

TRIBUNALE DI VASTO -CH-

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura di Esecuzione
Immobiliare n° promossa da COOPERATIVA - creditrice
contro [REDACTED] deb.re eseguito

Giudice delle Esecuzioni: dott. Italo RADOCCIA

C.T.U.: Ing. Alessandro d'Elisa

RELAZIONE TECNICA

Vasto 03/02/2025

il C.T.U.
ASTE
GIUDIZIARIE®
Ing. Alessandro d'Elisa



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1 - PREMESSA

Il sottoscritto dott. ing. Alessandro d'Elisa residente in Vasto (CH) in V. Luigi Cardone n.2, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Campobasso al n° 1365 di posizione ed all'Albo dei Consulenti tecnici del Tribunale di Vasto, è stata nominato quale tecnico estimatore dal giudice dott. Tommaso David in data 19.03.2024 alla causa indicata in epigrafe, prestando giuramento in data 02/04/2024.

Procedura Esecutiva R.G.E N..... promossa presso il Tribunale di Vasto dall'Avv. di Vasto, Via San Michele n. 12 contro, c.f., nato a San Salvo (CH) il, residente in (CH) alla via

Il G.O.E., fissando al 11/10/2024 l'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita, ha concesso al CTU il termine di 15 giorni dalla comunicazione del decreto di nomina per le sottoscrizioni del verbale di accettazione e il termine di 90 giorni per la risposta ai quesiti di seguito esposti.

a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

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

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

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

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

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

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



Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria; specifichi, inoltre, ove i beni non siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

Inoltre, il G.O.E., nella suddetta udienza del 19/03/2023, ha fissato in € 500,00 il fondo spese da pagarsi al consulente entro 30 giorni dalla richiesta del perito.

In data 26/06/2024 è stato richiesto l'acconto tramite PEC all'Avv. In data 05/07/2024 veniva evasa la richiesta di acconto da parte della Società Cooperativa Prima della convocazione delle parti, il sottoscritto, ha interrogato per via telematica gli uffici dell'Agenzia del Territorio – CATASTO FABBRICATI e CATASTO TERRENI– Ufficio Provinciale di Chieti, al fine di verificare le eventuali differenze tra le risultanze catastali, dell'immobile esecutato e la documentazione catastale allegata agli

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

atti e per acquisire le planimetrie catastali (allegati n.1-2-3-4-5-6). Successivamente lo scrivente CTU ha preso contatti con l'Ufficio Urbanistico del Comune di San Salvo (CH) per la visura e l'estrazione di copia delle pratiche edilizie riguardante l'immobile oggetto di esecuzione. L'istanza è stata inviata ed acquisita al prot. n. del 24/06/2024 comune di San Salvo. In data 16.07.2024, previo versamento dei diritti (allegato n.7), venivano trasmessi a mezzo pec gli atti agli atti del Comune di San Salvo:

L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia CE n..... del 26 Ottobre 1981, (all.8) successiva Concessione Edilizia CE n..... del 10 Maggio 2002 all(9), Scia N. del 17/11/2011 (all.10) Concessione con Agibilità n..... del 23/11/2011 (all.11) e Concessione Edilizia n..... del 11 Ottobre 2012 (all.12).

In data 01 Ottobre 2024 alle ore 16.00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo al luogo di causa, previo avviso tramite raccomandate alle parti. Il sopralluogo ha avuto esito positivo con accesso all'immobile e redazione del verbale di sopralluogo (Allegato n.13).

