

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

TRIBUNALE DI CHIETI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

Creditore procedente: [REDACTED]

Creditore intervenuto: sig. [REDACTED]

Debitori eseguiti: sig. re. [REDACTED]

Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco TURCO

RELAZIONE DEL TECNICO ESTIMATORE

Arch. Lorenzo Leombroni

Chieti, 20.09.2023



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023**PREMESSA**

Con nomina del 22/05/2023 da parte del Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco Turco, il sottoscritto Arch. Lorenzo Leombroni, con studio in Chieti, via Delitio n. 7, iscritto all'Ordine degli Architetti PPC della Provincia di Chieti al n. 658 ed al Registro dei Consulenti Tecnici d'Ufficio del Tribunale di Chieti, riceveva incarico di redigere una relazione peritale per valutare il compendio pignorato nella procedura di esecuzione immobiliare n. 45/2023.

Dopo accettazione dell'incarico conferito e dopo aver prestato giuramento il giorno 23/05/2023, come prescritto, il sottoscritto tecnico estimatore doveva rispondere ai quesiti formulati nell'istanza dal Giudice e che testualmente si trascrivono:

- 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 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;



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

- 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 PROBABILITÀ 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.



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI E SOPRALLUOGHI EFFETTUATI

Il sottoscritto ha provveduto, oltre ad una completa ed attenta lettura degli atti di causa, ad effettuare in totale:

- n. 2 sopralluoghi presso il compendio pignorato;
- n. 1 accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Chieti;
- n. 1 accesso agli atti amministrativi presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Territorio (catasto e conservatoria dei registri immobiliari) di Chieti;

utili alla conclusione della presente consulenza, tenuti nelle seguenti date e con i partecipanti di seguito elencati:

1. Sopralluogo n. 1: data 5 luglio 2023 alle ore 15.55, presso i luoghi oggetto di pignoramento, alla presenza degli esecutati sig.re [REDACTED] e [REDACTED] del custode giudiziale dott. Silverio SALVATORE e dell'ausiliario del CTU arch. Paolo DI BIASE.

I debitori esecutati sono stati avvisati a mezzo telegramma inviata dal custode giudiziale dott. Silverio SALVATORE in data 26/06/2023 e successiva PEC di conferma all'appuntamento fissato da parte del sottoscritto CTU.

Nel corso del sopralluogo è stata effettuata una ricognizione dell'immobile oggetto della procedura esecutiva.

Si riporta in allegato 1 il verbale di sopralluogo – inizio operazioni peritali, sottoscritto anche dalla parte esecutata.

2. Sopralluogo n. 2: data 26 luglio 2023 alle ore 15.30, presso i luoghi oggetto di pignoramento, alla presenza degli esecutati sig.re [REDACTED] e dell'ausiliario del CTU arch. Paolo DI BIASE.

Il sottoscritto ha trasmesso PEC di richiesta accesso alle pertinenze esecutate al custode Dott. Silverio Salvatore, il quale ha invitato lo scrivente a prendere direttamente contatti con l'esecutata. Il sottoscritto ha convenuto e fissato la data del sopralluogo, dopo aver consultato preventivamente la sig.ra [REDACTED] la quale si è resa disponibile per la data stabilita a partire dalla ore 15.30.

Nel corso del sopralluogo sono stati visionate tutte le pertinenze per complessivi n. 3 locali, consistenti in:

- garage al piano seminterrato;
- cantina al piano seminterrato;
- soffitta al piano quinto sottotetto.

L'ausiliario del CTU, arch. Paolo DI BIASE, ha effettuato alcune misurazioni per verificare la corrispondenza dei luoghi rispetto alle planimetrie catastali.



Si riporta in allegato 2 il verbale di sopralluogo – prosecuzione operazioni peritali, sottoscritto anche dalla parte esecutata.

3. Accesso agli atti amministrativi:

Per quanto riguarda l'accesso agli atti amministrativi, parallelamente alle attività di sopralluogo, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare:

- **Accesso agli atti amministrativi presso l'ufficio tecnico urbanistico del Comune di Chieti**, effettuato previa apposita richiesta inviata a mezzo PEC in data 25/07/2023, finalizzata all'esame ed estrazione di copia delle varie pratiche edilizie relative al fabbricato oggetto di stima. Il risultato di tale accesso è consistito nel reperimento delle seguenti pratiche edilizie:
 - Concessione edilizia prot. n. 45032/5277 del 24/06/1986 verbale n. 227 del 13/02/1986;
 - Concessione edilizia di variante prot. n. 57540/10591 del 01/04/1988 verbali n. 113 del 26/01/1988 e n. 124 del 24/03/1988.

Copie di detti atti amministrativi sono riportati in copia nell'allegato 3 alla presente relazione.

- **Accesso agli atti amministrativi presso l'Agenzia delle Entrate, ufficio Territorio (ex Catasto) di Chieti**, finalizzata alla esecuzione delle visure catastali ed alla ispezione ipotecaria del bene oggetto di pignoramento, al fine di ricostruire le vicende dell'immobile. Il risultato di tale attività è riportato nell'allegato 4, contenente:
 - **DOCUMENTAZIONE CATASTALE:**
 - Visura storica per immobile n. T125336;
 - Visura storica per immobile n. T125898;
 - **DOCUMENTAZIONE IPOTECARIA:**
 - Ispezione ipotecaria telematica n T1 110987;
 - **PLANIMETRIE CATASTALI:**
 - Planimetria catastale n. T235277
 - Planimetria catastale n. T235278

All'esito di quanto sopra è stata redatta la presente relazione, con la documentazione raccolta che costituisce parte integrante e che si allega.

ESITO DEGLI ACCERTAMENTI



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

Il sottoscritto tecnico estimatore, in risposta ai quesiti posti ed a seguito degli accertamenti effettuati, può riferire quanto segue:

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

In ordine alla completezza ed 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 incomplezze e/o carenze e 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.

Nell'ambito della documentazione in atti, infatti, è presente la relazione notarile ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c. inerente il bene pignorato, redatto in data 19/05/2023 a firma dell'Avv. Silvia De Vito, Notaio residente in Chieti, iscritto nel ruolo dei Distretti Notarili Riuniti di Chieti, Vasto e Lanciano, con studio in Chieti, Viale Abruzzo n. 82. In tale relazione, sono indicate le formalità rilevate nel ventennio precedente il pignoramento, la provenienza ed i dati catastali.

Oltre ad esaminare tale relazione notarile, il sottoscritto ha effettuato ex-novo le visure catastali e ipotecarie, verificando che la relazione notarile non tralascia alcun passaggio e che, dalla data della relazione notarile ad oggi, non vi sono state ulteriori formalità, iscrizioni, trascrizioni, annotazioni o aggiornamenti catastali riguardanti il bene pignorato.

Pertanto, dal confronto tra le ispezioni compiute dal sottoscritto e la documentazione prodotta in atti, risulta che quest'ultima è da ritenersi completa ai sensi dell'art. 567 comma 2 del c.p.c.

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

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Chieti (CH), precisamente in via Primo Riccitelli n. 42, e consiste di:



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

- un appartamento ubicato al piano secondo, contraddistinto dall'interno n. 4, con annessi locale deposito al piano seminterrato e locale di sgombero al piano quinto sottotetto, di piena proprietà dei debitori esegutati;
- un garage posto al piano seminterrato.

