



# TRIBUNALE DI LARINO

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Carlo Marco Sgrignuoli

**[Esecuzione Immobiliare N. 01-2023 R.G.E.]**

**CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

**[PARTI IN CAUSA]**

**PROCEDENTE**

**XXXXXX XXX XXX - (Societa' Di Capitali)**

**c/o Avv. Khalifh Iannucci Nura**

**CONTRO**

**Xxxxxxxx Xxxxx Xxxxx**

**Via Xxx Xxxxx x, XXXXX XXXXXXXXXXXX XX**

**[QUESITO]**

**Valutazione del compendio pignorato**

**[TERMINI]**

**CONF. INCARICO: 27.04.2023**

**TERMINE DEPOSITO: 90 gg.**

**PROSSIMA UDIENZA: 17.11.2023**

**DEPOSITO: 15.11.2023**

**ACCETTAZIONE: 19.05.2023**

**PROROGA: GG. 45**

Dott. Ing. Luigi Lucio Bosco

S.S. 524 n.9, Fossacesia (CH) - Via Da Capua n. 6, Termoli (CB) - [Pec: ingbosco1@pec.it](mailto:ingbosco1@pec.it)



## **ATTIVITA' SVOLTE**

### **Premesso**

- che in data 27.04.2023 lo scrivente Dott. Ing. Luigi Lucio Bosco veniva nominato C.T.U. nella causa civile iscritta al n. 1/2023 R.G.E., Dott. Carlo Marco Sgrignuoli;
- che in data 19.05.2023 lo scrivente Dott. Ing. Luigi Lucio Bosco accettava l'incarico;
- che allo scrivente C.T.U. venivano sottoposti i quesiti di cui al verbale di udienza del 31.03.2023;
- che allo scrivente C.T.U. veniva concesso termine di gg 90, dalla data di avvio delle operazioni peritali, per il deposito della relazione peritale;
- che in data 19.06.2023 lo scrivente comunicava a mezzo PEC l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 03.07.2023 alle ore 16.00 presso l'immobile oggetto di procedura, tenuto conto della richiesta, formulata a mezzo PEC dal procuratore della società Xxxxxx XXX S.r.l., di avviare le operazioni peritali in data successiva al 30.06.2023;
- che *medio tempore*, ovvero in data 29.06.2023, perveniva allo scrivente formale richiesta, da parte del legale della parte esecutata, di avviare le operazioni peritale il giorno 10.07.2023 alle ore 16.00 per indisponibilità della stessa parte a presenziare alle stesse nella data indicata dallo scrivente;
- che il giorno 10.07.2023 alle ore 16.00 hanno avuto inizio le operazioni peritali presso l'immobile oggetto di esecuzione;
- che in data 19.07.2023, previa acquisizione del titolo di provenienza dell'immobile oggetto di procedura, lo scrivente inoltrava al Comune di Termoli richiesta di accesso agli atti finalizzata alla presa visione della documentazione tecnica inerente l'immobile oggetto di procedura ed alla acquisizione della documentazione ritenuta necessaria;
- medio tempore lo scrivente effettuava i dovuti rilievi metrici presso l'immobile oggetto di procedura;
- che in data 31.07.2023 il suddetto Ente avviava formalmente il procedimento di cui alla richiesta di accesso agli atti;
- che in data 11.09.2023 non era ancora disponibile l'intera documentazione necessaria al compimento dell'incarico ed in particolar modo la completa documentazione afferente la convenzione stipulata tra Ente e proprietari dei lotti per l'attuazione dell'originario progetto di lottizzazione dell'area su cui l'immobile oggetto di procedura insiste (eventuali ulteriori vincoli/pendenze derivanti dalle obbligazioni assunte);
- che in pari data ed in conseguenza di tale indisponibilità, lo scrivente inoltrava all'Ill.mo Giudice istanza di proroga di gg. 45 dei termini concessi;
- che la suddetta proroga veniva concessa;

Tutto ciò premesso, il C.T.U., esaminati gli atti e i documenti di causa, esperite le operazioni peritali richieste ed acquisita la documentazione tecnica necessaria, espone quanto segue.



## **QUESITI POSTI DAL GIUDICE ALL'ATTO DEL CONFERIMENTO D'INCARICO**

Il Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Larino Dott. Carlo Marco Sgrignuoli in ordine al procedimento R.G. E. 01/2023 di cui trattasi, sottopone i seguenti quesiti di cui al verbale di udienza del 31.03.2023:

- A) *Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;*
- B) *Rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. C.p.c., come modificato con L.80/95 e L.263/05 acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. C.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:*
- 1) *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati in base alla nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura: riferisca della regolarità o meno della trascrizione rispetto ai titoli di proprietà.*
  - 2) *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sofferirsi ad omissioni, fisicamente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*
  - 3) *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*
  - 4) *Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*
  - 5) *Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*
  - 6) *In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art.36 del decreto del Presidente della Repubblica del 06.06.2001, 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 dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime.*
  - 7) *Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.*
  - 8) *Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*
  - 9) *Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificandone l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente*



necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

10) *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.*

11) *Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.*

12) *Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia.*

13) *Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di uno solo lotto o di più lotti; descriva per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*

14) *Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del 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*

15) *Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.*

16) *Controlli l'avvenuta notifica ai creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.*

17) *Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive diritti reali gravanti sull'immobile e trascritti, eventuale presenza di abusi edilizi.*

18) *Alleggi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.)*

19) *Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis. 3° comma disp. Att. C.p.c. nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.*

20) *Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.*

21) *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione di vocazioni e onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c..*

22) *Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura. Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, nella perizia dovrà riassuntivamente indicarsi: a) la data del giuramento; b) la data dell'inizio delle operazioni peritali; c) i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico; d) di quelli eventualmente accordati a seguito di richiesta di proroga.*



**RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE:****A) VERIFICA DEI DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.**

Dall'esame del fascicolo telematico risulta versata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. e precisamente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, in cui sono identificati i titoli di provenienza degli immobili e le ispezioni ipotecarie inerenti le iscrizioni e trascrizioni riguardanti l'immobile oggetto di procedura esecutiva, riferiti al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento in corso.

**B) STIMA DEL BENE:****1 ESATTA INDIVIDUAZIONI DEI BENI PIGNORATI**

I beni oggetto del presente procedimento sono costituiti da una unità immobiliare destinata ad uso ufficio, identificata in catasto al Foglio 31, part. 1548 sub 7, Cat. A10 Cl. 1, vani 3.5, Rendita. € 1048.41, di proprietà per l'intero della Sig.ra Xxxxxxx Xxxxx Xxxxx, ubicata nel Comune di Termoli (CB) in Via Dei Lecci 58, costituita da locali ad uso ufficio facenti parte di un fabbricato ad uso commerciale realizzato sul Lotto A/3 del Piano di Lottizzazione Contrada Casa la Croce, composto da due porzioni rispettivamente identificate in catasto al Foglio 31 Particelle 1548 e 1549.

Detta unità immobiliare, identificata con il subalterno 7, è sita al primo piano del fabbricato riportato in catasto al Foglio 31 Particella 1548 in Via dei Lecci 58 nella zona commerciale del Comune di Termoli, con accesso dalla corte comune di cui al subalterno 10 e dalla scala-corridoio condominiale di cui al subalterno 4 della Particella 1549.

L'unità immobiliare è costituita da un ampio locale destinato ad ingresso-ufficio, dotato di ampia apertura comunicante con ulteriore vano adiacente anch'esso destinato ad ufficio, più altri due vani di cui uno dotato di portafinestra per l'accesso sul lastrico solare condominiale, un ripostiglio, un disimpegno, un anti-bagno ed un bagno.

