

TRIBUNALE DI PESCARA

SEZIONE EE.II.

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Polidori Pasquale, nell'Esecuzione Immobiliare 143/2024 del R.G.E.

promossa da

**** *Omissis* ****

**** *Omissis* ****

contro

**** *Omissis* ****

SOMMARIO

Incarico.....	5
Premessa	5
Descrizione	5
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa.....	5
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa.....	5
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa.....	6
Lotto Unico	6
Completezza documentazione ex art. 567	6
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa.....	6
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa.....	6
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa.....	7
Titolarità	7
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa.....	7
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa.....	7
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa.....	7
Confini.....	8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa.....	8
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa.....	8
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa.....	8
Consistenza.....	8
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa.....	8
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa.....	9
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa.....	9
Cronistoria Dati Catastali.....	10
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa.....	10
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa.....	10
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa.....	11
Dati Catastali	11
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa.....	11
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa.....	12
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa.....	13

Precisazioni.....	13
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	13
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	13
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa	14
Stato conservativo	14
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	14
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	14
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa	15
Parti Comuni.....	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	15
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	15
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	15
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	15
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	16
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa	17
Stato di occupazione	18
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	18
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	18
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa	18
Provenienze Ventennali	19
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	19
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	20
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa	22
Formalità pregiudizievoli	24
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	24
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	24
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa	25
Normativa urbanistica	26
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	26
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	27
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa	27
Regolarità edilizia	28

Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	28
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	32
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa	35
Stima / Formazione lotti	39
Riepilogo bando d'asta	45
Lotto Unico	45
Schema riassuntivo Esecuzione Immobiliare 143/2024 del R.G.E.	48
Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 937.340,97	48
Formalità da cancellare con il decreto di trasferimento	51
Bene N° 1 - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	51
Bene N° 2 - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	51
Bene N° 3 - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa	51



All'udienza del 10/12/2024, il sottoscritto Arch. Polidori Pasquale, con studio in Corso Umberto, 44 - 65122 - Pescara (PE), email pasqualepolidoriarchitetto@gmail.com, PEC pasquale.polidori@archiworldpec.it, Tel. 085 42 24 007, Fax 085 45 03 303, veniva nominato Esperto ex art. 568 c.p.c. e in data 16/12/2024 accettava l'incarico e prestava giuramento di rito.

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa (Coord. Geografiche: 42°25'05"N 14°09'19"E)
- **Bene N° 2** - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa (Coord. Geografiche: 42°25'05"N 14°09'19"E)
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa (Coord. Geografiche: 42°25'05"N 14°09'19"E)

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Trattasi di locale commerciale ubicato al piano terra, a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 4, caratterizzato da locale originariamente ad uso bar-ristorante in aderenza a più ampia struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali.

L'area di sedime coperta dall'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta di cui al foglio di mappa 37, particella 650, ricade in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti dall'art. 23, punto 3

Attualmente, il locale si trova in uno stato totale di degrado generalizzato a seguito di incendio. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth denominata "All.3".

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Trattasi di locale ad uso ex palestra-centro benessere ubicato al primo piano, con destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 5, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali.

L'area di sedime coperta dall'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta di cui al foglio di mappa 37, particella 650, ricade in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti dall'art. 23, punto 3

Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth denominata "All.3".

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

Trattasi di appartamento di tipo economico ubicato al primo piano, con destinazione catastale A/3, identificato dal subalterno 6, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zone dotate di idonee infrastrutture e servizi generali.

L'area di sedime coperta dall'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta di cui al foglio di mappa 37, particella 650, ricade in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti dall'art. 23, punto 3

Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth denominata "All.3".

Per il bene in questione non è stato effettuato un accesso forzoso.

LOTTO UNICO

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa
- **Bene N° 2** - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa
- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa

COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Detta documentazione appare completa in quanto con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento:
- il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 c.p.c.) che evidenzia originari titoli di proprietà trascritti ed anteriori al ventennio, nonché i relativi dati catastali attuali e storici;

- le visure catastali storiche risultano congruenti alla citata certificazione notarile sostitutiva.

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Detta documentazione appare completa in quanto con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento:
- il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria

e catastale (art. 567 c.p.c.) che evidenzia originari titoli di proprietà trascritti ed anteriori al ventennio, nonché i relativi dati catastali attuali e storici;
- le visure catastali storiche risultano congruenti alla citata certificazione notarile sostitutiva.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

Detta documentazione appare completa in quanto con riferimento agli immobili oggetto di pignoramento:
- il creditore procedente ha optato per la certificazione notarile sostitutiva della certificazione storica ipotecaria e catastale (art. 567 c.p.c.) che evidenzia originari titoli di proprietà trascritti ed anteriori al ventennio, nonché i relativi dati catastali attuali e storici;
- le visure catastali storiche risultano congruenti alla citata certificazione notarile sostitutiva.

TITOLARITÀ

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

L'immobile oggetto dell'esecuzione, appartiene ai seguenti esecutati:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

L'immobile viene posto in vendita per i seguenti diritti:

- **** Omissis **** (Proprietà 1/1)

CONFINI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Il lotto unico nel suo insieme complessivamente confinante con Via Maiella, con via Monte Velino e con proprietà condominiale, salvo altri (vedansi copia atto di compravendita del 16/11/2020, Rep. n. 11966, Racc. n. 9538, trascritto in data 23/11/2020 RG n. 14252 e TP n. 9702 e stralcio di mappa catastale denominato "All. 4").

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Il lotto unico nel suo insieme complessivamente confinante con Via Maiella, con via Monte Velino e con proprietà condominiale, salvo altri (vedansi copia atto di compravendita del 16/11/2020, Rep. n. 11966, Racc. n. 9538, trascritto in data 23/11/2020 RG n. 14252 e TP n. 9702 e stralcio di mappa catastale denominato "All. 4").

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

Il lotto unico nel suo insieme complessivamente confinante con Via Maiella, con via Monte Velino e con proprietà condominiale, salvo altri (vedansi copia atto di compravendita del 16/11/2020, Rep. n. 11966, Racc. n. 9538, trascritto in data 23/11/2020 RG n. 14252 e TP n. 9702 e stralcio di mappa catastale denominato "All. 4").

CONSISTENZA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale (ex ristorante/bar)	534,87 mq	569,44 mq	1,00	569,44 mq	4,90 m	terra
Totale superficie convenzionale:				569,44 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	

Si precisa che l'altezza é stata desunta direttamente dalla planimetria catastale.

I dati superficiali sono stati desunti da restituzione grafica di cui alla planimetria denominata "All. 5" con le normali approssimazioni e tolleranze, tenuto altresì conto dell'attuale stato di conservazione correlato all'incendio subito.

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
locale commerciale palestra/centro benessere	891,12 mq	1009,68 mq	1,00	1009,68 mq	5,50 m	Primo
Terrazzo/scale	142,64 mq	142,64 mq	0,3 - 0,1	19,26 mq	0,00 m	
Totale superficie convenzionale:				1028,94 mq		
Incidenza condominiale:				0,00	%	
Superficie convenzionale complessiva:				1028,94 mq		

Si precisa che l'altezza é stata desunta direttamente dalla planimetria catastale.

I dati superficiali sono stati desunti da restituzione grafica di cui alla planimetria denominata "All. 6" con le normali approssimazioni e tolleranze.

Si precisa altresì che per il calcolo della superficie convenzionale, il terrazzo e la superficie esterna destinata a scale é stata determinata con applicazione di una percentuale nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25, giuste "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Abitazione	92,38 mq	107,18 mq	1,00	107,18 mq	5,50 m	Primo
terrazzi	52,87 mq	52,87 mq	0,3 - 0,1	10,28 mq	0,00 m	Primo

Totale superficie convenzionale:	117,46 mq	
Incidenza condominiale:	0,00	%
Superficie convenzionale complessiva:	117,46 mq	

Si precisa che l'altezza é stata desunta direttamente dalla planimetria catastale.

I dati superficiali sono stati desunti da restituzione grafica di cui alla planimetria denominata "All. 7" con le normali approssimazioni e tolleranze.

Si precisa altresì che per il calcolo della superficie convenzionale, i due terrazzi sono stati determinati con applicazione di una percentuale nella misura del 30% fino a 25 mq e nella misura del 10% per la quota eccedente mq. 25, giuste "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio.

CRONISTORIA DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 85 Qualità Seminativo
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 29 Qualità Seminativo
Dal 16/11/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 84 Qualità Seminativo
Dal 16/11/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 27 Qualità Seminativo
Dal 08/07/2009 al 23/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 650, Sub. 4 Categoria D8 Superficie catastale 573 mq Rendita € 4.918,00

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 85 Qualità Seminativo

Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 29 Qualità Seminativo
Dal 16/11/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 84 Qualità Seminativo
Dal 16/11/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 27 Qualità Seminativo
Dal 08/07/2009 al 23/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 5, Sub. 5 Categoria D8 Superficie catastale 1745 mq Rendita € 14.962,00

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

Periodo	Proprietà	Dati catastali
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 85 Qualità Seminativo
Dal 16/07/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 29 Qualità Seminativo
Dal 16/11/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 84 Qualità Seminativo
Dal 16/11/1971 al 11/06/2009	**** Omissis ****	Catasto Terreni Fg. 37, Part. 27 Qualità Seminativo
Dal 08/07/2009 al 23/12/2024	**** Omissis ****	Catasto Fabbricati Fg. 37, Part. 650, Sub. 6 Categoria A3 Superficie catastale 118,00 mq Rendita € 335,70

DATI CATASTALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	650	4		D8				4918 €	terra	

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Con riferimento all'elaborato planimetrico il subalterno 4 ubicato al piano terra viene catastalmente indicato come ristorante bar. Si precisa che tale unità immobiliare nello stato attuale risulta completamente danneggiata essendo stata oggetto di incendio. Allo stato per quanto potuto rilevare, vi è corrispondenza con la planimetria catastale fatta eccezione di porzioni di partizioni interne ed esterne andate distrutte all'esito del citato incendio.

Si allegano visura e planimetria catastale, elenco dei subalterni e relativo elaborato planimetrico unitamente al Docfa del 8/7/2009 Prot. n. A1555, denominati "All. 8".

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Catasto fabbricati (CF)												
Dati identificativi				Dati di classamento								
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato	
	37	650	5		D8				14962 €	primo		

Corrispondenza catastale

Non sussiste corrispondenza catastale.

Non vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato di fatto, relativamente ad alcune modifiche di porzioni di tramezzature interne, come facilmente desumibile dal confronto tra planimetria relativa allo stato riscontrato (vedasi il già citato "All. 6") e la planimetria catastale.

Sarà necessario procedere ad aggiornamento catastale previa predisposizione di nuovo Docfa, i cui oneri vengono ricompresi nel coefficiente di adeguamento del valore di mercato.

Si allegano a fini esplicativi copia della visura storica e planimetria catastale unitamente al Docfa di cui alla pratica PE0002517 del 8/1/2010 denominata "All. 28"), rimandando per l'elaborato planimetrico ed elenco subalterni al già citato "All. 8".

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

Catasto fabbricati (CF)											
Dati identificativi				Dati di classamento							
Sezione	Foglio	Part.	Sub.	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Graffato
	37	650	6		A3	4	6,5 vani	118,00 mq	335,7 €	primo	

Corrispondenza catastale

Sussiste corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale esistente nonché con quanto presente nell'atto di pignoramento.

Si allega copia visura storica e planimetria catastale denominata "All. 32".

PRECISAZIONI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Si precisa che rispetto a quanto oggetto del verbale di pignoramento trascritto presso la Corte di Appello di Bari in data 20/6/2024 RG 9390, RP 6805 nel quale venivano riportate le u.i. di cui al foglio 37, part. 650, subb. 4-5-6 e 7, il GE dott.ssa Daniela Angelozzi nel verbale di udienza del 24/10/2024 con riferimento ai beni pignorati di cui sopra, disponeva "lo stralcio con riferimento al bene f. 37 p. 650 sub 7 e la riunione alla esecuzione n. 217/2019 mandando alla cancelleria per quanto di competenza" (vedasi copia verbale denominato "All. 2"). Si precisa altresì che l'unità immobiliare di cui al subalterno 4 è stata oggetto di incendio ed atti vandalici con generalizzati danneggiamenti.

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Si precisa che rispetto a quanto oggetto del verbale di pignoramento trascritto presso la Corte di Appello di Bari in data 20/6/2024 RG 9390, RP 6805 nel quale venivano riportate le u.i. di cui al foglio 37, part. 650, subb. 4-5-6 e 7, il GE dott.ssa Daniela Angelozzi nel verbale di udienza del 24/10/2024 con riferimento ai beni pignorati di cui sopra, disponeva "lo stralcio con riferimento al bene f. 37 p. 650 sub 7 e la riunione alla esecuzione n. 217/2019 mandando alla cancelleria per quanto di competenza" (vedasi copia verbale denominato "All. 2"). Si precisa altresì che l'unità immobiliare di cui al subalterno 5 è stata oggetto di atti vandalici con generalizzati danneggiamenti.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

Si precisa che rispetto a quanto oggetto del verbale di pignoramento trascritto presso la Corte di Appello di Bari in data 20/6/2024 RG 9390, RP 6805 nelquale venivano riportate le u.i. di cui al foglio 37, part. 650, subb. 4-5-6 e 7, il GE dott.ssa Daniela Angelozzi nel verbale di udienza del 24/10/2024 con riferimento ai beni pignorati di cui sopra, disponeva "lo stralcio con riferimento al bene f. 37 p. 650 sub 7 e la riunione alla esecuzione n. 217/2019 mandando alla cancelleria per quanto di competenza" (vedasi copia verbale denominato "All. 2").
i precisa altresì che l'unità immobiliare di cui al subalterno 6 é stata oggetto di atti vandalici con generalizzati danneggiamenti.

STATO CONSERVATIVO

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Con riferimento ai sopralluoghi esperiti, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare identificata catastalmente al subalterno 4 quale locale commerciale (ex bar/ristorante) é risultato pessimo a seguito sia dell'incendio che ha interessato in termini generalizzati la citata unità immobiliare sia dei danneggiamenti ed atti vandalici indotti dall'accesso di persone ignote, come riepilogabile sinteticamente in appresso:

- distruzione a seguito dell'incendio delle porzioni di delimitazione frontale del locale commerciale a ridosso della zona a portico comune con contestuale interessamento delle controsoffittature completamente distrutte con messa a nudo dell'originaria struttura metallica;
- danneggiamento di porzioni delle pareti di tamponatura esterna e di quelle interne;
- generalizzate rotture di tratti della controsoffittatura con assenza di pannelli e presenza di cavi penzolanti a vista;
- risultano del tutto assenti gli elementi di arredo ovvero gli elementi funzionali costituenti l'originaria cucina, soggetti ad attività vandaliche ovvero di asportazione delle componenti funzionali da parte di ignoti, come riferito al sottoscritto dal Custode;
- l'intera pavimentazione risulta totalmente degradata all'esito dell'azione e dei fumi indotti dall'incendio;
- il quadro elettrico risulta totalmente danneggiato e con cavi divelti;
- i locali ad uso wc e spogliatoi sono totalmente degradati con generalizzate rotture di porzioni degli originari sanitari di arredo;
- generalizzato degrado delle porte di accesso sul fronte laterale che risultano danneggiate con presenza di vetri rotti.

