

ALLEGATO N. 4

TRIBUNALE DI LANCIANO (CH)



SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA N 53/2021 R.G.E.

promosso da:

SIENA NPL 2018 S.R.L CONTRO *** +2**

Il Giudice dell'esecuzione immobiliare
DOTT.SSA CHIARA D'ALFONSO
L'Esperto stimatore
Architetto Mauro Di Domenico

Allegato 4 VERSIONE REDATTA IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PER LA PROTEZIONE DEI DATI PERSONALI DEL 7.7.2008 (G.U. N.47 DEL 25.2.2008)

**RELAZIONE PERITALE AGGIORNATA ED INTEGRATA CON REDAZIONE DI
NUOVO BANDO D'ASTA**

**Comprendente: i chiarimenti riferiti alla particella 702 confinante con la particella 703 e 704 e la
rideterminazione del prezzo valore del lotto di vendita.**

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
5. Integrazione n.4 del 28 ottobre 2024 comprendente anche la liquidazione del compendio pignorato nella PROCEDURA 22/2024

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

1

17 Luglio 2025

RELAZIONE DI STIMA E CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

<u>PREMESSA</u>	<u>3</u>
<u>RIEPILOGO CRONOLOGICO DELLE PRECEDENTI FASI PERITALI EL LORO SINTESI</u>	<u>3</u>
<u>FASI E OPERAZIONI PERITALI</u>	<u>6</u>
<u>INTEGRAZIONI</u>	<u>6</u>
<u>MANDATO CONFERITOMI:</u>	<u>9</u>
A) RISCONTRO DELLA ESCLUSIONE DALLA PARTICELLA 703 E 704 DELLA PORZIONE DI PARTICELLA 702 DELLA METRATURA DI MQ. 20 DI PROPRIETÀ DELLA OPPONENTE *****	
B) PRODURRE UNA NUOVA DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA CON L'ESCLUSIONE DELLA PORZIONE DI PROPRIETÀ DEL ***** E RIDETERMINAZIONE DEL PREZZO VALORE DEL LOTTO IN CONSIDERAZIONE DELLA PREDETTA ESCLUSIONE, ANCHE CONSIDERANDO LE SPESE EVENTUALMENTE NECESSARIE PER RENDERE AUTONOMO IL LOTTO SENZA ACCESSO PER LA PARTICELLA 702	<u>11</u>
VF =VALORE FINALE	<u>11</u>
DESCRIZIONE DEL LOTTO DA PORRE IN VENDITA	<u>12</u>
C) REDIGERE IL NUOVO BANDO D'ASTA CHE TENGA CONTO DELLA RIDUZIONE IN PAROLA, RIPORTANDO L'OGGETTO DI VENDITA ALLA SITUAZIONE DI DIRITTO E DI PROPRIETÀ CON CONFINI ACCERTATI E PRESENTI IN CATASTO E CONFERMATI DAGLI ATTI GIUDIZIARI	<u>13</u>
<u>ALLEGATI ELENCO</u>	<u>14</u>

TRIBUNALE DI LANCIANO (CH) -SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA N 53/2021 R.G.E.

promosso da:

SIENA NPL 2018 S.R.L CONTRO *** +2**

INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RICHIESTA AL SOTTOSCRITTO DAL GIUDICE ESECUTORE DOTT. SSA CHIARA D'ALFONSO IN UDIENZA DEL 10/06/2025 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, con verbale di udienza del 10/06/2025 nella procedura esecutiva R.G. 53/2021 (a cui è stata riunita la R.G. 22/2024) il G.E. ha mandato al sottoscritto il presente incarico:

1. riscontro della esclusione dalla particella 703 e 704 della porzione di particella 702 della metratura di mq. 20 di proprietà della opponente *****;
2. produrre una nuova descrizione del lotto da porre in vendita con l'esclusione della porzione di proprietà del ***** e rideterminazione del prezzo valore del lotto in considerazione della predetta esclusione, anche considerando le spese eventualmente necessarie per rendere autonomo il lotto senza accesso per la particella 702
3. redigere il nuovo bando d'asta che tenga conto della riduzione in parola, riportando l'oggetto di vendita alla situazione di diritto e di proprietà con confini accertati e presenti in catasto e confermati dagli atti giudiziari.

