

TRIBUNALE DI VASTO

OGGETTO: Tribunale di Vasto, Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 21/2024 presso il Tribunale di Vasto promossa da INTESA SANPAOLO s.p.a. nei confronti del ■■■■■■■■■■

Giudice delle Esecuzioni: Dott. TOMMASO DAVID

C.T.U.: Ing. Francesca CORDISCO

Relazione di perizia

Vasto, 09/09/2024

Il C.T.U.

Ing. Francesca CORDISCO



RELAZIONE DI PERIZIA

1 - PREMESSA

La consulenza tecnica richiesta riguarda la Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 21/2024 R.G. delle esecuzioni civili, promossa presso il Tribunale di Vasto (CH) dal INTESA SANPAOLO s.p.a. (C.F.: 00799960158), con sede legale in Torino, Piazza San Carlo n. 156, rappresentata giusta procura da INTRUM ITALY s.p.a (C.F.: 10311000961) con sede legale in Milano, Via Bastioni di Porta Nuova n. 19, rappresentata e difesa dall'Avv. Sandro Sala (C.F.: SLA SDR 62B10 E435K) , pec: avvsandrosala@legalmail.it ed elettivamente domiciliata presso il suo studio in Lanciano (CH) alla via Arco della Posra n. 5, nei confronti del [REDACTED], C.F.: [REDACTED] nato a Vasto (CH) il [REDACTED], residente in Vasto (CH) alla [REDACTED] elettivamente domiciliato presso la Cancelleria delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Vasto (CH).

Con procura speciale del 20/12/2023, a firma del Dott. Francesco Simoncini Notaio in Salice, iscritto nel Collegio Notarile di Pordenone, procura registrata il 27/12/2023 n. 16700 Serie 1T ai numeri di repertorio n. 34297 e di raccolta n. 23190, la società per azioni INTRUM ITALY s.p.a ha conferito alla ANDOR SPV S.R.L., società unipersonale con sede legale in Conegliano (TV), via V. Alfieri n. 1, avente numero di codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Treviso-Belluno 05428600265, l'incarico di compiere, in nome e per conto della Società ogni attività, adempimento e formalità ritenuti necessari e/o utili e/o opportuni allo svolgimento dell'attività di amministrazione, gestione, incasso e recupero dei crediti dei quali la Società è o sarà titolare. La stessa società ANDOR SPV S.R.L. ha conferito mandato all'Avv. Sandro Sala, i cui riferimenti di cui sopra, a rappresentarla e difenderla nell'intervento ex art. 111 c.p.c. nella esecuzione immobiliare n. 21/2024.

Con provvedimento del giorno 09/04/2024, il Giudice delle Esecuzioni, Dott. Tommaso David, ha nominato C.T.U. la sottoscritta Ing. Francesca Cordisco, nata a Termoli (CB) il 27/03/1980, con studio in Vasto alla Via Pitagora n. 57, che, il giorno 11/04/2024, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Il G.O.E. ha posto alla sottoscritta C.T.U. i seguenti quesiti:

a – "controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tener conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 agosto al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.";

b – "rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., come modificato con la L. 80/95 e



L.263/05 acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n.6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:

1 – Proceda alla esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della stessa rispetto ai titoli di proprietà;

2 – Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

3 – Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero i dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

4 – Provveda in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.

5 – Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/49 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

6 – In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione e il valore dell'area di sedime.

7 – Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

8 – Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

9 – Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura come indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.



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

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

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

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

14 – *Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

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

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

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

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



- 19 – *Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art.173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti dandone atto a questo G.E..*
- 20 – *Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.*
- 21 – *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c..*
- 22 – *Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura.*
- 23 – *Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L. 178/2020.*

Inoltre, il G.O.E., nella suddetta udienza del 09/04/2024, ha fissato in € 500,00 il fondo spese da pagarsi al consulente immediatamente e salvo rivalsa da parte del creditore precedente.

Prima della convocazione delle parti, la sottoscritta ha interrogato gli uffici dell' Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di Chieti, al fine di verificare le eventuali differenze tra le risultanze catastali degli immobili eseguiti e la documentazione catastale allegata agli atti e per acquisire le planimetrie catastali mancanti.