Lo stato pessimo di conservazione é visivamente documentato dalle allegate foto nn. 1/24 nonché dalla foto n. 0 che evidenzia lo stato preesistente del locale commerciale riportato in "All. 9".

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Con riferimento ai sopralluoghi esperiti, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare identificata catastalmente al subalterno 5 quale locale commerciale ad originario uso centro benessere/palestra é risultato pessimo a seguito dei danneggiamenti ed atti vandalici indotti dall'accesso di persone ignote, come peraltro riferito dal Custode, come riepilogabile sinteticamente in appresso:

- in corrispondenza dell'ingresso (ex zona reception) sono presenti scritte sui muri, oltre che materiali di vario genere ammassati sul pavimento, danneggiamenti del quadro impianti a ridosso degli ascensori;
- danneggiamenti generalizzati delle pareti di tamponatura esterna e di quelle interne (esemplificativamente parete palestra a ridosso della porta di accesso alla scala antincendio, anche questa danneggiata, pareti

interne locali spogliatoi, tramezzatura del locale a ridosso della ex reception;

- generalizzate rotture di tratti della controsoffittatura con assenza di pannelli e presenza di cavi penzolanti a vista;
- danneggiamenti generalizzati delle varie finiture interne, relativamente agli specchi nel locale adiacente alla ex palestra totalmente danneggiati, oltre alle pareti vetrate del centro benessere anch'esse frantumate, delle varie ante dei locali spogliatoi divelte;
- le pavimentazioni dei vari ambienti risultano totalmente degradate all'esito dell'azione indotta da atti di natura vandalica;
- i quadri elettrici risultano totalmente danneggiati e con cavi divelti;
- danneggiamenti di alcuni sanitari dei locali ad uso wc.

Lo stato pessimo di conservazione é visivamente documentato dalle allegate foto nn. 25/80 riportato nel documento fotografico denominato "All. 29".

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

Con riferimento ai sopralluoghi esperiti, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare identificata catastalmente al subalterno 6 quale unità abitativa é risultato pessimo a seguito dei danneggiamenti ed atti vandalici indotti dall'accesso di persone ignote, come riepilogabile sinteticamente in appresso:

- generalizzate rotture di tratti della controsoffittatura con assenza di pannelli e presenza di cavi penzolanti a vista;
- la pavimentazione dei vari ambienti risulta degradata all'esito dell'azione indotta da atti di natura vandalica;
- presenza caotica di elementi di arredo funzionalmente inservibili;
- danneggiamenti di alcuni sanitari dei locali ad uso wc.

Lo stato pessimo di conservazione é visivamente documentato dalle allegate foto nn. 81/100 riportato nel documento fotografico denominato "All. 33".

PARTI COMUNI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Con riferimento a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (vedasi il già citato "All. 8") costituisce parte comune il subalterno 9

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Con riferimento a quanto rappresentato nell'elaborato planimetrico (vedasi il già citato "All. 8") costituisce parte comune il subalterno 9

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE PREVALENTI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Il locale commerciale identificato dal subalterno 4, ricadente all'interno di complesso commerciale identificato nell'originario Permesso di Costruire n. 9/09 del 14/1/2009 e nel successivo provvedimento autorizzativo n.

499 del 19/1/2009 emesso dal R.U.P. dott. **** Omissis **** quale "struttura di media distribuzione ed esercizi di vicinato e pubblici esercizi", con riferimento a quanto riportato nella relazione tecnica descrittiva allegata al su citato titolo edilizio risulta prevalentemente caratterizzato da " ... l'intero manufatto avrà una struttura sia verticale che orizzontale in prefabbricato di C.A., i pannelli per la tamponatura saranno sempre in C.A. con superficie liscia di colore bianco. La parte relativa al primo piano e la corrispondente porzione del piano terra (salvo la parte strutturale) avranno le tamponature fatte in opera con mattoni di Poroton debitamente coibentati, intonacati e dipinti di bianco. Tutte le parti finestrate sia al piano terra che al primo piano saranno in profilo metallico di alluminio preverniciato bianco opaco...".

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, si rimanda a quanto riportato nella "relazione tecnica descrittiva" allegata al su citato Permesso di Costruire n. 9/09 ed al successivo provvedimento autorizzativo n. 499 del 19/1/2009 emesso dal R.U.P. dott. **** Omissis ****, che nello specifico riportava:

"... piano terra ... diviso in n. 2 compartimenti così composti ... attività commerciale ... in tale attività è compresa la zona Ristorante, SelService, Bar, Tabacchi, Giornali e la zona cucina, isolata dalle altre a mezzo di compartimentazione del tipo REI 120 (struttura e filtro) ... nei servizi igienici è previsto un impianto di estrazione aria composto dai seguenti componenti: n. 5 ventilatori di estrazione da ubicare in copertura: canale di ripresa in acciaio zincato di spessore 8/10mm; valvola di ventilazione in acciaio smaltato di dimensioni pari a 200 mm. L'impianto avrà le seguenti caratteristiche ... zona cucina (cappa): portata 6500 mc/h-prevalenza 10mmc.a. - zona w.c. (cucina) portata 1200 mc/h-prevalenza 10mmc.a. - zona w.c. Ristorante: portata 1800 mc/h-prevalenza 10mmc.a...".

E ancora, relativamente all'impianto di condizionamento e di ventilazione: "... la zona ristorante e la zona self service saranno servite da n. 1 centrale di trattamento aria ... presenterà le seguenti caratteristiche tecniche: ventilatore di ripresa avente portata di 8400 mc/h ... recuperatore di calore a flussi incrociati ... batteria promiscua caldo/freddo ... batteria di post riscaldamento ... ventilatore di mandata avente portata di 10.200 mc/h ... vano tecnico laterale per alloggiamento valvole ed apparecchiature di regolazione ... la zona cucina sarà servita da n. 1 unità termoventilante per installazione all'esterno aventi le seguenti caratteristiche tecniche: batteria calda ... potenzialità di 70,43 kW ... ventilatore di mandata avente portata di 6500 mc/h ... vano tecnico laterale per alloggiamento valvole ed apparecchiature di regolazione ... altresì è previsto un "Ventilatore di estrazione" a servizio della cappa della cucina ...".

Infine, si riportano:

a) - il collaudo statico relativamente alla realizzazione delle strutture in cemento armato redatto in data 8/7/2009 dall'Arch. **** Omissis **** nominato quale collaudatore statico delle opere strutturali inerenti la realizzazione "di due medie strutture di vendita e pubblico esercizio", con deposito presso l'Ufficio del Servizio Sismico della Provincia di Pescara in data 8/7/2009 Prot. 2832;

b) - il collaudo ai sensi dell'art. 9 del DPR 447/98 come modificato dal DPR n. 440/00, redatto dall'Arch. **** Omissis **** depositato presso il SUAP - Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescaresc - in data 16/7/2009 Prot. 1420 (vedasi copia stralcio Permesso di costruire n. 9/09 del 14/1/2009, provvedimento autorizzativo unico del SUAP di Spoltore n. 499 del 19/1/2009, relazioni tecniche e copia collaudi denominata "All. 10").

Attualmente, come già evidenziato nello stato conservativo l'immobile è stato oggetto di danni indotti da incendio oltre che di ulteriori danneggiamenti da parte di atti vandalici da parte di ignoti.

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Il locale commerciale identificato dal subalterno 5, ricadente all'interno di complesso commerciale identificato nell'originario Permesso di Costruire n. 9/09 del 14/1/2009 e nel successivo provvedimento autorizzativo n. 499 del 19/1/2009 emesso dal R.U.P. dott. **** Omissis **** quale "struttura di media distribuzione ed esercizi di vicinato e pubblici esercizi", con riferimento a quanto riportato nella relazione tecnica descrittiva allegata al su citato titolo edilizio risulta prevalentemente caratterizzata da " ... l'intero manufatto avrà una struttura sia verticale che orizzontale in prefabbricato di C.A., i pannelli per la tamponatura saranno sempre in C.A. con

superficie liscia di colore bianco. La parte relativa al primo piano e la corrispondente porzione del piano terra (salvo la parte strutturale) avranno le tamponature fatte in opere con mattoni di Poroton debitamente coibentati, intonacati e dipinti di bianco. Tutte le parti finestrate sia al piano terra che al primo piano saranno in profilo metallico di alluminio preverniciato bianco opaco...".

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, si rimanda a quanto riportato nella "relazione tecnica descrittiva" allegata al su citato Permesso di Costruire n. 9/09 ed al successivo provvedimento autorizzativo n. 499 del 19/1/2009 emesso dal R.U.P. dott. **** Omissis ****, che nello specifico riportava:

"... piano primo ... adibito a Centro Benessere con annessa casa del custode ... il centro benessere risulta costituito da una serie di attività quali: palestra, piscina, massaggi, zona relax, parrucchiere, spogliatoi e wc per uomini, donne e disabili ...".

E ancora relativamente all'impianto di condizionamento e di ventilazione: "... il piano primo sarà servito da un impianto costituito da n. 1 unità di trattamento aria a servizio delle zone dedicate al Centro benessere e più specificatamente all'aria massaggi, parrucchiere, palestra, zona uffici e reception ... è previsto per il piano primo un sistema di riscaldamento e/o rinfrescamento a pannelli radianti ... la zona piscina sarà servita da n. 1 unità di trattamento aria per installazione all'esterno ... nei servizi igienici è previsto un impianto di estrazione aria ...".

Infine, si riportano:

a) - il collaudo statico relativamente alla realizzazione delle strutture in cemento armato redatto in data 8/7/2009 dall'Arch. **** Omissis **** nominato quale collaudatore statico delle opere strutturali inerenti la realizzazione "di due medie strutture di vendita e pubblico esercizio", con deposito presso l'Ufficio del Servizio Sismico della Provincia di Pescara in data 8/7/2009 Prot. 2832;

b) - il collaudo ai sensi dell'art. 9 del DPR 447/98 come modificato dal DPR n. 440/00, redatto dall'Arch. Celso Ciavarelli depositato presso il SUAP - Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescara - in data 16/7/2009 Prot. 1420 (vedasi copia stralcio Permesso di costruire n. 9/09 del 14/1/2009, provvedimento autorizzativo unico del SUAP di Spoltore n. 499 del 19/1/2009, relazioni tecniche e copia collaudi di cui al già citato "All. 10");

c) - il collaudo ai sensi dell'art. 9 del DPR 447/98 come modificato dal DPR n. 440/00, redatto dall'Arch. **** Omissis **** depositato presso il SUAP - Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescara - in data 8/1/2010 Prot. 25, che interessava il solo piano primo destinato a foresteria e centro benessere (vedasi copia collaudo denominato "All. 30").

Attualmente, come già evidenziato nello stato conservativo l'immobile è stato oggetto di numerosi danneggiamenti indotti da atti vandalici.

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTRE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

Il locale ad uso residenziale identificato dal subalterno 6, ricadente all'interno di complesso commerciale identificato nell'originario Permesso di Costruire n. 9/09 del 14/1/2009 e nel successivo provvedimento autorizzativo n. 499 del 19/1/2009 emesso dal R.U.P. dott. **** Omissis **** quale "struttura di media distribuzione ed esercizi di vicinato e pubblici esercizi", con riferimento a quanto riportato nella relazione tecnica descrittiva allegata al su citato titolo edilizio risulta prevalentemente caratterizzata da " ... l'intero manufatto avrà una struttura sia verticale che orizzontale in prefabbricato di C.A., i pannelli per la tamponatura saranno sempre in C.A. con superficie liscia di colore bianco. La parte relativa al primo piano e la corrispondente porzione del piano terra (salvo la parte strutturale) avranno le tamponature fatte in opere con mattoni di Poroton debitamente coibentati, intonacati e dipinti di bianco. Tutte le parti finestrate sia al piano terra che al primo piano saranno in profilo metallico di alluminio preverniciato bianco opaco...".

Per quanto concerne gli impianti tecnologici, si rimanda a quanto riportato nella "relazione tecnica descrittiva" allegata al su citato Permesso di Costruire n. 9/09 ed al successivo provvedimento autorizzativo n. 499 del 19/1/2009 emesso dal R.U.P. dott. **** Omissis ****.

Infine, si riportano:

a) - il collaudo statico relativamente alla realizzazione delle strutture in cemento armato redatto in data 8/7/2009 dall'Arch. **** Omissis **** nominato quale collaudatore statico delle opere strutturali inerenti la

realizzazione "di due medie strutture di vendita e pubblico esercizio", con deposito presso l'Ufficio del Servizio Sismico della Provincia di Pescara in data 8/7/2009 Prot. 2832;
b) - il collaudo ai sensi dell'art. 9 del DPR 447/98 come modificato dal DPR n. 440/00, redatto dall'Arch. **** Omissis **** depositato presso il SUAP - Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescaresc - in data 16/7/2009 Prot. 1420 (vedasi copia stralcio Permesso di costruire n. 9/09 del 14/1/2009, provvedimento autorizzativo unico del SUAP di Spoltore n. 499 del 19/1/2009, relazioni tecniche e copia collaudi denominata "All. 10").

Attualmente, come già evidenziato nello stato di conservativo l'immobile é stato oggetto di danni correlati ad atti vandalici da parte di ignoti.

STATO DI OCCUPAZIONE

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

L'immobile risulta libero

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al subalterno 4, giusta richiesta esperita in data 27/1/2025 dal Custode Giudiziario dott. Ercole Di Martino all'Agenzia delle Entrate di Pescara, nella risposta dell'Ufficio si evidenzia come "per la Soc. **** Omissis **** ... non esistono atti registrati per l'immobile da lei indicato ..." (vedasi copia istanza e risposta dell'Agenzia delle Entrate denominata "All. 11").

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

L'immobile risulta libero

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al subalterno 5, giusta richiesta esperita in data 27/1/2025 dal Custode Giudiziario dott. Ercole Di Martino all'Agenzia delle Entrate di Pescara, nella risposta dell'Ufficio si evidenzia come "per la Soc. **** Omissis **** ... non esistono atti registrati per l'immobile da lei indicato ..." (vedasi il già citato "All. 11").

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

L'immobile risulta libero

Con riferimento all'unità immobiliare di cui al subalterno 5, giusta richiesta esperita in data 27/1/2025 dal Custode Giudiziario dott. Ercole Di Martino all'Agenzia delle Entrate di Pescara, nella risposta dell'Ufficio si evidenzia come "per la Soc. **** Omissis **** ... non esistono atti registrati per l'immobile da lei indicato ..." (vedasi il già citato "All. 11").