L'unità immobiliare confina con lastrico solare condominiale su due lati, scala-corridoio comune particella 1549 sub 4 e ulteriore unità immobiliare destinata ad ufficio particella 1548 sub 8.

L'immobile nel suo complesso si presenta in ottimo stato di conservazione con porte in legno tamburato e finestre in Pvc, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato. Gli impianti elettrici e di riscaldamento sono funzionanti, in particolare l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da condizionatori caldo-freddo e boiler in bagno per l'acqua calda.

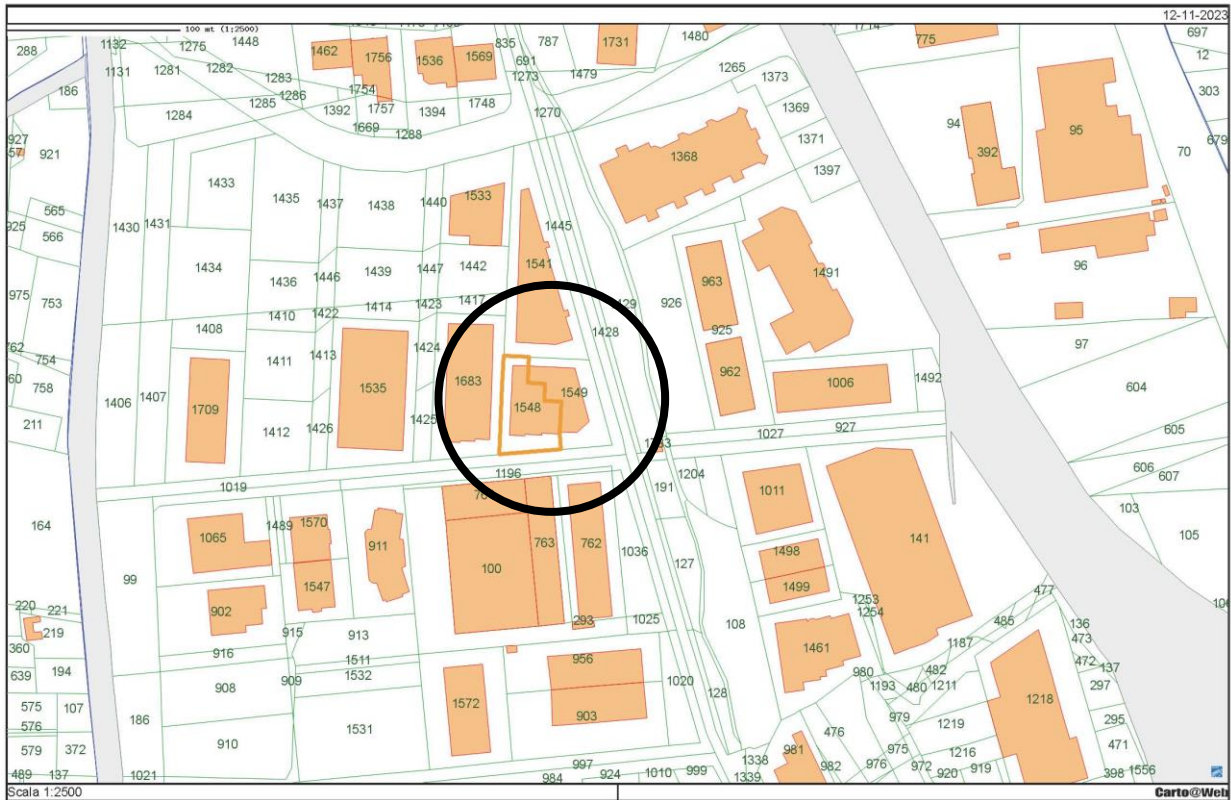
Il titolo comprende i diritti di comproprietà indivisa di 3.40/1000 sulle aree destinate a strade interne alla lottizzazione site tra Via Dei Lecci e Via Dei Pini, che risultano censite al Catasto Terreni:

Foglio 31, part. 1432	Qual. Seminativo Arborato	Cl. 2, ca 960, Red. Dom. € 4.21 Agr. € 3.22;
Foglio 31, part. 1437	Qual. Seminativo Arborato	Cl. 2, ca 530, Red. Dom. € 2.33 Agr. € 1.78;
Foglio 31, part. 1446	Qual. Seminativo Arborato	Cl. 2, ca 310, Red. Dom. € 1.36 Agr. € 1.04;
Foglio 31, part. 1422	Qual. Seminativo	Cl. 1, ca 90, Red. Dom. € 0.49 Agr. € 0.33;
Foglio 31, part. 1413	Qual. Seminativo	Cl. 1, ca 390, Red. Dom. € 2.11 Agr. € 1.41;
Foglio 31, part. 1426	Qual. Seminativo	Cl. 1, ca 430, Red. Dom. € 2.33 Agr. € 1.55;
Foglio 31, part. 1440	Qual. Seminativo Arborato	Cl. 2, ca 460, Red. Dom. € 2.02 Agr. € 1.54;
Foglio 31, part. 1447	Qual. Seminativo Arborato	Cl. 2, ca 310, Red. Dom. € 1.36 Agr. € 1.04;
Foglio 31, part. 1423	Qual. Seminativo	Cl. 1, ca 90, Red. Dom. € 0.49 Agr. € 0.33;
Foglio 31, part. 1424	Qual. Seminativo	Cl. 1, ca 390, Red. Dom. € 2.11 Agr. € 1.41;
Foglio 31, part. 1425	Qual. Seminativo	Cl. 1, ca 420, Red. Dom. € 2.28 Agr. € 1.52;





Veduta satellitare



Stralcio planimetria catastale




## 2. TITOLO DI ACQUISTO DELLA PROPRIETA'

Con l'atto di compravendita stipulato dal Notaio Cariello Giuseppe di Termoli il 5.11.2007 repertorio n. 57074, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 20.11.2007 ai nn. 14387 registro generale e 10265 registro particolare, la società SA.P.AN. Costruzioni S.r.l. con sede in Termoli codice fiscale 01505140705 ha alienato a beneficio della signora Xxxxxxx Xxxxx Xxxxx nata a Xxxxxx il xx.xx.xxxx, la quota di 1/1 della proprietà del locale destinato ad ufficio distinto al catasto fabbricati al foglio 31 particella 1548 sub 7 natura A/10 di 3,5 vani al piano 1, nonché la quota di 3.40/1000 dei diritti di comproprietà indivisa delle aree destinate a strade distinte al Catasto Terreni al foglio 31 particelle 1432 di are 9.60, 1437 di are 5.30, 1446 di are 3.10, 1422 di are 0.90, 1413 di are 3.90, 1426 di are 4.30, 1440 di are 4.60, 1447 di are 3.10, 1423 di are 0.90, 1424 di are 3.90 e 1425 di are 4.20, tutte di natura Terreni, oggetto della presente procedura esecutiva.

