

TRIBUNALE ORDINARIO DI PESCARA
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice dott.ssa Daniela Angelozzi

Procedura esecuzione immobiliare N. 173/2023 R.G.E.

Integrazione alla Relazione peritale – Risposta alle Osservazioni

Il sottoscritto Ing. Errico d'AMICO, nominato quale CTU nell'Espropriazione Immobiliare 173/2023, presso il Tribunale di Pescara, facendo seguito a quanto disposto nell'udienza del 28/11/2024 dal Magistrato Competente ovvero *"che il perito tenga in debito conto le osservazioni ivi contenute e rimetta nuova integrazione peritale che dia conto di tali osservazioni"* con la presente integra la relazione peritale.

PREMESSA

Le osservazioni sono state mosse dal Custode Giudiziario Dott. Giuseppe D'Addario e consistono in:

a) Sul punto relativo alle spese straordinarie per un intervento di riqualificazione energetica Superbonus del Complesso Condominiale ove sono ubicati l'appartamento ed il garage staggit, lo stesso Custode Giudiziario osserva che "nella CTU non è stata menzionata e/o riportata la motivazione e la documentazione tecnica certa attestante lo stato di avanzamento e la chiusura delle opere di riqualificazione energetica Superbonus e la documentazione certa relativamente alla mancanza di spese e oneri a carico dei condomini e nella specie degli eseguiti per dette opere"

b) Per quel che riguarda le Convenzioni stipulate tra la società [REDACTED], costruttrice del suddetto Complesso Condominiale ove sono ubicati gli immobili staggit, il medesimo Custode Giudiziario evidenzia *"che dall'atto di compravendita del 9/3/2005 (allegato alla CTU) avente ad oggetto i beni staggit, e dalle Concessioni Edilizie del fabbricato ricomprendente i beni pignorati (allegate alla CTU) si evince che la società [REDACTED] per la costruzione del complesso immobiliare ha aderito all'attuazione del programma integrato di intervento specificato nella Convenzione edilizia con il Comune di Montesilvano a rogito del notaio N. Giofrè di Pescara del 2/12/1999 rep. 66115, trascritta nei RR.II. il 14/12/1999 al Reg.Part. 9947 (si allega ispezione nota di trascrizione della convenzione; detta trascrizione, antecedente al pignoramento de quo, non è cancellabile con Decreto di Trasferimento), aggiornata con la successiva Convenzione a rogito dello stesso Notaio del 28/5/2002 rep. 70151, a cui segue la Convenzione integrativa del 21/01/2003"*

Si ritiene necessario che l'esperto stimatore espliciti se a seguito di tali Convenzioni sussistono ancora eventuali vincoli/obblighi gravanti sull'intero complesso e, in particolare, sugli immobili pignorati."

Risposta alle osservazioni al punto a)

In data 13/12/2024 il sottoscritto CTU inviava a mezzo Pec opportuna richiesta di informazioni all'Amministratore del Condominio (EI 173_23 All.19 RichiestaAmministratore, si continua numerazione degli allegati dall'Elaborato Peritale già depositato) a cui seguiva in data 17/01/2025 la relativa risposta (EI 173_23 All.20 RispostaAmministratore).

In tale risposta veniva significato che *" i lavori di qualificazione energetica di superbonus sono conclusi e non risultano a carico dei singoli condomini oneri o spese residue, in quanto il Condominio, in ossequio a quanto previsto dall'art. 121 p.to 1 s.a., Lg 77/2020, ha inteso esercitare, in luogo dell'utilizzo diretto della correlata detrazione fiscale spettante, l'opzione dello sconto in fattura, secondo i canoni della cessione del credito "pro soluto", di cui all'art. 1267 cod. civ., s.a., come da contratto di appalto in allegato stipulato tra il condominio e l'impresa in data 14/11/2022".*

Inoltre lo stesso Amministratore del Condominio inviava il Contratto d'Appalto del 14/11/2022 per i lavori di miglioramento energetico ed incremento della sicurezza dell'immobile (EI 173_23 All.21 ContrattoAppaltoPalC)

In conclusione i suddetti lavori di riqualificazione energetica Superbonus sono terminati e non ci sono oneri o spese residue a carico degli immobili staggiti.

Risposta alle osservazioni al punto b)

In data 13/12/2024 il sottoscritto CTU inoltrava a mezzo Pec opportuna richiesta di informazioni al Sindaco del Comune di Montesilvano (PE) e per conoscenza all'Ufficio Urbanistica e allo Sportello Unico Edilizia (EI 173_23 All.22 RichiestaComuneMontesilvano) a cui faceva seguito un successivo accesso agli atti in data 15/01/2025.

Venivano reperiti:

1) Perizia giurata ed asseverata del 28/11/2008 del Progettista e del Direttore dei Lavori del Complesso Edilizio situato in via Agostinone approvato con CE 8816 del 15/03/2001 e successiva variante n.9722 del 14/07/2003 della Ditta [REDACTED] che le opere di urbanizzazione del suddetto immobile sono state eseguite e sono tuttora in funzione" (EI 173_23 All.23 PeriziaDL).

2) Convenzione repertorio 66115 Raccolta 18083 Notaio Nicola GIOFFRE' del 02/12/1999 (EI 173_23 All.24 Convenzione) ;

3) Raccomandata Comunicazione ultimazione lavori della [REDACTED] del 04/01/2006 nel rispetto della Convenzione del 02/12/1999 rep.66115 e successive modifiche e della Convenzione del 25/02/2002 Rep. 70151 (EI 173_23 All.25 UltimazioneLavori).

In conclusione dall'esame di detta documentazione reperita ed allegata si esplicita che a seguito della Convenzione del 02/12/1999 rep.66115 e successive modifiche e della Convenzione del 25/02/2002 Rep. 70151 non sussistono ancora eventuali vincoli/obblighi gravanti sugli immobili pignorati.

Con Osservanza.

Pescara, 27/01/2025

Il CTU

Ing. Errico d'AMICO

d'Amico Errico
Ordine degli Ingegneri della
Provincia di Pescara
Ingegnere
28.01.2025 10:13:47
GMT+02:00

Allegati: (continua numerazione degli allegati dall'Elaborato Peritale già depositato)

EI 173_23 All.19 RichiestaAmministratore

EI 173_23 All.20 RispostaAmministratore

EI 173_23 All.21 ContrattoAppaltoPalC

EI 173_23 All.22 RichiestaComuneMontesilvano

EI 173_23 All.23 PeriziaDL

EI 173_23 All.24 Convenzione

EI 173_23 All.25 UltimazioneLavori