PROVENIENZE VENTENNALI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1959 al 19/12/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Teramo	24/12/1959	9784	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/1971 al 19/12/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Teramo	26/11/1971		11729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/12/2008 al 19/10/2018	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Albergo	16/12/2008	31978	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di pescara	19/12/2008	13040	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 15/10/2018 al 23/11/2020	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rinaldi	15/10/2018	37049	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Pescara	19/10/2018		9619
		Registrazione			
Dal 16/11/2020 al 11/03/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonetti	16/11/2020	11966	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Pescara	23/11/2020		9702
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 24/12/1959 al 19/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di	24/12/1959	9784	

		Teramo		
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 16/11/1971 al 19/12/2008	**** Omissis ****	compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
				Raccolta N°
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		conservatoria di Teramo	26/11/1971	11729
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 16/12/2008 al 19/10/2018	**** Omissis ****	compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Albergo	16/12/2008	31978
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		conservatoria di Pescara	19/12/2008	13040
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 15/10/2018 al 23/11/2020	**** Omissis ****	compravendita		
		Rogante	Data	Repertorio N°
		Notaio Rinaldi	15/10/2018	37049
		Trascrizione		
		Presso	Data	Reg. gen.
		Conservatoria di Pescara	19/10/2018	9619
		Registrazione		
		Presso	Data	Reg. N°
				Vol. N°
Dal 16/11/2020 al	**** Omissis ****	Compravendita		

11/03/2025	Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
	Notaio Leonetti	16/11/2020	11966	
	Trascrizione			
	Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
	Conservatoria di Pescara	23/11/2020		9702
	Registrazione			
	Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 07/12/1959 al 19/12/2008	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Teramo	24/12/1959	9784	
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°
Dal 16/11/1971 al 19/12/2008	**** Omissis ****	Compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Teramo	26/11/1971		11729
		Registrazione			
		Presso	Data	Reg. N°	Vol. N°

Dal 16/12/2008 al 19/10/2018	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Albergo	16/12/2008	31978	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		Conservatoria di Pescara	19/12/2008		13040
		Registrazione			
Dal 15/10/2018 al 23/11/2020	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Rinaldi	15/10/2018	37049	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Pescara	19/10/2018		9619
		Registrazione			
Dal 16/11/2020 al 11/03/2025	**** Omissis ****	compravendita			
		Rogante	Data	Repertorio N°	Raccolta N°
		Notaio Leonelli	16/11/2020	11966	
		Trascrizione			
		Presso	Data	Reg. gen.	Reg. part.
		conservatoria di Pescara	23/11/2020		9702
		Registrazione			

Per quanto riguarda l'immobile oggetto di pignoramento:

- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescara aggiornate al 11/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescara il 01/03/2024
Reg. gen. 374 - Reg. part. 3061
Quota: 1/1
Importo: € 405.028,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **domanda giudiziale**
Trascritto a pescara il 28/04/2020
Reg. gen. 4425 - Reg. part. 3039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a pescara il 20/06/2024
Reg. gen. 9390 - Reg. part. 6805
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I costi di cancellazione, da calcolarsi per lotto sono i seguenti :

-Iscrizione 374/2024 minor somma tra importo iscrizione e prezzo di aggiudicazione, oltre € 94,00 di tasse fisse.

-Trascrizione 6805/2024 € 294,00.

Si riportano ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 11/3/2025 denominate "All. 12".

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescara aggiornate al 11/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescara il 01/03/2024
Reg. gen. 374 - Reg. part. 3061
Quota: 1/1
Importo: € 405.028,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **domanda giudiziale**
Trascritto a pescara il 28/04/2020
Reg. gen. 4425 - Reg. part. 3039
Quota: 1/1
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a pescara il 20/06/2024
Reg. gen. 9390 - Reg. part. 6805
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I costi di cancellazione, da calcolarsi per lotto sono i seguenti :

-Iscrizione 374/2024 minor somma tra importo iscrizione e prezzo di aggiudicazione, oltre € 94,00 di tasse fisse.

-Trascrizione 6805/2024 € 294,00.

Si riportano ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 11/3/2025 di cui al già citato "All. 12".

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

Dalle visure ipotecarie effettuate presso l'Agenzia delle entrate di pescara aggiornate al 11/03/2025, sono risultate le seguenti formalità pregiudizievoli:

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescara il 01/03/2024
Reg. gen. 374 - Reg. part. 3061
Quota: 1/1
Importo: € 405.028,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Trascrizioni

- **domanda giudiziale**
Trascritto a pescara il 28/04/2020
Reg. gen. 4425 - Reg. part. 3039
Quota: 1/1

A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a pescara il 20/06/2024
Reg. gen. 9390 - Reg. part. 6805
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

Oneri di cancellazione

I costi di cancellazione, da calcolarsi per lotto sono i seguenti :

-Iscrizione 374/2024 minor somma tra importo iscrizione e prezzo di aggiudicazione, oltre € 94,00 di tasse fisse.

-Trascrizione 6805/2024 € 294,00.

Si riportano ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 11/3/2025 di cui al già citato "All. 12".

NORMATIVA URBANISTICA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Con riferimento alla richiesta espletata dal sottoscritto esperto inerente il certificato di destinazione urbanistica degli immobili identificati catastalmente al foglio 37, particella 650, e recepita dal Comune di Spoltore in data 12/2/2025 prot. n. 5545, veniva rilasciato il seguente certificato di destinazione urbanistica, che certificava in appresso:

"... i terreni sopra indicati rispetto:

- alla Variante Tecnica al Piano Regolatore Generale ed al Quadro sinottico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 10/10/2019 pubblicata sul B.U.R.A. n. 41 del 16/10/2019;
- alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 30/11/2020 avente ad oggetto "assunzione delle modificazioni di aree edificabili ai sensi dell'art. 10 della L.R. 29/2020" con la quale si assumono ai sensi del c.3, art. 10 della L.R. 29/2020 ... le modifiche delle aree da "edificabili" a "zona agricola" o "verde privato";
- alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 21/4/2022 avente ad oggetto "assunzione delle

modificazioni di aree edificabili ai sensi dell'art. 10 della L.R. 29/2020" con la quale si assumono ai sensi del c.3, art. 10 della L.R. 29/2020 ... le modifiche delle aree da "edificabili" a "zona agricola" o "verde privato", hanno la seguente destinazione:

Foglio di mappa n. 37, particelle 650

"secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G. le particelle ricadono in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti, dall'art. 23 punto 3 ...".

Nello specifico l'art. 23 - zone produttive e terziarie riporta: "sono destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari. Vi sono consentiti i laboratori di ricerca e di analisi, i depositi, i magazzini, le mostre, i mercati ed i centri ricreativi al servizio delle destinazioni consentite. La residenza deve essere limitata all'abitazione del personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti, abitazione la cui estensione non può superare i 150 mq di superficie utile (SU) ...".

Per le specifiche sugli indici e sui parametri si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica denominato "All. 13".

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Con riferimento alla richiesta espletata dal sottoscritto esperto inerente il certificato di destinazione urbanistica degli immobili identificati catastalmente al foglio 37, particella 650, e recepita dal Comune di Spoltore in data 12/2/2025 prot. n. 5545, veniva rilasciato il seguente certificato di destinazione urbanistica, che certificava in appresso:

"... i terreni sopra indicati rispetto:

- alla Variante Tecnica al Piano Regolatore Generale ed al Quadro sinottico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 10/10/2019 pubblicata sul B.U.R.A. n. 41 del 16/10/2019;
- alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 30/11/2020 avente ad oggetto "assunzione delle modificazioni di aree edificabili ai sensi dell'art. 10 della L.R. 29/2020" con la quale si assumono ai sensi del c.3, art. 10 della L.R. 29/2020 ... le modifiche delle aree da "edificabili" a "zona agricola" o "verde privato";
- alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 21/4/2022 avente ad oggetto "assunzione delle modificazioni di aree edificabili ai sensi dell'art. 10 della L.R. 29/2020" con la quale si assumono ai sensi del c.3, art. 10 della L.R. 29/2020 ... le modifiche delle aree da "edificabili" a "zona agricola" o "verde privato",

hanno la seguente destinazione:

Foglio di mappa n. 37, particelle 650

"secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G. le particelle ricadono in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti, dall'art. 23 punto 3 ...".

Nello specifico l'art. 23 - zone produttive e terziarie riporta: "sono destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari. Vi sono consentiti i laboratori di ricerca e di analisi, i depositi, i magazzini, le mostre, i mercati ed i centri ricreativi al servizio delle destinazioni consentite. La residenza deve essere limitata all'abitazione del personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti, abitazione la cui estensione non può superare i 150 mq di superficie utile (SU) ...".

Per le specifiche sugli indici e sui parametri si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica di cui al già citato "All. 13".

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

Con riferimento alla richiesta espletata dal sottoscritto esperto inerente il certificato di destinazione urbanistica degli immobili identificati catastalmente al foglio 37, particella 650, e recepita dal Comune di Spoltore in data 12/2/2025 prot. n. 5545, veniva rilasciato il seguente certificato di destinazione urbanistica, che certificava in appresso:

"... i terreni sopra indicati rispetto:

- alla Variante Tecnica al Piano Regolatore Generale ed al Quadro sinottico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 10/10/2019 pubblicata sul B.U.R.A. n. 41 del 16/10/2019;

- alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 30/11/2020 avente ad oggetto "assunzione delle modificazioni di aree edificabili ai sensi dell'art. 10 della L.R. 29/2020" con la quale si assumono ai sensi del c.3, art. 10 della L.R. 29/2020 ... le modifiche delle aree da "edificabili" a "zona agricola" o "verde privato";

- alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 21/4/2022 avente ad oggetto "assunzione delle modificazioni di aree edificabili ai sensi dell'art. 10 della L.R. 29/2020" con la quale si assumono ai sensi del c.3, art. 10 della L.R. 29/2020 ... le modifiche delle aree da "edificabili" a "zona agricola" o "verde privato", hanno la seguente destinazione:
Foglio di mappa n. 37, particelle 650
"secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G. le particelle ricadono in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti, dall'art. 23 punto 3 ...".

Nello specifico l'art. 23 - zone produttive e terziarie riporta: "sono destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari. Vi sono consentiti i laboratori di ricerca e di analisi, i depositi, i magazzini, le mostre, i mercati ed i centri ricreativi al servizio delle destinazioni consentite. La residenza deve essere limitata all'abitazione del personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti, abitazione la cui estensione non può superare i 150 mq di superficie utile (SU) ...".

Per le specifiche sugli indici e sui parametri si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica di cui al già citato "All. 13".

REGOLARITÀ EDILIZIA

BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito delle verifiche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoltore, si sono acquisiti i seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n. 9/09 del 14/1/2009 e successivo provvedimento autorizzativo unico del SUAP di Spoltore n. 499 del 19/1/2009 (vedasi il già citato "All. 10");
- permesso di costruire in variante n. 63/2009 del 16/7/2009 e successivo provvedimento autorizzativo unico del SUAP di Spoltore n. 531 del 16/7/2009 (vedasi titolo edilizio ed autorizzazione unica denominato "All. 14");
- ingiunzione di rimozione opere e di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, del 23/12/2011 prot. n. 00034789 (vedasi "All. 15");
- permesso di costruire in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014, rilasciato al sig. **** Omissis **** in qualità di rappresentante legale della società **** Omissis ****, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 relativo ad "... opere in difformità dei titoli abilitativi, giusta ingiunzione prot. 34789 del 23/12/2011, Immobile **** Omissis **** ... in zona destinata a D3 Zona Produttiva di espansione", censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 37, particella 650 sub. 2-3-4-5-6-7-8, secondo le risultanze del progetto tecnico a firma degli ingg.ri **** Omissis **** ...".

Relativamente alla descrizione dei singoli specifici interventi si rimanda a quanto riportato nella relazione tecnico-descrittiva redatta dagli ingg.ri **** Omissis **** ed alle tavole grafiche di progetto allegate al citato titolo edilizio in sanatoria.

(vedasi copia Permesso di costruire in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014 e relative tavole di progetto e relazione tecnico-descrittiva denominata "All. 16").

Ancora, il sottoscritto con comunicazione a mezzo pec del 13/3/2025 inoltrata al Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pescara, nel richiamare:

- a) - precedente C.P.I. rilasciato in data 28/10/2009 prot. n. 0011929 con validità dal 21/10/2009 al 21/10/2012 e con la precisazione che "... il presente Certificato é rilasciato solo per il punto di vendita denominato **** Omissis **** che occupa parte del piano terra, non sono compresi gli altri punti di vendita,

ancora in fase di realizzazione ed il piano primo ...";

b) - precedente comunicazione del Comando dei VV.F di Pescara del 20/7/2020 prot. n. 000895 che evidenziava quanto in appresso: "... in data 08.07.2009 è stata prodotta a questo Comando, da parte della ditta **** Omissis ****, istanza di rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi ai sensi del DPR 37/98 ... è stato rilasciato in data 28/10/2009 il relativo Certificato di Prevenzione Incendi, con validità fino al 21/10/2012. A seguire, in data 23/10/2012 e 18/10/2017 sono state prodotte ... le attestazioni di rinnovo periodico, con le quali è stata dichiarata l'assenza di variazioni delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato e verificato da questo Comando. In considerazione di quanto sopra, l'attività è da ritenersi, al momento, in regola con i procedimenti stabiliti dal sopraccitato DPR 151/11, fino al 18/10/2022, ovvero alla data di scadenza dell'attestazione di Rinnovo Periodico in corso di validità ...", richiedeva precisazioni sullo stato della pratica o l'emissione di ulteriori certificazioni, con specifico riferimento alle citate unità immobiliari identificate al foglio 37, particella 650, subb. 4-5-6 (vedasi istanza denominata "All. 17").

In data 24/4/2025, veniva esperito sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva, unitamente al Custode Dott. Ercole di Martino ed a responsabili del Comando dei Vigili del Fuoco di Pescara nelle figure di **** Omissis ****, finalizzato all'effettuazione di verifiche in relazione alle certificazioni di prevenzione incendi, giusta citata istanza del sottoscritto (vedasi copia verbale denominato "All. 18").

A seguito perveniva dal Comando dei Vigili del Fuoco di Pescara comunicazione a mezzo pec del 12/5/2025, con la quale nel richiamare precedente sopralluogo esperito in data 24/4/2025 ed in riscontro a nota del sottoscritto esperto acquisita al prot. n. 4309 del 13/3/2025, evidenziava quanto in appresso:

"... Con il sopralluogo si è preso atto che tutte le attività sopra citate non sono attualmente in esercizio.

In particolare gli ambienti destinati ad attività commerciale, che versano in un generale stato di abbandono, risultano privi di prodotti da vendita, arredi e con impianti elettrici; di illuminazione, condizionamento e antincendio, danneggiati o comunque fuori servizio. Le autorimesse, attualmente sgombre da automezzi e materiali, evidenziano anch'esse danni agli impianti di servizio ed elettrici dovuti ad atti vandalici. In considerazione di quanto sopra, questo Comando provvederà alla archiviazione della pratica relativa all'attività in parola, pertanto, qualora Codesta Società intenda riattivare l'esercizio, dovrà preventivamente produrre nuova SCIA ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/11 completa delle dichiarazioni e certificazioni richieste, da cui si rilevi la conformità dell'attività. Si ritiene inoltre doveroso comunicare che la struttura, a seguito dell'incendio subito, delle varie infiltrazioni meteoriche in atto, dell'azione degli atti vandalici a cui è stata sottoposta, risulta in più punti potenzialmente pericolosa per la possibile caduta di parti danneggiate degli impianti, delle controsoffittature, degli elementi di finitura, di vetrate rotte e dell'ammaloramento di rivestimenti cementiti.

