



TRIBUNALE DI VASTO

Giudice Istruttore
Dott. TOMMASO DAVID

[ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. 38/2024]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

[PARTI IN CAUSA]

Procedente

AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.p.a.

Debitore

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

XXXXXXXXXX XXXXXXXXXX

[QUESITO]

VALUTAZIONE DEL COMPENDIO PIGNORATO

[TERMINI]

Conf. incarico:	19.07.2024	Accettazione:	29.07.2024
Udienza:	23.05.2025	Termine di deposito:	27.11.2024
Proroga: 60 gg.	27.01.2025	Proroga: 45 gg.	13.03.2025
Proroga: 30 gg.	14.04.2025	Deposito:	10.04.2025

ATTIVITA' SVOLTE

L'incarico di CTU conferito nell'ambito dell'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. 38/2024 del Tribunale di Vasto, promossa dalla Amco-Asset Management Company spa con sede a Napoli in via Santa Brigida 39, rappresentata dagli Avv.ti Carlo Maccallini, pec avvcarlomaccallini@cnfpec.it ed Antonella Carnevali pec antonellacarnevali@ordineavvocatiroma.org, con sede in Via Veneto 58, Avezzano AQ, nei confronti del Debitore Esecutato xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Santa Maria Capua Vetere CE il 03.05.1945 ed ivi residente in Via Alcide De Gasperi n. 104 e xxxxxxxx xxxxxxxx nata a Santa Maria Capua Vetere CE il 17.10.1948 e deceduta a Caserta il 19.08.2022.

Il mandato riguarda sostanzialmente la consulenza tecnica d'ufficio per la redazione di una perizia estimativa relativa all'immobile sito a San Salvo in Via Strada Statale 16, 218Q scala W, Palazzina "A", Condominio Shangrilà, catastalmente individuato con la Particella 4217 del Foglio 2 Sub 144 graffato al Sub 145 (ex sub 41 graffata al sub 42).

Le indagini sono iniziate dall'esame della documentazione contenuta nel fascicolo dell'Esecuzione Immobiliare attinto presso il Portale Telematico degli Uffici Giudiziari, nonché della documentazione catastale prelevata telematicamente presso l'Ufficio del Territorio di Chieti, dove sono stati acquisiti i dati censuari, le intestazioni e le planimetrie catastali, mentre dal portale informatico del Comune di San Salvo sono state acquisite le informazioni relative alla destinazione urbanistica ed ai vari vincoli esistenti sulla zona in cui insiste il fabbricato ed infine da Google Earth sono state attinte le immagini satellitari utili a contestualizzare la zona di riferimento.

Il provvedimento di incarico è stato emesso dal Giudice Istruttore il 19.07.2024 con termine per il deposito di 90 giorni che, data l'accettazione avvenuta il 29.07.2024 e tenuto conto della sospensione estiva dei termini processuali, aveva scadenza il 27.11.2024, ma a causa dell'impossibilità di accedere all'immobile esecutato, dovuta alla mancata reperibilità del proprietario inadempiente alle comunicazioni effettuate dal Custode Giudiziario Avv. Basilico Katia, è stato necessario inoltrare istanza di proroga di 60 giorni concessa da Giudice Istruttore il 19.11.2024 con scadenza il 27.01.2025, poi di ulteriori 45 giorni concessa il 14.01.2025 con scadenza il 13.03.2025 ed infine di 30 giorni concessa il 08.04.2025 con scadenza il 14.04.2025, mentre la Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata depositata telematicamente l'10.04.2025.

L'accesso forzoso all'immobile è quindi avvenuto il 03.03.2025 durante il quale è stato effettuato sia il rilievo fotografico che quello dimensionale interna ed esterna dell'unità immobiliare, con cui sono state accertate alcune difformità che, sia pur prive di rilevanza urbanistica, hanno richiesto l'aggiornamento degli atti catastali con la redazione di una nuova planimetria per variazione delle aperture e della consistenza degli spazi esterni, depositata presso l'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Chieti.

Sono state inoltre attinte informazioni presso l'Agenzia Serafini Floriana, Amministratore del Condominio "Shangrilà – Villette A", che ha fornito tutti i dati sulla situazione contabile dell'unità immobiliare in questione, mentre presso l'Archivio Notarile di Teramo è stata richiesta ed acquisita la copia dell'atto di compravendita con cui il bene è stato acquistato da parte dei coniugi xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxxxxx xxxxxxxx, necessario per risalire all'effettivo stato del bene immobile al momento del loro acquisto.

Svolte quindi le necessarie operazioni a tavolino si è provveduto a redigere la presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, inoltrata alla Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vasto, attraverso il Portale Telematico degli Uffici Giudiziari.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

QUESITI POSTI DAL GIUDICE NEL CONFERIMENTO D'INCARICO

L'esperto dovrà provvedere alla redazione della relazione di stima rispondendo ai 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 tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;*

b) *rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:*

1) *Proceda all'esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà*

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

3) *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto;*

occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

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

5) *Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L. 724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*

6) *in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;*

7) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata*

affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

8) *riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

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

10) *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.*

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

12) *Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.*

13) *Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento. Gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*

14) *Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute*

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

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

17) *Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita:*

ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.

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

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.*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO



RISPOSTE AI QUESITI POSTI DAL GIUDICE:**a). VERIFICA DEI DOCUMENTI EX ART. 567 c.p.c.**

Dall'esame del fascicolo telematico risulta presente la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma del c.p.c. e precisamente il certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, in cui sono identificati i titoli di provenienza dell'immobile e le ispezioni ipotecarie inerenti le iscrizioni e trascrizioni riguardanti l'immobile oggetto di procedura esecutiva, riferiti al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento in corso.

b). STIMA DEL BENE – ART. 173 BIS DISP. ATT. C.P.C.:**1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI**

DATI CATASTALI: Il bene immobile indicato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare del 20.05.2024 Rep. n. 444, risulta catastalmente in capo all'esecutato xxxxxxxx nato a Santa Maria Capua Vetere CE il 03.05.1945, per i diritti pari alla piena proprietà in regime di comunione legale dei beni e la Sig.ra xxxxxxxx nata a Santa Maria Capua Vetere CE il 17.10.1948, per i diritti pari alla piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, per cui i dati catastali risultano completi e corrispondenti a quelli riportati dall'Agenzia del Territorio e precisamente:

Unità Immobiliare Urbana riportata nel Foglio 2, Particella 4217 Sub 144 graffata alla Particella 4217 sub 145 (ex sub 41 graffata al sub 42);

Categoria A/3, Classe 3, Vani 2.5, Rendita catastale euro 161.39

Superficie catastale totale di mq. 36 e di mq. 31 escluse aree scoperte;

Via Strada Statale 16, 218Q scala W, 66050 San Salvo, Pano terra della Palazzina "A", Condominio "Shangrilà".

L'immobile destinato ad abitazione, è sito al piano terra di una palazzina di tre piani dalla pianta a ferro di cavallo, composta da 91 unità immobiliari, ha accesso da corridoio condominiale ed è costituito da un locale di circa mq.14.00 adibito ad ingresso-cucina-pranzo-soggiorno, una camera da letto ed un bagno con annesso piccolo spazio all'aperto di circa mq. 31.00, delimitato da recinzione in muratura con cancello pedonale.

Dalle visure catastali la palazzina risulta sfornita di elaborato planimetrico, per cui non è possibile individuare i dati catastali delle unità immobiliari confinanti, comunque a Nord-Ovest risulta confinare con il corridoio condominiale, a Sud-Est con affaccio su terreno di proprietà del Demanio Pubblico dello Stato-Ramo Bonifica, a Sud-Ovest con altre unità immobiliari di cui agli interni 22 e 23 e a Nord-Est con l'unità immobiliare di cui all'interno 20.

L'immobile pignorato, realizzato nella prima metà degli anni '80, ultimato e accatastato nell'anno 1985, fa parte del complesso residenziale Shangrila' costituito da numerosi fabbricati di diversa tipologia con annessi percorsi pedonali e carrabili, spazi di manovra, parcheggi ed aree verdi realizzato in prossimità della spiaggia e composto da alloggi prevalentemente ad uso vacanze estive.

STRALCIO PLANIMETRIA CATASTALE



STRALCIO VEDUTA SATELLITARE



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - 30/07/2024
 riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VISURE CATASTALI



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2025

Data: 08/04/2025 Ora: 18.04.40

Segue

Visura n.: T475433 Pag: 1

Dati della richiesta	Comune di SAN SALVO (Codice:1148)
Catasto Fabbricati	Provincia di CHIETI Foglio: 2 Particella: 4217 Sub.: 114

INTESTATI

1	nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 17/10/1948	*	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
2	nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 03/05/1943	*	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni

Unità immobiliare dal 08/04/2025

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	4217	114 115			A/3	3	2,5 vani	Totale: 36 m² To tale: esclude aree scoperte **: 31 m²	Euro 161,39	AMPLIAMENTO del 07/04/2025 Pratica n. CH0066795 in atti dal 08/04/2025 AMPLIAMENTO (n. 66795 1/2025)
Indirizzo STRADA STATALE 16 n. 218Q Interno 21 Piano T												
Notifica Partita Mod58												
Annotazioni -classamento e rendita proposti (3.m. 701/94)												

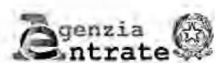
Mappali Terreni Correlati

Codice Comune 1148 - Foglio 2 - Particella 4217

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati dal 07/04/2025

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 17/10/1948	*	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
2	nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 03/05/1943	*	(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA AMPLIAMENTO del 07/04/2025 Pratica n. CH0066795 in atti dal 08/04/2025 Protocollo PSD n. ENTRATE AGEV-STI REGISTRO UFFICIALE 1.300831.07/04/2025 AMPLIAMENTO (n. 66795 1/2025)			



Direzione Provinciale di Chieti
Ufficio Provinciale - Territorio
Servizi Catastali

Visura storica per immobile

Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2025

Data: 08/04/2025 Ora: 18.04.40

Segue

Visura n.: T475433 Pag: 2

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 09/11/2015

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	4217	41 42			A/3	3	2,5 vani	Totale: 34 m² To tale: esclude aree scoperte **: 30 m²	Euro 161,39	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Indirizzo STRADA STATALE 16 Piano T												
Notifica Partita Mod58 2019												

