

Studio di Architettura e Design

Arch. FERNANDO COLONNA

Via Giacomo Matteotti n. 4 - 66041 Ateessa (Ch)
Tel./Fax 0872 865429 E.mail: fernando.colonna@tin.it

Cod. Fiscale CLN FNN 56P28 A485R
P. IVA 01336410699



TRIBUNALE DI LANCIANO

Giudice Esecuzione : dott.ssa Chiara D'ALFONSO

CONSULENZA TECNICA d'UFFICIO

Procedura Esecutiva n. 44/2023 R.G.E.



Parti Interessate

ORGANA SPV S.R.L.

contro



Il C.T.U.

Data: 12 Gennaio 2024

arch. Fernando COLONNA



L'Ill.mo Signor Giudice del Tribunale di Lanciano Dott.ssa Chiara D'Alfonso, in merito alla procedura esecutiva in oggetto, ha nominato il sottoscritto Consulente Tecnico D'Ufficio con l'incarico di provvedere:

- 1. all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;*
- 2. ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;*
- 3. ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;*
- 4. ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47*

ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

5. ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;
6. ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;
7. ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;
8. a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
9. a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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;

10. a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

11. ad accertare lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale il compendio è occupato, con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento; laddove gli immobili siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, ove possibile lo allegghi e comunque verifichi sempre la data di registrazione e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio, la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore, nonché dell'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico. Verifichi in particolare 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. Specifici l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, nonché circa la sussistenza di 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;

12. ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

13. *ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;*
14. *a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;*
15. *ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*
16. *ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co. c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).*

Ad evasione dell'incarico affidato il sottoscritto Arch. Colonna Fernando iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Chieti al n° 255, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici di codesto Onorevole Tribunale al n. 13, con studio tecnico in Atesa (CH) alla Via Giacomo Matteotti n°4, dopo lo studio degli atti di causa, eseguiti i sopralluoghi del caso, gli accertamenti effettuati presso i pubblici uffici, l'assunzione di notizie in merito al mercato edilizio, compiute le verifiche necessarie, relaziona quanto segue:



CHECK LIST CONTROLLI PRELIMINARI
documenti depositati

DESCRIZIONE	DEPOSITATO DAL CREDIT.	ACQUISITO DAL CTU	A RITROSO DI 20 ANNI	DATI CATASTALI BENI PIGNORATI	NOTE
Certificati Conservatoria RR.II					
Relazione notarile sostitutive	SI		SI	SI	
Certificati catastali attuali	NO	SI		SI	
Certificati catastali storici	NO	SI		SI	
Stato civile esecutato N°1	NO	NO			
Estratto di Matrimonio	NO	NO			
Notifica pignoramento ai comproprietari	NO	CI SONO COMPROPRIETARI			

RISPOSTA AL 1° QUESITO

Provveda: all'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali e più precisamente all'esatta individuazione dei beni oggetto del pignoramento ed alla formazione, ove opportuno, di uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini e provvedendo, previa autorizzazione del giudice, se necessario, alla realizzazione del frazionamento con allegazione alla relazione estimativa dei tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione R.P. 8806 R.G. 11091 Presentazione n.24 del 20/06/2023 a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] (vedi Allegato 1) e dalle risultanze catastali, risulta che i beni pignorati oggetto della presente procedura esecutiva sono di seguito riportati:

NOTA: 1 I beni individuati, nell'atto di pignoramento immobiliare, sono descritti come segue:

Immobile n°1) APPARTAMENTO, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Atesa (CH)

al foglio 67, particella 1060 subalterno 5, CORSO VITTORIO EMANUELE N°89, Piano 3; Cat. A/4, classe 1, Consistenza vani 4,5 – Superficie Catastale Totale 108, Totale escluse are scoperte 108 mq, rendita catastale Euro 153,39. (vedi Allegato 2-3-4).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n°2) **APPARTAMENTO**, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Atesa (CH) al foglio 67, particella 1035, subalterno 4, CORSO VITTORIO EMANUELE N°89, Piano 3 ; Cat. A/4, classe 3, Consistenza vani 1 – Superficie Catastale Totale 40, Totale escluse are scoperte 40 mq, rendita catastale Euro 40. (vedi Allegato 2-5-6).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dall'atto di pignoramento gli appartamenti sopra riferiti sono stati identificati in conformità a quanto riportato nel catasto fabbricati del Comune di Atesa, come due immobili separati e distinti; in effetti dal sopralluogo si è potuto constatare che i due immobili sono stati fusi a formare un unico appartamento, sia dal punto di vista strutturale che funzionale (vedi Allegato n°7).

Si precisa che si procede, nella seguente relazione peritale, a stimare e descrivere l'immobile nella sua interezza, con la formazione di un unico lotto (Immobile n°1 + Immobile n°2), stante la fusione dei due immobili concretizzatasi da tantissimo tempo (vedi Allegato n°7) .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Comune di Atesa foglio 67, particella 1060 subalterno 5 (Immobile n°1)

Comune di Atesa foglio 67, particella 1035 subalterno 4 (Immobile n°2)

Identificazione catastale

UNITA' NEGOZIALE 1 1/1 per il diritto di piena proprietà del Sig.:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n°1) **APPARTAMENTO**, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Atesa (CH) al foglio 67, particella 1060, subalterno 5, CORSO VITTORIO EMANUELE N°89, Piano 3 ; Cat. A/4, classe 1, Consistenza vani 4,5 – Superficie Catastale Totale 108, Totale escluse are scoperte 108 mq, rendita catastale

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Euro 153,39. (vedi Allegato 2-3-4).

Immobile n°2) **APPARTAMENTO**, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Atesa (CH) al foglio 67, particella 1035, subalterno 4, CORSO VITTORIO EMANUELE N°89, Piano 3 ; Cat. A/4, classe 3, Consistenza vani 1 – Superficie Catastale Totale 40, Totale escluse aree scoperte 40 mq, rendita catastale Euro 40. (vedi Allegato 2-5-6).



NOTA: 1 Si precisa che si procede, nella seguente relazione peritale, a stimare e descrivere l'immobile nella sua interezza con la formazione di un unico lotto (Immobile n°1 + Immobile n°2) stante la fusione dei due immobili concretizzatasi da tantissimo tempo. (vedi Allegato n°7).

- Identificazione confini:

APPARTAMENTO (Immobile n°1 + Immobile n°2) sito al piano terzo di un edificio residenziale a più appartamenti confina con: [REDACTED]

[REDACTED] Via Vico Storto, Corso Vittorio Emanuele e salvo altri.

RISPOSTA AL 2° QUESITO

Provveda: ad una sommaria descrizione del bene, avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I.V.A., ovvero nel caso di immobili abitativi, dica il CTU se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino;

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI PIGNORATI

(Individuazione catastale – Descrizione dello stato dei luoghi - Sistemi di accesso)

DESCRIZIONE DEL FABBRICATO RESIDENZIALE DOVE SONO COLLOCATI GLI IMMOBILI PIGNORATI

L'immobile (appartamento ottenuto come fusione dell' Immobile n°1 + Immobile n°2) interessato alla presente procedura di esecuzione immobiliare, è situato nel Centro Storico del Comune di Atesa (CH) nel quartiere San Michele in una delle zone più antiche della



città, risalente all'epoca medievale, ed è adiacente al CORSO VITTORIO EMANUELE N°89 che rappresenta l'infrastruttura principale che attraversa buona parte del centro storico.

L'appartamento è posto al piano terzo ed ultimo di un fabbricato residenziale composto da più unità immobiliari.

Il fabbricato residenziale in cui si trova l'immobile pignorato è ubicato in un edificio storico di cui l'impianto originario è risalente all'epoca medievale, rimaneggiato più volte nel corso dei secoli, la cui condizione architettonica attuale può essere datata intorno al 1.800. Nel corso degli anni l'edificio è stato, sfortunatamente, modificato notevolmente negli spazi interni, in maniera tale da perdere interamente quasi tutte le caratteristiche architettoniche stilistiche dell'epoca di costruzione, mentre per fortuna sono ancora presenti elementi di pregio all'esterno dell'edificio, come ad esempio il basamento, i fianchi, i marcapiani, gli stipiti intorno alle finestre ed il bellissimo cornicione.

L'immobile in argomento possiede tre accessi, di cui uno solo, quello su Corso Vittorio Emanuele, consente la sosta degli autoveicoli per il carico e scarico, secondo gli orari stabiliti dal Comune di Atesa, mentre gli altri due accessi sono raggiungibili solo pedonalmente, tramite vicoli e gradinate del centro storico, con il vantaggio che immettono direttamente sul piano abitativo.

LOTTO UNICO

Comune di Atesa foglio 67, particella 1060 subalterno 5 (Immobile n°1)

Comune di Atesa foglio 67, particella 1035 subalterno 4 (Immobile n°2)

APPARTAMENTO (fusione dell'immobile "Immobile n°1 + Immobile n°2")

L'appartamento è posto al piano terzo ed ultimo di un fabbricato residenziale composto da più unità immobiliari. L'accesso principale all'immobile si trova su Corso Vittorio Emanuele che tramite un portale in legno a due ante con sopraluce vetrato a semicerchio arricchito da un raffinato lavoro in ferro battuto, immette in un atrio lungo e stretto dal quale una scalinata conduce ai portoncini dei vari appartamenti. Sul pianerottolo del terzo ed ultimo piano affaccia il portoncino di ingresso dell'appartamento in argomento. Superato il portoncino d'ingresso troviamo un vano adibito a soggiorno-pranzo, che rappresenta lo spazio principale su cui è basata la ripartizione interna dell'abitazione, ben illuminato da una porta finestra che affaccia su un terrazzino su Corso Vittorio Emanuele e sulla vallata,



che spazia fino ai monti della Maiella e del Gran Sasso. Per accedere agli altri vani che compongono l'abitazione bisogna necessariamente attraversare il soggiorno, in quanto da questo, mediante un primo disimpegno si snodano la lavanderia-wc, la cucina-tinello, la stanza di sgombero - guardaroba e la camera da letto patronale, alla quale si può accedere anche direttamente dal soggiorno; eccetto il locale di sgombero privo di illuminazione naturale, tutte le altre stanze sono dotate di illuminazione naturale rappresentate da finestre e porta finestre con balconcino. La cucina inoltre è dotata di un ingresso indipendente dal vicolo "Vico Storto". Tutti gli ambienti descritti, fino adesso, hanno il soffitto costituito da una volta a botte con sesto leggermente ribassato, con altezza variabile da mt. 3,70 a mt. 3,45. Sempre dal soggiorno-pranzo, mediante un secondo disimpegno, si snodano due piccole camere da letto, un bagno ed un altro ingresso dal vicolo "Vico Storto"; il soffitto è piano, con altezza di circa mt. 2,95 e le stanze sono dotate di illuminazione naturale rappresentata da finestre e porta finestre con balconcino. L'appartamento è dotato di un locale accessorio costituito da una soffitta non abitabile con una superficie lorda di circa mq. 65,41, composta da due stanze da cui vi si accede da una scalinata posta nel soggiorno-pranzo; il solaio è inclinato e costituito da travi in ferro e laterizio non intonacate, a differenza delle pareti verticali che sono intonacate e verniciate di colore bianco, l'altezza è di circa mt.0,60 nella parte più bassa e di circa mt. 2,50 nella parte più alta, gli ambienti sono illuminati da finestrelle che forniscono una buona illuminazione naturale.

L' impianto planimetrico dell'intero appartamento è di forma quadrangolare con una superficie lorda totale (fusione dell'immobile "Immobile n°1 + Immobile n°2") di circa mq. (99,68 Immobile n°1 + 50,08 Immobile n°2) = mq. 149,76 . L'appartamento è dotato di due balconcini per una superficie totale di circa mq. (1,06 + 6,03) = mq. 7,09. La struttura dell'edificio è in muratura portante con la copertura a tetto a più falde. Le pareti interne ed il soffitto sono intonacate con malta cementizia e verniciate di colore bianco, eccetto le camere da letto, nelle quali le pareti sono state rifinite con della carta da parati. Gli infissi interni sono in legno, mentre quelli esterni sono, alcuni in legno verniciati di colore bianco ed altri in alluminio; le persiane presenti sono in legno verniciate di colore verde e si precisa che sono infissi "vecchi" con oltre 60 anni, per cui con bassa capacità di isolamento termico. La pavimentazione interna è mista, in parte realizzata con mattonelle di ceramica ed in parte in mattonelle di cemento di graniglia di marmo. L' impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è perfettamente funzionante, l'impianto idrico, anch'esso



sottotraccia, serve i servizi igienici e la cucina, mentre l'impianto di riscaldamento, sottotraccia, è costituito da radiatori in ghisa.

I lavori di manutenzione eseguiti sull'appartamento, in epoche diverse, hanno evidenziato la chiara mancanza di una continuità di carattere stilistico (pavimentazioni realizzati con materiali diversi, infissi sia in legno che in alluminio, rivestimenti parentali interni eseguiti sia con tinteggiatura e con carte da parati, ecc.). Lo stato di conservazione e manutenzione dell'appartamento, tutto sommato, risulta in buone condizioni, per cui lo stesso è perfettamente utilizzabile (vedi allegato "documentazione fotografica").

Si precisa che il sopralluogo effettuato dal sottoscritto ha interessato esclusivamente l'appartamento oggetto di pignoramento.

CESSIONE FABBRICATI ABITATIVI IN RELAZIONE ALL' IVA

(ART. 10 D.P.R. 633/1972)

premessa

Per quanto riguarda la **cessione di fabbricati abitativi**, essa è in generale **esente Iva** ai sensi dell'articolo 10, comma 1, n. 8-bis, D.P.R. 633/1972, con le seguenti **eccezioni**:

- 1 cessione da parte di imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, **interventi** di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), d (ristrutturazione edilizia) e lett. f (ristrutturazione urbanistica), D.P.R. 380/2001, entro 5 anni dall'ultimazione del lavoro. In questo caso l'operazione è sempre obbligatoriamente **imponibile Iva**;
- 2 cessione da parte di imprese che li hanno costruiti o hanno eseguito, anche tramite imprese appaltatrici, **interventi** di cui all'articolo 3, comma 1, lett. c (restauro e risanamento conservativo), d (ristrutturazione edilizia) e lett. f (ristrutturazione urbanistica), D.P.R. 380/2001, dopo 5 anni dall'ultimazione del lavoro. In questo caso l'operazione è **imponibile Iva su opzione** del cedente da manifestarsi nell'atto di compravendita;

conclusione

Premesso che si tratta di cessione di un appartamento con soffitta di pertinenza, da parte di un soggetto privato, trattandosi di un immobile realizzato intorno al 1.800, l'operazione **non è soggetta ad Iva**, stando a quanto disposto dal D.P.R. 633 /1972;



RISPOSTA AL 3° QUESITO

Provveda : ad indicare per le costruzioni iniziate anteriormente il 2 settembre 1967 la data di inizio delle costruzioni, anche in base ad elementi presuntivi, ove non sia reperibile la dichiarazione sostitutiva dell'atto notorio di cui all'art. 40 della L. 47/1985;

LOTTO UNICO

Comune di Atesa foglio 67, particella 1060 subalterno 5 (Immobile n°1)

Comune di Atesa foglio 67, particella 1035 subalterno 4 (Immobile n°2)

L'immobile della presente procedura, è stato realizzato anteriormente al 2 settembre 1967, esattamente intorno all'anno 1.800.

RISPOSTA AL 4° QUESITO

Provveda : ad accertare, per le costruzioni iniziate successivamente alla data di cui al punto 3, gli estremi della licenza o della concessione edilizia; evidenzi in ogni caso l'eventuale assenza di licenza o le realizzazioni effettuate in difformità della stessa ed in tali casi specifici l'epoca di realizzazione dell'opera e /o della sua ultimazione. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

LOTTO UNICO

Comune di Atesa foglio 67, particella 1060 subalterno 5 (Immobile n°1)

Comune di Atesa foglio 67, particella 1035 subalterno 4 (Immobile n°2)

Al fine di verificare la regolarità edilizia ed urbanistica dell'immobile oggetto della presente procedura, il sottoscritto si è recato presso il Comune Atesa (CH) - Ufficio Tecnico ed in seguito alla richiesta della documentazione riguardante i titoli abilitativi dell'immobile in esame, l'ufficio preposto non ha fornito nessun titolo abilitativo, essendo un fabbricato realizzato intorno all'anno 1800.

"La conformità urbanistica di un immobile prevede che ci sia la perfetta corrispondenza tra gli elaborati di progetto dei titoli abilitativi, lo stato dei luoghi, le schede planimetriche catastali e la documentazione catastale".

La procedura per il conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria prevede: redazione della pratica edilizia, richiesta di variante in sanatoria con ripristino dello stato dei luoghi dove si rende necessario, per la non conformità con i parametri urbanistici, il pagamento di una sanzione nel rispetto della normativa vigente ed aggiornamento della documentazione catastale.

Nel caso specifico trattandosi di immobili inseriti in un edificio storico di cui l'impianto originario è risalente all'epoca medievale, rimaneggiato più volte nel corso dei secoli, la cui condizione architettonica attuale può essere datata intorno al 1.800 e considerando che il comune non possiede titoli abilitativi riguardanti l'immobile in argomento, si è proceduto a confrontare gli elaborati grafici delle schede catastali (allegato n° 4 e n° 6) con lo stato attuale dell'immobile (allegato n° 7) e si sono riscontrate delle difformità rispetto alla documentazione catastale.

Nello specifico sono state evidenziate le seguenti difformità:

- La principale è la mancata redazione della pratica edilizia e catastale per la fusione di due unità immobiliari in unica unità immobiliare, di fatto sono stati fusi (uniti) l'appartamento identificato al catasto Comune di Atesa "foglio 67, particella 1060 subalterno 5 (Immobile n°1)" con l'appartamento identificato al catasto del medesimo Comune al "foglio 67, particella 1035 subalterno 4 (Immobile n°2)". Si precisa che i due appartamenti (Immobile n°1 + Immobile n°2) sono in aderenza e per realizzare la loro fusione, sia dal punto di vista funzionale che strutturale, è bastato soltanto aprire una porta di collegamento tra Immobile n°1 e Immobile n°2.
- All'esterno dell'edificio sul fronte del fabbricato innanzi Corso Vittorio Emanuele si trova un balconcino posto a collegamento delle altre porte finestre, ma difforme rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici catastali.

Questi lavori, presumibilmente, risalgono alla tecnica di lavorazione edile usata oltre ottanta anni fa.

- All'interno dell'abitazione si è potuto constatare, in sede di sopralluogo, che rispetto alle schede catastali, sono state effettuate delle modifiche sulla disposizione di alcune tramezzature.

In seguito alle difformità urbanistiche sopra evidenziate **si rende necessario ottenere il Permesso di Costruire in sanatoria o S.C.I.A in sanatoria**, oltre a procedere di seguito alla rettifica della documentazione catastale dell'immobile.

Si precisa che "nell'allegato n° 7" è stata riportata, tramite rilievo effettuato in sede di sopralluogo, la planimetria quotata dell'intero appartamento (fusione dell'immobile "Immobile n°1 + Immobile n°2"), come si presenta allo stato attuale. Dal confronto con gli elaborati grafici catastali (allegato n° 4 e n° 6) con la planimetria quotata (allegato n° 7) dello stato attuale dell'immobile, si può riscontrare chiaramente le difformità rispetto alla documentazione catastale.

L'eventuale acquirente, ad ogni modo, avrà cura di verificare le eventuali condizioni urbanistiche degli immobili, nessuna esclusa, e procedere se si rende necessario, a proprie cure e spese, alla loro regolarizzazione mediante il procedimento di sanatoria edilizia presso il Comune di Atesa ai sensi della legge 28/02/1985 n° 47 ovvero del D.P.R. 06/06/2001 N°380 e successive modifiche ed integrazioni. Inoltre l'aggiudicatario, è tenuto a corrispondere tutti gli ulteriori costi necessari per l'ottenimento di nulla osta e/o autorizzazioni da parte di altri enti che potrebbero essere richiesti in sede di definizione della pratica per l'ottenimento della sanatoria, senza nulla a pretendere nei confronti del sottoscritto. In via orientativa e salvo approssimazione di calcolo, al solo scopo di rendere edotto l'eventuale acquirente, si procede al calcolo di "massima" del costo presumibile per la regolarizzazione degli immobili, dal punto di vista urbanistico, per cui l'acquirente sarà



tenuto a versare tutte le spese necessarie e le eventuali maggiori spese richieste, senza
nulla a pretendere nei confronti del sottoscritto:

• Redazione degli elaborati necessari per la definizione delle pratiche edilizie	€	3.000,00
• Sanzione per abusivismo edilizio	€	1.000,00
• Redazione degli elaborati necessari della pratica catastale	€	1.200,00
• Oneri di legge (I.V.A. + Cassa previdenza)	€	1.129,00
Costo presunto per l'aggiornamento urbanistico		€ 6.329,00

RISPOSTA AL 5° QUESITO

Provveda : ad allegare per i terreni il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Sindaco competente ai sensi dell'art. 18 della Legge 47/1985;

L'atto di pignoramento non tratta terreni.

RISPOSTA AL 6° QUESITO

Provveda : ad identificare catastalmente l'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento ed eseguendo le variazioni che fossero necessarie per l'aggiornamento del catasto, ivi compresa la denuncia al N.C.E.U. in relazione alla legge n. 1249/39, oltre ad acquisire la relativa scheda ovvero predisponendola ove mancante; provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione e, in caso di oggettiva impossibilità, ne indichi le ragioni ostative;

LOTTO UNICO

Comune di Atesa foglio 67, particella 1060 subalterno 5 (Immobile n°1)

Comune di Atesa foglio 67, particella 1035 subalterno 4 (Immobile n°2)

Identificazione catastale

UNITA' NEGOZIALE 1 per il diritto di piena proprietà del Signore:

Immobile n°1)

APPARTAMENTO, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Atesa (CH)
al foglio 67, particella 1060, subalterno 5, CORSO VITTORIO EMANUELE

N°89, Piano 3, Cat. A/4, classe 1, Consistenza vani 4,5 – Superficie Catastale Totale 108, Totale escluse aree scoperte 108 mq, rendita catastale Euro 153,39(vedi Allegato 2-3-4).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Immobile n°2)

APPARTAMENTO, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Atesa (CH) al foglio 67, particella 1035, subalterno 4, CORSO VITTORIO EMANUELE N°89, Piano 3, Cat. A/4, classe 3, Consistenza vani 1 – Superficie Catastale Totale 40, Totale escluse aree scoperte 40 mq, rendita catastale Euro 40,00. (vedi Allegato 2-5-6).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Dal confronto degli elaborati grafici, facenti parte della documentazione catastale, con lo stato di fatto dell'appartamento, sono emerse alcune difformità (Vedi risposta quesito n.4).

Si precisa che si procede, nella seguente relazione peritale, a stimare e descrivere l'immobile nella sua interezza con la formazione di un unico lotto (Immobile n°1 + Immobile n°2), stante la fusione dei due immobili concretizzatasi da tantissimo tempo. (vedi Allegato n°7) .

ASTE
GIUDIZIARIE.it

RISPOSTA AL 7° QUESITO

Provveda : ad appurare, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento parte esecutata era intestataria degli immobili stessi in forza ad un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali comproprietari indivisi. In tal caso l'esperto deve precisare se la quota in titolarità dell'esecutato sia suscettibile di separazione in natura (attraverso cioè la materiale separazione di una porzione di valore esattamente pari alla quota). L'esperto deve infine chiarire già in tale sede se l'immobile risulti comodamente divisibile in porzioni di valore simile per ciascun comproprietario, predisponendo se del caso una bozza di progetto di divisione;

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO UNICO

Comune di Atesa foglio 67, particella 1060 subalterno 5 (Immobile n°1)

Comune di Atesa foglio 67, particella 1035 subalterno 4 (Immobile n°2)

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio e dalla relazione Notarile allegata (vedi Allegato n° 8 e 8 bis), si può accertare che all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria in piena proprietà degli immobili in forza di atti regolarmente trascritti ed è nella sua piena disponibilità.



RISPOSTA AL 8° QUESTITO

Provveda : a verificare l'esatta provenienza dei beni immobili mediante la ricostruzione analitica delle vicende relative alle trascrizioni ed alle iscrizioni ipotecarie nel ventennio antecedente al pignoramento, la sussistenza di oneri, pesi, servitù attive e/o passive, diritti di usufrutto, uso ed abitazione e quindi ad indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;

Dalla certificazione notarile sostitutiva della certificazione storico – ipotecaria – catastale ventennale, redatta in data **18/07/2023** e successiva integrazione del **23/11/2023** dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia, attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, risulta la continuità delle trascrizioni.

Per maggiore delucidazioni sulle vicende giuridiche dell'immobile per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento e le precisazioni sulla continuità delle trascrizioni si rimanda alla consultazione del documento redatto dal Notaio Niccolò Tiecco allegato nella sua interezza alla presente relazione (vedi Allegato n° 8 e 8 bis).

Dalla suddetta certificazione notarile risulta che le formalità pregiudizievoli alla data del **23/11/2023** sono le seguenti:

TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI ;

- **Ipoteca volontaria n. 1587 del 03/09/2012 favore:** BANCA DELL'ADRIATICO S.P.A. con sede in Pesaro, (domicilio ipotecario eletto: Pesaro Via Gagarin, 216) **contro:** [REDACTED] per Euro 240.000,00 di cui Euro 120.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario; durata



15 anni, come da atto notarile pubblico a rogito Lo Iacono Guido, Notaio in Atessa (CH), in data 29/08/2012 rep.6022/3451.

• **Pignoramento Immobiliare n. 8806 del 20/06/2023 favore:** ORGANA SPV S.R.L. con sede in Conegliano (TV), **e contro:** [REDACTED]

[REDACTED] Pubblico Ufficiale: Tribunale di Lanciano Sez. Dist. Di Atessa, in data 10/06/2023 rep.143.

(Le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli sono state riportate fedelmente così come iscritte e trascritte)

RISPOSTA AL 9° QUESITO

Provveda : a determinare il valore degli immobili pignorati. Ai sensi del novellato art.569 c.p.c. nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il 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;

Il metodo estimativo è unico ed è basato esclusivamente sulla comparazione con i prezzi correnti nella zona, risultante da fonti attendibili come l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°10), senza tralasciare però le dovute considerazioni per quelle che sono le peculiarità dell'immobile stesso. Il prezzo di mercato, sarà adeguato all'immobile oggetto di stima mediante l'applicazione di coefficienti di differenziazione che generano un coefficiente globale unico, che permette di correggere il valore di mercato in funzione delle specifiche caratteristiche dell'immobile oggetto di stima.

LOTTO UNICO

Comune di Atessa foglio 67, particella 1060 subalterno 5 (Immobile n°1)

Comune di Atessa foglio 67, particella 1035 subalterno 4 (Immobile n°2)

Dalla consultazione dei valori indicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio (vedi Allegato n°10) e dai valori di mercato riferiti a fabbricati

similari a quello oggetto di stima e dal calcolo del coefficiente globale unico, risulta quanto di seguito riportato:

Appartamento (fusione dell'immobile "Immobile n°1 + Immobile n°2")

- sito al Comune di Atesa foglio 67, particella 1060 subalterno 5 (Immobile n°1)
- sito al Comune di Atesa foglio 67, particella 1035 subalterno 4 (Immobile n°2)

Si procede, nella seguente relazione peritale, a stimare l'immobile nella sua interezza con la formazione di un unico lotto (Immobile n°1 + Immobile n°2) (vedi Allegato n°7), stante la fusione dei due immobili concretizzatasi da tantissimo tempo, come segue:

Valutazione dell'osservatorio immobiliare: uso residenziale	immobili con destinazione residenziale 750,00/1.100,00 € /mq lorda
<i>Valore unitario di riferimento calcolato</i>	<i>925,00 €/mq lorda</i>

Calcolo del coefficiente globale unico

Coefficiente di ubicazione : zona edificata centro cittadino	= 1,20
Coefficiente di tipologia : abitazione di tipo civile	= 1,00
Coefficiente di vetustà : (valore storico in rapporto allo stato di manutenzione)	= 0,90
Coefficiente dello stato dell'immobile : normale	= 0,95
Coefficiente di luminosità : normale	= 1,00
Coefficiente di piano : piano terzo e ultimo	= 1,15
Coefficienti ulteriori : incidenze aree e beni di pertinenza	= 0,95
Coefficienti di veduta : veduta panoramica	= 1,10
Coefficienti di funzionalità e di utilizzo : (difficoltà di accesso con la vettura)	= 0,90
<i>Calcolo del coefficiente unico globale: K = 1,11</i>	

Calcolo del Valore unitario di mercato

Valore unitario di riferimento calcolato 925,00 €/mq lorda	coefficiente unico globale K = 1,11
Valore unitario di mercato = (925,00 x 1,11) = 1027,00€/mq lorda	

Calcolo della superficie ragguagliata lorda

abitazione	149,76 mq lorda
soffitta mq = 65,41x 0,50	32,71 mq lorda
balconi mq = 7,09x 0,30	2,13 mq lorda
Superficie convenzionale lorda	184,60 mq lorda

Calcolo del valore di mercato dell'intero appartamento e cantina pertinenziale

Valore di mercato = $(184,60 \text{ mq/lorda} \times 1027,00\text{€/mq lorda}) = \text{€ } 189.584,00$

ASTE
GIUDIZIARIE.it

QUADRO ECONOMICO DI STIMA RIEPILOGATIVO

LOTTO UNICO (Immobile n°1 + Immobile n°2) <u>foglio 67, particella 1060 subalterno 5</u> <u>foglio 67, particella 1035 subalterno 4</u>	Valore di mercato	= €	189.584,00
A detrarre costo per aggiornamento urbanistico e catastale		= €	-6.329,00
PROBABILE VALORE DELL'IMMOBILE		= €	183.255,00

RISPOSTA AL 10° QUESITO

Provveda : a formare lotti per gruppi omogenei se la natura degli immobili lo consente, indicando, per ciascuna unità il valore, la superficie ed i confini e procedendo, se necessario, al relativo frazionamento catastale;

Dall'esame dell'atto di pignoramento immobiliare e della relativa nota di trascrizione R.P. 8806 R.G. 11091 Presentazione n. 24 del 20/06/2023 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] dalle risultanze catastali e dallo stato di fatto dei luoghi, si è proceduto alla formazione di un unico lotto, individuato e precisato nella risposta al **quesito n°1 con le precisazioni riportate alla NOTA: 1**, definendo altresì l'identificativo catastale e i relativi confini. Alla risposta del **quesito n°9** si è proceduto a determinare il valore economico della parte eseguita con il pignoramento. Pertanto si procede alla formazione del lotto unico come descritto al successivo **quesito n°14**.

LOTTO UNICO

Comune di Atesa foglio 67, particella 1060 subalterno 5 (Immobile n°1)

Comune di Atesa foglio 67, particella 1035 subalterno 4 (Immobile n°2)

L'appartamento (fusione dell'immobile "Immobile n°1 + Immobile n°2") sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio e dalla relazione Notarile, si può accertare che all'atto della notifica del pignoramento la parte eseguita era intestataria in piena proprietà degli immobili in forza di atti



regolarmente trascritti (**vedi Allegato n° 8 e 8 bis**). Dal sopralluogo effettuato risulta che l'immobile è nella piena ed esclusiva disponibilità dell'esecutato.

ESISTENZA DI FORMALITÀ, VINCOLI O ONERI:

Sull'immobile in esame gravano le formalità pregiudizievoli descritte al precedente quesito n°8.

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Atesa (CH) risulta che il fabbricato in cui è ubicato l'appartamento oggetto della presente procedura, ottenuto con la fusione dell' "Immobile n°1 più Immobile n°2", ricade in "ZONA CENTRO STORICO – Edificio di Valore architettonico di antico impianto, Palazzi, Edifici Residenziali, --"Stato integro restaurato". Per la consultazione dei parametri urbanistici, vincoli e normativa tecnica si rimanda alla documentazione allegata alla presente relazione (**vedi Allegato n°9**).

VERIFICA ESISTENZA DI CENSO, LIVELLO O USO CIVICO:

Gli immobili in oggetto non sono gravati da censo, livello e uso civico e la proprietà dei beni del debitore pignorato non è derivante da alcuno dei suddetti titoli (**vedi Allegato n°9**).

VERIFICA DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE:

L'immobile in oggetto non è gravato da spese fisse di gestione e di manutenzione

RISPOSTA AL 12° QUESITO

Provveda : ad accertare se i beni pignorati siano oggetto di procedura espropriativa per pubblica utilità;

LOTTO UNICO

Comune di Atesa foglio 67, particella 1060 subalterno 5 (Immobile n°1)

Comune di Atesa foglio 67, particella 1035 subalterno 4 (Immobile n°2)

Dalla consultazione dello strumento urbanistico vigente nel comune di Atesa (CH) risulta che il fabbricato residenziale su cui sono ubicati gli immobili oggetto di pignoramento ricade in zona in -ZONA CENTRO STORICO – Edificio di Valore architettonico di antico impianto, Palazzi, Edifici Residenziali, --"Stato integro restaurato", (**vedi Allegato n°9**), e non sono interessati a procedura espropriativa per pubblica utilità.

RISPOSTA AL 13° QUESITO

Provveda : ad allegare le planimetrie degli immobili ed una congrua documentazione fotografica che idoneamente li raffiguri;

Vedi allegati e documentazione fotografica (vedi Allegato documentazione fotografica)



RISPOSTA AL 14° QUESITO

Provveda : a depositare una separata e succinta descrizione del lotto, ovvero dei lotti formati, con indicazione dello stato di occupazione da parte dell'esecutato o di terzi, con il prezzo di stima loro attribuito, nella quale sarà indicata tra l'altro anche il contesto in cui gli stessi sono ubicati, secondo lo schema consueto per la pubblicazione dei bandi di vendita immobiliare;

LOTTO UNICO

Piena proprietà di un **Appartamento** situato al terzo piano di un fabbricato edilizio residenziale composto da più unità immobiliari, situato nel Centro Storico di Atesa (CH). L'Appartamento è ottenuto dalla fusione di due appartamenti individuati in maniera separata in catasto (come di seguito riportato), della superficie lorda complessiva di circa mq. 149,76 ed di altezza variabile di circa mt.3,70 a mt.2,95. L'appartamento è dotato di 2 balconcini per totale di circa mq.7,09 ed una **soffitta di pertinenza** comunicante con l'appartamento di circa mq. 65,41.

La ripartizione degli spazi interni dell'abitazione è costituita da: un ingresso-soggiorno-pranzo (che rappresenta lo spazio principale da cui si sviluppa la ripartizione interna), una cucina-tinello, due disimpegni, tre camere da letto, un bagno, un w.c. ed un ripostiglio senza finestra.

L'immobile è sito nel comune di Atesa (CH) adiacente al Corso Vittorio Emanuele.

L'appartamento risulta libero e non abitato.

Identificazione catastale dei due appartamenti che costituiscono per fusione un unico appartamento .

1 APPARTAMENTO, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Atesa (CH) al foglio 67, particella 1060 subalterno 5, CORSO VITTORIO EMANUELE N°89, Piano 3, Cat. A/4, classe 1, Consistenza vani 4,5 – Superficie Catastale Totale 108, Totale escluse are scoperte 108 mq, rendita catastale Euro 153,39.

2 APPARTAMENTO, distinto nel catasto fabbricati del Comune di Atesa (CH) al foglio 67, particella 1035, subalterno 4, CORSO VITTORIO EMANUELE N°89, Piano 3, Cat. A/4, classe 3, Consistenza vani 1 – Superficie Catastale Totale 40, Totale escluse are scoperte 40 mq, rendita catastale Euro 40.

Identificazione confini:

APPARTAMENTO (Appartamento n°1 + Appartamento n°2) sito al piano terzo di un edificio residenziale a più appartamenti confina con: [REDACTED]

[REDACTED] Via Vico Storto, Corso Vittorio Emanuele e salvo altri.

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

VALORE A BASE D'ASTA € 183.255,00



RISPOSTA AL 15° QUESITO

Provveda : ad allegare una versione della perizia di stima redatta in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Vedi allegato.

RISPOSTA AL 16° QUESITO

Provveda : ad allegare altresì la check list dei principali controlli effettuati sulla documentazione di cui all'articolo 567 II co.c.p.c. in modalità telematica PCT e un foglio riassuntivo di tutti gli identificativi catastali dei beni periziati, in formato .rtf o word.zip (sempre che la check list non sia stata compilata da altro soggetto incaricato, ad esempio all'interno dell'Ufficio del Processo).

Vedi allegato.

Atessa, li 12/01/2024

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

arch. Fernando Colonna