

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice Dott. FRANCESCO TURCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°79/2023

Relazione di Consulenza Tecnica di Ufficio nella Stima degli immobili

CREDITORE PROCEDENTE:

TICINO SPV C.F. / P.I. 16030641001 Via PIEMONTE,38 00187 ROMA
Domiciliato C\O Avv.to BENEDETTO GARGANI C. F. GRGBDT57T21Z614E,
VIALE di Villa Grazioli, 15 00198 ROMA

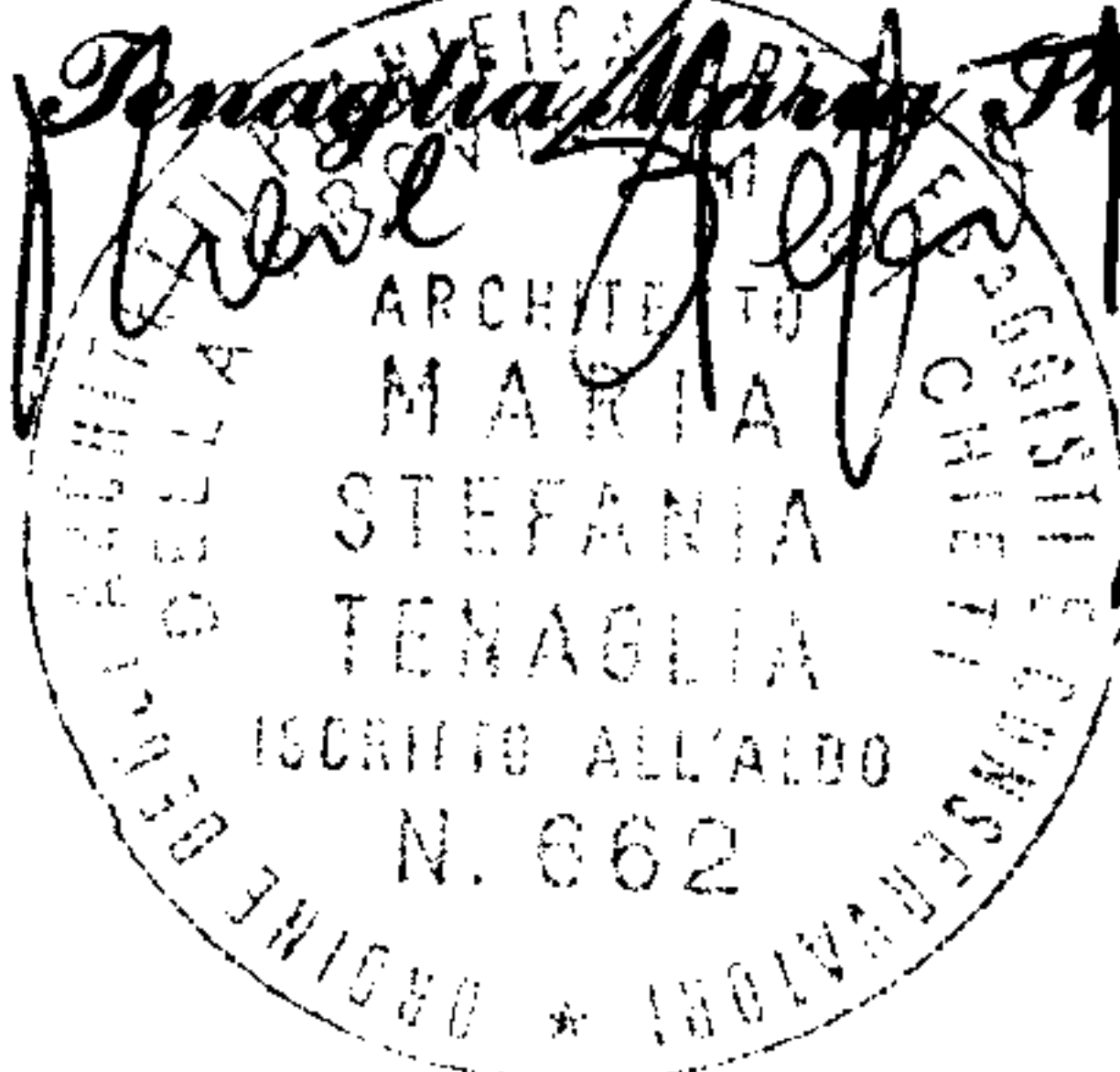
DEBITORE PIGNORATO:

CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO:

Architetto Tenaglia Maria Stefania, con studio tecnico a Orsogna in Via R. Paolucci n° 211

Orsogna, __15 GENNAIO 2024_____

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Tenaglia Maria Stefania


SOMMARIO

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO NELLA STIMA DEGLI IMMOBILI	1
CREDITORE PROCEDENTE:.....	1
DEBITORE PIGNORATO:	1
CONSULENTE TENICO D'UFFICIO:	1
PREMESSA	3
OPERAZIONI PERITALI	5
ESPLETAMENTO DELL'INCARICO	6
QUESITO 1	6
QUESITO 2	6
QUESITO 3	9
QUESITO 4	9
QUESITO 5	10
QUESITO 6.....	12
QUESITO 7	12
QUESITO 8	12
QUESITO 9	12
QUESITO 10	13
QUESITO 11	13
QUESITO 12	13
QUESITO 13	<u>13</u>
QUESITO 14	<u>13</u>
QUESITO 15	<u>18</u>
QUESITO 16	19
QUESITO 17	19
QUESITO18.....	19
QUESITO19.....	19
CONCLUSIONI	19

PREMESSA

La sottoscritta Maria Stefania Tenaglia, iscritta all'albo dei consulenti tecnici del Tribunale di Chieti, nonché libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Chieti al n° 662, è stata nominata in data 12 settembre 2023 CTU dal Giudice Dott. Francesco Turco in seno alla procedura di esecuzione immobiliare di cui in epigrafe.

