

**TRIBUNALE ORDINARIO di CHIETI**

UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI

P.zza S.Giustino, 1 – 66100 Chieti (CH)

Tel. Centralino: 0871-3531

e\_mail: tribunale.chieti@giustizia.it

COMUNE DI:

**ORTONA (CH)**

RUOLO:

**ESECUZIONI IMMOBILIARI - P.E.I. R.G .n. 83/2023**

GIUDICE:

**ON.LE TURCO DOTT. FRANCESCO**ESPERTO  
ESTIMATORE:**tinaro arch. debora**

TINARO DEBORA

architetto

12.12.2023 11:58:16

GMT+01:00

[debora.tinaro@archiworldpec.it](mailto:debora.tinaro@archiworldpec.it)

C.F: TNR DBR 73A56 A485W

Via Cav. di Vitt. Veneto - 66041 ATESSA (Ch)

e\_mail: d.tinaro@gmail.com - mob: 320 9287515 - P. I.V.A.:02421250693

CONTENUTO:

**RELAZIONE ESTIMATIVA****di beni immobili***(La presente è composta da n.23 pagine e n.9 allegati)*

DATA:

dicembre 2023

Spazio riservato agli Uffici pubblici



## **INDICE**

PREMESSA	.....	<i>pag.</i>	4
RELAZIONE	.....	"	7
ANALISI DEI BENI	.....	"	8
PROVENIENZA	.....	"	10
TITOLARITA' E DIRITTI	.....	"	11
PRESCRIZIONI URBANISTICHE E VINCOLI	.....	"	13
CRITERIO DI VALUTAZIONE	.....	"	18
CONCLUSIONI	.....	"	19
RIEPILOGO BANDO D'ASTA	.....	"	20
ELENCO DELLE TRASCRIZIONI/ISCRIZIONI	.....	"	22

**Il FASCICOLO DEGLI ALLEGATI** costituisce parte integrante della presente relazione



Tribunale Ordinario di Chieti – Sezione esecuzioni immobiliari  
P.E.I. R.G.. n. 83/2023 - Giudice On.le Turco Dott. Francesco  
ESPERTO ESTIMATORE: Tinaro Arch. Debora

### **FASCICOLO ALLEGATI**

<i>All.n.</i>	Oggetto
1	Individuazione immobile
2	Visure storiche ipocatastali
3	Documentazione fotografica
4	Planimetrie catastali e stralcio di mappa
5	Restituzioni grafiche dello stato di fatto
6	Esito controlli Comune di Ortona – S.U.E.
7	Verbale di sopralluogo
8	Atto di divisione e donazione
9	Ispezioni Pubblicità immobiliare



## **PREMESSA**

La sottoscritta, Arch. Debora Tinaro, nominata Perito estimatore nel giudizio in epigrafe, ad espletamento dell'incarico conferitole, espone quanto segue.

Con Atto di pignoramento immobiliare depositato presso il Tribunale ordinario di Chieti - Sezione esecuzioni immobiliari il 04.07.2023 - Rep. 481 – Atto esecutivo o cautelare – verbale di pignoramento immobili (trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Servizio di Pubblicità immobiliare di Chieti in data 24.07.2023 – R.P. 10730 - R.G. 13541 – Pubblico Atto Giudiziario Tribunale di CH – SEZ. DISTACCATA DI ORTONA), il Creditore procedente: “Fallimento Adriatic Sub Service S.R.L.”, iscritto al n.7/2011 R.G. del Tribunale di Chieti (C.F. e PIVA: 01619730698), in persona del Curatore Dott. Pasquale Petrosino (giusta autorizzazione del G.D. Dott. M. Cozzolino del 28.4.2023), rappresentato e difeso, giusta procura a margine del presente atto, dall'Avvocato Guglielmo Marchionno (C.F.: MRCGLL69B16C632W) del Foro di Chieti (numero di fax: 0871/41952, indirizzo di posta elettronica certificata: avvuglielmomarchionno@pec.ordineavvocatichieti.it) ed elettivamente domiciliato presso il suo studio sito in Chieti alla via Madonna degli Angeli n. 85, richiedeva al Tribunale ordinario di Chieti, a fronte di un importo creditizio pari ad € 60.000,00 oltre interessi, nonché Euro 7.052,00 per onorari, oltre spese e successive occorrenze, l'espropriazione dei seguenti beni nei confronti dell'“Esecutato”:

- 1. locale magazzino e corte di pertinenza;**
- 2. terreno retrostante.**

Entrambe ubicati in Ortona (CH) alla località Villa Rogatti.

Nella procedura non vi sono altri intervenuti.

Avendo l'On.le Giudice Turco Dott. Francesco letto l'istanza di vendita depositata nella procedura esecutiva con la quale si chiedeva di procedersi alla vendita forzata dei beni pignorati ai sensi dell'art. 567 e segg. C.p.c., ha ritenuto opportuno nominare sia un esperto per la valutazione del compendio, per la conseguente fissazione del prezzo base d'asta ed affinché provvedesse alla redazione della relazione di stima, in base a precisi quesiti formulati (come di seguito) sia un custode giudiziario per l'adempimento delle attività esecutive.