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;
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:

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

3

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

4. Il 12 Luglio 2022 la Siena NPL 218 srl, espose 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

Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-

e-mail: architettoddm@yahoo.com

cell.:3281037684

4

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;
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.Ila 699 Sub 7, sub 8 + P.Ile 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.Ila 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 IN UNICO LOTTO DI VENDITA diventa il seguente:

al 26 settembre 2024	
LOTTO DI VENDITA UNICO	
Particelle Pignorate	Foglio 24 P.Ila 699 Sub 6, Sub 7, sub 8 + P.Ile 703-704-3515
Importo confermato	€. 342.000,00 (trecentoquarantaduemilaeuro/00)

13. con verbale di udienza in data 10/06/2025 nella procedura esecutiva R.G. 53/2021 (a cui è stata riunita la R.G. 22/2024) il G.E. ha mandato al sottoscritto l'incarico di procedere per quanto segue:
 - a) riscontro della esclusione dalla particella 703 e 704 della porzione di particella 702 della metratura di mq. 20 di proprietà della opponente *****;
 - b) produrre una nuova descrizione del lotto da porre in vendita con l'esclusione della porzione di proprietà del ***** e rideterminazione del prezzo valore del lotto in

considerazione della predetta esclusione, anche considerando le spese eventualmente necessarie per rendere autonomo il lotto senza accesso per la particella 702

- c) redigere il nuovo bando d'asta che tenga conto della riduzione in parola, riportando l'oggetto di vendita alla situazione di diritto e di proprietà con confini accertati e presenti in catasto e confermati dagli atti giudiziari.

FASI E OPERAZIONI PERITALI

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

- **In data 05 Luglio 2025** ho eseguito un ulteriore sopralluogo per verificare quanto mi è stato disposto da parte dell'ill.mo Giudice Dott.ssa Chiara D'Alfonso;
- **Ho ritenuto necessario eseguire un ulteriore rilievo fotografico focalizzando l'attenzione sull'area oggetto del presente mandato;**
- **In data 17 Luglio 2025, presso gli uffici Catastali di Chieti, ho estratto e preso visione del mappale con le relative misurate, presentato per la Particella 702.**

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.

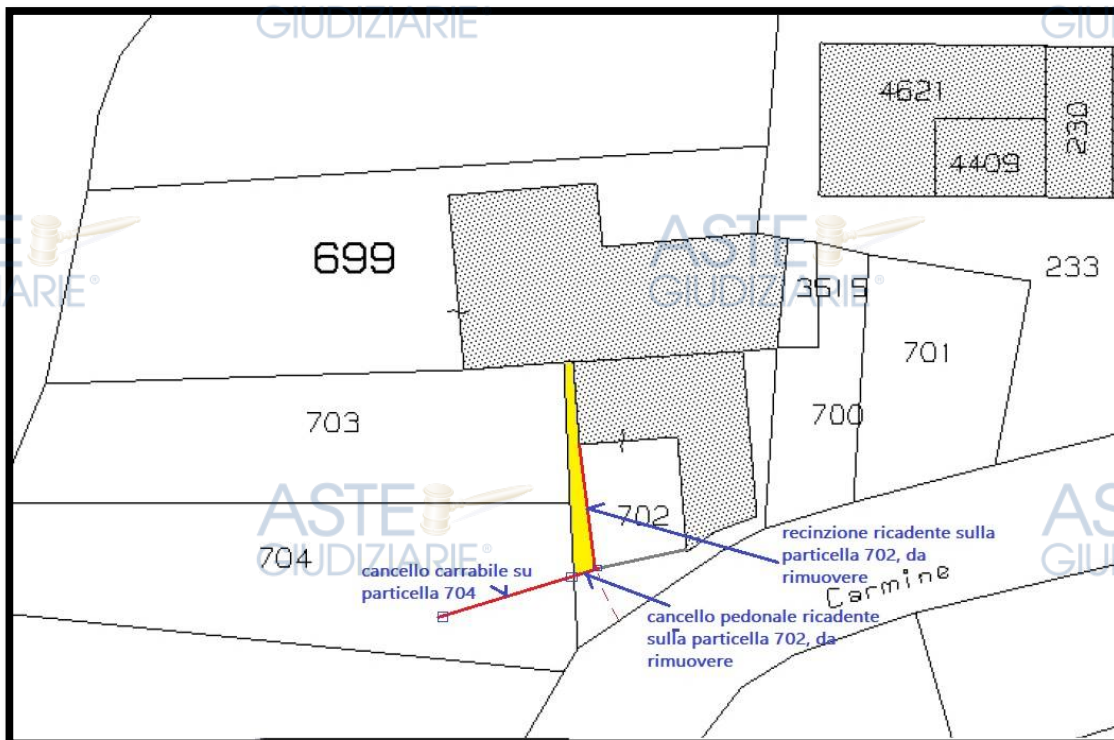
Il CTU Esperto stimatore, esaminati gli atti ed i documenti di causa, dopo aver reperito tutte le informazioni utili per rispondere alle richieste formulate dal G.E., presenta la propria relazione tecnica integrativa.