Al sopralluogo partecipava il geom. Ruzzi Antonio in qualità di collaboratore del sottoscritto CTU, l'accesso all'immobile veniva garantito dal sig. [REDACTED] che comunicava di essere il proprietario degli immobili oggetto di stima e riportati in catasto Fabbricati del comune di San Salvo (CH) :

- **opificio** sito in San Salvo (CH) alla via, in Catasto Fabbricati al Foglio ..., Particella 116, sub, Categoria D/1, Piano T, rendita €
- **negozio-bottega** sito alla via, riportato in Catasto Fabbricati al , 6, Categoria C/1, Classe 2, consistenza mq 206, superficie catastale mq 232, Piano T, rendita €

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **rimessa** sita alla via, censito al Catasto Fabbricati al Foglio . , Particella, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq 143, superficie catastale mq 158, Piano S1, rendita €
- **magazzino-deposito** sito alla viaa n°, censito al Catasto Fabbricati al Foglio ... Particella sub, Categoria C/2, Classe 3, consistenza mq 154, superficie catastale mq 194, Piano S1, rendita €
- **magazzino-deposito** sito alla via Strada, censito al Catasto Fabbricati del detto Foglio, Particella, sub 12, Categoria C/2, Classe 1, consistenza mq 131, superficie catastale mq 131, Piano 3, rendita €

Verificata la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., ovvero, nel caso dell'esecuzione immobiliare in oggetto, (l'atto notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), le visure e planimetrie catastali rilasciate dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti e certificato ipotecario rilasciato dall'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Chieti , depositati entro i termini di legge.

Il sottoscritto C.T.U. si appresta a dar seguito all'espletamento dell'incarico ricevuto, rispondendo ai quesiti che gli sono stati posti, per gli immobili oggetto dell' pignoramento:

Immobili siti nel comune di San Salvo (CH) e presenti nel Fabbricato riportato in catasto :

- - opificio sito in San Salvo (CH) alla via, in Catasto Fabbricati al Foglio ... Particella 116, sub, Categoria D/1, Piano T, rendita €
- negozio-bottega sito alla via, riportato in Catasto Fabbricati al . 6, Categoria C/1, Classe 2, consistenza mq 206, superficie catastale mq 232, Piano T, rendita €

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- rimessa sita alla via, censito al Catasto Fabbricati al Foglio , , Particella

....., Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq 143, superficie catastale mq 158, Piano

S1, rendita €

ASTE
GIUDIZIARIE®

- magazzino-deposito sito alla viaa n° ..., censito al Catasto Fabbricati al Foglio

,,, Particella sub, Categoria C/2, Classe 3, consistenza mq 154, superficie

catastale mq 194, Piano S1, rendita €

ASTE
GIUDIZIARIE®

- magazzino-deposito sito alla via Strada, censito al Catasto Fabbricati del

detto Foglio, Particella, sub 12, Categoria C/2, Classe 1, consistenza mq 131,

superficie catastale mq 131, Piano 3, rendita €

ASTE
GIUDIZIARIE®

Quanto sopra detto è riassunto nella visura dell'immobili allegati n.1-6

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Come da atto di pignoramento presente nel fascicolo , da documenti allegati e dai controlli e verifiche effettuate dal sottoscritto l'immobile è costituito da più subalterni oggetto di esecuzione e/o stima che sono i seguenti:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- opificio sito in San Salvo (CH) alla via, in Catasto Fabbricati al Foglio
..., Particella 116, sub, Categoria D/1, Piano T, rendita €

- negozio-bottega sito alla via, riportato in Catasto Fabbricati al . 6,
Categoria C/1, Classe 2, consistenza mq 206, superficie catastale mq 232, Piano T,
rendita €

- rimessa sita alla via, censito al Catasto Fabbricati al Foglio . ,
Particella, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq 143, superficie catastale
mq 158, Piano S1, rendita €

ASTE
GIUDIZIARIE®

- magazzino-deposito sito alla viaa n° ..., censito al Catasto Fabbricati al
Foglio ,,,, Particella sub, Categoria C/2, Classe 3, consistenza mq 154,
superficie catastale mq 194, Piano S1, rendita €

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



- magazzino-deposito sito alla via Strada, censito al Catasto Fabbricati del detto Foglio, Particella, sub 12, Categoria C/2, Classe 1, consistenza mq 131, superficie catastale mq 131, Piano 3, rendita €

Gli immobili in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n. 17/2024, ricadono in zona1. AMBITI TERRITORIALI AD USO RESIDENZIALE PREVALENTE

1.1.3. struttura insediativa consolidata del Capoluogo

Il P.R.G. del Comune di San Salvo si attua per 'intervento urbanistico diretto' o per 'intervento urbanistico indiretto'.