La sottoscritta Arch. Debora Tinaro, iscritta presso l'Ordine degli Architetti. P., P.,C. della Provincia di Chieti, essendo stata nominata in data 13.09.2023 dall'On.le Giudice dell'esecuzione Turco Dott. Francesco quale Esperto stimatore per la verifica e la valutazione dei beni pignorati



di cui al procedimento esecutivo n. **83/2023** ed avendo accettato l'incarico in data 17.09.2023, ha redatto la presente relazione, con conferimento del seguente mandato:

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 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;*
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 DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 132;*
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, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 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.Lvo 311/06.

Lo scrivente Perito estimatore, esaminati gli Atti di Causa, eseguiti i necessari accertamenti presso gli Uffici degli Enti competenti, ha effettuato due sopralluoghi presso gli immobili oggetto di esecuzione, rispettivamente in data 27.10.2023 ed il 18.11.2023. Questi ultimi, previ accordi e comunicazioni a mezzo P.E.C. alle Parti interessate, si sono svolti alla presenza dell'esecutato, procedendo sia alla ricognizione visiva e fotografica che al rilievo metrico degli immobili, al fine di riportarne fedelmente lo stato di fatto.



## RELAZIONE

Al fine di redigere una Perizia il più possibile ricca di informazioni e documentazioni atte a formulare una risposta esaustiva, la sottoscritta ha effettuato ricerche presso:

- Comune di Ortona – Ufficio tecnico – Settore S.U.E.;
- Comune di Ortona – Anagrafe;
- Comune di Ortona – Ufficio dello Stato civile;
- Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Chieti – Catasto fabbricati e terreni;
- Agenzia del Territorio – Ufficio provinciale di Chieti – Servizio di Pubblicità immobiliare e Conservatoria.

### Esplicitazione risposta al quesito n.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"*

Dopo aver effettuato presa visione ed estrazione telematica dei documenti depositati agli Atti, I non sono stati riscontrati incomplezze o documenti mancanti.

### Esplicitazione risposta al quesito n.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;"*

## IDENTIFICAZIONE

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da due terreni:

- su uno insiste un locale magazzino/rimessa per attrezzi agricoli indipendente ed isolato ad un solo piano, posto al Piano terra con corte annessa ad uso esclusivo dello stesso; attigualmente ad esso vi è un piccolo manufatto autocostruito adibito anch'esso a rimessa per mezzi agricoli;



- l'altro, retrostante, è una fascia di terreno a cui si accede dalla medesima corte.

Gli immobili sono situati nel Comune di Ortona, in località Villa Rogatti, al confine con il Comune di Frisa e distante circa km 8,00 dal centro di Ortona.

L'immobile ad uso magazzino e rimessa attrezzi agricoli è stato realizzato antecedentemente al 1967, dal genitore dell'esecutato. Vi si accede da una strada vicinale perpendicolare alla Via principale S.S.538, denominata Villa Rogatti (All. n.1).

La proprietà non è recintata, ma delimitata da filari di ulivi e l'accesso è in terra battuta.

Identificazione catastale dei beni oggetto di esecuzione:

1. **immobile ad uso magazzino e rimessa** ubicato in Ortona (CH), località Villa Rogatti Piano terra, catastalmente così individuato:
  - N.C.E.U. - Comune di Ortona – Fg. n.68 – Part. n. 759 – CAT. C/2 – CLASSE 2 – CONS. mq 72,00 – Rendita=€ 118,99  
 - intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1
2. **corte pertinenziale** ubicata in Ortona (CH), località Villa Rogatti, catastalmente così individuata:
  - N.C.T. - Comune di Ortona – Fg. n.68 Part. n. 759 – QUALITA' Ente Urbano - are 8 – ca 90;  
 - intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;
3. **terreno parzialmente coltivato ad ulivi e seminativo** (una volta vi era anche una vigna, ora non più presente) ubicato in Ortona (CH), località Villa Rogatti, catastalmente così individuato:
  - N.C.T.. - Comune di Ortona – Fg. n.68 – Part. n. 328 – QUALITA' ULIVETO e SEMINATIVO – CLASSE 1 e 3 – SUP. mq 2064 e mq 1416– Reddito=€ 10,66 ed € 7,44;  
 - intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;

Il tutto come riportato nelle visure ipocatastali (All.n.2).

## ANALISI DEI BENI

Come sopra descritto, i beni oggetto del pignoramento immobiliare sono costituiti da un immobile ad uso magazzino e rimessa attrezzi agricoli con corte pertinenziale, nonché da un terreno coltivato ad ulivi e seminativo.

Le unità immobiliari sono ubicate nel Comune di Ortona, alla località Villa Rogatti, distanti alla Strada Statale n. 538 circa km 4,00. L'accesso alla rimessa agricola avviene da una strada locale,



attraverso un breve tratto in cemento e terra battuta, praticabile con automobile; quello al terreno retrostante, proseguendo nella parte laterale e retrostante la proprietà, avviene solo con mezzi agricoli o a piedi; il tutto, di esclusivo utilizzo dell'esecutato.

Da una prima analisi visiva, considerata la vetustà del locale rimessa è in un discreto stato di conservazione.

La struttura è realizzata in blocchi di cemento e malta cementizia con solaio di calpestio in latero-cemento e tetto a falda inclinata sorretta da orditura principale e secondaria in legno e "Tavelloni" in laterizio, con soprastanti tegole in cotto. L'immobile ha un'altezza media di m 3,48. Le pareti perimetrali sorgono su un cordolo in cemento alto circa cm (60,00 x 25,00) di larghezza. L'immobile, realizzato ante '67, si presenta allo stato grezzo, privo di finiture interne ed esterne.