Trattasi di unità ubicata all'interno di un edificio residenziale di complessivi 5 piani fuori terra, oltre ad un piano seminterrato ed un piano sottotetto.

- Appartamento ubicato al piano secondo, con annessi locale deposito al piano seminterrato e locale di sgombero al piano quinto sottotetto, contraddistinto al N.C.E.U. come segue:

Categoria catastale A/2 = abitazione di tipo civile

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA:
Fg	Part.IIa	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
32	296	5	2		A/2	2	7,5 vani	Totale: 144 m ² Totale escluse aree scoperte**: 136 m ²	€ 755,32	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA PRIMO RICCITELLI Piano S1 - 2 - 5										

Intestati:

Nominativo o denominazione	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/4
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 3/4

- garage al piano seminterrato, contraddistinto al N.C.E.U. come segue:

Categoria catastale C/6 = autorimessa

DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO							DATI DERIVANTI DA:
Fg	Part.IIa	Sub.	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	
32	296	17	2		C/6	3	16 m ²	Totale: 17 m ²	€ 56,19	Variazione del 09/11/2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo: VIA PRIMO RICCITELLI Scala A Piano S1										

Intestati:



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

Nominativo o denominazione	Codice Fiscale	Diritti e Oneri Reali
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 1/4
[REDACTED]	[REDACTED]	Proprietà per 3/4

Confini: il fabbricato in cui sono situate le unità immobiliari è delimitato dal distacco dai confini su tutti i lati.

DESCRIZIONE EDIFICIO IN CUI SONO UBICATE LE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono situate all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da più unità immobiliari disposte su complessivi sei livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto sottotetto. L'accesso avviene da una corte comune direttamente accessibile dalla strada pubblica. Il fabbricato è parte di un complesso residenziale più ampio composto da tre edifici analoghi, in parte tra loro collegati lungo i lati corti, secondo la tipologia edilizia definita "in linea".

La struttura dei fabbricati è realizzata con telai in cemento armato, incastrati al piede su travi rovesce. I solai di interpiano sono in latero-cemento con travetti precompressi. Il solaio di copertura, invece, è in cemento armato con sovrastante manto di copertura in tegole.

DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE – APPARTAMENTO

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata come "abitazione di tipo civile", localizzata ai piani seminterrato, secondo e quinto sottotetto del fabbricato ubicato nel Comune di Chieti in Primo Riccitelli, riportata al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio n°32, p.IIa n. 296, sub. n. 5, cat. A/2. L'appartamento è situato al piano secondo con altezza netta di 2,80 m. Al piano seminterrato è situato un locale ad uso ripostiglio di superficie netta pari a 6,77 mq con altezza netta di 2,40 m, mentre al piano quinto sottotetto è situato un locale di sgombero di superficie netta pari a 23,32 mq, con altezza variabile da 3,40 m a 0,60 m.

Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune. Da qui ci si immette in un vano di ingresso di circa 5,00 mq. Dal vano di ingresso è possibile accedere alla cucina di circa 18,00 mq, con annesso ripostiglio di circa 2,50 mq, al soggiorno di circa 23,00 mq, nonché ad un corridoio di circa 7,00 mq. Detto corridoio disimpegna n. 3 stanze da letto, di dimensioni variabili da un minimo di circa 12,00 mq ad un massimo di circa 15,50 mq, e n. 2 bagni, dei quali uno di superficie pari a circa 8,00 mq e l'altro di circa 5,50 mq. Lungo i due lati lunghi sono situati dei balconi: quello situato sul fronte nord è accessibile dalla cucina e dal soggiorno, quello sul fronte sud da due camere e dal bagno.



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle. I pavimenti per tutte le stanze sono in mattonelle di gres. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, questi ultimi dotati di tapparelle. I balconi hanno il parapetto in muratura.

L'alloggio è dotato dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo con radiatori a parete, del gas uso domestico e dell'impianto di scarico, perfettamente funzionanti e collegati alle reti pubbliche. La caldaia per l'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è collocata in cucina.

L'abitazione ha un aspetto architettonico ordinario, si trova in un buono stato di manutenzione, anche se è stato riscontrato che alcuni ambienti, nello specifico la cucina, il corridoio ed il bagno situato sul lato est, necessitano di alcuni piccoli interventi di ripristino (quali la chiusura di alcune tracce a parete e la tinteggiatura).

DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE – AUTORIMESSA

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata come "autorimessa", localizzata al piano seminterrato del fabbricato ubicato nel Comune di Chieti in Primo Riccitelli, riportata al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio n°32, p.lla n. 296, sub. n. 17, cat. C/6. L'autorimessa ha una superficie netta utile di 15,33 mq ed altezza di 2,40 m.

Da un punto di vista planimetrico, all'autorimessa si accede sia dal vano scala comune sia dalla corte comune esterna. L'autorimessa presenta un unico vano, pavimentato con piastrelle in gres e rivestita, sempre con piastrelle in gres, fino all'altezza di 1,80 m da terra. Gli infissi sono metallici. L'autorimessa è dotata dell'impianto elettrico e di quello idrico-sanitario.

Il risultato delle attività di rilevazioni è riportato nell'allegato 5, contenente:

- documentazione fotografica*;
- rilievo delle unità immobiliari aggiornato ai sopralluoghi del 05/07/2023 e del 26/07/2023.

*Nel corso dei sopralluoghi, la parte debitrice non ha autorizzato il sottoscritto CTU all'effettuazione di scatti fotografici, pur rendendosi disponibile per ogni sopralluogo necessario. Le n. 4 fotografie allegate sono state scattate previa autorizzazione della parte debitrice.

Il compendio pignorato risulta essere di proprietà per la quota di 3/4 della sig.ra [REDACTED] e per la restante quota di 1/4 della sig.ra [REDACTED], a seguito di denuncia (nei passaggi per causa di



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

morte) del 23/07/2012 Pubblico ufficiale [redacted] Sede CHIETI (CH) - UU Sede CHIETI (CH)
 Registrazione Volume 9990 n. 526 registrato in data 08/07/2013 - successione di [redacted] voltura
 n. 2301.1/2017 - Pratica n. CH0028526 in atti dal 14/03/2017

I dati del bene oggetto della procedura esecutiva corrispondono con quelli riportati nell'atto di pignoramento.

Risposta al quesito n. 3

indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato

La debitrice [redacted] era coniugata in regime di comunione dei beni con il sig. [redacted]
 [redacted], deceduto in data [redacted]. La debitrice [redacted] non è coniugata.

Risposta al quesito n. 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 esecutata

I beni sopra citati risultano in diritto di superficie per anni 99 rinnovabili in capo alle signor [redacted]
 e [redacted], nelle quote sopra indicate, alle stesse pervenuto, per la quota di 1/4 (un quarto)
 ciascuno, in morte del signor [redacted] nato ad [redacted] in data [redacted] C.F. [redacted]
 [redacted] deceduto in data [redacted], giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del
 Registro di Chieti in data 08/07/2013 al n.526 Volume 9990, ivi trascritta in data 11/09/2013 al n. 11594
 Registro Particolare. Al signor [redacted] detti beni erano pervenuti per acquisto fattone in regime
 di comunione dei beni con il coniuge signora [redacted] giusta assegnazione a socio di
 cooperativa autenticata nelle firme dal notaio Giovanni De Matteis in data 31/05/1989 Rep. n. 10518
 registrato a Chieti in data 08/06/1989 al n. 411, ivi trascritto in data 20/06/1989 al n. 7760 Registro
 Particolare.