2- SOPRALLUOGHI E RILIEVI

L'inizio delle operazioni di sopralluogo e rilievo era stato programmato per il giorno 22/05/2024 alle ore 17:00, previa convocazione delle parti da parte del Custode, l'Avv. Carlo Colantonio, ma in detta data non è stato possibile accedere agli immobili, in quanto l'esecutato non era a conoscenza del sopralluogo e non aveva avuto modo di avvisare gli occupanti del fabbricato.

L'esecutato si è riservato di comunicare la disponibilità per l'accesso all'immobile per il giorno 03/06/2024 alle ore 17:00; così hanno avuto inizio le operazioni di sopralluogo durante il quale, alla presenza del Custode, dell'esecutato e del suo legale, l'Avv. Francesco Marzocchetti, è stato possibile effettuare operazioni di rilievo metrico e fotografico, come da verbale allegato (Allegato n. 1).

3) IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Come da atto di pignoramento e da documenti allegati, l'unità oggetto di esecuzione e/o stima, di proprietà del [REDACTED], risulta la seguente:

- locale magazzino sito in Vasto (CH) alla C.da Incoronata al piano terra, riportato in catasto urbano al [REDACTED], Cat. C/2, Classe 1, Consistenza di 437 mq, Rendita Euro 406,24



come riportato sulle visure allegate (Allegato n. 2).

4) RISPOSTA AI QUESITI

Relativamente alla verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., la sottoscritta CTU precisa che l'atto di pignoramento è stato notificato il 16/02/2024 ed è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio di Vasto il 15/03/2024, mentre il certificato notarile è stato prodotto il 19/03/2024, a firma del Notaio Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia. Verificata la completezza dei documenti di cui sopra, la sottoscritta C.T.U. si appresta a dar seguito all'espletamento dell'incarico ricevuto, rispondendo ai quesiti che gli sono stati posti.

1 – Proceda alla esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della stessa rispetto ai titoli di proprietà;

L'immobile oggetto di esecuzione è sito in Vasto, Via Incoronata (via San Leonardo), identificato catastalmente al foglio [REDACTED]; è un fabbricato isolato, sviluppato su un unico livello, piano terra, con una parte interna soppalcata, localizzato nella prima periferia della città, come ben evidenziato nella planimetria 1:2000 (Allegato n. 3).

La costruzione, risalente agli anni '60, è stata realizzata con struttura in ferro e copertura a due falde costituita da pannelli. Successivamente è stato realizzato un locale rialzato all'interno del capannone, costituito da struttura portante in acciaio, a cui si accede tramite una scala, realizzata sempre in acciaio.

Il fabbricato è isolato e confina su tutti e quattro i lati con terreno appartenente alla stessa proprietà. L'immobile si sviluppa per una superficie netta di circa mq 411,00, per una lunghezza di circa 29,75 ml e una larghezza di 14,68 ml, mentre il soppalco, con la sua larghezza di circa 8,0 ml e la lunghezza di circa 10,00 ml, ha una superficie netta di circa 80,00 mq. La superficie lorda complessiva è di circa 543,00 mq, con un'altezza utile media di circa 6,70 m per la parte centrale dell'immobile, mentre la parte soppalcata ha un'altezza media di circa 3,60 m. L'unità è articolata in un unico ambiente libero adibito a palestra e in fondo a sinistra è appoggiata la scala metallica attraverso su cui si accede alla parte soppalcata, anche questa priva di tramezzature e adibita a sala attrezzi; la parte sottostante a quella soppalcata è articolata in una serie di stanze che si sviluppano tutte su un corridoio centrale e che sono adibite a spogliatoi, bagni e ufficio. Tutti gli ambienti relativi alla parte sottostante al soppalco risultano completi delle finiture cosiddette di "personalizzazione", ovvero sono presenti pavimenti e battiscopa, rivestimenti nei bagni, porte interne, infissi esterni in PVC, sanitari nel bagno, interruttori e prese per l'impianto elettrico, pitturazione delle pareti e dei soffitti, tutto di fattura sufficiente, mentre la parte adibita a palestra e quella soppalcata presentano una pavimentazione in materiale plastico tipo linoleum, di colore scuro. L'unità immobiliare è fornita dell'impianto elettrico sottotraccia, dell'impianto idraulico per



acqua calda e fredda, dell'impianto di riscaldamento alimentato con caldaia per la parte degli spogliatoi ed ufficio, tutti autonomi. L'immobile è occupato.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle planimetrie relative allo stato di fatto (Allegato n. 4).