A tal proposito è necessario, a parere di questo Comando, che la struttura venga messa in sicurezza o in alternativa, resa inaccessibile ad estranei, provvedendo al ripristino e al potenziamento dell'attuale recinzione posta in essere, prevedendo anche l'apposizione di idonea segnaletica, conforme alle vigenti norme, che avverta del potenziale pericolo presente all'interno dei locali ..." (vedasi comunicazione Vigili del Fuoco di Pescara denominata "All. 19").

Ancora, in data 28/12/2017 Prot. n. 40485 veniva presentata dal sig. **** Omissis **** in qualità di rappresentante legale della società **** Omissis **** presso lo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) del Comune di Spoltore S.C.I.A. Condizionata relativa a "... interventi su edifici esistenti in cemento armato per un fabbricato destinato ad attività produttive **** Omissis ****- strutture di media distribuzione e attività di vicinato"), che la norma (cap. 8 NTC 2008) prevede come interventi di miglioramento richiesti per incrementare il livello di sicurezza dell'intera costruzione. Sono tutti interventi interni alla sagoma dell'edificio e che non comportano modifiche o ampliamenti volumetrici o superficiali ...", precisando altresì al punto 12 della citata SCIA che "... l'intervento prevede opere strutturali soggette ad autorizzazione sismica ai sensi dell'articolo 94 del D.P.R. n. 380/2001 ... si allega la documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione sismica ...". Ancora si acquisiva analoga richiesta di autorizzazione sismica ricevuta in data 29/12/2017 dal Dipartimento - DPC - Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara nella quale venivano tra l'altro richiamati i precedenti depositi n. 2800 del 7/4/2009 e n. 2801 del 7/7/2009 (vedasi copia stralcio SCIA condizionata presentata al SUAP di Spoltore ed istanza di autorizzazione sismica presentata al Dipartimento - DPC - Servizio del Genio

Civile Regionale di Pescara denominata "All.20").

Successivamente, il Settore IV - Urbanistica ed Edilizia del Comune di Spoltore in data 10/1/2018, prot. n. 943 inviava documentazione afferente la SCIA condizionata di cui alla documentazione pervenuta all'Ente ed assunta ai prot. n. 40483, n. 40484, n. 40486 del 28/12/2017 e n. 31 del 2/1/2018, a mezzo pec al Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara e p.c. al progettista Ing. **** Omissis **** (vedasi copia comunicazione denominata "All. 21").

In data 5/3/2018 Prot. n. RA/0062925/18, il DPC 19 - Servizio Genio Civile Regionale di Pescara - Ufficio Sismica inviava comunicazione al Comune di Spoltore Settore IV Urbanistica ed Edilizia, al sig. **** Omissis ****, con la quale richiamando nota Prot. 4577 del 7/2/2018 acquisita al protocollo dell'Ente al n. RA/54558 del 23/2/2018 si rappresentava che "... l'istanza di autorizzazione per interventi di miglioramento sismico allegata alla stessa nota non può essere accolta in quanto la documentazione trasmessa non risulta conforme alla L.R. 28/11, DPR 380/2001, Reg. 3/2016 e NTC2008 per i seguenti aspetti:

- mancata indicazione sull'istanza di autorizzazione sismica della ditta esecutrice dei lavori di miglioramento sismico;
- mancata denuncia ai sensi dell'art. 65 DPR 380/2001 e dell'art. 8 c.6 L.R. n. 28/2011 da parte della ditta esecutrice;
- rilievo geometrico strutturale dello stato di fatto ai sensi del p.to 8.5.2. DM 14/1/2008;
- caratterizzazione meccanica dei materiali esistenti in relazione al livello di conoscenza dichiarato ai sensi della Tab. c8a.1.2. e c8a.1.3a Circ. Min. 617/2009;
- rilievo dei dettagli strutturali in relazione al livello di conoscenza dichiarato ai sensi della Tab. c8a.1.2. e C.8a.1.3a Circ. Min. 617/2009;
- disegni esecutivi e particolari costruttivi degli interventi di miglioramento sismico previsti in progetto ...".

All'esito, l'Ente su indicato invitava il Committente dei lavori a presentare l'istanza di autorizzazione sismica attraverso il sistema "Pegasus", facendo altresì presente al Comune di Spoltore che l'indirizzo pec su cui era stata precedentemente inviata la relativa documentazione non era più attivo dal 1/4/2016 a seguito del passaggio delle funzioni svolte dall'Ufficio alla Regione Abruzzo (vedasi copia comunicazione del Servizio Genio Civile Regionale di Pescara - Ufficio Sismica - denominata "All. 22").

In data di ricezione comunale 5/3/2019 Prot. n. 007957, il progettista Ing. **** Omissis **** trasmetteva al Dipartimento DPC del Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara ed al SUAP del Comune di Pescara comunicazione pec con la quale produceva supplemento di documentazione, quale riscontro della nota Prot. RA/0062925/18 del 5/3/2018 inviata al Comune di Spoltore inerente "SCIA condizionata per interventi su edifici esistenti in cemento armato per un fabbricato destinato ad attività produttive" (vedasi copia supplemento di documentazione denominata "All. 23").

Successivamente con comunicazione inviata dal sig. **** Omissis **** quale amministratore unico della società **** Omissis **** al SUAP del Comune di Spoltore, con data di arrivo del 15/3/2019 Prot. 9328, si chiedeva "voltura dell'intestazione del titolo edilizio richiesto presso codesto Ufficio SCIA per interventi su edifici esistenti in cemento armato per un fabbricato destinato ad attività produttive **** Omissis **** - strutture di media distribuzione e attività di vicinato) ed inoltrata tramite pec in data 27/12/2017 e 29/12/2017 (vedasi copia comunicazione pec denominata "All. 24").

All'esito, il sottoscritto esperto estimatore inoltrava pec in data 17/3/2025 al Servizio Genio Civile di Pescara Ufficio Sismica, con richiesta di accesso agli atti relativamente ai provvedimenti rilasciati dall'Ufficio e richiamati nel modulo allegato; in data 18/3/25 perveniva pec dall'Ufficio con la quale si richiedeva invio della copia del giuramento per procedere alla citata istanza di accesso agli atti, che veniva dal sottoscritto inviata in pari data. Successivamente, in data 27/3/2025 perveniva comunicazione pec dall'Ufficio con la quale si significava possibilità alla consultazione del fascicolo previa prenotazione sul portale, quest'ultima eseguita con appuntamento fissato per il giorno 7/4/2025 alle ore 10,00. Ancora, in data 5/4/2025 perveniva ulteriore comunicazione pec dell'ufficio con la quale si significava che "da controlli effettuati la pratica risulta mancante in archivio. Pertanto l'appuntamento fissato per lunedì 7 aprile 2025 alle ore 10,00 é da considerarsi annullato. Infine, in data 17/4/2025 pervenivano ulteriori comunicazioni dall'Ufficio, con le quali si evidenziava che relativamente alla richiesta di accesso agli atti Prat. 86/08 Spoltore il fascicolo risultava consultabile fino alla data del 28/4/2025 previo appuntamento prenotato sul portale; all'esito, il sottoscritto accedeva sul portale

per la prenotazione dell'appuntamento ottenendo indisponibilità per i vari giorni del 22, 23, 24, 26 e 28 aprile, risultando di fatto non possibile procedere agli ulteriori accertamenti e verifiche. Infine perveniva ulteriore comunicazione pec dall'Ufficio in data 15/5/2025 che, relativamente alla pratica n. 86/2008 Spoltore evidenziava come "in merito alla richiesta di accesso agli atti in oggetto, segnaliamo che da controlli effettuati la pratica risulta mancante in archivio" (vedasi copia comunicazioni intercorse con l'Ufficio denominata "All. 25"). Allo stato delle verifiche non é stata reperita documentazione inerente il certificato di agibilità che risulta assente, come peraltro desumibile:

- dalla comunicazione del 21/10/2009 Prot. 2154 inviata dal sig. **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante della società **** Omissis **** al Responsabile del procedimento del SUAP - Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescaresc, relativamente al fabbricato in catasto al fg. 37, part. 650 sub. 2-3-4-5-6-7-8 inerente richiesta del certificato di agibilità dell'immobile autorizzato con Provvedimento Unico n. 499/09 del 20/1/2009 e n. 531 del 16/7/2009;

- dalla comunicazione del SUAP - Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescaresc al Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Spoltore, con la quale richiamando precedente richiesta di rilascio del certificato di agibilità acquisita in data 21/10/2009 al Prot. n. 2154, nel chiedere se la ditta richiedente avesse ottemperato alle prescrizioni formulate in occasione del rilascio dei P. di C. n. 9/09 del 14/1/2009 e n. 63/09 del 16/7/2009, precisava come allo stato "non essendo possibile riprendere l'iter istruttorio del rilascio del certificato di agibilità, fino alla definizione di quanto sopra, la pratica di che trattasi é da intendersi sospesa ad ogni effetto di legge";

- dalla comunicazione del Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Privata e Politica della Casa del Comune di Spoltore in data 20/11/2009 Prot. n. 31123 con la quale nell'evidenziare il mancato invio di specifica documentazione di cui alle citate prescrizioni dei P. di C. n. 9/09 del 14/1/2009 e n. 63/09 del 16/7/2009, si riscontrava come la "comunicazione di fine lavori parziale della ditta **** Omissis **** trasmessa da codesto SUAP a questo Ente in data 22/7/2009, recepita al protocollo generale di questo Ente in data 24/7/2009 prot. n. 19520, fa riferimento alle unità immobiliari di cui al foglio 37 part. 650, sub. 1-2-3-4-8, mentre quelle indicate nella richiesta di agibilità, inviata da codesto SUAP con nota del 28/10/2009 prot. n. 2185 ineriscono i sub. 2-3-4-5-6-7-8";

- dalla comunicazione in data 18/12/2009 Prot. 33508 del settore settimo dell'Area tecnica edilizia privata e politica della casa del Comune di Spoltore, che comunicava " al responsabile dell'Ufficio Commercio ... che, per quanto a conoscenza di questo Ufficio, non risulta ancora rilasciato il certificato di agibilità da parte del SUAP per la struttura cui si riferisce il Provvedimento Unico SUAP n. 499 del 20/1/2009 e successivo Provvedimento Unico SUAP n. 531 del 16/7/2009 (vedasi copia comunicazioni intercorse denominata "All. 26").

Ad ulteriore conferma, si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza del 16/11/2020 Rep. 11966, Racc. 9538 nel quale si precisava che "... le società ... si danno reciprocamente atto dell'inesistenza del certificato di agibilità ..." (vedasi il già citato "All. 4").



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Allo stato per quanto potuto rilevare, vi é corrispondenza con l'ultimo titolo edilizio fatta eccezione di porzioni di partizioni interne ed esterne andate distrutte all'esito dell'incendio che ha interessato nella sua quasi totalità il locale commerciale.

Si precisa inoltre, che allegato al citato atto di provenienza (vedasi il già citato "All. 4"), vi é l'Attestato di



Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto in data 8/10/2018 dal Geom. **** Omissis **** con classe energetica B.

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito delle verifiche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoltore, si sono acquisiti i seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n. 9/09 del 14/1/2009 e successivo provvedimento autorizzativo unico del SUAP di Spoltore n. 499 del 19/1/2009 (vedasi il già citato "All. 10");
- permesso di costruire in variante n. 63/2009 del 16/7/2009 e successivo provvedimento autorizzativo unico del SUAP di Spoltore n. 531 del 16/7/2009 (vedasi il già citato "All. 14");
- D.I.A. del 17/12/2009 Prot. n. 33232 inerente lavori di variante relativi ad alcune modifiche del centro benessere autorizzato con Provvedimento SUAP n. 531/09 e P. di C. n. 63/09. Nello specifico con riferimento a quanto riportato nella relazione tecnica opere in variante si evidenzia: "... sicuramente migliorativo rispetto al progetto iniziale vi è la trasformazione dell'area piscina in un'area più completa dedicata al benessere (1 sala privata spa, varie sale relax, vasche per idromassaggi etc) ..." (vedasi copia DIA, relazione tecnica, comunicazioni Asl denominata "All. 31");
- ingiunzione di rimozione opere e di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, del 23/12/2011 prot. n. 00034789 (vedasi il già citato "All. 15");
- permesso di costruire in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014, rilasciato al sig. **** Omissis **** in qualità di rappresentante legale della società **** Omissis ****, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 relativo ad "... opere in difformità dei titoli abilitativi, giusta ingiunzione prot. 34789 del 23/12/2011, Immobile **** Omissis **** ... in zona destinata a D3 Zona Produttiva di espansione", censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 37, particella 650 sub. 2-3-4-5-6-7-8, secondo le risultanze del progetto tecnico a firma degli ingg.ri **** Omissis **** ..".

Relativamente alla descrizione dei singoli specifici interventi si rimanda a quanto riportato nella relazione tecnico-descrittiva redatta dagli ingg.ri **** Omissis **** ed alle tavole grafiche di progetto allegate al citato titolo edilizio in sanatoria.

(vedasi copia Permesso di costruire in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014 e relative tavole di progetto e relazione tecnico-descrittiva di cui al già citato "All. 16").

Ancora, il sottoscritto con comunicazione a mezzo pec del 13/3/2025 inoltrata al Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pescara, nel richiamare:

- a) - precedente C.P.I. rilasciato in data 28/10/2009 prot. n. 0011929 con validità dal 21/10/2009 al 21/10/2012 e con la precisazione che "... il presente Certificato é rilasciato solo per il punto di vendita denominato **** Omissis **** che occupa parte del piano terra, non sono compresi gli altri punti di vendita, ancora in fase di realizzazione ed il piano primo ...";
- b) - precedente comunicazione del Comando dei VV.F di Pescara del 20/7/2020 prot. n. 000895 che evidenziava quanto in appresso: "... in data 08.07.2009 é stata prodotta a questo Comando, da parte della ditta ****Omissis****, istanza di rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi ai sensi del DPR 37/98 ... é stato rilasciato in data 28/10/2009 il relativo Certificato di Prevenzione Incendi, con validità fino al 21/10/2012. A seguire, in data 23/10/2012 e 18/10/2017 sono state prodotte ... le attestazioni di rinnovo periodico, con le quali é stata dichiarata l'assenza di variazioni delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato e verificato da questo Comando. In considerazione di quanto sopra, l'attività é da ritenersi, al momento, in regola con i procedimenti stabiliti dal sopraccitato DPR 151/11, fino al 18/10/2022, ovvero alla data di scadenza dell'attestazione di Rinnovo Periodico in corso di validità ...", richiedeva precisazioni sullo stato della pratica o l'emissione di ulteriori certificazioni, con specifico riferimento alle citate unità immobiliari identificate al foglio 37, particella 650, subb. 4-5-6 (vedasi istanza di cui al già citato "All. 17").

