

TRIBUNALE DI VASTO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
G.E Dott. ITALO RADOCCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE
R.G. 64/2020

1

RELAZIONE CON MASCHERAMENTO
DATI SENSIBILI

IL C.T.U.


((Geom. Alberto D'Onofrio))



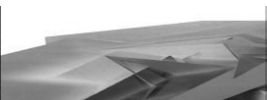
- **PREMESSA**

Io sottoscritto Geom. Alberto D'Onofrio nato ad Atri (Te) il 17.07.1983 con Studio professionale a San Salvo (Ch) in Via San Sebastiano n. 11, C.F.: DNFLRT83L17A488V, iscritto all'Albo dei Geometri della provincia di Chieti al n. 1615 sono stato nominato CTU con provvedimento del Giudice delle Esecuzioni (G.E.) David Tommaso sostituito in data 09/09/2024 dal G.E. Italo Radoccia. Previa sottoscrizione digitale del verbale di accettazione della nomina in data 20/04/2021 e seguente nomina del 31/05/2024, consultati gli atti e documenti depositati, lo scrivente procedeva ad eseguire gli opportuni accertamenti e sopralluoghi per poter stimare gli immobili oggetto della procedura esecutiva promossa da [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore, con sede legale in [REDACTED] [REDACTED] iscritta all'Albo delle Banche e capogruppo del Gruppo bancario B.N.L. iscritto all'Albo dei Gruppi Bancari presso la Banca d'Italia al n. [REDACTED] soggetta all'attività di direzione e coordinamento della società [REDACTED] aderente al Fondo Interbancario di Tutela dei Depositi, codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione nel Registro delle Imprese di [REDACTED], capitale sociale [REDACTED] interamente versato, rappresentata e difesa dall'Avvocato [REDACTED] del Foro di Roma (C.F. [REDACTED] in virtù di mandato alle liti in atti, ed elettivamente domiciliata presso e nello studio dell'Avvocato [REDACTED] contro la [REDACTED], in persona del legale rappresentante pro tempore con sede legale [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Chieti Pescara n. [REDACTED]

2

- **RIEPILOGO TERMINI DELLA PROCEDURA ESECUTIVA:**

- CONFERIMENTO INCARICO: 31/05/2024
- UDIENZA FISSATA IN DATA: 10/01/2025
- INIZIO OPERAZIONI PERITALI: 29/07/2024
- TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE (+120 GIORNI): 28/09/2024
- ISTANZA PROROGA TERMINI: 26/09/2024 (60 giorni)
- ISTANZA PROROGA TERMINI: 26/11/2024 (60 giorni)
- SECONDO SOPRALLUOGO: 07/01/2025
- RINVIO UDIENZA: 14/03/2025
- TERMINE PER DEPOSITO RELAZIONE PERITALE (60 GIORNI): 27/01/2025
- DEPOSITO PERIZIA CTU DOPO LA SCADENZA PER RITARDATA CONSEGNA DOCUMENTI: 15/02/2025.



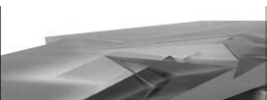
• **OPERAZIONI PERITALI**

In fase di indagine conoscitiva degli immobili sono stati acquisiti i dati e gli elementi necessari per la stima, nonché effettuate le opportune verifiche ed accertamenti presso gli uffici amministrativi effettuando le seguenti attività:

- In data 21/06/2024 provvedeva a notificare a mezzo pec, alle parti, l'inizio delle operazioni peritali;
- In data 28/06/2024 provvedeva a notificare a mezzo pec, alle parti, la nuova data dell'inizio delle operazioni peritali;
- In data 06/07/2024 [REDACTED] chiedeva il rinvio delle operazioni peritali;
- In data 22/07/2024 provvedeva a notificare a mezzo pec, alle parti, la nuova data dell'inizio delle operazioni peritali;
- In data 23/07/2024 inoltrava la richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Urbanistica del Comune di Vasto (CH);
- In data 29/07/2024 alle ore 15:30, si recava presso i luoghi oggetto di causa, esperiva le operazioni necessarie alla redazione dell'elaborato peritale, secondo quanto richiesto dal Giudice;
- Effettuava richieste telematiche presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti Ufficio Territorio e Servizi Catastali di copia delle visure storiche per immobile, dell'elaborato planimetrico e delle schede catastali;
- Effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Vasto (CH), Chieti e Pescara, per verificare la sussistenza di contratti di locazione registrati e non risolti;
- Effettuava istanza telematica presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti, Servizio di Pubblicità immobiliare di copia delle ispezioni ipotecarie;
- Effettuava vari accessi e ricerche presso l'ufficio Urbanistica del Comune di Vasto per ricerca di pratiche edilizie inerente agli immobili oggetto della perizia;
- In data 22/01/2025 venivano consegnati [REDACTED] le copie dei libretti d'impianto e rapporti di controllo delle caldaie;

- **QUESTITI DEL GIUDICE**

- 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 difformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*
 - 5. *Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 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 oggetto 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. 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.*

- **RISPOSTA AI QUESITI**

Si procede alla risposta puntuale ad ogni singola domanda riportata in premessa.

- 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.;*

La documentazione esaminata è completa ed è stata presentata entro i termini di legge.

- 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.*

7

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare fanno parte di un fabbricato isolato a destinazione residenziale e commerciale, ubicato nel Comune di [REDACTED], situato lungo la [REDACTED] il quale confina a Sud/Est e Sud/ovest con le part.lla [REDACTED] a nord/ovest con una strada asfaltata ed a Nord con la Strada Statale 16 (come da planimetrie di seguito allegate).

La palazzina, costruita nel 1966, è stata realizzata con struttura portante in C.A, tamponature esterne in laterizio e il tetto a padiglione. L'edificio è composta da quattro piani fuori terra con corte comune adibita sia a parcheggio e sia da accesso ai garage posti nella parte retrostante. Le unità immobiliari esegutate sono situate quattro al Piano Terra, quattro al Piano Secondo, tre al Piano Terzo ed una al piano Quarto sottotetto.

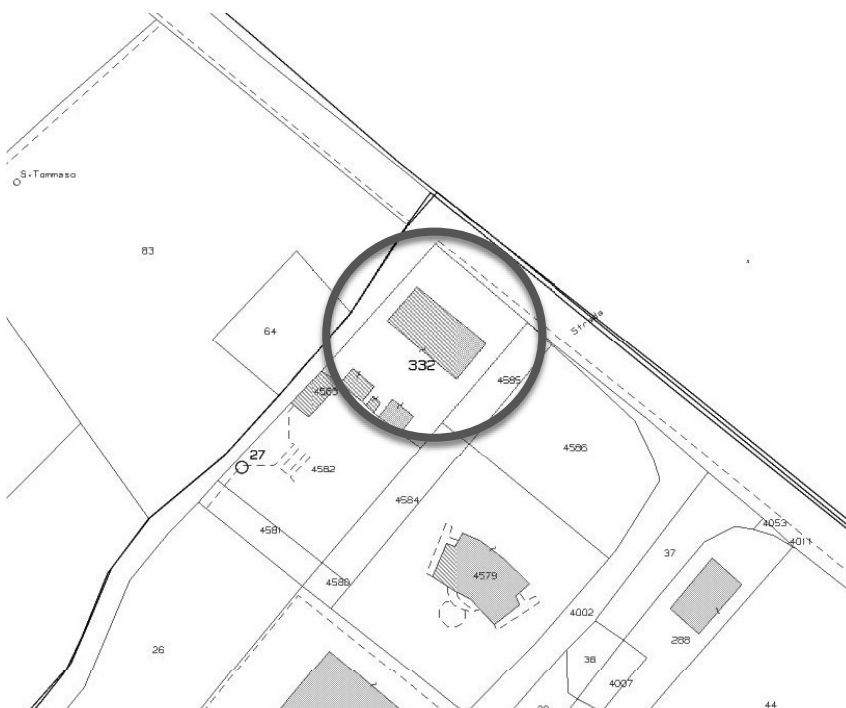
L'accesso ai vari piani è garantito dal corpo scala condominiale, quello dei locali garage al Piano Terra avviene direttamente dall'area comune che circonda l'immobile.

La finitura esterna dell'edificio si presenta solo intonacata a cemento con le ringhiere in ferro, visibilmente deteriorate dalla ruggine e le lattoniere sono in lamiera zincata. Complessivamente si presenta internamente in buono stato di conservazione e mantenimento mentre esternamente si presenta in cattivo stato di conservazione e mantenimento in quanto nel corso degli anni non è mai stata fatto nessun intervento manutentivo e conservativo.

Foto satellitare



Planimetria catastale



A scioglimento della riserva formulata alla udienza del 10 maggio 2024 Il creditore ha dichiarato di approvare il progetto di distribuzione parziale datato 08 marzo 2024 per cui lo stesso, in assenza di osservazioni, può essere dichiarato esecutivo ed il Professionista Delegato potrà procedere, decorsi i termini per l'eventuale opposizione, ai pagamenti delle somme risultanti dal

detto progetto, dandone evidenza nel fascicolo telematico; quanto alla istanza di riduzione del pignoramento si evidenzia che i beni di cui al F. 49, particelle 332, sub 35, 36, 37, 55, 27, 28, 8, 26, 29, 30, 31, 32 21 e 22 appaiono ampiamente sufficienti a garantire il credito residuo della procedente e della intervenuta;

Visto l'art. 496 cpc dispone la riduzione del pignoramento e la liberazione dal vincolo della procedura esecutiva relativamente ai soli seguenti beni riportati al NCEU del Comune di Vasto al foglio 37, particella 412 sub 6, [REDACTED] n. 4, piano T-1-2-3-S1 ed ordina al competente Conservatore, con esonero di responsabilità al riguardo, di cancellare la trascrizione del pignoramento operata in data 16.11.2000 ai nn. 17242 R.G. e 13.056 R.P. limitatamente ai soli beni innanzi indicati, fermo restando il vincolo su tutti gli altri beni;

DISPONE

di procedere alla stima dei beni distinti in Catasto al Fg. 49, particelle 332, sub 35, 36, 37, 55, 27, 28, 8, 26, 29, 30, 31, 32.

Per quanto concerne la verifica della corrispondenza dei documenti depositati agli atti, si precisa che la corrispondenza è pressoché totale, nello specifico la ricostruzione effettuata presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Chieti – Servizio pubblicità immobiliare è completa ed esaustiva e corrisponde con quanto verificato dalla scrivente CTU.

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.*

Gli immobili oggetto della presente procedura, dall'esame della documentazione in atti, sono in piena proprietà della parte esecutata e pervenuti a questa come segue:

- [REDACTED] Sede in PESCARA (PE) dal 04/03/2008 al 11/10/2012 Diritto di: Proprietà per 1/1 con Atto del 04/03/2008 Pubblico ufficiale SCACCIA GIOVANNA Sede LORETO APRUTINO (PE) [REDACTED] FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Nota presentata con Modello Unico [REDACTED] Reparto PI di CHIETI in atti dal [REDACTED]
- [REDACTED] (CF [REDACTED]) Sede in VASTO (CH) dal 04/10/2006 al 04/03/2008 Diritto di: Proprietà per 1/1 con Atto del 04/10/2006 Pubblico ufficiale [REDACTED] [REDACTED] Sede VASTO (CH) Repertorio n. [REDACTED]

CONFERIMENTO IN SOCIETA' Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di CHIETI in atti dal 23/10/2006;

- [REDACTED] nato a BOLOGNA (BO) il [REDACTED] dal 18/12/2002 al 04/10/2006 Diritto di: Proprietà per 1000/1000 (deriva dall'atto 2) 2. Atto [REDACTED] Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede VASTO (CH) Repertorio n. [REDACTED] DONAZIONE ACCETTATA Trascrizione n. [REDACTED] Reparto PI di CHIETI in atti dal 16/01/2003.

Dagli atti esaminati non risultano omissioni fiscalmente rilevanti.

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.

Dall'atto di pignoramento risultano i seguenti dati catastali:

N	FG	PART.LLA	SUB	CAT.	CONSISTENZA	CLASSE	PIANO	Rendita
1	49	332	35	C/2	25,00 mq	5	PT	€ 46,48
2	49	332	36	C/2	33,00 mq	5	PT	€ 61,35
3	49	332	55	C/6	49,00 mq	7	PT	€ 167,02
4	49	332	37	F/1	38,00 mq	/	PT	€ -
5	49	332	26	A/2	3,00 vani	1	P2	€ 232,41
6	49	332	27	A/2	3,50 vani	1	P2	€ 271,14
7	49	332	28	A/2	4,00 vani	1	P2	€ 309,87
8	49	332	29	A/2	3,00 vani	1	P2	€ 232,41
9	49	332	59 (ex 30)	F/3	/ vani	1	P2	€ -
10	49	332	31	A/2	4,00 vani	1	P3	€ 309,87
11	49	332	32	A/2	3,00 vani	1	P3	€ 232,41
12	49	332	58 (ex 8)	F/3	/ vani	1	P4	€ -

I dati rilevati corrispondono a quelli attuali presenti nella visura del 05/02/2025 richieste presso i competenti uffici. (vedi Allegato n.2).

Verificato che in alcuni immobili si sono riscontrati difformità che hanno comportato l'aggiornamento catastale e più precisamente per:

- **Sub 8** risulta accatastato come abitazione A/2 ma allo stato di fatto risultava completamente allo stato grezzo privo di qualsiasi rifinitura interna, intonaci, impianti etc etc;

- **Sub 30** allo stato attuale risulta essere in corso di costruzione pertanto privo di impianti, pavimenti, rivestimenti e qualsiasi rifinitura interna;
- **Sub 31** non risulta riportata in planimetria la porta/finestra nel soggiorno per accedere al balcone.

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

Sulle planimetrie degli immobili si sono riscontrate delle difformità come descritto del precedente punto e pertanto si è provveduto alla correzione catastale e più precisamente:

- **Sub 58 (ex sub 8)** è stato oggetto di variazione catastale declassando l'U.I da abitazione A/2 ad unità in corso di costruzione F/3 del 03/02/2025 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 04/02/2025 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE A UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE [REDACTED];
- **Sub 59 (ex sub 30)** è stato oggetto di variazione catastale declassando l'U.I da abitazione A/2 ad unità in corso di costruzione F/3 del 03/02/2025 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 04/02/2025 VARIAZIONE DELLA DESTINAZIONE DA ABITAZIONE A UNITA' IN CORSO DI COSTRUZIONE [REDACTED];
- **Sub 31** è stato oggetto di variazione catastale per esatta rappresentazione grafica del 23/01/2025 Pratica n. [REDACTED] in atti dal 27/01/2025 ESATTA RAPP. GRAFICA (n. [REDACTED]).

11

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.*

Dalle ricerche effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Vasto, risulta che per lo stabile dove sono situate le unità immobiliari eseguite risultano essere rilasciate le seguenti pratiche edilizie (vedi Allegato n.4):

- a. Concessione Edilizia n. 296-1966 del 24-09-1966;
- b. Permesso di Costruire n. 23/2012 del 20-09-2012;
- c. Permesso di Costruire n. 36/2013 del 20-05-2013;
- d. Concessione Edilizia n.174/2004.

Delle su dette pratiche edilizie quella contraddistinta con la lettera a). riguarda la costruzione originaria dello stabile, le pratiche contraddistinte con le lettere b) e c) riguardano due unità immobiliari situate al piano terra (non oggetto della presente CTU) mentre la pratica edilizia contraddistinta con la lettera d) risulta essere rilasciata dal Comune di Vasto me dalle ricerche

effettuate presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Vasto non risulta presente nel fascicolo, pertanto, alla data odierna risultano perse e non è stato possibile consultarla per la verifica urbanistica.

Le planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Chieti risultano conformi allo stato dei luoghi delle varie unità immobiliari.

Tenendo conto che la Concessione Edilizia n.174/2004 risulta smarrita si è provveduto alla richiesta, presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vasto, dell'attestazione di smarrimento della pratica che **alla data odierna non ancora viene rilasciata nonostante vari e ripetuti**

solleciti, tra i quali la PEC inviata alla cortese attenzione della Dirigente

protocollata con numero: (vedi Allegato n.3).

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 oggetto 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;*

Lo stato di fatto delle varie unità immobiliari eseguite risulta conforme a quanto accatastato e riscontrato dalle planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate ufficio territoriale di Chieti, pertanto, visto l'impossibilità di riscontrare la conformità urbanistica come già descritto nel punto precedente (pt.6) si prende come riferimento dello stato dei luoghi quanto accatastato e quindi non vi risultano opere abusive che debbano essere sanate.

Le unità immobiliari in oggetto risultano sfornite di Certificato di Agibilità, pertanto, ai fini del rilascio occorre presentare:

SCIA di AGIBILITA'

Al fine della presentazione della Scia di Agibilità, è necessario verificare preventivamente la sussistenza della seguente documentazione per ogni unità immobiliare:

1. Dichiarazione di conformità di tutti gli impianti installati o dichiarazione di rispondenza (se assenti vanno richiesti);

2. Certificato di collaudo statico (se assente va' richiesto);

Costo previsto per ognuna delle unità immobiliari identificate con i sub. 26-27-28-29-31-32 - 59 (Comune di Vasto):

- ✓ Spese tecniche per presentazione di ogni pratica Scia di agibilità € 682,50 cadauno (compreso del 5% cassa previdenziale);
- ✓ Oneri per la presentazione di ogni pratica € 100,00 cadauno per diritti di segreteria Comune di Vasto.

Costo previsto per l'unità immobiliare identificata con il sub. 59 (Comune di Vasto):

- ✓ Spese tecniche per presentazione di PdC/Scia a completamento € 1.050,00 cadauno (compreso del 5% cassa previdenziale);
- ✓ Oneri per la presentazione di ogni pratica € 100,00 cadauno per diritti di segreteria Comune di Vasto;
- ✓ Spese tecniche per redazione e presentazione variazione catastale € 250,00 per n.1 U.I.;
- ✓ Diritti di segreteria catastali € 70,00;
- ✓ Spese tecniche per redazione e presentazione di Attestato di Prestazione Energetica € 250,00;
- ✓ Diritti di segreteria per deposito APE ENEA Regione Abruzzo € 27,00.

13

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;*

Gli immobili eseguiti, risultano in piena ed esclusiva proprietà della ditta [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore con sede legale in Pescara [REDACTED], codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Chieti Pescara n. [REDACTED] e non sussistono gravami di 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.*

Gli immobili eseguiti si trovano in un condominio senza amministratore di Condominio, pertanto, le spese comuni vengono di volta in volta pagate dai vari condomini dividendo le

rispettive quote.

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.*

Gli immobili eseguiti, risultano in piena ed esclusiva proprietà della ditta [REDACTED] [REDACTED] in persona del legale rappresentante pro tempore con sede legale in Pescara [REDACTED] codice fiscale e numero di iscrizione nel registro delle Imprese di Chieti Pescara n. [REDACTED]

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.*

Dalle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate in data 10/02/2025, risultano le seguenti formalità pregiudizievoli (vedi Allegato n.5):

14

1. **TRASCRIZIONE A FAVORE** del 18/03/2008 - Registro Particolare 4504 Registro Generale 6310; Pubblico ufficiale [REDACTED] del 04/03/2008; ATTO TRA VIVI - FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE Immobili siti in VASTO (CH);
A FAVORE: [REDACTED] con sede a PESCARA (PE) cod. fiscale [REDACTED]
CONTRO: 1- [REDACTED] con sede a Vasto (CH) cod. fiscale [REDACTED]
2- [REDACTED] con sede a Vasto (CH) cod. fiscale [REDACTED]
2. **ISCRIZIONE CONTRO** del 05/03/2009 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 4432; Pubblico ufficiale L. [REDACTED] Repertorio [REDACTED];
Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di euro [REDACTED] della durata di anni 15 gravante la piena proprietà degli immobili identificati al foglio n.49 p.IIa n.332 sub 25-21-22.
A FAVORE: [REDACTED] con sede a Roma (RM) cod. fiscale [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED] con sede a PESCARA (PE) cod. fiscale [REDACTED]

3. **ISCRIZIONE CONTRO** del 01/04/2014 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 5231; Pubblico ufficiale [REDACTED] del 28/03/2014 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO DI EURO [REDACTED] della durata di anni 15 gravante la piena proprietà degli immobili identificati al foglio n.49 p.la n.332 sub 26-29-30-31-32.

A FAVORE: [REDACTED]
[REDACTED]

CONTRO: [REDACTED] con sede a PESCARA (PE) cod. fiscale [REDACTED]

4. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 16/11/2020 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale 17242; Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI VASTO Repertori [REDACTED] del 16/10/2020; ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI IGNORAMENTO IMMOBILI siti in VASTO (CH).

L'importo per il quale viene trascritto il pignoramento è di euro [REDACTED] interessi maturati e maturandi e fino all'effettivo SODD ISFO. Il legale rappresentante e socio accomandatario della società è [REDACTED].

A FAVORE: [REDACTED] con sede a Roma (RM) cod. fiscale [REDACTED]

CONTRO: [REDACTED] con sede a PESCARA (PE) cod.fiscale [REDACTED]

5. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 09/05/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio [REDACTED] ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in VASTO(CH);
6. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/10/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 160 del 25/09/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in VASTO(CH);
7. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/10/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio [REDACTED] el 25/09/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in VASTO(CH);

8. **TRASCRIZIONE CONTRO** del 12/10/2023 - Registro Particolare [REDACTED] Registro Generale [REDACTED] Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio [REDACTED] del 25/09/2023 ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI Immobili siti in VASTO(CH).

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

Gli immobili allo stato attuale risultano essere tutti liberi tranne le seguenti due unità immobiliari:

- L'immobile identificato al fg. 49 part.IIa 332 sub 28, alla data del sopralluogo risultava occupata dalla Sig. [REDACTED] in virtù di contratto di locazione registrato;
- L'immobile identificato al fg. 49 part.IIa 332 sub 58 (ex sub 8) alla data del sopralluogo risultano presenti vari beni quali mobili, sedie, letti, reti e vari tutte della ditta proprietaria;
- L'immobile identificato al fg. 49 part.IIa 332 sub 35 alla data del sopralluogo risultano presenti materiali di vario genere;
- L'immobile identificato al fg. 49 part.IIa 332 sub 36 alla data del sopralluogo risultano presenti materiali di vario genere;
- L'immobile identificato al fg. 49 part.IIa 332 sub 55 35 alla data del sopralluogo risultano presenti materiali di vario genere;
- L'area urbana identificata fg. 49 part.IIa 332 sub 37 alla data del sopralluogo risulta essere occupata da un manufatto prefabbricato tipo container quale snodo fibra di proprietà di terzi.

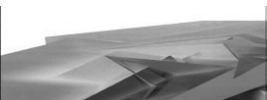
16

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.*

Gli immobili esecutati che risultano occupati sono il sub 28 ed il sub 37.

Dalle indagini e ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio Pescara (PE) e di Chieti (CH) sono emersi due contratti di affitto: un contratto registrato inerente il sub 28, ed un contratto scaduto e mai rinnovati inerente il sub 37. (vedi Allegato n.6).

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.

Si ritiene opportuna, data la natura e composizione degli immobili pignorati, la vendita degli stessi in dodici lotti, come di seguito descritto:

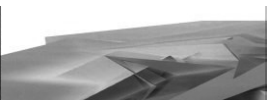
LOTTO n.1: Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale Sud adibita ad appartamento, sita al piano secondo identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 26**, cat. A/2, cl. 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 40,00 mq, rendita € 232,41. Per ciò che concerne le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al punto 10). Per il successivo decreto di trasferimento, gli immobili non necessitano di un frazionamento catastale.

LOTTO n.2: Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 nord n.72 adibita a locale commerciale, sita al piano secondo, identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 27**, cat. A/2, cl. 1, consistenza 3,5 vani, superficie catastale totale 43,00 mq, rendita € 271,14 Per ciò che concerne le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al punto 10). Per il successivo decreto di trasferimento, gli immobili non necessitano di un frazionamento catastale.

LOTTO n.3: Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 nord n.72 adibita a locale commerciale, sita al piano secondo, identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 28**, cat. A/2, cl. 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 64,00 mq, rendita € 309,87. Per ciò che concerne le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al punto 10). Per il successivo decreto di trasferimento, gli immobili non necessitano di un frazionamento catastale.

LOTTO n.4: Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 nord n.72 adibita a locale commerciale, sita al piano secondo, identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 29**, cat. A/2, cl. 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 48,00 mq, rendita € 232,41. Per ciò che concerne le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al punto 10). Per il successivo decreto di trasferimento, gli immobili non necessitano di un frazionamento catastale.

LOTTO n.5: Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 nord n.72 adibita a locale commerciale, sita al piano terzo, identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 59**, cat. F/3, rendita € 0,00. Per ciò che concerne le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al punto 10). Per il successivo decreto di trasferimento, gli immobili non necessitano di un frazionamento catastale.



LOTTO n.6: Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 nord n.72 adibita a locale commerciale, sita al piano terzo, identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 31**, cat. A/2, cl. 1, consistenza 4 vani, superficie catastale totale 80,00 mq, rendita € 309,87. Per ciò che concerne le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al punto 10). Per il successivo decreto di trasferimento, gli immobili non necessitano di un frazionamento catastale.

LOTTO n.7: Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 nord n.72 adibita a locale commerciale, sita al piano terzo, identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 32**, cat. A/2, cl. 1, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 48,00 mq, rendita € 232,41. Per ciò che concerne le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al punto 10). Per il successivo decreto di trasferimento, gli immobili non necessitano di un frazionamento catastale.

LOTTO n.8: Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 nord n.72 adibita a locale commerciale, sita al piano quarto, identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 58**, cat. F/3, rendita € 0,00. Per ciò che concerne le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al punto 10). Per il successivo decreto di trasferimento, gli immobili non necessitano di un frazionamento catastale.

LOTTO n.9: Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 nord n.72 adibita a locale commerciale, sita al piano terra, identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 35**, cat. C/2, cl. 5, superficie catastale totale 25,00 mq, rendita € 46,48. Per ciò che concerne le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al punto 10). Per il successivo decreto di trasferimento, gli immobili non necessitano di un frazionamento catastale.

LOTTO n.10: Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 nord n.72 adibita a locale commerciale, sita al piano terra, identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 55**, cat. C/6, cl. 7, superficie catastale totale 57,00 mq, rendita € 167,02. Per ciò che concerne le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al punto 10). Per il successivo decreto di trasferimento, gli immobili non necessitano di un frazionamento catastale.

LOTTO n.11: Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 nord n.72 adibita a locale commerciale, sita al piano terra, identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 36**, cat. C/2, cl. 2, superficie catastale totale 35,00 mq, rendita € 61,35. Per ciò che concerne le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al punto 10). Per

il successivo decreto di trasferimento, gli immobili non necessitano di un frazionamento catastale.

LOTTO n.12: Unità immobiliare sita nel Comune di Vasto (CH) in via Strada Statale 16 nord n.72 adibita a locale commerciale, sita al piano terra, identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 37**, cat. F/1, consistenza 38,00 mq, rendita € 0,00. Per ciò che concerne le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al punto 10). Per il successivo decreto di trasferimento, gli immobili non necessitano di un frazionamento catastale.

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.*

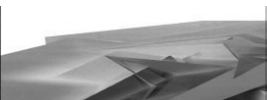
DESCRIZIONE DEI BENI ESECUTATI

Gli immobili, oggetto della presente perizia, consistono in dodici unità immobiliari di cui sei destinate a civile abitazione, due unità in corso di costruzione, due unità in magazzino, una unità in garage ed una unità come area urbana.

Dette unità immobiliari fanno parte di un condominio situato a Vasto (CH) posizionato lungo la strada statale 16 a 400 mt dalla stazione Ferroviaria Vasto-San Salvo, di fronte l'ex Palace Hotel e distante, circa 2,5 km dal centro di San Salvo marina e 4,0 km centro di Vasto marina.

LOTTO n.1: L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 26**, è adibita a civile abitazione ed è composta da: un Soggiorno/Cucina di mq 15,15; un Disimpegno di mq 2,36; una Camera da letto di mq 10,17; ed un Bagno di mq 4,41. L'unità immobiliare inoltre è servita da un balcone di circa mq 10,90.

Le tramezzature interne sono in laterizio, con finitura ad intonaco e idropittura. I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato, i rivestimenti di cucina e bagno per un'altezza di circa cm 200 sono in piastrelle di ceramica di vari colori. Le porte interne sono in legno ed i serramenti in alluminio non a taglio termico con vetrocamera singola; le chiusure esterne sono tapparelle



avvolgibili in pvc chiaro, con apertura manuale e cassonetti non coibentati. Il portone di ingresso è del tipo blindato e spioncino.

I balconi hanno i parapetti con ringhiere in ferro che si presentano in cattivo stato di manutenzione in quanto completamente corrose dalla ruggine.

L'impianto elettrico è sottotraccia, il quadro elettrico è a norma con un interruttore differenziale, "salvavita", non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

L'impianto idrico-sanitario è completo per cucina e servizi; non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

Il grado di finitura e lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è di sufficiente qualità mentre la finitura esterna risulta senza la pittura, quindi, presente solo l'intonaco cementizio con i sotto balconi e i frontalini dei balconi visibilmente ammalorati con distacchi del cemento e l'esposizione dei ferri di armatura completamente arrugginiti così come le ringhiere dei balconi anch'esse completamente arrugginite con mancanza di alcuni pezzi e quindi pericolanti.

LOTTO n.2: L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 27**, è adibita a civile abitazione ed è composta da: un Soggiorno/Cucina di mq 18,93; un Disimpegno di mq 1,98; una Camera da letto di mq 9,45; ed un Bagno di mq 4,22. L'unità immobiliare inoltre è servita da due balconi di circa mq 2,63 e mq 9,03.

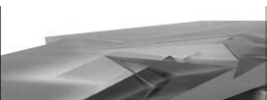
Le tramezzature interne sono in laterizio, con finitura ad intonaco e idropittura. I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato, i rivestimenti di cucina e bagno per un'altezza di circa cm 200 sono in piastrelle di ceramica di vari colori. Le porte interne sono in legno ed i serramenti in alluminio non a taglio termico con vetrocamera singola; le chiusure esterne sono tapparelle avvolgibili in pvc chiaro, con apertura manuale e cassonetti non coibentati. Il portone di ingresso è del tipo blindato e spioncino.

I balconi hanno i parapetti con ringhiere in ferro che si presentano in cattivo stato di manutenzione in quanto completamente corrose dalla ruggine.

L'impianto elettrico è sottotraccia, il quadro elettrico è a norma con un interruttore differenziale, "salvavita", non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

L'impianto idrico-sanitario è completo per cucina e servizi; non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.



Il grado di finitura e lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è di sufficiente qualità mentre la finitura esterna risulta senza la pittura, quindi, presente solo l'intonaco cementizio con i sotto balconi e i frontalini dei balconi visibilmente ammalorati con distacchi del cemento e l'esposizione dei ferri di armatura completamente arrugginiti così come le ringhiere dei balconi anch'esse completamente arrugginite con mancanza di alcuni pezzi e quindi pericolanti.

LOTTO n.3: L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 28**, è adibita a civile abitazione ed è composta da: un Ingresso/Dis. di mq 3,33; Soggiorno/Cucina di mq 19,55; due Camere da letto di mq 10,33 e mq 9,76; ed un Bagno di mq 3,73. L'unità immobiliare inoltre è servita da due balconi di circa mq 8,82 e mq 11,98.

Le tramezzature interne sono in laterizio, con finitura ad intonaco e idropittura. I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato, i rivestimenti di cucina e bagno per un'altezza di circa cm 200 sono in piastrelle di ceramica di vari colori. Le porte interne sono in legno ed i serramenti in alluminio non a taglio termico con vetrocamera singola; le chiusure esterne sono tapparelle avvolgibili in pvc chiaro, con apertura manuale e cassonetti non coibentati. Il portone di ingresso è del tipo blindato e spioncino.

I balconi hanno i parapetti con ringhiere in ferro che si presentano in cattivo stato di manutenzione in quanto completamente corrose dalla ruggine.

L'impianto elettrico è sottotraccia, il quadro elettrico è a norma con un interruttore differenziale, "salvavita", non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

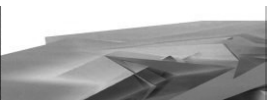
L'impianto idrico-sanitario è completo per cucina e servizi; non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

Il grado di finitura e lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è di sufficiente qualità mentre la finitura esterna risulta senza la pittura, quindi, presente solo l'intonaco cementizio con, i sotto balconi e i frontalini dei balconi visibilmente ammalorati con distacchi del cemento e l'esposizione dei ferri di armatura completamente arrugginiti così come le ringhiere dei balconi anch'esse completamente arrugginite con mancanza di alcuni pezzi e quindi pericolanti.

LOTTO n.4: L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 29**, è adibita a civile abitazione ed è composta da: un Soggiorno/Cucina di mq 17,63; un Disimpegno di mq 1,60; una Camera da letto di mq 11,11; ed un Bagno di mq 3,67. L'unità immobiliare inoltre è servita da un balcone di circa mq 26,98.

Le tramezzature interne sono in laterizio, con finitura ad intonaco e idropittura. I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato, i rivestimenti di cucina e bagno per un'altezza di circa cm 200 sono in piastrelle di ceramica di vari colori. Le porte interne sono in legno ed i serramenti in alluminio non a taglio termico con vetrocamera singola; le chiusure esterne sono tapparelle



avvolgibili in pvc chiaro, con apertura manuale e cassonetti non coibentati. Il portone di ingresso è del tipo blindato e spioncino.

I balconi hanno i parapetti con ringhiere in ferro che si presentano in cattivo stato di manutenzione in quanto completamente corrose dalla ruggine.

L'impianto elettrico è sottotraccia, il quadro elettrico è a norma con un interruttore differenziale, "salvavita", non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

L'impianto idrico-sanitario è completo per cucina e servizi; non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

Il grado di finitura e lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è di sufficiente qualità mentre la finitura esterna risulta senza la pittura, quindi, presente solo l'intonaco cementizio con i sotto balconi e i frontalini dei balconi visibilmente ammalorati con distacchi del cemento e l'esposizione dei ferri di armatura completamente arrugginiti così come le ringhiere dei balconi anch'esse completamente arrugginite con mancanza di alcuni pezzi e quindi pericolanti.

LOTTO n.5: L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 59 (ex 30)**, è adibita a civile abitazione ma attualmente risulta essere in corso di costruzione ed è composta da: un Soggiorno/Cucina di mq 24,22; un Disimpegno di mq 2,12; due Camere da letto di mq 8,60 e mq 14,99; un Bagno di mq 4,54 ed un Ripostiglio di mq 3,62. L'unità immobiliare inoltre è servita da due balconi di circa mq 13,13 e mq 9,01.

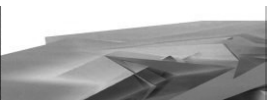
Le tramezzature interne sono in laterizio, con finitura ad intonaco privi di pavimenti e rivestimenti, porte mentre i serramenti sono in alluminio non a taglio termico con vetrocamera singola; le chiusure esterne sono tapparelle avvolgibili in pvc chiaro, con apertura manuale e cassonetti non coibentati. Il portone di ingresso è del tipo blindato e spioncino.

I balconi hanno i parapetti con ringhiere in ferro che si presentano in cattivo stato di manutenzione in quanto completamente corrose dalla ruggine.

L'impianto elettrico, ed idrico-sanitario è sottotraccia incompleto perché in fase di ristrutturazione mentre risulta privo di caldaia per il riscaldamento

Le finiture esterne risultano senza la pittura, quindi, presente solo l'intonaco cementizio con i sotto balconi e i frontalini dei balconi visibilmente ammalorati con distacchi del cemento e l'esposizione dei ferri di armatura completamente arrugginiti così come le ringhiere dei balconi anch'esse completamente arrugginite con mancanza di alcuni pezzi e quindi pericolanti.

LOTTO n.6: L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 31**, è adibita a civile abitazione ed è composta da: un Soggiorno/Cucina di mq 28,69; un Ripostiglio di mq 1,79; un Disimpegno di mq 1,85; due Camere da letto di mq 8,97



e mq 15,61; ed un Bagno di mq 5,79. L'unità immobiliare inoltre è servita da un balcone di circa mq 26,98.

Le tramezzature interne sono in laterizio, con finitura ad intonaco e idropittura. I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato, i rivestimenti di cucina e bagno per un'altezza di circa cm 200 sono in piastrelle di ceramica di vari colori. Le porte interne sono in legno ed i serramenti in alluminio non a taglio termico con vetrocamera singola; le chiusure esterne sono tapparelle avvolgibili in pvc chiaro, con apertura manuale e cassonetti non coibentati. Il portone di ingresso è del tipo blindato e spioncino.

I balconi hanno i parapetti con ringhiere in ferro che si presentano in cattivo stato di manutenzione in quanto completamente corrose dalla ruggine.

L'impianto elettrico è sottotraccia, il quadro elettrico è a norma con un interruttore differenziale, "salvavita", non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

L'impianto idrico-sanitario è completo per cucina e servizi; non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

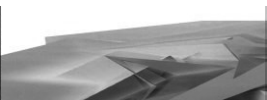
Il grado di finitura e lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è di sufficiente qualità mentre la finitura esterna risulta senza la pittura, quindi, presente solo l'intonaco cementizio con i sotto balconi e i frontalini dei balconi visibilmente ammalorati con distacchi del cemento e l'esposizione dei ferri di armatura completamente arrugginiti così come le ringhiere dei balconi anch'esse completamente arrugginite con mancanza di alcuni pezzi e quindi pericolanti.

LOTTO n.7: L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 32**, è adibita a civile abitazione ed è composta da: un Soggiorno/Cucina di mq 17,85; un Disimpegno di mq 1,49; una Camera da letto di mq 11,85; ed un Bagno di mq 3,90. L'unità immobiliare inoltre è servita da un balcone di circa mq 27,52.

Le tramezzature interne sono in laterizio, con finitura ad intonaco e idropittura. I pavimenti sono in piastrelle in gres porcellanato, i rivestimenti di cucina e bagno per un'altezza di circa cm 200 sono in piastrelle di ceramica di vari colori. Le porte interne sono in legno ed i serramenti in alluminio non a taglio termico con vetrocamera singola; le chiusure esterne sono tapparelle avvolgibili in pvc chiaro, con apertura manuale e cassonetti non coibentati. Il portone di ingresso è del tipo blindato e spioncino.

I balconi hanno i parapetti con ringhiere in ferro che si presentano in cattivo stato di manutenzione in quanto completamente corrose dalla ruggine.

L'impianto elettrico è sottotraccia, il quadro elettrico è a norma con un interruttore differenziale, "salvavita", non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.



L'impianto idrico-sanitario è completo per cucina e servizi; non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

L'impianto di riscaldamento è autonomo e non è stato possibile documentare la presenza di certificato di conformità ed esecuzione a regola d'arte.

Il grado di finitura e lo stato di manutenzione interna dell'unità immobiliare è di sufficiente qualità mentre la finitura esterna risulta senza la pittura, quindi, presente solo l'intonaco cementizio con i sotto balconi e i frontalini dei balconi visibilmente ammalorati con distacchi del cemento e l'esposizione dei ferri di armatura completamente arrugginiti così come le ringhiere dei balconi anch'esse completamente arrugginite con mancanza di alcuni pezzi e quindi pericolanti.

LOTTO n.8: L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 58 (ex 8)** allo stato attuale risulta completamente allo stato grezzo ed è composto da un locale unico di mq 70,68 senza nessuna rifinitura interna quali intonaco, massetti, pittura ed impianti di qualsiasi tipo sono presenti solamente gli infissi esterni.

I balconi e le finiture esterne risultano senza la pittura, quindi, presente solo l'intonaco cementizio con i sotto balconi e i frontalini dei balconi visibilmente ammalorati con distacchi del cemento e l'esposizione dei ferri di armatura completamente arrugginiti così come le ringhiere dei balconi anch'esse completamente arrugginite con mancanza di alcuni pezzi e quindi pericolanti.

24

LOTTO n.9: L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 35**, è adibito a magazzino / locale di deposito e si presenta come un unico locale di mq 23,00 intonacato con la pavimentazione in CLS con la sola presenza di un impianto di illuminazione con canaline esterne.

LOTTO n.10: L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 55**, è adibito ad autorimessa si presenta come un unico locale di mq 48,62 intonacato con la pavimentazione in CLS con la sola presenza di un impianto di illuminazione ed elettrico con canaline esterne.

LOTTO n.11: L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 36**, è adibito magazzino / locale di deposito si presenta come un unico locale di mq 30,90 intonacato con la pavimentazione in CLS con la sola presenza di un impianto di illuminazione ed elettrico con canaline esterne.

LOTTO n.12: L'unità immobiliare identificata al N.C.E.U. al **Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 37**, è un'area urbana esterna scoperta di mq 38,00 con la pavimentazione in CLS e recintato con recinzione e cancello pedonale metallici.

DETERMINAZIONE DEL VALORE di MERCATO:

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo, che consiste nell'acquisire e raffrontare una scala di prezzi unitari noti, relativi a beni con caratteristiche ed ubicazione analoghe agli immobili oggetto di valutazione.

Per la determinazione dei prezzi di stima, si è fatto riferimento a:

- A. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI)**, che nella propria banca dati ha il quadro delle valutazioni di tutto il territorio italiano. La banca dati dell'OMI è aggiornata con cadenza semestrale, e nelle schede in essa contenute sono riportati i valori minimi e massimi delle unità immobiliari con destinazione d'uso residenziale, commerciale riferite a zone omogenee (in mancanza, a zone limitrofe), con uno stato di manutenzione e conservazione normale.

VALORI DESTINAZIONE RESIDENZIALE

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

☐ Ti invitiamo a compilare il questionario di gradimento per aiutarci a migliorare la qualità del servizio che offriamo. Grazie per il tuo contributo. Qui il link

Provincia: CHIETI

Comune: VASTO

Fascia/zona: Periferia/MARINA SUD LATO COLLINA E MARINA CENTRALE LATO COLLINA

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 2

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	1050	1550	L	4	6	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	950	1350	L	3,5	5,2	N
Autorimesse	NORMALE	670	1000	L	3,7	5,5	N
Box	NORMALE	770	1150	L	3,9	5,8	N
Posti auto coperti	NORMALE	500	750	L	2,4	3,6	N
Posti auto scoperti	NORMALE	250	350	L	1,3	1,9	N
Ville e Villini	NORMALE	1150	1700	L	4,4	6,6	N

- B. Le quotazioni di mercato attuali**, come da dati forniti dalle agenzie immobiliari locali, e dai vari siti in merito specializzati, considerata l'offerta esistente sul mercato, si possono desumere:

- **Abitazioni civili:** tra un minimo di **€/mq 1.050,00** ed un massimo di **€/mq 1.550,00**;
- **Garage:** tra un minimo di **€/mq 770,00** ed un massimo di **€/mq 1.150,00**.

Pertanto, dalle notizie acquisite in loco circa i prezzi di mercato praticati per immobili simili, tenuto conto delle caratteristiche, dello stato di conservazione e manutenzione del bene oggetto di valutazione, visto l'andamento del mercato relativamente agli immobili di questa tipologia, il sottoscritto ritiene che l'equo valore possa determinarsi applicando il seguente prezzo di riferimento:

- **Abitazioni civili:** **€/mq 900,00**;
- **Garage:** **€/mq 450,00**;
- **Piano sottotetto:** **€/mq 300,00**
- **Unità in corso di costruzione:** **€/mq 450,00**.

E quindi il valore dei beni oggetto della perizia è il seguente:

LOTTO	FG	PART.	SUB	CAT.	CONS. (mq)	PIANO	€/mq	Valore
9	49	332	35	C/2	25,00	PT	€ 450,00	€ 11.250,00
11	49	332	36	C/2	33,00	PT	€ 450,00	€ 14.850,00
12	49	332	37	F/1	38,00	PT	a corpo	€ 10.000,00
10	49	332	55	C/6	49,00	PT	€ 450,00	€ 22.050,00
1	49	332	26	A/2	37,00	P2	€ 900,00	€ 33.300,00
2	49	332	27	A/2	40,00	P2	€ 900,00	€ 36.000,00
3	49	332	28	A/2	58,00	P2	€ 900,00	€ 52.200,00
4	49	332	29	A/2	40,00	P2	€ 900,00	€ 36.000,00
5	49	332	59 (ex 30)	F/3	69,00	P3	€ 450,00	€ 31.050,00
6	49	332	31	A/2	74,00	P3	€ 900,00	€ 66.600,00
7	49	332	32	A/2	40,00	P3	€ 900,00	€ 36.000,00
8	49	332	58 (ex 8)	F/3	160,00	P4	€ 300,00	€ 48.000,00
							TOTALE	€ 397.300,00

DEPREZZAMENTO degli IMMOBILI

In relazione a quanto riscontrato verrà calcolato un deprezzamento necessario per presentare le pratiche necessarie per il rilascio dell'agibilità dei seguenti immobili:

LOTTO n.1 - Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 26	
Pratica SCIA di Agibilità	872,50 €
TOTALE SPESA	872,50 €

LOTTO n.2 - Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 27	
Pratica SCIA di Agibilità	872,50 €
TOTALE SPESA	872,50 €
LOTTO n.3 - Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 28	
Pratica SCIA di Agibilità	872,50 €
TOTALE SPESA	872,50 €
LOTTO n.4 - Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 29	
Pratica SCIA di Agibilità	872,50 €
TOTALE SPESA	872,50 €
LOTTO n.6 - Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 31	
Pratica SCIA di Agibilità	872,50 €
TOTALE SPESA	872,50 €
LOTTO n.7 - Foglio di Mappa n.49, particella n. 332, sub. 32	
Pratica SCIA di Agibilità	872,50 €
TOTALE SPESA	872,50 €

I deprezzamenti sopra indicati vanno sottratti al valore di stima dei singoli lotti, individuando così il più probabile valore di mercato:

LOTTO	FG	PART.	SUB	CAT.	CONS. (mq)	PIANO	Valore	Deprezzamento	Valore di mercato
9	49	332	35	C/2	25,00	PT	€ 11.250,00	€ -	€ 11.250,00
11	49	332	36	C/2	33,00	PT	€ 14.850,00	€ -	€ 14.850,00
12	49	332	37	F/1	38,00	PT	€ 10.000,00	€ -	€ 10.000,00
10	49	332	55	C/6	49,00	PT	€ 22.050,00	€ -	€ 22.050,00
1	49	332	26	A/2	37,00	P2	€ 33.300,00	€ 872,50	€ 32.427,50
2	49	332	27	A/2	40,00	P2	€ 36.000,00	€ 872,50	€ 35.127,50
3	49	332	28	A/2	58,00	P2	€ 52.200,00	€ 872,50	€ 51.327,50
4	49	332	29	A/2	40,00	P2	€ 36.000,00	€ 872,50	€ 35.127,50
5	49	332	59 (ex 30)	F/3	69,00	P2	€ 31.050,00	€ -	€ 31.050,00
6	49	332	31	A/2	74,00	P3	€ 66.600,00	€ 872,50	€ 65.727,50
7	49	332	32	A/2	40,00	P3	€ 36.000,00	€ 872,50	€ 35.127,50
8	49	332	58 (ex 8)	F/3	160,00	P4	€ 48.000,00	€ -	€ 48.000,00
TOTALE									€ 392.065,00

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

Sono state eseguite foto esterne ed interne dei beni eseguiti (vedi Allegato n.1).

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

Dagli atti in possesso della scrivente CTU, in data 14/11/2023 risulta intervenuto il creditore [REDACTED] per l'importo di [REDACTED] e non risultano esserci creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c., inoltre, alla data del 10/02/2025 non ci sono ulteriori iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili eseguiti, come si evince dalle ispezioni ipotecarie telematiche effettuate (vedi Allegato n.5).

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.*

Le schede sintetiche dei beni sono riportate di seguito (vedi Allegato n. 8)

18. *Alleggi 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.).*

Si veda elenco degli allegati in calce alla presente relazione (vedi Allegato n.01).

28

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 15/02/2025, la scrivente C.T.U. ai sensi dell'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. C.p.c., conclude le operazioni di stima, invia per mezzo di posta elettronica certificata, copia della relazione suddetta, con allegati, al debitore, al creditore e al custode agli indirizzi di seguito indicati (vedi Allegato n.10):

- [REDACTED] rappresentante e legale della [REDACTED]
[REDACTED] (Parte debitrice) [REDACTED]
- [REDACTED] rappresentante e legale della [REDACTED]
[REDACTED] (Parte creditrice) [REDACTED]
- [REDACTED] in qualità di custode degli immobili pignorati E.I. 64/2020
[REDACTED]

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

In data 15/02/2025, lo scrivente C.T.U. ha depositato con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili (vedi Allegato n.09).

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 esplicito l'incarico ricevuto richiedendo varie proroghe dei termini fissati da G.E.

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

Dalle indagini effettuate e non vi risultano attestati depositati pertanto si è provveduto alla redazione e deposito telematico presso l'ENEA degli Attestati di Prestazione Energetica inerenti gli immobili pignorati (vedi Allegato n.07).

Tanto si doveva a compimento del mandato, ringrazia la S.V. per la fiducia accordatami e rassegna la presente relazione, rimanendo a completa disposizione per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento in merito.

San Salvo, lì 15/02/2025

IL C.T.U.

(Geom. Alberto D'Onofrio)



Si allega alla presente:

- Allegato 01 – Documentazione fotografica;
- Allegato 02 – Documentazione catastale;
- Allegato 03 – PEC sollecito attestazione smarrimento pratica;
- Allegato 04 – Pratiche edilizie;
- Allegato 05 – Visure ipotecarie;
- Allegato 06 – Verifica contratti di locazione;
- Allegato 07 – Attestati di Prestazioni Energetiche APE;
- Allegato 08 – Scheda sintetica beni;
- Allegato 09 – Relazione con mascheramento dati sensibili;
- Allegato 10 – Ricevute invio perizia alle parti;
- Allegato 11 – Convocazione parti e verbali di sopralluogo;
- Allegato 12 – Bozza avviso di vendita.