Nei sottoambiti nei quali le presenti norme prevedono l'attuazione mediante 'intervento urbanistico diretto', il P.R.G. si attua attraverso il rilascio delle singole concessioni edilizie, in conformità delle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del piano; il rilascio delle singole concessioni edilizie può essere subordinato alla preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione, ed è può altresì essere subordinato all'asservimento all'edificio previsto delle aree libere di pertinenza, con specifico atto trasposto dal comune nella mappa di cui all'art. 61 della L.R. 18/83.

Nei sottoambiti nei quali le presenti norme prevedono l'attuazione mediante 'intervento urbanistico indiretto', il P.R.G. si attua attraverso i relativi strumenti esecutivi o mediante progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 laddove esplicitamente previsto dalle presenti norme.

La programmazione temporale delle fasi attuative del P.R.G. è regolata dal programma di intervento in esso contenuto per tutti gli ambiti e sottoambiti di intervento tranne che per il sottoambito destinato alla 'fascia di salvaguardia paesaggistica ad insediamento sparso' nel quale, in base a quanto disposto dal precedente art.5 delle presenti norme, l'attuazione avviene obbligatoriamente attraverso il Programma Pluriennale di Attuazione, in generale reso facoltativo dall'art. 37 della L.R. 70/95 che modifica l'art. 65 della L.R. 18/83, ma in particolare reso obbligatorio per le zone di cui al secondo comma dell'art. 91 della L.R. 18/83.

L'applicazione del Programma Pluriennale di Attuazione diviene facoltativa dal momento della vigenza del P.T.P.

- Urbanizzazione minima necessaria per il rilascio delle concessioni edilizie
In tutti i sottoambiti nei quali il presente P.R.G. si attua per intervento diretto (ed a seguito dello specifico piano esecutivo laddove il P.R.G. si attua per intervento indiretto) condizione necessaria alla edificabilità delle aree è comunque la effettiva esistenza, adeguatezza e funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria o la loro realizzazione contestuale al fabbricato da parte del richiedente la concessione edilizia.

Sono definite opere di urbanizzazione primaria: le strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili; spazi di sosta, di parcheggio e piazze; rete fognante ed impianti di depurazione; rete idrica; reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline; reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse; spazi di verde residuali di arredo e di rispetto; spazi di verde attrezzato; barriere di protezione dal rumore; spazi per la raccolta dei rifiuti

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria: gli asili nidi e le scuole materne; le scuole dell'obbligo; i mercati di quartiere; delegazioni comunali e altri uffici di quartiere; chiese ed altri edifici per servizi religiosi; impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere; centri sociali civili; attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere; parcheggi pubblici

Le disposizioni di cui ai commi precedenti e altre opere assimilate sono disciplinate dalla L.R. n.89/1998

- Attività ammesse negli ambiti territoriali ad uso residenziale prevalente
Gli ambiti territoriali ad uso residenziale prevalente sono destinati alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse.

Da questi ambiti sono pertanto esclusi i capannoni industriali ed i laboratori artigianali di produzione, i macelli, gli allevamenti ed i ricoveri per animali, le caserme e gli istituti di pena; gli edifici di questo tipo eventualmente già esistenti in detti ambiti potranno essere mantenuti, ma in caso di demolizione o di cambio della destinazione d'uso dovranno adeguarsi alle prescrizioni del piano.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Negli ambiti territoriali ad uso residenziale sono invece ammessi i laboratori artigianali, artistici e di servizio, nonché le attività commerciali, le attività direzionali pubbliche e private, gli studi professionali, le strutture per lo spettacolo, le attrezzature di servizio, le palestre, i ritrovi, le sale giochi, ecc..