La rimessa, avente una superficie convenzionale di mq 80,80 è suddivisa in due ambienti comunicanti tra loro attraverso una porta, ciascuno con accessi diretti ed indipendenti verso l'esterno: due porte di accesso in ferro, di tipo scorrevole, di grandi dimensioni: una nel prospetto anteriore, verso la strada e l'altra in quello posteriore, verso l'uliveto.

Le finestre sono in legno e dotate di inferriate antintrusione fisse, la porta divisoria dei due ambienti in legno, ma cadente; non vi è la presenza di pavimentazione, ma un massetto allo stato grezzo. Non sono presenti utenze né impianti. Non si evidenziano problemi dovuti a cattiva traspirazione delle murature o d'infiltrazione dall'esterno.

Attigualmente all'immobile ad uso magazzino e rimessa ve n'è un altro di dimensioni inferiori, adibito a piccola rimessa per macchine agricole, di circa mq 28,00. Quest'ultimo, privo del solaio di calpestio, si presenta autocostruito con elementi costruttivi elementari, le cui pareti perimetrali sono costituite da paletti di supporto per vigna in cemento e fogli di lamiera zincata ondulata; il tutto tenuto insieme da filo di ferro ed elementi in legno, sorge perimetralmente su un cordolo in cemento alto circa cm 60,00 x 0,25 di larghezza.

La copertura, a falda inclinata, è stata costruita con gli stessi materiali e modalità, così come anche la porta di accesso.

Vedasi documentazione fotografica in allegato (All. n.3).

**Intestazione:** "Esecutato", proprietà per 1/1.

**Confini:**

**- rimessa con corte pertinenziale e terreno retrostante:**



confinano con: (partendo dall'accesso principale in senso orario) terreni contraddistinti con le Particelle n.: 327, 329, 4007 strada locale, salvo altri.

La sottoscritta conferma la corrispondenza con i dati riportati nel pignoramento.

### **PROVENIENZA:**

L'"Esecutato", pieno ed esclusivo proprietario degli immobili oggetto di esecuzione, ha ricevuto i beni in eredità dalla di lui madre, giusto Atto di DIVISIONE e DONAZIONE rogato dal Notaio Di Salvo Dott. Salvo, del 21/04/1992 - Rep. 16194 - trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE — SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Chieti in data 14/05/1992 - R.P. 7399 - R.G. 8711. A sua volta, la Signora ricevette gli immobili oggetto di esecuzione attraverso Successione ereditaria, dal coniuge proprietario degli stessi, deceduto il 30/12/1990. Sul fondo esisteva manufatto rurale ad uso magazzino non denunciato in Catasto.

La relativa DENUNCIA DI SUCCESSIONE risulta presentata all'UFFICIO del REGISTRO di Ortona al n.82 — Vol. 220 trascritta in data 25/05/1992 con formalità R.P. 6534 e R.G. 7714 e successiva integrativa presentata all'UFFICIO DEL REGISTRO di Ortona al n° 65 — Vol. cui e trascritta in data 26/8/1992 con formalità R.P. 11776 e R.G. 14156.

Il manufatto ad uso magazzino insistente sul fondo di Villa Rogatti di ORTONA risulta denunciato per l'accatastamento con dichiarazione di COSTITUZIONE al Catasto Fabbricati acquisita dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Chieti – Catasto fabbricati e terreni in data 15/2/1992 — Prot. 6/C. A seguito della predetta denuncia il bene assumeva l'identificativo 759 del Catasto Urbano, Cat. C/2 di mq 72 e l'annessa corte pertinenziale — stralciata dalla maggior consistenza della particella 328 — individuata con il medesimo mappale 759 del Catasto Terreni quale Ente Urbano di are 8,90.

Le provenienze sono pertanto riconducibili a Titoli anteriori al ventennio precedente l'Atto di pignoramento immobiliare.

### **Esplicitazione risposta al quesito n.3:**

*"Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato"*



A seguito di interrogazione presso gli Uffici dello Stato Civile ed Anagrafe del Comune di Ortona, il debitore risulta avere la comunione legale quale regime patrimoniale della famiglia. Gli immobili come sopra descritti, sono pervenuti all'esecutato antecedentemente al matrimonio, avvenuto in data 06.04.1975, pertanto sono esclusi dalla comunione dei beni.

#### **Esplicitazione risposta al quesito n.4:**

*"attraverso la documentazione di cui all'art. 567, secondo 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 esecutata"*

### **TITOLARITA' e DIRITTI**

Le vicende giuridiche degli immobili pignorati sono le seguenti:

L'immobile oggetto dell'esecuzione è di proprietà esclusiva dell'"Esecutato" dal 21/04/1992.

DATI DERIVANTI DA:

Atto di DIVISIONE e DONAZIONE rogato dal Notaio Di Salvo Dott. Salvo, del 21/04/1992 - Rep. 16194 - trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE — SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Chieti in data 14/05/1992 - R.P. 7399 - R.G. 8711.

Nel periodo antecedente, dal 30.12.1990, l'immobile vede come intestatari l'esecutato ed i suoi familiari, ai quali il bene è pervenuto attraverso per successione ereditaria, essendo deceduto il padre, unico proprietario dell'immobile, il quale li aveva ricevuti a sua volta in eredità. Il tutto come meglio descritto nel paragrafo che precede.