Formalità:

- convenzione del 27/04/1987, a Dottor notaio Mario Rispoli, Vice Segretario Generale del Comune di Chieti Rep. n. 3902, trascritta a Chieti in data 05/06/1987 al n.6737 Registro Particolare, in forza della quale il Comune di Chieti ha concesso alla Società Cooperativa Edilizia Chieti Sei, C.F.



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

00098000698, il diritto di superficie per anni 99 (novantanove) rinnovabili, dell'area sulla quale sorge il fabbricato in oggetto (Comprensorio P.E.E.P. n. 9 Madonna del Freddo), nell'ambito e nell'attuazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. n.167/62, giusta Delibera con atto G.M. n.1794 del 27/09/1981;

- Verbale di pignoramento immobili trascritto all'Agenzia del territorio di Chieti in data 05/06/2023 ai numeri 7940/9992 a favore di [REDACTED] nato a [REDACTED] codice fiscale [REDACTED] e contro [REDACTED] e [REDACTED], sopra generalizzate.

Secondo quanto sopra ricostruito, sulla base della documentazione acquisita, si può affermare che risulta osservata la continuità delle trascrizioni nell'ultimo ventennio.

Vi è corrispondenza tra l'intestazione catastale e la titolarità risultante dai titoli di cui alle superiori provenienze.

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 in calce alla descrizione del bene

Acquisite presso l'Agenzia delle Entrate, sezione Territorio di Chieti, le planimetrie catastali degli immobili pignorati, come derivante dagli accatastamenti in data 01/06/1988 prot. n. T235277 e prot. n. T235278, alla luce dei sopralluoghi compiuti, il sottoscritto riferisce che le attuali planimetrie in atti sono conformi allo stato degli immobili; pertanto, da quanto verificato, le planimetrie catastali non necessitano di essere aggiornate.

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

A seguito di richiesta di accesso ai documenti amministrativi (ai sensi della L. 241/1990 e del D.P.R. 184/2006) inoltrata a mezzo PEC presso l'UTC del Comune di Chieti, sono state effettuate le relative verifiche documentali.



A seguito delle verifiche effettuate circa la regolarità edilizia ed urbanistica del compendio pignorato, sono stati rinvenuti i seguenti titoli edilizi:

- Concessione edilizia prot. n. 45032/5277 del 24/06/1986 verbale n. 227 del 13/02/1986;
- Concessione edilizia di variante prot. n. 57540/10591 del 01/04/1988 verbali n. 113 del 26/01/1988 e n. 124 del 24/03/1988.

Durante i sopralluoghi del 05/07/2023 e del 26/07/2023, il sottoscritto non ha rilevato difformità tra quanto legittimato e riportato negli elaborati grafici allegati alla Concessione edilizia di variante prot. n. 57540/10591 del 01/04/1988 verbali n. 113 del 26/01/1988 e n. 124 del 24/03/1988 e lo stato effettivo dei luoghi, accertandone dunque la regolarità edilizia ed urbanistica.

Il certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc è riportato nell'allegato 6.

Risposta al quesito n. 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

Dalle indagini ed operazioni peritali svolte, il sottoscritto, in riferimento alle richiamate norme, ritiene quanto segue.

- **ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. n. 7: in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa**

Negli immobili oggetto di pignoramento non sussistono opere abusive o meglio difformità tra la situazione reale, rilevata nel corso dei sopralluoghi del 05/07/2023 e del 26/07/2023, e l'ultima assentita dal Comune di Chieti (Concessione edilizia di variante prot. n. 57540/10591 del 01/04/1988 verbali n. 113 del 26/01/1988 e n. 124 del 24/03/1988).

- **ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 8: la verifica che 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**

Il compendio immobiliare pignorato non è gravato da censi, livelli od usi civici; il diritto della parte debitrice eseguita su di essa è quello della piena proprietà.



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

- ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 9: l'informazione sull'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.

L'immobile rientra in un condominio legalmente costituito, pertanto sono presenti spese fisse di gestione e/o manutenzione ed eventuali spese condominiali. Dalle informazioni ricevute dall'Amministratore del condominio a seguito di apposita richiesta inviata a mezzo PEC dal sottoscritto CTU, risultano delle spese condominiali non pagate. Si riporta in allegato 7 alla presente relazione la dichiarazione fornita al sottoscritto dall'amministratore del condominio relativamente alle spese condominiali non pagate. Le spese annuali di condominio, escludendo quelle straordinarie, ammontano ad € 871,87 (euro ottocentottantuno/87), salvo conguagli. Dalla documentazione acquisita non risultano spese straordinarie già deliberate, né sono in corso procedimenti giudiziari (ulteriori rispetto alla presente esecuzione) coinvolgenti i beni pignorati.

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

Lo stato effettivo dei luoghi è pienamente conforme allo stato legittimato dalla Concessione edilizia di variante prot. n. 57540/10591 del 01/04/1988 verbali n. 113 del 26/01/1988 e n. 124 del 24/03/1988.

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)

I beni sopra citati risultano in diritto di superficie per anni 99 rinnovabili in capo alle signore [REDACTED] e [REDACTED], nelle quote sopra indicate, alle stesse pervenute, per la quota di 1/4 (un quarto) ciascuno, in morte del signor [REDACTED] nato [REDACTED] in data [REDACTED], C.F. [REDACTED], deceduto in data [REDACTED], giusta dichiarazione di successione registrata all'Ufficio del Registro di Chieti in data 08/07/2013 al n.526 Volume 9990, ivi trascritta in data 11/09/2013 al n. 11594 Registro Particolare. Al signor [REDACTED] detti beni erano pervenuti per acquisto fattone in regime di comunione dei beni con il coniuge signora [REDACTED] giusta assegnazione a socio di cooperativa autenticata nelle firme dal notaio Giovanni De Matteis in data 31/05/1989 Rep. n. 10518



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

registrato a Chieti in data 08/06/1989 al n. 411, ivi trascritto in data 20/06/1989 al n. 7760 Registro Particolare.

Con la convenzione del 27/04/1987, a firma del Dottor notaio Mario Rispoli, Vice Segretario Generale del Comune di Chieti Rep. n. 3902, trascritta a Chieti in data 05/06/1987 al n.6737 Registro Particolare, il Comune di Chieti ha concesso alla Società Cooperativa Edilizia Chieti Sei, C.F. 00098000698, il diritto di superficie per anni 99 (novantanove) rinnovabili, dell'area sulla quale sorge il fabbricato in oggetto (Comprensorio P.E.E.P. n. 9 Madonna del Freddo), nell'ambito e nell'attuazione del Piano per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. n.167/62, giusta Delibera con atto G.M. n.1794 del 27/09/1981;

Risposta al quesito n. 10

accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato

L'immobile pignorato identificato in Catasto al foglio 32, particella 296, subalterno 5 costituisce residenza e dimora della parte eseguita, sig.ra [REDACTED] e sig.ra [REDACTED]. Inoltre, nello stesso immobile risiede e dimora il figlio minore di età della sig.ra [REDACTED].

Risposta al quesito n. 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

Il compendio pignorato risulta essere in pieno possesso della parte eseguita. All'atto dei sopralluoghi effettuati in data 05/07/2023 e 26/07/2023, l'unità immobiliare parte del compendio pignorato è risultata essere arredata ed occupata dalla parte eseguita.

Risposta al quesito n. 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 verifiche effettuate sul compendio immobiliare oggetto della perizia, risultano presenti vincoli di natura edificatoria, oltre a oneri di natura condominiale. Per quanto riguarda le spese fisse di gestione e/o



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

manutenzione ed eventuali spese condominiali, l'amministratore del condominio ha fornito allo scrivente una dichiarazione riportante il consuntivo dell'appartamento da cui si evince un saldo da versare di € 140,00 (euro centoquaranta/00). Le spese annuali di condominio, escludendo quelle straordinarie, ammontano ad € 871,87 (euro ottocentosettantuno/87), salvo conguagli.

A conclusione della procedura esecutiva, con il decreto di trasferimento, il soggetto aggiudicatario è, di diritto, il proprietario dell'immobile. Da quel momento subentra in tutti i rapporti giuridici del debitore esecutato. L'art. 63 delle disposizioni di attuazione del c.c. recita *"Chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente."* L'aggiudicatario, con il trasferimento dei diritti reali in forza del decreto emesso dal Giudice e trascritto nei Pubblici Registri, è, quindi tenuto al pagamento delle spese condominiali riferite all'anno in corso ed all'anno precedente. Si fa riferimento, in questo caso, non all'anno solare ma all'anno di esercizio amministrativo. Pertanto, il sottoscritto ritiene che le spese condominiali insolute, pari ad € 140,00 siano da detrarre dal valore di stima dell'unità immobiliare pignorata.

Gli oneri di natura vincolistica incidenti sull'attitudine edificatoria e vincoli connessi al suo carattere storico-artistico sono i seguenti:

- relativamente alla **VARIANTE GENERALE AL PRG IN TEMA DI PIANIFICAZIONE DELLE AREE DESTINATE A SERVIZI E STANDARD URBANISTICO (PIANO DEI SERVIZI)**, adottato con DCC n° 305 del 10.11.06, controdedotto con DCC n° 520 del 3.04.08 e con DCC n° 585 del 14.07.08, approvato con DCC n° 586 del 14.07.08, i beni ricadono all'interno della Macrozona 26 – ex PEEP Madonna del Freddo in "area attuata";
- relativamente al **Piano di Assetto Idrogeologico**, i beni ricadono in:
 - R3 Area a rischio elevato;
 - P2 Area a pericolosità elevata.
- relativamente al **R.D. 30/12/23 n. 3267 Art. 1** in merito al **"Vincolo idrogeologico"**, i beni ricadono in zona sottoposta a vincolo idrogeologico.

Si riporta in allegato 8 alla presente relazione la cartografia relativa al compendio immobiliare pignorato.

Risposta al quesito n. 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



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

Non risultano ulteriori formalità, vincoli o oneri da cancellare ovvero non opponibili all'acquirente oltre a quelli in atti e riportati in risposta al quesito n. 16.

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, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15

Il criterio di stima utilizzato è quello **sintetico-comparativo** che prende a riferimento valori di compravendite già avvenute per beni simili, con valutazioni di mercato correnti in zona. Definite le caratteristiche generali del bene e la sua consistenza, si è proceduto alla determinazione del più probabile valore di mercato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova. Il parametro di riferimento adottato è quello più comunemente impiegato nelle contrattazioni di vendita, cioè la "superficie catastale", espressa in metri quadrati, calcolata secondo l'allegato C del DPR 138/98 con i seguenti criteri:

1. *nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari i muri interni ed esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm;*
2. *la superficie dei locali principali e degli accessori, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a 1,50 mt, non entra nel computo della superficie catastale;*
3. *la superficie degli elementi di collegamento verticale quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati;*
4. *la superficie catastale, determinata secondo i criteri esposti di seguito, viene arrotondata al metro quadrato.*

Per le unità dei gruppi "R" e "P" la superficie catastale è data dalla somma:

- a) *della superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;*
- b) *della superficie dei vani accessori a servizio indiretto dei vani principali, quali soffitte, cantine e simili, computata nella misura:*
 - *del 50%, qualora comunicanti con i vani di cui alla precedente lett. a);*
 - *del 25% qualora non comunicanti;*
- c) *della superficie dei balconi, terrazze e simili, di pertinenza esclusiva nella singola unità immobiliare, computata nella misura:*



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

- del 30% fino a metri quadrati 25 e del 10% per la quota eccedente, qualora dette pertinenze siano comunicanti con i vani di cui alla precedente lett. a);
 - del 15% fino a metri quadrati 25 e del 5 % per la quota eccedente qualora non comunicanti;
- d) della superficie dell'area scoperta o a questa assimilabile, che costituisce pertinenza esclusiva della singola unità immobiliare, computata nella misura del 10%, fino alla superficie definita nella lett. a), e del 2% per superfici eccedenti detto limite. Per parchi, giardini, corti e simili, che costituiscono pertinenze di unità immobiliari di categoria R/2, la relativa superficie è da computare, con il criterio sopra indicato, solo per la quota eccedente il quintuplo della superficie catastale di cui alla lett. a);
- e) le superficie dei vani accessori a servizio diretto delle unità immobiliari di categoria R/4 è computata nella misura del 50%;
- f) le superfici delle pertinenze e dei vani accessori a servizio indiretto di quelli principali, definite con le modalità dei precedenti commi, entrano nel computo della superficie catastale fino ad un massimo pari alla metà della superficie dei vani di cui alla lett. a).

Occorre pertanto accertare il valore unitario da applicare al bene oggetto di procedura, attraverso comparazioni con i prezzi di mercato acquisiti o comunque noti, concernenti altri beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari.

Si è tenuto conto dei principi teorici dell'estimo e dei principi logici e metodologici che consentono l'oggettiva motivazione per una valida formulazione del giudizio di stima, pervenendo al più probabile valore tecnico-economico dei beni.

Fra le caratteristiche intrinseche si è considerato l'orientamento, l'esposizione, la dimensione dei vani in relazione alla loro destinazione ed all'utilizzo, la distribuzione interna, l'altezza interna, la qualità delle finiture, ecc.

Fra le caratteristiche estrinseche si è tenuto conto del collegamento alla rete viaria in relazione all'accessibilità, alla possibilità di parcheggio ed alla mobilità, alla carenza o presenza di servizi pubblici e commerciali e del collegamento con il centro urbano e con i Comuni limitrofi.

Le fasi operative di tale metodo possono così sintetizzarsi:

- accertamento dei prezzi di mercato per beni analoghi;
- formazione di una scala di mercato dei valori;
- collocazione in detta scala del bene di cui si ricerca il più probabile valore di mercato.

Viene assunto un parametro facilmente misurabile che presenta una stretta relazione col valore di mercato.

Determinata la superficie lorda dell'unità residenziale, la stessa viene integrata con la superficie dei balconi e dei vani accessori, applicando i coefficienti di differenziazione sopra illustrati.



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

La somma della superficie dell'unità abitativa con le incidenze ragguagliate costituisce la SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE, cui va applicato a prezzo medio unitario per la determinazione del più probabile valore di mercato.

Gli elementi che hanno determinato la valutazione del bene, sono elencati come di seguito:

- periodo di costruzione;
- stabilità;
- consistenza complessiva;
- grado di finitura;
- accessibilità;
- salubrità;
- stato di conservazione e manutenzione;
- estetica,
- orientamento;
- vetustà;
- livello di piano;
- dimensione dei vani;
- numero delle unità residenziali nel contesto dell'immobile;
- aspetti estrinseci.

DESCRIZIONE EDIFICIO IN CUI SONO UBICATE LE UNITÀ IMMOBILIARI PIGNORATE

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione sono situate all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da più unità immobiliari disposte su complessivi sei livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto sottotetto. L'accesso avviene da una corte comune direttamente accessibile dalla strada pubblica. Il fabbricato è parte di un complesso residenziale più ampio composto da tre edifici analoghi, in parte tra loro collegati lungo i lati corti, secondo la tipologia edilizia definita "in linea".

La struttura dei fabbricati è realizzata con telai in cemento armato, incastrati al piede su travi rovesce. I solai di interpiano sono in latero-cemento con travetti precompressi. Il solaio di copertura, invece, è in cemento armato con sovrastante manto di copertura in tegole.

DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE – APPARTAMENTO

RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata come "abitazione di tipo civile", localizzata ai piani seminterrato, secondo e quinto sottotetto del fabbricato ubicato nel Comune di Chieti in Primo Riccitelli, riportata al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio n°32, p.lla n. 296, sub. n. 5, cat. A/2. L'appartamento è situato al piano secondo con altezza netta di 2,80 m. Al piano seminterrato è situato un locale ad uso ripostiglio di superficie netta pari a 6,77 mq con altezza netta di 2,40 m, mentre al piano quinto sottotetto è situato un locale di sgombero di superficie netta pari a 23,32 mq, con altezza variabile da 3,40 m a 0,60 m.

Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune. Da qui ci si immette in un vano di ingresso di circa 5,00 mq. Dal vano di ingresso è possibile accedere alla cucina di circa 18,00 mq, con annesso ripostiglio di circa 2,50 mq, al soggiorno di circa 23,00 mq, nonché ad un corridoio di circa 7,00 mq. Detto corridoio disimpegna n. 3 stanze da letto, di dimensioni variabili da un minimo di circa 12,00 mq ad un massimo di circa 15,50 mq, e n. 2 bagni, dei quali uno di superficie pari a circa 8,00 mq e l'altro di circa 5,50 mq. Lungo i due lati lunghi sono situati dei balconi: quello situato sul fronte nord è accessibile dalla cucina e dal soggiorno, quello sul fronte sud da due camere e dal bagno.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle. I pavimenti per tutte le stanze sono in mattonelle di gres. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, questi ultimi dotati di tapparelle. I balconi hanno il parapetto in muratura.

L'alloggio è dotato dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo con radiatori a parete, del gas uso domestico e dell'impianto di scarico, perfettamente funzionanti e collegati alle reti pubbliche. La caldaia per l'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è collocata in cucina.

L'abitazione ha un aspetto architettonico ordinario, si trova in un buono stato di manutenzione, anche se è stato riscontrato che alcuni ambienti, nello specifico la cucina, il corridoio ed il bagno situato sul lato est, necessitano di alcuni piccoli interventi di ripristino (quali la chiusura di alcune tracce a parete e la tinteggiatura).

DESCRIZIONE E COMPOSIZIONE UNITÀ IMMOBILIARE – AUTORIMESSA

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata come "autorimessa", localizzata al piano seminterrato del fabbricato ubicato nel Comune di Chieti in Primo Riccitelli, riportata al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio n°32, p.lla n. 296, sub. n. 17, cat. C/6. L'autorimessa ha una superficie netta utile di 15,33 mq ed altezza di 2,40 m.



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

Da un punto di vista planimetrico, all'autorimessa si accede sia dal vano scala comune sia dalla corte comune esterna. L'autorimessa presenta un unico vano, pavimentato con piastrelle in gres e rivestita, sempre con piastrelle in gres, fino all'altezza di 1,80 m da terra. Gli infissi sono metallici. L'autorimessa è dotato dell'impianto elettrico e di quello idrico-sanitario.

Calcolo superficie lorda totale – APPARTAMENTO foglio 32 particella 296 subalterno 5:

Destinazione	Superficie lorda (mq)
Ripostiglio (piano seminterrato)	8,82
Appartamento	125,80
Balcone 01	16,43
Balcone 02	12,10
Locale di sgombero (piano quinto sottotetto)	17,01
TOTALE SUPERFICIE LORDA	180,16

Calcolo superficie lorda totale – AUTORIMESSA foglio 32 particella 296 subalterno 17:

Destinazione	Superficie lorda (mq)
Autorimessa	18,50
TOTALE SUPERFICIE LORDA	18,50

Si riporta in allegato 9 alla presente relazione la dimostrazione grafica del calcolo della superficie lorda totale.

Calcolo della SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE, cui applicare il prezzo medio unitario per la determinazione del più probabile valore di mercato:

APPARTAMENTO foglio 32 particella 296 subalterno 5

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di differenziazione	Superficie convenzionale (mq)
Ripostiglio (piano seminterrato)	8,82	0,25	2,20
Appartamento	125,80	1,00	125,80
Balcone 01	16,43	0,30	4,93
Balcone 02	12,10	0,30	3,63



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

Locale di sgombero (piano quinto sottotetto)	17,01	0,25	4,25
SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE			140,81 mq

AUTORIMESSA foglio 32 particella 296 subalterno 17

Destinazione	Superficie lorda (mq)	Coefficiente di differenziazione	Superficie convenzionale (mq)
Autorimessa	18,50	1,00	18,50
SUPERFICIE COMPLESSIVA CONVENZIONALE			18,50 mq

STIMA DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI

Si è fatto riferimento a:

- valori dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare** dell'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti, Comune di Chieti (zona periferica, Madonna del Freddo – S. Anna, secondo semestre anno 2022), dove sono ubicati i beni oggetto di valutazione:

Provincia: CHIETI

Comune: CHIETI

Fascia/zona: Periferica/MADONNA DEL FREDDO - S. ANNA

Codice di zona: D5

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq * mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	770	1.150	L	3,2	4,8	N
Autorimesse	Normale	500	750	L	2,7	4	N

- indagini dirette;
- visure di atti pubblici di vendita beni con caratteristiche analoghe;
- annunci di vendita relativi ad immobili con caratteristiche analoghe situati nella stessa zona del bene pignorato;
- valutazioni di immobili con caratteristiche analoghe su portali on-line dedicati.



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

 VALORE IMMOBILE

127.815 €

Valore Min: 118.867 €

Valore Max: 136.762 €

Valutazione dell'appartamento sul portale REquot.com

 VALORE IMMOBILE

9.386 €

Valore Min: 8.728 €

Valore Max: 10.049 €

Valutazione dell'autorimessa sul portale REquot.com

Considerando l'ubicazione dell'edificio, la qualità delle finiture, oltre che i valori dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, sopra riportati, e dalle indagini di mercato effettuate, nonché le condizioni attuali del mercato immobiliare, si ritiene opportuno applicare un valore unitario di € 900,00/mq per l'appartamento censito al foglio 32 particella 296 subalterno 5 e di € 500,00/mq per l'autorimessa censita al foglio 32 particella 296 subalterno 17:

APPARTAMENTO foglio 32 particella 296 subalterno 5

Superficie complessiva convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)
140,81	900,00	126.729,00



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

AUTORIMESSA foglio 32 particella 296 subalterno 17

Superficie complessiva convenzionale (mq)	Valore unitario (€/mq)	Valore di mercato (€)
18,50	500,00	9.250,00

Al valore di mercato così determinato bisogna detrarre le spese condominiali insolute di cui al quesito n. 12, quantificate in € 140,00, ripartite sulle due unità immobiliari in base alla consistenza catastale, per determinare l'effettivo valore di mercato:

APPARTAMENTO foglio 32 particella 296 subalterno 5

Valore di mercato da calcolo (€)	Spese condominiali insolute (€)	Valore di mercato (€)
126.729,00	123,75	126.605,25
Il valore di mercato si approssima a € 126.500,00 (euro centoventiseimilacinquecento/00)		

AUTORIMESSA foglio 32 particella 296 subalterno 17

Valore di mercato da calcolo (€)	Spese condominiali insolute (€)	Valore di mercato (€)
9.250,00	16,25	9.233,75
Il valore di mercato si approssima a € 9.500,00 (euro novemilacinquecento/00)		

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 riportare nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta

Il compendio pignorato consta di più beni immobiliari. Seppure entrambi i beni sono situati all'interno dello stesso condominio, trattandosi di un appartamento con relativi locali accessori e di un'autorimessa con accessi indipendenti, è possibile procedere alla vendita in DUE LOTTI SEPARATI.



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023**LOTTO 1****Identificativi della procedura di espropriazione immobiliare:**

Esecuzione immobiliare n. 45/2023

Ubicazione:

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Chieti (CH), precisamente in via Primo Riccitelli n. 42.

Identificativi catastali:

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere costituito da:

Appartamento sito ai piani seminterrato, secondo e quinto, di piena proprietà della parte debitrice, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 32, particella 296, subalterno 5, della consistenza catastale di 7,5 vani, categoria catastale A/2, rendita Euro 755,32;

Confini:

il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare è delimitato dal distacco dai confini su tutti i lati.

Descrizione edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata

L'unità immobiliare è situata all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da più unità immobiliari disposte su complessivi sei livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto sottotetto. L'accesso avviene da una corte comune direttamente accessibile dalla strada pubblica. Il fabbricato è parte di un complesso residenziale più ampio composto da tre edifici analoghi, in parte tra loro collegati lungo i lati corti, secondo la tipologia edilizia definita "in linea".

La struttura dei fabbricati è realizzata con telai in cemento armato, incastrati al piede su travi rovesce. I solai di interpiano sono in latero-cemento con travetti precompressi. Il solaio di copertura, invece, è in cemento armato con sovrastante manto di copertura in tegole.

Descrizione e composizione unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata come "abitazione di tipo civile", localizzata ai piani seminterrato, secondo e quinto sottotetto del fabbricato ubicato nel Comune di Chieti in Primo Riccitelli, riportata al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio n°32, p.lla n. 296, sub. n. 5, cat. A/2. L'appartamento è situato al piano secondo con altezza netta di 2,80 m. Al piano seminterrato è situato un locale ad uso ripostiglio di superficie netta pari a 6,77 mq con altezza netta di 2,40 m, mentre al piano quinto sottotetto è situato un locale di sgombero di superficie netta pari a 23,32 mq, con altezza variabile da 3,40 m a 0,60 m.

Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune. Da qui ci si immette in un vano di ingresso di circa 5,00 mq. Dal vano di ingresso è possibile accedere alla cucina di circa 18,00



mq, con annesso ripostiglio di circa 2,50 mq, al soggiorno di circa 23,00 mq, nonché ad un corridoio di circa 7,00 mq. Detto corridoio disimpegna n. 3 stanze da letto, di dimensioni variabili da un minimo di circa 12,00 mq ad un massimo di circa 15,50 mq, e n. 2 bagni, dei quali uno di superficie pari a circa 8,00 mq e l'altro di circa 5,50 mq. Lungo i due lati lunghi sono situati dei balconi: quello situato sul fronte nord è accessibile dalla cucina e dal soggiorno, quello sul fronte sud da due camere e dal bagno.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle. I pavimenti per tutte le stanze sono in mattonelle di gres. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, questi ultimi dotati di tapparelle. I balconi hanno il parapetto in muratura.

L'alloggio è dotato dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo con radiatori a parete, del gas uso domestico e dell'impianto di scarico, perfettamente funzionanti e collegati alle reti pubbliche. La caldaia per l'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è collocata in cucina.

L'abitazione ha un aspetto architettonico ordinario, si trova in un buono stato di manutenzione, anche se è stato riscontrato che alcuni ambienti, nello specifico la cucina, il corridoio ed il bagno situato sul lato est, necessitano di alcuni piccoli interventi di ripristino (quali la chiusura di alcune tracce a parete e la tinteggiatura).

Regolarità urbanistico-edilizia:

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sussistono opere abusive o meglio difformità tra lo stato legittimato dalla Concessione edilizia di variante prot. n. 57540/10591 del 01/04/1988 verbali n. 113 del 26/01/1988 e n. 124 del 24/03/1988 e lo stato effettivo dei luoghi.

Prezzo a base d'asta: € 126.500,00 (euro centoventiseimilacinquecento/00)

LOTTO 2

Identificativi della procedura di espropriazione immobiliare:

Esecuzione immobiliare n. 45/2023

Ubicazione:

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Chieti (CH), precisamente in via Primo Riccitelli n. 42.

Identificativi catastali:

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere costituito da:



Autorimessa sita al piano seminterrato, di piena proprietà della parte debitrice, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 32, particella 296, subalterno 17, della consistenza catastale di 16 mq, categoria catastale C/6, rendita Euro 56,19;

Confini:

il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare è delimitato dal distacco dai confini su tutti i lati.

Descrizione edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata

L'unità immobiliare è situata all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da più unità immobiliari disposte su complessivi sei livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto sottotetto. L'accesso avviene da una corte comune direttamente accessibile dalla strada pubblica. Il fabbricato è parte di un complesso residenziale più ampio composto da tre edifici analoghi, in parte tra loro collegati lungo i lati corti, secondo la tipologia edilizia definita "in linea".

La struttura dei fabbricati è realizzata con telai in cemento armato, incastrati al piede su travi rovesce. I solai di interpiano sono in latero-cemento con travetti precompressi. Il solaio di copertura, invece, è in cemento armato con sovrastante manto di copertura in tegole.

Descrizione e composizione unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata come "autorimessa", localizzata al piano seminterrato del fabbricato ubicato nel Comune di Chieti in Primo Riccitelli, riportata al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio n°32, p.lla n. 296, sub. n. 17, cat. C/6. L'autorimessa ha una superficie netta utile di 15,33 mq ed altezza di 2,40 m.

Da un punto di vista planimetrico, all'autorimessa si accede sia dal vano scala comune sia dalla corte comune esterna. L'autorimessa presenta un unico vano, pavimentato con piastrelle in gres e rivestita, sempre con piastrelle in gres, fino all'altezza di 1,80 m da terra. Gli infissi sono metallici. L'autorimessa è dotata dell'impianto elettrico e di quello idrico-sanitario.

Regolarità urbanistico-edilizia:

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sussistono opere abusive o meglio difformità tra lo stato legittimato dalla Concessione edilizia di variante prot. n. 57540/10591 del 01/04/1988 verbali n. 113 del 26/01/1988 e n. 124 del 24/03/1988 e lo stato effettivo dei luoghi.

Prezzo a base d'asta: € 9.500,00 (euro novemilacinquecento/00)



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

Risposta al quesito n. 16

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

Dall'ispezione ipotecaria effettuata dallo scrivente in data 06/09/2023 risulta la seguente formalità pregiudizievole che dovrà essere cancellata con l'emanando decreto di trasferimento:

- **TRASCRIZIONE del 05/06/2023 – Registro Particolare 7940 Registro Generale 9992**

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 362/2023 del 06/04/2023

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

⇒ **Sezione A – Generalità**

Dati relativi al Titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO

Data 06/04/2023 Numero di repertorio 362/2023

Autorità emittente UFFICIALE GIUDIZIARIO Codice fiscale 800 004 60693

Sede CHIETI (CH)

Dati relativi alla convenzione

Specie ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE

Descrizione 726 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

⇒ **Sezione B – Immobili**

Unità negoziale n° 1

Immobile n°1

Comune C632 - CHIETI (CH)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 32 Particella 296 Subalterno 5

Natura A2 - ABITAZIONE DI TIPO

CIVILE

Consistenza 7,5 vani

Immobile n°2

Comune C632 - CHIETI (CH)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana - Foglio 32 Particella 296 Subalterno 17

Natura C6 - STALLE, SCUDERIE,

RIMESSE, AUTORIMESSE

Consistenza 16 metri quadri

⇒ **Sezione C- Soggetti**

A favore

Soggetto n. 1 In qualità di FAVORE

Cognome [REDACTED]

Nato il [REDACTED]

Sesso M Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 1/1

Contro

Soggetto n. 1 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'

Per la quota di 3/4

Soggetto n. 2 In qualità di CONTRO

Cognome [REDACTED]

Nata il [REDACTED]



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

Sesso F Codice fiscale [REDACTED]
 Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA'
 Per la quota di 1/4

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)

La presente relazione di perizia viene rimessa in copia cartacea di cortesia ed è corredata da disegni, foto, descrizione per l'avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali, oltre alla copia per uso pubblicazione con l'omessa indicazione delle generalità o di altro dato dei debitori, ed è stata altresì caricata telematicamente sul preposto portale.

DESCRIZIONE PER L'AVVISO D'ASTA**LOTTO 1****Identificativi della procedura di espropriazione immobiliare:**

Esecuzione immobiliare n. 45/2023

Ubicazione:

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Chieti (CH), precisamente in via Primo Riccitelli n. 42.

Identificativi catastali:

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere costituito da:

Appartamento sito ai piani seminterrato, secondo e quinto, di piena proprietà della parte debitrice, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 32, particella 296, subalterno 5, della consistenza catastale di 7,5 vani, categoria catastale A/2, rendita Euro 755,32;

Confini:

Il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare è delimitato dal distacco dai confini su tutti i lati.

Descrizione edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata

L'unità immobiliare è situata all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da più unità immobiliari disposte su complessivi sei livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto sottotetto. L'accesso avviene da una corte comune direttamente accessibile dalla strada pubblica. Il fabbricato è parte di un complesso residenziale più ampio composto da tre edifici analoghi, in parte tra loro collegati lungo i lati corti, secondo la tipologia edilizia definita "in linea".



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

La struttura dei fabbricati è realizzata con telai in cemento armato, incastrati al piede su travi rovesce. I solai di interpiano sono in latero-cemento con travetti precompressi. Il solaio di copertura, invece, è in cemento armato con sovrastante manto di copertura in tegole.

Descrizione e composizione unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata come "abitazione di tipo civile", localizzata ai piani seminterrato, secondo e quinto sottotetto del fabbricato ubicato nel Comune di Chieti in Primo Riccitelli, riportata al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio n°32, p.lla n. 296, sub. n. 5, cat. A/2. L'appartamento è situato al piano secondo con altezza netta di 2,80 m. Al piano seminterrato è situato un locale ad uso ripostiglio di superficie netta pari a 6,77 mq con altezza netta di 2,40 m, mentre al piano quinto sottotetto è situato un locale di sgombero di superficie netta pari a 23,32 mq, con altezza variabile da 3,40 m a 0,60 m.

Da un punto di vista planimetrico, all'appartamento si accede dal vano scala comune. Da qui ci si immette in un vano di ingresso di circa 5,00 mq. Dal vano di ingresso è possibile accedere alla cucina di circa 18,00 mq, con annesso ripostiglio di circa 2,50 mq, al soggiorno di circa 23,00 mq, nonché ad un corridoio di circa 7,00 mq. Detto corridoio disimpegna n. 3 stanze da letto, di dimensioni variabili da un minimo di circa 12,00 mq ad un massimo di circa 15,50 mq, e n. 2 bagni, dei quali uno di superficie pari a circa 8,00 mq e l'altro di circa 5,50 mq. Lungo i due lati lunghi sono situati dei balconi: quello situato sul fronte nord è accessibile dalla cucina e dal soggiorno, quello sul fronte sud da due camere e dal bagno.

Le pareti esterne sono intonacate e tinteggiate, così pure quelle interne, ad eccezione dei bagni e della cucina che sono rivestite con piastrelle. I pavimenti per tutte le stanze sono in mattonelle di gres. Gli infissi interni sono in legno, così come quelli esterni, questi ultimi dotati di tapparelle. I balconi hanno il parapetto in muratura.

L'alloggio è dotato dell'impianto elettrico, idrico-sanitario e di riscaldamento autonomo con radiatori a parete, del gas uso domestico e dell'impianto di scarico, perfettamente funzionanti e collegati alle reti pubbliche. La caldaia per l'impianto di riscaldamento e di produzione acqua calda sanitaria è collocata in cucina.

L'abitazione ha un aspetto architettonico ordinario, si trova in un buono stato di manutenzione, anche se è stato riscontrato che alcuni ambienti, nello specifico la cucina, il corridoio ed il bagno situato sul lato est, necessitano di alcuni piccoli interventi di ripristino (quali la chiusura di alcune tracce a parete e la tinteggiatura).

Regolarità urbanistico-edilizia:

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sussistono opere abusive o meglio difformità tra lo stato legittimato dalla Concessione edilizia di variante prot. n. 57540/10591 del 01/04/1988 verbali n. 113 del 26/01/1988 e n. 124 del 24/03/1988 e lo stato effettivo dei luoghi.

Prezzo a base d'asta: € 126.500,00 (euro centoventiseimilacinquecento/00)

LOTTO 2

Identificativi della procedura di espropriazione immobiliare:

Esecuzione immobiliare n. 45/2023

Ubicazione:

Il compendio immobiliare pignorato è ubicato nel Comune di Chieti (CH), precisamente in via Primo Riccitelli n. 42.

Identificativi catastali:

Il compendio immobiliare pignorato risulta essere costituito da:

Autorimessa sita al piano seminterrato, di piena proprietà della parte debitrice, contraddistinto al N.C.E.U. al foglio 32, particella 296, subalterno 17, della consistenza catastale di 16 mq, categoria catastale C/6, rendita Euro 56,19;

Confini:

Il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare è delimitato dal distacco dai confini su tutti i lati.

Descrizione edificio in cui è ubicata l'unità immobiliare pignorata

L'unità immobiliare è situata all'interno di un fabbricato ad uso residenziale, costituito da più unità immobiliari disposte su complessivi sei livelli: piano seminterrato, piano terra, piano primo, piano secondo, piano terzo, piano quarto e piano quinto sottotetto. L'accesso avviene da una corte comune direttamente accessibile dalla strada pubblica. Il fabbricato è parte di un complesso residenziale più ampio composto da tre edifici analoghi, in parte tra loro collegati lungo i lati corti, secondo la tipologia edilizia definita "in linea".

La struttura dei fabbricati è realizzata con telai in cemento armato, incastrati al piede su travi rovesce. I solai di interpiano sono in latero-cemento con travetti precompressi. Il solaio di copertura, invece, è in cemento armato con sovrastante manto di copertura in tegole.

Descrizione e composizione unità immobiliare

L'unità immobiliare oggetto di stima è identificata come "autorimessa", localizzata al piano seminterrato del fabbricato ubicato nel Comune di Chieti in Primo Riccitelli, riportata al N.C.E.U. di suddetto Comune al Foglio n°32, p.la n. 296, sub. n. 17, cat. C/6. L'autorimessa ha una superficie netta utile di 15,33 mq ed altezza di 2,40 m.



Da un punto di vista planimetrico, all'autorimessa si accede sia dal vano scala comune sia dalla corte comune esterna. L'autorimessa presenta un unico vano, pavimentato con piastrelle in gres e rivestita, sempre con piastrelle in gres, fino all'altezza di 1,80 m da terra. Gli infissi sono metallici. L'autorimessa è dotata dell'impianto elettrico e di quello idrico-sanitario.

Regolarità urbanistico-edilizia:

Nell'immobile oggetto di pignoramento non sussistono opere abusive o meglio difformità tra lo stato legittimato dalla Concessione edilizia di variante prot. n. 57540/10591 del 01/04/1988 verbali n. 113 del 26/01/1988 e n. 124 del 24/03/1988 e lo stato effettivo dei luoghi.

Prezzo a base d'asta: € 9.500,00 (euro novemilacinquecento/00)

QUESTIONARIO RIASSUNTIVO DEI DATI ESSENZIALI

LOTTO N. 1

Dati catastali:	N.C.E.U. al foglio 32, particella 296, subalterno 5
Qualità immobile:	A/2 Abitazioni di tipo civile
Consistenza:	140,81 mq lordi
Confini:	Il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare è delimitato dal distacco dai confini su tutti i lati.
Titolo e quota:	Proprietà 1000/1000
Occupazione:	Occupato dalla parte eseguita
Regolarità urbanistica:	Nell'immobile oggetto di pignoramento non sussistono opere abusive o meglio difformità tra lo stato legittimato dalla Concessione edilizia di variante prot. n. 57540/10591 del 01/04/1988 verbali n. 113 del 26/01/1988 e n. 124 del 24/03/1988 e lo stato effettivo dei luoghi.
Prezzo a base d'asta:	<u>€126.500,00</u> (euro centoventiseimilacinquecento/00)

LOTTO N. 2

Dati catastali:	N.C.E.U. al foglio 32, particella 296, subalterno 17
Qualità immobile:	C/6 Autorimessa
Consistenza:	18,50 mq lordi
Confini:	Il fabbricato in cui è situata l'unità immobiliare è delimitato dal distacco dai confini su tutti i lati.
Titolo e quota:	Proprietà 1000/1000



Occupazione: Occupato dalla parte esecutata

Regolarità urbanistica: Nell'immobile oggetto di pignoramento non sussistono opere abusive o meglio difformità tra lo stato legittimato dalla Concessione edilizia di variante prot. n. 57540/10591 del 01/04/1988 verbali n. 113 del 26/01/1988 e n. 124 del 24/03/1988 e lo stato effettivo dei luoghi.

Prezzo a base d'asta: **€9.500,00** (euro novemilacinquecento/00)

Risposta al quesito n. 18

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

Considerate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, che hanno concorso alla determinazione dei valori di stima, con particolare riferimento a quelle che sono le prerogative dimensionali e di finitura, nonché l'ubicazione nell'ambito del territorio comunale, e comparando gli immobili oggetto della procedura esecutiva con le offerte di beni similari presso le agenzie di intermediazione immobiliare della zona di riferimento, si ritiene che i lotti di vendita in condizioni ordinarie potrebbero acquisire una certa appetibilità.

Pertanto è parere dello scrivente che, per i lotti in esame, considerate la loro caratteristiche, l'ubicazione e lo stato di conservazione, si può ipotizzare un prezzo di vendita superiore al 50% del loro valore di stima attuale.

Risposta al quesito n. 19

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

Dalle informazioni assunte presso l'O.P.S. S.p.A. (incaricata per i controlli dalla Provincia di Chieti), risulta che l'unità immobiliare oggetto di stima è provvista dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE) di cui all'art. 6 del D.Lgs 311/06 e s.m.i.

Si riporta in allegato 10 l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) con codice identificativo 6902200000006920, emesso in data 10/01/2014.



RELAZIONE DI ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 45/2023

ALLEGATI ALLA RELAZIONE	
01	Verbale di sopralluogo – inizio operazioni peritali
02	Verbale di sopralluogo – prosecuzione operazioni peritali
03	Accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Chieti (CH)
04	Accesso agli atti amministrativi presso l’Agenzia delle Entrate, ufficio Territorio (ex Catasto) di Chieti
05	Attività di rilevazioni
	a) Documentazione fotografica; b) Rilievo dell’unità immobiliare.
06	Certificato di destinazione urbanistica
07	Dichiarazione dell’amministratore di condominio
08	Cartografia con evidenziazione del compendio pignorato
09	Prospetto calcolo superficie lorda
10	Attestato di Prestazione Energetica

Il Tecnico estimatore, ringraziando per la fiducia accordata, con la presente relazione ritiene di aver assolto il mandato conferito e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Chieti, 20 settembre 2023

Il Tecnico Estimatore
Arch. Lorenzo Leombroni