È ammessa anche la destinazione d'uso di vecchie e nuove costruzioni per pensioni, alberghi, ostelli, residence, ristoranti, bar, dancing e/o balere (questi ultimi da collocare comunque in edifici nei quali non siano presenti alloggi residenziali) ed ogni altro edificio per la recettività turistica, sempreché gli interventi siano realizzati nel rispetto degli indici, delle tipologie e delle prescrizioni del piano e della presente normativa.

È ammessa la costruzione di stazioni per il rifornimento del carburante per autotrazione, nei limiti previsti dallo specifico piano, se vigente, e nel rispetto delle distanze e delle norme di sicurezza che vigono in materia ed in particolare delle disposizioni di cui al D. Lgs. 11 febbraio 1998, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, anorma dell'art.4, comma 4, lettera c), della Legge 15 marzo 1997, n.59"

- Modalità generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente, salvo le specifiche prescrizioni di sottoambito di cui ai successivi articoli delle presenti norme, sono possibili in linea generale i seguenti interventi:

- a) manutenzione ordinaria, come definita al punto Ia dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);
- b) manutenzione straordinaria, come definita al punto Ib dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);
- c) restauro conservativo, come definito al punto Ic dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), degli edifici di particolare valore artistico e storico identificati con apposita simbologia nelle tavole di piano;
- d) risanamento igienico ed edilizio, come definito al punto Id dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);
- e) ristrutturazione edilizia, come definita al punto Ie dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



f) sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di piano, come definita al punto If dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);

g) ristrutturazione urbanistica, come definita al punto II dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), ovvero mediante sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, con un insieme sistematico di interventi edilizi anche con le modificazioni del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; tali interventi sono subordinati alla redazione di progetti unitari come presupposto al rilascio delle singole concessioni edilizie, al rispetto degli indici di piano, alla eventuale cessione di aree per destinazioni ed usi pubblici definiti nei progetti unitari tenuto riguardo dello stato dei servizi e delle opere di urbanizzazione da parte dei privati.

Nel sottoambito di intervento definito come 'struttura insediativa consolidata del Capoluogo' (1.1.3.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

If Indice di fabbricabilità fondiaria

mc/mq 3,00

H Altezza massima ml 13,50

P Numero dei piani fuori terra N 4

Ds Distacco minimo dal ciglio stradale ml 5,00

Dc Distacco minimo dal confine ml 5,00

Df Distacco minimo tra i fabbricati ml 10,00

è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, (sopraelevazioni), è consentito il mantenimento delle distanze dai confini e fabbricati esistenti;

Sono ammesse destinazioni d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

È consentito in questo sottoambito di piano l'intervento diretto per la demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti, entro i limiti della volumetria e della sagoma comprovati con apposita perizia tecnica, previa verifica del rispetto di quanto disposto dal D.M. 1444/68 prima del rilascio della concessione edilizia.

L'ambito perimetrato con il puntinato, individuato come R, è sottoposto a proposta di iniziativa privata di Piano di Recupero per la sovrelevazione, nel rispetto dei parametri definiti nella zona A dal DM n.1444/68 relativi ad altezze e volumetrie (a seguito di accoglimento dell'osservazione n.23).

L'area individuata con il simbolo del triangolo può essere utilizzata ai soli fini del calcolo volumetrico, inibendo su di essa l'edificazione vista la vicinanza all'incrocio stradale esistente (a seguito di accoglimento dell'osservazione n.61).

La destinazione urbanistica è sintetizzata nell'allegato n.14 , Certificato di destinazione urbanistica CDU.

- **opificio sito in) alla via Strada Trignina n°, in Catasto Fabbricati al Foglio , Particella 1....., sub....., Categoria D/1, Piano T, rendita**

L'Opificio sito al piano terra e destinato alla produzione di Vini .