#### **Esplicitazione risposta al quesito n.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 ne specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene"*



Al fine di verificare l'esatta corrispondenza fra i documenti depositati presso l'U.T.E. e lo stato di fatto dei luoghi ad oggi, la scrivente, ha fatto richiesta presso l' Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Chieti di copie digitalizzate delle planimetrie e della mappa catastale degli immobili in oggetto (All. n.4); in fase di sopralluogo, il 27.10.2023 alle ore 15.00 ed il 18.11.2023 alle ore 10.00 ha proceduto con il rilievo dei luoghi e nella fase successiva, alla restituzione grafica dello stato di fatto.

Dei beni immobili, ne risulta censito solo uno: il locale magazzino/rimessa agricola risulta denunciato per l'accatastamento con dichiarazione di COSTITUZIONE al Catasto Fabbricati acquisita dall' Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Chieti in data 15/2/1992 — Prot. 6/C. A seguito della predetta denuncia il bene assumeva l'identificativo 759 del Catasto Urbano, Cat. C/2 di mq 72 e l'annessa corte pertinenziale — stralciata dalla maggior consistenza della particella 328 — individuata con il medesimo mappale 759 del Catasto Terreni quale Ente Urbano di are 8,90.

Per quanto riguarda il **piccolo manufatto ad uso rimessa** attiguo all'immobile sopra descritto, l'aggiornamento catastale **NON è presente presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territoriale di Chieti**. Considerata la sua natura di struttura precaria, non è idonea all'uso poiché realizzata con elementi in legno, travetti di cemento e lamiera zincata ondulata, priva di solaio di calpestio; pertanto, a modesto avviso della scrivente, dovrà essere rimossa sia per difformità urbanistica che di natura strutturale.

Il tutto come meglio esplicitato negli elaborati grafici in allegato (All. n.5).

#### **Esplicitazione risposta al quesito n.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".*

Dalle attività di indagine peritale esperite presso il Comune di Ortona – S.U.E., non risulta alcun Titolo edilizio a nome dell'esecutato (All. n.6). Quest'ultimo nel sopralluogo del 18.11.2023, ha dichiarato che gli immobili pervenutigli in eredità erano già dotati delle strutture presenti attualmente, realizzate in epoca remota dai proprietari precedenti (padre e nonno) e, comunque, in data antecedente al 01.09.1967.



Altresì dichiara che la proprietà oggetto di esecuzione è pervenuta a lui ed agli altri familiari prima in Successione ereditaria a seguito del decesso del padre; con successivo Atto di Divisione e Donazione, ne è divenuto proprietario esclusivo. Tale Atto, redatto dal Notaio Di Salvo Dott. Di Salvo – Rep.n.16194 – Racc. n. 6648 del 21.04.1992, contiene la Domanda di Sanatoria del 29.03.1986 (L.n. 47 del 28.02.1985) con la relativa ricevuta di oneri versati.

La sanatoria riguarda il solo locale magazzino/rimessa agricola (All. n.7 ed 8).

Stante quanto sopra, riscontrata la corrispondenza tra le planimetrie depositate e quelle dello stato di fatto, non vi sono opere abusive da sottoporre a sanatoria per la porzione edificata oggetto di aggiornamento catastale.

## PRESCRIZIONI URBANISTICHE E VINCOLI

Gli immobili oggetto di esecuzione sono ubicati in una piccola frazione dell'abitato del Comune di Ortona, denominata Villa Rogatti, a prevalente vocazione agricola, in special modo vitivinicola ed olivicola.

Tale zona, distante circa otto chilometri dal Comune di Ortona, posto al confine con il Comune di Frisa, ha una presenza molto modesta di edilizia prevalentemente di natura rurale.

Dall'analisi del Certificato di Destinazione Urbanistica (in Atti) da parte della sottoscritta è emerso quanto di seguito:

"RELATIVAMENTE al **Piano Regolatore Generale**, approvato con Commissario ad Acta n.1 del 10/05/2022, che i terreni e gli immobili sopra individuati ricadono:

- Foglio 68 — Mappali 328, 759 in “Zona E — parti del territorio destinate ad usi agricoli (Zona E, Sottozona Agricola Normale E1)” il tutto disciplinato dall’art. 41 e 42 delle N.T.A. di seguito riportati:

Art. 41 Attività ammesse nelle aree a prevalente destinazione agricola

**Comma 1** Le “aree a prevalente destinazione agricola” sono destinate all’attività agricola, o comunque prevalentemente ad essa, e a quelle localizzazioni che con essa risultano compatibili, secondo le

indicazioni della legislazione vigente in materia.

**Comma 2** Nelle “aree a prevalente destinazione agricola” gli usi ammessi sono i seguenti:

- usi residenziali (nei limiti di cui alle specifiche norme);
- usi ricettivi (nei limiti di cui alle specifiche norme);
- usi agricoli.

**Comma 3** Fatte salve le specifiche prescrizioni di sottozona, in queste aree sono ammesse destinazioni d'uso residenziali, connesse o meno alla necessità di conduzione del fondo (nel rispetto delle specifiche prescrizioni di sottozona), strutture agrituristiche e/o di turismo rurale, nonché edifici a destinazione produttiva e di servizio relativi all'attività agricola, nel rispetto di quanto previsto dal Titolo VII della LR 18/1983 integrata e delle specifiche prescrizioni di sottozona.



**Comma 4** Per usi di turismo rurale è ammessa la trasformazione delle volumetrie esistenti alla data di adozione del piano, indipendentemente dalla loro precedente destinazione d'uso, fatti salvi i vincoli di destinazione imposti per legge.

**Comma 5** Sono esclusi da quest'area gli impianti a carattere industriale per la trasformazione, la conservazione, la commercializzazione dei prodotti agricoli, i caseifici, le cantine sociali, i frigoriferi e i frantoi, per i quali è previsto l'insediamento nelle zone a prevalente destinazione produttiva.

**Comma 6** Sono comunque consentiti in quest'area gli interventi a carattere familiare, realizzati da imprenditori agricoli a titolo principale, finalizzati alla lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, nel rispetto delle specifiche prescrizioni di sottozona che seguono.

**Comma 7** Per gli insediamenti a carattere commerciale si applica quanto previsto dalla LR 23/2018.

#### **Art. 42 - Zona E, aree per attività agricole**

**Comma 1** Questa zona assume la valenza di "zona territoriale omogenea E" di cui all'Art. 2 del DM 1444/68 ed è suddivisa in specifiche sottozone come di seguito descritto.

**Comma 2** Fermo restando quanto previsto dalle presenti norme, in questa zona si opera in conformità alla L.R. 18/1983 nel testo in vigore e dalla normativa di settore; in caso di difformità, tali normative di settore prevalgono sulle presenti norme.

**Comma 3** In aggiunta alle prescrizioni delle presenti norme, negli ambiti di questa zona che risultassero ricompresi nei perimetri del Piano Regionale Paesistico (PRP), del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) e del Piano Stralcio Difesa dalle Alluvioni (PSDA) si opera altresì entro i limiti ammessi da tali piani nel rispetto delle specifiche prescrizioni.

**Comma 4** Per esigenze di tutela del paesaggio, di salvaguardia dell'ambiente naturale e di prevenzione del rischio territoriale, la zona agricola è suddivisa dal presente PRG nelle seguenti sottozone, caratterizzate da specifiche e differenziate norme di intervento:

- sottozona agricola normale (E.1);
- sottozona agricola di rispetto ambientale (E.2)

**Comma 5** In aggiunta, quindi, alle norme generali di cui sopra, si applicano le seguenti prescrizioni specifiche per ogni sottozona.

**Comma 6** Sottozona agricola normale (E.1)

In questa sottozona il PRG si attua applicando i seguenti indici, ferme restando le eventuali ulteriori prescrizioni di sottozona e facendo comunque salve le eventuali limitazioni derivanti da vincoli sovraordinati:

UF | Indice di utilizzazione fondiario mq/mq 0,01

H Altezza massima ml 7,50

DC Distacco minimo dai confini ml 5,00

DE Distacco minimo tra edifici ml 10,00

Il distacco dalle strade che deve essere rispettato dalle nuove costruzioni è in funzione della tipologia di strada e segue la normativa prevista dal Codice della Strada (DLgs 285/1992) agli Artt. 2, 16 e 17, e dal relativo Regolamento (DPR 495/1992) all'Art. 26, con le classificazioni di cui al Comma 2 dell'Art. 2 del medesimo Codice della Strada, anche in conformità agli Artt. 32, 33 e 34 delle norme tecniche di attuazione del PTCP, con un minimo di ml. 10,00.

I fabbricati rurali esistenti alla data di entrata in vigore del piano possono essere frazionati in più unità immobiliari a uso residenziale nel caso di donazioni e/o divisioni ereditarie.

Ai sensi dell'Art. 70, Comma 1, della LR 18/1983 integrata, l'unità minima aziendale ai fini del rilascio del permesso di costruire è di un ettaro e la volumetria di ogni singolo edificio residenziale non può superare 800 metri cubi.

Ai sensi dell'Art. 70, Comma 2, della LR 18/1983 integrata, al fine di soddisfare le esigenze delle famiglie contadine, possono essere ricompresi nella superficie agricola aziendale i fondi



rustici di proprietà non contigui, purché facenti parte della stessa unità aziendale, collocati all'interno del territorio comunale e di comuni contermini, fermo restando che l'edificio residenziale deve insistere su un appezzamento unitario di almeno mq 3.000; si applica inoltre quanto previsto al Comma 3 dell'Art. 70 della LR 18/1983 integrata, convertendo gli 80 metri cubi e gli 800 metri cubi ivi previsti rispettivamente in mq 25 e mq 250 di S.L.

Ai sensi dell'Art. 71 della LR 18/1983 integrata, in questa sottozona è consentita una tantum, agli imprenditori agricoli a titolo principale titolari di aziende agricole con superficie aziendale di almeno un ettaro, la realizzazione di manufatti connessi alla conduzione del fondo, anche indipendentemente dalla presenza di edifici con destinazione residenziale, con UF pari a 0,015 mq/mq, fino a un massimo di mq 600, su lotto minimo di almeno mq 3.000; tale agevolazione può essere applicata una sola volta dal medesimo proprietario; non è soggetta a tali limiti la realizzazione di serre e coperture stagionali destinate a proteggere le colture, per le quali non è necessaria nessuna autorizzazione o concessione da parte del Comune.