Situazione dell'unità immobiliare dal 24/06/2014

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	4217	41 42			A/3	3	2,5 vani		Euro 161,39	VARIAZIONE del 24/06/2014 Pratica n. CH0093796 in atti dal 24/06/2014 O.A.F. CODIFICA PIANO INCOERENTE (n. 41952 1/2014)
Indirizzo STRADA STATALE 16 Piano T												
Notifica Partita Mod58 2019												

Situazione dell'unità immobiliare dal 19/11/2004

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI DI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	
1		2	4217	42 41			A/3	3	2,5 vani		Euro 161,39	VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 19/11/2004 Pratica n. CH0175147 in atti dal 19/11/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 15635 23/2004)
Indirizzo STRADA STATALE 16 Piano TERR												
Notifica Partita Mod58 2019												

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2025

Data: 08/04/2025 Ora: 18.04.40

Segue

Visura n. T475433 Pag. 3

Situazione degli intestati dal 19/11/2004

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 17/10/1948	[redacted]*	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 07/04/2025
2	[redacted] nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 03/05/1945	[redacted]*	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 07/04/2025

DATI DERIVANTI DA del 19/11/2004 Pratica n. CHD175147 in atti dal 19/11/2004 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO - ALLINEAMENTO MAPPE (n. 12635.232/2004)

Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 26/11/2003

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana Foglio Particella Sub	Zona Cens. Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita	
1	2 269 41 42	A/3 3 2,5 vani	Euro 161,39

Indirizzo STRADA STATALE 16 Piano TERR.

Notifica Partita Mod58 2919

Situazione dell'unità immobiliare dal 18/12/1995

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana Foglio Particella Sub	Zona Cens. Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita	
1	2 269 41 42	A/3 3 2,5 vani	Euro 161,39 L. 312.500

Indirizzo CONTRADA MARINELLE Piano TERR.

Notifica Partita 1004149 Mod58 2919

Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI	DATI DI CLASSAMENTO	DATI DERIVANTI DA
	Sezione Urbana Foglio Particella Sub	Zona Cens. Micro Zona Categoria Classe Consistenza Superficie Catastale Rendita	
1	2 269 42 41		

Impianto meccanografico del 13/06/1987

Visura storica per immobile
 Situazione degli atti informatizzati al 08/04/2025

Data: 08/04/2025 Ora: 18.04.40

Fine

Visura n. T475433 Pag. 4

Indirizzo	CONTRADA MARINELLE Piano TERR.
Notifica	Partita 2919 Mod58 31

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

Situazione degli intestati relativa ad atto del 19/09/1986 (antecedente all'impianto meccanografico)

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted] nata a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 17/10/1948	[redacted]*	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 19/11/2004
2	[redacted] nato a SANTA MARIA CAPUA VETERE (CE) il 03/05/1945	[redacted]*	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 19/11/2004

DATI DERIVANTI DA Atto del 19/09/1986 Pubblico ufficiale ROZZI F Sede PIANELLA (FE) Repertorio n. 63384 - UR Sede PESCARA (PE) Registrazione n. 6356 registrato in data 03/10/1986 - Voltura n. 1504/1986 in atti dal 30/08/1989

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	COSEDI S.R.L. Sede in CHIETI (CH)	00234470698*	(1) Proprieta' 1000/1000 fino al 19/09/1986

DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 13/06/1987

Visura telematica.

* Codice Fiscale Valido in Anagrafe Tributaria.

** Si intendono escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" (cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013).

2- ATTI DI PROVENIENZA

Dalle risultanze del certificato notarile redatto dal notaio Dr. Vincenzo Calderini del Distretto Notarile di Santa Maria Capua Vetere CE, a tutto 26.06.2024 sono stati individuati i titoli di acquisto nel ventennio antecedente l'esecuzione immobiliare dell'Unità Immobiliare Urbana del Foglio 2, Particella 4217 Sub 41 graffato con Particella 4217 Sub 42 (ora sub 144 graffata al sub 145).

Con Atto di compravendita del Notaio Dr. Pasquale Rozzi del 19.09.1986 rep. n. 65384 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti in data 07.10.1986 al n. reg. generale 12840 e n. reg. particolare 10804, a xxxxxxxx xxxxxxxx nato a Santa Maria Capua Vetere (CE) in data 03.05.1945 con C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx sono pervenuti i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni ed a xxxxxxxx xxxxxxxx nata a Santa Maria Capua Vetere CE in data 17.10.1948 C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx sono pervenuti i diritti pari a 1/2 di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, proveniente dalla Società Generale Costruzioni Immobiliari S.r.l. con sede in Chieti C.F. 01324630696, che ne deteneva i diritti di piena proprietà.

3. VERIFICA ACCATASTAMENTO DEGLI IMMOBILI URBANI

Dalle Visure storiche per immobile effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Chieti risulta che il bene pignorato dall'esecuzione immobiliare in oggetto, è attualmente censito al N.C.E.U. al foglio 2 Particella 4217 Sub 144 graffato con Particella 4217 Sub 145 e i dati catastali corrispondono all'attuale stato di proprietà:

XXXXXXXX XXXXXXXX nato a Santa Maria Capua Vetere CE il 03.05.1945 Proprietario per ½
XXXXXXXX XXXXXXXX nata a Santa Maria Capua Vetere CE il 17.10.1948 Proprietaria per ½

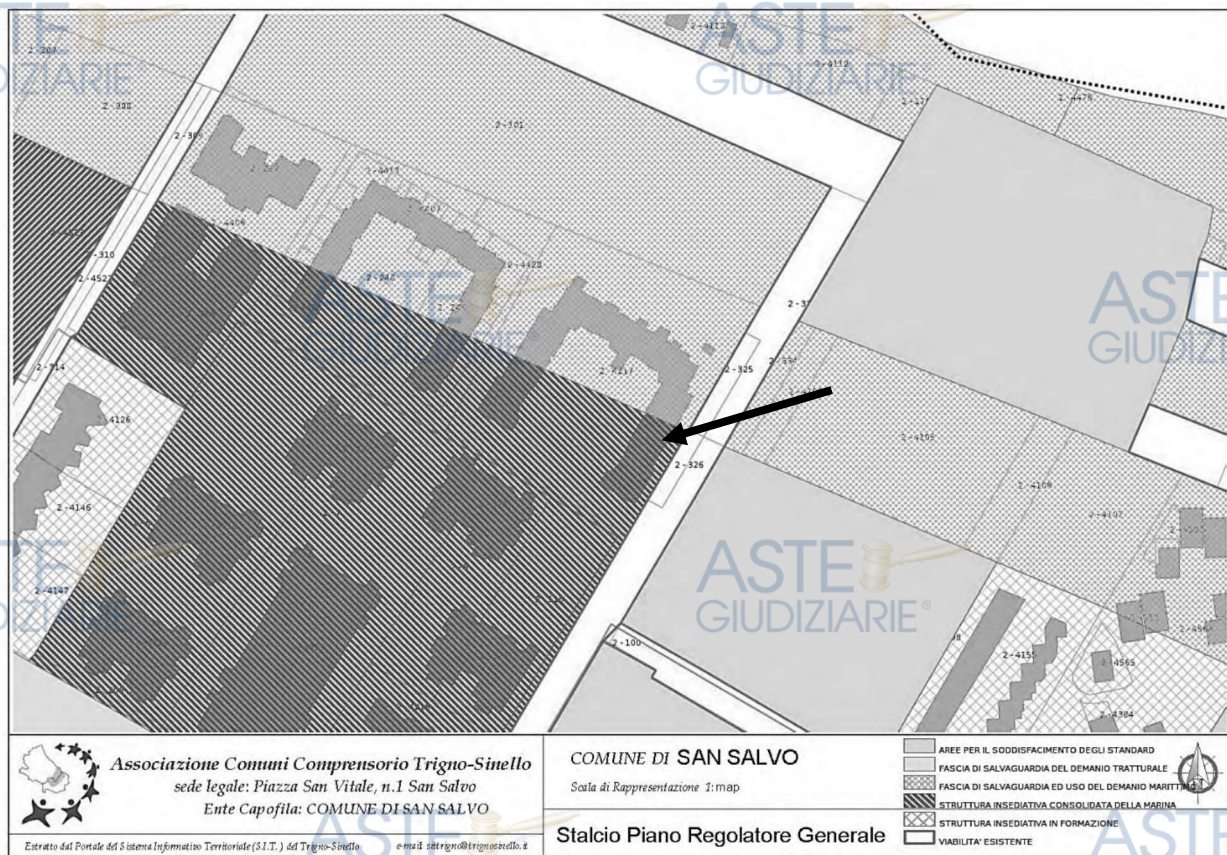
PRECISAZIONE L'immobile identificato in NCEU a Foglio 2 Particella 4217 Sub 144 graffato con Particella 4217 Sub 145, risulta costituito a seguito della Denuncia di Variazione di cui alla Pratica numero CH0066795 in atti dal 08.04.2025, per soppressione e variazione dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 4217 Sub 41 graffato con Particella 4217 Sub 42, a sua volta costituito per modifica di identificativo-allineamento mappe n. 15635.23/2004 pratica n. CH0175147 in atti dal 19.11.2004, per soppressione e variazione dell'immobile riportato in NCEU a Foglio 2 Particella 269 Sub 41 graffato con Particella 269 Sub 42.

4. PLANIMETRIA CATASTALE

Dall'esame degli atti catastali conservati presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio di Chieti e dal sopralluogo effettuato in data 03.03.2025, risulta che l'immobile oggetto della presente esecuzione immobiliare è pressoché coerente con lo stato di fatto, tranne che per la esatta rappresentazione delle aperture e dello spazio esterno pavimentato, per cui si è reso necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale con l'avvenuta Denuncia di Variazione di cui alla Pratica numero CH0066795 in atti dal 08.04.2025 con cui è stata aggiornata sia la planimetria che i dati censuari del catasto fabbricati.

5. ACCERTAMENTO REGOLARITA' EDILIZIA E URBANISTICA

Dall'atto di compravendita redatto dal notaio Pasquale Rozzi con sede in Pianella (PE), in data 19 settembre 1986, repertorio 65384/18215, trascritto a Chieti il 07 ottobre 1986 formalità 12840 R.G. e 10804 R.P., risulta che il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare è stato realizzato con Concessione Edilizia n.19 del 06.04.1981 e successiva concessione di completamento del 09.10.1982, che attesta la conformità dell'unità immobiliare e la sua regolarità edilizia e urbanistica.



Ille planimetri
a sola varia

che vengono
ro acquirente.

USO CIVICO

na Serafini, A
di proprietar

Dal verbale
"Shangrilà",

ta che il bene pig
n data 3 maggio 1
di comunione leg

nato a Santa
ti pari a 1/2 di
a Santa Maria

10. PESI
Dalla certific

al notaio red.

158, domicilio
eressi e spese

in regime di
- Verbale D

SPEZIONE IPOTECARIA

Ministero dell'Economia e delle Finanze

Sito informativo

Area riservata a SISTER

Utente: MNCMSS58M15I520Z

Ispezioni ipotecarie

Convenzione: **MANCINI MARIO ASSUNTO (CONSULTAZIONI - PROFILO B)**Codice di Richiesta: **C00056702010**

Servizio di Pubblicità Immobiliare di: CHIETI

Dati della ricerca

Ispezione Numero: **T 171493** del: **10/04/2025** Importo addebitato: **6,40 euro**Note individuate: **4**Annotamenti in calce individuati: **1**Comune di: **SAN SALVO(CH)**Catasto: **F** Foglio: **2** Particella: **4217** Subalterno: **41**Motivazione: **CTU**

Elenco sintetico delle formalità ordinato per data

		<u>Ordina per data</u>
1	☐	ISCRIZIONE del 02/11/2005 - Registro Particolare 3816 Registro Generale 22729 Pubblico ufficiale ORSI RAFFAELE Repertorio 78636/41984 del 21/10/2005 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati
2	☐	ISCRIZIONE del 03/01/2006 - Registro Particolare 35 Registro Generale 150 Pubblico ufficiale GEST LINE S.P.A. Repertorio 177995/28 del 30/11/2005 IPOTECA LEGALE derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICATO DAL D.LGS. 46/99 E DAL D.LGS. 193/01 Nota disponibile in formato elettronico Documenti successivi correlati: 1 - Annotazione n. 766 del 11/04/2012 (CANCELLAZIONE TOTALE) Presenza graffiati
3	☐	TRASCRIZIONE del 26/06/2024 - Registro Particolare 9401 Registro Generale 12049 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. UNEP TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 444 del 20/05/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati
4	☐	TRASCRIZIONE del 08/08/2024 - Registro Particolare 12121 Registro Generale 15362 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 680 del 05/07/2024 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Nota disponibile in formato elettronico Presenza graffiati

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - 36/2024
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11. ABITAZIONE PRINCIPALE DELL'ESECUTATO

L'unità immobiliare è sita in un fabbricato facente parte di un più ampio complesso immobiliare recintato, interamente composto da piccole residenze estive, ubicato proprio a ridosso della spiaggia e, al momento del sopralluogo, risultava non abitato, per cui i proprietari ne hanno dichiarato un utilizzo personale limitato nei periodi estivi di vacanza.

12. SITUAZIONE DI POSSESSO

Nel sopralluogo effettuato presso l'immobile in oggetto, insieme al Custode Giudiziario Avv. Augelli Giovanni, a seguito di accesso forzoso, l'unità immobiliare è risultata attualmente non occupata.

12. FORMALITA', VINCOLI E ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Dalle informazioni fornite dall'Agenzia Floriana Serafini, Amministratore del Condominio "Shangrilà", non risultano formalità, vincoli e oneri da porre a carico della parte acquirente.

13. FORMALITA', VINCOLI E ONERI NON OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Dalle informazioni fornite dall'Agenzia Floriana Serafini, Amministratore del Condominio "Shangrilà", fatta eccezione per gli oneri derivanti dalle pendenze condominiali di cui al punto precedente, non risultano formalità, vincoli e oneri non opponibili all'acquirente.

14. RELAZIONE DESCRITTIVA E DI STIMA DEL BENE

DESCRIZIONE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

L'unità immobiliare consiste in un mini alloggio destinato alle vacanze estive, sito al piano terra di una palazzina di tre piani con pianta a ferro di cavallo, composto interamente da piccole residenze estive, avente accesso da corridoio condominiale ed è costituito da un locale di circa mq.14.00 adibito ad ingresso-cucina-pranzo-soggiorno, una camera da letto ed un bagno con annesso piccolo spazio all'aperto di circa mq. 31, di cui mq. 9 destinati a porticato, delimitato da recinzione in muratura con cancello pedonale.

Il fabbricato con fronte principale prospiciente un'area verde limitrofa alla strada lungomare Cristoforo Colombo direttamente prospiciente la spiaggia, appartiene ad un più ampio complesso immobiliare, costituito da numerosi fabbricati di diversa tipologia con annessi percorsi pedonali e carrabili, spazi di manovra, parcheggi ed aree Verdi.

Il complesso immobiliare situato proprio a ridosso della spiaggia, che si estende da Vasto a Termoli considerata tra le più belle d'Italia, dotata delle principali infrastrutture per la balneazione quali strade, parcheggi, aree verdi, stabilimenti ed attrezzature per la balneazione, ecc., apprezzata per le qualità ambientali del Golfo d'Oro a forma di mezza luna e famoso per la presenza di una singolare sabbia dorata, che rende l'intera zona particolarmente appetibile non solo per il mercato immobiliare locale e dell'entroterra vastese, ma anche per il mercato degli affitti e delle vendite di richiamo nazionale ed ultimamente addirittura anche internazionale.

Veduta satellitare tratta da Google Earth



ASTE
GIUDIZIARIE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE



METODO DI STIMA

Il valore dell'unità immobiliare urbana viene calcolato con una stima analitica comparativa assumendo a riferimento i valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate nel secondo semestre 2024 per la microzona urbana E3 "Suburbana/FASCIA LITORANEA", Microzona 1, relativo alla tipologia delle "Abitazioni Civili", a cui può essere assimilato l'immobile in esame, facente parte di un complesso residenziale dotato di aree esterne recintate, destinate a percorsi carrabili e pedonali ad uso prettamente tutistico in zona di grande pregio ambientale. Si assume pertanto a riferimento l'equivalente valore massimo di mercato delle "Abitazioni Civili" pari ad € 2100 al mq. di superficie lorda, che risulta del tutto congruo a quello di mercato per le nuove costruzioni nella zona di riferimento.

QUOTAZIONI IMMOBILIARI – COMUNE DI SAN SALVO CH

Ministero dell'Economia e delle Finanze

ITA ENG

Agenzia delle Entrate

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: SAN SALVO

Fascia/zona: Suburbana/FASCIA%20LITORANEA

Codice zona: E3

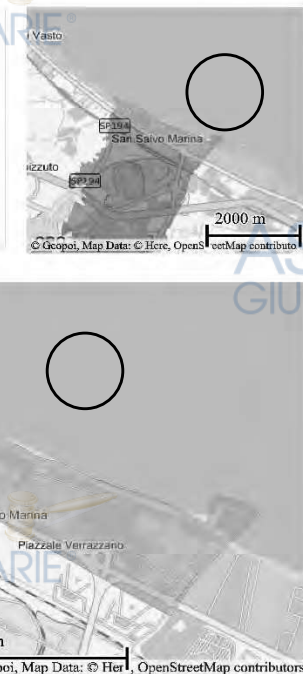
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1400	2100	L	5,1	7,6	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	1300	1950	L	4,6	6,9	N
Autorimesse	Normale	800	1200	L	3,9	5,8	N
Box	Normale	900	1350	L	4,1	6,1	N
Posti auto coperti	Normale	600	900	L	2,7	4	N
Posti auto scoperti	Normale	300	450	L	1,4	2	N
Ville e Villini	Normale	1500	2250	L	5,4	8,1	N

Spazio disponibile per annotazioni



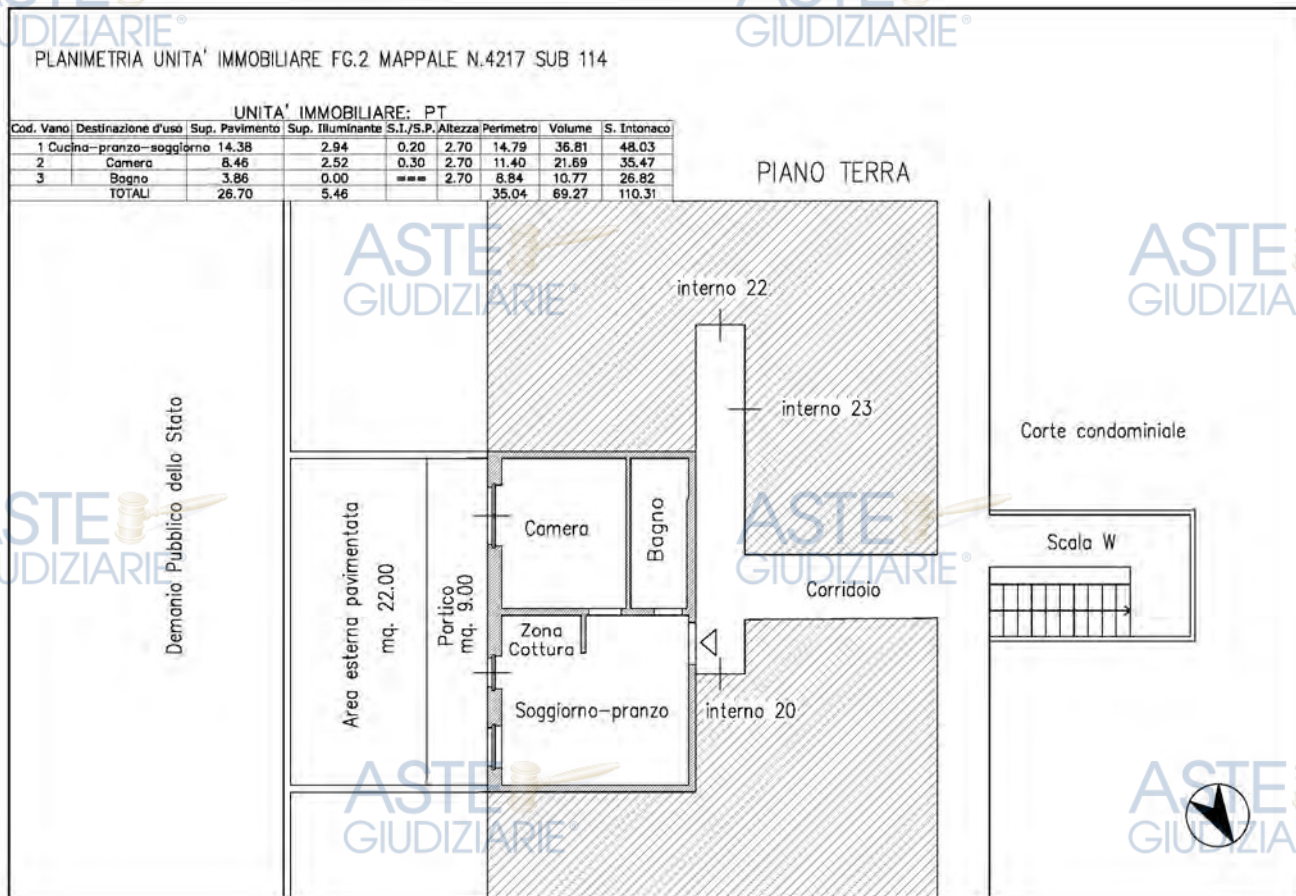
Tale quotazione viene comparata alle caratteristiche intrinseche del fabbricato, con l'applicazione dei parametri correttivi della Legge 27.07.1978 n. 392 sull'equo canone, inerenti la tipologia, l'ubicazione, il livello di piano, la vetustà e lo stato di manutenzione del fabbricato, per ottenere un valore unitario adeguato alle caratteristiche del bene. Tale valore unitario, secondo le modalità stabilite dalla legge, viene rapportato alle superfici convenzionali ragguagliate con appositi coefficienti pari al 100% delle superfici dei locali abitabili, da maggiorare del 10% nel caso di alloggi con superficie inferiore a 70 mq., al 50% delle superfici non residenziali degli accessori esterni, al 25% di balconi e terrazzi, al 15% delle aree scoperte di pertinenza e al 10% del verde condominiale.

Quindi partendo dalle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, rapportate alle caratteristiche intrinseche e alle superfici ragguagliate degli immobili con l'applicazione dei parametri correttivi stabiliti dalla Legge 92/1978 sull'equo canone, il valore di vendita dei beni immobili viene determinato con criteri oggettivi, realistici e del tutto attendibili.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PLANIMETRIA DELLO STATO DI FATTO



CALCOLO DEL VALORE DI VENDITA DEL BENE

CALCOLO DEL VALORE UNITARIO DELL'UNITA' IMMOBILIARE PART. 4217 SUB 114 DEL FOG. 2

DESCRIZIONE	VALORE MEDIO	TIPOLOGIA CATASTALE	CLASSE DEMOGRAFICA	UBICAZIONE	LIVELLO DI PIANO	VETUSTA	CONSERVAZIONE	VALORE UNITARIO
	Al mq.	A3	OMI Ag.Entrate	OMI Ag.Entrate	IV	anno 1980	normale	Al mq.
VALORE AL MQ.	2 100 €	1.05	1.00	1.00	1.00	0.73	1.00	€ 1 609.65

CONSISTENZA DELL'IMMOBILE	superfici	coeff.	sup. complessiva
Sup. Lorda abitazione	31.00 mq.	1.10	= mq. 34.10
Sup. esterna a portico	9.00 mq.	0.25	= mq. 2.25
Sup. esterna pavimentata	22.00 mq.	0.15	= mq. 3.30
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA			mq. 39.65
VALORE DELL'ABITAZIONE	39.65	x	€ 1 609.65 = € 63 822.62

SANATORIA ART. 36 DPR N.380/2001

Oblazione per Sanatoria edilizia opere Abusive	-	-€ 516
Spese tecniche per Sanatoria edilizia e atti amministrativi	-	-€ 1 500
TOTALE SPESE PER LA SANATORIA		-€ 2 016.00

PREZZO DI VENDITA DELL'UNITA' IMMOBILIARE	=	€ 61 806.62
--	----------	--------------------

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15. RILIEVO FOTOGRAFICO DELL'UNITA' IMMOBILIARE



Veduta della facciata del fabbricato



Veduta dell'ingresso del complesso immobiliare



Veduta del cortile condominiale



Veduta della scala condominiale





Veduta della porta di ingresso al corridoio comune



Veduta del corridoio di ingresso comune

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Veduta del prospetto posteriore



Veduta del prospetto posteriore

ASTE
GIUDIZIARIE

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE





Veduta del porticato e del cortile



Veduta del porticato e del cortile

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale. È vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Zona ingresso



Zona soggiorno





Zona soggiorno-pranzo



Zona pranzo-cucina





Camera da letto



Camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®





Bagno



Bagno

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

ASTE
GIUDIZIARIE®



16. NOTIFICHE AI CREDITORI ISCRITTI

Dal fascicolo di causa e dalle visure ipotecarie non risultano ulteriori creditori iscritti per le notifiche ai sensi dell'ex art. 498 c.p.c.

17. SCHEDA SINTETICA PER L'ORDINANZA DI VENDITA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 38/2024			
Lotto:	UNICO	Prezzo di Vendita	€ 61800.00
Ubicazione	Via Strada Statale 16, 218Q scala W, Pal. A Cond. Shangrilà, San Salvo		
Natura	Mini alloggio per vacanze estive		
Consistenza	Superficie totale 36 mq - Superficie escluse aree scoperte 31 mq		
Tipologia del bene	Civile abitazione in palazzina di 3 piani in complesso immobiliare		
Dati catastali	Comune di San Salvo CH, Fog. 2 Part. 4217 Sub 114 Cat. A3 Cl. 3 Cons. 2.5		
Servitù/Diritti	Nessuno		
Diritti reali	TROCCIOLA Giovanni Proprietario per ½ MORCALDI Rosanna Proprietaria per ½		
Occupazione	Libero		
Abusi edilizi	Nessuno		
DESCRIZIONE SINTETICA:			
L'unità immobiliare consiste in un mini alloggio destinato alle vacanze estive, sito al piano terra di una palazzina di tre piani con pianta a ferro di cavallo, composto interamente da piccole residenze estive, avente accesso da corridoio condominiale ed è costituito da un locale di circa mq.14.00 adibito ad ingresso-cucina-pranzo-soggiorno, una camera da letto ed un bagno con annesso piccolo spazio all'aperto di circa mq. 31.00, di cui mq. 9 destinati a porticato, delimitato da recinzione in muratura con cancello pedonale.			
Il fabbricato con fronte principale prospiciente un'area verde limitrofa alla strada lungomare Cristoforo Colombo direttamente antistante la spiaggia, appartiene ad un più ampio complesso immobiliare, costituito da numerosi fabbricati di diversa tipologia con annessi percorsi pedonali e carrabili, spazi di manovra, parcheggi ed aree Verdi.			
Il complesso immobiliare situato proprio a ridosso della spiaggia, che si estende da Vasto a Termoli considerata tra le più belle d'Italia, dotata delle principali infrastrutture per la balneazione quali strade, parcheggi, aree verdi, stabilimenti ed attrezzature per la balneazione, ecc., apprezzata per le qualità ambientali del Golfo d'Oro a forma di mezza luna e famoso per la presenza di una singolare sabbia dorata, che rende l'intera zona particolarmente appetibile non solo per il mercato immobiliare locale e dell'entroterra vastese, ma anche per il mercato degli affitti e delle vendite di richiamo nazionale ed ultimamente addirittura anche internazionale.			

18. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Il rilievo fotografico, sia degli interni che degli esterni del bene pignorato, è stato effettuato durante le fasi di sopralluogo ed è stato inserito nel paragrafo 15, relativo al rilievo fotografico dell'immobile.

19. ATTESTAZIONE DEGLI INVII

Si provvede ad inviare a mezzo pec copia dell'elaborato peritale al custode delegato e al creditore.

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

20. CONSEGNA ELABORATO PERITALE

Si provvede a depositare la documentazione richiesta in via telematica con relativi allegati, oltre ad una copia con mascheramento dei dati sensibili.

21. ISTANZA DI PROROGA

Conf. incarico:	19.07.2024	Accettazione:	29.07.2024
Udienza:	23.05.2025	Termine di deposito:	27.11.2024
Proroga: 60 gg.	27.01.2025	Proroga: 45 gg.	13.03.2025
Proroga: 30 gg.	14.04.2025	Deposito:	10.04.2025

22. CERTIFICAZIONE EX ART. 6 D.L. 311/2006

Per quanto riguarda la prestazione energetica dell'unità immobiliare oggetto di perizia di stima, si è provveduto ad effettuare una loro verifica sommaria secondo le prescrizioni stabilite dal D.Lg. 19/08/2005, n° 192 e del D.lg. 29/12/2006, n° 311, per cui è possibile indicare la presumibile appartenenza del bene immobile, realizzato con vecchie ed ormai obsolete tecniche costruttive, alla Classe Energetica minima identificata con la lettera "F", salvo migliore classificazione da precisare con la redazione del prescritto Attestato di Prestazione Energetica (APE) da parte di tecnico abilitato.

23. REGIME DI EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA

L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata e risulta libero da convenzioni con Enti della Pubblica amministrazione.

CONCLUSIONI

L'immobile inerente la presente perizia di stima, risulta oggetto di ulteriore procedimento in corso presso il Tribunale di Vasto di cui all'Esecuzione Immobiliare n. 49/2024, promossa sempre dalla Amco-Asset Management Company spa con sede a Napoli, nei confronti della "Eredità giacente di Moncaldi Rosanna" in persona dell'Avv. Aldo Natale, per cui il sottoscritto ha ricevuto lo stesso incarico e per cui viene redatta ulteriore relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio con i medesimi contenuti ed identiche risultanze, in cui sono stati aggiornati solo per i riferimenti del relativo procedimento.

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è stata redatta in risposta ai quesiti posti dal Giudice e viene depositata in modalità telematica REGINDE presso la cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vasto, entro il termine di scadenza prescritto per il 11.10.2024, oltre ad una copia con mascheramento dei dati sensibili.

Scerni li giovedì 10 aprile 2025

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Dr. Arch. Geom. Mario A. Mancini