La forma dell'opificio è rettangolare avente la seguente misura circa 19,00 x 9,00 mt.

L'immobile si compone di un vano anteriore rispetto all'ingresso di misura 14,5 x 9,00 e la parte restante posteriore di 4,5 x 9,00 mt.

La struttura portante è in cemento armato gli infissi sono in legno con vetrocamera ed il portoncino d'ingresso è in legno a doppia anda centrale e due ante laterali per una larghezza di 2,40 mt.

Le parti presentano una pittura resinata lavabile per favorire l'igienizzazione dei locali.



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

I pavimenti sono realizzati in cotto porcellanato con battiscopa in gres.

L'opificio è destinato allo stoccaggio e vendita dei vini ed a tal fine oltre ad un angolo vendita presenta i depositi o cisterne del vino nelle seguenti quantità e materiali:

n. 7 Vasche in c.a. fuori terra identificate con lettere da A₁A₇

n.9 Vasche seminterrate in c.a. identificate con lettera da B₈....B₁₆

n.15 Vasche fuori terra identificate con lettera da C₁₇...C₃₁

n.6 Vasche interrate in c.a. identificate con lettera da D₃₂... D₃₇

n.7 Vasche fuori terra in vetroresina identificate con lettera da E₄₀ ... E₄₆

Nel vano posteriore sono allocate le attrezzature per le lavorazioni dell'uva e le cisterne in vetroresina.

L'opificio è dotato di servizi igienici nel vano posteriore con avambagno, di tutti i tecno-servizi necessari, energia elettrica, acqua potabile, reti acque bianche e reflue.

Planimetria Opificio: Cantina

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Locale commerciale Negozio** sito alla via Strada Trignina n°, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio, Particella, sub ..., Categoria C/1, Classe 2, consistenza mq 206, superficie catastale mq 232, Piano T, rendita €;

Il locale commerciale artigianale è sito al piano terra ha una forma trapezoidale con base maggiore della lunghezza di 13 mt, base minore di lunghezza 10 metri ed altezza pari a 9 mt.

L'altezza del vano locale commerciale è di mt. 4,00.

La struttura è realizzata in cemento armato con una porta d'ingresso ad est di dimensioni 8 mt x 3,50 mt del tipo avvolgibili mentre a est presenta due porte d'ingresso subito dopo un porticato con relativo ingresso.

La prima è per accedere ad un locale esposizione e l'altra direttamente al locale commerciale.

Il locale è dotato di n.2 servizi igienici e di un antibagno.

La pavimentazione è in gres porcellanato nel locale è presente un vano montacarichi che consente di raggiungere il vano sottostante destinato a rimessa magazzino.

Planimetria Negozio: Locale commerciale:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- rimessa sita alla via Strada Trignina n°, censito al Catasto Fabbricati al Foglio , Particella, sub, CategoriaC/6, Classe 2, consistenza mq, superficie catastale mq 158, Piano S1, rendita €

Il locale rimessa si trova al piano seminterrato è una struttura realizzata in c.a. avente una forma trapezoidale rettangolare con lati di dimensioni pari a 15,00 mt ed una altezza media pari a 6,00 mt.

L'altezza del locale è di 3,00 mt.

All'interno del locale c'è un vano ripostiglio delle dimensioni di circa 2,00 mt x 2,00 mt.

La pavimentazione è in cotto antichizzato dimensioni 33x33 cm.

Al locale rimessa si accede per mezzo di una scalinata interna ed un montacarichi ed una rampa esterna, in cemento, che parte dal piano del locale commerciale sovrastante ed arriva fino al portone di accesso avvolgibile di dimensioni circa 3,00 x 3,00 mt.

Planimetria rimessa: locale seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



- **magazzino-deposito** sito alla via Strada Trignina n°, censito al Catasto Fabbricati al Foglio, