

TRIBUNALE DI VASTO

OGGETTO: Tribunale di Vasto, Procedura di Esecuzione Immobiliare n. _____
presso il Tribunale di Vasto promossa da AMCO -ASSET MANAGEMENT COMPANY
S.P.A. nei confronti di _____

Giudice delle Esecuzioni: Dott. ITALO RADOCCIA

C.T.U.: Ing. Francesca CORDISCO

Relazione di perizia

Vasto, 17/12/2024

Il C.T.U.

Ing. Francesca CORDISCO

RELAZIONE DI PERIZIA**1 - PREMESSA**

La consulenza tecnica richiesta riguarda la Procedura di Esecuzione Immobiliare n. 29/2024 R.G. delle esecuzioni civili, promossa presso il Tribunale di Vasto (CH) da AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. (C.F.: 05828330638), con sede legale a Napoli alla Via Santa Brigida n. 39, rappresentata giusta procura e difesa dall'Avv. Andrea Fioretti (C.F.: FRT NDR 60S17 H501Q), domiciliata digitalmente presso l'indirizzo pec dello stesso legale, ovvero: andrea.fioretti@realpec.it, nei confronti della -----, C.F.: -----, pec: ----- con sede in Vasto (CH) al ----- n. --- in persona del suo legale rappresentante pro tempore, il Sig. -----, nato a Vasto (CH) il -----, C.F.: -----, residente in ----- elettivamente domiciliato presso la Cancelleria delle Esecuzione Immobiliari del Tribunale di Vasto (CH).

Con provvedimento del giorno 06/05/2024, il Giudice delle Esecuzioni, Dott. Tommaso David, ha nominato C.T.U. la sottoscritta Ing. Francesca Cordisco, nata a Termoli (CB) il 27/03/1980, con studio in Vasto alla Via Pitagora n. 57, che, il giorno 07/05/2024, ha accettato l'incarico prestando il giuramento di rito.

Il G.O.E. ha posto alla sottoscritta C.T.U. i seguenti quesiti:

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 tener conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 agosto 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., come modificato con la L. 80/95 e L.263/05 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 alla 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 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 i 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. 724/49 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'art. 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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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'art. 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 e 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 di 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 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 dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura come 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 sono 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 necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice e 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 attribuito a ciascun lotto e ad 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

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

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

17 – Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.

18– Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).

19 – Provveda, terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art.173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti dandone atto a questo G.E..

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

21 – Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c..

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

23 – Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L. 178/2020.

Inoltre, il G.O.E., nella suddetta udienza del 06/05/2024, ha fissato in € 500,00 il fondo spese da pagarsi al consulente immediatamente e salvo rivalsa da parte del creditore procedente.

Prima della convocazione delle parti, la sottoscritta ha interrogato gli uffici dell'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI – Ufficio Provinciale di Chieti, al fine di verificare le eventuali differenze tra le risultanze catastali degli immobili eseguiti e la documentazione catastale allegata agli atti e per acquisire le planimetrie catastali mancanti.

2- SOPRALLUOGHI E RILIEVI

L'inizio delle operazioni di sopralluogo e rilievo è avvenuto il giorno 25/06/2024 alle ore 11:30, previa convocazione delle parti da parte del Custode, l'Avv. Vincenzo Cocchino, durante il quale, alla presenza del Custode, del Sig. -----, legale rappresentante pro tempore della -----, come da verbale allegato (Allegato n. 1). Le operazioni sono terminate alle ore 12:20.

3) IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE

Come da atto di pignoramento e da documenti allegati, l'unità oggetto di esecuzione e/o stima, di proprietà della -----, risulta la seguente:

- struttura alberghiera sita in Vasto (CH) alla via ----- n. --
sviluppata su tre livelli, riportato in catasto urbano al foglio--, particella ---, sub. --- Cat. D/2, Rendita Euro 1.876,00
come riportato sulla visura storica allegata (Allegato n. 2).

4) RISPOSTA AI QUESITI

Relativamente alla verifica della completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., la sottoscritta CTU precisa che il verbale di pignoramento immobiliare, notificato a mezzo Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vasto in data 02/04/2024 repertorio n. ---, è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, sezione di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai numeri di registro particolare ----- e registro generale ----- in data 29/04/2024; l'istanza di vendita è stata fatta in data 24/04/2024, mentre la certificazione notarile, emessa ai sensi della legge 302/98 e sue modifiche, è stata rilasciata nei termini previsti dal 2° comma art. 567 c.p.c. in data 29/04/2024 dal Dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di santa Maria Capua Vetere (CE)

1 – Proceda alla 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 stessa rispetto ai titoli di proprietà;

L'immobile oggetto di esecuzione è una porzione di fabbricato ad uso alberghiero sito in Vasto, alla via San Francesco d'Assisi n. 68, identificato catastalmente al foglio 37 particella 760, sub. 19. Il fabbricato si sviluppa su un cinque livelli, ma la porzione

oggetto di esecuzione riguarda solo tre livelli: piano secondo e terzo adibito a camere e piano quarto occupato interamente da un terrazzo; è localizzato nel centro storico della città, come ben evidenziato nella planimetria 1:2000 (Allegato n. 3).

La costruzione in muratura portante, è di impianto antico, ma negli anni è stata oggetto di importanti rimaneggiamenti, in seguito ai quali sono stati sostituiti gli originali solai a volta, con solai in latero cemento al piano secondo e terzo e con solai in legno per una porzione del piano terzo. E' stata anche riposizionata la scala interna che ha permesso una nuova distribuzione degli spazi e l'inserimento di un ascensore interno e l'accesso fino al piano quarto, adibito tutto a terrazzo.

La porzione di fabbricato è inserita nel cuore del centro storico della città, pertanto ha un solo affaccio su strada e gli altri sono tutti confinati con altre proprietà. L'immobile si sviluppa per una superficie netta complessiva di circa mq 150,00 (mq 80,00 al piano primo e mq 70,00 al piano secondo) e per una superficie lorda complessiva di circa mq 205,00 (mq 110,00 al piano primo e mq 95,00 al piano secondo), con un'altezza interna degli ambienti di circa m 2,70 m. Attraverso la scala o l'ascensore si accede al terrazzo che occupa tutto il piano terzo, con una superficie di circa mq 45,00 tutta a servizio della struttura ricettiva. Sul piano secondo ci sono tre camere da letto, con i relativi bagni, mentre al piano terzo ci sono due camere da letto con i rispettivi bagni, che si affacciano su uno spazio comune. Tutti gli ambienti risultano completi delle finiture cosiddette di "personalizzazione", ovvero sono presenti pavimenti e battiscopa, rivestimenti nei bagni, porte interne, infissi esterni in legno, sanitari nel bagno, interruttori e prese per l'impianto elettrico, pitturazione delle pareti e dei soffitti, tutto di buona fattura. L'unità immobiliare è fornita dell'impianto elettrico sottotraccia, dell'impianto idraulico per acqua calda e fredda, dell'impianto di riscaldamento e di raffrescamento. L'immobile è utilizzato come struttura ricettiva.

Per ulteriori dettagli si rimanda alle planimetrie catastali allegate (Allegato n. 4).

2 – Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopprimerli ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi;

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (certificato notarile del 29/04/2024, a firma del Dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di santa Maria Capua Vetere (CE)) risultano i seguenti titoli:

- A ----- con sede in Vasto (CH) C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà, l'immobile oggetto di esecuzione, sito nel comune di Vasto (CH) e riportato in NCEU a Foglio ---Particella --- Subalterno ---, ed altri immobili sono pervenuti per atto pubblico notarile di conferimento in società del Notaio Franchi Edenio del 12/07/2013 repertorio n. ----- e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 24/07/2013 al numero di registro generale ----- e numero di registro particolare ----- da ----

----- con sede in San Salvo (CH) -----, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile oggetto della procedura;

- A -----, con sede in San Salvo (CH) C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili siti nel comune di Vasto (CH) e riportati in NCEU a Foglio -- Particella --- Subalterno ---, al Foglio --- Particella --- Subalterno --, soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Benedetti Francesco del 30 aprile 2008 repertorio n. ----- e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 5 maggio 2008 al numero di registro generale----- e numero di registro particolare ----- da -----, con sede in Vasto (CH) C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Vasto (CH) di cui alla procedura;
- A ----- con sede in San Salvo (CH) C.F. -----per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l' immobile sito nel comune di Vasto (CH) e riportato in NCEU a Foglio -- Particella --- Subalterno --, è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Bafunno Andrea del 28/11/2006 repertorio n. ----- e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 01/12/2006 al numero di registro generale ----- e numero di registro particolare ----- da ----- con sede in Vasto (CH) C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Vasto (CH) di cui alla procedura;
- A -----, con sede in Vasto (CH) C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili siti nel comune di Vasto (CH) e riportati in NCEU a Foglio -- Particella --- Subalterno -- Foglio -- Particella --- Subalterno --graffato con Foglio -- Particella --- Subalterno -- e con Foglio -- Particella ---Subalterno --, soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Carmina Manuela del 24/11/2005 repertorio n. ----- e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 20/12/2005 al numero di registro generale ----- e numero di registro particolare ----- da -----, nato a Vasto (CH) in data -----, C.F. -----, per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Vasto (CH) di cui alla procedura;
- A -----, nato a Vasto (CH) in data -----, C.F. -----, per i diritti pari a 3/4 di piena proprietà gli immobili siti nel comune di Vasto (CH) e riportati in NCEU a Foglio 3—Particella--- Subalterno --, Foglio -- Particella --- Subalterno -- graffato con Foglio -- Particella --- Subalterno -- e con Foglio --- Particella ---Subalterno --, soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Ettore De Simone del 09/08/1974 repertorio n. ---- e trascritto presso

l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 20/08/1974 al numero di registro generale -----e numero di registro particolare ---- da -----
-----nata a Vasto (CH) in data ----- per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, da ----- nato a Vasto (CH) in data ----- per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e da -----, nata a Vasto (CH) in data ----- per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Vasto (CH) di cui alla procedura;

- A -----, nata a Vasto (CH) in data ----- per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, a ----- nato a Vasto (CH) in data ----- per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà, a -----, nata a Vasto (CH) in data -----
- per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà e a -----, nato a Vasto (CH) in data ----- per i diritti pari a 1/4 di piena proprietà gli immobili siti nel comune di Vasto (CH) e riportati in NCEU a Foglio -- Particella --- Subalterno --, Foglio--- Particella --- Subalterno --graffato con Foglio -- Particella --- Subalterno --e con Foglio --Particella --- Subalterno --, soppressi che generano l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti per atto di certificato di denuncia successione dell'Ufficio del Registro di Vasto repertorio n. -----e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 01/10/1974 al numero di registro generale ----- e numero di registro particolare ----- da -----, nato a Vasto (CH) in data ----- e deceduto in data -----, C.F. ----- per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel comune di Vasto (CH).

Dagli atti sopra richiamati e dal certificato notarile del 29/04/2024, a firma del Dott. Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere (CE), è stata verificata la continuità delle trascrizioni degli atti di cessione a nome degli eseguiti per il ventennio precedente, che risulta regolare ed ininterrotta.

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 i 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.

La planimetria catastale (Allegato n. 4) dell'immobile oggetto di pignoramento è corrispondente allo stato in essere dei luoghi, anche se varia la destinazione di un ambiente in corrispondenza del piano terzo, che non è una camera singola, bensì uno spazio comune, come meglio precisato sulla stessa planimetria catastale (Allegato n. 5)

Nei vent'anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento, i dati catastali relativi all'immobile in oggetto, hanno subito modifiche relativamente alla identificazione delle proprietà, come meglio riassunto nella relativa visura storica allegata. (Allegati n. 2)

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

Come precisato nel punto precedente, la planimetria catastale dell'immobile è corrispondente allo stato in essere dei luoghi, eccezion fatta per la diversa destinazione d'uso di un ambiente, che però è irrilevante ai fini della conformità catastale

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. 724/49 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*

Per la ricostruzione dei titoli abilitativi che hanno autorizzato la costruzione dell'immobile oggetto di pignoramento, la sottoscritta CTU si è recata più volte presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vasto, per prendere visione dei titoli abilitativi relativi alla stessa realizzazione.

Il fabbricato sito in Vasto, alla via ----- catastalmente identificato al Foglio -- Particella --- Subalterno ---, fa parte di un unico blocco edilizio costruito in epoca antecedente al 1942.

Il -----, il Comune di Vasto ha rilasciato un permesso a costruire n. ----- del ----- per l'esecuzione dei lavori di "Ristrutturazione fabbricato ----- lavori che hanno comportato la demolizione delle volte esistenti ammalorate con solai in latero cemento e la sopraelevazione di un piano, con copertura in parte a falsa e in parte terrazzata (Allegato n. 6). Questi lavori hanno portato alla formazione di n. 3 unità abitative destinate ad abitazione, oltre ad una soffitta ubicata al piano terzo.

Il ----- è stata presentata una DIA relativa alla sola diversa ripartizione interna al fine di rendere più funzionali gli spazi interni dell'immobile, Dia ----- del ----- - con protocollo n. ----- (Allegato n. 7).

Il ----- il Comune di Vasto ha rilasciato un permesso di variante n. ----- del -----, titolo abilitativo per l'esecuzione dei lavori in variante e a sanatoria per le opere già realizzate dei titoli precedentemente rilasciati (P.C. ----- del ----- e DIA -----del -----). Le ulteriori modifiche apportate, che comunque non incidono sul progetto originariamente autorizzato, consistono nell'inserimento di una scala a chiocciola in ferro, in luogo della scala in c.a. a tre rampe, e realizzazione di un vano ascensore; diversa ripartizione degli spazi del piano primo, secondo e terzo; realizzazione della copertura del vano scala con una struttura leggera tipo lexan e di un'apertura per poter accedere al terrazzo (Allegato n. 8).

Il ----- viene rilasciato dal SUAP – Sportello Unico per le Attività produttive di San Salvo il Provvedimento Conclusivo n. ----- per l'esecuzione dei lavori di "Variazione di destinazione d'uso di immobile da destinare ad albergo", lavori autorizzati con Pratica Edilizia n. ----- (Allegato n. 9), pratica edilizia che prevede, attraverso la variazione di destinazione d'uso senza opere edilizie degli

ambienti dei piani superiori, previa fusione di due subalterni (sub. 15 e 16, ora sub. 19) la creazione di una struttura albergheria.

In data ----- è stata rilasciata dal Comune di Vasto l'Agibilità n. -----, con cui si dichiara agibile la costruzione in argomento e se ne autorizza l'occupazione per fini alberghieri (Allegato n. 10).

6 – *In caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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 istanza di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia 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'art. 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 e il valore dell'area di sedime. –*

La sottoscritta ha riscontrato che l'immobile oggetto della presente valutazione di stima è conforme ai titoli abilitati richiesti. La diversa destinazione d'uso evidenziata sulla planimetria catastale con precisazione (Allegato n. 5) è solo una difformità catastale non rilevante, in quanto nell'ultimo titolo abilitativo (Provvedimento SUAP n. ----- Allegato n. 9), lo stesso spazio è indicato come un'anticamera (allegato n. 11).

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

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico e non c'è stata nessun tipo di affrancazione di tali pesi.

8 – *Riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o 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.*

L'immobile sito in Vasto, alla via -----, catastalmente identificato al foglio ---, particella----, sub. ----, è una porzione di fabbricato ad uso albergo, sviluppata su due piani, secondo e terzo, con annesso terrazzo al piano terzo. L'ingresso al piano terra, per la parte delle scale, è comune con l'unità al piano primo, che però è di un'altra proprietà, ma non è stato costituito condominio. L'ascensore, che parte sempre nell'ingresso al piano terra, è a servizio solo dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è di proprietà piena della società -----
-----C.F.: ----- con sede in Vasto (CH), al -----, nella figura del
suo amministratore unico, il Sig. -----, nato a Vasto (CH) il -----, C.F.: --
-----.

Il lotto di vendita proposto, per natura e consistenza dello stesso bene, non può essere
divisibile, pertanto si avrà un unico lotto, ovvero

Lotto 1: porzione di fabbricato ad uso albergo sito in Vasto (CH) alla Via -----
-----, sviluppato su tre livelli, piano secondo e terzo, con terrazzo al piano quarto,
riportato in catasto urbano al foglio ---, particella --- sub. ---, Cat. D/2, Rendita Euro
1.876,00.

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.*

Dalla documentazione ipocatastale agli atti (certificato notarile del 29/04/2024 a
firma del Notaio Vincenzo Calderini, iscritto nel Distretto Notarile di santa Maria
Capua Vetere (CE)) risultano le seguenti formalità pregiudizievoli:

- iscrizione ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
fondiario, ipoteca rogata dal notaio Benedetti Francesco il 30/04/2008, repertorio ---
----- iscritta presso gli Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 05/05/2008 ai
nn. ----- a favore di Monte dei Paschi di Siena, con sede in Siena - C.F.
00884060526, per capitale di Euro 350.000,00 oltre ad interessi e spese per una
somma complessiva di Euro 700.000,00, durata 30 anni, a carico di -----
con sede in San Salvo (CH), C.F.-----per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà
dell'immobile sito in Vasto (CH) e riportato al NCEU al Foglio ---, particella ---,
subalterno --- e ---, di cui alla procedura;
- trascrizione pignoramento immobiliare notificato dall'UNEP Tribunale di Vasto
del ----- repertorio n. ----- trascritto presso gli Uffici di Pubblicità
Immobiliare di Chieti il 29/04/2024 ai NN. ----- a favore di Amco-asset
Management Company Spa, con sede in Napoli (NA) C.F. 05828330638, a carico di
-----con sede in Vasto (CH), C.F. -----, per i diritti pari a 1/1 di piena
proprietà dell'immobile sito in Vasto (CH) e riportato al NCEU al Foglio ---,
particella --- subalterno ---, di cui alla procedura.

Sul fascicolo telematico è presente la domanda di intervento nella procedura in
oggetto, depositata in data 03/07/2024 da parte dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione,

quale agente della Riscossione con sede in Roma Via G. Grezar, 14 (C.F. 13756881002), in persona del sottoscritto Procuratore Speciale Giovanni Rosa (C.F. RSOGNN67R05C632O), delegato con atto del Dott. Marco De Luca, Notaio in Roma, del 23 maggio 2019 (Rep. n. 44781, Racc. n. 25733), elettivamente domiciliata in C.so Marrucino 76, rintracciabile al numero di telefono 085/9435220 e all'indirizzo di posta elettronica

certificata:

abr.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it,

in quanto che è creditrice nei confronti della società -----, C.F.: -----
--, della somma di € 128.227,50 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi.

Agli atti non sono presenti altri documenti prodotti dai creditori e, pertanto, dalla citata documentazione notarile, non risulta, per l'immobile in questione, che vi siano altre formalità, che saranno cancellati o che, comunque, risulteranno non opponibili all'acquirente.

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

L'immobile pignorato è gestito dal Sig. -----, nato a ----- (-- il -----, C.F.: -----, residente a ----- (-- alla -----

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.

L'immobile è gestito dal Sig. ----- come meglio identificata al quesito precedente, in virtù di un contratto di locazione ad uso non abitativo tra lo stesso Sig. --- ----- e la società proprietaria, ----- stipulato per la durata di nove anni dal 01/03/2024 al 28/02/2033, rinnovabile per la medesima durata, di periodo in periodo, fino a quando non interverrà disdetta, da aversi tramite raccomandata A.R. , almeno sei mesi prima di ciascuna scadenza.

Il contratto è relativo al locale ad uso albergo con un canone annuo di € 3.600,00, oltre IVA se applicabile, con aggiornamento annuale, a partire dal terzo anno, in base alle variazioni ISTAT per le locazioni pubblicati sulla Gazzetta Ufficiale, ed è corrisposto mensilmente, per la cifra di € 300,00, attraverso bonifico bancario.

Suddetto contratto, che si allega (Allegato n. 12,) è stato registrato telematicamente presso l'agenzia delle Entrate in data ----- al n. ----- e codice identificativo -----.

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 e 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 un unico lotto, come appresso descritto:

Lotto 1 (foglio ---, particella ---- sub. ---)

Porzione di fabbricato ad uso albergo sito in Vasto (CH) alla ----- sviluppato su tre livelli, piano secondo e terzo, con terrazzo al piano quarto, riportato in catasto urbano al foglio ---, particella ---- sub. 1---, Cat. D/2, Rendita Euro 1.876,00. L'immobile è inserito nel cuore del centro storico della città e si sviluppa per una superficie netta complessiva di circa mq 150,00 (mq 80,00 al piano secondo e mq 70,00 al piano terzo) e per una superficie lorda complessiva di circa mq 205,00 (mq 110,00 al piano secondo e mq 95,00 al piano terzo), con un'altezza interna degli ambienti di circa m 2,70 m. Attraverso la scala o l'ascensore si accede al terrazzo che occupa tutto il piano terzo, con una superficie di circa mq 45,00 tutta a servizio della struttura ricettiva. Sul piano secondo ci sono tre camere da letto, con i relativi bagni, mentre al piano terzo ci sono due camere da letto con i rispettivi bagni, che si affacciano su uno spazio comune. Tutti gli ambienti risultano completi delle finiture cosiddette di "personalizzazione", ovvero sono presenti pavimenti e battiscopa, rivestimenti nei bagni, porte interne, infissi esterni in legno, sanitari nel bagno, interruttori e prese per l'impianto elettrico, pitturazione delle pareti e dei soffitti, tutto di buona fattura. L'unità immobiliare è fornita dell'impianto elettrico sottotraccia, dell'impianto idraulico per acqua calda e fredda, dell'impianto di riscaldamento e di raffrescamento. L'immobile è utilizzato come struttura ricettiva e presenta un contratto di affitto.

Sull'unità immobiliare gravano una ipoteca volontaria registri di formalità nn. ----- - del ----- di Euro 350.000,00 (capitale di Euro 700.000,00) a favore di Monte dei Paschi di Siena, con sede in Siena - C.F. 00884060526, contro la-----, con sede in San Salvo (CH), C.F. -----; un pignoramento immobiliare registri di formalità nn. ----- del ----- a favore di Amco-asset Management Company Spa, con sede in Napoli (NA) C.F. 05828330638, contro la società ----- con sede in Vasto (CH), C.F. -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario dell'Unep del Tribunale di Vasto del ----- repertorio n. -----.

E' presente anche la domanda di intervento nella procedura in oggetto, da parte dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, quale agente della Riscossione con sede in Roma Via G. Grezar, 14 (C.F. 13756881002), per un credito di € 128.227,50 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi.

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 attribuito a ciascun lotto e ad 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 quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 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.

Per la determinazione del più probabile valore di mercato si è fatto riferimento al metodo sintetico-comparativo, metodo basato sul confronto tra i beni in oggetto e quelli simili nella stessa zona, attingendo alla fonte ufficiale principale quale l'archivio dei dati ufficiali dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate, un archivio che annovera una scala dei valori dei prezzi di mercato che vanno da min. a max. in base alle condizioni dell'immobile, utilizzando come parametro il metro quadrato di superficie che è quello che viene generalmente utilizzato nelle libere contrattazioni di compravendita. Moltiplicando il valore capitale unitario per la superficie commerciale si è ottenuto il valore capitale totale, che è il valore dei beni oggetto di stima.

Vcapitale totale= Vcapitale unitario x Sup. commerciale

Determinazione del valore unitario (o valore di mercato)

Il valore unitario (o valore di mercato) dei beni immobili oggetto di stima è stato determinato considerando le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ricavate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare "OMI" del primo semestre del 2024 (Allegato n.13).

La banca dati OMI definisce per ciascuna zona omogenea (zona OMI) un intervallo di valori di riferimento a metro quadro, da un minimo ad un massimo, per tipologia immobiliare (abitazioni civili, abitazioni economiche, negozi, magazzini, etc.); questi valori fanno riferimento ad unità immobiliari in condizioni ordinarie, con espressa esclusione degli immobili di particolare pregio (o degrado) o che comunque presentano caratteristiche ordinarie per la zona di appartenenza. Nel caso specifico la zona considerata è la zona B1 – Centro storico e la tipologia edilizia è "abitazioni civili", non essendoci la tipologia specifica per alberghi", inoltre considerati l'ottimo stato di conservazione e la buona qualità delle finiture e di dotazione impiantistica, la sottoscritta CTU ha considerato il valore massimo dell'intervallo di valori proposto dalle quotazioni OMI.

Nello specifico:

- per gli ambienti presenti al secondo e terzo piano è stato assunto il valore massimo per le abitazioni civili riportate nel primo semestre del 2024, Fascia B, Zona B1, ovvero **Euro 1.300,00** (min. 870,00 – max 1.300,00 Euro) (Allegato n. 13). La superficie reale o commerciale di un immobile è pari alla superficie lorda dell'unità immobiliare più gli accessori (terrazze, cantine, posti auto, ecc) calcolati in quota parte.

$$Sc = Sl + xA + yB + zC + ecc.$$

Dove:

Sc= è la superfice lorda dell'immobile, cioè la somma delle superfici nette, più quella dei tramezzi, più quella interna dei muri perimetrali e la metà dei muri di confine;

x,y,z,....= sono i coefficienti moltiplicatori degli accessori, contenuti in apposite Tabelle;

A, B, C,....= sono le superfici degli accessori.

Per cui i criteri di calcolo delle superfici utilizzati sono stati i seguenti:

- appartamento (100%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno della tamponatura e la mezzeria dei muri divisorii;
- terrazzo (30%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno dell'alloggio e il parapetto;
- garage (50%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno della tamponatura e la mezzeria dei muri divisorii;
- locale ad uso commerciale (100%): Superficie Lorda compresa tra il filo esterno della tamponatura e la mezzeria dei muri divisorii;
- area pertinenziale (10%): Superficie esterna di pertinenza esclusiva

Calcolo delle superfici commerciali

n° LOTTO	Foglio, particella e sub.	Descrizione	Superficie Netta mq	Superficie Lorda mq	Coefficiente di ragguaglio	Superficie commerciale mq
1	Foglio -- particella --- sub. --	Stanze -Piano secondo	80,00	110,00	1	110,00
		Stanze – Piano terzo	70,00	95,00	1	95,00
		Terrazzo – piano quarto	45		0,3	13,50
		Superficie commerciale totale LOTTO 1				218,50

Valore di mercato dell'immobile pignorato:

Lotto 1: Foglio --, particella ---, sub ---

Sup. commerciale struttura alberghiera: $218,50 \text{ mq} \times 1.300,00 \text{ €/mq} = 284.050,00 \text{ €}$

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.



Vista della struttura ricettiva in corrispondenza del suo ingresso principale e lungo la strada di accesso



Vista spazio comune e accesso da scala e da ascensore



Vista di alcune camere e servizi igienici della struttura ricettiva



Vista terrazzo, di pertinenza della struttura ricettiva, in corrispondenza del quarto piano.

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

Dagli atti in possesso dello scrivente C.T.U. , non ci sono creditori iscritti e non intervenuti ex art. 498 c.p.c, inoltre, alla data del 17/12/2024 non ci sono ulteriori iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli gravanti sugli immobili oggetto di esecuzione, come si evince dall'allegata ispezione ipotecaria telematica (Allegato n. 14).

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.

La descrizione da riportare nell'avviso pubblicitario è la seguente:

Porzione di fabbricato ad uso albergo sito in Vasto (CH) alla ----- sviluppato su tre livelli, piano secondo e terzo, con terrazzo al piano quarto, riportato in catasto urbano al foglio --, particella -- sub. ---, Cat. D/2, Rendita Euro 1.876,00. L'immobile è inserito nel cuore del centro storico della città e si sviluppa per una superficie netta complessiva di circa mq 150,00 (mq 80,00 al piano secondo e mq 70,00 al piano terzo) e per una superficie lorda complessiva di circa mq 205,00 (mq 110,00 al piano secondo e mq 95,00 al piano terzo), con un'altezza interna degli ambienti di circa m 2,70 m. Attraverso la scala o l'ascensore si

accede al terrazzo che occupa tutto il piano terzo, con una superficie di circa mq 45,00 tutta a servizio della struttura ricettiva. Sul piano secondo ci sono tre camere da letto, con i relativi bagni, mentre al piano terzo ci sono due camere da letto con i rispettivi bagni, che si affacciano su uno spazio comune. Tutti gli ambienti risultano completi delle finiture cosiddette di "personalizzazione", ovvero sono presenti pavimenti e battiscopa, rivestimenti nei bagni, porte interne, infissi esterni in legno, sanitari nel bagno, interruttori e prese per l'impianto elettrico, pitturazione delle pareti e dei soffitti, tutto di buona fattura. L'unità immobiliare è fornita dell'impianto elettrico sottotraccia, dell'impianto idraulico per acqua calda e fredda, dell'impianto di riscaldamento e di raffrescamento. L'immobile è utilizzato come struttura ricettiva e presenta un contratto di affitto.

Sull'unità immobiliare gravano una ipoteca volontaria registri di formalità nn. ----- del ----- di Euro 350.000,00 (capitale di Euro 700.000,00) a favore di Monte dei Paschi di Siena, con sede in Siena - C.F. 00884060526, contro la ----- con sede in San Salvo (CH), C.F. -----; un pignoramento immobiliare registri di formalità nn. ----- a favore di Amco-asset Management Company Spa, con sede in Napoli (NA) C.F. 05828330638, contro la società ----- con sede in Vasto (CH), C.F. -----, in virtù di atto dell'Ufficiale Giudiziario dell'Unep del Tribunale di Vasto del ----- repertorio n. -----

E' presente anche la domanda di intervento nella procedura in oggetto, da parte dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione, quale agente della Riscossione con sede in Roma Via G. Grezar, 14 (C.F. 13756881002), per un credito di € 128.227,50 per tributi vari, interessi di mora, spese e compensi.

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.).

Fanno parte integrale della presente perizia di stima tutti i contenuti dell'Allegato n. 15, ovvero:

- Planimetria catastale, formato A4, degli immobili pignorati
- Foto interne ed esterne
- Avviso di vendita
- Specifica delle competenze del C.T.U.

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 17/12/2024 la scrivente C.T.U., ai sensi dell'art. 173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c., concluse le operazioni di stima, ha inviato per mezzo di posta elettronica certificata, copia della relazione suddetta, con allegati, al creditore, al creditore con richiesta di intervento, al custode e al debitore, ai seguenti indirizzi:

- AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A. – Creditore rappresentato e difeso dall' Avv. Andrea Fioretti: andrea.fioretti@realpec.it,
- AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE – creditore con richiesta di intervento : abr.procedure.cautelari.immob.conc@pec.agenziariscossione.gov.it
- Avv.VincenzoCocchino–Custode:
vincenzo.cocchino@pec.ordineavvocativasto.it
- ----- - debitore : -----
come da ricevute allegate. (Allegato n.16).

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

In data 17/12/2024 lo scrivente C.T.U. depositerà 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..*

La scrivente C.T.U. per espletare l'incarico ricevuto, ha fatto richieste di diverse proroghe, in quanto il Comune non ha solo ritardato l'accesso agli atti ma non ha fornito alla stessa tutti gli atti. Il deposito dell'elaborato peritale finale ha rispettato i termini dell'ultima proroga richiesta e concessa.

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

La sottoscritta CTU non ritiene necessario acquisire l'attestato energetico.

23 – *Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L. 178/2020.*

Il fabbricato oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, pertanto non è necessaria l'applicazione dell'art. 1 co 376-379 della L. 178/2020.

Allegati:

- 1) Verbale di sopralluogo
- 2) Visure storiche catastali
- 3) Estratto di mappa
- 4) Planimetria catastale

- 5) Planimetria catastale con precisazione
- 6) P.C. -----
- 7) DIA -----
- 8) P.C. -----
- 9) Provvedimento Conclusivo n. -----
- 10) Agibilità n° -----
- 11) Confronto tra Planimetria catastale e Provv. Conclus. N. 1-----
- 12) Contratto di locazione
- 13) Quotazione OMI
- 14) Ispezioni ipotecarie
- 15) Allegati al quesito n.18
- 16) Comunicazioni previste dall'art.173 bis, 3° comma, disp. Att. c.p.c.
- 17) Richiesta ed accettazione proroga consegna elaborato peritale

Vasto, 17/12/2024

Il C.T.U.
Ing. Francesca CORDISCO