

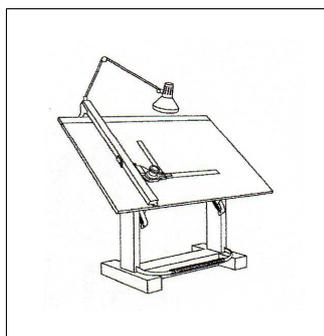
# TRIBUNALE ORDINARIO DI VASTO

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI



## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

PROCEDURA	E. S. Imm. N. 40/2020
GIUDICE DELL'ESECUZIONE	dott. Tommaso David
CREDITORE PROCEDENTE	UBI BANCA Società per Azioni
DEBITORE ESECUTATO	[REDACTED]



li, 30.04.2021

*geom. Pietro Fabrizio*

Piazza San Vitale n. 45  
SAN SALVO (CH)



## PREMESSA E MANDATO

In data 05.02.2021 il sottoscritto Pietro Fabrizio veniva nominato Consulente tecnico d'ufficio dal dott. Tommaso David per la procedura *E.S. Imm. 40/2021*, promossa da UBI Banca s.p.a., quale creditore procedente.

Con *VERBALE DI ACCETTAZIONE* il 12.02.2021 il Scrivente assentiva al compito affidatogli.

Preliminarmente in base alla disposizione

*“ 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, ... “*

ritenuta positiva, e per la

*“ b) ... relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall’art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ... “*

## RISPONDE AI QUESITI

### QUESITO 1

Al punto *“ 1) Proceda all’esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; ... “*

Risponde: i beni pignorati in atti (*Allegg. 3] 4] 6] 7] 9]*) risultano censiti in *Catasto Fabbricati (CF) a*

- ) Carpineto Sinello foglio 11, particella 810 sub. 4, categoria C/1, classe 1,
- ) Carpineto S. fg. 11, p.IIa 810 sub. 5, categoria A/3, classe U,
- ) Carpineto S. fg. 11, p.IIa 810 sub. 1, Bene Comune Non Censibile (*BCNC*)

poi al: *“ ... riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà. “*

risponde: non c'è regolarità delle *Trascrizioni* rispetto al titolo di proprietà.



## QUESITO 2

Al punto: ” 2) *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato ...* “

**Risponde:** che il terreno di fg. 11 particella 810 sub. f, con gli immobili esecutati, sono stati interessati da

- rogito di donazione Avv. Sebastiano Filippo Di Virgilio del 13.10.1986 rep. 24414 a favore del Debitore esecutato (,in seguito solo **Esecutato**), contro D'Aloisio Assunta, nata a Carpineto Sinello il 25.10.1913 la cui proprietà del citato terreno è stato poi confermato con
- rogito di divisione Avv. Sebastiano Di Virgilio del 13.03.1988 rep. 29722

poi al: “ ... *verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; ...* “

**risponde:** c'è continuità storica tra le *Trascrizioni* e la relativa proprietà attuale

poi al: “ ... *dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p. e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.* “

**risponde:** non si deve sopperire a omissioni.

## QUESITO 3

Al punto: “ 3) *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; ...* ”

Risponde: i dati catastali degli immobili esecutati,

- ) Carpineto Sinello foglio 11, particella 810 sub. 4, categoria C/1, classe 1,
  - ) Carpineto S. fg. 11, p.la 810 sub. 5, categoria A/3, classe U,
- corrispondono a quelli attuali, mentre il **BCNC**
- ) Carpineto S. fg. 11, p.la 810 sub. 1,
- è stato interessato dalla costruzione di una rimessa fg. 11 p.la 810 sub. 6

poi al: “ ... *qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; ...* “

risponde: gli immobili esecutati sono censiti in **CF** a Carpineto Sinello foglio 11 particella 810 (*Allegg. 3] 4] 5] 6] 7] 8] 10]*)