2 – Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (certificato notarile del 19/03/2024, a firma del Notaio Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia) risultano i seguenti titoli:

- Il Sig. [REDACTED] è diventato proprietario dell'immobile oggetto di esecuzione, per successione devoluta per testamento olografo pubblicato dal Notaio Cavallo, registrato a Vasto [REDACTED] morte del signor [REDACTED] nato a Vasto (CH) il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] presentata presso l'Ufficio del Registro di Vasto il [REDACTED] al numero [REDACTED] trascritta presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 02/09/2009 ai NN. [REDACTED] di formalità.
- Al Sig. [REDACTED], l'immobile era pervenuto per averlo edificato su terreni pervenuti : in parte con atto di compravendita rogato dal Notaio Ettore De Simone il [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] di formalità; in parte con atto di compravendita rogato dal Notaio Ettore De Simone il [REDACTED], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di CHIETI - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] di formalità.

Dagli atti sopra richiamati e dal certificato notarile del 19/03/2024, a firma del Notaio Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, **è stata verificata la continuità delle trascrizioni degli atti di cessione a nome degli esecutati per il ventennio precedente, che risulta regolare ed ininterrotta.**

3 – Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero i dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

La planimetria catastale (Allegato n. 5) dell'immobile oggetto di pignoramento non è corrispondente allo stato in essere dei luoghi, ovvero, in seguito alla chiusura dei lavori di ristrutturazione, non è stato fatto l'aggiornamento catastale.



Nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento, i dati catastali relativi all'immobile in oggetto, hanno subito modifiche relativamente alla identificazione delle proprietà, come meglio riassunto nella relativa visura storica allegata. (Allegati n. 2)

4 – Proveda in caso di difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.

Come precisato nel punto precedente, la planimetria catastale dell'immobile non è corrispondente allo stato in essere dei luoghi, in quanto risale al 1985 (Allegato n. 5).

Sull'immobile sono stati eseguiti dei lavori, che hanno portato alla realizzazione di una unità completamente diversa nell'organizzazione degli spazi interni. Al termine della comunicazione di fine lavori avvenuta in data 27/08/2012 (Allegato n. 6), il committente avrebbe dovuto aggiornare la planimetria catastale entro 30 giorni.

5 – Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/49 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

Per la ricostruzione dei titoli abilitativi che hanno autorizzato la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU si è recata più volte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vasto, per prendere visione dei titoli abilitativi relativi alla stessa realizzazione.

Il fabbricato sito in Vasto, Via Incoronata (Via San Leonardo), catastalmente identificato al foglio [REDACTED] risale agli anni 1960. Dalla relazione tecnica illustrativa a firma del tecnico [REDACTED], si legge che la prima concessione risale al [REDACTED] con successiva concessione in sanatoria n. [REDACTED]; tuttavia la sottoscritta, interrogato il Comune di Vasto Settore Urbanistico, è riuscita a visionare i titoli abilitativi relativi all'immobile oggetto di pignoramento rilasciati dal 2011 in poi.

Il 09/03/2011 il [REDACTED] ha inoltrato al Comune di Vasto Settore Urbanistica, la richiesta di Permesso di Costruire per il progetto di cambio di destinazione d'uso da magazzino a palestra e realizzazione di un locale all'interno del fabbricato esistente e variazioni prospettiche. In data 04/05/2011 lo stesso [REDACTED] l'archiviazione della richiesta di cui sopra, a cui il Comune aveva assegnato il riferimento [REDACTED], in quanto non più intenzionato alla realizzazione dei lavori (Allegato n. 7).

Il 05/05/2011, con prot. n. 21192, il [REDACTED] ha fatto richiesta di Permesso di Costruire, per lavori del tutto simili al progetto di cui alla [REDACTED] ma senza la richiesta di cambio di destinazione d'uso, ovvero mantenendo la funzione di magazzino. Il Comune di Vasto ha rilasciato il [REDACTED] 1 e i lavori sono iniziati in data 26/07/2011, previo



deposito della struttura in acciaio presso il Genio Civile della Provincia di Chieti (██████████) (allegato n. 8). Il deposito al Genio Civile della Provincia di Chieti si è reso necessario perché i lavori prevedevano la costruzione di una struttura in acciaio, interna alla struttura esistente e da essa staccata, per la realizzazione di una parte soppalcata.

In data 08/08/2011 è stata inoltrata, sempre dal committente, una richiesta di SCIA in variante al ██████████ relativa ad una nuova organizzazione degli spazi interni dell'area sottostante al locale rialzato e alla denuncia della mancata realizzazione della tettoia in legno ubicata all'ingresso dell'immobile (allegato n. 9).

In data 30/08/2012 è stata inoltrata al Comune di Vasto, che lo ha recepito con prot. ██████████, la comunicazione di fine lavori avvenuta in data 27/08/2012 (allegato n. 6).

La sottoscritta ha riscontrato che l'immobile oggetto della presente valutazione di stima non è perfettamente conforme all'ultimo titolo abilitato richiesto, o meglio la planimetria del piano terra, per la parte sottostante al locale rialzato, allegata alla pratica ██████████ in variante alla ██████████, non è conforme allo stato in essere dei luoghi. In corrispondenza del primo ripostiglio a destra, è stata murata una porta e ne è stata aperta una nuova che collega i due locali adiacenti. Inoltre la destinazione attuale dei locali non è quella dichiarata sull'ultimo titolo abilitativo sopra richiamato, in quanto non trattasi più di ambienti adibiti a deposito con i relativi ripostigli, bensì usati come palestra con i relativi spogliatoi, bagni e docce, come da planimetria allegata (Allegato n. 4).

Il Sig. D'Adamo Mauro, nella prima pratica (██████████), aveva chiesto anche il cambio di destinazione d'uso da magazzino a palestra ma ha ritirato la pratica in quanto, alla necessaria richiesta di parere igienico-sanitario da parte della ASL 2 Lanciano-Vasto-Chieti, lo stesso ente ha risposto che era impossibilitato ad esprimere parere di competenza in quanto il Comune di Vasto era carente di un regolamento edilizio e di igiene, di competenza specifica comunale, che disciplinasse palestre per attività fisiche e ricreative non rientranti nelle categorie "palestre scolastiche" e "palestre che costituiscono impianto sportivo aperto al pubblico".

6 – In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 36 del Decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto



del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione e il valore dell'area di sedime.

La sottoscritta ha riscontrato che l'immobile oggetto della presente valutazione di stima non è conforme ai titoli abilitati richiesti, o meglio la planimetria allegata alla richiesta di variante alla C.E., la [REDACTED], non è conforme allo stato in essere dei luoghi.

La ripartizione interna dell'unità risulta essere abusiva ma può essere sanata ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. del 06/06/2011 n. 380 e gli eventuali costi della stessa sanatoria sono i seguenti:

- Pratica in sanatoria- oblazione: € 1.000,00
- Scia alternativa al Permesso a Costruire – Pratica edilizia: € 1.900,00
- Variazione catastale: € 600,00

Per un totale di € 3.500,00.

Nel permesso a costruire si deve richiedere anche il cambio di destinazione d'uso e la zona di PRG in cui ricade il fabbricato, ovvero la zona B4, permette la realizzazione di attrezzature sportive, come da stralcio dell'art. 94 delle NTA allegato (Allegato n. 10). La pratica edilizia deve essere inoltrata al SUAP, Sportello Unico delle Attività Produttive, e ai costi sopra elencati bisogna aggiungerci:

- Imposta di bollo: € 16,00
- Diritti di segreteria SUAP: € 175,00

Per un totale di € 3.691,00.

7 – Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione di tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli.

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non c'è stata nessun tipo di affrancazione di tali pesi.

8 – Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o 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.

Il fabbricato sito in Vasto, Via Incoronata (Via San Leonardo), catastalmente identificato al [REDACTED] è un edificio isolato quindi non fa parte di nessun complesso condominiale.

9 – Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura come indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.



L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è di proprietà piena del [REDACTED], C.F.: [REDACTED] nato a Vasto (CH) il [REDACTED], residente in Vasto (CH) alla [REDACTED]

Il lotto di vendita proposto, per natura e consistenza dello stesso bene, non può essere divisibile, pertanto si avrà un unico lotto, ovvero

Lotto 1: locale magazzino sito in Vasto (CH) alla Via Incoronata (Via San Leonardo) al piano terra, riportato in catasto urbano al [REDACTED] Cat. C/2, Classe 1, Consistenza di 437 mq, Rendita Euro 406,24

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

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (certificato notarile del 05/05/2023, a firma del Notaio Luca DELL'AQUILA, Notaio in Frosolone) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, ipoteca rogata dal notaio Cavallo Marincola Maria il [REDACTED], repertorio [REDACTED], iscritta presso l'Agenzia del Entrate di Chieti - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [REDACTED] di formalità in favore di Banca dell'Adriatico S.P.A. con sede in Pesaro (PS) - codice fiscale 02249950417, domicilio ipotecario eletto in Pesaro alla via Gagarin n. 216, contro il Signor [REDACTED], C.F.: [REDACTED], nato a Vasto (CH) il [REDACTED], per la complessiva somma di Euro 340.000,00 (capitale di Euro 170.000,00)
- trascrizione pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Vasto del [REDACTED] trascritto presso l'Agenzia del Entrate di Chieti - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il 15/03/2024 ai NN. [REDACTED] di formalità a favore di Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino, codice fiscale 00799960158, contro il [REDACTED], C.F.: [REDACTED], nato a Vasto (CH) il [REDACTED].

Sul fascicolo telematico è presente la domanda di intervento nella procedura in oggetto, depositata in data 26/03/2024, da parte dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, quale agente della Riscossione con sede in Roma Via G. Grezar, 14 (C.F. 13756881002), in persona del sottoscritto Procuratore Speciale Giovanni Rosa (C.F. RSOGNN67R05C632O), delegato con atto del Dott. Marco De Luca, Notaio in Roma, del 23 maggio 2019 (Rep. n. 44781, Racc. n. 25733), elettivamente domiciliata in C.so Marrucino 76, rintracciabile al numero di telefono 085/9435220 e all'indirizzo di posta



elettronica

certificata:

abr.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it, in quanto che è creditrice nei confronti del Sig. [REDACTED], C.F. [REDACTED], nato a VASTO (CH) il [REDACTED], della somma di € 23.319,89 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi.

Agli atti non sono presenti altri documenti prodotti dai creditori e, pertanto, dalla citata documentazione notarile, non risulta, per l'immobile in questione, che vi siano altre formalità, che saranno cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

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

L'immobile pignorato è occupato dalla [REDACTED] con sede in San Salvo (CH) alla [REDACTED], P.IVA. [REDACTED], nella figura del suo legale rappresentante il [REDACTED] C.F. : [REDACTED], nato a [REDACTED] (PV) il [REDACTED], residente a San Salvo (CH) alla Via [REDACTED]

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

L'immobile è occupato dalla [REDACTED], come meglio identificata al quesito precedente, in virtù di un contratto di locazione ad uso commerciale tra la stessa [REDACTED] il proprietario, il [REDACTED], stipulato per la durata di sei anni dal 01/10/20217 al 31/09/2023, con tacito rinnovo di sei anni in sei anni.

Il contratto è relativo al locale ad uso deposito con un canone di € 1.000,00 al mese, con aggiornamento annuale, a partire dal terzo anno, in base alle variazioni ISTAT nella misura del 75%; il pagamento dei canoni era previsto attraverso bonifici bancari.

Suddetto contratto, che si allega (Allegato n. 11,) è stato fornito dal [REDACTED] ma è privo delle firme sia del locatore che del conduttore, inoltre non è mai stato registrato presso l'Agenzia delle Entrate.

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



Si ritiene opportuna, data la natura e composizione degli immobili pignorati, la vendita degli stessi in un unico lotto, come appresso descritto:

Lotto 1 (foglio [REDACTED])

Immobile isolato, confinante su tutti e quattro i lati con terreno appartenente alla stessa proprietà, sito in Vasto (CH) alla Via Incoronata (Via San Leonardo), censito al N.C.EU. del Comune di Vasto al [REDACTED], Cat. C/2, Classe 1, Consistenza di 437 mq, Rendita Euro 406,24. L'unità, censita come deposito, è articolata in un unico ambiente libero adibito a palestra, con una superficie netta di 411,00 mq, e in fondo a sinistra è appoggiata la scala metallica attraverso su cui si accede alla parte soppalcata, con una superficie netta di circa 80,00 mq, anche questa priva di tramezzature e adibita a sala attrezzi; la parte sottostante a quella soppalcata è articolata in una serie di stanze che si sviluppano tutte su un corridoio centrale e che sono adibite a spogliatoi, bagni e ufficio. La superficie lorda totale è di circa 543,00 mq. Tutti gli ambienti relativi alla parte sottostante al soppalco risultano completi delle finiture cosiddette di "personalizzazione", ovvero sono presenti pavimenti e battiscopa, rivestimenti nei bagni, porte interne, infissi in PVC, sanitari nei bagni, interruttori e prese per l'impianto elettrico, pitturazione delle pareti e dei soffitti, tutto di buona fattura, mentre la parte adibita a palestra e quella soppalcata presentano una pavimentazione in materiale plastico tipo linoleum, di colore scuro. L'unità immobiliare è fornita dell'impianto elettrico sottotraccia, dell'impianto idraulico per acqua calda e fredda, dell'impianto di riscaldamento alimentato con caldaia per la parte degli spogliatoi ed ufficio, tutti autonomi. L'immobile è occupato.

Sull'unità immobiliare gravano una ipoteca volontaria registri di formalità nn. [REDACTED] del 01/08/2011 di Euro 340.000,00 (capitale di Euro 170.000,00) a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A. con sede in Pesaro (PS), contro il [REDACTED]; un pignoramento immobiliare registri di formalità nn. [REDACTED] a favore Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino (TO), contro il [REDACTED], in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario dell'Unep del Tribunale di Vasto del 16/02/2024 repertorio n. 73.

14 – Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.



Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo sintetico-comparativo, metodo basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, attingendo alla fonte ufficiale principale quale l'archivio dei dati ufficiali dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, un archivio che annovera una scala dei valori dei prezzi di mercato che vanno da min. a max. in base alle condizioni dell'immobile, utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale si è ottenuto il valore capitale totale, che è il valore dei beni oggetto di stima.

$$\mathbf{V_{capitale\ totale} = V_{capitale\ unitario} \times Sup.\ commerciale}$$

Determinazione del valore unitario (o valore di mercato)

Il valore unitario (o valore di mercato) dei beni immobili oggetto di stima è stato determinato considerando le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" del secondo semestre del 2023 (Allegato n.12).

La banca dati OMI definisce per ciascuna zona omogenea (zona OMI) un intervallo di valori di riferimento a metro quadro, da un minimo ad un massimo, per tipologia immobiliare (abitazioni civili, abitazioni economiche, negozi, magazzini, etc.); questi valori fanno riferimento ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, con espressa esclusione degli immobili di particolare pregio (o degrado) o che comunque presentano caratteristiche ordinarie per la zona di appartenenza. Nel caso specifico trattandosi di un magazzino che però è caratterizzato da un buono stato di conservazione, con una buona qualità delle finiture e di dotazione impiantistica, la sottoscritta CTU ha considerato il valore massimo dell'intervallo di valori proposto dalle quotazioni OMI.

La sottoscritta CTU, per la valutazione, non ha considerato la destinazione attuale del locale, ovvero il suo uso come palestra, in quanto lo stesso uso non è autorizzato.

Nello specifico:

- per il locale deposito è stato assunto il valore massimo per i locali magazzini riportate nel secondo semestre del 2023, Fascia D, Zona D2, ovvero **Euro 600,00** (min. 300,00 – max 600,00 Euro) (Allegato n. 13).

La superficie reale o commerciale di un immobile è pari alla superficie lorda dell'unità immobiliare più gli accessori (terrazze, cantine, posti auto, ecc) calcolati in quota parte.

$$\mathbf{S_c = S_l + xA + yB + zC + ecc.}$$

Dove:

S_c= è la superficie lorda dell'immobile, cioè la somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella interna dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x,y,z,....= sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori, contenuti in apposite Tabelle;

A, B, C,....= sono le superfici degli accessori.

Per cui i criteri di calcolo delle superfici utilizzati sono stati i seguenti:



- appartamento (100%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno della tamponatura e la mezzeria dei muri divisorii;
- balcone (30%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno dell'alloggio e il parapetto;
- garage (50%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno della tamponatura e la mezzeria dei muri divisorii;
- locale ad uso commerciale (100%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno della tamponatura e la mezzeria dei muri divisorii;
- area pertinenziale (10%): Superficie esterna di pertinenza esclusiva

Calcolo delle superfici commerciali

n° LOTTO	Foglio, particella e sub.	Descrizione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq
1	Foglio 20, particella 914, sub. 1	Locale al piano terra	411,00	454,00	1	454,00
		Soppalco	79,90	89,00	1	89,00
		Superficie commerciale totale LOTTO 1				

Valore di mercato dell'immobile pignorato:

Lotto 1: Foglio 20, particella 914, sub 1

Sup. commerciale deposito: **543,00 mq x 600,00 €/mq = 325.800,00 €**

Tot. 325.800,00 €

Valore di stima dell'immobile pignorato:

Valore di mercato – Pratica sanatoria:

(325.800,00 – 3.691,00) € = 322.109,00 €



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



Vista del deposito in corrispondenza del suo ingresso principale e lungo la strada di accesso



Vista interna del deposito adibito a palestra





Vista dei locali ripostiglio adibiti a spogliatoi, bagni e docce



Accesso e vista del locale soppalcato



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

Dagli atti in possesso dello scrivente C.T.U. , non ci sono creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c, inoltre, alla data del 06/09/2024 non ci sono ulteriori iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, come si evince dall'allegata ispezione ipotecaria telematica (Allegato n. 13).

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

La descrizione da riportare nell'avviso pubblicitario è la seguente:

Immobile isolato, confinante su tutti e quattro i lati con terreno appartenente alla stessa proprietà, sito in Vasto (CH) alla Via Incoronata (Via San Leonardo), censito al N.C.EU. del Comune di Vasto al [REDACTED], Cat. C/2, Classe 1, Consistenza di 437 mq, Rendita Euro 406,24. L'unità, censita come deposito, è articolata in un unico ambiente libero adibito a palestra, con una superficie netta di 411,00 mq, e in fondo a sinistra è appoggiata la scala metallica attraverso su cui si accede alla parte soppalcata, con una superficie netta di circa 80,00 mq, anche questa priva di tramezzature e adibita a sala attrezzi; la parte sottostante a quella soppalcata è articolata in una serie di stanze che si sviluppano tutte su un corridoio centrale e che sono adibite a spogliatoi, bagni e ufficio. La superficie lorda complessiva è di circa 543,00 mq. Tutti gli ambienti relativi alla parte sottostante al soppalco risultano completi delle finiture cosiddette di "personalizzazione", ovvero sono presenti pavimenti e battiscopa, rivestimenti nei bagni, porte interne, sanitari nei bagni, interruttori e prese per l'impianto elettrico, pitturazione delle pareti e dei soffitti, infissi esterni in PVC, tutto di buona fattura, mentre la parte adibita a palestra e quella soppalcata presentano una pavimentazione in materiale plastico tipo linoleum, di colore scuro. L'unità immobiliare è fornita dell'impianto elettrico sottotraccia, dell'impianto idraulico per acqua calda e fredda, dell'impianto di riscaldamento alimentato con caldaia per la parte degli spogliatoi ed ufficio, tutti autonomi. L'immobile è occupato.

L'immobile va sanato anche dal punto di vista urbanistico e catastale, in quanto deve essere legittimato il suo utilizzo come palestra.

Sull' unità immobiliare gravano una ipoteca volontaria registri di formalità [REDACTED] di Euro 340.000,00 (capitale di Euro 170.000,00) a favore di Banca dell'Adriatico S.P.A. con sede in Pesaro (PS), contro il [REDACTED]; un pignoramento immobiliare registri di formalità nn. [REDACTED] a favore Intesa San Paolo S.P.A. con sede in Torino (TO), contro il [REDACTED], in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario dell'Unep del Tribunale di Vasto del [REDACTED]. E' presente anche la domanda di intervento nella procedura in oggetto, da parte dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, quale agente della Riscossione con sede in Roma Via



G. Grezar, 14 (C.F. 13756881002), per un credito di € 23.319,89 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi.

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

Fanno parte integrale della presente perizia di stima tutti i contenuti dell'Allegato n. 14, ovvero:

- Planimetria catastale, formato A4, degli immobili pignorati
- Rilievo geometrico dello stato di fatto, scala 1:50
- Foto interne ed esterne
- Avviso di vendita
- Specifica delle competenze del C.T.U.

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

In data 09/09/2024, la scrivente C.T.U., ai sensi dell'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., concluse le operazioni di stima, ha inviato per mezzo di posta elettronica certificata, copia della relazione suddetta, con allegati, al creditore, al creditore con richiesta di intervento, al custode e al debitore, ai seguenti indirizzi:

- ANDOR SPV S.R.L. – Creditore rappresentato e difeso dall' Avv. Sandro Sala: avvsandrosala@legalmail.it
- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – creditore con richiesta di intervento : abr.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it
- Avv. Carlo Colantonio – Custode : carlocolantonioavv@pec.giuffre.it
- [REDACTED] – debitore : [REDACTED] come da ricevute allegate. (Allegato n.15).

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

In data 10/09/2024 lo scrivente C.T.U. depositerà con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

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



La scrivente C.T.U. per espletare l'incarico ricevuto, ha fatto richiesta di una proroga di 30 giorni, in quanto il Comune ha ritardato l'accesso agli atti. Suddetta richiesta è stata fatta il 02/07/2024 ed è stata accettata il 12/07/2024 (Allegato n. 16). Il deposito dell'elaborato peritale finale ha rispettato i termini della proroga concessa.

22 – Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura.

La sottoscritta CTU non ritiene necessario acquisire l'attestato energetico, in quanto lo stesso immobile sarà oggetto di nuovo titolo edilizio che sarà accompagnato, necessariamente, dalla redazione della relazione tecnica energetica (ex. Legge 10) e relativo deposito di attestato energetico.

23 – Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L. 178/2020.

Il fabbricato oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, pertanto non è necessaria l'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L. 178/2020.

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Visure storiche catastali
- 3) Estratto di mappa
- 4) Planimetrie di rilievo
- 5) Planimetria catastale
- 6) Comunicazione fine lavori del 27/08/2012
- 7) [REDACTED]
- 8) [REDACTED]
- 9) [REDACTED]
- 10) Art. 94 delle NTA del Comune di Vasto
- 11) Contratto di locazione
- 12) Quotazione OMI
- 13) Ispezioni ipotecarie
- 14) Allegati al quesito n.18
- 15) Comunicazioni previste dall'art.173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c.
- 16) Richiesta ed accettazione proroga consegna elaborato peritale

Vasto, 09/09/2024

Il C.T.U.
Ing. Francesca CORDISCO