Previa accettazione dell'incarico in data 19 settembre 2023, sono stati consultati gli atti e documenti depositati presso la cancelleria del Tribunale di Chieti, presso l'Ufficio di Stato Civile del comune di Torrevecchia Teatina, l'Ufficio di Stato Civile del comune di Miglianico, lo Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale del comune di Torrevecchia Teatina, l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Chieti e Ufficio di servizio di pubblicità immobiliare.

In data 14 dicembre 2023 la sottoscritta esperiva sopralluogo fotografico e dimensionale presso l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare.

In seguito a queste operazioni la sottoscritta è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice Dott. Francesco Turco, di seguito trascritti:

- 1) prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;
- 2) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 3) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 4) attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;
- 5) in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;
- 6) accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;

7) provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15;

8) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;

9) accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);

10) accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;

11) accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;

12) accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;

13) accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;

14) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;

15) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;

16) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;

17) riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);

18) *ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE;*

19) verifichi le certificazioni ex art. 6 D. L.vo 311/06.

OPERAZIONI PERITALI

Al fine di espletare l'incarico ricevuto, la sottoscritta ha svolto le attività come di seguito riportato:

- in data 28/09/2023 inoltrava a mezzo PEC la richiesta formale per l'accesso agli atti depositati presso lo sportello Unico per l'Edilizia Residenziale del Comune di Torrevecchia Teatina; (ALL. I.)
- in data 10/11/2023 inoltrava a mezzo PEC la richiesta di estratto di matrimonio all'Ufficio anagrafe del Comune di Torrevecchia Teatina. (ALL.I) A fronte della richiesta l'ufficio interpellato ha inviato in data 10/11/2023 l'atto richiesto comunicando però che lo stesso era registrato nel Comune di Miglianico (CH) ; (All. I)
- in data 20/11/2023 comunicava a mezzo posta, raccomandata con prova di consegna, la data e ora del sopralluogo alla [REDACTED] (ALL. I)
- in data 23/11/2023 comunicava a mezzo PEC la data e ora del sopralluogo all'Avv. Benedetto Gargani; (ALL. I)
- in data 24/11/2023, giorno fissato per il del sopralluogo, la sottoscritta si è recata presso l'immobile nel Comune di Torrevecchia Teatina alla Via Roma, 10 insieme al Nominato Custode Avv.to Eliodoro D'Orazio ma non è stato possibile esperire il sopralluogo in quanto, l'esecutata era assente, perché ricoverata presso struttura sanitaria non meglio specificata, circostanza riferita da dietro la porta, dalla presunta collaboratrice domestica che non si è identificata come sinteticamente riportato nel verbale (ALL. A.1)
- In data 27/11/2023 comunicava a mezzo posta, raccomandata con prova di consegna, la data e ora del secondo sopralluogo [REDACTED] (ALL. I)
- in data 28/11/2023 comunicava a mezzo PEC la data e ora del sopralluogo all'Avv. Benedetto Gargani (ALL.I)
- in data 04/12/2023, giorno fissato per il secondo sopralluogo, la sottoscritta si è recata nuovamente presso l'immobile oggetto di perizia insieme al Custode Avv.to D'Orazio ma anche stavolta non è stato possibile accedervi data l'assenza [REDACTED] come risulta dal verbale del secondo sopralluogo (ALL.A 2). Insieme al Custode si è deciso di far richiesta al Giudice per avvalersi dell'ausilio della Forza pubblica. Nel Comune di Torrevecchia Teatina non è presente una Stazione dei Carabinieri pertanto si è deciso di contattare il Comando dei Vigli Urbani.
- In data 04/12/2013 il Custode, Avv.to d'Orazio ha inoltrato richiesta al Giudice Dott. Francesco Turco di avvalersi dell'ausilio della Forza pubblica per accedere all'interno dell'immobile, richiesta accolta il 05/12/2023 (ALL. A 3)
- in data 13/12/2023 inoltrava a mezzo PEC la richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, al fine di ottenere informazioni circa l'esistenza di contratti di affitto e/o comodato (ALL.I)

- In data 14/12/2023 in accordo con il Custode e con l'ausilio del Comandante dei Vigili Urbani del Comune di Torrevecchia, Cesarone Lorenzo, eseguiva l'accesso all'immobile pignorato. Sul posto inoltre erano presenti oltre alla sottoscritta, il custode Avv.to D'Orazio, l'esecutato, [REDACTED] in qualità di proprietaria, il suo legale Avv.to Coccia e il geometra [REDACTED] in qualità di ausiliario della C.T.U. Si è proceduto al rilievo metrico e fotografico dell'immobile. Il tutto come descritto nel terzo verbale di sopralluogo. (ALL. A 4)
- In data 02/01/2024 inoltrava a mezzo PEC nuova richiesta presso l'Agenzia delle Entrate, in quanto erroneamente, la ricerca era stata fatta non sulla persona eseguita ma sulla sottoscritta CTU (ALL. I)

ESPLETAMENTO DELL'INCARICO

QUESITO 1: prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei

In ordine alla completezza e all'idoneità dei documenti depositati agli atti presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari, si precisa che non sono state riscontrate, all'atto della presa visione e relativa estrazione in copia, incompletezze e carenze; pertanto, si è proceduto alla disamina di quanto presente ed alla verifica e richiesta di ulteriori documenti tecnico amministrativi necessari ed indispensabili per l'espletamento di quanto incaricato in sede di giuramento.

QUESITO 2: Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento.

L'immobile pignorato è ubicato nel Comune di Torrevecchia Teatina provincia di Chieti lungo la strada principale Via Roma,10 caratterizzata prevalentemente da costruzioni del tipo unifamiliari e bifamiliari, disposte su due livelli fuori terra e con attività commerciali al piano terra. Dal punto di vista urbanistico è collocato all'interno della zona B di completamento normata dall'art. 31 delle NTA del piano (ALL H).

DATI CATASTALI

- Abitazione di tipo civile individuata al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Torrevecchia Teatina, alla Via Roma,10, foglio 13 particella 813, subalterno 6, categoria A/2°, classe 1, Piano secondo, consistenza 5 vani e rendita pari ad € 309,87 di proprietà 1/1 a favore dell'esecutato [REDACTED] (ALL. B).

-Stalle, scuderie, rimesse e autorimesse individuate al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del Comune di Torrevecchia Teatina al Foglio 13, particella 813, subalterno 9, categoria C/6, Classe U, consistenza 12 mq e rendita pari a 27,89, di proprietà 1/1 a favore dell'esecutato. (All.B)

CONFINI

L'immobile confina sullo stesso piano con il Sub 7 di altra proprietà e al piano inferiore con il Sub 5 di altra proprietà e con l'area condominiale.

DESCRIZIONE

Il fabbricato all'interno del quale è presente l'unità immobiliare oggetto della perizia, è accessibile direttamente dalla strada provinciale che attraversa il paese denominata Via Roma, mediante un cancello carrabile e uno pedonale. L'accesso carrabile, in leggera salita rispetto al piano stradale, è garantito da un cancello in ferro a due ante a battente, il quale immette direttamente nella corte esclusiva pertinenziale del fabbricato. L'accesso pedonale raggiungibile per mezzo di alcuni gradini, è garantito da cancello in ferro, il quale immette all'interno della corte esclusiva pertinenziale, nelle immediate vicinanze del portone di ingresso principale. L'area del fabbricato è delimitata da un muretto in muratura con sovrastante ringhiera in ferro.

Il fabbricato che comprende l'immobile oggetto dell'esecuzione immobiliare è destinato a civile abitazione ed è composto da un unico corpo di fabbrica con tre piani fuori terra, su terreno dall'andamento orografico pianeggiante e presenta una forma all'incirca rettangolare. La copertura a tetto è del tipo a padiglione. L'immobile oggetto dell'esecuzione si trova al secondo piano (sottotetto) raggiungibile tramite ingresso situato nella corte pertinenziale e una scala interna a doppia rampa. Non è presente l'ascensore.

La costruzione del fabbricato è iniziata in forza della Licenza edilizia n° 64 del 24 marzo 1975 e attraverso successive varianti e atti amministrativi, nel 1992 ottiene il certificato di abitabilità. Successivamente non risultano ulteriori titoli che abbiano ad oggetto l'unità del debitore esecutato. (ALL E 1)

La struttura portante dell'edificio è realizzata in c.a. con fondazioni a plinti e travi, pilastri e travi sia fonde che piatte in c.a., solai a struttura mista in latero cemento con travetti prefabbricati ed interposte pignatte dello spessore di cm h=20+3, scala a due rampe con soletta a ginocchio incastrate alle travi perimetrali, balconi e cornicioni a soletta alleggerita.

Esternamente la facciata è intonacata e risulta di colore grigio. L'area esterna pertinenziale è adibita all'ingresso delle autovetture, alla loro sosta e manovra; all'interno di essa sono state frazionate delle aree adibite a posto auto esclusivo. Quello di proprietà dell'esecutato, delimitato con segnaletica a terra, pertanto non dotato di copertura, è distinto catastalmente al Foglio 13, particella 813, Sub 9 ed è anch'esso oggetto di stima. La restante porzione di terreno è adibita a giardino.

L'appartamento in oggetto presenta un ingresso su un disimpegno e un corridoio di circa 10 mq su cui sono presenti due aperture ad arco una che si apre sulla cucina (circa mq 15), l'altra che si apre sul soggiorno (circa mq 17). Entrambi gli ambienti sono ammobiliati e presentano delle porte finestre. In fondo al corridoio è posizionato il bagno di circa 5 mq che presenta i sanitari, lavabo a colonna e vasca. E' dotato di finestra che permette l'aerazione naturale. In fondo al corridoio sono presenti due stanze da letto, quella principale di circa 20 mq e una secondaria di 14 mq entrambe ammobiliate che hanno accesso tramite porta finestre al balcone esterno. L'intero appartamento è

dotato di un ampio balcone della larghezza di circa 2 metri che presenta una serie di pilastri facenti parte dell'impianto strutturale a servizio di tutti i vani ad esclusione del bagno.

Le tramezzature interne sono state realizzate in blocchi di laterizio, debitamente intonacate e tinteggiate in colore bianco.

FINITURE

Per quanto riguarda le finiture dell'immobile le pareti interne di tutti i vani sono intonacate e tinteggiate, su quella del bagno è presente un rivestimento in gres porcellanato. I pavimenti interni sono in gres porcellanato, gli infissi esterni sono realizzati in alluminio dotati di doppio vetro, muniti di persiane in PVC. Il portone d'ingresso è del tipo blindato

Il balcone presenta un rivestimento in gres porcellanato di piastrelle 10x 20 cm.

IMPIANTI TECNOLOGICI

L'impianto di condizionamento invernale è composta da caldaia (standard) a metano posta all'esterno sul balcone e terminali caloriferi in ghisa. Allo stesso generatore è demandata anche la produzione dell'acqua calda sanitaria. Al momento del sopralluogo la caldaia risultava non funzionante, in ogni caso trattasi di generatore vetusto. Il fabbricato risulta sprovvisto di climatizzazione estiva e di impianto antifurto. L'impianto elettrico è di tipo sotto traccia sfilabile.

MANUTENZIONE E CONSERVAZIONE

Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate solo in alcune parti, i pilastri lungo il perimetro del balcone presentano intonaco deteriorato. Internamente, non sono presenti macchie dovute alla muffa o a infiltrazioni di acqua. Altrettanto non può dirsi del solaio del balcone che risulta molto ammalorato lungo tutto il perimetro. Complessivamente lo stato di manutenzione e conservazione dell'intero appartamento si può giudicare buono diversamente dall'involucro esterno che invece presenta numerose criticità, in particolare si segnala l'assenza di tinteggiatura, la presenza di numerose parti ammalorate ivi compresa la soletta del balcone dell'immobile oggetto di stima che necessita di manutenzione e consolidamento.

ATTO DI PROVENIENZA

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare è pervenuto all'esecutato [REDACTED] giusto atto di compravendita per Notar De Cinque Germano del 15/11/2005, Rep. n° 50977 e trascritto il 16/11/2005 ai numeri 17157 R.P. e 23832 R.G. per acquisto [REDACTED]

[REDACTED]. Trattasi di abitazione di tipo civile in Torrecchia Teatina, Via Roma 10, identificata al N.C.E.U. AL FOGLIO 13, PARTICELLA 813, Sub 6, CATEGORIA A/2, Classe 1, consistenza 5 vani, stalle, scuderie, rimesse e autorimesse in Torrecchia Teatina, Via Roma, 10 al N.C.E.U. AL FOGLIO 13, PARTICELLA 813, Sub 9, CATEGORIA C/6, consistenza 12 mq (ALL. B).

CORRISPONDENZA ATTO DI PROVENIENZA

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti al Tribunale di Chieti – Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari, si dichiara che la ricostruzione effettuata presso l'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Chieti-Servizio Pubblicità Immobiliare è completa ed

esaustiva e corrisponde con quanto riscontrato dalla scrivente CTU in medesima sede pertanto si conferma quanto delineato e ricostruito negli atti depositati.

QUESITO 3: indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio stato civile del comune di Miglianico, risulta che [REDACTED] e residente nel comune di Torrevecchia Teatina in Via Roma 10 , ha contratto matrimonio in data 27/10/1984 in regime di comunione dei beni e che con provvedimento del Tribunale di Chieti in data 06/06/1992 è stato omologato il verbale di sepazione fra i coniugi. (ALL. F)

QUESITO 4: ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo comma, c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita

Dalla documentazione ipocatastale verificata ed allegata alla presente (All. G) si evince che l'unità immobiliare compreso il posto auto oggetto della presente perizia, sono beni di proprietà della parte eseguita [REDACTED]

[REDACTED] e residente nel Comune di Torrevecchia teatina (CH) in Via Roma, 10, è pervenuta in piena proprietà, per la quota pari a 1/1, con i seguenti atti e tempi nonché con le seguenti formalità pregiudizievoli alla data odierna:

Atto di compravendita per Notar De Cinque Germano del 15/11/2005, Rep. n° 50977 e trascritto il 16/11/2005 ai numeri 17157 R.P. e 23832 R.G.

Ai fini della continuità storica delle trascrizioni, si precisa, che quanto alienato apparteneva [REDACTED] In virtù di giusti e legittimi titoli antecedenti al ventennio, precisamente si fa riferimento all'atto di compravendita, a rogito Notaio Marra Egidio Rep. N° 32070 del 5/10/1992, trascritto il 06/10/1992 ai numeri 14240 R.P. e 17133 R.G. (All. G)

Dall'esame dei Registri Immobiliari e catastali e dagli accertamenti effettuati l'unità immobiliare pignorata, alla data odierna, risulta di proprietà del debitore come sopra generalizzato e nelle quote indicate.

Dall'elenco sintetico delle formalità in ordine cronologico, relativo alla persona del debitore eseguita, rilasciato su richiesta di ispezione ipotecaria dall'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Chieti-Servizio di Pubblicità Immobiliare (All. G), per il periodo anteriore al ventennio precedente all'atto di pignoramento, risultano le seguenti formalità:

- NOTA DI TRASCRIZIONE – ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA per Notar De Cinque Germano del 15/11/2005, Rep. n° 50977 e trascritto il 16/11/2005 ai numeri 17157 R.P. e 23832 R.G. a favore [REDACTED] per diritti di piena proprietà pari a 1/1. Contro [REDACTED] per il diritto di proprietà pari a ½ in regime di comunione legale con [REDACTED] , per il diritto di proprietà pari a ½

- NOTA DI ISCRIZIONE R.G. n° 23833- R.P. n° 4002 del 16/11/2005 – ATTO NOTARILE PUBBLICO per Notar De Cinque Germano Rep. N° 50978/21862 del 15/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO A favore di Unicredit Banca S.P.A. Sede Bologna C. F. 12931320159 – domicilio ipotecario eletto Chieti Corso Marruccino,52 contro [REDACTED] per diritti di piena proprietà pari a 1/1
- NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. n° 12527- R.P. n° 9915 del 10/07/2023 – ATTO GIUDIZIARIO DEL 24/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale – ufficialae giudiz. Unep C/o il Tribunale di Chieti – sede Chieti (CH) , C. F. 800 004 60693 – rep. N° 616 del 24/06/2023 a favore di TICINO SPV S.R.L. , - SEDE Roma (RM) C. F. 16030641001 contro [REDACTED] per diritti proprietà pari a 1/1.

Alla luce di quanto sopra esposto la scrivente CTU dichiara che vi è continuità nelle trascrizioni e che il bene oggetto del procedimento di cui in epigrafe è nella piena proprietà del debitore esecutato.

QUESITO 5: in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta

Per quanto concerne l'attuale condizione dell'immobile urbano, esso risulta regolarmente comunicato all'Agenzia del Territorio Ufficio provinciale di Chieti-Catasto Fabbricati. L'accatastamento è avvenuto il 27/08/1991 Prot. n° 239/c (ALL.B) La scrivente CTU ha riscontrato che la planimetria in atti è congruente con la situazione riscontrata in fase di sopralluogo pertanto non necessita di aggiornamento catastale. (ALL. B)

QUESITO 6: accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att cpc

In seguito alla ricerca esperita presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale del Comune di Torrevicchia Teatina la sottoscritta è in grado di relazionare quanto segue.

Dall'analisi del PRG vigente risulta che il fabbricato all'interno del quale si trova l'unità immobiliare oggetto di pignoramento ricade nella zona urbanizzata precisamente all'interno della zona B – zona residenziale di completamento normata dall'art. 31 delle NTA. (ALL. H)

La costruzione del fabbricato all'interno del quale si trova l'unità abitativa oggetto di pignoramento è iniziata nel 1975 con rilascio della Licenza edilizia n° 64 del 24/03/1975 e successive varianti fino all'anno 1992 volte a trasformare l'immobile nato come abitazione unifamiliare che presentava un porticato al piano terra, il primo piano adibito ad abitazione e un piano sottotetto ad immobile plurifamiliare così come rilevato nella composizione attuale.

Successivamente è stato presentato in data 15/09/1976 dai proprietari un progetto di variante alla Licenza edilizia n° 64/1975 per la realizzazione di un tinello al 1° piano e del rialzo del sottotetto praticabile, variante che è stata approvata con licenza edilizia N° 104 del 07/10/1976.

L'anno successivo in data 19 aprile 1977, è stata richiesta sempre dai proprietari concessione per variante in corso d'opera per trasformazione ad appartamenti del piano primo e del sottotetto, per rendere il fabbricato completamente funzionale ed abitabile, variante che è stata approvata con Licenza Edilizia N° 44 del 10 /06/1977.

In data 10/12/1991 è stato richiesto dai proprietari il permesso di abitabilità parziale autorizzato il 14 /12/1991 (Pratica n°15 /91) solo per il piano terra e il primo piano .

In data 20/04/1992 è stata richiesta dai proprietari concessione edilizia per suddivisione appartamento al secondo piano in due unità abitative, concessione edilizia rilasciata il 04/08/1992 N° 53.

In data 26/08/1992 è stato richiesto dai proprietari il permesso di abitabilità per i due appartamenti al piano secondo, di cui uno è oggetto della presente esecuzione immobiliare, autorizzazione concessa il 07/09/1992 n° 13/1992.

Riassumendo i Titoli Abilitativi rilasciati dal comune di Torrevicchia Teatina, inerenti il fabbricato in oggetto sono i seguenti:

- Licenza edilizia n° 64 del del 24/03/1975 (ALL. E 1)
- Licenza edilizia N° 104 del 07/10/1976 per progetto di variante (ALL. E2)
- Licenza Edilizia N° 44 del 10 /06/1977 per progetto di variante (ALL. E3)
- Autorizzazione di abitabilità piano terra e primo piano pratica n°15 del 14/12/1991 (ALL. E4)
- Concessione edilizia N° 53 del 04/08/1992 (ALL. E 5)
- Autorizzazione di abitabilità secondo piano pratica n°13 del 07/09/1992 (ALL.E6)

Dopo l'attenta analisi delle vicende storiche e dei Titoli Abilitativi, nonché del sopralluogo dimensionale eseguito sul posto, la sottoscritta è in grado di dare un giudizio in merito alla regolarità edilizia ed urbanistica del fabbricato di seguito:

1. In seguito alla sovrapposizione dello stato rilevato in sito (ALL. D2) con l'ultimo stato autorizzato con C.E. n°53/1992 (ALL. E 5), non è emersa né una diversa distribuzione degli spazi interni né modifiche ai prospetti fatta eccezione per lievi difformità non eccedenti la tolleranza del 2% . Il tutto è stato restituito graficamente con apposito elaborato allegato alla presente (All. D.2);
2. Dalla ricerca effettuata presso lo Sportello Unico per l'Edilizia Residenziale risulta presente il certificato di abitabilità n°13 del 07/09/1992 (ALL. E6)

QUESITO 7: provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7,8 e 9 , come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15

- Ai sensi del comma 7, come sopra anticipato, si fa rilevare che l'immobile in parola non presenta irregolarità edilizia;
- Ai sensi del comma 8, si fa presente che l'immobile pignorato è in piena proprietà dell'esecutato e non è gravato da censi, livelli o uso civico;
- Ai sensi del comma 9, si fa presente che l'immobile in oggetto ricade all'interno di un condominio minimo non costituito composto da n.4 unità immobiliari ad uso abitativo Si fa presente che non è stato possibile reperire informazioni circa eventuali pendenze a carico del debitore esecutato-

QUESITO 8: in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme

Alla luce di quanto sopra esposto nel rispondere ai quesiti 5 e 6, si evidenzia che:

- sono state rilevate lievi difformità che rientrano entro il limite del 2% e pertanto non sono presenti violazioni edilizie ai sensi della normativa attuale.

QUESITO 9: accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L.172/2020)

In base alla documentazione acquisita presso l'ufficio tecnico del Comune di Torrevecchia Teatina si esclude che l'immobile in questione abbia beneficiato di risorse pubbliche.

QUESITO 10: accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;

Da verifiche effettuate presso l'Ufficio anagrafe del Comune di Torrevecchia Teatina (ALL. I) e sulla scorta di quanto rilevato dalla lettura dell'Atto di acquisto, l'immobile oggetto di perizia, risulta abitazione principale dell'esecutato.

QUESITO 11 : accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento

Allo stato attuale la situazione di possesso dell'immobile coincide con il regime di Piena Proprietà 1/1 [REDACTED] e residente nel Comune di Torrevecchia Teatina n°10. Dalle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Chieti, non risultano titoli che legittimano il possesso di terzi e contratti di locazione o comodato registrati.

QUESITO 12: accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico

Da indagini effettuate non risultano altri vincoli o formalità oltre "vincolo Archeologico" così come si evince dalle tavole di PRG A.4.2 di cui si riporta un estratto, normato dall'art. 10 delle NTA – Prescrizioni di altri strumenti, vincoli e limitazioni di uso del suolo. (ALL. H)

QUESITO 13: accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente

Alla data odierna sugli immobili siti nel Comune di Torvecchia Teatina e distinti in catasto come segue Foglio 13 particella 813, Sub 6 e 9, risultano le seguenti formalità:

- NOTA DI ISCRIZIONE R.G. n° 23833- R.P. n° 4002 del 16/11/2005 – ATTO NOTARILE PUBBLICO per Notar De Cinque Germano Rep. N° 50978/21862 del 15/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA capitale garantito €100.000,00 ipoteca €200.000,00 durata anni 20 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO A favore di Unicredit Banca S.P.A. Sede Bologna C. F. 12931320159 –ipotecario domicilio eletto Chieti Corso Marruccino,52 contro [REDACTED] per diritti di piena proprietà pari a 1/1

- NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. n° 12527- R.P. n° 9915 del 10/07/2023 – ATTO GIUDIZIARIO DEL 24/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale – ufficiale giudiz. Unep C/o il Tribunale di Chieti – sede Chieti (CH) , C. F. 800 004 60693 – rep. N° 616 del 24/06/2023 a favore di TICINO SPV S.R.L. , - SEDE Roma (RM) C. F. 16030641001 contro [REDACTED] per diritti proprietà pari a 1/1.

QUESITO 14: determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15

La valutazione del cespite è stata effettuata con il metodo del Market Comparison Approach (MCA), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare.

Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare. Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del subject.

FORMULE UTILIZZATE PER IL CALCOLO DEI PREZZI MARGINALI

(Il prezzo marginale di una caratteristica esprime la variazione del prezzo totale alla variazione della caratteristica stessa)

Prezzo marginale della caratteristica "Data"

$$P(\text{data}) = \text{Prezzo di vendita} * (-i / 12)$$

essendo i il saggio di variazione annuale del mercato immobiliare

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in assenza di area esterna e di area condominiale

$$P(\text{Sup}) = \text{Prezzo di vendita} / \text{Sup. commerciale}$$

Dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area condominiale

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} - (p' * \text{SUPCON} * q)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

P' = prezzo medio dell'area edificata

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna

Si ricava il prezzo marginale dell'area esterna $p(\text{EST})$

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / S(\text{EST})$$

essendo

$S(\text{EST})$ = superficie del terreno in metri quadrati

c = rapporto complementare (rapporto tra il valore del terreno ed il valore complessivo del terreno + il fabbricato)

Anche in questo caso, dopo avere calcolato p_t per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p_t = p \text{ min.}$

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Superficie" in presenza di un'area esterna e di un'area condominiale

Per la Superficie commerciale si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Sup}) = [\text{Prezzo di vendita} * (1 - c)] / \text{Sup. commerciale}$$

essendo

c = rapporto complementare della superficie esterna propria e dell'area in condominio

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{Sup})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{Sup}) = p \text{ min.}$

Per la superficie esterna propria si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{EST}) = (\text{Prezzo di vendita} * c) / [S(\text{EST}) + \text{SUPCON} * q]$$

essendo

SUPCON = superficie condominiale rilevata in metri quadrati

q = quota millesimale del comparabile

Anche in questo caso, dopo avere calcolato $p(\text{EST})$ per ogni comparabile, si assume come prezzo marginale il minimo dei valori ottenuti $p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Per la Superficie condominiale si pone $p' = p(\text{EST}) = p \text{ min.}$

Prezzo marginale della caratteristica "Livello di Piano"

Il prezzo marginale $P(\text{Liv})$ viene calcolato mediante il rapporto mercantile (RM) del livello di piano (che è un dato statistico di mercato, che può anche essere calcolato dal confronto tra i diversi comparabili).

Se il liv. di piano del comparabile è maggiore del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp.)} * [- \text{RM} / (1 - \text{RM})]$$

Se il liv. di piano del comparabile è minore o uguale del liv. di piano del subject si utilizza la seguente formula:

$$P(\text{Liv}) = \text{Prz MQ (comp)} * (- \text{RM})$$

SCHEDA DESCRITTIVA IMMOBILE:

Stima Immobile - Fabbricato sito nel comune di TORREVECCHIA TEATINA (CH) via Roma ,10.

Ubicazione

Comune:	TORREVECCHIA TEATINA (CH), 66010
Indirizzo:	via Roma , 10

Proprietà

Soggetto	Diritto	Quota
██████████	Piena proprietà	1/1

Dati catastali

Tipo catasto:	Fabbricati FOGLIO 13, PART. 813, SUB 6 SUB 9
---------------	--

Tipologia Zona OMI	Stato conservativo	Valore mercato €/mq			Valore Locazione €/mq		
		Minimo	Massimo	Superficie	Minimo	Massimo	Superficie
Abitazioni civili	NORMALE	660,00	990,00	Lorda	2,70	4,00	Netta

CALCOLO DELLE SUPERFICI COMMERCIALI

Superfici coperte calpestabili	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
cucina	15,39			15,39
soggiorno	17,43			17,43
bagno	4,87			4,87
disimpegno\corridoio	10,05			10,05
camera matrimoniale 1	20,54			20,54
camera matrimoniale 2	14,20			14,20
Superfici coperte calpestabili (100%)		Superficie lorda		82,48
		Superficie commerciale		82,48

Superfici pareti perimetrali esterne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
parete perimetrale LATO BALCONE	11,85			11,85
Superfici pareti perimetrali esterne (100%)		Superficie lorda		11,85
		Superficie commerciale		11,85

Superfici pareti interne	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
somma pareti interne	2,86			2,86
Superfici pareti interne (100%)		Superficie lorda		2,86
		Superficie commerciale		2,86

Superfici pareti in comunione	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
PARETE A CONFINE CON SUB 7	1,07			1,07
PARETE A CONFINE CON VANO SCALA	0,90			0,90
Superfici pareti in comunione (50%)		Superficie lorda		1,97
		Superficie commerciale		0,99

Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
balcone perimetrale	71,10			71,10
Superfici scoperte - Balconi, terrazzi e similari comunicanti (30% fino a 25m ² ; 10% sulla quota eccedente)		Superficie lorda		71,10
		Superficie commerciale		12,11

Superfici scoperte - Giardini di ville / villini	N° parti	Lunghezza	Larghezza	Totale Superficie
posto auto assegnato	12,00			12,00
Superfici scoperte - Giardini di ville / villini (10% fino ad un quintuplo della Sup. coperta; 2% per sup. eccedente)		Superficie lorda		12,00
		Superficie commerciale		1,20

			Superficie utile netta	82,48
			Superficie utile lorda	85,34
			Superficie commerciale	111,49

MCA (Market Comparison Approach)

Saggio di variazione annuale del mercato immobiliare: 1,00%

N°	Descrizione	Comparable 1	Comparable 2	Comparable 3	Subject
1	Descrizione comparabile				
Dati del contratto					
2	Prezzo di vendita	51.530,00 €	84.000,00 €	60.000,00 €	
3	Data del contratto	01/05/2022	01/07/2021	01/07/2022	15/01/2024
4	Differenziale [in mesi]	-21	-31	-19	
5	Prezzo marginale	-42,94 €	-70,00 €	-50,00 €	
6	Prezzo della caratteristica	901,74 €	2.170,00 €	950,00 €	
Superfici					
7	Superficie commerciale [m ²]	77,00	84,00	92,00	111,49
8	Differenziale	34,49	27,49	19,49	
9	Prezzo al m ² Superficie	669,22 €	1.000,00 €	652,17 €	
10	Prezzo marginale Superficie	652,17 €	652,17 €	652,17 €	
11	Prezzo della caratteristica Superficie	22.493,34 €	17.928,15 €	12.710,79 €	
Livello di piano					
12	Piano	Primo	Primo	Terra	secondo
13	Accessori piano	Con Ascensore	Con Ascensore	Con Ascensore	Senza ascensore
14	Valore numerico piano	1	1	0	2
15	Differenziale	0,00	0,00	1,00	
16	Rapporto mercantile	0,233	0,233	0,233	
17	Rapporto mercantile utente	0,000	0,000	0,000	
18	Prezzo marginale	12.006,49 €	19.572,00 €	13.980,00 €	
19	Prezzo della caratteristica	0,00 €	0,00 €	13.980,00 €	
Risultati					
20	Prezzo corretto	74.925,08 €	104.098,15 €	87.640,79 €	
21	Prezzo corretto unitario al m ²	973,05 €	1.239,26 €	952,62 €	
22	Prezzo corretto medio	88.888,01 €	88.888,01 €	88.888,01 €	
23	Scarto %	-15,71%	17,11%	-1,40%	
24	Scarto assoluto	-13.962,93 €	15.210,14 €	-1.247,22 €	

Divergenza:	38,94%
Valore stimato (Media prezzi corretti):	88.888,01 €
Valore stimato (Arrotondato All'euro):	88.888,00 €

La sottoscritta Architetto Maria Stefania Tenaglia , con studio in Orsogna (CH), via Raffaele Paolucci, 211 iscritta all'Albo degli Architetti di Chieti al numero 662 , dopo un'attenta indagine nel locale mercato immobiliare,

D I C H I A R A

che il più probabile valore di mercato del cespite sopra descritto è attualmente pari a **88.888,00 €** (diconsi euro ottantottomilaottocentottantotto/00).

QUESITO 15: dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta

Il compendio pignorato, così come descritto e valutato deve essere posto in vendita in un unico lotto, in quanto trattasi di unità immobiliare all'interno di un edificio a tre piani fuori terra, posta al secondo piano servita da scala con annesso posto auto esterno.

Pertanto, la descrizione esatta da riportare nella emananda ordinanza di vendita è la seguente:

LOTTO n°1

Piena proprietà di unità immobiliare (appartamento) con annesso posto auto esterno, sita nel comune di Torrevecchia Teatina (CH), alla Via Roma, 10.

DATI CATASTALI:

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 13
Mappale: 813
Subalterno 6
Categoria: A/2
Classe: 1
Consistenza: 5 vani
Superficie cat: mq. 110
Rendita catastale: € 309,87

Tipo catasto: Fabbricati
Foglio: 13
Mappale: 813
Subalterno 9
Categoria: C/6
Classe: 1
Consistenza: 12 MQ
Rendita catastale: € 27,89

DESCRIZIONE E CONSISTENZA:

Unità immobiliare all'interno di un edificio a tre piani fuori terra, posta al secondo piano servita da scala con annesso posto auto esterno. Non è presente ascensore. E' composta da: ingresso, corridoio, cucina, soggiorno, bagno, camera da letto principale, camera da letto secondaria, ampio balcone perimetrale. Posto auto esterno.

CONFINI:

Abitazione confinante con Subalterno 7, subalterno 5, dello stesso fabbricato, area condominiale.

PREZZO A BASE D'ASTA:

88.888,00 € (euro ottantottomilaottocentoottantotto/00).

QUESITO 16: descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento

Si riportano le seguenti formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate:

- NOTA DI ISCRIZIONE R.G. n° 23833- R.P. n° 4002 del 16/11/2005 – ATTO NOTARILE PUBBLICO per Notar De Cinque Germano Rep. N° 50978/21862 del 15/11/2005 IPOTECA VOLONTARIA capitale garantito €100.000,00 ipoteca €200.000,00 durata anni 20 derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO A favore di Unicredit Banca S.P.A. Sede Bologna C. F. 12931320159 –ipotecario domicilio eletto Chieti Corso Marruccino,52 contro [REDACTED] per diritti di piena proprietà pari a 1/1
- NOTA DI TRASCRIZIONE R.G. n° 12527- R.P. n° 9915 del 10/07/2023 – ATTO GIUDIZIARIO DEL 24/06/2023 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE derivante da verbale di pignoramento immobili, Pubblico Ufficiale – ufficiale giudiz. Unep C/o il Tribunale di Chieti – sede Chieti (CH) , C. F. 800 004 60693 – rep. N° 616 del 24/06/2023 a favore di TICINO SPV S.R.L. , - SEDE Roma (RM) C. F. 16030641001 contro [REDACTED] per diritti proprietà pari a 1/1.

QUESITO 17: riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali)

Si allegano alla presente relazione, consegnata in una copia cartacea comprensiva della documentazione fotografica e degli allegati e due copie in formato cd rom.

QUESITO 18: ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITÀ CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE

Il consulente tecnico d'ufficio ritiene che siano assai improbabili le possibilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene.

QUESITO 19: verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06

A seguito di richiesta formale si è appreso che l'immobile alla data odierna non è provvisto di Attestato di Prestazione Energetica (ALL.I)

CONCLUSIONI

Con la presente relazione che si compone di n. 19 pagine dattiloscritte oltre agli allegati, si ritiene di aver assolto l'incarico rimanendo a disposizione del Giudice dell'esecuzione per qualsiasi chiarimento.

Orsogna, 15 GENNAIO 2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Arch. Stefania Maria Tenaglia