## 3 VERIFICHE ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI

Dalle Visure storiche per immobile effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Campobasso e dal certificato notarile di cui all'art. 567 c.p.c., del Notaio Dott. Dell'Aquila Luca, con studio in Frosolone (IS) in Via Selva n.8, è risultato che gli immobili sono regolarmente censiti con i seguenti dati catastali che corrispondono all'attuale stato di proprietà:

**Xxxxxxx Xxxxx Xxxxx** nata a Xxxxxx (FG) il xx.xx.xxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX proprietà 1/1  
Comune di Termoli Foglio 31 part. Ila 1548 sub 7

Ministero dell'Economia e delle Finanze				
Sito informativo				
 <b>Area riservatasISTER</b>				
Ufficio provinciale di: CAMPOBASSO Territorio				
Situazione aggiornata al : 23/03/2022				
Immobile selezionato				
Catasto: <b>Fabbricati</b> Comune: <b>TERMOLI</b> Codice: <b>L113</b>				
Foglio: <b>31</b> Particella: <b>1548</b> Subalterno: <b>7</b>				
Elenco Intestati				
Nominativo o denominazione	Codice fiscale	Titolarità	Quota	Altri dati
		Proprieta'	1/1	



Ministero dell'Economia e delle Finanze

Sito informativo

**Area riservataSISTER****Ufficio provinciale di: CAMPOBASSO Territorio**

Situazione aggiornata al : 12/11/2023

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**Comune di: **TERMOLI** Codice: **L113**Foglio: **31** Particella: **1548**Immobili individuati: **8**

Elenco Immobili

Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
31	1548	2							Soppressa	<a href="#">SI</a>
31	1548	4	VIA DEI LECCI n. SNC Piano T		D08			R.Euro:2328,00		
31	1548	5	VIA DEI LECCI n. SNC Piano T		D08			R.Euro:2136,00		
31	1548	6							Soppressa	
31	1548	1	VIA DEI LECCI n. SNC Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
31	1548	7	VIA DEI LECCI n. SNC Piano 1		A10	01	3,5 vani	R.Euro:1048,41		
31	1548	8	VIA DEI LECCI n. SNC Piano 1		A10	01	3,5 vani	R.Euro:1048,41		
31	1548	9	VIA DEI LECCI n. SNC Piano T		A10	01	16 vani	R.Euro:4792,72		<a href="#">SI</a>

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Sito informativo

**Area riservataSISTER****Ufficio provinciale di: CAMPOBASSO Territorio**

Situazione aggiornata al : 12/11/2023

Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**Comune di: **TERMOLI** Codice: **L113**Foglio: **31** Particella: **1549**Immobili individuati: **10**Motivazione: **CTU TRIB.LARINO E.I. 1/2023**

Elenco Immobili

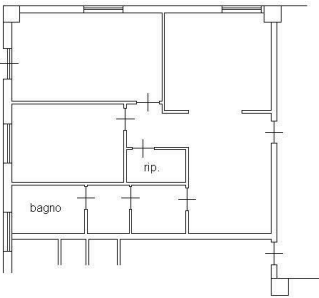
Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
31	1549	3							Soppressa	<a href="#">SI</a>
31	1549	6	VIA DEI LECCI n. SNC Piano T		D08			R.Euro:2364,00		
31	1549	7	VIA DEI LECCI n. SNC Piano T		D08			R.Euro:2832,00		
31	1549	8	VIA DEI LECCI n. SNC Piano 1		A10	01	3 vani	R.Euro:898,64		
31	1549	9	VIA DEI LECCI n. SNC Piano 1		A10	01	3,5 vani	R.Euro:1048,41		
31	1549	2							Soppressa	
31	1549	1							Soppressa	
31	1549	4	VIA DEI LECCI n. SNC Piano T-1					R.Euro:	Bene comune non censibile	
31	1549	10	VIA DEI LECCI n. SNC Piano T					R.Euro:	Bene comune non censibile	
31	1549	11	VIA DEI LECCI n. SNC Piano T		D08			R.Euro:3064,00		<a href="#">SI</a>





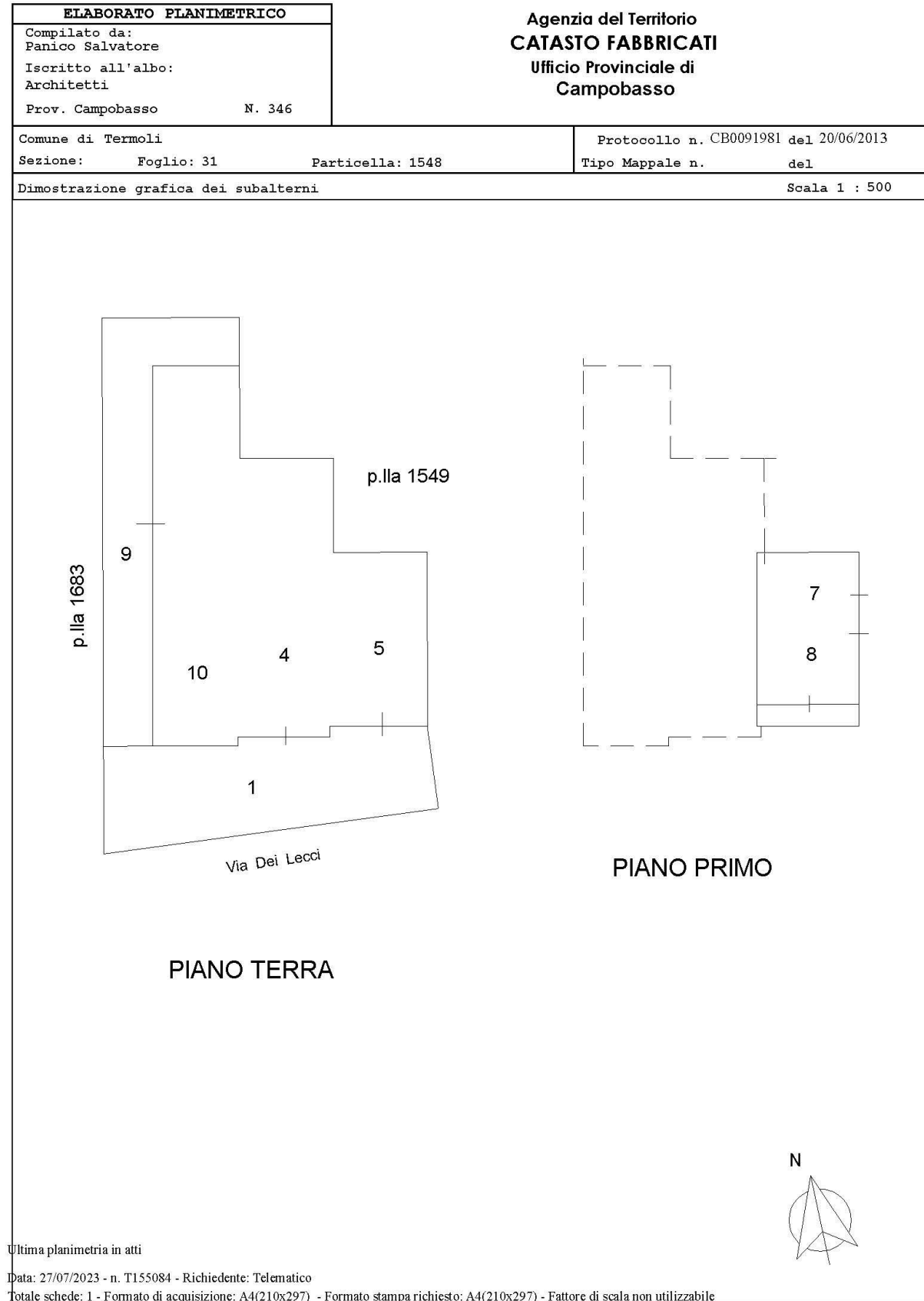
#### 4 EVENTUALE REDAZIONE DELLE PLANIMETRIE CATASTALI

Dall'esame degli atti catastali conservati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Campobasso è risultato che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta regolarmente accatastata e fornita di planimetria redatta in conformità con la reale consistenza dell'immobile, così come rilevato nelle fasi di sopralluogo e pertanto non si è reso necessario procedere all'aggiornamento delle planimetrie catastali e dei dati censuari