In questa sottozona sono, altresì, ammessi impianti o manufatti edilizi destinati alla lavorazione o trasformazione dei prodotti agricoli e alla produzione zootecnica secondo le indicazioni e le prescrizioni di cui all'Art. 72 della LR 18/1983 integrata, con altezza massima di ml 12,00.

**Comma 7** Sottozona agricola di rispetto ambientale (E.2)

In questa sottozona si interviene con le stesse modalità e prescrizioni e con gli stessi indici della "sottozona agricola normale", ma gli interventi devono insistere su un appezzamento unitario di almeno mq 10.000 e devono essere progettati nel rispetto delle esigenze di salvaguardia dell'ambiente e dell'equilibrio idrogeologico dei versanti.

In particolare, i nuovi interventi dovranno: (I) adeguarsi nella disposizione planimetrica e altimetrica dei volumi allo stato dei luoghi, riducendo al minimo gli sbancamenti e armonizzandosi con il paesaggio preesistente; (II) limitare ad un solo piano l'altezza del "fuori terra" rispetto al punto posto a quota più alta della sistemazione esterna; (III) garantire distacchi ineditati lungo strada di almeno venti metri tra edifici, per consentire la salvaguardia degli scorci panoramici; (iv) rispettare eventuali percorsi storici, filari alberati, piantumazioni ad alto fusto, coltivazioni agricole tradizionali e qualsiasi altro segno antropico che abbia valore testimoniale; (v) evitare il turbamento dello stato idrogeologico delle falde sotterranee e lo scorrimento superficiale delle acque meteoriche; (vi) salvaguardare comunque la stabilità idrogeologica del versante.

Gli usi residenziali non connessi alla conduzione del fondo sono ammessi, per residenze che conservino la destinazione del suolo e tutelino l'ambiente nelle sue caratteristiche agricole, attraverso interventi diretti con lo stesso UF della sottozona agricola normale, ma devono insistere su un appezzamento unitario di almeno mq 20.000, l'altezza dei fabbricati non può superare ml 4,50 e la estensione del singolo alloggio non può superare mq 90 di superficie lorda. Per garantire il rispetto dei valori ambientali e per esigenze connesse alla salvaguardia dei corsi d'acqua, in questa sottozona la realizzazione dei manufatti connessi alla conduzione del fondo di cui all'Art. 71 della LR 18/1983 è consentita solo su una superficie agricola aziendale accorpata di almeno mq 10.000 e non è comunque consentita la reale azione degli edifici produttivi di cui all'Art. 72 della L.R.18/1983.

In questa sottozona, inoltre, non è consentita la realizzazione di impianti per la produzione di energia eolica e la realizzazione di impianti estensivi per la produzione di energia solare e fotovoltaica, essendo comunque consentita l'installazione di pannelli solari e/o fotovoltaici per il fabbisogno delle rispettive residenze e/o attività produttive.

Nella porzione di territorio soggetta a vincolo idrogeologico, eventuali movimenti di terra o tagli di piante forestali dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ispettorato Forestale, ai sensi della Legge 3267/1923.



Nelle aree non sottoposte a vincolo, eventuali tagli di piante forestali disposte in gruppo o filari dovranno essere preventivamente autorizzati dall'Ispettorato Forestale, ai sensi della L.R. 24/1996.

**ALTRI VINCOLI:**

RELATIVAMENTE al D.lgs 285/1992 (Codice della Strada) che i terreni e gli immobili sopra individuati ossia: - Foglio 68 — Mappali 328, 759 sono gravati da fascia di rispetto stradale.

**Esplicitazione risposta al quesito n.7:**

*"provveda ex nrr. 7,8,9 art. 173 bis att cpc, come introdotti dal DL nr. 83/15 conv. in l.nr. 132";*

**OPERE ABUSIVE, GRAVAMI, ALTRO (ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C. NN. 7, 8 E 9)**

In merito alla descrizione delle opere abusive, si rimanda al capitolo precedente.

Per quanto alle verifiche di cui al punto 8 del DL 83/2015 convertito in L. nr. 132, sull'immobile non risultano gravami di livello e/o di uso civico.

Per quanto, infine, alle verifiche di cui al punto 9 del DL 83/2015 convertito in L.nr. 132, si riferisce che l'immobile è costituito da unità autonoma e che pertanto non vi sono gravami ed oneri di natura condominiale.

**Esplicitazione risposta al quesito n.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"*

Per la conformità urbanistica si veda il precedente capitolo 6.

**Esplicitazione risposta al quesito n.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)"*

L'immobile non è stato finanziato con risorse pubbliche.



### **Esplicitazione risposta al quesito n.10 e 11**

- *"Accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato";*
- *"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";*

Assegnazione del bene all'"Esecutato", proprietà per 1/1, giusto Atto di Divisione e Donazione rogato dal Notaio Di Salvo Dott. Salvo, del 21/04/1992 - Rep. 16194 - trascritto presso l'AGENZIA DELLE ENTRATE — SERV. PUBBLICITA' IMMOBILIARE di Chieti in data 14/05/1992 - R.P. 7399 - R.G. 8711. L'immobile dichiarato magazzino/rimessa agricola attualmente è in uso all'esecutato; non è abitabile ed utilizzato come dichiarato. Dalle verifiche effettuate, non risultano in essere contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento.

### **Esplicitazione risposta al quesito n. 12 e 13:**

- *"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;*
- *"Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale gravanti sul bene che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente"*

Sui beni immobili in oggetto gravano le formalità ipotecarie pregiudizievoli indicate al successivo paragrafo 16) che potranno essere ristrette o cancellate presso il competente Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Registri Immobiliari.

### **Esplicitazione risposta al quesito n.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, 3° co. Cpc come introdotto ex DL nr. 83/15"*



## CRITERIO DI VALUTAZIONE

La stima dell'immobile si sviluppa sulla base di un criterio di tipo sintetico comparativo, adottando come parametro tecnico la superficie commerciale<sup>1</sup> opportunamente ragguagliata con idonei coefficienti.

Allo scopo di determinare il più probabile valore unitario della superficie degli immobili oggetto di esecuzione situati nella zona, nello stato indenne da elementi negativi, sono state attinte notizie sia dal listino prezzi degli immobili siti nelle immediate vicinanze sia anche dalle offerte fornite dalle Agenzie immobiliari operanti nel territorio che dai mezzi dettati dall'O.M.I.

Nel caso in esame, infine, si evidenzia che la stima del compendio immobiliare è stata effettuata considerando le superfici commerciali che risultano autorizzate dai Titoli edilizi.

Oltre a quanto sopra, si è tenuto in considerazione sia la condizione manutentiva del locale magazzino/rimessa, così come rilevata in fase di sopralluogo, sia le caratteristiche ambientali dei luoghi nei quali esso è insediato.

Bisogna precisare che le operazioni per la rimozione e lo smaltimento dei materiali in apposite discariche autorizzate descritta nella presente relazione è quantificabile in circa €3.000,00.

La zona in cui insistono i beni immobiliari oggetto dell'esecuzione in essere, definita "Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO" - (interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1 – dati O.M.I.), ha un valore di mercato pari a circa €/mq 430,00 per i magazzini, assimilabili a rimesse/box auto coperti che variano da Min. €/mq=430,00, a Max €/mq=640,00.

Considerando il periodo di crisi economica che tuttora investe il mercato immobiliare, bisogna tener presente la sensibile riduzione dei valori di mercato, causati anche dalla tassazione sugli immobili, tale da determinarne i non investimenti come bene rifugio.

Valutata la posizione, e quindi la zona a vocazione agricola, tenendo altresì in considerazione anche che i prezzi per la zona sono in sostanziale calo, la sottoscritta ritiene di stabilire come valore unitario dei beni, quello **minimo**, con applicazione del coefficiente di riduzione per vetustà:

- **magazzino/rimessa al P.T.: 430,00 x 0,70= €/mq 301,00**

Per una maggiore appetibilità e commerciabilità, considerando anche la corte di pertinenza dello stesso nel valore complessivo come bene accessorio, parzialmente occupata da alberi di ulivo, pino e superficie agricola, si è calcolato come segue:

<sup>1</sup> **Superficie commerciale.** Comprende: la superficie netta interna calpestabile; i muri interni; i muri esterni che confinano con altre unità immobiliari o con locali condominiali al 50% e i muri delle pareti perimetrali esterne.



- **corte di pertinenza:**

**(30% uliveto): €/mq 2,50**

**(30% pineto): €/mq 1,20**

**(40% superficie agricola): €/mq 1,00**

Riguardo al terreno retrostante, coltivato ad uliveti per una superficie di mq 2064 (70 piante) e superficie agricola di mq 1416, privo della vigna originaria, si è calcolato come segue:

- **uliveto: €/mq 2,50**
- **superficie agricola: €/mq 1,00**

## CONCLUSIONI

Il valore degli immobili, tenuto conto delle considerazioni e delle circostanze sopra riportate, ammonta a:

1. **magazzino/rimessa= (80,80 x 301,00)=€ 24320,80**

**Euro (ventiquattromilatrecentoventi/80)**

2. **corte di pertinenza:**

**(30% uliveto)= (267,00 x 2,50)=€ 667,50**

**(30% pineto)= (267,00 x 1,20)=€ 320,40**

**(40% superficie agricola)= (356,00 x 1,00)=€ 356,00**

---

**Sommano € 1343,90**

**Euro (milletrecentoquarantatre/90)**

3. **terreno a colture diverse=**

**- uliveto (2064,00 x 2,50)=€ 5160,00**

**- superficie agricola (1416,00 x 1,00)=€ 1416,00**

---

**Sommano € 6576,00**

**Euro (seimilacinquecentosettantasei/00)**

Decurtazione dei costi per la demolizione del manufatto attiguo alla rimessa che si stimano in ragione di € 3.000,00:

€(32240,70 - € 3.000,00) = **€29240,70**

**Valore di stima compendio immobiliare**

**€ 29240,70**

**Euro (ventinovemiladuecentoquaranta/70)**



### Eslicitazione risposta al quesito n.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”

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare dovranno essere posti in vendita in un unico lotto, per la loro conformazione e della relativa corte esclusiva. Per quanto sopra, ai fini della presente esecuzione immobiliare, il terreno su cui sorge il magazzino/rimessa con la corte annessa ed il terreno retrostante, saranno considerati **LOTTO UNICO**.