In data 24/4/2025, veniva esperito sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva, unitamente

al Custode Dott. Ercole di Martino ed a responsabili del Comando dei Vigili del Fuoco di Pescara nelle figure di **** Omissis ****, finalizzato all'effettuazione di verifiche in relazione alle certificazioni di prevenzione incendi, giusta citata istanza del sottoscritto (vedasi copia verbale di cui al già citato "All. 18").

A seguito perveniva dal Comando dei Vigili del Fuoco di Pescara comunicazione a mezzo pec del 12/5/2025, con la quale nel richiamare precedente sopralluogo esperito in data 24/4/2025 ed in riscontro a nota del sottoscritto esperto acquisita al prot. n. 4309 del 13/3/2025, evidenziava quanto in appresso:

"... Con il sopralluogo si è preso atto che tutte le attività sopra citate non sono attualmente in esercizio.

In particolare gli ambienti destinati ad attività commerciale, che versano in un generale stato di abbandono, risultano privi di prodotti da vendita, arredi e con impianti elettrici; di illuminazione, condizionamento e antincendio, danneggiati o comunque fuori servizio. Le autorimesse, attualmente sgombre da automezzi e materiali, evidenziano anch'esse danni agli impianti di servizio ed elettrici dovuti ad atti vandalici. In considerazione di quanto sopra, questo Comando provvederà alla archiviazione della pratica relativa all'attività in parola, pertanto, qualora Codesta Società intenda riattivare l'esercizio, dovrà preventivamente produrre nuova SCIA ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/11 completa delle dichiarazioni e certificazioni richieste, da cui si rilevi la conformità dell'attività. Si ritiene inoltre doveroso comunicare che la struttura, a seguito dell'incendio subito, delle varie infiltrazioni meteoriche in atto, dell'azione degli atti vandalici a cui è stata sottoposta, risulta in più punti potenzialmente pericolosa per la possibile caduta di parti danneggiate degli impianti, delle controsoffittature, degli elementi di finitura, di vetrate rotte e dell'ammaloramento di rivestimenti cementiti.

A tal proposito è necessario, a parere di questo Comando, che la struttura venga messa in sicurezza o in alternativa, resa inaccessibile ad estranei, provvedendo al ripristino e al potenziamento dell'attuale recinzione posta in essere, prevedendo anche l'apposizione di idonea segnaletica, conforme alle vigenti norme, che avverta del potenziale pericolo presente all'interno dei locali ..." (vedasi comunicazione Vigili del Fuoco di Pescara di cui al già citato "All. 19").

Ancora, in data 28/12/2017 Prot. n. 40485 veniva presentata dal sig. **** Omissis **** in qualità di rappresentante legale della società **** Omissis **** presso lo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) del Comune di Spoltore S.C.I.A. Condizionata relativa a "... interventi su edifici esistenti in cemento armato per un fabbricato destinato ad attività produttive **** Omissis **** strutture di media distribuzione e attività di vicinato"), che la norma (cap. 8 NTC 2008) prevede come interventi di miglioramento richiesti per incrementare il livello di sicurezza dell'intera costruzione. Sono tutti interventi interni alla sagoma dell'edificio e che non comportano modifiche o ampliamenti volumetrici o superficiali ...", precisando altresì al punto 12 della citata SCIA che "... l'intervento prevede opere strutturali soggette ad autorizzazione sismica ai sensi dell'articolo 94 del D.P.R. n. 380/2001 ... si allega la documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione sismica ...". Ancora si acquisiva analoga richiesta di autorizzazione sismica ricevuta in data 29/12/2017 dal Dipartimento - DPC - Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara nella quale venivano tra l'altro richiamati i precedenti depositi n. 2800 del 7/4/2009 e n. 2801 del 7/7/2009 (vedasi copia stralcio SCIA condizionata presentata al SUAP di Spoltore ed istanza di autorizzazione sismica presentata al Dipartimento - DPC - Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara di cui al già citato "All.20").

Successivamente, il Settore IV - Urbanistica ed Edilizia del Comune di Spoltore in data 10/1/2018, prot. n. 943 inviava documentazione afferente la SCIA condizionata di cui alla documentazione pervenuta all'Ente ed assunta ai prot. n. 40483, n. 40484, n. 40486 del 28/12/2017 e n. 31 del 2/1/2018, a mezzo pec al Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara e p.c. al progettista Ing. **** Omissis **** (vedasi copia comunicazione di cui al già citato "All. 21").

In data 5/3/2018 Prot. n. RA/0062925/18, il DPC 19 - Servizio Genio Civile Regionale di Pescara - Ufficio Sismica inviava comunicazione al Comune di Spoltore Settore IV Urbanistica ed Edilizia, al sig. **** Omissis ****, con la quale richiamando nota Prot. 4577 del 7/2/2018 acquisita al protocollo dell'Ente al n. RA/54558 del 23/2/2018 si rappresentava che "... l'istanza di autorizzazione per interventi di miglioramento sismico allegata alla stessa nota non può essere accolta in quanto la documentazione trasmessa non risulta conforme alla L.R. 28/11, DPR 380/2001, Reg. 3/2016 e NTC2008 per i seguenti aspetti:

- mancata indicazione sull'istanza di autorizzazione sismica della ditta esecutrice dei lavori di miglioramento sismico;

- mancata denuncia ai sensi dell'art. 65 DPR 380/2001 e dell'art. 8 c.6 L.R. n. 28/2011 da parte della ditta esecutrice;

- rilievo geometrico strutturale dello stato di fatto ai sensi del p.to 8.5.2. DM 14/1/2008;

- caratterizzazione meccanica dei materiali esistenti in relazione al livello di conoscenza dichiarato ai sensi della Tab. c8a.1.2. e c8a.1.3a Circ. Min. 617/2009;

- rilievo dei dettagli strutturali in relazione al livello di conoscenza dichiarato ai sensi della Tab. c8a.1.2. e C.8a.1.3a Circ. Min. 617/2009;

- disegni esecutivi e particolari costruttivi degli interventi di miglioramento sismico previsti in progetto ...".

All'esito, l'Ente su indicato invitava il Committente dei lavori a presentare l'istanza di autorizzazione sismica attraverso il sistema "Pegasus", facendo altresì presente al Comune di Spoltore che l'indirizzo pec su cui era stata precedentemente inviata la relativa documentazione non era più attivo dal 1/4/2016 a seguito del passaggio delle funzioni svolte dall'Ufficio alla Regione Abruzzo (vedasi copia comunicazione del Servizio Genio Civile Regionale di Pescara - Ufficio Sismica - di cui al già citato "All. 22").

In data di ricezione comunale 5/3/2019 Prot. n. 007957, il progettista Ing. **** Omissis **** trasmetteva al Dipartimento DPC del Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara ed al SUAP del Comune di Pescara comunicazione pec con la quale produceva supplemento di documentazione, quale riscontro della nota Prot. RA/0062925/18 del 5/3/2018 inviata al Comune di Spoltore inerente "SCIA condizionata per interventi su edifici esistenti in cemento armato per un fabbricato destinato ad attività produttive" (vedasi copia supplemento di documentazione di cui al già citato "All. 23").

Successivamente con comunicazione inviata dal sig. **** Omissis **** quale amministratore unico della società **** Omissis **** al SUAP del Comune di Spoltore, con data di arrivo del 15/3/2019 Prot. 9328, si chiedeva "voltura dell'intestazione del titolo edilizio richiesto presso codesto Ufficio SCIA per interventi su edifici esistenti in cemento armato per un fabbricato destinato ad attività produttive **** Omissis **** - strutture di media distribuzione e attività di vicinato) ed inoltrata tramite pec in data 27/12/2017 e 29/12/2017 (vedasi copia comunicazione pec di cui al già citato "All. 24").

All'esito, il sottoscritto esperto estimatore inoltrava pec in data 17/3/2025 al Servizio Genio Civile di Pescara Ufficio Sismica, con richiesta di accesso agli atti relativamente ai provvedimenti rilasciati dall'Ufficio e richiamati nel modulo allegato; in data 18/3/25 perveniva pec dall'Ufficio con la quale si richiedeva invio della copia del giuramento per procedere alla citata istanza di accesso agli atti, che veniva dal sottoscritto inviata in pari data. Successivamente, in data 27/3/2025 perveniva comunicazione pec dall'Ufficio con la quale si significava possibilità alla consultazione del fascicolo previa prenotazione sul portale, quest'ultima eseguita con appuntamento fissato per il giorno 7/4/2025 alle ore 10,00. Ancora, in data 5/4/2025 perveniva ulteriore comunicazione pec dell'ufficio con la quale si significava che "da controlli effettuati la pratica risulta mancante in archivio. Pertanto l'appuntamento fissato per lunedì 7 aprile 2025 alle ore 10,00 é da considerarsi annullato". Infine, in data 17/4/2025 pervenivano ulteriori comunicazioni dall'Ufficio, con le quali si evidenziava che relativamente alla richiesta di accesso agli atti Prat. 86/08 Spoltore il fascicolo risultava consultabile fino alla data del 28/4/2025 previo appuntamento prenotato sul portale; all'esito, il sottoscritto accedeva sul portale per la prenotazione dell'appuntamento ottenendo indisponibilità per i vari giorni del 22, 23, 24, 26 e 28 aprile, risultando di fatto non possibile procedere agli ulteriori accertamenti e verifiche. Infine perveniva ulteriore comunicazione pec dall'Ufficio in data 15/5/2025 che, relativamente alla pratica n. 86/2008 Spoltore evidenziava come "in merito alla richiesta di accesso agli atti in oggetto, segnaliamo che da controlli effettuati la pratica risulta mancante in archivio" (vedasi copia comunicazioni intercorse con l'Ufficio di cui al già citato "All. 25").

Allo stato delle verifiche non é stata reperita documentazione inerente il certificato di agibilità che risulta assente, come peraltro desumibile:

- dalla comunicazione del 21/10/2009 Prot. 2154 inviata dal sig. **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante della società **** Omissis **** al Responsabile del procedimento del SUAP - Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescara, relativamente al fabbricato in catasto al fg. 37, part. 650 sub.

2-3-4-5-6-7-8 inerente richiesta del certificato di agibilità dell'immobile autorizzato con Provvedimento Unico n. 499/09 del 20/1/2009 e n. 531 del 16/7/2009;

- dalla comunicazione del SUAP - Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescara al Dirigente del Settore

Urbanistica del Comune di Spoltore, con la quale richiamando precedente richiesta di rilascio del certificato di agibilità acquisita in data 21/10/2009 al Prot. n. 2154, nel chiedere se la ditta richiedente avesse ottemperato alle prescrizioni formulate in occasione del rilascio dei P. di C. n. 9/09 del 14/1/2009 e n. 63/09 del 16/7/2009, precisava come allo stato "non essendo possibile riprendere l'iter istruttorio del rilascio del certificato di agibilità, fino alla definizione di quanto sopra, la pratica di che trattasi é da intendersi sospesa ad ogni effetto di legge";

- dalla comunicazione del Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Privata e Politica della Casa del Comune di Spoltore in data 20/11/2009 Prot. n. 31123 con la quale nell'evidenziare il mancato invio di specifica documentazione di cui alle citate prescrizioni dei P. di C. n. 9/09 del 14/1/2009 e n. 63/09 del 16/7/2009, si riscontrava come la "comunicazione di fine lavori parziale della ditta **** Omissis **** trasmessa da codesto SUAP a questo Ente in data 22/7/2009, recepita al protocollo generale di questo Ente in data 24/7/2009 prot. n. 19520, fa riferimento alle unità immobiliari di cui al foglio 37 part. 650, sub. 1-2-3-4-8, mentre quelle indicate nella richiesta di agibilità, inviata da codesto SUAP con nota del 28/10/2009 prot. n. 2185 ineriscono i sub. 2-3-4-5-6-7-8";

- dalla comunicazione in data 18/12/2009 Prot. 33508 del settore settimo dell'Area tecnica edilizia privata e politica della casa del Comune di Spoltore, che comunicava " al responsabile dell'Ufficio Commercio ... che, per quanto a conoscenza di questo Ufficio, non risulta ancora rilasciato il certificato di agibilità da parte del SUAP per la struttura cui si riferisce il Provvedimento Unico SUAP n. 499 del 20/1/2009 e successivo Provvedimento Unico SUAP n. 531 del 16/7/2009 (vedasi copia comunicazioni intercorse di cui al già citato "All. 26").

Ad ulteriore conferma, si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza del 16/11/2020 Rep. 11966, Racc. 9538 nel quale si precisava che "... le società ... si danno reciprocamente atto dell'inesistenza del certificato di agibilità ..." (vedasi il già citato "All. 4").



Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.



Allo stato per quanto potuto rilevare, non vi é corrispondenza con l'ultimo titolo edilizio relativamente ad alcune diverse partizioni interne, all'esito delle quali sarà necessario procedere con SCIA a sanatoria i cui oneri vengono ricompresi nel coefficiente di adeguamento del valore di stima.

Si precisa inoltre, che allegato al citato atto di provenienza (vedasi il già citato "All. 4"), vi é l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto in data 15/5/2019 dall'ing.. **** Omissis **** con classe energetica B.



BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

La costruzione non è antecedente al 01/09/1967. L'immobile non risulta agibile.

A seguito delle verifiche esperite presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Spoltore, si sono acquisiti i seguenti titoli edilizi:

- permesso di costruire n. 9/09 del 14/1/2009 e successivo provvedimento autorizzativo unico del SUAP di Spoltore n. 499 del 19/1/2009 (vedasi il già citato "All. 10");
- permesso di costruire in variante n. 63/2009 del 16/7/2009 e successivo provvedimento autorizzativo unico del SUAP di Spoltore n. 531 del 16/7/2009 (vedasi il già citato "All. 14");
- ingiunzione di rimozione opere e di riduzione in pristino dello stato dei luoghi, del 23/12/2011 prot. n.



00034789 (vedasi il già citato "All. 15");

- permesso di costruire in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014, rilasciato al sig. **** Omissis **** in qualità di rappresentante legale della società **** Omissis ****, ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/2001 relativo ad "... opere in difformità dei titoli abilitativi, giusta ingiunzione prot. 34789 del 23/12/2011, Immobile **** Omissis **** ... in zona destinata a D3 Zona Produttiva di espansione", censito in Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 37, particella 650 sub. 2-3-4-5-6-7-8, secondo le risultanze del progetto tecnico a firma degli ingg.ri **** Omissis **** ...".

Relativamente alla descrizione dei singoli specifici interventi si rimanda a quanto riportato nella relazione tecnico-descrittiva redatta dagli ingg.ri **** Omissis **** ed alle tavole grafiche di progetto allegata al citato titolo edilizio in sanatoria.

(vedasi copia Permesso di costruire in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014 e relative tavole di progetto e relazione tecnico-descrittiva di cui al già citato "All. 16").

