

# **TRIBUNALE DI VASTO -CH-**

**OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n° 23/2024 promossa dall' ....., rappresentata e difesa dall'Avv. ....o del Foro di Roma - creditrice contro ..... deb.re esecutato**

Giudice delle Esecuzioni: dott. Italo RADOCCIA

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

## **RELAZIONE TECNICA**

Vasto 18/06/2025

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 dall'allora giudice dott. Tommaso David in data 26.09.2024 alla causa indicata in epigrafe, prestando giuramento in data 11/10/2024.

Procedura Esecutiva R.G.E N.23/2024 promossa presso il Tribunale di Vasto dall'Avv. Avv. ...., con studio in Roma Via Appennini, 60 - 00198 Roma c.f. C.F. ...., pec: ....., contro , ..... nata a Campomarino (CB) ....., C.F. ...., in qualità di Erede del sig. Salvatore .....

Il G.O.E., fissando al 25/03/2025 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; specifichi, 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) *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 26/09/2024, ha fissato in € 500,00 il fondo spese da pagarsi al consulente entro 30 giorni dalla richiesta del perito.

In data 02/12/2024 è stato richiesto l'acconto, emessa la opportuna fattura elettronica, la n.04/12, inviata anche per tramite PEC all' ..... Solo in data 17/01/2025, oltre il termine dei 30 giorni stabiliti dall'Ill.mo Giudice del Tribunale dell'Esecuzione del Tribunale di Vasto, veniva evasa la richiesta di acconto da parte della .....L - Via ..... n. 1 – Conegliano – TV - C.F.- ..... 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 e visure catastali (allegati n.1-2-3-4). 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 con ACCESSO AGLI ATTI – al Prot.41390 del 10/12/2024 del comune di San Salvo. In data 02.03.2025, previo versamento dei diritti (allegato n.5), venivano trasmessi a mezzo pec gli atti del Comune di San Salvo per l'immobile fabbricato sito in San Salvo (CH), Via dello Sport, snc, in N.C.E.U. al foglio ....., graffato foglio /..... 7, part. 2.....6, sub 28,cat. A/2, classe 2, 7 vani, rend. cat. ....:

l'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia CE n.292/81 (allegato n.6) rilasciata dal Comune di San Salvo in data 1° marzo 1982, la Concessione n.43/83 Allegato (n.6a) e successive varianti CE n.150/83 (allegato n.7), CE n.48/84 (allegato n.8) e CE n.119/84(allegato n.9); nonché, per opere eseguite in difformità concessioni in sanatoria tutte rilasciate dal comune di San Salvo a seguito di regolari domande di condono con numeri 110/96, 111/96, 140/96, 322/97, 323/97, 324/97, 325/97, 326/97, 327/97, 328/97, 340/97 e342/97. (allegato n.10).

In data 30/10/2024 alle ore 15.00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo nei luoghi di causa per mezzo del custode nominato, società IVG Abruzzo, le operazioni sono state rinviate in quanto non è stato possibile eseguire l'accesso. Le operazioni sono state posticipate alla data 14/11/2024, previo avviso alle parti interessate a seguito dell'ordine di liberazione di immobile pignorato emesso dal Giudice dell'Esecuzione. Il sopralluogo ha avuto esito positivo con accesso forzato all'immobile a



cura del custode IVG con l'ausilio di fabbro e falegname e redazione del verbale di sopralluogo (Allegato n.11- 11 a).

Al sopralluogo partecipava il geom. Ruzzi Antonio in qualità di collaboratore del sottoscritto CTU , l'accesso all'immobile veniva garantito dal custode, società IVG Abruzzo , che comunicava di aver ricevuto dall'giudice dell'Esecuzione la necessaria autorizzazione alla liberazione dell'immobile riportato in catasto Fabbricati del comune di San Salvo (CH) :

Comune di San Salvo per l'immobile fabbricato sito in San Salvo (CH), Via dello Sport, snc, in N.C.E.U. al foglio ....., graffato foglio /..... 7, part. 2.....6, sub 28,cat. A/2, classe 2, 7 vani, rend. cat. ....: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 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 gli immobili oggetto dell' pignoramento:

Immobili siti nel comune di San Salvo (CH) e presenti nel Catasto del comune di San Salvo :

- Comune di San Salvo per l'immobile fabbricato sito in San Salvo (CH), Via dello Sport, snc, in N.C.E.U. al foglio ....., graffato foglio /..... 7, part. 2.....6, sub 28,cat. A/2, classe 2, 7 vani, rend. cat. ....;

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 gli immobili oggetto di esecuzione e/o stima sono i seguenti:

- Comune di San Salvo per l'immobile fabbricato sito in San Salvo (CH), Via dello Sport, snc, in N.C.E.U. al foglio ....., graffato foglio /..... 7, part. 2.....6, sub 28,cat. A/2, classe 2, 7 vani, rend. cat. ....:.

L'immobile in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n. 23/2024 , ricade in :

- **beni censiti nel Fg.7**

#### Art. 17 - Centro storico

Nel sottoambito di intervento definito come 'centro storico' (1.1.1.) il P.R.G. si attua secondo le prescrizioni e gli indici del vigente Piano di Recupero del Centro Storico, adottato con delibera C.C. n. 36 del 20/07/2000 ed approvato con delibera C.C. n.3 del 18/01/2001, che il presente P.R.G. fa proprio confermandone e ribadendone integralmente i contenuti e le scelte.

#### Art. 18 - Zone ex-centro storico

Nel sottoambito di intervento definito come 'zone ex-centro storico' (1.1.2.) sono ricomprese quelle porzioni di struttura urbana immediatamente a ridosso del centro storico che per tipologia e tessuto urbano possono considerarsi parte integrante dell'agglomerato stesso

In esse il presente P.R.G. si attua di norma per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene, nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità, 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

MI 13,50

P Numero dei piani fuori terra

N 4 ds

Distacco minimo dal ciglio stradale

MI 0

Dc Distacco minimo dal confine

MI 5,00

Df Distacco minimo tra i fabbricati ( nuova edific.)

MI 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 distanze dai confini e fabbricati esistenti;

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



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.

Nel caso che mediante l'applicazione dei suddetti indici di piano non siano possibili interventi di sopraelevazione di fabbricati esistenti strettamente necessari all'adeguamento igienico e funzionale degli alloggi ed al miglioramento della qualità generale della condizione abitativa, è possibile sopraelevare i fabbricati esistenti, in deroga al solo indice di fabbricabilità fondiaria e nel rispetto di tutti gli altri indici di piano, fino al raggiungimento della linea di gronda del fabbricato con termine più basso, previa dimostrazione del corretto inserimento del nuovo volume nel contesto architettonico, da comprovare mediante verifica planivolumetrica da effettuare sulla base dell'intero isolato così come delimitato nella Tavola n. 5d del presente P.R.G..

In tutte le zone ricomprese in questo sottoambito di intervento è, inoltre, consentito l'intervento di 'ristrutturazione urbanistica' da effettuare obbligatoriamente sulla dimensione minima dell'isolato così come delimitato nella Tavola n. 5d del presente P.R.G., nel limite complessivo della cubatura preesistente, aumentata di una quantità doppia di quella eventualmente

destinata nel progetto di ristrutturazione urbanistica alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale per destinazioni di interesse pubblico (parcheggi coperti, servizi civici, percorsi pedonali coperti, ecc.).

La destinazione urbanistica è sintetizzata nell' allegato n.12, Certificato di destinazione urbanistica CDU.



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.

L'immobile oggetto dell'esecuzione risulta intestato catastalmente al sig. ....17L113K deceduto il .....19 a San Salvo (CH), figlio della sig.ra .....Eva e del sig. ....

Con atto del Notaio Bafunno Andrea da San Salvo (CH) , N° ..... Repertorio N° ..... Raccolta , L'anno duemilaundici il giorno quattordici del mese di Giugno (14 giugno 2011), i sig.

....., artigiano, nato a Petacciato (CB) il ....., residente a San Salvo (CH) in Contrada Piane Sant'Angelo n.212, codice fiscale .....; e sig.

- ....., artigiano, nato a Termoli (CB) il 17 aprile ..... residente a San Salvo (CH) in Via Adige n.10/A, codice fiscale .....

convengono e stipulano quanto segue:

Il signor ..... cede e vende al signor ....., che accetta ed acquista, i diritti di piena proprietà sull'appresso descritta unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in San Salvo (CH) alla Via dello Sport, e precisamente:

Appartamento al primo piano della scala "B", civico 1, distinto con il numero interno 1, avente ingresso dalla porta a destra entrando dal portone, comprensivo di terrazzo a livello su due lati, per complessivi 7 (sette) vani catastali; confinante con proprietà condominiale, strada Istonia su piùlati, proprietà Gerardi/Di Iorio, via Istonia, proprietà Artese.

CATASTO: riportato nel CF del comune di San Salvo (CH) regolarmente in capo alla parte venditrice, conformemente alle risultanze dei registri immobiliari, Comune di San Salvo per l'immobile fabbricato sito in San Salvo (CH), Via dello Sport, snc, in N.C.E.U. al foglio ....., graffato foglio /..... 7, part. 2.....6, sub 28,cat. A/2, classe 2, 7 vani, rend. cat. ....:



Non risulta presente una voltura catastale dell'intestazione a favore dell'erede Colonna Eva, nata a Campomarino (CB) 6/10/1959, C.F. CLNVEA59R46B550F, nella sua qualità di erede di Salvatore Andrea in quanto è presente una trascrizione dell'accettazione di eredità con **beneficio di inventario** del 22.07.2024 – n. 13789/10806.

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 dalle visure catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Chieti, l'immobile (allegati n.1-2-3-4) :

- Comune di San Salvo immobile fabbricato sito in San Salvo (CH), Via ....., snc, in N.C.E.U. al foglio ....., graffato foglio /..... , part. 2.....6, sub. A/2, classe 2, 7 vani, rend. cat. ....:.

corrispondono a quelli attuali non essendoci state variazioni nelle identificazioni catastali dalle costituzioni.

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

E' presente una planimetrie catastali redatte dall'ing. Mariotti Giovanni , iscritto all'ordine degli ingegneri della provincia di Chieti al n 506, come si evince dagli allegati n.2 che si produce.



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, sia stato anche oggetto di trasformazione edilizia autorizzata.

L' immobile è stato realizzato secondo i seguenti titoli:

-Concessione Edilizia CE n.292/81 (allegato n.6) rilasciata dal Comune di San Salvo in data 1° marzo 1982, CE 43/83 del 21 Maggio 1983 (allegato n.6°) successive varianti CE n.150/83 (allegato n.7), CE n.48/84(allegato n.8) e CE n.119/84(allegato n.9); nonché, per opere eseguite in difformità concessioni in sanatoria tutte rilasciate dal comune di San Salvo a seguito di regolari domande di condono con numeri 110/96, 111/96, 140/96, 322/97, 323/97, 324/97, 325/97, 326/97, 327/97, 328/97, 340/97 e342/97. (allegato n.10)

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;*

Per l'immobile oggetto di stima non si è riscontrata nessuna difformità relativamente allo stato di fatto in quanto è già stata oggetto di numerosi interventi di condono edilizio, come riportato al punto precedente.

*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 (allegato n.3) 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 ed erede 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 .*

È stata fatta richiesta al nuovo amministratore , sig.ra Roberta D'Adamo la quale ha fornito riscontro (allegato n.13) che presenta la seguente situazione debitoria:

*“salvo conguaglio in sede di approvazione del rendiconto di gestione 2024/2025, grava una morosità pari ad **Euro 3.363,27** per oneri condominiali gestione ordinaria bilancio preventivo 01/06/2024-31/05/2025 e relativo riparto non corrisposti alle singole scadenze. Tuttavia la morosità accumulata negli ultimi due anni è pari ad **Euro 1.414,54**, di cui Euro 612,78 per oneri condominiali di cui al rendiconto di gestione ordinaria 2023/2024 ed Euro 801,76 per oneri condominiali di cui al bilancio preventivo gestione ordinaria 2024/2025 salvo conguaglio in sede di approvazione del relativo rendiconto di gestione.”*



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 descritto e riportato in catasto :

- Comune di San Salvo immobile fabbricato sito in San Salvo (CH), Via ....., snc, in N.C.E.U. al foglio ....., graffato foglio /..... , part. 2.....6, sub. A/2, classe 2, 7 vani, rend. cat. ....:.
- .

È di proprietà esclusiva del sig. .... intestatario catastale ..... deceduto il 22.12.2019 a San Salvo (CH), figlio della sig.ra ..... e del sig. ....;

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 di stima e riportato al N.C.E.U. del comune di San Salvo (CH) :

Comune di San Salvo immobile fabbricato sito in San Salvo (CH), Via ....., snc, in N.C.E.U. al foglio ....., graffato foglio /..... , part. 2.....6, sub. A/2, classe 2, 7 vani, rend. cat. ....:.





*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 non risultano riscontri alla presenza in essere di contratti di affitto/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 solo bene oggetto di Esecuzione la vendita avverrà come singolo lotto e descritto al punto 1):

- Comune di San Salvo immobile fabbricato sito in San Salvo (CH), Via ....., snc, in N.C.E.U. al foglio ....., graffato foglio /..... , part. 2.....6, sub. A/2, classe 2, 7 vani, rend. cat. ....:.

*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*

18



*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*

L'immobile in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n. 23/2024, come da atto di pignoramento presente nel fascicolo, dai documenti allegati, dai controlli e verifiche effettuate dal sottoscritto direttamente presso il fabbricato sito nel comune di San Salvo, sono:

- Comune di San Salvo immobile fabbricato sito in San Salvo (CH), Via ....., snc, in N.C.E.U. al foglio ....., graffato foglio /..... , part. 2.....6, sub. A/2, classe 2, 7 vani, rend. cat. ....:.
- .

L'immobile in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n. 23/24 , ricade in :

## RIFERIMENTO ALLE NORME TECNICHE DEL COMUNE DI SAN SALVO

### PRG Zona e Norma tecnica

#### 1.1.3 - STRUTTURA INSEDIATIVA CONSOLIDATA DEL CAPOLUOGO

#### Art. 19 - Struttura insediativa consolidata del Capoluogo

#### Viabilità Esistente

#### Art. 31- viabilità esistente



### Art. 31- viabilità esistente

Il sottambito di intervento destinato alla "viabilità esistente" (2.1.3.) è riservato esclusivamente all'adeguamento tecnico e funzionale delle strade esistenti, implicando tutte le prescrizioni di cui al D.L. 285/92 ed al D.P.R. 495/92 così come modificato ed integrato dal D.P.R. 147/93 e dal DPR n.610/96.

### Art. 19 - Struttura insediativa consolidata del Capoluogo.

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 norme):

Indice di fabbricabilità fondiaria

mc/mq

3,00

H Altezza massima

MI 13,50

P Numero dei piani fuori terra

N 4 ds

Distacco minimo dal ciglio stradale

MI 0

Dc Distacco minimo dal confine

MI 5,00

Df Distacco minimo tra i fabbricati ( nuova edif.)



MI 10,00

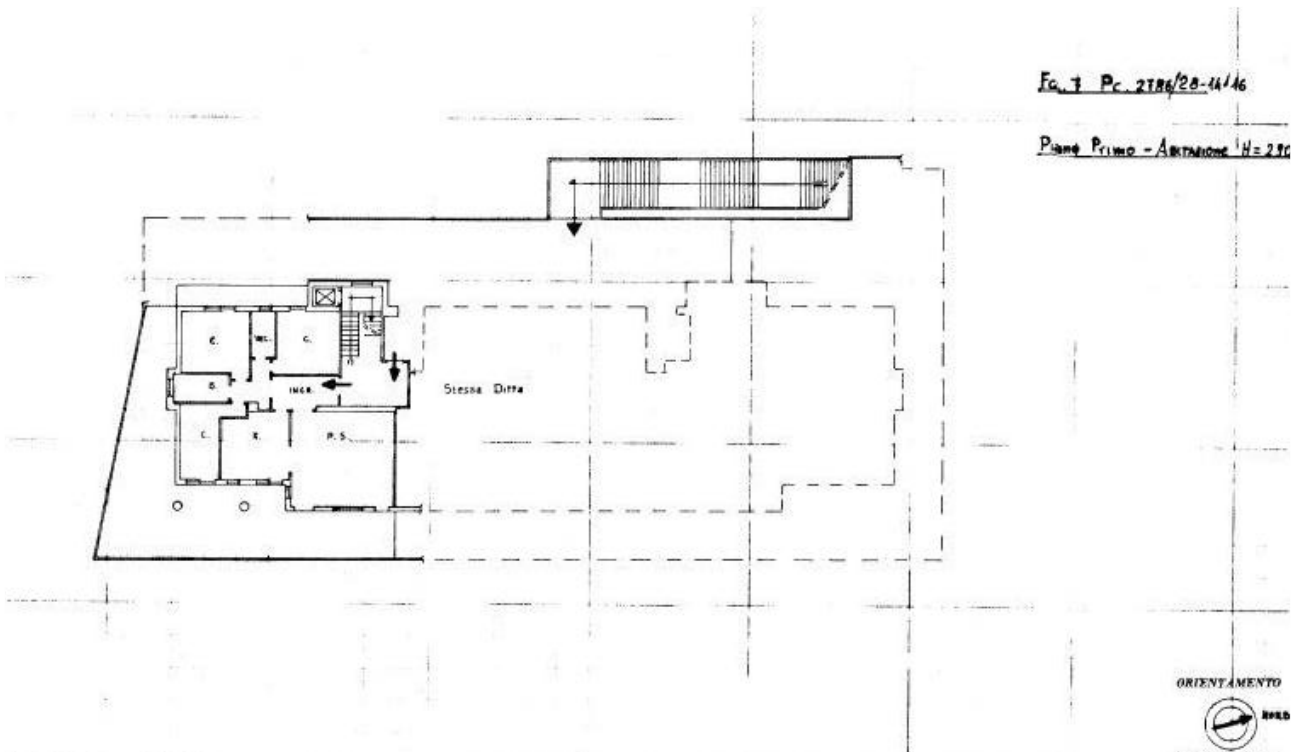
è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza  
Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente,(sopraelevazioni), è  
consentito il mantenimento delle distanze dai confini e fabbricati esistenti

La destinazione urbanistica è sintetizzata nell' allegato n.14 , Certificato di  
destinazione urbanistica CDU.

- **Appartamento**, sito in San Salvo (CH), Via dello Sport, snc, in N.C.E.U. al foglio 7, part.2786, sub 14, graffato foglio /7, part. 2786, sub 16, /foglio 7, part. 2786, sub 28,cat. A/2, classe 2, 7 vani, rend. cat. € 668,81.
  
- Appartamento sito al primo piano della scala "B", civico n.1, distinto con il numero interno 1, avente ingresso dalla porta a destra entrando dal portone del complesso, comprensivo di terrazzo privato a livello su due lati, per complessivi 7 (sette) vani catastali, doppi servizi, 3 camere un Soggiorno e una cucina; confinante con proprietà condominiale, strada Istonia su più lati, proprietà Gerardi/Di Iorio, via Istonia, proprietà Artese, e successivi aventi causa;



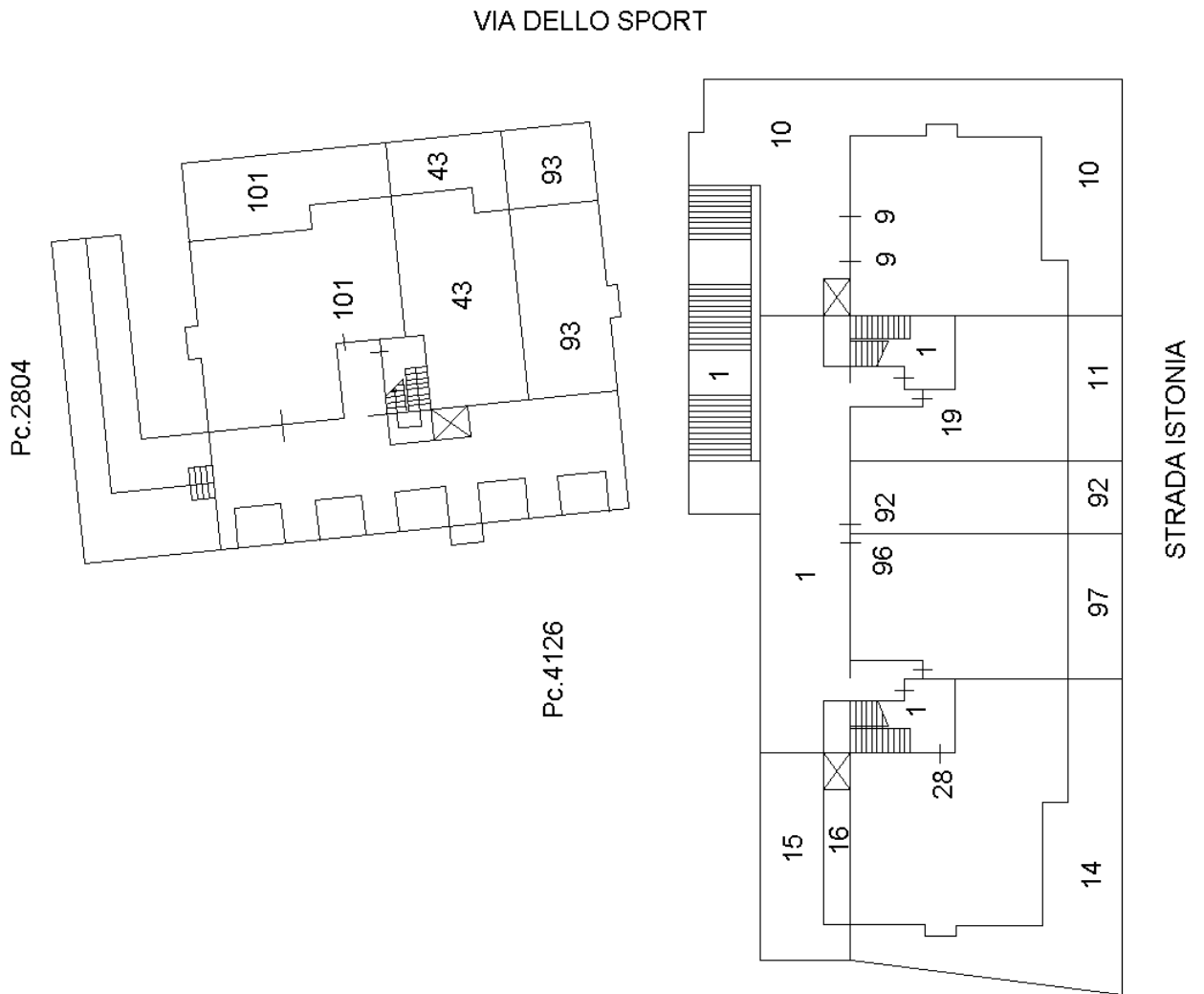
Planimetria catastale appartamento:



- Comune di San Salvo immobile fabbricato sito in San Salvo (CH), Via ....., snc, in N.C.E.U. al foglio ....., graffato foglio /..... , part. 2.....6, sub. A/2, classe 2, 7 vani, rend. cat. ....:.



Elaborato planimetrico :



All'immobile denominato ..... si accede per mezzo di una scalinata condominiale, sita in via dello .....t, che porta ad un ingresso al piano primo rialzato del corpo B del complesso residenziale .

All'appartamento, mentre, si accede per mezzo di un portoncino blindato color legno, il portoncino si apre su di un corridoio/ ingresso di dimensioni circa pari a 4,00x2,80 mt.

A sinistra dell'ingresso si accede ad una grande sala da pranzo/soggiorno di dimensioni circa 5,70 x 6,55 mt che è collegata ad una cucina di dimensioni, 4,15 x 3,40 mt per mezzo di una porta di comunicazione.

In fondo al corridoio si accede per mezzo di una porta ad un nuovo corridoio che porta ad una zona notte, composta da:

Due camere da letto matrimoniali delle dimensioni 4,10x3,70 mt e 3,90 x 3,70, due servizi igienici , bagni di dimensioni 1,40 x 2,90 mt e 1,75x 2,85 mt, ed infine alla camera da letto

Singola di dimensioni 2,90 x 4,70 mt.

Gli infissi sono realizzati in alluminio anodizzato con doppio vetro di color bronzo.

La pavimentazione è in gres porcellanato con mattonelle lucide tendenti al chiaro per i bagni e servizi mentre il resto degli ambienti è pavimentato con marmette di tipo granito di colore scuro. I battiscopa negli ambienti sono di legno, noce, colore scuro.

I sanitari sono in gres e la rubinetteria è in acciaio inox, è presente l'impianto di riscaldamento autonomo con gli elementi in ghisa color ocra.

È presente l'impianto elettrico con un quadro comando sito all'ingresso nel corridoio.

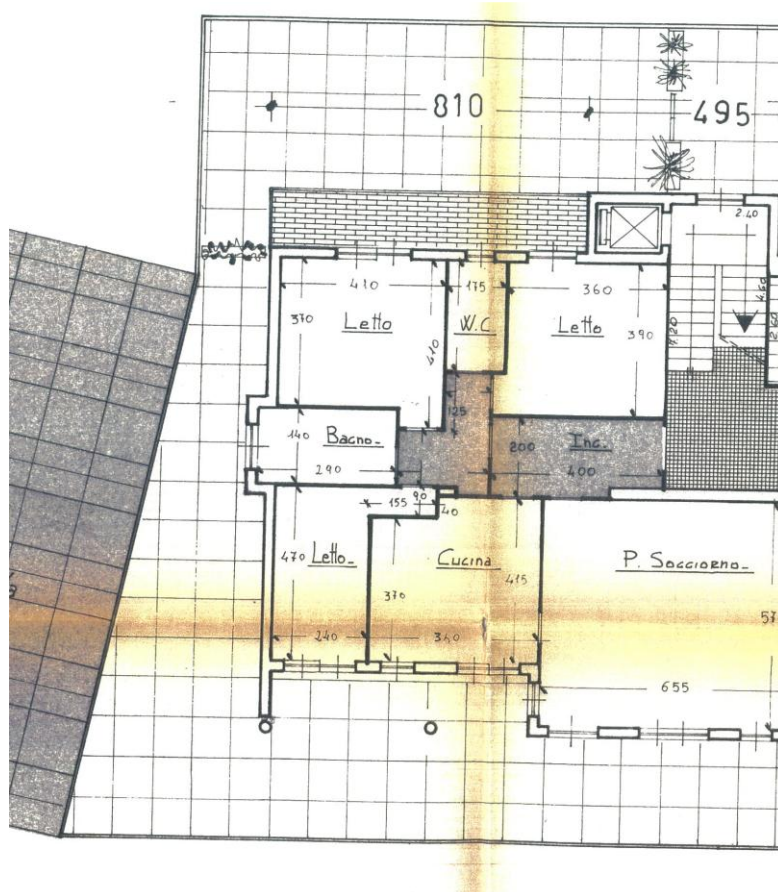
L'appartamento ha due grandi terrazzi, di lunghezze 12 e 14 mt con ampiezza variabile coincidenti con la copertura della parte di portico sottostante, oltre all'accesso pedonale diretto dal pianerottolo condominiale in corrispondenza del sub.16.

L'affaccio su Via Istonia oltre ad avere un ampio terrazzo presenta un portico coperto delle dimensioni di circa 6 mq

L'immobile ha un'altezza media di mt. 2,90 .



Planimetria estratta dal condono prot.2511 del 16.04.1999 (allegato n.10).



La valutazione dell'immobile e quindi del lotto 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 sintético 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 sotto) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

In base a quanto descritto, si adotterà un criterio sintético 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.



## Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

**Provincia:** CHIETI

**Comune:** SAN SALVO

**Fascia/zona:** Centrale/CENTRO STORICO

**Codice di zona:** B1

**Microzona catastale n.:** 3

**Tipologia prevalente:** Abitazioni di tipo economico

**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	660	990	L	2,9	4,3	N
Autorimesse	NORMALE	550	820	L	2,7	4	N
Box	NORMALE	650	970	L	2,9	4,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	450	650	L	2,1	3,1	N
Posti auto scoperti	NORMALE	250	350	L	1,2	1,6	N
Ville e Villini	NORMALE	850	1250	L	3,7	5,5	N



LA VALUTAZIONE VERRÀ ESEGUITA LOTTO PER LOTTO PARTENDO DALLE  
DIMENSIONI CATASTALI LORDE.

**Unico lotto** : costituito da un Appartamento sito in via Istonia civico n.1 di destinazione A2 residenziale di 140 mq escluso i terrazzi e la veranda.

**Piano Primo rialzato**

*Destinazione: Residenziale categoria A2 uso Residenziale*

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

*Considerato che trattasi di un primo piano rialzato, in pieno centro abitato, con affaccio sulla villa comunale, vicino a tutti i servizi comunali, per uso residenziale con doppio terrazzo e area pertinenziale privata e condominiale, il valore massimo , al mq, sarà maggiorato del 10% in quanto è presente anche un ingresso separato e riservato su via dello Sport.*

*Pertanto si avrà il valore al mq pari a  $1100 \times 1,10 = 1210$  €*

Superficie Mq 72

Valore lotto = Mq x Valore al Mq=  $140 \times 1210$  € = **169.400, 00 €**

Al Valore vanno sottratte le spese condominiali agg alla data del 31.12.2024 (all.13) pari ad **€ 1.414,54,**

**VALORE TOTALE LOTTO = 169.400,00 € - 1.414,54, € = € 167.985,00 €**

**(centosessantasettenovecentottantacinque/00 Euro)**



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.

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 il **lotto** , costituito da un solo Appartamento uso residenziale, sito in Comune di San Salvo immobile fabbricato sito in San Salvo (CH), Via ....., snc, in N.C.E.U. al foglio ....., graffato foglio /..... , part. 2.....6, sub. A/2, classe 2, 7 vani, rend. cat. ....:.

, oggetto di perizia è riportati al N.C.E.U. , dalla documentazione ipocatastale agli atti e dalla Ispezione Ipotecaria acquisita ed aggiornata alla data ultima del 15/06/2025, n. T1 ..... risulta presente e non estinta la seguente iscrizioni ipotecaria (all.14) :  
nota di trascrizione Immobiliare Registro generale n. .... Registro particolare n. ....Presentazione n. 34 del .....,

a favore di



.....) Codice fiscale 0..... Relativamente all'unità negoziale

n.1 Fg.....

Per la quota di 1/1

Contro

..... B550 F

Relativamente all'unità negoziale n.1

Per la quota di 1/1

Per il diritto di PROPRIETA'

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

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

Allegato n.1 – Planimetria catastale

Allegato n.2 – Elaborato Planimetrico

Allegato n.3 – Visura

Allegato n.4 – Elenco subalterni

Allegato n.5 – Accesso agli atti diritti

Allegato n.6 – C.E. 292/81

Allegato n.6 a – C.E. 43/83

Allegato n.7 – C.E. 150/83



Allegato n.8 – C.E. 48/84

Allegato n.9 – C.E. 119/84

Allegato n.10 – Condoni vari

Allegato n.11– Verbale inserimento in possesso

Allegato n.11 a – Verbale sopralluogo

Allegato n.12 – CDU immobile part.2786

Allegato n.13 –quote condominiali

Allegato n.14 – Iscrizione Ipotecaria

Allegato n.15 - allegati Fotografici

Allegato n.16- Avviso di Vendita

Allegato n.17 – Avviso deposito CTU alle parti

Allegato n.18 -APE E.I. 23-24

Allegato n. 19 – Ricevute delle spese

Allegato n. 20 - Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.

*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 raccomandata indirizzo:

.....



per la parte creditrice .....L., rappresentata e difesa dall'Avv. Avv. .... del Foro di Roma, in qualità di procuratore e difensore (allegato n.17):

.....

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è stata aggiornata al giorno 10.07.2025.

*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 18 Giugno 2025 avendo chiesto un periodo di proroga , conseguenza di autorizzazioni dall'on Giudice all'accesso forzoso e la ricerca di numerosi condoni e pratiche edilizie ordinarie presenti presso l'ufficio Urbanistico del Comune di San Salvo su un immobile di grandissime dimensioni con 101 subalterni come si può evincere dall'elenco (allegato n.2)

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



- Viene prodotta l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per l'appartamento Comune di San Salvo immobile fabbricato sito in San Salvo (CH), Via ....., snc, in N.C.E.U. al foglio ....., graffato foglio /..... , part. 2.....6, sub. A/2, classe 2, 7 vani, rend. cat. ....: (allegato n.18)

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 Comune di San Salvo immobile fabbricato sito in San Salvo (CH), Via ....., snc, in N.C.E.U. al foglio ....., graffato foglio /..... , part. 2.....6, sub. A/2, classe 2, 7 vani, rend. cat. ....:

- del comune di San Salvo (CH) relativo alla procedura esecutiva N.23/2024, non è stato realizzato in regime di edilizia pubblica convenzionata o agevolata.

Vasto li, 18/06/2025

Il CTU

Ing. Alessandro d'Elisa



### Allegati:

*Allegato n.1 – Planimetria catastale*

*Allegato n.2 – Elaborato Planimetrico*

*Allegato n.3 – Visura*

*Allegato n.4 – Elenco subalterni*

*Allegato n.5 – Accesso agli atti diritti*

*Allegato n.6 – C.E. 292/81*

*Allegato n.6 a – C.E. 43/83*

*Allegato n.7 – C.E. 150/83*

*Allegato n.8 – C.E. 48/84*

*Allegato n.9 – C.E. 119/84*

*Allegato n.10 – Condoni vari*

*Allegato n.11– Verbale inserimento in possesso*

*Allegato n.11 a – Verbale sopralluogo*

*Allegato n.12 – CDU immobile part.2786*

*Allegato n.13 –quote condominiali*

*Allegato n.14 – Iscrizione Ipotecaria*

*Allegato n.15 - allegati Fotografici*

*Allegato n.16- Avviso di Vendita*

*Allegato n.17 – Avviso deposito CTU alle parti*

*Allegato n.18 -APE E.I.23-24*

*Allegato n. 19 – Ricevute delle spese*

*Allegato n. 20 - Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.*

