domenico MARFISI**

Via C. Mozzagrugno n.1 - 66034 LANCIANO (CH)

Tel. e fax: 0872 710795 – mobile: 329 1605761

e-mail: mimmomarfisi@gmail.com Pec: domenico.marfisi@archiworldpec.it

Tale particella risulta intestata catastalmente al Comune di Atesa con diritto di proprietà per l'area per 1/1 e alla [REDACTED] con diritto di proprietà superficaria per 1/1 (Allegato n.8). Dall'analisi dei titoli di provenienza, però, si ritiene che tale diritto di superficie, è stato erroneamente trasferito alla ditta eseguita al pari della particella n.4751 contigua (si tratta di una porzione di villa comunale!). Risulta superfluo in questa sede addentrarsi sull'argomento. L'indicazione di tale confine, comunque, non risulta essenziale ai fini dell'esatta identificazione delle unità immobiliari in esame, determinate in modo univoco dall'indicazione degli altri tre confini.

\*\*\*\*\*

Tanto doveva il sottoscritto ad evasione dei chiarimenti richiesti.

Lanciano, 17/04/2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. Domenico Marfisi

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it