## RIEPILOGO BANDO D’ASTA

### LOTTO UNICO:

- **locale magazzino/rimessa agricola** - anno di costruzione: ante 1967; ubicato nel Comune di Ortona, alla località Villa Rogatti, Piano terra, composto da due ambienti comunicanti con accessi esterni;
- **corte di pertinenza esclusiva;**
- **terreno parzialmente coltivato ad ulivi e seminativo**, con accesso dalla corte pertinenziale del magazzino.

### Identificazione catastale:

- **immobile ad uso magazzino e rimessa** ubicato in Ortona (CH), località Villa Rogatti Piano terra, catastalmente così individuato:
- N.C.E.U. - Comune di Ortona – Fg. n.68 – Part. n. 759 – CAT. C/2 – CLASSE 2 – CONS. mq 72,00 – Rendita=€ 118,99  
- intestazione dell’unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1
- **2. corte pertinenziale** ubicata in Ortona (CH), località Villa Rogatti, catastalmente così individuata:
- N.C.T. - Comune di Ortona – Fg. n.68 Part. n. 759 – QUALITA’ Ente Urbano - are 8 – ca 90;  
- intestazione dell’unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1;
- **3. terreno parzialmente coltivato ad ulivi e seminativo** (una volta vi era anche una vigna, ora non più presente) ubicato in Ortona (CH), località Villa Rogatti, catastalmente così



individuato:

- N.C.T.. - Comune di Ortona – Fg. n.68 – Part. n. 328 – QUALITA' ULIVETO e SEMINATIVO – CLASSE 1 e 3 – SUP. mq 2064 e mq 1416– Reddito=€ 10,66 ed € 7,44;  
- intestazione dell'unità: "Esecutato" - proprietà per 1/1

**Confini:**

- rimessa con corte pertinenziale e terreno retrostante:

confinano con: (partendo dall'accesso principale in senso orario) terreni contraddistinti con le Particelle n.: 327, 329, 4007 strada locale, salvo altri.

**Il compendio immobiliare** è quindi costituito da n. 3 unità immobiliari: terreno e magazzino/rimessa agricola con corte pertinenziale e terreno retrostante.

n.	immobile oggetto di esecuzione		superficie convenzionale	€/mq	valore
1	magazzino/rimessa agricola		80,80	€ 301,00	€ 24320,80
2	corte di pertinenza	30% uliveto	267,00	€ 2,50	€ 667,50
		30% pineto	267,00	€ 1,20	€ 320,40
		40% superficie agricola	356,00	€ 1,00	€ 356,00
3	terreno a colture diverse	uliveto	2064,00	€ 2,50	€ 5160,00
		superficie agricola	1416,00	€ 1,00	€ 1416,00
				<b>SOMMANO</b>	<b>€ 32240,70</b>
Decurtazione dei costi per la demolizione del manufatto attiguo alla rimessa			32240,70 -	€ 3000,00	<b>€ 29240,70</b>
<b>Valore di stima compendio immobiliare</b>					<b>€ 29240,70</b>

**Il manufatto attiguo alla rimessa, nello stato attuale, è privo di Titoli abilitativi, strutturalmente non idoneo e pertanto è necessario ripristinare lo stato dei luoghi antecedente alla sua realizzazione, con oneri e costi a carico dell'acquirente.**

**PREZZO A BASE D'ASTA dell'intero Lotto =  
€ 29240,70**

**(ventinovemiladuecentoquaranta/70)**  
*La vendita del Lotto non è soggetta ad IVA*



**Esplicitazione risposta al quesito n.16:**

*"Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento"*

ELENCO DELLE TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI E DELLE ISCRIZIONI  
RISCONTRATE PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

- AGENZIA DELLE ENTRATE DI CHIETI -

(All. n.8)

TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

- **Atto di pignoramento immobili**, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 24/07/2023 – Registro Particolare 10730 Registro Generale 13541 - Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CHIETI - SEZ. DISTACCATA DI ORTONA - Repertorio n. 481 del 04/07/2023.  
Formalità gravante su tutti gli immobili oggetto della presente relazione per l'intera quota di proprietà.

**Esplicitazione risposta al quesito n.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);"*

Oltre alla presente relazione sono allegati i seguenti documenti:

1. elaborato con individuazione dell'immobile;
2. visure catastali storiche delle unità immobiliari;
3. documentazione fotografica;
4. planimetrie e stralcio di mappa catastale;
5. restituzioni grafiche dello stato di fatto;
6. esito controlli Comune di Ortona – S.U.E.;
7. verbale di sopralluogo;
8. Atto di divisione e donazione;



9. ispezioni pubblicità immobiliare.

### **Esplicitazione risposta al quesito n.18**

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

In relazione agli elementi riscontrati nel corso della perizia e dalla documentazione acquisita, non si ritiene che il valore dell'immobile possa superare del 50% quello evidenziato dalla stima.

### **Esplicitazione risposta al quesito n.19**

*“verifichi le certificazioni ex art. 6 D.Lvo 311/06”*

Per gli immobili esaminati **non si è in possesso** della documentazione relativa alla prestazione energetica degli edifici.

Tanto la sottoscritta doveva per l'espletamento dell'incarico affidatole.

*La presente relazione è composta da n. 23 (ventitre) pagine oltre agli allegati indicati al paragrafo n.15.*

Atessa, 12 dicembre 2023

**l'Esperto estimatore**



TINARO DEBORA  
architetto  
12.12.2023  
11:58:16  
GMT+01:00

---

*Tinaro Arch. Debora*