Premesso che:

per il tratto a confine con la P.Illa 702 la recinzione è stata effettivamente realizzata sconfinando sulla proprietà del Sig. ***** ma che il sottoscritto CTU ha sempre considerato le misurazioni rilevabili dalle documentazioni catastali e non strumentali in sito e pertanto le estensioni citate nell'ultima perizia restano invariate **come resta di fatto invariata la descrizione del lotto da porre in vendita mentre resta da produrre la rideterminazione del prezzo valore del lotto considerando le spese necessarie per rendere autonomo il lotto senza accesso per la particella 702 redigendo il nuovo bando d'asta che tenga conto della riduzione in parola e riportando l'oggetto di vendita alla situazione di diritto e di proprietà con confini accertati e presenti in catasto e confermati dagli atti giudiziari.**



Ortofoto riportante l'area oggetto di sconfinamento



Stralcio della mappa riportante gli sconfinamenti e le opere da rimuovere



Cancello pedonale ricadente su particella 702



Area oggetto di sconfinamento

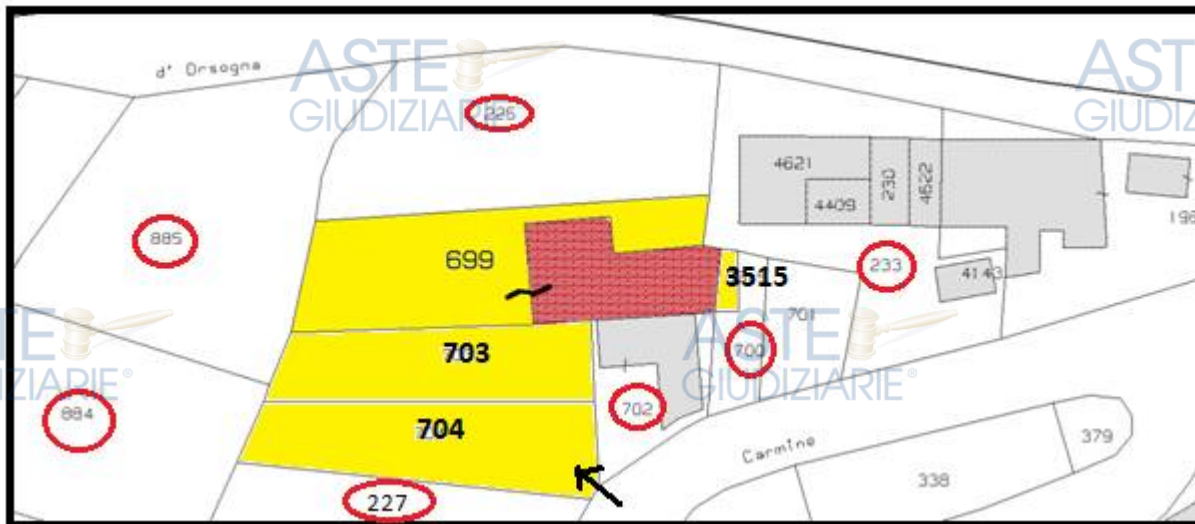
Arch. Mauro Di Domenico -Studio Tecnico di Architettura-
e-mail: architettoddm@yahoo.com
cell.:3281037684

