

TRIBUNALE DI VASTO -CH-

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n°/2023 promossa da S.R.L. e per essa la mandataria doValue S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. - creditrice contro sigg.

Giudice delle Esecuzioni: dott. Italo RADOCCIA

C.T.U.: Ing. Alessandro d'Elisa

RELAZIONE TECNICA

Vasto 30/12/2024

il C.T.U.

Ing. Alessandro d'Elisa



1 - PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Alessandro d'Elisa residente in Vasto (CH) in V. Luigi Cardone n.2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Campobasso al n° 1365 di posizione ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Vasto, è stata nominato quale tecnico estimatore dal giudice dott. Tommaso David in data 09.12.2023 alla causa indicata in epigrafe, prestando giuramento in data 30/12/2023.

Procedura Esecutiva R.G.E N...../2023 promossa presso il Tribunale di Vasto dall'avv. AVV. con studio in TERAMO, Via Trento e Trieste 29/31 contro ai sigg.nata a Iclod (Romania), residente San Salvo (CH), Via Monte La Meta n. 7, C.F. G.O.E., fissando al 28/06/2024

l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, ha concesso al CTU il termine di 15 giorni dalla comunicazione del decreto di nomina per le sottoscrizioni del verbale di accettazione e il termine di 90 giorni per la risposta ai quesiti di seguito esposti.

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 tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 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., 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 all'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 trascrizione 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 detti 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 deformità 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.724/94 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'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto , della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in*



sanatoria; specifici, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed 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 da 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 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 .

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

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 siano 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 necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed 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 di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

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) Alleghi 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 09/12/2023, ha fissato in € 500,00 il fondo spese da pagarsi al consulente entro 30 giorni dalla richiesta del perito.

In data 09 Gennaio 2024 è stato richiesto l'acconto tramite PEC all'avv. Avv.

In data 15.04.2024 veniva evasa la richiesta di acconto. Prima della convocazione delle parti, il sottoscritto, ha interrogato per via telematica gli uffici dell'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI e CATASTO TERRENI– Ufficio Provinciale di Chieti, al fine di verificare le eventuali differenze tra le risultanze catastali, dell'immobile esecutato e la documentazione catastale allegata agli atti e per acquisire le planimetrie catastali e visure (allegati n.1,2). Successivamente lo scrivente CTU ha preso contatti con l'Ufficio Urbanistico del Comune di San Salvo (CH) per la visura e l'estrazione di copia delle pratiche edilizie riguardante l'immobile oggetto di esecuzione. L'istanza è stata inviata ed acquisita al prot. n. 12586 del 15.04.2024 comune di San Salvo. In data 29.084.2024, previo versamento dei diritti (allegato n.3), venivano trasmessi a mezzo pec gli atti agli atti del Comune di San Salvo:



L'immobile è stato realizzato con il permesso a costruire PdC. N.247/1977 del 10.04.1978 (all.4).

In data 11 Settembre 2024 alle ore 16.30 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo al luogo di causa, previo avviso tramite raccomandate PEC alle parti. Il sopralluogo ha avuto esito positivo con accesso all'immobile e redazione del verbale di sopralluogo (Allegato n.5).

Al sopralluogo partecipava il geom. Ruzzi Antonio in qualità di collaboratore del sottoscritto CTU , l'accesso all'immobile veniva garantito dal custode dell'immobile avv. Riccardo De Mutiis per il Fabbricati del comune di San Salvo (CH) al Foglio, Part. sub.2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, 51 mq, Rendita Catastale Euro 244,03. Verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., ovvero, nel caso dell'esecuzione immobiliare in oggetto, (l'atto notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), le visure e planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti in data 03/05/24 e certificato ipotecario rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti , depositati entro i termini di legge.

Il sottoscritto C.T.U. si appresta a dar seguito all'espletamento dell'incarico ricevuto, rispondendo ai quesiti che gli sono stati posti, per l'immobile oggetto dell' pignoramento sito nel Comune di San Salvo CH alla Via

- Foglio, Part., sub.2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, 51 mq, Rendita Catastale Euro € 244,03.