SITUAZIONE REGISTRATA AL 22.09.1986	SITUAZIONE REGISTRATA AL 10.07.2007	SITUAZIONE REGISTRATA AL 21.04.2021
FG 11 P.LLA 810 SUB 2	FG 11 P.LLA 810 SUB 4	
FG 11 P.LLA 810 SUB 3	FG 11 P.LLA 810 SUB 5	
FG 11 P.LLA 810 SUB 1	FG 11 P.LLA 810 SUB 1	
		FG 11 P.LLA 810 SUB 6



poi al: “ ... *occorrendo, provveda all’eventuale regolarizzazione dell’accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*”

risponde: Come da *Alleg. 10]*, durante i sopralluoghi è stato accertato a presenza di altre unità immobiliari, di proprietà del Debitore esecutato (, o anche Esecutato), e una rimessa sul esecutato BCNC, fg. 11 p.lla 810 sub. 1; Per la conformità catastale della rimessa è stato prodotto l'aggiornamento catastale, per “*nuova costruzione*”, con elaborati di *Pre.Geo.* e *Doc.Fa.*, per la nuova unità immobiliare :  
**Carpineto S. fg. 11, p.lla 810 sub. 6, categoria C/6, classe 2, consistenza 52 mq**

#### Quesito 4

Al punto: “ 4) *Provveda, in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*”

Risponde: Stante delle difformità allega elaborati grafici di rilievo degli immobili  
-) fg. 11 p.lla 810 sub. 4 (*Alleg, 19]*).  
-) fg. 11 p.lla 810 sub. 5 (*Alleg, 20]*).

#### Quesito 5

Al punto: “ 5) *Accerti se l’immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa,; ...* “

Risponde: Per gli immobili esecutati (*Alleg. 13]*) sono stati riscontrati tre interventi edilizi, e specificatamente ai punti

1°.0] Con provvedimento n. 19 del 02.04.'88 veniva rilasciata **SANATORIA DI OPERE EDILIZIE ABUSIVE**, ai sensi della Legge 47/1985, a nome dell'**Esecutato**, per opere eseguite nel 1976 (: su dichiarazione di Parte), su di un vecchio fabbricato di due piani, con una superficie edificabile di

-) m.q. 84,87 nel piano terra, ad uso negozio

-) m.q. 90,57 nel primo piano, ad uso abitativo,

per una superficie abusiva sanata di m.q. 3,70 inerente la “Chiusura ballatoio gradinata esterna all'abitazione”

2°.0] Con Pratica Edilizia n. 2/184 veniva rilasciata la **CONCESSIONE DI COSTRUZIONE**, in data 02.02.1984, per l'ampliamento di un fabbricato esistente (: fabbricato al punto 1°/n.d.r.), a nome dell'**Esecutato**, con una superficie occupata di

-) m.q. 99,00 nel piano scantinato, come portico

-) m.q. 99,00 nel piano terra, ad uso magazzino

-) m.q. 99,00 nel 1° piano, ad uso abitativo (, per ampliamento)

con: rappresentazione errata del fabbricato sulla planimetria di progetto, senza titolo di proprietà, data di inizio e fine lavori ignoti;



3°.0] Rimessa in lamiera zincata priva di permessi urbanistici;

poi al: “... 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 ...”

Risponde: Che dall'analisi dell'attuale strumento urbanistico, Piano Regolatore Generale adottato il 23.09.1978 dal comune di Carpineto Sinello, la particella catastale, dei beni eseguiti, ricade nella zona “B - Completamento”, con le prescrizioni

- Destinazioni d'uso: residenziali e commercio al dettaglio (, + altre)
- Indici urbanistici: Uf max 0,50/0,50 mq/mq, Rc max 0,40 mq/mq
- Distanza dai confini: 5 ml

sono stati riscontrati dei reati, rispettivamente ai citati punti

1°.1] -) nella diversa ripartizione interna

- ) nella diversa predisposizione degli impianti tecnologici
- ) nella bucatura della muratura perimetrale a sud/est

2°.1] -) Modifiche della volumetria complessiva del caseggiato per riduzione dell'area di sedime, con riduzione (piani 1° e 2°) e l'ampliamento del carico urbanistico al piano scatinato e 2° piano (*Alleg. 16]* e 17])

- ) Modifiche nei prospetti

3°.1] -) costruzione abusiva di una rimessa, con struttura metallica, e che gli immobili eseguiti non sono suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi delle Leggi nn. 47/'85 e 724/'94

poi al: “... ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.”

Risponde: Che stante le difformità riscontrate ai punti 1°.1] 2°.1] 3°.1] è necessario richiedere il **Permesso di costruire in sanatoria**, per l'impossibilità della doppia conformità (: *D.P.R. 380/2001 art. 36*), e quindi intervenire per

- ) la demolizione del sottotetto, distinto con “ D “ (*Alleg. 16]*),
- ) il ripristino dello stato di portico del deposito, distinto con “ E “ (*Alleg. 16]*)
- ) la demolizione della rimessa, distinto con “ F “ (*Alleg. 16]*) .
- ) e fiscalizzare le opere, a parere del Scrivente, non demolibili (*Alleg. 17]*) con gli oneri, descritti nel *Alleg. 31]*, per rendere legale gli immobili di risulta cui ai
- ) Costo delle opere € 32008,78 (euro-trentaduemila8/78cent.) da ripartire con le percentuali di *Alleg.11]*
- ) Sanzione di € 35991,57 (trentacinquemila991/57cent.) per la parte abitativa
- ) Sanzione di € 39605,98 (trentanovemila605/98/cent.) per la parte negozio



## Quesito 6

Al punto: *“6) in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell’articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l’eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l’istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l’aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall’articolo 40, 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;*

Risponde: per gli immobili eseguiti

-] In riferimento all'art. 36 del D.P.R. 380/2001 non è possibile conseguire la relativa sanatoria in quanto non sussiste la doppia conformità urbanistica sia al momento della esecuzione delle opere che al momento della presentazione della domanda di regolarizzazione.

-] Non sono state presentate istanze di condono per le difformità citate al Quesito 5

-] L'**Aggiudicatario**, per gli immobili posti in esecuzione, può presentare istanza di condono ai sensi del D.P.R. 380/2001, sopportando i costi delle opere da eseguire, ammontanti a citati € 32008,78 (del Quesito 5), da ripartire in base all'Alleg.11] e corrispondendo le sanzioni pecuniarie di

- € 35991,57 ( del Quesito 5 ) per la parte abitativa

- € 39605,98 ( del Quesito 5 ) per la parte negozio

## Quesito 7

Al punto: *“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;”*

Risponde: Il caseggiato, sede anche degli immobili eseguiti, è gravato di uso civico come da Certificato di destinazione urbanistica (Alleg. 38)



## Quesito 8

Al punto: “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.”

Risponde: Tutte le unità immobiliari costituenti il caseggiato, cui all'Alleg. 10], sono del Debitore esecutato e non ci sono servizi in essere e oneri sospesi nonché spese straordinarie gravanti sugli immobili esecutati.

## Quesito 9

Al punto: “9) Nell’ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando 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.”

Risponde: Gli immobili in oggetto sono dell'**Esecutato**, coi diritti pari a 1/1 dell'intero.

## Quesito 10

Al punto: “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.”

Risponde: i pesi gravanti sono

NATURA	NUMERO	DATA	A FAVORE	CAPITALE /OGGETTO	BENI PIGNORATI A CARPINETO SIN.
ISCRIZIONE CONTRO	RP 696/ RG 8784	04/06 /1988	MEDIO CREDITO REGIONALE -Teramo, C.f. 00296130677	Lire 55 000 000,00	Fg. 11 : p.IIa 810 (Catasto Terreni) Fg. 11 : p.IIa 810 subb. 2 e 3 ( <b>CF</b> )
ISCRIZIONE CONTRO	RP 1637 / RG 14127	20/10 /1995	CARICHIETI S.p.a. -Chieti C.f. 00098470693	Lire 80 000 000,00	Fg. 11 p.IIa 810 subb. 2 e 3
ISCRIZIONE CONTRO	RP 4068 / RG 20267	05/10 /2007	CARICHIETI S.p.a. -Chieti C.f. 00098470693	Euro 130 000,00	Fg 11 p.IIa 810 subb. 4, 5, 1
NOTA DI TRASCRIZIONE	RP 5455 / RG 7292	24/04 /2013	ENERVENTI S.p.a. -Milano C.f. 07030580968	Diritto di superficie sul tetto per impiant to fotovoltaico	Fg 11 p.IIa 810 subb. 4, 5
NOTA DI TRASCRIZIONE	RP 7729 / RG 10176	24/07 /2020	UNIONE DI BANCHE ITALIANE S.p.a. Bergamo C.f. 03053920165	Verbale pignoramen to immobili (X)	Carpineto Sinello, fg 11 p.IIa 810 subb. 4, 5, 1

RP = Registro Particolare    RG = Registro Generale    (X) = Precetto notificato per € 81551,96



## Quesito 11

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

Risponde: L'immobile

- ) l'abitazione (: sub. 5) è occupata dal nucleo familiare dell'**Esecutato**.
- ) il negozio (: sub. 4) è libero, e luogo di deposito di merci attività commerciale cessata.
- ) la rimessa (: sub. 6) è usato dall'**Esecutato** e familiari.
- ) il BCNC (: sub. 1) è usato dall'**Esecutato** per l'accesso degli immobili all'*Alleg. 10]*

## Quesito 12

Al punto: “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.

Risponde: Gli immobili eseguiti non sono locati

## Quesito 13

Al punto: “13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi 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.

Risponde: Gli immobili eseguiti devono essere posti in vendita in due lotti, cui al LOTTO UNO :

- ⇒ Quota pari al 100% della abitazione, a 1° piano con gradinata esterna di accesso esclusivo a piano terra su corte comune, composto da ingresso, soggiorno, tinello, cucina, disimpegno zona giorno, camera 1, bagno 1, disimpegno zona notte, bagno 2, camera 2, camera 3, ripostiglio, con balcone anteriore e balcone posteriore, per una superficie commerciale di mq. 151,06  
*Catasto Fabbricati (CF)*, fg. 11, p.lla 810 sub. 5, cat. A/3, cl. U vani 7, r.c. 379,60
- ⇒ Quota pari al 100% della rimessa, a piano terra, con accesso da corte comune sub. 1, composti di unico vano, per una superficie lorda mq. 53,62 (commerciale mq. 8,04)  
*CF*, fg. 11, p.lla 810 sub. 6, cat. C/6, cl. 2, vani 7, r.c. 131,59
- ⇒ Comproprietà sulla corte comune di mq. 402, servente il fabbricato, *da cielo a terra*, di p.lla 810  
*CF*, fg. 11, p.lla 810 sub. 1 (*Bene Comune Non Censibile in CF*),

Il lotto è già definito nelle sue componenti (*Alleg. 18]*) e non necessita di frazionamento, ma risultano necessarie le conformità urbanistica e catastale



## LOTTO DUE :

⇒ Quota pari al 100% dell'immobile ad uso civile negozio, a piano terra con accesso da corte comune sub. 1, composto di un ampio locale con ripostiglio e servizio igienico, con vano di separazione, e balcone, per una superficie commerciale di mq. 172,72

CF, fg. 11, p.lla 810 sub. 4, cat. C/1, cl. 1, superficie catastale 108 mq, r.c. 1251,12

⇒ Comproprietà sulla corte comune di mq. 402, servente il fabbricato, *da cielo a terra* di p.lla 810

CF, fg. 11, p.lla 810 sub. 1 (*Bene Comune Non Censibile in CF*)

Il lotto è già definito nelle sue componenti (*Alleg. 18*) e non necessita di frazionamento, ma risultano necessarie le conformità urbanistica e catastale

## Quesito 14

Al punto: *“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 di mercato di ciascun lotto e di 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”*

Si unisce l'*Alleg. 31*]

## Quesito 15

Al punto: *“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.*

Si unisce gli *Allegg. 21], 22], 23], 24], 25], 26], 27], 28], 29]* e 30]

## Quesito 16

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

Risponde: Dall'esamino degli atti nel fascicolo depositato presso il Tribunale di Vasto risulta soddisfatta tale condizione



## Quesito 17

Al punto: "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, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi."

Si uniscono le seguenti tabelle:

SCHEDA AMSO PUBBLICITARIO LOTTO UNO	
UBICAZIONE	Carpineto Sinello (CH), via Madonna dell'Asilo n. 2
NATURA CONSISTENZA	-] Abitazione a 1° piano, con gradinata esterna esclusiva -] Rimessa a piano terra, -] Corte comune, su terreno in declivio
TIPOLOGIA COLLOCAZIONE	Gli immobili esegutati fanno parte di un fabbricato di quattro piani
DESCRIZIONE CATASTALE	-) Foglio 11 particella 810 sub. 5 (: abitazione) -) Foglio 11 particella 810 sub. 6 (: rimessa) -) Foglio 11 particella 810 sub. 1 (: corte)
SERVITU ATTIVE	Esistono attraversamenti di componenti impianti tecnologici nella unità immobiliare del sub. 4
SERVITU PASSIVE	Servitù di impianto fotovoltaico, con pannelli, sul tetto del caseggiato
DIRITTI REALI GRAVANTI IMMOBILE	Proprietà
DIRITTI REALI TRASCRITTI	Esistono Trascrizioni a favore relative al solo terreno nel quale sono ubicati gli immobili esegutati, giacchè sono stati costruiti dall'Esecutato
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Esecutato e famiglia
ABUSI EDILIZI	D.P.R. 389/01: art. 33 c. 1 /art. 34 c. 2 /art. 6 bis



SCHEDA AMSO PUBBLICITARIO LOTTO DUE	
UBICAZIONE	Carpineto Sinello (CH), via Madonna dell'Asilo n. 2
NATURA CONSISTENZA	-] Negozio a piano terra, -] Corte comune, su terreno in declivio,
TIPOLOGIA COLLOCAZIONE	L'immobile esecutato fa' parte di un fabbricato di quattro piani,
DESCRIZIONE CATASTALE	-) Foglio 11 particella 810 sub. 4 (: negozio), -) Foglio 11 particella 810 sub. 1 (: corte),
SERVITU ATTIVE	Inesistenti
SERVITU PASSIVE	Servitù di impianto fotovoltaico, con pannelli, sul tetto del caseggiato Esistono attraversamenti di componenti impianti tecnologici
DIRITTI REALI SULL'IMMOBILE	Proprietà
DIRITTI REALI TRASCRITTI	Esistono Trascrizioni a favore relative al solo terreno nel quale sono ubi cati gli immobili esecutati, giacchè costruito dall'Esecutato
OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE	Libero
ABUSI EDILIZI	DPR 389/01: art. 34 c. 2 /art. 6 bis

### Quesito 18

Al punto: "18) *Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene*

si unisce gli Allegg. 21], 22] e 23], Allegg. 25] e 26] per il sub. 4, Alleg. 27], 28] e 29] per il sub. 5, Alleg. 30] per il sub. 6.

poi al: "... *nonché la relativa planimetria, ...* "

unisce l'Alleg. 19] per il sub. 4, l'Alleg. 20 per il sub. 5, l'Alleg. 8] per il sub. 6 .

poi al: "... *due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, ...* "

si unisce gli Allegg. 32] e 33]

poi al: "... *e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).*" si rimanda alla parcella.

### Quesito 19

Al punto: "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.*"



- E' stato inviato copia di RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA, con gli allegati (39),  
 -] all'Avv. Arturo Massignani, per il Creditore procedente, tramite  
 e-mail [av.arturomassignani@pec.it](mailto:av.arturomassignani@pec.it) del 03.05.2021  
 -] al Procuratore Speciale Giovanni Rosa, per Agenzia delle Entrate-Riscossione, tramite  
 e-mail [abr.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it](mailto:abr.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it) il 03.05.2021  
 -] all'Avv. Masciarelli Bernardo, per il Debitore esecutato, tramite  
 e-mail [bernardo.masciarelli@pec.ordineavvocativasto.it](mailto:bernardo.masciarelli@pec.ordineavvocativasto.it) del 03.05.2021

## Quesito 20

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

si unisce Viene inviato come richiesto la Relazione con trentanove allegati, compreso la copia mascherata (Alleg. 39])

## Quesito 21

Al punto: *"1) 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;..."*

risponde: Non è stato necessario inoltrare istanza di rinvio dei termini accordati

## Quesito 22

Al punto: *"22) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;"*

si unisce per

- ) Negozio, l'ATTESTATO REGIONALE (Alleg. 34]) e l'Annuncio commerciale (Alleg. 36])
- ) Abitazione, l'ATTESTATO REGIONALE (Alleg. 35]) e l'Annuncio commerciale (Alleg. 37])

## Termini concessi

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, si riporta :

a) la data del giuramento	12.02.2021
b) la data dell'inizio delle operazioni peritali	18.02.2021
c) i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico	90 giorni



*Allegati:*

- 1] Mappa catastale aggiornata Carpineto S. fg. 11 (stralcio)
- 2] ELABORATO PLANIMETRICO
- 3] Visura Storica **CF** Carpineto S. fg. 11 p.lla 810 sub. 4
- 4] Visura Storica **CF** Carpineto S. fg. 11 p.lla 810 sub. 5
- 5] Visura Storica **CF** Carpineto S. fg. 11 p.lla 810 sub. 6
- 6] Planimetria **CF** sub. 4
- 7] Planimetria **CF** sub. 5
- 8] Planimetria **CF** sub. 6
- 9] IMMOBILI ESECUTATI IN ATTI
- 10] STATO DEI LUOGHI – UNITA' IMMOBILIARI PRESENTI
- 11] PARAMETRI INERENTI LA STIMA
- 12] EVENTI EDIFICATORI ...
- 13] SITUAZIONE AGGIORNATA ...
- 14] Coordinate mappa d'impianto N.C.T.
- 15] RISULTANZE SULLA POSIZIONE ...
- 16] PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA
- 17] ESPLICITAZIONE AL D.P.R. 380/01 ART. 34 C. 2
- 18] PROGETTO INDIVIDUAZIONE LOTTI
- 19] Planimetria rilevata sub. 4
- 20] Planimetria rilevata sub. 5
- 21] Vista esterna *nord-est*
- 22] Vista esterna *nord-ovest*
- 23] Vista esterna *sud-est*
- 24] Vista esterna sub. 6
- 25] Vista interna 1 sub. 4
- 26] Vista interna 2 sub. 4
- 27] Vista interna 1 sub. 5
- 28] Vista interna 2 sub. 5
- 29] Vista interna 3 sub. 5
- 30] Vista interna sub. 6
- 31] RELAZIONE DI STIMA
- 32] AVVISO DI VENDITA
- 33] BOZZA ORDINANZA DI VENDITA
- 34] ATTESTATO REGIONE ABRUZZO per negozio
- 35] ATTESTATO REGIONE ABRUZZO per abitazione
- 36] Annuncio commerciale per negozio
- 37] Annuncio commerciale per abitazione
- 38] Certificato di destinazione urbanistica
- 39] RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA mascherata



La presente Relazione è composta di quattordici pagine con trentanove allegati

*geom. Pietro Fabrizio*