Ancora, il sottoscritto con comunicazione a mezzo pec del 13/3/2025 inoltrata al Comando Provinciale Vigili del Fuoco di Pescara, nel richiamare:

a) - precedente C.P.I. rilasciato in data 28/10/2009 prot. n. 0011929 con validità dal 21/10/2009 al 21/10/2012 e con la precisazione che "... il presente Certificato é rilasciato solo per il punto di vendita denominato **** Omissis **** che occupa parte del piano terra, non sono compresi gli altri punti di vendita, ancora in fase di realizzazione ed il piano primo ...";

b) - precedente comunicazione del Comando dei VV.F di Pescara del 20/7/2020 prot. n. 000895 che evidenziava quanto in appresso: "... in data 08.07.2009 é stata prodotta a questo Comando, da parte della ditta **** Omissis ****, istanza di rilascio del Certificato di Prevenzione Incendi ai sensi del DPR 37/98 ... é stato rilasciato in data 28/10/2009 il relativo Certificato di Prevenzione Incendi, con validità fino al 21/10/2012. A seguire, in data 23/10/2012 e 18/10/2017 sono state prodotte ... le attestazioni di rinnovo periodico, con le quale é stata dichiarata l'assenza di variazioni delle condizioni di sicurezza antincendio rispetto a quanto in precedenza segnalato e verificato da questo Comando. In considerazione di quanto sopra, l'attività é da ritenersi, al momento, in regola con i procedimenti stabiliti dal sopraccitato DPR 151/11, fino al 18/10/2022, ovvero alla data di scadenza dell'attestazione di Rinnovo Periodico in corso di validità ...", richiedeva precisazioni sullo stato della pratica o l'emissione di ulteriori certificazioni, con specifico riferimento alle citate unità immobiliari identificate al foglio 37, particella 650, subb. 4-5-6 (vedasi istanza di cui al già citato "All. 17").

In data 24/4/2025, veniva esperito sopralluogo presso l'immobile oggetto di procedura esecutiva, unitamente al Custode Dott. Ercole di Martino ed a responsabili del Comando dei Vigili del Fuoco di Pescara nelle figure di **** Omissis ****, finalizzato all'effettuazione di verifiche in relazione alle certificazioni di prevenzione incendi, giusta citata istanza del sottoscritto (vedasi copia verbale di cui al già citato "All. 18").

A seguito perveniva dal Comando dei Vigili del Fuoco di Pescara comunicazione a mezzo pec del 12/5/2025, con la quale nel richiamare precedente sopralluogo esperito in data 24/4/2025 ed in riscontro a nota del sottoscritto esperto acquisita al prot. n. 4309 del 13/3/2025, evidenziava quanto in appresso:

"... Con il sopralluogo si è preso atto che tutte le attività sopra citate non sono attualmente in esercizio.

In particolare gli ambienti destinati ad attività commerciale, che versano in un generale stato di abbandono, risultano privi di prodotti da vendita, arredi e con impianti elettrici, di illuminazione, condizionamento e antincendio, danneggiati o comunque fuori servizio. Le autorimesse, attualmente sgombre da automezzi e materiali, evidenziano anch'esse danni agli impianti di servizio ed elettrici dovuti ad atti vandalici. In considerazione di quanto sopra, questo Comando provvederà alla archiviazione della pratica relativa all'attività in parola, pertanto, qualora Codesta Società intenda riattivare l'esercizio, dovrà preventivamente produrre nuova SCIA ai sensi dell'art. 4 del DPR 151/11 completa delle dichiarazioni e certificazioni richieste, da cui si rilevi la conformità dell'attività. Si ritiene inoltre doveroso comunicare che la struttura, a seguito dell'incendio subito, delle varie infiltrazioni meteoriche in atto, dell'azione degli atti vandalici a cui è stata sottoposta, risulta in più punti potenzialmente pericolosa per la possibile caduta di parti danneggiate degli impianti, delle controsoffittature, degli elementi di finitura, di vetrate rotte e dell'ammaloramento di rivestimenti cementiti.

A tal proposito è necessario, a parere di questo Comando, che la struttura venga messa in sicurezza o in

alternativa, resa inaccessibile ad estranei, provvedendo al ripristino e al potenziamento dell'attuale recinzione posta in essere, prevedendo anche l'apposizione di idonea segnaletica, conforme alle vigenti norme, che avverta del potenziale pericolo presente all'interno dei locali ..." (vedasi comunicazione Vigili del Fuoco di Pescara di cui al già citato "All. 19").

Ancora, in data 28/12/2017 Prot. n. 40485 veniva presentata dal sig. **** Omissis **** in qualità di rappresentante legale della società ****Omissis**** presso lo Sportello Unico Attività Produttive (S.U.A.P.) del Comune di Spoltore S.C.I.A. Condizionata relativa a "... interventi su edifici esistenti in cemento armato per un fabbricato destinato ad attività produttive **** Omissis **** strutture di media distribuzione e attività di vicinato"), che la norma (cap. 8 NTC 2008) prevede come interventi di miglioramento richiesti per incrementare il livello di sicurezza dell'intera costruzione. Sono tutti interventi interni alla sagoma dell'edificio e che non comportano modifiche o ampliamenti volumetrici o superficiali ...", precisando altresì al punto 12 della citata SCIA che "... l'intervento prevede opere strutturali soggetta ad autorizzazione sismica ai sensi dell'articolo 94 del D.P.R. n. 380/2001 ... si allega la documentazione necessaria per il rilascio dell'autorizzazione sismica ...". Ancora si acquisiva analoga richiesta di autorizzazione sismica ricevuta in data 29/12/2017 dal Dipartimento - DPC - Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara nella quale venivano tra l'altro richiamati i precedenti depositi n. 2800 del 7/4/2009 e n. 2801 del 7/7/2009 (vedasi copia stralcio SCIA condizionata presentata al SUAP di Spoltore ed istanza di autorizzazione sismica presentata al Dipartimento - DPC - Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara di cui al già citato "All.20").

Successivamente, il Settore IV - Urbanistica ed Edilizia del Comune di Spoltore in data 10/1/2018, prot. n. 943 inviava documentazione afferente la SCIA condizionata di cui alla documentazione pervenuta all'Ente ed assunta ai prot. n. 40483, n. 40484, n. 40486 del 28/12/2017 e n. 31 del 2/1/2018, a mezzo pec al Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara e p.c. al progettista Ing. **** Omissis **** (vedasi copia comunicazione di cui al già citato "All. 21").

In data 5/3/2018 Prot. n. RA/0062925/18, il DPC 19 - Servizio Genio Civile Regionale di Pescara - Ufficio Sismica inviava comunicazione al Comune di Spoltore Settore IV Urbanistica ed Edilizia, al sig. **** Omissis ****, con la quale richiamando nota Prot. 4577 del 7/2/2018 acquisita al protocollo dell'Ente al n. RA/54558 del 23/2/2018 si rappresentava che "... l'istanza di autorizzazione per interventi di miglioramento sismico allegata alla stessa nota non può essere accolta in quanto la documentazione trasmessa non risulta conforme alla L.R. 28/11, DPR 380/2001, Reg. 3/2016 e NTC2008 per i seguenti aspetti:

- mancata indicazione sull'istanza di autorizzazione sismica della ditta esecutrice dei lavori di miglioramento sismico;
- mancata denuncia ai sensi dell'art. 65 DPR 380/2001 e dell'art. 8 c.6 L.R. n. 28/2011 da parte della ditta esecutrice;
- rilievo geometrico strutturale dello stato di fatto ai sensi del p.to 8.5.2. DM 14/1/2008;
- caratterizzazione meccanica dei materiali esistenti in relazione al livello di conoscenza dichiarato ai sensi della Tab. c8a.1.2. e c8a.1.3a Circ. Min. 617/2009;
- rilievo dei dettagli strutturali in relazione al livello di conoscenza dichiarato ai sensi della Tab. c8a.1.2. e C.8a.1.3a Circ. Min. 617/2009;
- disegni esecutivi e particolari costruttivi degli interventi di miglioramento sismico previsti in progetto ...".

All'esito, l'Ente su indicato invitava il Committente dei lavori a presentare l'istanza di autorizzazione sismica attraverso il sistema "Pegasus", facendo altresì presente al Comune di Spoltore che l'indirizzo pec su cui era stata precedentemente inviata la relativa documentazione non era più attivo dal 1/4/2016 a seguito del passaggio delle funzioni svolte dall'Ufficio alla Regione Abruzzo (vedasi copia comunicazione del Servizio Genio Civile Regionale di Pescara - Ufficio Sismica - di cui al già citato "All. 22").

In data di ricezione comunale 5/3/2019 Prot. n. 007957, il progettista Ing. **** Omissis **** trasmetteva al Dipartimento DPC del Servizio del Genio Civile Regionale di Pescara ed al SUAP del Comune di Pescara comunicazione pec con la quale produceva supplemento di documentazione, quale riscontro della nota Prot. RA/0062925/18 del 5/3/2018 inviata al Comune di Spoltore inerente "SCIA condizionata per interventi su edifici esistenti in cemento armato per un fabbricato destinato ad attività produttive" (vedasi copia supplemento di documentazione di cui al già citato "All. 23").

Successivamente con comunicazione inviata dal sig. **** Omissis **** quale amministratore unico della società

**** Omissis **** al SUAP del Comune di Spoltore, con data di arrivo del 15/3/2019 Prot. 9328, si chiedeva "voltura dell'intestazione del titolo edilizio richiesto presso codesto Ufficio SCIA per interventi su edifici esistenti in cemento armato per un fabbricato destinato ad attività produttive (****Omissis**** - strutture di media distribuzione e attività di vicinato) ed inoltrata tramite pec in data 27/12/2017 e 29/12/2017 (vedasi copia comunicazione pec di cui al già citato "All. 24").

All'esito, il sottoscritto esperto estimatore inoltrava pec in data 17/3/2025 al Servizio Genio Civile di Pescara Ufficio Sismica, con richiesta di accesso agli atti relativamente ai provvedimenti rilasciati dall'Ufficio e richiamati nel modulo allegato; in data 18/3/25 perveniva pec dall'Ufficio con la quale si richiedeva invio della copia del giuramento per procedere alla citata istanza di accesso agli atti, che veniva dal sottoscritto inviata in pari data. Successivamente, in data 27/3/2025 perveniva comunicazione pec dall'Ufficio con la quale si significava possibilità alla consultazione del fascicolo previa prenotazione sul portale, quest'ultima eseguita con appuntamento fissato per il giorno 7/4/2025 alle ore 10,00. Ancora, in data 5/4/2025 perveniva ulteriore comunicazione pec dell'ufficio con la quale si significava che "da controlli effettuati la pratica risulta mancante in archivio. Pertanto l'appuntamento fissato per lunedì 7 aprile 2025 alle ore 10,00 é da considerarsi annullato. Infine, in data 17/4/2025 pervenivano ulteriori comunicazioni dall'Ufficio, con le quali si evidenziava che relativamente alla richiesta di accesso agli atti Prat. 86/08 Spoltore il fascicolo risultava consultabile fino alla data del 28/4/2025 previo appuntamento prenotato sul portale; all'esito, il sottoscritto accedeva sul portale per la prenotazione dell'appuntamento ottenendo indisponibilità per i vari giorni del 22, 23, 24, 26 e 28 aprile, risultando di fatto non possibile procedere agli ulteriori accertamenti e verifiche. Infine perveniva ulteriore comunicazione pec dall'Ufficio in data 15/5/2025 che, relativamente alla pratica n. 86/2008 Spoltore evidenziava come "in merito alla richiesta di accesso agli atti in oggetto, segnaliamo che da controlli effettuati la pratica risulta mancante in archivio" (vedasi copia comunicazioni intercorse con l'Ufficio di cui al già citato "All. 25").

Allo stato delle verifiche non é stata reperita documentazione inerente il certificato di agibilità che risulta assente, come peraltro desumibile:

- dalla comunicazione del 21/10/2009 Prot. 2154 inviata dal sig. **** Omissis **** in qualità di legale rappresentante della società **** Omissis **** al Responsabile del procedimento del SUAP - Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescara, relativamente al fabbricato in catasto al fg. 37, part. 650 sub. 2-3-4-5-6-7-8 inerente richiesta del certificato di agibilità dell'immobile autorizzato con Provvedimento Unico n. 499/09 del 20/1/2009 e n. 531 del 16/7/2009;

- dalla comunicazione del SUAP - Associazione dei Comuni del Comprensorio Pescara al Dirigente del Settore Urbanistica del Comune di Spoltore, con la quale richiamando precedente richiesta di rilascio del certificato di agibilità acquisita in data 21/10/2009 al Prot. n. 2154, nel chiedere se la ditta richiedente avesse ottemperato alle prescrizioni formulate in occasione del rilascio dei P. di C. n. 9/09 del 14/1/2009 e n. 63/09 del 16/7/2009, precisava come allo stato "non essendo possibile riprendere l'iter istruttorio del rilascio del certificato di agibilità, fino alla definizione di quanto sopra, la pratica di che trattasi é da intendersi sospesa ad ogni effetto di legge";

- dalla comunicazione del Responsabile dell'Area Tecnica Edilizia Privata e Politica della Casa del Comune di Spoltore in data 20/11/2009 Prot. n. 31123 con la quale nell'evidenziare il mancato invio di specifica documentazione di cui alle citate prescrizioni dei P. di C. n. 9/09 del 14/1/2009 e n. 63/09 del 16/7/2009, si riscontrava come la "comunicazione di fine lavori parziale della ditta **** Omissis **** trasmessa da codesto SUAP a questo Ente in data 22/7/2009, recepita al protocollo generale di questo Ente in data 24/7/2009 prot. n. 19520, fa riferimento alle unità immobiliari di cui al foglio 37 part. 650, sub. 1-2-3-4-8, mentre quelle indicate nella richiesta di agibilità, inviata da codesto SUAP con nota del 28/10/2009 prot. n. 2185 ineriscono i sub. 2-3-4-5-6-7-8";

- dalla comunicazione in data 18/12/2009 Prot. 33508 del settore settimo dell'Area tecnica edilizia privata e politica della casa del Comune di Spoltore, che comunicava " al responsabile dell'Ufficio Commercio ... che, per quanto a conoscenza di questo Ufficio, non risulta ancora rilasciato il certificato di agibilità da parte del SUAP per la struttura cui si riferisce il Provvedimento Unico SUAP n. 499 del 20/1/2009 e successivo Provvedimento Unico SUAP n. 531 del 16/7/2009 (vedasi copia comunicazioni intercorse di cui al già citato "All. 26").

Ad ulteriore conferma, si riporta quanto indicato nell'atto di provenienza del 16/11/2020 Rep. 11966, Racc.

9538 nel quale si precisava che "... le società ... si danno reciprocamente atto dell'inesistenza del certificato di agibilità ..." (vedasi il già citato "All. 4").

Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità

- Esiste il certificato energetico dell'immobile / APE.

Allo stato per quanto potuto rilevare, vi é corrispondenza con l'ultimo titolo edilizio.