Quanto sopra detto e riassunto nella visura dell'immobili allegati n.1-2

- 1) *Proceda all'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 trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*

Come da atto di pignoramento presente nel fascicolo , da documenti allegati e dai controlli e verifiche effettuate dal sottoscritto l'immobile oggetto di esecuzione e/o stima è il seguente:



L'immobili in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n./2023, ricadono in zona1. AMBITI TERRITORIALI AD USO RESIDENZIALE PREVALENTE

1.1.3. struttura insediativa consolidata del Capoluogo

- appartamento al piano 2 di un fabbricato sito nel Comune di San Salvo CH alla Via Gran Sasso:

Foglio ..., Part., sub.2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, 51 mq, Rendita Catastale Euro 244,03.

L'immobile ha una forma in pianta pressoché regolare, di dimensioni esterne massime di circa 11,20 m x 4,50 m con terrazzi posti a ovest.

La struttura portante è in cemento armato. L'esterno risulta intonacato e rifinito con pittura specifica per esterni colore beige. I balconi sono realizzati con solette in c.a. e presentano dei parapetti in muratura. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera.

L'immobile è costituito da un corridoio d'ingresso che porta al soggiorno cucina della superficie di circa 16 mq (dimensioni 4,00 x 4,00m).

Dalla zona giorno si accede per mezzo di un disimpegno alla zona notte dove ci sono due camere e un servizio per una superficie totale di 16 mq. Le camere hanno le dimensione di circa 18 mq cadauno ed i servizi dimensioni (3,0x3,0) e (3,20x2,5) , dalla cucina si può accedere ad un terrazzino di dimensioni mq 2 . Dal soggiorno si può accedere al terrazzo principale esposto a ovest di dimensioni 6,5 x 1,30 m .

L'altezza del solaio dell'appartamento è di 2,70 m .

I pavimenti dei terrazzi sono in monocottura con piastrelle per esterno di colore cotto rettangolari 15cm x 20 cm posizionate con fuga e battiscopa .

Le pareti dei bagni e della cucina (1,80m) sono rivestite con piastrelle di ceramica; i sanitari sono in porcellanati e la rubinetteria è in acciaio, il portoncino d'ingresso all'immobile è in legno , le porte interne sono in legno color noce antica.



L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo, quest'ultimo caratterizzato da termosifoni in ghisa color bianco .

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 presente agli atti e dalle ispezioni telematiche emerge che il bene pignorato è pervenuto agli esecutati HERCIU CLAUDIU MILEONOR, C.F. HRC CDM 78A12 Z129K, e SABO BALINT AURICA, C.F. SBB RCA 75M46 Z129M nel seguente modo:

Atto del 29/08/2007 Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Sede SAN SALVO (CH) Repertorio n. - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. Reparto PI di CHIETI in atti come da Visura (all.6)

Precedenti proprietari :

1.) nata in (EE) il 30/07/1945 proprietario per ½
2.) nato a (CH) il 22/05/1939 proprietario per ½.

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 detti 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.*

Dalle planimetrie e visure catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Chieti gli immobili :

Foglio ..., Part., sub.2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, 51 mq, Rendita Catastale Euro 244,03.



4) *Provveda, in caso di deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*

E' presente la planimetria catastale redatta dall'Archome si evince dagli allegati n.1- 2 che si producono.

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.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*

Lo scrivente CTU, ha fatto ricerche presso il Comune di San Salvo (CH) ufficio tecnico urbanistico, per vedere se l'immobile di che trattasi, siano stato anche oggetto di trasformazione edilizia autorizzata.

L'immobile oggetto di stima è stato realizzato con i seguente titolo abilitativo:

Permesso di Costruire rilasciato il (all.4).

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

Per l' immobile oggetto di stima non si sono riscontrati difformità o irregolarità rispetto al titolo abilitativo depositato presso il Comune di San Salvo(CH).



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

Per il bene pignorato come emerge dalla visura catastale storica (allegati n.6) rilasciata dalla direzione provinciale del territorio di Chieti , Agenzia delle Entrate, non risulta che lo stesso sia gravato da censo, livello o uso civico e tantomeno vi è stata affrancazione da tali pesi.

Il diritto sul bene del debitore pignorato non è di proprietà o gravato da altri titoli quali censo, livello o uso civico.

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

Da informazioni acquisite presso i luoghi e i proprietari esistenti la palazzina non ha né lavori in corso e non risulta costituito ed in essere un condominio.

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

Il bene riportati in catasto:

- appartamento al piano 2 di un fabbricato sito nel Comune di San Salvo CH alla Via Gran Sasso:

Foglio 10, Part. 4545, sub.2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, 51 mq, Rendita Catastale Euro € 244,03.

È di esclusiva proprietà dei debitori eseguiti HERCIU CLAUDIU MILEONOR, C.F. HRC CDM 78A12 Z129K, e SABO BALINT AURICA, C.F. SBB RCA 75M46 Z129M

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.

Per l'immobile oggetto di perizia è riportato al N.C.E.U. del comune di San Salvo (CH), appartamento al piano 2 di un fabbricato sito nel Comune di San Salvo CH alla Via Gran Sasso, foglio, Part., sub.2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, 51 mq, Rendita Catastale Euro € 244,03.

Risulta, dall'ispezione acquisita con protocollo n. T1 339428 del 11/12/2024 apposta la seguente nota (All.n.7) :

Nota di trascrizione *Registro generale n. 2002*

Registro particolare n. 15778 Presentazione n. 12 del 08/11/2023

A FAVORE di:

.....

Sede ROMA (RM)

Codice fiscale 05028250263

Relativamente all'unità immobiliare identificata con il foglio n. 10, Part. 4545, sub.2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, 51 mq, Rendita Catastale Euro € 244,03 Per il diritto di PROPRIETA' Per le quota di 1/1

CONTRO

- 1) Nato il*Relativamente all'unità foglio 10, Part., sub.2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, 51 mq, Rendita Catastale Euro € 244,03 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con*
- 2)
- 3) (EE) Codice *Relativamente all'unità negoziale foglio 10, Part...., sub.2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, 51 mq, Rendita Catastale Euro € 244,03 Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con n.1)*

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

L'immobile alla data del sopralluogo, 11 settembre 2024 è risultato nelle disponibilità del custode giudiziario avv. Riccardo de Mutiis e libero da persone.

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*

12



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.

Dall'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti ufficio territoriale di Vasto e presso l'immobile non risultano riscontri alla presenza in essere di contratti di locazione.

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

Trattandosi di un unico appartamento la vendita è relativa ad un solo lotto:

-Appartamento al piano 2 di un fabbricato sito nel Comune di San Salvo CH alla Via Gran Sasso, foglio 10, Part. 4545, sub.2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, 51 mq, Rendita Catastale Euro € 244,03.

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



Gli immobili in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n. 53/2023, ricadono in zona 1. **AMBITI TERRITORIALI AD USO RESIDENZIALE PREVALENTE**

1.1.3. struttura insediativa consolidata del Capoluogo

Il P.R.G. del Comune di San Salvo si attua per 'intervento urbanistico diretto' o per 'intervento urbanistico indiretto'.

Nei sottoambiti nei quali le presenti norme prevedono l'attuazione mediante 'intervento urbanistico diretto', il P.R.G. si attua attraverso il rilascio delle singole concessioni edilizie, in conformità delle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del piano; il rilascio delle singole concessioni edilizie può essere è subordinato alla preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione, ed è può altresì essere subordinato all'asservimento all'edificio previsto delle aree libere di pertinenza, con specifico atto trasposto dal comune nella mappa di cui all'art. 61 della L.R.18/83.

Nei sottoambiti nei quali le presenti norme prevedono l'attuazione mediante 'intervento urbanistico indiretto', il P.R.G. si attua attraverso i relativi strumenti esecutivi o mediante progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 laddove esplicitamente previsto dalle presenti norme.

La programmazione temporale delle fasi attuative del P.R.G. è regolata dal programma di intervento in esso contenuto per tutti gli ambiti e sottoambiti di intervento tranne che per il sottoambito destinato alla 'fascia di salvaguardia paesaggistica ad insediamento sparso' nel quale, in base a quanto disposto dal precedente art.5 delle presenti norme, l'attuazione avviene obbligatoriamente attraverso il Programma Pluriennale di Attuazione, in generale reso facoltativo dall'art. 37 della L.R. 70/95 che modifica l'art. 65 della L.R. 18/83, ma in particolare reso obbligatorio per le zone di cui al secondo comma dell'art. 91 della L.R. 18/83.



L'applicazione del Programma Pluriennale di Attuazione diviene facoltativa dal momento della vigenza del P.T.P.

- Urbanizzazione minima necessaria per il rilascio delle concessioni edilizie

In tutti i sottoambiti nei quali il presente P.R.G. si attua per intervento diretto (ed a seguito dello specifico piano esecutivo laddove il P.R.G. si attua per intervento indiretto) condizione necessaria alla edificabilità delle aree è comunque la effettiva esistenza, adeguatezza e funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria o la loro realizzazione contestuale al fabbricato da parte del richiedente la concessione edilizia.

Sono definite opere di urbanizzazione primaria: le strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili; spazi di sosta, di parcheggio e piazze; rete fognante ed impianti di depurazione; rete idrica; reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline; reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse; spazi di verde residuali di arredo e di rispetto; spazi di verde attrezzato; barriere di protezione dal rumore; spazi per la raccolta dei rifiuti

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria: gli asili nidi e le scuole materne; le scuole dell'obbligo; i mercati di quartiere; delegazioni comunali e altri uffici di quartiere; chiese ed altri edifici per servizi religiosi; impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere; centri sociali civili; attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere; parcheggi pubblici

Le disposizioni di cui ai commi precedenti e altre opere assimilate sono disciplinate dalla L.R. n.89/1998

- Attività ammesse negli ambiti territoriali ad uso residenziale prevalente

Gli ambiti territoriali ad uso residenziale prevalente sono destinati alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse.



Da questi ambiti sono pertanto esclusi i capannoni industriali ed i laboratori artigianali di produzione, i macelli, gli allevamenti ed i ricoveri per animali, le caserme e gli istituti di pena; gli edifici di questo tipo eventualmente già esistenti in detti ambiti potranno essere mantenuti, ma in caso di demolizione o di cambio della destinazione d'uso dovranno adeguarsi alle prescrizioni del piano.

Negli ambiti territoriali ad uso residenziale sono invece ammessi i laboratori artigianali, artistici e di servizio, nonché le attività commerciali, le attività direzionali pubbliche e private, gli studi professionali, le strutture per lo spettacolo, le attrezzature di servizio, le palestre, i ritrovi, le sale giochi, ecc..

È ammessa anche la destinazione d'uso di vecchie e nuove costruzioni per pensioni, alberghi, ostelli, residence, ristoranti, bar, dancing e/o balere (questi ultimi da collocare comunque in edifici nei quali non siano presenti alloggi residenziali) ed ogni altro edificio per la recettività turistica, sempreché gli interventi siano realizzati nel rispetto degli indici, delle tipologie e delle prescrizioni del piano e della presente normativa.

È ammessa la costruzione di stazioni per il rifornimento del carburante per autotrazione, nei limiti previsti dallo specifico piano, se vigente, e nel rispetto delle distanze e delle norme di sicurezza che vigono in materia ed in particolare delle disposizioni di cui al D. Lgs. 11 febbraio 1998, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, anorma dell'art.4, comma 4, lettera c), della Legge 15 marzo 1997, n.59"

- Modalità generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente, salvo le specifiche prescrizioni di sottoambito di cui ai successivi articoli delle presenti norme, sono possibili in linea generale i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria, come definita al punto la dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);
- b) manutenzione straordinaria, come definita al punto lb dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);



c) restauro conservativo, come definito al punto Ic dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), degli edifici di particolare valore artistico e storico identificati con apposita simbologia nelle tavole di piano;

d) risanamento igienico ed edilizio, come definito al punto Id dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);

e) ristrutturazione edilizia, come definita al punto le dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);

f) sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di piano, come definita al punto If dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);

g) ristrutturazione urbanistica, come definita al punto II dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), ovvero mediante sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, con un insieme sistematico di interventi edilizi anche con le modificazioni del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; tali interventi sono subordinati alla redazione di progetti unitari come presupposto al rilascio delle singole concessioni edilizie, al rispetto degli indici di piano, alla eventuale cessione di aree per destinazioni ed usi pubblici definiti nei progetti unitari tenuto riguardo dello stato dei servizi e delle opere di urbanizzazione da parte dei privati.

Nel sottoambito di intervento definito come 'struttura insediativa consolidata del Capoluogo' (1.1.3.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

If Indice di fabbricabilità fondiaria

mc/mq 3,00

H Altezza massima ml 13,50



P Numero dei piani fuori terra N 4

Ds Distacco minimo dal ciglio stradale ml 5,00

Dc Distacco minimo dal confine ml 5,00

Df Distacco minimo tra i fabbricati ml 10,00

è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente,(sopraelevazioni), è consentito il mantenimento delle distanza dai confini e fabbricati esistenti;

Sono ammesse destinazioni d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

È consentito in questo sottoambito di piano l'intervento diretto per la demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti, entro i limiti della volumetria e della sagoma comprovati con apposita perizia tecnica, previa verifica del rispetto di quanto disposto dal D.M. 1444/68 prima del rilascio della concessione edilizia.

L'ambito perimetrato con il puntinato, individuato come R, è sottoposto a proposta di iniziativa privata di Piano di Recupero per la sopraelevazione, nel rispetto dei parametri definiti nella zona A dal DM n.1444/68 relativi ad altezze e volumetrie (a seguito di accoglimento dell'osservazione n.23).



L'area individuata con il simbolo del triangolo può essere utilizzata ai soli fini del calcolo volumetrico, inibendo su di essa l'edificazione vista la vicinanza all'incrocio stradale esistente (a seguito di accoglimento dell'osservazione n.61).

L'immobile ha una forma in pianta pressoché regolare, di dimensioni esterne massime di circa 11,20 m x 4,50 m con terrazzi posti a ovest.

La struttura portante è in cemento armato. L'esterno risulta intonacato e rifinito con pittura specifica per esterni colore beige. I balconi sono realizzati con solette in c.a. e presentano dei parapetti in muratura. Gli infissi esterni sono in legno con vetro camera.

L'immobile è costituito da un corridoio d'ingresso che porta al soggiorno cucina della superficie di circa 16 mq (dimensioni 4,00 x 4,00m).

Dalla zona giorno si accede per mezzo di un disimpegno alla zona notte dove ci sono due camere e un servizio per una superficie totale di 16 mq. Le camere hanno le dimensioni di circa 18 mq cadauno ed i servizi dimensioni (3,0x3,0) e (3,20x2,5) , dalla cucina si può accedere ad un terrazzino di dimensioni mq 2 . Dal soggiorno si può accedere al terrazzo principale esposto a ovest di dimensioni 6,5 x 1,30 m .

L'altezza del solaio dell'appartamento è di 2,70 m .

I pavimenti dei terrazzi sono in monocottura con piastrelle per esterno di colore cotto rettangolari 15cm x 20 cm posizionate con fuga e battiscopa .

Le pareti dei bagni e della cucina (1,80m) sono rivestite con piastrelle di ceramica; i sanitari sono in porcellanati e la rubinetteria è in acciaio, il portoncino d'ingresso all'immobile è in legno , le porte interne sono in legno color noce antica.

L'immobile è dotato di impianto elettrico, idrico e di riscaldamento autonomo, quest'ultimo caratterizzato da termosifoni in ghisa color bianco .

La valutazione dell' immobile è stata effettuata attraverso una stima sintetica comparativa con riferimento ai valori di mercato partendo da quelli contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati



insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile alla stessa tipologia e dimensioni acquisendo informazioni anche dagli operatori del settore (agenzie immobiliari). La stima dell'immobile in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adattando come parametro tecnico la superficie totale in metri quadri.

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è quello che parte dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari, maggiorato o minorato rispetto alle condizioni reali dell'immobile e del sito.

Il valore dell'immobile sarà dunque determinato come prodotto tra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (di cui sopra) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

In base a quanto descritto, si adotterà un criterio sintetico per confronto con immobili simili considerando: la destinazione d'uso dell'immobile, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: CHIETI



Comune: SAN SALVO

Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1100	L	3,3	4,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,7	4	N
Autorimesse	NORMALE	500	750	L	2,4	3,6	N
Box	NORMALE	600	900	L	2,7	4	N
Posti auto coperti	NORMALE	400	600	L	1,8	2,7	N
Posti auto scoperti	NORMALE	200	300	L	0,9	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	860	1250	L	3,6	5,4	N



-Destinazione ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO

Valore min €. 760,00 al mq. - Valore max €. 1100,00 al mq.

Per l'immobile di tipologia civile trattandosi di una zona lontana dal centro storico ed egualmente distante dalla zona della riviera marina della città di San Salvo con immobili limitrofi costruiti nel periodo degli anni 1960/70 considerato il cattivo stato di manutenzione la stima parte dal valore minimo per gli immobili residenziali economici.

Valore Banca dati = **760 € / mq**

Pertanto il valore di mercato dell'immobile abitazione pignorato è così stimato:

Sup. immobile lorda 50,00 mq x il valore 760,00 €/mq = 38.000 €

Valore Lotto (appartamento):

Si può concludere che il valore complessivo di mercato dell'immobile ammonta a

TOTALE VALORE = 38.000,00 € (Euro trentottomila/00)





Studio Tecnico d'Ingegneria

Ing. Alessandro d'Elisa

Via L.Cardone n.2 , 66054 Vasto (CH)

Tel. 0873-671853 Cell. 347-5954261

e-mail: Ingegneredelisa@gmail.com; pec. delisa.alessandro@ingpec.eu



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.

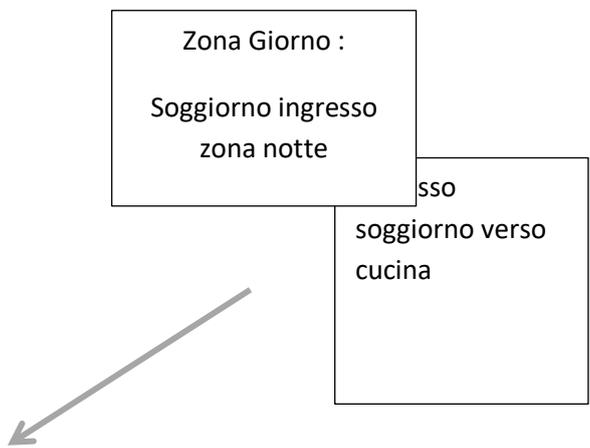
Palazzina dove è sito l'immobile oggetto di perizia



Vista ingresso dall'interno



PORTONCINO D'INGRESSO
Appartamento





Vista cucina





Vista terrazzo dall'Esterno



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

Dalla documentazione visionata agli atti non ci sono creditori che vantano sul bene pignorato un diritto di prelazione risultante dalle visure dei pubblici registri e pertanto nessuna notifica è dovuta a terzi.

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.*

Per l'immobile oggetto di perizia è riportato al N.C.E.U. del comune di San Salvo (CH), Foglio ..., Part., sub.2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, 51 mq, Rendita Catastale Euro 244,03.

Risulta, dall'ispezione acquisita con protocollo n. T1 del 11/12/2024 apposta la seguente nota :

Nota di trascrizione Registro generale n. 2002

Registro particolare n. 15778 Presentazione n. 12 del 08/11/2023

A FAVORE di:

Sede ROMA (RM)

Relativamente all'unità immobiliare identificata con il foglio n. 10, Part. 4545, sub.2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, 51 mq, Rendita Catastale Euro € 244,03 Per il diritto di PROPRIETA' Per le quota di 1/1



CONTRO

- 1) *Relativamente all'unità foglio, sub.2, Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, 51 mq, Rendita Catastale Euro € 244,03 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con;*
- 2) *75M46 Z129 M Relativamente all'unità negoziale foglio Cat. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, 51 mq, Rendita Catastale Euro € 244,03 Per la quota di 1/2 In regime di COMUNIONE LEGALE Con (soggetto n.1)*

18) Alleghi 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.).

Con Allegato n.9 si trasmette avviso di vendita, per le foto si rimanda al punto 15 della presente perizia tecnica, oltre che all'Allegato n.8 .

Inoltre, fanno parte integrale della presente perizia di stima tutti gli allegati, ovvero:

Allegato n.1 – Planimetria appartamento

Allegato n.2 – Visura Immobile

Allegato n.3 – Diritti Segreteria comune San Salvo

Allegato n.4 – Autorizzazione Urbanistica PdC n.

Allegato n.5 – Verbale sopralluogo

Allegato n.6 - Visura Storica immobile

Allegato n.7 – Ispezione Ipotecaria Immobile

Allegato n.8 - allegati Fotografici

Allegato n.9- Avviso di Vendita

Allegato n.10 – APE

Allegato n.11 – Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.

Allegato n.12 – Ricevute delle spese.

Allegato n.13 - Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito PEC e spedizione alle parti.



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 odierna lo scrivente C.T.U. depositerà la perizia con tutti gli allegati, nonché una copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili, presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione tramite PEC per il caricamento nello sportello informatico "Portale Servizi Telematici".

Concluse le operazioni di stima, lo scrivente C.T.U. invierà una comunicazione di deposito ai creditori concorrenti e al debitore, e nel dettaglio:

per la parte debitrice a mezzo Raccomandata A.R. al seguente indirizzo:

Sigg.

Via Monte la Meta n.7, 66050 San Salvo (CH)

Per la parte creditizia PRISMA SPV S.R.L. e per essa la mandataria doValue S.p.A., in persona del legale rappresentante pro tempore, rappresentata e difesa dall'Avv. Alessia De Ambrosiis :

Avv.

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è stata fissata alle ore 12:15 del giorno 10/01/2025.

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

Lo scrivente C.T.U. depositerà la perizia con allegati, nonché una copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili, presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione tramite PEC per il caricamento nello sportello informatico "Portale Servizi Telematici".

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.

Lo scrivente C.T.U. ha depositato la presente relazione in data 30 Dicembre 2024 non chiedendo periodo di rinvio nonostante i tempi dovuti al recupero dei dati storici , urbanistici e sull'immobile oltre alle difficoltà di accesso all'immobile.

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

Viene prodotta l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per il fabbricato oggetto di stima (allegato n.10) .

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

L'immobile oggetto del lotto di vendita è riportato al N.C.E.U. del comune di San Salvo (CH. A/3, Classe 2, Consistenza 4,5 vani, 51 mq, Rendita Catastale Euro € 244,03 oggetto della presente E.I. N...../2023, non è stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata o agevolata.

Vasto li, 30/12/2024

Il CTU

Ing. Alessandro d'Elisa



Allegati:

Allegato n.1 – Planimetria appartamento

Allegato n.2 – Visura Immobile

Allegato n.3 – Diritti Segreteria comune San Salvo

Allegato n.4 – Autorizzazione Urbanistica PdC n. 249-77

Allegato n.5 – Verbale sopralluogo

Allegato n.6 - Visura Storica immobile

Allegato n.7 – Ispezione Ipotecaria Immobile

Allegato n.8 - allegati Fotografici

Allegato n.9- Avviso di Vendita

Allegato n.10 – APE

Allegato n.11 – Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.

Allegato n.12 – Ricevute delle spese.

Allegato n.13 - Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito PEC e spedizione alle parti.