8

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Individuazione dell'intero compendio immobiliare e delle aree esterne, oggetto dell'Espropriazione immobiliare 53/2021

Confini



A seguito delle precisazioni

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);

La Particella P.Illa 704 è quella avente accesso diretto, autonomo ed indipendente dal fronte stradale.

b) produrre una nuova descrizione del lotto da porre in vendita con l'esclusione della porzione di proprietà del *** e rideterminazione del prezzo valore del lotto in considerazione della predetta esclusione, anche considerando le spese eventualmente necessarie per rendere autonomo il lotto senza accesso per la particella 702**

Per quanto già esposto rimangono invariate le descrizioni dei beni da porre in vendita tranne che per le particelle 703 e 704 che di fatto per la parte a confine con la particella 702 in proprietà al Sig. ***** non sono ai margini della parete muraria di sua proprietà ma in distacco da essa per circa 60 cm., precisando inoltre che il cancelletto pedonale largo circa 145 cm deve essere rimosso in quanto ricadente sulla particella 702.

Attualmente l'accesso è garantito solo dal cancello carrabile a due ante.

rideterminazione del prezzo valore del lotto

per effetto delle opere da rimuovere, oggetto dello sconfinamento sulla particella 702 che vengono di seguito descritte e stimate, si ha quanto segue:

1. rimozione della recinzione in paletti di ferro e rete verde alta circa mt.2--€. 300,00
2. rimozione del cancello pedonale metallico e di un suo pilastro di destra in tubolare metallico;--€.500,00
3. demolizione di circa 10 mq di massicciata in cls compreso trasporto a rifiuto- €.400,00
4. realizzazione della nuova recinzione in paletti di ferro e rete metallica h.mt2,00 da porre in opera tra le rispettive proprietà €.1.300,00

Totale economico delle opere necessarie per rientrare dallo sconfinamento eseguito e per rendere indipendente l'accesso è pari a €, 2.500,00 euro

quindi, si ridetermina l'importo di stima del lotto da porre in vendita.

Lotto di Vendita UNICO aggiornato alla presente Perizia

€.339.500,00 (TRECENTOTRENTANOVEMILACINQUECENTO/00euro).

Di seguito produco la nuova descrizione del lotto da porre in vendita

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, subalterno 6 bcnc, subalterni 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 + bcnc

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

- 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. € 339.500,00 (TRECENTOTRENTANOVEMILACINQUECENTO/00)

c) redigere il nuovo bando d'asta che tenga conto della riduzione in parola, riportando l'oggetto di vendita alla situazione di diritto e di proprietà con confini accertati e presenti in catasto e confermati dagli atti giudiziari

Documento prodotto in allegato

IL SOTTOSCRITTO CTU RITIENE, 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 GRAFICI E FOTOGRAFICI CHE COSTITUISCONO PARTE INTEGRANTE ED IMPRESCINDIBILE DELL'ELABORATO PERITALE.

Lanciano (CH) li 17 /07/2025

Con osservanza
L'esperto Stimatore
ARCH. MAURO DI DOMENICO



Allegati

-  Allegato 1 Elaborati Grafici- rilievo dello stato dei luoghi corrispondente all'attualità
-  Allegato 2 Elaborati Grafici-elaborati grafici con in evidenza le difformità esistenti
-  Allegato 3 descizione degli immobili stimati per la pubblizzazione del bando di vendita
-  Allegato 4 VERSIONE REDATTA IN CONFORMITA' ALLA DIRETTIVA DEL GARANTE PE LA PRIVACY
-  Allegato 5 RIASSUNTO DEGLI IDENTIFICATIVI CATASTALI DEI BENI PERIZIATI