Si precisa inoltre, che allegato al citato atto di provenienza (vedasi il già citato "All. 4"), vi é l'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) redatto in data 8/10/2018 dal Geom. **** Omissis **** con classe energetica C.

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa
Trattasi di locale commerciale ubicato al piano terra, a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 4, caratterizzato da locale originariamente ad uso bar-ristorante in aderenza a più ampia struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dall'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta di cui al foglio di mappa 37, particella 650, ricade in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti dall'art. 23, punto 3 Attualmente, il locale si trova in uno stato totale di degrado generalizzato a seguito di incendio. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth denominata "All.3".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 4, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 229.598,21

Il sottoscritto ai fini della individuazione del più probabile valore unitario di mercato ha fatto riferimento a procedimento di stima sintetico-comparativo di tipo parametrico, tenendo conto di riferimenti medi desunti da:

- O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, che per il 2° semestre dell'anno 2024 identificava per locali commerciali (negozi) equiparabili a quello oggetto di stima, in stato conservativo normale, valori unitari di mercato variabili tra termini di minima di €/mq. 800,00 e di massima pari ad €/mq. 1600,00, con valore medio unitario di mercato pari ad €/mq. 1200,00;

- da sito "Borsino Immobiliare", che riportava per locali commerciali (negozi), equiparabili a quello oggetto di stima, valori unitari di mercato variabili tra termini di minima di €/mq. 744,00 e di massima pari ad €/mq. 1250,00, con valore medio unitario di mercato pari ad €/mq. 997,00;

- da "Asking Price", nel numero di due annunci, che riportavano:

a) - locale commerciale in via Maiella di Spoltore, di dimensioni pari a mq. 103, articolato in 4 piani, epoca di costruzione anno 2008, con annessi posti auto nel numero di 10, per un prezzo richiesto pari

ad €. 110.000,00, per un prezzo unitario di mercato pari ad €/mq. 1067,96;

b) - locale commerciale in via Mare Adriatico di Spoltore, di dimensioni pari a mq. 596,00, articolato in piano terra e piano primo, anno di costruzione 1990, stato di conservazione ristrutturato, per un prezzo richiesto pari ad €. 350.000,00, per un prezzo unitario pari ad €/mq. 587,25, per un prezzo medio da Asking Price pari ad arrotondati €/mq. 828,00.

Il prezzo medio sulla base dei citati riferimenti ammonta ad €/mq. 1.008,00 (vedasi copia riferimenti di mercato denominata "All. 27").

Tenuto conto dello stato generalizzato di degrado correlato all'incendio del locale ed ai relativi degni indotti da atti vandalici, all'assenza del certificato di agibilità, alle necessarie attività di smaltimento dei materiali interessati dall'incendio da demandare ai fini del calcolo alla fase esecutiva dell'intervento stante specifiche correlate attività (esemplificativamente caratterizzazione dei materiali da smaltire e relative indagini sulla qualità del rifiuto presso laboratori specializzati), della limitatissima commerciabilità del bene in funzione dell'elevato stato di degrado e dei conseguenti obbligati interventi di risanamento igienico-funzionale e delle relative attività tecnico-edilizie da predisporre e da demandare ad una fase esecutiva dell'intervento, il sottoscritto ritiene congruo procedere con applicazione di un coefficiente decrementale, comprensivo di tutte le citate caratteristiche negative di cui sopra, variabile tra termini di minima del 55% e di massima del 65%, con coefficiente medio pari al 60%, da cui:

€/mq. 1008,00 x 0,40 = €/mq. 403,20.

- **Bene N° 2** - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa
Trattasi di locale ad uso ex palestra-centro benessere ubicato al primo piano, con destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 5, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dall'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta di cui al foglio di mappa 37, particella 650, ricade in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti dall'art. 23, punto 3 Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth denominata "All.3".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 5, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 674.161,49

Il sottoscritto ai fini della individuazione del più probabile valore unitario di mercato ha fatto riferimento a procedimento di stima sintetico-comparativo di tipo parametrico, tenendo conto di riferimenti medi desunti da:

- O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, che per il 2° semestre dell'anno 2024 identificava per locali commerciali (negozi), assimilabili a quello oggetto di stima, in stato conservativo normale, valori unitari di mercato variabili tra termini di minima di €/mq. 800,00 e di massima pari ad €/mq. 1600,00, con valore medio unitario di mercato pari ad €/mq. 1200,00;

- da sito "Borsino Immobiliare", che riportava per locali commerciali (negozi), assimilabili a quello oggetto di stima, valori unitari di mercato variabili tra termini di minima di €/mq. 744,00 e di massima pari ad €/mq. 1250,00, con valore medio unitario di mercato pari ad €/mq. 997,00;

- da "Asking Price", nel numero di due annunci, che riportavano:

a) - locale commerciale in via Maiella di Spoltore, di dimensioni pari a mq. 103, articolato in 4 piani, epoca di costruzione anno 2008, con annessi posti auto nel numero di 10, per un prezzo richiesto pari ad €. 110.000,00, per un prezzo unitario di mercato pari ad €/mq. 1067,96;

b) - locale commerciale in via Mare Adriatico di Spoltore, di dimensioni pari a mq. 596,00, articolato in piano terra e piano primo, anno di costruzione 1990, stato di conservazione ristrutturato, per un prezzo richiesto pari ad €. 350.000,00, per un prezzo unitario pari ad €/mq. 587,25, per un prezzo medio da Asking Price pari ad arrotondati €/mq. 828,00.

Il prezzo medio sulla base dei citati riferimenti ammonta ad €/mq. 1.008,00 (vedasi copia riferimenti di mercato di cui al già citato "All. 27").

Tenuto conto dello stato generalizzato di degrado correlato all'azione indotta da atti vandalici, all'assenza del certificato di agibilità, alle difformità riscontrate di natura edilizio catastale, alla limitata commerciabilità del bene in funzione del generalizzato stato di degrado e dei conseguenti obbligati interventi di risanamento igienico-funzionale e delle relative attività tecnico-edilizie da predisporre, della specifica tipologia di destinazione originaria d'uso a palestra/centro benessere vincolata peraltro dalle tipologie impiantistiche e correlate specifiche dotazioni funzionali (vasche idromassaggio, centro benessere, etc) con conseguente limitazione della relativa domanda, il sottoscritto ritiene congruo procedere con applicazione di un coefficiente decrementale variabile tra termini di minima del 25% e di massima del 45%, con coefficiente medio pari al 35%, da cui:

€/mq. 1008,00 x 0,65 = €/mq. 655,20.

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa

Trattasi di appartamento di tipo economico ubicato al primo piano, con destinazione catastale A/3, identificato dal subalterno 6, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dall'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta di cui al foglio di mappa 37, particella 650, ricade in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti dall'art. 23, punto 3 Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth denominata "All.3".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 6, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 82.915,01

Il sottoscritto ai fini della individuazione del più probabile valore unitario di mercato ha fatto riferimento a procedimento di stima sintetico-comparativo di tipo parametrico, tenendo conto di riferimenti medi desunti da:

- O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare) dell'Agenzia delle Entrate, che per il 2° semestre dell'anno 2024 identificava per locali abitativi di tipo economico in stato conservativo normale, valori unitari di mercato variabili tra termini di minima di €/mq. 840,00 e di massima pari ad €/mq. 1250,00, con valore medio unitario di mercato pari ad €/mq. 1045,00;

- da sito "Borsino Immobiliare", che riportava per abitazioni in stabili di 2° fascia valori unitari di mercato variabili tra termini di minima di €/mq. 822,00 e di massima pari ad €/mq. 1149,00, con valore medio unitario di mercato pari ad €/mq. 986,00;

- da "Asking Price", nel numero di tre annunci, che riportavano:

- a) - appartamento in via Maiella di Spoltore, di dimensioni pari a mq. 110, piano 2, da ristrutturare, con 2 bagni, per un prezzo richiesto pari ad €. 140.000,00, per un prezzo unitario di mercato pari ad €/mq. 1272,73;

- b) - appartamento in via Isonzo di Spoltore, di dimensioni pari a mq. 80, piano terra, da ristrutturare, con 1 bagno, per un prezzo richiesto pari ad €. 85.000,00, per un prezzo unitario di mercato pari ad €/mq. 1062,50;

- c) - appartamento in via Arno di Spoltore, di dimensioni pari a mq. 125, piano primo, epoca di costruzione anno 1985, con 2 bagni, per un prezzo richiesto pari ad €. 168.000,00, per un prezzo unitario di mercato pari ad €/mq. 1344,00,

per un prezzo medio da Asking Price pari ad arrotondati €/mq. 1.226,00.

Il prezzo medio sulla base dei citati riferimenti ammonta ad €/mq. 1.086,00 (vedasi copia riferimenti di mercato denominata "All. 34").

Tenuto conto dello stato generalizzato di degrado correlato all'azione indotta da atti vandalici, all'assenza del certificato di agibilità, alla limitata commerciabilità del bene sia in funzione del generalizzato stato di degrado che della specifica ubicazione all'interno di complesso commerciale, con conseguente limitazione della domanda, il sottoscritto ritiene congruo procedere con applicazione di un

coefficiente decrementale variabile tra termini di minima del 25% e di massima del 45%, con coefficiente medio pari al 35%, da cui:
 $\text{€/mq. } 1086,00 \times 0,65 = \text{€/mq. } 705,90.$

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Bene N° 1 - Locale commerciale Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	569,44 mq	403,20 €/mq	€ 229.598,21	100,00%	€ 229.598,21
Bene N° 2 - Centro benessere Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa	1028,94 mq	655,20 €/mq	€ 674.161,49	100,00%	€ 674.161,49
Bene N° 3 - Appartamento Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa	117,46 mq	705,90 €/mq	€ 82.915,01	100,00%	€ 82.915,01
				Valore di stima:	€ 986.674,71

Valore di stima: € 986.674,71

Deprezamenti

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
Altro	5,00	%

Valore finale di stima: € 937.340,97

Si ritiene necessario procedere con ulteriore deprezzamento che tiene conto, nell'ambito del mercato locale, della complessità e specificità correlata alla tipologia immobiliare del lotto unico costituito da tre beni, caratterizzati rispettivamente da locale commerciale interessato da incendio, locale abitativo ad originario uso foresteria e locale commerciale ad originario uso centro benessere/palestra, con conseguenti ricadute sulla richiesta della domanda di mercato

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Pescara, li 23/05/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Arch. Polidori Pasquale

ELENCO ALLEGATI:

- ✓ N° 1 Altri allegati - verbale di giuramento del 16/12/2024
- ✓ N° 2 Altri allegati - verbale di udienza del 24/10/2024
- ✓ N° 3 Foto - foto aerea desunta da Google Earth
- ✓ N° 4 Atto di provenienza - copia atto di compravendita del 16/11/2020 Rep. 11966/Racc. 9538 e stralcio di mappa catastale
- ✓ N° 5 Altri allegati - restituzione planimetrica locale ex bar/ristorante sub. 4
- ✓ N° 6 Altri allegati - restituzione planimetrica locale ex palestra/centro benessere sub. 5
- ✓ N° 7 Altri allegati - restituzione planimetrica abitazione uso foresteria sub. 6
- ✓ N° 8 Visure e schede catastali - visura storica e planimetria catastale, elaborato planimetrico, elenco subalterni e Docfa del sub. 4
- ✓ N° 9 Foto - documentazione fotografica foto nn. 0/24 sub. 4
- ✓ N° 10 Concessione edilizia - copia stralcio P. di C. n. 9/09 del 14/1/2009, provvedimento autorizzativo unico SUAP Spoltore n. 499 del 19/1/2009 e relazioni tecniche
- ✓ N° 11 Altri allegati - Istanza e risposta Agenzia delle Entrate di Pescara su presenza contratti di locazione per i subb. 4-5 e 6
- ✓ N° 12 Altri allegati - ispezioni ipotecarie aggiornate alla data del 11/3/2025
- ✓ N° 13 Certificato destinazione urbanistica - certificato di destinazione urbanistica
- ✓ N° 14 Concessione edilizia - copia stralcio P. di C. in variante n. 63/09 del 16/7/2009, documentazione progettuale e provvedimento autorizzativo unico SUAP di Spoltore n. 531 del 16/7/2009
- ✓ N° 15 Altri allegati - ingiunzione di rimozione opere del 23/12/2001 Prot. n. 34789
- ✓ N° 16 Concessione edilizia - copia P. di C. in sanatoria n. 7/14 del 20/1/2014 e documentazione tecnico-progettuale
- ✓ N° 17 Altri allegati - istanza al Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco di Pescara
- ✓ N° 18 Altri allegati - verbale di sopralluogo del 24/4/2025 unitamente al Custode ed a responsabili dei VV.F. di Pescara

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- ✓ N° 19 Altri allegati - comunicazione Vigili del Fuoco di Pescara del 12/5/2025 Pratica n. 12576
- ✓ N° 20 Altri allegati - copia stralcio S.C.I.A. condizionata presentata al SUAP di Spoltore in data 28/12/2017 Prot. n. 40485 ed istanza autorizzazione sismica ricevuta in data 19/12/2017 del Genio Civile Regionale di Pescara
- ✓ N° 21 Altri allegati - copia comunicazione Comune di Spoltore al Genio Civile Regionale di Pescara del 10/1/2018
- ✓ N° 22 Altri allegati - copia comunicazione servizio Genio Civile Regionale Pescara del 5/3/2018
- ✓ N° 23 Altri allegati - copia pec del 5/3/2019 - supplemento documentazione nota RA/0062925/18 del 5/3/2018
- ✓ N° 24 Altri allegati - copia pec con data di ricezione comunale del 15/3/2019 Prot. n. 9328 - volturazione SCIA Condizionata alla società ****Omissis****
- ✓ N° 25 Altri allegati - comunicazione di accesso agli atti dell'Ufficio del Genio Civile Regionale di Pescara e relative comunicazioni
- ✓ N° 26 Altri allegati - comunicazioni intercorse sulla richiesta di agibilità
- ✓ N° 27 Altri allegati - riferimenti di mercato - subalterno 4 - 5
- ✓ N° 28 Visure e schede catastali - visura storica e planimetria catastale e Docfa - subalterno 5
- ✓ N° 29 Foto - documentazione fotografica foto nn. 25/80 - sub. 5
- ✓ N° 30 Altri allegati - copia collaudo centro benessere e appartamento uso foresteria
- ✓ N° 31 Concessione edilizia - copia stralcio D.I.A. del 17/12/2009 Prot. n. 33232 relativa al Centro Benessere di cui al sub. 5
- ✓ N° 32 Visure e schede catastali - visura storica e planimetria catastale subalterno 6
- ✓ N° 33 Foto - documentazione fotografica foto nn. 81/100 sub. 6
- ✓ N° 34 Altri allegati - riferimenti di mercato sub. 6

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LOTTO UNICO

- **Bene N° 1** - Locale commerciale ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa
Trattasi di locale commerciale ubicato al piano terra, a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 4, caratterizzato da locale originariamente ad uso bar-ristorante in aderenza a più ampia struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dall'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta di cui al foglio di mappa 37, particella 650, ricade in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti dall'art. 23, punto 3 Attualmente, il locale si trova in uno stato totale di degrado generalizzato a seguito di incendio. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth denominata "All.3".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 4, Categoria D8

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Con riferimento alla richiesta espletata dal sottoscritto esperto inerente il certificato di destinazione urbanistica degli immobili identificati catastalmente al foglio 37, particella 650, e recepita dal Comune di Spoltore in data 12/2/2025 prot. n. 5545, veniva rilasciato il seguente certificato di destinazione urbanistica, che certificava in appresso: "... i terreni sopra indicati rispetto: - alla Variante Tecnica al Piano Regolatore Generale ed al Quadro sinottico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 10/10/2019 pubblicata sul B.U.R.A. n. 41 del 16/10/2019; - alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 30/11/2020 avente ad oggetto "assunzione delle modificazioni di aree edificabili ai sensi dell'art. 10 della L.R. 29/2020" con la quale si assumono ai sensi del c.3, art. 10 della L.R. 29/2020 ... le modifiche delle aree da "edificabili" a "zona agricola" o "verde privato"; - alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 21/4/2022 avente ad oggetto "assunzione delle modificazioni di aree edificabili ai sensi dell'art. 10 della L.R. 29/2020" con la quale si assumono ai sensi del c.3, art. 10 della L.R. 29/2020 ... le modifiche delle aree da "edificabili" a "zona agricola" o "verde privato", hanno la seguente destinazione: Foglio di mappa n. 37, particelle 650 "secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G. le particelle ricadono in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti, dall'art. 23 punto 3 ...". Nello specifico l'art. 23 - zone produttive e terziarie riporta: "sono destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari. Vi sono consentiti i laboratori di ricerca e di analisi, i depositi, i magazzini, le mostre, i mercati ed i centri ricreativi al servizio delle destinazioni consentite. La residenza deve essere limitata all'abitazione del personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti, abitazione la cui estensione non può superare i 150 mq di superficie utile (SU) ...". Per le specifiche sugli indici e sui parametri si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica denominato "All. 13".

