

Esecuzione Immobiliare: N° 42/2023

Promossa da: XXXXXXXX Società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi dell'articolo 3 della Legge 130/99, con sede e domicilio fiscale in Conegliano (TV), via V. Alfieri 1, capitale sociale di Euro 10.000,00 i.v., codice fiscale, partita I.V.A. e numero di iscrizione al Registro delle imprese di Treviso-Belluno 05122460263, iscritta nell'elenco delle società veicolo tenuto dalla Banca d'Italia ai sensi del Provvedimento della Banca d'Italia del 7 giugno 2017, rappresentata, assistita e difesa, giusta procura alle liti rilasciata in calce al decreto ingiuntivo notificato in data 21/22 dicembre 2022, dall'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, numero di fax:080.5247329, posta elettronica certificata (pec) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@avvocatibari.legalmail.it ed elettivamente domiciliata in Pescara presso lo Studio dell'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al Corso V. Emanuele n. 147;

Nei confronti di: Sig.ri XXXXX XXXXXXXX (nato a [redacted] - cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXX XXXXXXXX (nata a [redacted] - cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), proprietari dell'immobile riportato in Catasto al foglio 8 particelle n. 812 sub sub 4- cat. D/1 - P.T-1 - R.C. 5.345,33 e foglio 8 particelle n. 812 sub sub 5- cat. D/1 - P.T-1 - R.C. 5.345,33.

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. TOMMASO DAVID

Perito (C.T.U.): ARCH. MASSIMO RUZZI

RELAZIONE PERITALE

Stima beni immobili

Il sottoscritto Arch. Massimo Ruzzi, con studio a Vasto in Via delle Gardenie n° 34, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 864, in adempimento dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Tommaso David, rimette la seguente relazione peritale relativa alla procedura esecutiva n. 42/2023 promossa dalla società XXXXXXXX Società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi dell'articolo 3 della Legge 130/99, con sede e domicilio fiscale in Conegliano (TV), via V. Alfieri 1, nei confronti dei sig.ri XXXXX XXXXXXXX (nato a [redacted] - cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e XXXXX XXXXXXXX (nata a [redacted] - cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).



PREMESSA

Con istanza di vendita del 26 settembre 2023, depositata presso il Tribunale di Vasto nella stessa data, dall'Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX, cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX, numero di fax:080.5247329, posta elettronica certificata (pec) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@avvocatibari.legalmail.it ed elettivamente domiciliata in Pescara presso lo Studio dell'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al Corso V. Emanuele n. 147;), difensore della società **XXXXXXXXX** chiedeva di disporre, previo espletamento degli adempimenti di rito, la vendita degli immobili pignorati avente ad oggetto diritti di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di San Salvo (Ch), così distinti:

- **Immobilabile n°1**, unità immobiliare (opificio artigianale) sita nel Comune di San Salvo (Ch), ubicata in Viale Italia (zona industriale allacciante B), riportata in Catasto al foglio 8 particelle n. 812 sub sub 4- cat. D/1 - P.T-1 - R.C. 5.345,33;
- **Immobilabile n°2**, unità immobiliare (opificio artigianale) sita nel Comune di San Salvo (Ch), ubicata in Viale Italia (zona industriale allacciante B), riportata in Catasto al foglio 8 particelle n. 812 sub sub 5- cat. D/1 - P.S1-T -R.C. 5.360,82.

In data 09 Ottobre 2023 per il procedimento sopraddetto, il Giudice nominava lo scrivente come consulente tecnico d'ufficio e l'Avv. Alessandra D'Aurizio come custode dei beni immobiliari.

In data 19 Ottobre 2023 lo scrivente prestava giuramento, come da verbale di accettazione. Nel decreto di nomina del 09 Ottobre 2023 l'Ill.mo Sig. Giudice autorizzava lo scrivente CTU a depositare la perizia scritta in 90 giorni dalla data del giuramento e, pertanto, tenuto conto della sospensione feriale dei termini processuali, entro il giorno 22 gennaio 2024.

Vista la complessità del compendio immobiliare il sottoscritto CTU chiedeva giusta proroga pari a giorni 90 in data 17 gennaio 2024 e pertanto la nuova scadenza veniva indicata al 16 aprile 2024.

Il Custode Giudiziario con comunicazione pec del 15 ottobre 2023 fissava un primo sopralluogo al 31 ottobre 2023 alle ore 15:00, che a seguito di richiesta di rinvio della parte esecutata pervenuta tramite il legale Avv. XXXXXXXXXXXXXXXX in data 23.10.2023, fissava la data per il sopralluogo il 09 novembre 2023 alle ore 18:00.

Nella suddetta data lo scrivente visionava l'intero complesso industriale/artigianale e fissava un sopralluogo tecnico ricognitivo nella data del 12 dicembre 2023 per il rilievo dell'intero immobile.

Il CTU quindi, unitamente al suo collaboratore di studio l'architetto Mario Marchioli, effettuavano in data 12 dicembre 2023, 19 dicembre 2023, 16 e 17 gennaio 2024 il rilievo dettagliato dell'intera struttura. Nei giorni successivi lo scrivente digitalizzava al Cad il rilievo effettuato.



Il complesso immobiliare si presenta sostanzialmente dislocato al piano terra e al piano seminterrato. La struttura portante si presenta in pilastri e travi gettati in opera e con solai del tipo Spiroll. Le tamponature sono realizzate con blocchi in cemento da 20x20x40 cm non isolati. Le mura del piano seminterrato contro terra sono realizzate in c.a. dello spessore di circa 30 cm. Le finestre sono a vetro singolo del tipo a fascia con telaio semplice in ferro.

Al piano seminterrato vi è svolta l'attività artigianale per la lavorazione del legno, con annesso una zona adibita a verniciatura sul lato est, mentre verso ovest sempre al piano seminterrato la struttura presenta un vano delle dimensioni di circa 9 metri x 17 metri adibito a deposito (assentito urbanisticamente per 14,65 metri ad attività artigianale e per i restanti 2.45 metri a deposito inerti verso sud/ovest), vedasi la Concessione Edilizia CE 67-1988 e la Concessione edilizia in sanatoria n.400 del 1995.

Al piano terra, in sostanza nel lato Sud, sono posti gli uffici, mentre sul complessivo lato nord e parte del lato sud vi è dislocata un'ampia zona adibita ad esposizione commerciale per la vendita di caminetti e cucine (showroom). Vi è poi presente sul lato sud-ovest una zona attrezzata per la lavorazione del marmo.

Nella parte a sud/est del capannone la struttura si presenta con due piani, al piano terra vi sono dislocati un vano adibito ad ufficio con annesso un wc con altezza di piano utile pari a 2.50 metri, mentre per tramite una scalinata a C si accede al piano primo (soppalco) dove vi sono dislocati altri due vani adibiti ad uffici con annesso un vano anti wc con un piccolo wc, mentre la restante parte (confinata verso nord/ovest con la zona lavorazione marmi) è adibita a showroom con un'altezza utile misurata all'interno di uno dei vani ufficio pari a 2.25 metri.

Al piano terra infine verso ovest, la struttura presenta un vano adibito a deposito attrezzatura e complementi per caminetti prefabbricati, di circa 9.20 metri x 17,20 metri con annesso un piccolo locale adibito a wc con un'altezza media di circa 4.35 metri, realizzato completamente in blocchi di cemento dello spesso di 20 cm. Lo stesso presenta una pensilina di tipo precario antistante sul lato sud/ovest (su viale Italia).

Sempre al piano terra vi è presente un vano di circa 8.35 metri x 6.50 metri con annesso la macchina ad acqua a controllo numerico per la lavorazione dei marmi, la stessa è posta a circa 8.25 metri dal confine di proprietà su Viale Italia.

Su lato Sud inoltre è presente un locale con struttura portante in ferro e vetro ad un piano, confinante in sostanza sulla strada di via Italia, posto a circa 1.20 metri dal confine catastale. Detto locale è adibito nello stato di fatto a locale esposizione per materiali da rivestimento.

Al piano seminterrato sul lato Nord, sono presenti delle costruzioni a modo di pensiline precarie coperte con lamiere grecate ondulate (costruzioni di tipo precarie facilmente rimovibili in quanto di semplice costruzione e semplicemente ancorate al suolo), che si estendono di fatto fino al confine catastale di proprietà della p.lla 812.

Sulla copertura del capannone si è riscontrata, inoltre, la presenza di un impianto fotovoltaico con potenza pari a 19.74 Kw, con una produzione annua di energia elettrica pari a 27,906 Kw, denunciato presso l'ufficio urbanistica di San Salvo con D.l.A. N. 130 del 24-05-2010.

In sede di sopralluogo si riscontrava che le unità immobiliari oggetto di esecuzione immobiliari sono state oggetto di contratto di affitto ad uso gratuito tra i sig.ri Xxxxx Xxxxxxx (nato a [REDACTED])

[REDACTED] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxx Xxxxxxx (nata a [REDACTED])

[REDACTED] d. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXX), proprietari degli immobili riportati in Catasto al foglio 8 particelle n. 812 sub sub 4- cat. D/1 - P.T-1 - R.C. 5.345,33 e foglio 8 particelle n. 812 sub sub 5- cat. D/1 - P.T-1 - R.C. 5.345,33, a favore della XxxxxxxXxxxxxxS.r.l. in persona del legale rappresentante p.t. Sig.ra Xxxxx [REDACTED] (p.i. xxxxxxxxxxxxx) corrente in San Salvo al Viale Italia S.n.c. in virtù di Contratto di Comodato Immobiliare del 25.11.2019 registrato in Vasto il 25.11.2019 n.1056 serie 3 per la durata di anni 6.

Il CTU dopo aver effettuato il rilievo dell'intero compendio immobiliare e averlo digitalizzato al CAD, confrontava lo stato di fatto con lo stato catastale presente negli archivi dell'agenzia del territorio di Chieti. Premesso che l'immobile definito con il sub 4 presenta una scheda catastale elaborata su foglio millimetrato di vecchia generazione realizzata a mano, risultando pertanto di difficile lettura, ma che, ciò nonostante, lo stesso CTU lo confrontava con il rilievo eseguito e digitalizzato al Cad. Dalle risultanze di detto controllo, il CTU riscontrava la conformità catastale se non per alcune difformità nelle tramezzature interne nella parte dei locali adibiti ad uffici verso sud/est del capannone, sia al piano terra che al piano primo (non conformi nella destinazione d'uso in quanto urbanisticamente sono stati assentiti come Magazzini, Spogliatoio, Mensa e Servizi Igienici al piano terra, mentre a Locale Archivio al piano primo), difformità che vista la categoria catastale D1 ai fini della rendita catastale non comporta una variazione essenziale sulla rendita catastale.

Per l'immobile censito con il Sub 5, anche per essa la scheda catastale risultava di difficile lettura e per questo non si riuscivano a leggerne le destinazioni all'interno della stessa planimetria, inoltre quest'ultima presenta un vano di difficile comprensione posto sul lato est che lascerebbe intendere essere il locale censito sul fg.8 p.lla 4664 sub 2 e 3 già correttamente identificato ed anch'esso intestato ai sig.ri XxxxxxxXxxxx e Xxxxx Xxxxxxx, ma non oggetto di pignoramento immobiliare. Dai

controlli fatti presso l'agenzia del territorio risultava che i sig. XXXXXXXX con pratica Pregeo Tipo Mappale del 08-02-2018 pratica n. CH0017115 in atti dal 08-02-2018 presentato il 08-02-2018, frazionavano l'attuale p.lla 812 eliminando di fatto una piccola porzione dell'immobile posta a sud est dell'opificio industriale, immobile quindi duplicato e oggi presente ed identificato sulla p.lla 4664 al sub 2 e 3 del foglio n.8.

Per questo motivo il sottoscritto CTU procedeva alla presentazione di una nuova pratica Docfa per demolizione di porzione di fabbricato, appunto per rettificare e allineare la giusta planimetria dell'immobile pignorato ed oggetto di vendita giudiziaria, identificato nel fg. 8 p.lla 812 sub 5. Ad accatastamento approvato, l'immobile censito al fg. 8 p.lla 812 contraddistinto con il sub 5, veniva soppresso e si costituiva in sostituzione il sub 7, mentre si creava inoltre il Sub 6 come Bene Comune non Censibile ai sub 4 e 7.

In data 03-04-2014 il sottoscritto predisponendo ed inviava la pratica Docfa presso l'ufficio del territorio di Chieti per aggiornare e rettificare la planimetria catastale del sub 5; in data 05-04-2024 l'agenzia approvava la rettifica della stessa con codice di riscontro CH0024264, creando quindi il sub 6 come BCNC ai sub 4 e il Sub 7 ex 5.

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO E RISPOSTE

- 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 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall’art. 567, comma 2, c.p.c..”*

Considerando che il creditore procedente XXXXXXXX in persona del suo avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX(cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), numero di fax:080.5247329, posta elettronica certificata (pec) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@avvocatibari.legalmail.it ed elettivamente domiciliata in Pescara presso lo Studio dell'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al Corso V. Emanuele n. 147, ha depositato in data 26 settembre 2023 l'istanza di vendita e che lo stesso ha depositato nello stesso giorno appunto il 26 settembre 2023 la certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 secondo comma del c.p.c e tutta la certificazione ipocatastale necessaria, tenendo conto anche dei termini feriali, si può affermare che il creditore ha rispettato i termini di legge. La certificazione notarile sostitutiva è completa.

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 proprietà.”*

Le proprietà così come riportate rispondono a quanto indicato nell’atto di pignoramento, nel particolare, gli immobili oggetto di esecuzione sono censiti al N.C.E.U. e si individuano:

- **Immobilabile n°1**, unità immobiliare (opificio artigianale) sita nel Comune di San Salvo (Ch), ubicata in Viale Italia (zona industriale allacciante B), riportata in Catasto al foglio 8 particella n. 812 sub sub 4- cat. D/1 - P.T-1 - R.C. 5.345,33;
- **Immobilabile n°2**, unità immobiliare (opificio artigianale) sita nel Comune di San Salvo (Ch), ubicata in Viale Italia (zona industriale allacciante B), riportata in Catasto al foglio 8 particella n. 812 sub sub 5- cat. D/1 - P.S1-T -R.C. 5.360,82.

I su indicati immobili oggetto di esecuzione immobiliare, allo stato attuale risultano posseduti in comunione dei beni ciascuno per la quota pari ad un mezzo tra i coniugi sig. tra i sig.ri Xxxxx Xxxxxxx(nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxx Xxxxxxxx (nata [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX).

Si attesta la regolarità della trascrizione 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 trascrizioni ex art 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successioni o simili) ed i relativi cos*

Gli immobili pignorati fanno parte di un complesso immobiliare di tipo industriale ed artigianale formato da un unico capannone in cemento armato dislocato in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra, gli stessi sono ubicati in Viale Italia (Zona Industriale di San Salvo). Essi sono contraddistinti al N.C.E.U. al foglio n°8, p.lla 812 e sono contraddistinti con i Subalterni n°4 e n°7 ex

n°5, mentre con il Sub n°6 viene indicato il BCNC ai sub 4 e 7 ex 5, mediante la pratica Docfa CH0024264 del 05-04-2024.

Gli immobili di cui trattasi pervennero ai signori coniugi Xxxxx Xxxxxxx(nato a [REDACTED])

[REDACTED] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxx Xxxxxxxx (nata [REDACTED])

[REDACTED] d. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXX). in forza dei seguenti titoli:

- atto di compravendita rogito notaio Colangelo Vittorio del 30-08-1982 rep. N. 64624, trascritto il 23-09-1982 ai nn. 12251/10751, da potere di [REDACTED]

Si attesta che gli atti di cessione interessanti gli immobili pignorati presentano continuità delle trascrizioni.

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 predisponendo, se mancante.”*

Le unità oggetto di pignoramento e vendita giudiziaria sono censite al N.C.E.U. e descritte come segue:

- **Immobile n°1**, unità immobiliare (opificio artigianale) sita nel Comune di San Salvo (Ch), ubicata in Viale Italia (zona industriale allacciante B), riportata in Catasto al foglio 8 particella n. 812 sub sub 4- cat. D/1 - P.T-1 - R.C. 5.345,33;
- **Immobile n°2**, unità immobiliare (opificio artigianale) sita nel Comune di San Salvo (Ch), ubicata in Viale Italia (zona industriale allacciante B), riportata in Catasto al foglio 8 particella n. 812 sub EX sub 5- cat. D/1 - P.S1-T -R.C. 5.360,82, oggi a seguito di rettifica catastale eseguita dal sottoscritto CTU in data 03-04- 2024 mediante pratica Docfa CH0024264 del 05-04-2024 è identificata al foglio 8 p.IIa 812 sub 7 cat. D/1 P. S1-T R.C. 5.326,20.

L’immobile n°1, ha subito nel ventennio antecedente i seguenti passaggi e pertanto deriva dai seguenti immobili:

Dal 04-03-1999 al 04-03-1999 l’immobile predecessore era identificato al Fg. 8 Particella 185, oltre al Fg. 8 p.IIa 811 Sub 2, al Fg. 8 p.IIa 812 Sub 1 ed al fg. 8 p.IIa 812 Sub 2, per FUSIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 (n.D00531.1/1999);

Dal 04-03-1999 per FRAZIONAMENTO del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. D00532.1/1999) ha assunto l'attuale denominazione identificato al al foglio 8 particella n. 812 sub sub 4- cat. D/1 - P.T-1 - R.C. 5.345,33.

L'immobile n°2, ha subito nel ventennio antecedente i seguenti passaggi e pertanto deriva dai seguenti immobili;

Dal 04-03-1999 al 04-03-1999 l'immobile predecessore era identificato al Fg. 8 Particella 185 oltre al Fg. 8 p.IIa 811 Sub 2, Fg. 8 p.IIa 812 Sub 1 ed al fg. 8 p.IIa 812 Sub 2, per FUSIONE del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 (n.D00531.1/1999);

Dal 04-03-1999 al 05-04-2024 per FRAZIONAMENTO del 04/03/1999 in atti dal 04/03/1999 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI (n. D00532.1/1999) ha assunto l'attuale denominazione identificato al al foglio 8 particella n. 812 sub sub 5- cat. D/1 - P.T-1 - R.C. 5.360,82;

Dal 05-04-2024 con VARIAZIONE del 03/04/2024 Pratica n. CH0024264 in atti dal 05/04/2024 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1, REGISTRO UFFICIALE.1477642.03/04/2024, PER FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI-DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 24264.1/2024) l'immobile ha assunto la seguente identificazione catastale foglio 8 p.IIa 812 sub 7 cat. D/1 P. 51-T R.C. 5.326,20.

Pertanto, il sottoscritto ha provveduto a rettificare la planimetria catastale dell'ex sub 5 perché non conforme, in quanto una parte risultava duplicata all'immobile censito sulla p.IIa 4664 al sub 2 e 3 del foglio n.8, duplicazione avvenuta con pratica Pregeo di frazionamento (Tipo mappale) pratica n. CH0017115 in atti dal 08-02-2018 presentato il 08-02-2018.

Di seguito, il sottoscritto con pratica di frazionamento per trasferimento di diritti e demolizione parziale, rettificava l'attuale sub 7 ex sub 5.

Si creava, inoltre, una corte comune (Bene comune non censibile) ai sub 4 e 7 identificata con il SUB 6 della consistenza di circa 2.720 mq. identificata al catasto terreni con il la p.IIa 812 del foglio n°8 del Comune di san Salvo.

Veniva, infine, predisposto dal sottoscritto un nuovo elaborato planimetrico che meglio descrive la situazione catastale.

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

In sede di sopralluogo, lo scrivente procedeva al rilievo degli immobili oggetto di pignoramento, constatando, dopo aver provveduto alla rielaborazione in CAD, che l'immobile contraddistinto con

il sub 5 oggi sub 7 (rispetto alla planimetria catastale in atto), presentava differenze planimetriche rilevanti dovute alla duplicazione di un piccolo immobile posto a sud est.

Dai controlli eseguiti presso l'agenzia del territorio, infatti, risultava che i sig.ri XXXXXXXE XXXXXXXX con pratica Pregeo Tipo Mappale del 08-02-2018 pratica n. CH0017115 in atti dal 08-02-2018 presentato il 08-02-2018, frazionavano l'attuale p.lla 812, eliminando di fatto una piccola porzione dell'immobile posta a sud est dell'opificio industriale, immobile quindi duplicato e oggi presente ed identificato sulla p.lla 4664 al sub 2 e 3 del foglio n.8.

Per tale motivo, il sottoscritto CTU procedeva alla presentazione di una nuova pratica Docfa per frazionamento, trasferimento di diritti e demolizione di porzione di fabbricato, al fine di rettificare e allineare la giusta planimetria dell'immobile pignorato ed oggetto di vendita giudiziaria, identificato appunto nel fg. 8 p.lla 812 sub 5. Ad accatastamento approvato, l'immobile censito al fg. 8 p.lla 812 contraddistinto con il sub 5 veniva soppresso e si costituiva in sostituzione il sub 7, mentre si creava il Sub 6 come Bene Comune non Censibile ai sub 4 e 7.

In data 03-04-2014 il sottoscritto predisponendo ed inviava la pratica Docfa presso l'ufficio del territorio di Chieti per aggiornare e rettificare la planimetria catastale del sub 5; in data 05-04-2024 l'agenzia approvava la rettifica della stessa con codice di riscontro CH0024264, creando quindi il sub 6 come BCNC ai sub 4 e il Sub 7 ex 5.

La planimetria catastale seppur di difficile lettura, risultava conforme se non per delle tramezzature interne che non comportano variazione della rendita catastale essendo l'immobile classificato nella categoria speciale D1.

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."

L'attuale capannone industriale e artigianale è stato costruito in forza della Concessione Edilizia n. 197/80, ed è stato oggetto di ampliamento mediante Concessione Edilizia n. 106 del 1987 intestata alla ditta XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXX sull'ex mappale 185/186 del foglio n.8 da destinarsi a laboratorio industriale. L'ampliamento consisteva sul raddoppio verso nord del capannone già esistente e veniva sviluppato su due piani di cui uno interrato e con ingresso da est verso nord da destinarsi anch'esso ad attività industriale.

In data 09-07-1986 è stata rilasciata una Concessione Edilizia n°18-1986 che prevedeva la realizzazione di un locale seminterrato delle dimensioni di mt 17.30 x 9.60.

Con la Concessione edilizia n.106-1997, si prevedeva inoltre una ristrutturazione interna dell'intero complesso che tendeva a separare la zona di lavorazione da quella di deposito prodotti lavorati ed assemblati oltre alla realizzazione di alcune tramezzature e la costruzione di un interpiano in parte del primo capannone, da adibire a deposito a lavorazione e, sotto l'interpiano, a deposito e servizi per le maestranze. La realizzazione di dette opere comportava l'apertura di nuove porte e finestre e lo spostamento di alcune esistenti, inoltre è stata autorizzata una pensilina metallica posta a quota 0.00 dell'ingresso principale a nord ovest, sulla copertura del magazzino interrato (vedasi elaborati progettuali tavola n.2). Veniva inoltre realizzato un locale deposito esternamente al capannone, delle dimensioni di mt 4.40 x 8.50, come illustrato nella tavola n.1 (oggi questo locale non fa parte del pignoramento giacché è censito sull'attuale p.lla identificata con il n.4664 al sub 2 e 3 del foglio n.8.)

Con la Concessione Edilizia n. 67 – 1988 per opere di variante interna, adeguamento prospettico, variazione planimetrica e realizzazione di una pensilina metallica, in particolare si prevedeva lo spostamento del locale deposito per consentire l'ampliamento del piazzale, la realizzazione di un locale interno adibito a magazzino minuterie ed attrezzi da lavoro, situato al piano terra delle dimensioni di mt. 3.90 x 4.90 ed altezza di mt. 2.75 con muretti in laterizio da 10 cm. e con copertura in c.a. e laterizio, oltre all'apertura di una porta nel locale verniciatura come da prescrizione dei vigili del fuoco.

Inoltre, era previsto l'ampliamento della pensilina esistente al piano strada e la realizzazione di una nuova pensilina al piano seminterrato per lo stoccaggio del legname in fase di stagionatura. La struttura è di tipo metallica e costituita da pilastri, capriate ed arcarecci con copertura ad ondulino in lamiera sul lato sotto strada verso nord delle dimensioni di circa per il primo tratto mt. 9.60 x 5.00 e per il secondo tratto per mt. 10.30 x 5.00, come si evince nella tavola allegata denominata n.1.

In data 27 gennaio 1988, veniva consegnato presso gli uffici del Genio Civile di Chieti il Collaudo Strutturale del capannone identificato al N. 237, collaudo a firma dell'ing. Catalano Fulvio, iscritto presso l'Ordine degli Chieti al n°202.

In data 13 gennaio 1989, veniva rilasciato dal Comando dei Vigili del Fuoco il Certificato di Prevenzioni Incendi per il Capannone Industriale alla società "XXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXX", con il N. 355/12457.

Il Certificato di agibilità veniva richiesto in data 01-02-1989 dalla società "XXXXXXXXXXXXXXXXX", protocollato il 07-02-1989 con prot. 3016, ma il suddetto certificato non veniva rilasciato dal Comune di San Salvo.

Con Concessione edilizia in sanatoria n. 98, pratica 400 del 1995, rilasciata in data 23-02-1996, il Comune di San Salvo autorizzava la sanatoria per la trasformazione del piano seminterrato del capannone industriale da uso industriale ad uso artigianale, essendo il capannone ubicato in "ZONA INDUSTRIALE".

Con D.I.A. 130/06 la società "XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX" dichiarava presso l'ufficio urbanistico del Comune di San Salvo, la messa in opera di un impianto fotovoltaico sulla copertura del capannone industriale identificato oggi con il Sub 4 e 7 della p.lla 812 del Fg. 8.

Detto impianto della potenza pari a 19,74 Kw, con un numero totali di moduli pari ad 84, occupanti la superficie di circa 310 mq e due inverter, per una energia totale annua prodotta pari ad 27.906 kw. La marca dei modello dei pannelli risulta la Solsonica 235 w, mentre l'inverter è un Aros- Sirio 10000 P. L'impianto veniva collaudato in data 12-08-2010 dall'ing. Junior Domenico Tiberio.

Dall'analisi dalla documentazione tecnica urbanistica ottenuta per tramite l'Ufficio Urbanistica del Comune di San Salvo il Ctu ha rilevato le seguenti difformità edilizi.

- Al piano seminterrato risulta una diversa distribuzione interna sia per quanto riguarda la parte adibita a laboratorio artigianale posta sud est e sia nella parte posta a nord ovest. Inoltre, nello stato di fatto, nel locale delle dimensioni di 17 mt x 9 mt sono stati realizzati dei tramezzi senza autorizzazione, oltre che risulta mancante un muro a circa 14,70 verso sud.

- Sempre al piano terra verso il lato nord della p.lla 812 vi sono realizzate diverse tettoie di tipo precarie con onduline in acciaio zincato, oltre ad una tettoia chiusa sui lati adiacente al capannone. Delle suddette costruzioni di tipo precarie solo una parte risultano conformi (vedasi tavola n. 1 della Concessione Edilizia n. 67 – 1988), con le dimensioni di circa mt. 9.60 x 5.00 per il primo tratto e di mt. 10.30 x 5.00 per il secondo tratto, come si evince nella tavola allegata denominata n.1.

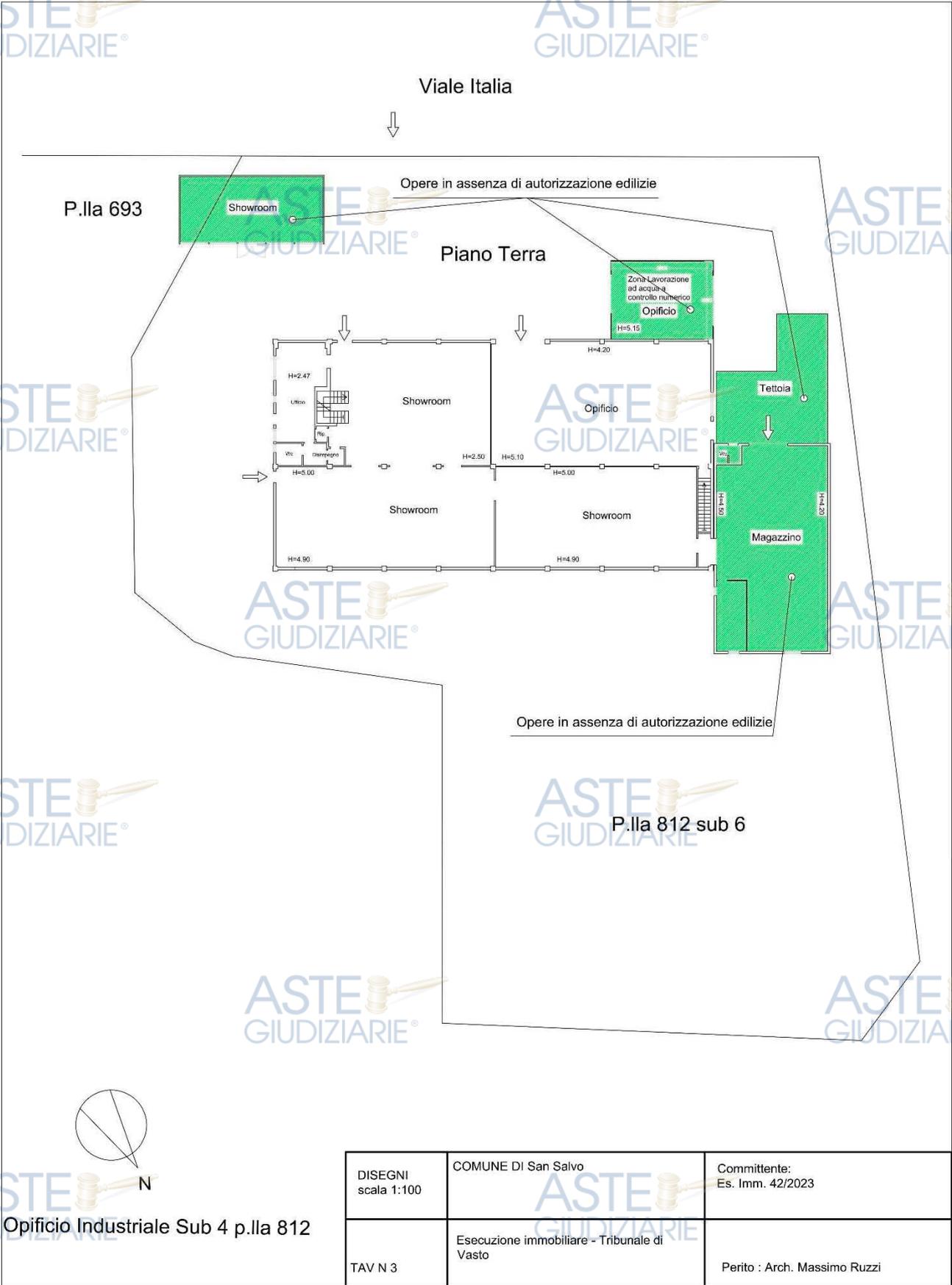
I prospetti del lato sud (principale) e del lato sud est risultano difformi per l'apertura di alcune finestre e porte.

Al piano terra del capannone, identificato con l'attuale e nuovo sub 7 ex 5, non vi è stato realizzato un piccolo vano a deposito sul lato sud est. Inoltre, nel capannone identificato con il sub 4 vi è presente una zona soppalcata. Detto soppalco risulta difforme sia nella diversa distribuzione interna, che nella destinazione d'uso, oltre che nelle altezze. Infatti, la parte al piano terra risulta pari a 2.47 mt, mentre al piano primo soppalcato l'altezza risulta pari a 2.25 mt in difformità dal progetto approvato in cui è pari a 2.40 mt. Detta difformità la si evince nella concessione edilizia n°106-1987 nella tavola denominata n.2.

Sul lotto della p.lla 812 oggi contraddistinta con il sub 6, si sono riscontrate opere completamente abusive. In particolare sul confine verso sud (verso la strada) è presente una struttura in alluminio e vetro delle dimensioni di circa 12 mt x 5.72 adibita a showroom di materiali ceramici; detta struttura in parte risulta ubicata sulla p.lla 812 e in parte nella p.lla 693 del fg. 8. Inoltre, verso nord il locale (tra l'altro anche accatastato), delle dimensioni mt 17.60 x 9.60, adibito a magazzino di accessori per caminetti, realizzato in muratura con blocchi in cemento da 20 cm e copertura in acciaio e lamiera aggregata, in base alla documentazione tecnica reperita risulta essere non autorizzata. Anche il locale adibito a lavorazione del marmo con macchina a controllo numerico risulta senza autorizzazione edilizia. Il Ctu rileva anche che il confine verso il lato nord, lì dove sono dislocate la gran parte delle strutture in metallo a carattere precario, risulta materializzato in difformità dallo stato catastale.

ASTE
GIUDIZIARIE®



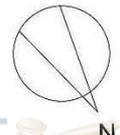


DISEGNI scala 1:100	COMUNE DI San Salvo	Committente: Es. Imm. 42/2023
TAV N 3	Esecuzione immobiliare - Tribunale di Vasto	Perito : Arch. Massimo Ruzzi

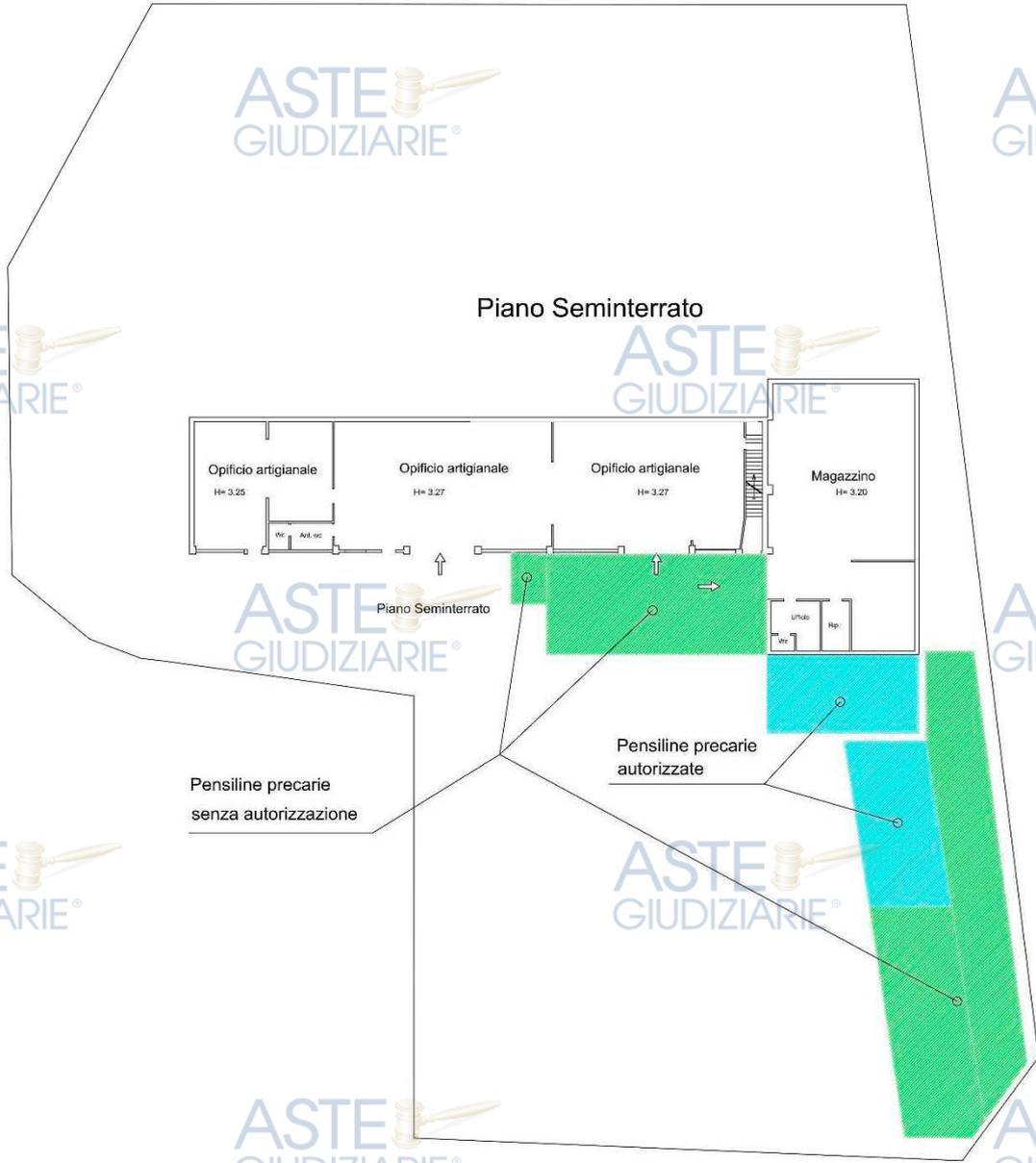
Opificio Industriale Sub 4 p.Illa 812

Firmato Da: RUZZI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12791f45f7980ef415a2d520d34d8c46





Opificio Industriale Sub 7 p.Ila 812



DISEGNI scala 1:100	COMUNE DI San Salvo	Committente: Es. Imm. 42/2023
TAV N.2	Esecuzione immobiliare - Tribunale di Vasto	Perito : Arch. Massimo Ruzzi



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”*

L’immobile identificato al sub 4 della p.lla 812, presenta opere senza autorizzazioni, in particolare sul lato nord/ovest, il magazzino delle dimensioni esterne di circa mt 17.60 x 9.60 realizzato in muratura portante (blocchi in cls da 20 cm) con copertura in acciaio e pannelli sandwich, con annesso un piccolo wc sul lato dell’ingresso, risulta edificato senza titolo edilizio, lo stesso non può essere sanato poiché non rispetta la distanza minima dal confine di proprietà definita dall’art. 8 delle NTA del piano regolatore territoriale dell’area di sviluppo industriale. Così come anche la pensilina antistante il su descritto magazzino risulta priva di autorizzazione e risulta anch’essa non sanabile. Sul lato sud del sub 4, è presente una costruzione semi-aperta, in pannelli prefabbricati, adibita alla lavorazione del marmo con una macchina a controllo numerico. Detta costruzione non si trova alla distanza minima dalla strada prescritta dalle NTA del piano regolatore territoriale dell’area di sviluppo industriale e pertanto risulta non sanabile. Sempre sul lato strada è presente sul lato sud/est una costruzione in alluminio e vetro adibita a showroom di materiali da rivestimento, anche essa risulta non sanabile per la distanza del distacco da capannone non conforme oltre che dalla distanza dalla strada. Dette costruzioni dovranno essere quindi rimosse per ripristinare lo stato urbanistico assentito. Il sub 4 al piano terra presenta delle difformità planimetriche interne con un uso anche difforme nella parte degli uffici. Infatti, tali spazi sono stati urbanisticamente assentiti per locali spogliatoio e mensa, oltre che a magazzino. Sono presenti sempre sul lato sud ed est delle difformità prospettiche. Detti vani hanno in difformità dai progetti approvati la propria altezza utile che è pari a mt. 2.47 mentre il progetto prevedeva un altezza utile pari a 2.40. Dette opere potranno

essere sanate presentando una pratica edilizia in sanatoria presso l'ufficio urbanistico del comune di San Salvo ai sensi dell'art 36 del Dpr 380 (accertamento di conformità), previa verifica della doppia conformità e pagando un'oblazione raddoppiata pari al valore delle opere abusive realizzate. Per detta sanatoria il sottoscritto CTU stima una spesa complessiva per spese tecniche e spese di oblazione oltre ai diritti di segreteria pari ad € 5.500,00.

Detto subalterno presenta al piano primo dei locali ad uffici con annesso un wc con anti bagno oltre ad una vano adibito a showroom. Detti locali presentano un'altezza pari a mt 2.25 mt in difformità dal titolo urbanistico che prevedeva un'altezza pari a mt 2.40. Detta difformità non rientra nella tolleranza del 2% e pertanto risulta non sanabile e di conseguenza lo stesso risulta non utilizzabile (locale assentito come deposito).

Relativamente ai locali senza titolo, il sottoscritto CTU, in considerazione della manodopera oltre agli oneri di trasporto e di discarica, stima (in considerazione della propria esperienza maturata nel campo delle costruzioni) in € 48.000,00 il costo per rimuovere dette strutture e ripristinare lo stato legittimo del capannone identificato come sub 4 della p.IIa 812 e sulla corte comune identificato con il sub 6.

Per quanto riguarda il sub ex 5 oggi 7, lo stesso presenta nel piano seminterrato verso il lato nord una serie di coperture precarie in lamiere aggregate che risultano per buona parte senza titolo edilizio e pertanto dovranno essere rimosse. Il CTU stima per la rimozione, il trasporto e la messa a discarica di detto materiale, un costo pari ad € 4.500,00.

Il sub ex 5 oggi sub 7, presenta delle opere interne in difformità dai titoli edilizi. Per ripristinare la legittimità si dovrà presentare una pratica edilizia in sanatoria per opere interne ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380, verificando la doppia conformità in riferimento all'epoca dell'abuso e ad oggi. Si dovrà, inoltre, realizzare una chiusura con un muro all'interno del vano adibito a magazzino posto a nord/ovest, come previsto nelle concessioni edilizie rilasciate. Per dette opere da sanare e da ripristinare (muro) il CTU stima in € 10.000,00 le spese tecniche comprensive di oblazioni da pagare al Comune di San Salvo e i diritti di segreteria.

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"

La particella 812 del foglio n°8 del Comune di San salvo, dove insistono i relativi fabbricati non è gravata da nessun tipo di censo, livello o uso civico.

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

Gli immobili oggetto di vendita si trovano all’interno dell’area industriale del Comune di San Salvo, gestita sia nella viabilità che nelle infrastrutture dall’Arap. (Azienda regionale attività produttiva).

Per il complesso quindi non sono previste spese di gestione condominiali e/o similari.

In data 28-03-2017 l’ARAP, con la seduta di verbale n°33, ha deliberato il regolamento per la determinazione, ripartizione e riscossione dei corrispettivi dei servizi essenziali generali forniti dall’Arap negli agglomerati industriali.

L’art. 4 del regolamento, all’ultimo comma, definisce le modalità di riscossione in caso di acquisto e/o trasferimento del possesso, anche se intervenuto nel corso di un esercizio finanziario, il corrispettivo è dovuto in base alle mensilità intere successive alla cessione, all’acquisto e/o al trasferimento.

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

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, siti nel Comune di San Salvo, così identificati:

- **Immobilie n°1**, unità immobiliare (opificio artigianale) sita nel Comune di San Salvo (Ch), ubicata in Viale Italia (zona industriale allacciante B), riportata in Catasto al foglio 8 particelle n. 812 sub sub 4- cat. D/1 - P.T-1 - R.C. 5.345,33;
- **Immobilie n°2**, unità immobiliare (opificio artigianale) sita nel Comune di San Salvo (Ch), ubicata in Viale Italia (zona industriale allacciante B), riportata in Catasto al foglio 8 particelle n. 812 sub ex sub 5 oggi sub 7 - cat. D/1 - P.S1-T -R.C. 5.326,20.

I su indicati immobili sono intestati per pari quota di possesso per un mezzo al sig.ri Xxxxx

Xxxxxxx (nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) e per la

restante quota di possesso di un mezzo alla sig.ra Xxxxx Xxxxxxxx (nata a [redacted]

[redacted] fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX), proprietari degli immobili riportati in Catasto.

I su indicati beni così come si presentano non possono essere divisi e per questo motivo il CTU ritiene che si debbano vendere nella loro interezza.

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.

Da un'indagine presso la conservatoria di Chieti sui beni oggetto di esecuzione immobiliare alla data del 06 marzo 2024, risultano i seguenti gravami:

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/09/2006, Registro Particolare 5002 Registro Generale 22027 Pubblico ufficiale LITTERIO CAMILLO Repertorio 152967 del 31/08/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN SALVO(CH) p.lla 812 sub 4, 6 e sub 7 ex 5.

A favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI-SOCETA' PER AZIONI sede di CHIETI cod. fisc. 00098470693, contro XXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX nata il [REDACTED] [REDACTED]XXXXXXXXXXXXXXXXX SRL sede in [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca

Capitale € 300.000,00 Totale € 600.000,00 Durata 10 anni.

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2019 - Registro Particolare 2266 Registro Generale 18809 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1919/3219 del 22/10/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Immobili siti in SAN SALVO(CH) p.lla 812 sub 4, 6 e sub 7 ex 5.

A favore di Agenzia delle Entrate – Riscossioni sede di Roma cod fiscale 13756881002 domicilio ipotecario eletto Corso Marruccino, 76 Chieti, contro XXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] [REDACTED]XXXXXXXXXXXXXXXXX per un capitale pari ad € 28.284,98 Totale 56.569,96, grava sulla p.lla 812 del fg.8 sub 4

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2023 - Registro Particolare 13279 Registro Generale 16894 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 639 del 31/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di SIRIO NPL s.r.l, Società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi dell'articolo 3 della Legge 130/99, con sede e domicilio fiscale in Conegliano (TV), via V. Alfieri 1, contro XXXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED]XXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX nato a [REDACTED]

[REDACTED] sugli immobili siti in SAN SALVO(CH) p.la 812 sub 4, 6 e sub 7 ex 5, per un debito come da atto di pignoramento pari a € 50.429,94.

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

Il sopralluogo avvenuto il giorno 09 del mese di novembre, alle ore 18,00 è stato eseguito alla presenza del Custode Giudiziario, avv. ALESSANDRA D'AURIZIO. Come da verbale di sopralluogo presso l'immobile censito al NCEU fg. 8 part. 812 sub. 4 e 7 ex 5 del Comune di San Salvo l'immobile risulta occupato.

In sede di sopralluogo era presente la Sig.ra XXXXXX [REDACTED] e [REDACTED] identificata a mezzo carta di identità del Comune [REDACTED] lasciata il 12.12.2019, numero telefonico 329/9441997 mail morronegroup@libero.it in qualità di figlia e DELEGATA dagli esecutati nonché di Liquidatore della società XXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. (società destinataria del d.i. a fondamento della procedura esecutiva per cui è causa. La stessa in qualità di Delegata dichiarava che presso gli immobili pignorati vi è in essere l'attività della società XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t. Sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l. (P.I. xxxxxxxxxxxxxx), corrente in San Salvo al Viale Italia S.n.c. in virtù di **CONTRATTO DI COMODATO IMMOBILIARE del 25.11.2019, registrato in Vasto il 25.11.2019 n. 1056 serie 3, per la durata di anni 6 (sino al 24.11.2025)** che in copia consegnava al Custode (comodatario dei sub 4 e 5 oggetto di procedura e, precisamente: vani 1 al piano terra di circa 180 mq adibito alla lavorazione del marmo, vani 1 al piano seminterrato di circa mq 360 adibito alla lavorazione del legno, vani 1 al piano seminterrato di circa 180 mq adibito a magazzino, oltre l'utilizzo condiviso degli spazi comuni, il tutto come da piantina allegata al contratto). Dal contratto di comodato si evinceva che del Sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXX domiciliato in San Salvo alla [REDACTED] virtù del contratto di comodato di cui sopra (**comodatario del sub 11 – non oggetto di procedura e dei sub 4 e 5 oggetto di procedura e, precisamente: vani 1 al piano terra di circa 180 mq adibito alla lavorazione del marmo, vani 1 al piano seminterrato di circa mq 360 adibito alla lavorazione del legno, vani 1 al piano seminterrato di circa 180 mq adibito a magazzino, oltre l'utilizzo condiviso degli spazi comuni, il tutto come da piantina allegata al contratto).**

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."

In virtù di CONTRATTO DI COMODATO IMMOBILIARE del 25.11.2019, registrato in Vasto il 25.11.2019 n. 1056 serie 3, per la durata di anni 6 (sino al 24.11.2025) che in copia la società **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX S.r.l.**, occupa a titolo di contratto di comodato (comodatario dei sub 4 e 5 oggetto di procedura e, precisamente: vani 1 al piano terra di circa 180 mq adibito alla lavorazione del marmo, vani 1 al piano seminterrato di circa mq 360 adibito alla lavorazione del legno, vani 1 al piano seminterrato di circa 180 mq adibito a magazzino, oltre l'utilizzo condiviso degli spazi comuni, il tutto come da piantina allegata al contratto). Dal contratto di comodato si evinceva che **del Sig. XXXXXXXXXXXXXXX** domiciliato in San salv

XXXXXXXXXXXX virtù del contratto di comodato di cui sopra (comodatario del sub 11 – non oggetto di procedura e dei sub 4 e 5 oggetto di procedura) occupa gli immobili pignorati e, precisamente: vani 1 al piano terra di circa 180 mq adibito alla lavorazione del marmo, vani 1 al piano seminterrato di circa mq 360 adibito alla lavorazione del legno, vani 1 al piano seminterrato di circa 180 mq adibito a magazzino, oltre l'utilizzo condiviso degli spazi comuni, il tutto come da piantina allegata al contratto).

Il contratto di locazione è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento.

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."

Data la consistenza dei beni, lo scrivente ritiene che i beni debbano essere venduti in un solo lotto, in quanto le due unità immobiliari da sole non avrebbero una propria autonomia e perché fra di loro hanno una correlazione di dipendenza.

LOTTO N°1: OPIFICIO INDUSTRIALE E ARTIGIANALE, ubicato in VIALE ITALIA snc (zona industriale allacciante B) di San Salvo (Ch), posto in parte al piano seminterrato ed in parte al piano terra e

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°42 /2023 TRIBUNALE DI VASTO

primo, censito al Nceu al foglio 8 particelle n. 812 sub 4- cat. D/1 - P.T-1 - R.C. 5.345,33 e al foglio 8 particelle n. 812 sub ex sub 5 oggi sub 7 - cat. D/1 - P.51-T - R.C. 5.326,20.

Per il su indicato immobile (lotto n.1) sono presenti le seguenti iscrizioni ipotecari:

- ISCRIZIONE CONTRO del 07/09/2006, Registro Particolare 5002 Registro Generale 22027 Pubblico ufficiale LITTERIO CAMILLO Repertorio 152967 del 31/08/2006 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO Immobili siti in SAN SALVO(CH) p.lla 812 sub 4, 6 e sub 7 ex 5.

A favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI CHIETI-SOCETA' PER AZIONI sede di CHIETI cod. fisc. 00098470693, contro XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED]

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX nato [REDACTED]
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX SRL sede in [REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca

Capitale € 300.000,00 Totale € 600.000,00 Durata 10 anni.

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2019 - Registro Particolare 2266 Registro Generale 18809 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1919/3219 del 22/10/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Immobili siti in SAN SALVO(CH) p.lla 812 sub 4, 6 e sub 7 ex 5.

A favore di Agenzia delle Entrate – Riscossioni sede di Roma cod fiscale 13756881002 domicilio ipotecario eletto Corso Marruccino, 76 Chieti, contro XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED]

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per un capitale pari ad € 28.284,98 Totale 56.569,96, grava sulla p.lla 812 del fg.8 sub 4

- TRASCRIZIONE CONTRO del 20/09/2023 - Registro Particolare 13279 Registro Generale 16894 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 639 del 31/07/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI a favore di SIRIO NPL s.r.l, Società a responsabilità limitata con socio unico costituita ai sensi dell' articolo 3 della Legge 130/99, con sede e domicilio fiscale in Conegliano (TV), via V. Alfieri 1, contro XXXXXXXXXXXX nato a [REDACTED] XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXX XXXXX nato [REDACTED]

[REDACTED] gli immobili siti in SAN SALVO(CH) p.lla 812 sub 4, 6 e sub 7 ex 5, per un debito come da atto di pignoramento pari a € 50.429,94.

Il sottoscritto professionista dichiara che, ai fini del trasferimento degli immobili così come descritti, non sono necessari atti di frazionamento o divisioni di natura catastale e che ha già provveduto a rettificare mediante frazionamento all'urbano la p.lla 812 allineandolo nello stato di fatto in cui si

trova, pratica Docfa inviata in data 03-04-2014 presso l'ufficio del territorio di Chieti per aggiornare e rettificare la planimetria catastale del sub 5, con codice di riscontro CH0024264, creando quindi il sub 6 come BCNC ai sub 4 e il Sub 7 ex 5.

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

Descrizione degli immobili

Gli immobili si trovano nella zona industriale del Comune di San Salvo, più precisamente nel Viale Italia. Il capannone di tipo industriale e artigianale si sviluppa sull'asse est / Ovest, sostanzialmente parallelamente all'asse della stessa strada di Viale Italia. Il capannone è in sostanza contraddistinto in due subalterni distinti, ma di fatto risulta essere un unico complesso edilizio. Lo stesso si presenta recintato per tutta la proprietà, recinzione che include anche una porzione di proprietà non compresa nel pignoramento identificato sulla p.lla 4664 al sub 2 e 3 del foglio n.8. La struttura risulta in cemento armato con pannellatura di prefabbricato e solaio del tipo spiro. Le finestrate sono del tipo semplice con telaio in ferro e vetri singoli. In particolare il sub 4 si sviluppa sostanzialmente al piano terra ma presenta una zona soppalcata al piano primo adibita nello stato di fatto in parte ad uffici ed in parte a locale esposizione. Il sub ex 5 oggi sub 7, si trova in sostanza adiacente al sub 4 al piano terra e presenta un piano interrato collegato da una scalinata interna (che collega il sub 7 al sub 5). Nella zona interrata del sub 7, il capannone presenta una destinazione urbanistica artigianale e di fatto vi si trova un laboratorio di falegnameria con la presenza di alcune macchine a controllo numerico. Il sub 4, al piano terra presenta verso nord/ovest una parte di costruzione senza

autorizzazione edilizia, non sanabile e per questo dovrà essere rimossa, oltre ad un locale semiaperto che contiene la macchina a controllo numerico per le lavorazioni del marmo. Inoltre, sul lato sud, al piano terra vi è un locale adibito a showroom senza autorizzazione edilizia e pertanto anche esso dovrà essere rimosso. Al piano interrato sono presenti esternamente al capannone identificato con il sub 7 ex 5 delle strutture precarie in gran parte senza titolo edilizio e pertanto anch'esse dovranno essere rimosse.

Il sub 4 come detto presenta un soppalco con delle difformità di altezza ($h = \text{mt. } 2.25$ contro i 2.40 di progetto non rientranti nelle tolleranze costruttive) e per questo le suddette superfici non possono essere sanate. Dette superfici non verranno calcolate ai fini della stima. Il CTU ai fini del calcolo di stima ha considerato il metro quadrato dell'intera struttura con proiezione a quota 0.00 e a quota -3.50 .

Il CTU, come già descritto, ha rilevato che sono presenti difformità di vario genere e che alcune sono sanabili mentre altre per via della normativa tecnica riguardante la zona industriale risultano non sanabili e pertanto dovranno essere rimosse.

In particolare lo stesso ritiene che per il sub 4 si rilevano delle difformità planimetriche interne con un uso anche difforme nella parte degli uffici. Infatti tali spazi son stati urbanisticamente assentiti per locali spogliatoio e mensa oltre che per un magazzino. Sono presenti sempre sul lato sud ed est delle difformità prospettiche. Detti vani hanno, in difformità dai progetti approvati, la propria altezza utile che è pari a $\text{mt. } 2.47$ mentre il progetto prevedeva un'altezza utile pari a 2.40 mt. Dette opere potranno essere sanate presentando una pratica edilizia in sanatoria presso l'ufficio urbanistica del comune di San Salvo ai sensi dell'art 36 del Dpr 380 (accertamento di conformità), previa verifica della doppia conformità e pagando un'oblazione raddoppiata pari al valore delle opere abusive realizzate. Per detta sanatoria il sottoscritto CTU stima una spesa complessiva per spese tecniche e spese di oblazione oltre ai diritti di segreteria pari ad € $5.500,00$.

Relativamente ai locali senza titolo il sottoscritto CTU in considerazione della manodopera oltre agli oneri di trasporto e di discarica stima (in considerazione della propria esperienza maturata nel campo delle costruzioni) in € $48.000,00$ il costo per rimuovere dette strutture e ripristinare lo stato legittimo del capannone identificato come sub 4 della p.lla 812 e sulla corte comune identificato con il sub 6.

Per quanto riguarda il sub ex 5 oggi 7, lo stesso presenta nel piano seminterrato verso il lato nord una serie di coperture precarie in lamiera aggregate che risultano per buona parte senza titolo

edilizia e pertanto dovranno essere rimosse. Il CTU stima per la rimozione, il trasporto e la messa a discarica di detto materiale un costo pari ad € 4.500,00.

Il sub ex 5 oggi sub 7, presenta delle opere interne in difformità dai titoli edilizi. Per ripristinare la legittimità si dovrà presentare un pratica edilizia in sanatoria per opere interne ai sensi dell'art. 36 del Dpr 380 verificando la doppia conformità in riferimento all'epoca dell'abuso e ad oggi. Si dovrà, inoltre, realizzare una chiusura con un muro all'interno del vano adibito a magazzino posto a nord/ovest come previsto nelle concessioni edilizie rilasciate. Per dette opere da sanare e da ripristinare (muro) il CTU stima in € 10.000,00 le spese tecniche oltre che le oblazioni da pagare al Comune di San Salvo e ai diritti di segreteria.

Da evidenziare che per l'immobile è stata chiesta l'agibilità, ma la stessa non è stata mai rilasciata dal Comune di San Salvo.

Il CTU ha inoltre rilevato sulla copertura piana la presenza di un impianto fotovoltaico della potenza pari a 19,74 Kw, con un numero totale di moduli pari ad 84, occupanti la superficie di circa 310 mq, e due inverter, per una energia annua totale prodotta pari ad 27.906 kw. La marca del modello dei pannelli risulta essere la Solsonica 235 w mentre l'Inverter è un Aros- Sirio 10000 P, lo stesso impianto veniva collaudato in data 12-08-2010.

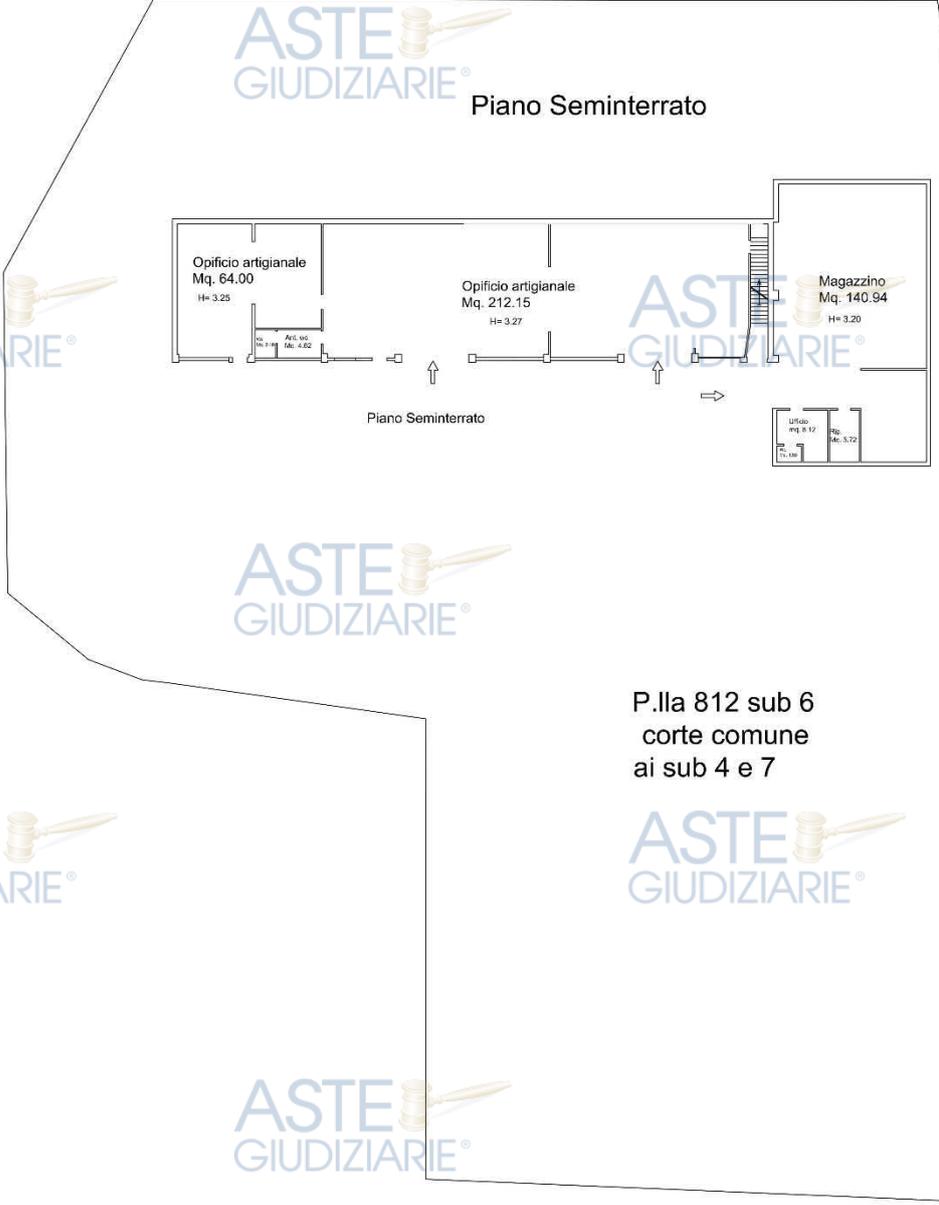
Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq
LOTTO N°1							
Fg.	P.IIa	Sub					
8	812	4	Terra	Opificio industriale	370	100%	383
8	812	7	Terra + Seminterrato	Opificio industriale e artigianale	770	100%	811
Totale mq							1.194

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°42 /2023 TRIBUNALE DI VASTO

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici nette misurate in fase di sopralluogo considerando la quota parte dell'incidenza delle murature perimetrali per poi calcolare le superfici lorde.



DISEGNI scala 1:100	COMUNE DI San Salvo	Committente: Es. Imm. 42/2023
TAV N.1	Esecuzione immobiliare - Tribunale di Vasto	Perito : Arch. Massimo Ruzzi



Opificio Industriale Sub 7 p.Ila 812

DISEGNI scala 1:100	COMUNE DI San Salvo	Committente: Es. Imm. 42/2023
TAV N.2	Esecuzione immobiliare - Tribunale di Vasto	Perito : Arch. Massimo Ruzzi



Firmato Da: RUZZI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 12791f45f7980ef415a2d520d34d8c46



Valutazione degli immobili:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**Allegato 21**), si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobile (opificio industriale e artigianale), considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, ma soprattutto la sua ubicazione in una zona altamente sviluppata a livello industriale, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 450,00 il valore a metro quadro**, valore superiore al valore medio indicato dall'osservatorio, proprio per la sua posizione ma anche per la collocazione spaziale facilmente individuabile e di facile accessibilità.

Mentre per quanto riguarda il valore della corte del capannone, il sottoscritto ha tenuto in considerazione il valore indicato nei quadri dei PREZZI DI CESSIONE LOTTI DI TERRENO E CONTRIBUTI PER OPERE DI URBANIZZAZIONE - SPESE DI INFRASTRUTTURAZIONE (al netto dell' i.v.a.) negli agglomerati industriali di competenza indicati A.R.A.P. - AZIENDA REGIONALE ATTIVITA' PRODUTTIVE **pari ad € 22.75.**

Per quanto riguarda l'impianto fotovoltaico posto sulla copertura, il sottoscritto ha fatto una ricerca del valore d'installazione completo di un impianto fotovoltaico del tipo simile; dalla ricerca è emerso che mediamente un impianto del tipo simile costa circa € 1800,00. Di conseguenza, in considerazione della vetustà e del calo di rendita, si può applicare un coefficiente di deprezzamento pari al 15% e pertanto il prezzo al Kw di riferimento per il tipo di impianto presente è pari ad **€1.530,00.**

Dati catastali			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq rilevata	Importo unitario al Mq in Euro	Totale in Euro
LOTTO N°1							
Fg.	P.IIa	Sub					
8	812	4 + 7	Terra + seminterrato	Opificio industriale e ed artigianale	1.194	450,00	€ 537.300,00

PERIZIA DI STIMA E.S. IMM. N°42 /2023 TRIBUNALE DI VASTO

8	812	6	Terra seminterrato	+	Corte Comune	2.414	22,75	€ 54.919,00
8	812	4+7	Copertura Piana		Impianto fotovoltaico	Potenza 20Kw	1.530,00	€ 30.600,00
Spese necessarie per rendere l'immobile conforme alle norme edilizia								
Stima spese per opere di demolizione								€ 52.500,00
Stima spese per pratiche edilizie in sanatoria e oblazioni								€ 15.500,00
Spese totali								€ 68.000,00
Calcolo Importo Totale LOTTO N°1								€ 622.819,00 - € 68.000,00 = € 554.819,00
Importo Totale LOTTO N°1								€ 554.819,00

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile contraddistinto al fg. 8 p.lla 812, sub. 4 e 7 del Comune di San Salvo (Ch), nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°1** è pari ad **€ 554.819,00** (cinquecentocinquantaquattromilaottocentodiciannove/00).

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

Ampia e dettagliata documentazione fotografica, ritraente gli esterni e gli interni degli immobili è riportata nell'allegati.

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

Dall'analisi della verifica delle trascrizioni e dei gravami presenti nel ventennio, risulta la seguente trascrizione a cui, ai sensi dell'ex art. 498 c.p.c. il creditore procedente deve avvertire della prelazione forzata in particolare;

- ISCRIZIONE CONTRO del 22/10/2019 - Registro Particolare 2266 Registro Generale 18809 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1919/3219 del 22/10/2019 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO Immobili siti in SAN SALVO(CH) p.lla 812 sub 4, 6 e sub 7 ex 5.

L'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX, numero di fax:080.5247329, posta elettronica certificata (pec) XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX@avvocatibari.legalmail.it ed elettivamente domiciliato in Pescara presso lo Studio dell'avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX al Corso V. Emanuele n. 147;), difensore della società XXXXXXXXNPL s.r.l., in data **07-03-2024** ha provveduto ad inviare ai creditori iscritti ai sensi dell'ex art. 498 la notifica della vendita degli immobili pignorati e, pertanto, la stessa risulta regolare.

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.”*

Lotto N°1

Piena proprietà di OPIFICIO INDUSTRIALE ed ARTIGIANALE, ubicato in Viale Italia, Allaccinate B, Zona Industriale in San Salvo (Ch) di superficie totale lorda di circa 1.194 mq, dislocato su due livelli, uno al piano terra e uno al piano seminterrato, censito al N.c.e.u. al Fg. 8, p.lla 812 subalterno 4 e 7 ex 5, con categoria catastale D1, e con rendita catastale rispettivamente pari R.C. 5.345,33 e R.C. 5.326,20 di circa di mq 1.194.

Gli stessi hanno in comune una corte comune identificato al fg.8 p.lla 812 sub 6 della superfici di circa 2.414 mq. L'immobile presenta delle porzioni prive di autorizzazioni edilizie che non possono essere sanate e pertanto dovranno essere rimosse, oltre ad altre difformità interne e prospettiche che possono essere sanate. Per l'immobile è stato richiesto l'attestato di agibilità ma non è stato mai rilasciato. Nello stato di fatto l'immobile non potrà ottenere il certificato di agibilità.

18) *Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;*

Il CTU ha elaborato gli Attestati di Prestazione Energetica, che risultano nominati nella perizia come **Allegato x e y**. Nel particolare, il CTU rileva che in fase di sopralluogo lo stesso ha verificato la presenza degli impianti prendendo atto delle loro caratteristiche e potenze, sia per il riscaldamento che per il raffrescamento (sostanzialmente macchine a pompa di calore caldo freddo presenti negli uffici al piano terra e primo) ma non è riuscito a reperire la obbligatoria certificazione relativa alla documentazione ai sensi dal D.Lgs.192/05 e dal D.P.R. 74/2013. Per tali ragioni il CTU ha elaborato gli Attestati di Prestazione Energetica, ma non ha effettuato l'invio presso il Catasto Provinciale perché mancanti della documentazione (libretto d'impianto e schede tecniche). Per questo il CTU informa il delegato alla vendita che, prima della eventuale vendita, dovrà reperire la documentazione inerente a ogni impianto e, successivamente, allegandola agli attestati di prestazione energetica redatti dal CTU, potrà prevedere l'invio al Catasto Provinciale energetico.

Si dichiara inoltre che l'intero opificio industriale è privo di impianto di riscaldamento.

19) *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*

Tutti i su descritti immobili non sono 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.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente perizia, La ringrazia per la fiducia accordata ponendosi a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Vasto, li 07 Aprile 2024

Il CTU Arch. Ruzzi Massimo

ALLEGATI

- ALLEGATO 1 Verbale di sopralluogo
- ALLEGATO 2 Richiesta accesso agli atti Comune di San Salvo
- ALLEGATO 3 Richiesta accesso agli atti Agenzia delle Entrate
- ALLEGATO 4 Contratto di Comodato
- ALLEGATO 5 Estratto di Mappa
- ALLEGATO 6 Visura storica Sub 4
- ALLEGATO 7 Visura storica Sub 7
- ALLEGATO 8 Planimetria catastale sub 4
- ALLEGATO 9 Planimetria catastale ex sub 5
- ALLEGATO 10 Planimetria catastale p.lla 4664 sub 2
- ALLEGATO 11 Planimetria catastale p.lla 4664 sub 3
- ALLEGATO 12 Visura Storica p.lla 4664
- ALLEGATO 13 Accatastamento con frazionamento ex Sub 5 p.lla 812 Docfa NCV024
- ALLEGATO 14 Tavola 1 Rilievo sub 4 e 7 Piano Terra
- ALLEGATO 15 Tavola 2 Rilievo sub 7 Piano seminterrato
- ALLEGATO 16 Tavola 3 Rilievo sub 4 e 7 piano terra opere non autorizzate
- ALLEGATO 17 Tavola 4 Rilievo sub 4 e 7 piano seminterrato opere non autorizzate
- ALLEGATO 18 Prospetto prezzi cessioni lotti ARAP
- ALLEGATO 19 Agenzia Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato
- ALLEGATO 20 Visure ipoteche
- ALLEGATO 21 Visura xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx
- ALLEGATO 22 Visura xxxxxx [REDACTED]
- ALLEGATO 23 Visura xxxxxxxxxx
- ALLEGATO 24 Elaborato Planimetrico p.lla 812 fg. 8
- ALLEGATO 25 Rilievo fotografico
- ALLEGATO 26 DIA 130-2010 impianto fotovoltaico
- ALLEGATO 27 Concessione edilizia in sanatoria 400-1995
- ALLEGATO 28 Concessione edilizia in sanatoria 400-1995 Tavola
- ALLEGATO 29 Attestato di prestazione energetica sub 4
- ALLEGATO 30 Attestato di prestazione energetica sub 7
- ALLEGATO 31 Rilievo Satellitare

Vasto, li 07 Aprile 2024

Il CTU

Arch. Ruzzi Massimo