Data: 10/07/2023 - n. T119577		Dichiarazione protocollo n. _____ del _____	
<b>Agenzia del Territorio CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Campobasso</b>		Planimetria di u.i.u. in Comune di Termoli - 30/05/2007	
		Via Dei Lecci _____ civ. SNC	
Scheda n. 1      Scala 1:200		Identificativi Catastali: Sezione: Foglio: 31 Particella: 1548 Subalterno: 7	Compilata da: Palladino Libero Iscritto all'albo: Geometri Prov. Campobasso      N. 758
 <p><b>PIANO PRIMO</b> H = 2.75</p>			
Ultima planimetria in atti		Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/07/2023 - Comune di TERMOLI(L.113) - < Foglio 31 - Particella 1548 - Subalterno 7 > VIA DEI LECCI n. SNC Piano 1	
Data: 10/07/2023 - n. T119577		Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)	



Data: 27/07/2023 - n. T155084 - Richiedente: Telematico

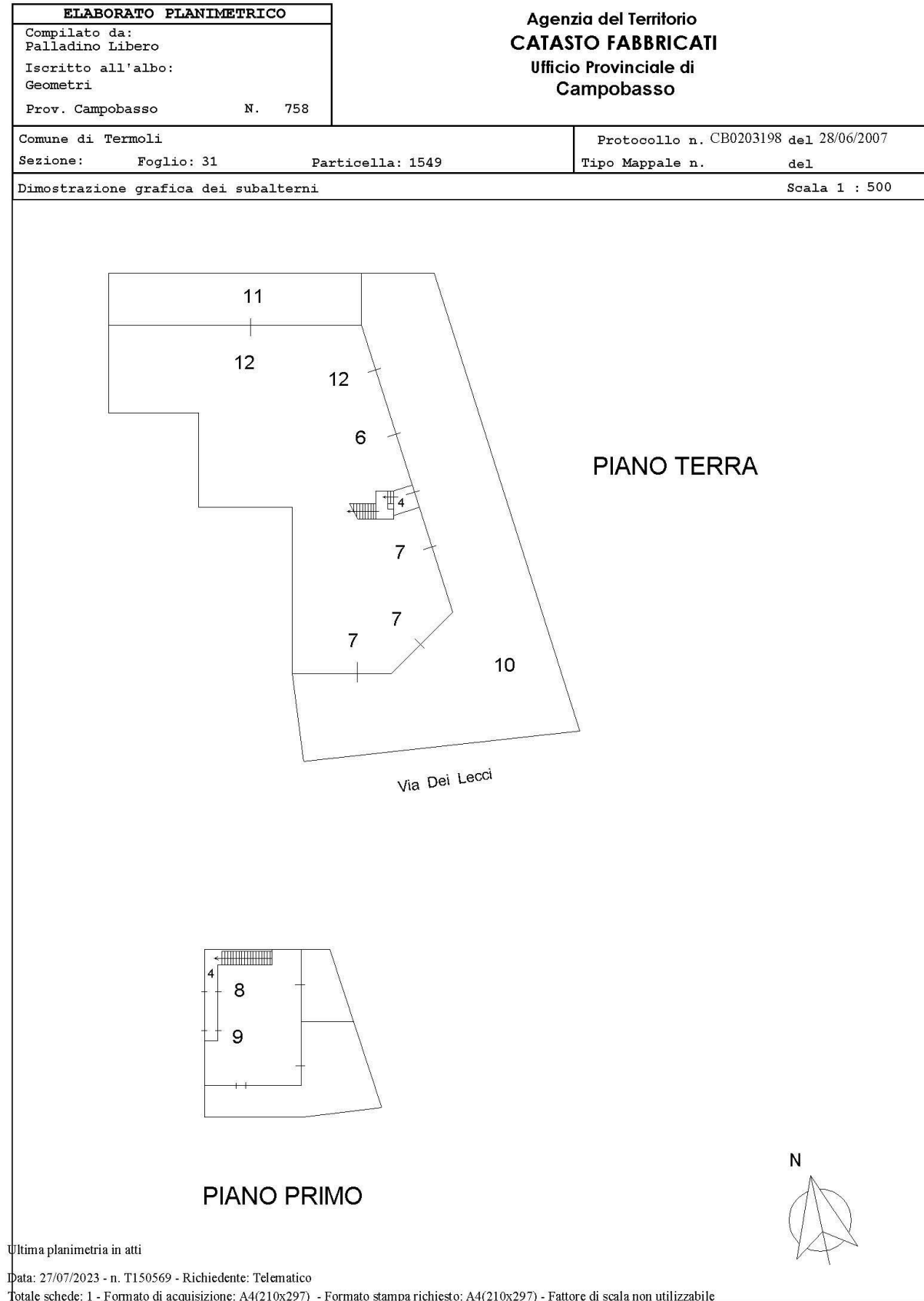


Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2023 - Comune di TERMOLI(D.113) - &lt; Foglio 31 Particella 1548 &gt;

Elaborato planimetrico relativo alla porzione di fabbricato del Foglio 31 Particella 1548



Data: 27/07/2023 - n. T150569 - Richiedente: Telematico



Elaborato Planimetrico - Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/07/2023 - Comune di TERMOLI(I.113) - &lt; Foglio 31 Particella 1549 &gt;

Elaborato planimetrico relativo alla porzione di fabbricato del Foglio 31 Particella 1549



## **5 ACCERTAMENTO DELLA REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA**

L'unità immobiliare destinata ad ufficio di cui alla Particella 1548 sub 7 del Foglio 31, ubicata a Termoli in Via dei Lecci 58, è perimetrata in zona urbanistica "F5 - Attrezzature autoportuali ed assistenza alle industrie" comparto 17 dal vigente PRG del Comune di Termoli e, da verifica effettuata presso l'archivio pratiche del Comune di Termoli, il fabbricato risulta interessato dalle seguenti pratiche edilizie:

- Permesso di Costruire n.141 relativo alla Costruzione di Capannone in Contrada Casa la Croce, rilasciato alla Società I.M.A. s.r.l. di Termoli il 01/06/2005 poi volturata alla società SA.P.AN. s.r.l. in data 14.09.2006, successivamente oggetto della Variante n.213/2006 rilasciato il 23/11/2006, della Variante n.53/2007 rilasciato il 04/05.2007 ed infine della Variante n.82/2007 rilasciato il 07.06.2007.
- Certificato di agibilità di tutte le unità immobiliari facenti parte delle porzioni di fabbricato identificate in catasto al Foglio 31 particelle n.1548 e 1549, rilasciato alla Società SA.P.AN. s.r.l. di Termoli in data 20/06/2011.

## **6 SANATORIE EDILIZIE**

Dalle verifiche effettuate presso l'archivio pratiche del Comune di Termoli il fabbricato risulta regolare per cui non è necessaria alcuna Sanatoria Edilizia.

## **7 VERIFICA GRAVAMI DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO**

Dalle indagini condotte presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Campobasso risulta che i beni pignorati non sono gravati da censi o da livelli, né da usi civici.

## **8 SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE**

Dall'atto di compravendita stipulato dal Notaio Dott. Cariello Giuseppe di Termoli il 5.11.2007, risulta costituito un Consorzio tra tutti i lotti edificabili della lottizzazione di C.da Casa la Croce, al fine di effettuare la gestione, la manutenzione la sorveglianza e l'amministrazione delle aree comuni e delle opere di urbanizzazione, attraverso un Regolamento di comparto con annessa tabella per la ripartizione delle spese di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di proprietà del comparto. L'effettiva operatività di tale Consorzio non trova riscontro dalle informazioni fornite dallo stesso Costruttore del fabbricato e dai tecnici comunali consultati, che riferiscono che tale consorzio non sia stato mai realmente costituito e comunque per loro conoscenza diretta non risultano in essere spese arretrate attribuibili all'edificio e né tantomeno all'immobile esecutato.

## **9 EVENTUALE COMUNIONE E DIVISIBILITA' DEL BENE PIGNORATO**

Dall'esame del titolo di proprietà risulta che i beni pignorati sono di proprietà per l'intero di Xxxxxxx Xxxxx Xxxxx nata a Xxxxxx (FG) il xx.xx.xxxx c.f. XXXXXXXXXXXXXXXXX, dichiarata "Libera di stato" sull'atto di compravendita del 05.011.2007 redatto dal Notaio Dott. Cariello Giuseppe.

## **10 PESI GRAVANTI SULL'IMMOBILE**

Dalle Visure effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità Immobiliare di Campobasso e dal certificato notarile di cui all'art. 567 c.p.c., del Notaio Dott. Dell'Aquila Luca, con studio in Frosolone (IS) in Via Selva n.8, è stato possibile accertare e verificare che i beni pignorati sono oggetto delle seguenti iscrizioni ipotecarie:

- Trascrizione Atto di compravendita presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Campobasso il 20/11/2007 ai nn. 14387 registro generale e 10265 registro particolare, a favore della



signora XXXXXXX XXXXX XXXXX nata a XXXXXX il xx.xx.xxxx, pervenute dalla società SA.P.AN. Costruzioni S.r.l. con sede in Termoli codice fiscale 01505140705, con l'atto di compravendita per notar Cariello Giuseppe di Termoli del 5/11/2007 repertorio n. 57074 riguardante l'intera proprietà dell'unità immobiliare in Termoli alla Via Dei Lecci 58 distinta al catasto fabbricati al foglio 31 particella 1548 sub 7 natura A/10 di 3,5 vani al piano 1 e la quota pari a 3.40/1000 di comproprietà indivisa delle unità immobiliari ivi, distinte al Catasto Terreni al foglio 31 particelle 1432 di are 9.60, 1437 di are 5.30, 1446 di are 3.10, 1422 di are 0.90, 1413 di are 3.90, 1426 di are 4.30, 1440 di are 4.60, 1447 di are 3.10, 1423 di are 0.90, 1424 di are 3.90 e 1425 di are 4.20, tutte natura T,.

- Iscrizione Ipoteca Volontaria registro generale n. 8900 registro particolare n. 1739 del 23/07/2008 di euro 220.000,00 a favore di Banca Popolare di Milano Soc.coop. A R.l. con sede in Milano codice fiscale 00715120150, domicilio ipotecario eletto in Milano - Piazza F. Meda n. 4 contro XXXXXXX XXXXX XXXXX nata a XXXXXX il xx.xx.xxxx, in virtù di atto per notar Lorenzo Cassano di San Severo del 9/7/2008 repertorio n. 146671. Mutuo fondiario di euro 110.000,00 da rimborsare in 20 anni. Ipoteca su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Termoli, alla Via Dei Lecci 58, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 1548 sub. 7 natura A10 di 3,5 vani al piano 1.

- Trascrizione Verbale di Pignoramento Immobili registro generale n. 251 registro particolare n. 218 del 10/01/2023 a favore XXXXXX XXX S.r.l. con sede in Conegliano codice fiscale 05277610266, contro XXXXXXX XXXXX XXXXX nata a XXXXXX il xx.xx.xxxx, in virtù di atto giudiziario dell'Unep del Tribunale di Larino del 9/12/2022 repertorio n. 1324. Pignoramento su: intera proprietà dell'unità immobiliare in Termoli, alla Via Dei Lecci 58, distinta al Catasto Fabbricati al foglio 31 particella 1548 sub. 7 natura A10 di 3,5 vani al piano 1.

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Sito informativo



Area riservatasISTER

### Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CAMPOBASSO

Dati della ricerca

Ispezione Numero: T 9705 del: 12/11/2023 Importo addebitato: 6,30 euro

Note individuate: 3

Annotamenti in calce individuati: 0

Comune di: TERMOLI(CB)

Catasto: F Foglio: 31 Particella: 1548 Subalterno: 7

Restrizioni: Periodo dal 01/01/2000 al 12/11/2023

Motivazione: CTU TRIB.LARINO E.I. 1/2023

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

	<a href="#">Ordina per tipo nota</a>   <a href="#">Ordina per data</a>
1	TRASCRIZIONE del 20/11/2007 - Registro Particolare 10265 Registro Generale 14387 Pubblico ufficiale CARIELLO GIUSEPPE Repertorio 57074/17879 del 05/11/2007 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA - Nota disponibile in formato elettronico
2	ISCRIZIONE del 23/07/2008 - Registro Particolare 1739 Registro Generale 8900 Pubblico ufficiale CASSANO LORENZO Repertorio 146671/38022 del 09/07/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO - Nota disponibile in formato elettronico
3	TRASCRIZIONE del 10/01/2023 - Registro Particolare 218 Registro Generale 251 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI LARINO Repertorio 1324 del 09/12/2022 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI - Nota disponibile in formato elettronico

Dott. Ing. Luigi Lucio Bosco

S.S. 524 n.9, Fossacesia (CH) - Via Da Capua n. 6, Termoli (CB) - Pec: [ingbosco1@pec.it](mailto:ingbosco1@pec.it)



### **11 EVENTUALE OCCUPAZIONE DEGLI IMMOBILI DA PARTE DI TERZI**

L'immobile destinato ad ufficio è attualmente occupato dalla Sig.ra Xxxxx Xxxxxx residente a XXXXXXXXXXXX (FG) in via Xxx Xxxxx Xxxxxxx n.21, che lo ha adibito a centro olistico in virtù di regolare contratto di locazione stipulato per l'esercizio di attività professionale.

### **12 TITOLI DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE E RELATIVE REGISTRAZIONI**

L'immobile destinato ad ufficio è stato ceduto in locazione alla Sig.ra Xxxxx Xxxxxx con un contratto di locazione ad uso diverso di abitazione che ha la durata di sei anni a decorrere dal 01.02.2020 fino al 31.01.2026, come risulta dal contratto di locazione registrato presso l'Agenzia Entrate del Comune di Termoli al n.97/3T in data 16.01.2020.

### **13 INDIVIDUAZIONE E DESCRIZIONE DEI LOTTI DI VENDITA**

Trattandosi di unità immobiliare destinata ad Ufficio dotata dei prescritti requisiti di agibilità, facente parte dell'edificio condominiale prevalentemente destinato ad attività commerciali; risulta senz'altro opportuno da porre in vendita in un unico lotto.

Foglio 31, part. 1548 Cat.. A10 Cl. 1, vani 3.5 Rendita. € 1048.41, diritti di proprietà 1/1

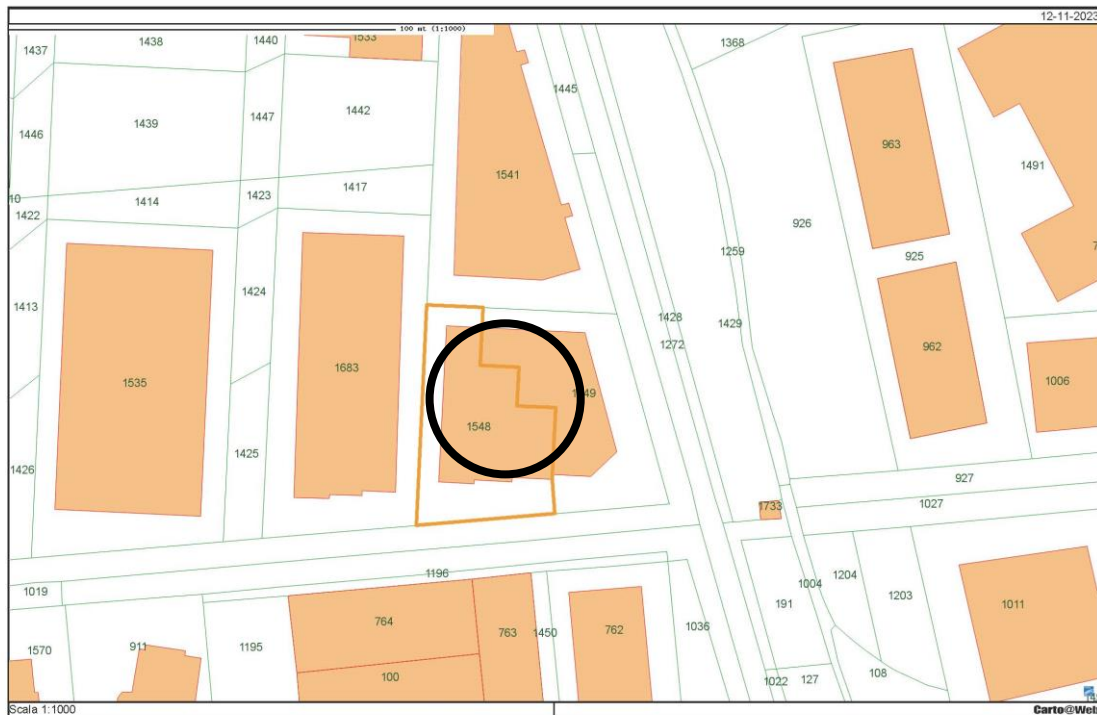
Compresi i diritti di comproprietà indivisa 3.40/1000 sulle seguenti aree destinate a destinate a strade interne alla lottizzazione:

Foglio 31, part. 1432	Qual. Seminativo Arborato	Cl. 2, ca 960, Red. Dom. € 4.21 Agr. € 3.22;
Foglio 31, part. 1437	Qual. Seminativo Arborato	Cl. 2, ca 530, Red. Dom. € 2.33 Agr. € 1.78;
Foglio 31, part. 1446	Qual. Seminativo Arborato	Cl. 2, ca 310, Red. Dom. € 1.36 Agr. € 1.04;
Foglio 31, part. 1422	Qual. Seminativo	Cl. 1, ca 90, Red. Dom. € 0.49 Agr. € 0.33;
Foglio 31, part. 1413	Qual. Seminativo	Cl. 1, ca 390, Red. Dom. € 2.11 Agr. € 1.41;
Foglio 31, part. 1426	Qual. Seminativo	Cl. 1, ca 430, Red. Dom. € 2.33 Agr. € 1.55;
Foglio 31, part. 1440	Qual. Seminativo Arborato	Cl. 2, ca 460, Red. Dom. € 2.02 Agr. € 1.54;
Foglio 31, part. 1447	Qual. Seminativo Arborato	Cl. 2, ca 310, Red. Dom. € 1.36 Agr. € 1.04;
Foglio 31, part. 1423	Qual. Seminativo	Cl. 1, ca 90, Red. Dom. € 0.49 Agr. € 0.33;
Foglio 31, part. 1424	Qual. Seminativo	Cl. 1, ca 390, Red. Dom. € 2.11 Agr. € 1.41;
Foglio 31, part. 1425	Qual. Seminativo	Cl. 1, ca 420, Red. Dom. € 2.28 Agr. € 1.52;





Veduta satellitare



Stralcio planimetria catastale



## 14 RELAZIONE E STIMA DELL'IMMOBILE

### CONTESTO TERRITORIALE

I beni immobili in oggetto sono ubicati in via dei Lecci 58 nella zona a sud di Termoli, un comune della provincia di Campobasso di circa 33.000 abitanti, nel Molise.

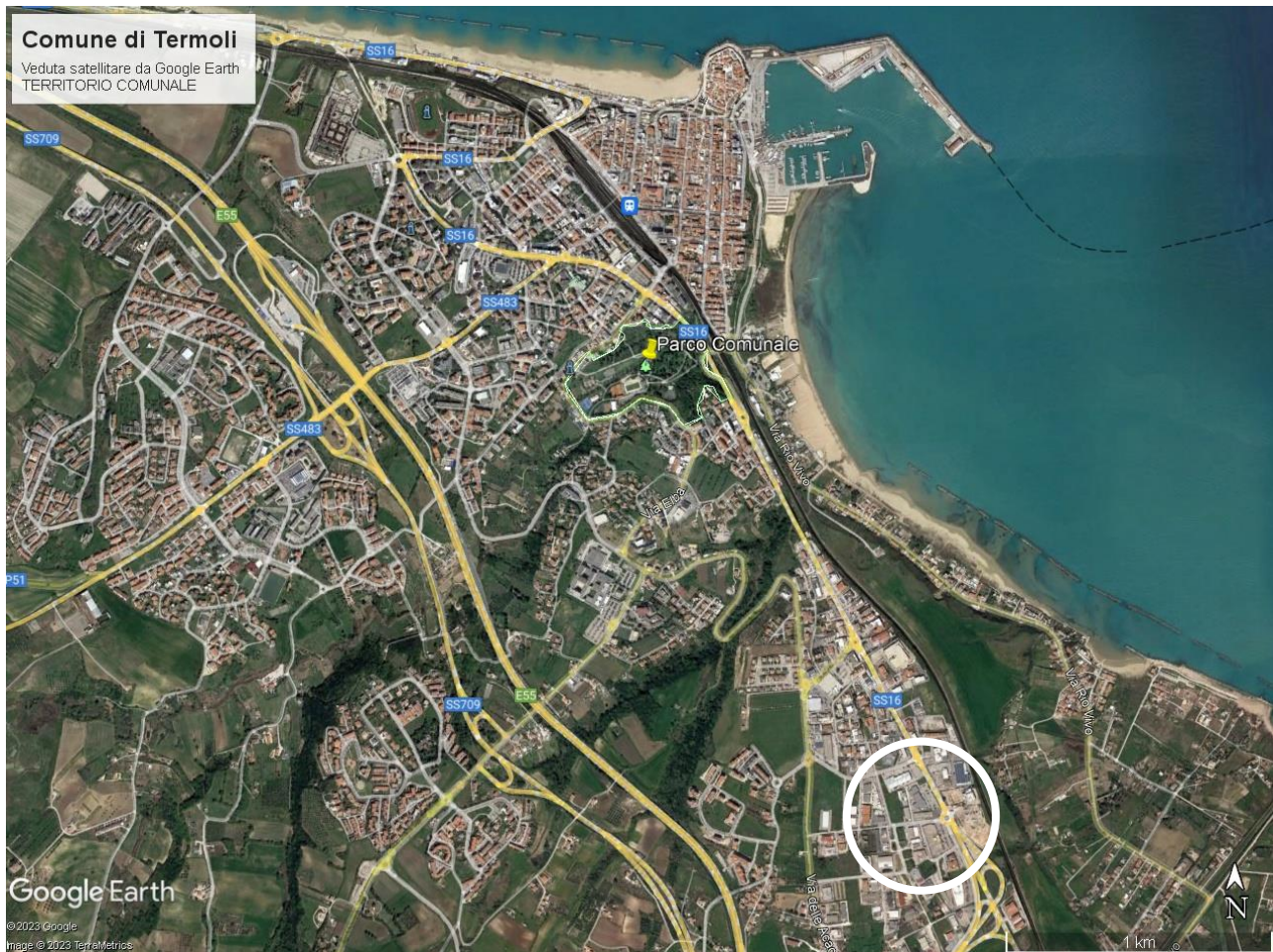
Termoli è il centro principale del Molise costiero, si affaccia sul mare Adriatico ad un'altitudine che va da 0 a 178 m.s.l.m. Si estende su 10 km di costa ed è sicuramente uno dei maggiori centri della regione grazie alla sua economia sviluppata su tre principali direttrici: turismo, industria, pesca.

La parte più antica della città è il promontorio dove oggi sorge il Borgo Antico, caratterizzato da numerose viuzze con viste sul Mar Adriatico. La città si sviluppa verso la costa nord (Spiaggia Sant'Antonio) e verso sud (Rio Vivo) dove si trovano i vari stabilimenti balneari; verso l'interno del territorio la città si ramifica in varie zone residenziali nonché nel centro cittadino.

Buona parte delle periferie si sviluppano sulle alture adiacenti dalle quali si aprono le campagne coltivate; la zona sud di Termoli invece possiede l'unica pianura sulla costa dove ha sede la zona industriale della città.

Altra caratteristica è la presenza dell'unico porto della costa molisana che, oltre a supportare le attività pescherecce, garantisce collegamenti per tutto l'anno con le Isole Tremiti.

Tutto ciò rende il mercato immobiliare del territorio di riferimento di un certo interesse, anche per le aree destinate agli insediamenti produttivi.



Vista aerea del Comune di Termoli





## CRITERIO DI STIMA DEI TERRENI

Il valore delle unità immobiliari urbane è stato calcolato con una stima analitica comparativa assumendo a riferimento i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel primo semestre 2023 per la microzona urbana "D2" "Fascia periferica/Difesa Grande e Marinelle" del Comune di Termoli, relativa alla tipologia "Uffici", conforme sia alla destinazione catastale A10 ufficio che a quella del titolo edilizio approvato dal Comune di Termoli, e pertanto si assume a riferimento l'equivalente valore massimo di mercato pari ad € 1.500 al mq. di superficie lorda, relativo alle nuove costruzioni da rapportare alle effettive caratteristiche degli immobili.

Tale valore, risulta del tutto congruo agli attuali valori di mercato per le nuove costruzioni nella zona di riferimento, che viene comparato alle caratteristiche intrinseche dell'immobile con l'applicazione dei parametri correttivi della Legge 27.07.78 n.392 sull'equo canone, inerenti la tipologia, l'ubicazione, il livello di piano, la vetustà e lo stato di manutenzione del fabbricato, per ottenere un valore unitario conforme alle caratteristiche degli immobile esecutato, da applicare alle superfici convenzionali ragguagliate, calcolate secondo le modalità stabilite dalla stessa legge.

Tale superficie ragguagliata è stata a sua volta ottenuta differenziando con appositi coefficienti le superfici utili dei locali abitabili calcolate al 100% da maggiorare del 10% nel caso di alloggi con superficie inferiore a 70 mq., le superfici non residenziali degli accessori esterni calcolate al 50%, balconi e terrazzi al 25%, nonché le aree scoperte di pertinenza al 15%, mentre quelle verdi condominiali sono calcolate al 10%.

I valori unitari utilizzati nella presente stima sono stati quindi desunti dalle quotazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate relative al Comune di Termoli e rapportati alle caratteristiche intrinseche e alle superfici ragguagliate degli immobili con l'applicazione di parametri correttivi stabiliti dalla legge sull'equo canone secondo criteri oggettivi, che hanno fornito i valori commerciali degli immobili del tutto realistici ed attendibili.

Ministero dell'Economia e delle Finanze
ITA ENG

**Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato**

**Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1**

Provincia: CAMPOBASSO

Comune: TERMOLI

Fascia/zona: Periferica/DIFESA GRANDE - MARINELLE

Codice zona: D2

Microzona: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni di tipo economico

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	Normale	1000	1500	L	3,1	4,6	L

Spazio disponibile per annotazioni:

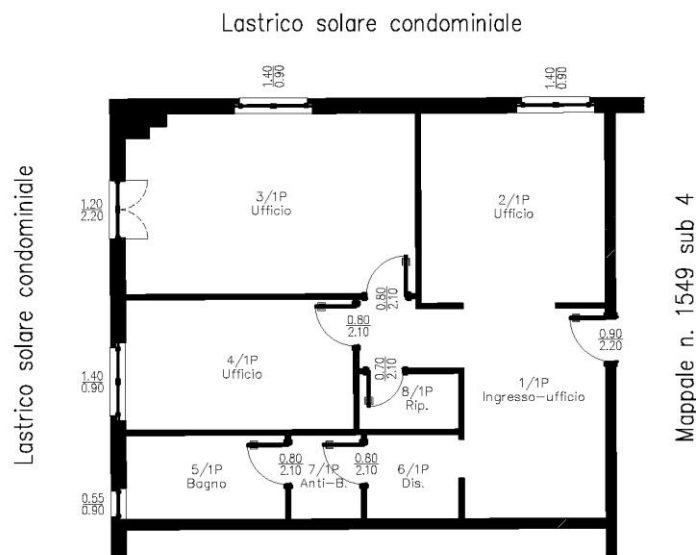
[Stampa](#)

[Legenda](#)

### Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate



Comune di Termoli (CB)  
Fig. 31 mappale n.1548 sub 7



PRIMO PIANO H=2.75

UNITA' IMMOBILIARE: 1P

Cod. Vano	Destinazione d'uso	Sup. Pavimento	Sup. Illuminante	S.I./S.P.	Altezza	Perimetro	Volume	S. Intonaco
1	Ingresso-ufficio	15.42	0.00	===	2.75	19.14	42.41	68.06
2	Ufficio	14.74	1.26	0.08	2.75	15.36	40.54	56.98
3	Ufficio	21.67	3.90	0.18	2.75	19.30	59.60	69.16
4	Ufficio	12.52	1.26	0.10	2.75	14.70	34.42	50.00
5	Bagno	5.66	0.50	0.09	2.75	10.00	15.56	30.98
6	Dis.	3.29	0.00	===	2.75	7.26	9.04	21.57
7	Anti-B.	2.51	0.00	===	2.75	6.36	6.90	16.64
8	Rip.	2.36	0.00	===	2.75	6.40	6.48	18.49
TOTALI		78.16	6.41			98.52	214.94	331.88



### LOTTO UNICO - CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

#### VALORE DELL'UNITA' IMMOBILIARE DEL FOGLIO 31 PARTICELLA 1548 SUB 7

DESCRIZIONE	VALORE MEDIO	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE	LIVELLO DI PIANO	VETUSTA	CONSERVAZIONE	VALORE UNITARIO
	Al mq.	A10	Termoli	Zona periferica	1°	anno 2007	normale	Al mq.
<b>VALORE AL MQ.</b>	<b>1 500 €</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>1.00</b>	<b>0.89</b>	<b>1.00</b>	<b>€ 1 335.00</b>

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE		superfici	coeff.	sup. complessiva
Sup. Lorda		89.00 mq.	1.00 =	mq. <b>89.00</b>
Sup. balconi		0.00 mq.	0.25 =	mq. <b>0.00</b>
Sup. esterna condominiale (quota di pertinenza)		73.00 mq.	0.10 =	mq. <b>7.30</b>
<b>TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA</b>				<b>mq. 96.30</b>
<b>VALORE DELL'ABITAZIONE</b>		<b>96.30</b>	<b>x € 1 335.00 =</b>	<b>€ 128 560.50</b>

Dott. Ing. Luigi Lucio Bosco  
S.S. 524 n.9, Fossacesia (CH) - Via Da Capua n. 6, Termoli (CB) - Pec: [ingbosco1@pec.it](mailto:ingbosco1@pec.it)



**15 RILIEVO FOTOGRAFICO DEI BENI**



**Ingresso-Ufficio**



**Ufficio 1**





**Ufficio 2**



**Disimpegno**





Vano 1



Vano 2v



Bagno





**Prospetto lato ingresso scala**



**Prospetti Sud-Est**



**Prospetti Ovest-Sud**





**Prospetti 1° Piano Nord-Ovest**



**Impianto climatizzazione**



**Boiler acqua calda**



**16 NOTIFICHE AI CREDITORI ISCRITTI**

Dalla documentazione fornita agli atti e dalle consultazioni catastali, non risultano presenti creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c.

**17 SCHEDA SINTETICA E BOZZA DELL'ORDINANZA DI VENDITA**

Al fine dell'inserimento nell'avviso pubblicitario è stata predisposta la seguente scheda sintetica contenente i dati necessari per l'ordinanza di vendita:

<b>TRIBUNALE DI LARINO – CAUSA R.G. 1/2023</b>			
<b>LOTTO UNICO</b>		<b>VALORE DI VENDITA</b>	<b>€ 128.500</b>
Comune di	<b>TERMOLI (CB)</b>	Indirizzo	<b>VIA DEI LECCI 58</b>
Natura del bene	<b>LOCALI DESTINATI AD UFFICI</b>		
Diritto reale	<b>PROPRIETA' PER LA QUOTA DI 1/1</b>		
Tipologia del bene	<b>UNITA' IMMOBILIARE URBANA</b>		
Stato di manutenzione	<b>OTTIMO STATO DI CONSERVAZIONE</b>		
Servitù/Diritti	<b>NESSUNO</b>		
Occupazione	<b>AFFITTUARIO CON CONTRATTO REGISTRATO</b>		
Spese condominiali	<b>NESSUNA</b>		
Abusi edilizi	<b>NESSUNO</b>		
<p>DESCRIZIONE SINTETICA: L'unità immobiliare è sita al primo piano del fabbricato riportato in catasto al Foglio 31 Particelle 1548 e 1549 in Via dei Lecci 58 nella zona commerciale del Comune di Termoli, con accesso dalla corte comune di cui subalterno 10 e dalla scala-corridoio condominiale di cui al subalterno 4 della Particella 1549.</p> <p>L'unità immobiliare sub 7 della Particella 1548 è costituita da un locale destinato ad ingresso-ufficio, dotato di ampia apertura comunicante con ulteriore vano adiacente anch'esso destinato ad ufficio, più altri due vani di cui uno dotato di portafinestra per l'accesso sul lastrico solare condominiale, un ripostiglio, un disimpegno, un anti-bagno ed un bagno. L'unità immobiliare confina con lastrico solare condominiale su due lati, scala-corridoio comune di cui alla particella 1549 sub 4 e ulteriore unità immobiliare di cui alla particella 1548 sub 8.</p> <p>L'unità abitativa, nel suo complesso si presenta in ottimo stato di conservazione con porte in legno tamburato e finestre in Pvc, pavimenti e rivestimenti in gres porcellanato. Gli impianti elettrici e di riscaldamento sono funzionanti, in particolare l'impianto di riscaldamento è autonomo ed è costituito da condizionatori caldo-freddo e boiler in bagno per l'acqua calda.</p> <p>Il titolo comprende i diritti di comproprietà indivisa di 3.40/1000 sulle aree destinate a strade interne alla lottizzazione site tra Via Dei Lecci e Via Dei Pini meglio individuate in atti.</p>			
DATI CATASTALI:	<b>Comune di TERMOLI (CB)</b>		
	<b>Proprietà 1/1 Foglio 31, Particella 1548 sub 7</b>		
	<b>Comproprietà indivisa 3.40/1000 Foglio 31 Particelle 1432, 1437, 1446, 1422, 1413, 1426, 1440, 1447, 1423, 1424 e 1425</b>		





## **18 ALLEGATI**

La documentazione fotografica è stata prodotta in risposta al quesito n. 15, la planimetria catastale è stata prodotta in risposta al quesito n. 4, la bozza dell'ordinanza può essere assimilata alla Scheda sintetica di cui alla risposta al quesito n. 17, i giustificativi di spesa saranno prodotti in allegato alla richiesta di liquidazione degli onorari professionali.

## **19 COMUNICAZIONI ALLE PARTI**

Le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. C.p.c. saranno effettuate alla parte procedente Società XXXXXX XXX XXX c/o Avv. Khalifh Iannucci Nura, Piazza del Popolo 5, 86035 Larino (CB), TEL.0874/822102 - FAX 0874/822085, pec avvnrakhalifhiannucci@puntopec.it, mentre per la parte eseguita, sarà inviata al legale della stessa, all'Avv. De Benedittis Antonio, a mezzo Pec avvantoniodebenedittis@pec.it.

## **20 COPIA CON MASCHERAMENTO DATI SENSIBILI**

Ulteriore copia della Consulenza Tecnica d'Ufficio con mascheramento dei dati sensibili, sarà depositata telematicamente c/o la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Larino.

## **21 PROROGHE DEI TERMINI**

Incarico conferito in data 19.05.2023. Termini concessi per il deposito della Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio: 90 gg dall'inizio delle operazioni peritali (10.07.2023). Concessa proroga dei termini di 45 gg, che ha differito il termine di deposito entro il 17.11.2023.

## **22 CERTIFICAZIONE EX ART. 6 D.L. 311/2006**

Per quanto riguarda la prestazione energetica dell'unità immobiliare, si è provveduto ad effettuare una verifica sommaria secondo le prescrizioni del D.Lg. 19/08/2005, n° 192 e del D.lg. 29/12/2006, n° 311, per cui è possibile indicare l'appartenenza del bene immobile di recente costruzione, ad una Classe Energetica non inferiore alla "E", salvo migliore classificazione da precisare con la redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) da parte di tecnico abilitato.

## **CONCLUSIONI**

A fronte di quanto esposto e con ragionevole certezza si possono trarre le conclusioni così come esposte in narrativa. Tanto si rassegna in adempimento dell'incarico conferito, nella rispondenza alle corrette valutazioni professionali.

La presente relazione si compone di n. 24 pagine redatte in formato elettronico.

Termoli (CB), lì 15.11.2023.

Il C.T.U.

Dott. Ing. Bosco Luigi Lucio