- **Bene N° 2** - Centro benessere ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa
Trattasi di locale ad uso ex palestra-centro benessere ubicato al primo piano, con destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 5, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dall'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta di cui al foglio di mappa 37, particella 650, ricade in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti dall'art. 23, punto 3 Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth denominata

"All.3".

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 5, Categoria D8
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Con riferimento alla richiesta espletata dal sottoscritto esperto inerente il certificato di destinazione urbanistica degli immobili identificati catastalmente al foglio 37, particella 650, e recepita dal Comune di Spoltore in data 12/2/2025 prot. n. 5545, veniva rilasciato il seguente certificato di destinazione urbanistica, che certificava in appresso: "... i terreni sopra indicati rispetto: - alla Variante Tecnica al Piano Regolatore Generale ed al Quadro sinottico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 10/10/2019 pubblicata sul B.U.R.A. n. 41 del 16/10/2019; - alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 30/11/2020 avente ad oggetto "assunzione delle modificazioni di aree edificabili ai sensi dell'art. 10 della L.R. 29/2020" con la quale si assumono ai sensi del c.3, art. 10 della L.R. 29/2020 ... le modifiche delle aree da "edificabili" a "zona agricola" o "verde privato"; - alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 21/4/2022 avente ad oggetto "assunzione delle modificazioni di aree edificabili ai sensi dell'art. 10 della L.R. 29/2020" con la quale si assumono ai sensi del c.3, art. 10 della L.R. 29/2020 ... le modifiche delle aree da "edificabili" a "zona agricola" o "verde privato", hanno la seguente destinazione: Foglio di mappa n. 37, particelle 650 "secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G. le particelle ricadono in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti, dall'art. 23 punto 3 ...". Nello specifico l'art. 23 - zone produttive e terziarie riporta: "sono destinate agli insediamenti industriali, artigianali, commerciali e terziari. Vi sono consentiti i laboratori di ricerca e di analisi, i depositi, i magazzini, le mostre, i mercati ed i centri ricreativi al servizio delle destinazioni consentite. La residenza deve essere limitata all'abitazione del personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti, abitazione la cui estensione non può superare i 150 mq di superficie utile (SU) ...". Per le specifiche sugli indici e sui parametri si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica di cui al già citato "All. 13".

- **Bene N° 3** - Appartamento ubicato a Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa
Trattasi di appartamento di tipo economico ubicato al primo piano, con destinazione catastale A/3, identificato dal subalterno 6, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dall'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta di cui al foglio di mappa 37, particella 650, ricade in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti dall'art. 23, punto 3 Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth denominata "All.3".

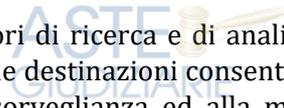
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 6, Categoria A3

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Destinazione urbanistica: Con riferimento alla richiesta espletata dal sottoscritto esperto inerente il certificato di destinazione urbanistica degli immobili identificati catastalmente al foglio 37, particella 650, e recepita dal Comune di Spoltore in data 12/2/2025 prot. n. 5545, veniva rilasciato il seguente certificato di destinazione urbanistica, che certificava in appresso: "... i terreni sopra indicati rispetto: - alla Variante Tecnica al Piano Regolatore Generale ed al Quadro sinottico approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 58 del 10/10/2019 pubblicata sul B.U.R.A. n. 41 del 16/10/2019; - alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 53 del 30/11/2020 avente ad oggetto "assunzione delle modificazioni di aree edificabili ai sensi dell'art. 10 della L.R. 29/2020" con la quale si assumono ai sensi del c.3, art. 10 della L.R. 29/2020 ... le modifiche delle aree da "edificabili" a "zona agricola" o "verde privato"; - alla deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 21/4/2022 avente ad oggetto "assunzione delle modificazioni di aree edificabili ai sensi dell'art. 10 della L.R. 29/2020" con la quale si assumono ai sensi del c.3, art. 10 della L.R. 29/2020 ... le modifiche delle aree da "edificabili" a "zona agricola" o "verde privato", hanno la seguente destinazione: Foglio di mappa n. 37, particelle 650 "secondo le previsioni della Variante Tecnica al P.R.G. le particelle ricadono in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti, dall'art. 23 punto 3 ...". Nello specifico l'art. 23 - zone produttive e terziarie riporta: "sono destinate agli insediamenti industriali, artigianali,

commerciali e terziari. Vi sono consentiti i laboratori di ricerca e di analisi, i depositi, i magazzini, le mostre, i mercati ed i centri ricreativi al servizio delle destinazioni consentite. La residenza deve essere limitata all'abitazione del personale addetto alla sorveglianza ed alla manutenzione degli impianti, abitazione la cui estensione non può superare i 150 mq di superficie utile (SU) ...". Per le specifiche sugli indici e sui parametri si rimanda all'allegato certificato di destinazione urbanistica di cui al già citato "All. 13".

Prezzo base d'asta: € 937.340,97



SCHEMA RIASSUNTIVO
ESECUZIONE IMMOBILIARE 143/2024 DEL R.G.E.

LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 937.340,97

Bene N° 1 - Locale commerciale			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Locale commerciale Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 4, Categoria D8	Superficie	569,44 mq
Stato conservativo:	<p>Con riferimento ai sopralluoghi esperiti, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare identificata catastalmente al subalterno 4 quale locale commerciale (ex bar/ristorante) è risultato pessimo a seguito sia dell'incendio che ha interessato in termini generalizzati la citata unità immobiliare sia dei danneggiamenti ed atti vandalici indotti dall'accesso di persone ignote, come riepilogabile sinteticamente in appresso: - distruzione a seguito dell'incendio delle porzioni di delimitazione frontale del locale commerciale a ridosso della zona a portico comune con contestuale interessamento delle controsoffittature completamente distrutte con messa a nudo dell'originaria struttura metallica; - danneggiamento di porzioni delle pareti di tamponatura esterna e di quelle interne; - generalizzate rotture di tratti della controsoffittatura con assenza di pannelli e presenza di cavi penzolanti a vista; - risultano del tutto assenti gli elementi di arredo ovvero gli elementi funzionali costituenti l'originaria cucina, soggetti ad attività vandaliche ovvero di asportazione delle componenti funzionali da parte di ignoti, come riferito al sottoscritto dal Custode; - l'intera pavimentazione risulta totalmente degradata all'esito dell'azione e dei fumi indotti dall'incendio; - il quadro elettrico risulta totalmente danneggiato e con cavi divelti; - i locali ad uso wc e spogliatoi sono totalmente degradati con generalizzate rotture di porzioni degli originari sanitari di arredo; - generalizzato degrado delle porte di accesso sul fronte laterale che risultano danneggiate con presenza di vetri rotti. Lo stato pessimo di conservazione è visivamente documentato dalle allegate foto nn. 1/24 nonché dalla foto n. 0 che evidenzia lo stato preesistente del locale commerciale riportato in "All. 9".</p>		
Descrizione:	<p>Trattasi di locale commerciale ubicato al piano terra, a destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 4, caratterizzato da locale originariamente ad uso bar-ristorante in aderenza a più ampia struttura di media distribuzione - centro commerciale outlet, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada Provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dall'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta di cui al foglio di mappa 37, particella 650, ricade in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti dall'art. 23, punto 3 Attualmente, il locale si trova in uno stato totale di degrado generalizzato a seguito di incendio. Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth denominata "All.3".</p>		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI		
Stato di occupazione:	Libero		

Bene N° 2 - Centro benessere			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione Santa Teresa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Centro benessere Identificato al catasto Fabbricati	Superficie	1028,94 mq

	- Fg. 37, Part. 650, Sub. 5, Categoria D8	
Stato conservativo:	Con riferimento ai sopralluoghi esperiti, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare identificata catastalmente al subalterno 5 quale locale commerciale ad originario uso centro benessere/palestra é risultato pessimo a seguito dei danneggiamenti ed atti vandalici indotti dall'accesso di persone ignote, come peraltro riferito dal Custode, come riepilogabile sinteticamente in appresso: - in corrispondenza dell'ingresso (ex zona reception) sono presenti scritte sui muri, oltre che materiali di vario genere ammassati sul pavimento, danneggiamenti del quadro impianti a ridosso degli ascensori; - danneggiamenti generalizzati delle pareti di tamponatura esterna e di quelle interne (esemplificativamente parete palestra a ridosso della porta di accesso alla scala antincendio, anche questa danneggiata, pareti interne locali spogliatoi, tramezzatura del locale a ridosso della ex reception); - generalizzate rotture di tratti della controsoffittatura con assenza di pannelli e presenza di cavi penzolanti a vista; - danneggiamenti generalizzati delle varie finiture interne, relativamente agli specchi nel locale adiacente alla ex palestra totalmente danneggiati, oltre alle pareti vetrate del centro benessere anch'esse frantumate, delle varie ante dei locali spogliatoi divelte; - le pavimentazioni dei vari ambienti risultano totalmente degradate all'esito dell'azione indotta da atti di natura vandalica; - i quadri elettrici risultano totalmente danneggiati e con cavi divelti; - danneggiamenti di alcuni sanitari dei locali ad uso wc. Lo stato pessimo di conservazione é visivamente documentato dalle allegate foto nn. 25/80 riportate nel documento fotografico denominato "All. 29".	
Descrizione:	Trattasi di locale ad uso ex palestra-centro benessere ubicato al primo piano, con destinazione catastale D/8 "fabbricati costruiti o adattati per speciali esigenze di una attività commerciale e non suscettibili di destinazione diversa senza radicali trasformazioni", identificato dal subalterno 5, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dall'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta di cui al foglio di mappa 37, particella 650, ricade in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti dall'art. 23, punto 3 Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth denominata "All.3".	
Vendita soggetta a IVA:	N.D.	
Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI	
Stato di occupazione:	Libero	

Bene N° 3 - Appartamento			
Ubicazione:	Spoltore (PE) - via Maiella snc - frazione di Santa Teresa		
Diritto reale:	Proprietà	Quota	1/1
Tipologia immobile:	Appartamento Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 37, Part. 650, Sub. 6, Categoria A3	Superficie	117,46 mq
Stato conservativo:	Con riferimento ai sopralluoghi esperiti, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare identificata catastalmente al subalterno 6 quale unità abitativa é risultato pessimo a seguito dei danneggiamenti ed atti vandalici indotti dall'accesso di persone ignote, come riepilogabile sinteticamente in appresso: - generalizzate rotture di tratti della controsoffittatura con assenza di pannelli e presenza di cavi penzolanti a vista; - la pavimentazione dei vari ambienti risulta degradata all'esito dell'azione indotta da atti di natura vandalica; - presenza caotica di elementi di arredo funzionalmente inservibili; - danneggiamenti di alcuni sanitari dei locali ad uso wc. Lo stato pessimo di conservazione é visivamente documentato dalle allegate foto nn. 81/100 riportate nel documento fotografico denominato "All. 33".		
Descrizione:	Trattasi di appartamento di tipo economico ubicato al primo piano, con destinazione catastale A/3, identificato dal subalterno 6, ricadente in via Maiella snc della frazione di Santa Teresa di Spoltore, prospiciente la strada provinciale Villa Raspa Villanova, in prossimità di zona dotata di idonee infrastrutture e servizi generali. L'area di sedime coperta dall'unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva e di pertinenza scoperta di cui al foglio di mappa 37, particella 650, ricade in zona "D3 - zone produttive di espansione", normate ai sensi delle NTA vigenti dall'art. 23, punto 3 Si allega foto aerea d'insieme desunta da Google Earth denominata "All.3".		
Vendita soggetta a IVA:	N.D.		

Continuità trascrizioni ex art. 2650 c.c.:	SI
Stato di occupazione:	Libero



BENE N° 1 - LOCALE COMMERCIALE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescara il 01/03/2024
Reg. gen. 374 - Reg. part. 3061
Quota: 1/1
Importo: € 405.028,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a pescara il 20/06/2024
Reg. gen. 9390 - Reg. part. 6805
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 2 - CENTRO BENESSERE UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE SANTA TERESA

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescara il 01/03/2024
Reg. gen. 374 - Reg. part. 3061
Quota: 1/1
Importo: € 405.028,00
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****
- **verbale di pignoramento immobili**
Trascritto a pescara il 20/06/2024
Reg. gen. 9390 - Reg. part. 6805
A favore di **** Omissis ****
Contro **** Omissis ****

BENE N° 3 - APPARTAMENTO UBICATO A SPOLTORE (PE) - VIA MAIELLA SNC - FRAZIONE DI SANTA TERESA

Iscrizioni

- **ipoteca giudiziale** derivante da decreto ingiuntivo
Iscritto a pescara il 01/03/2024



Reg. gen. 374 - Reg. part. 3061

Quota: 1/1

Importo: € 405.028,00

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

- **verbale di pignoramento immobili**

Trascritto a pescara il 20/06/2024

Reg. gen. 9390 - Reg. part. 6805

A favore di **** Omissis ****

Contro **** Omissis ****

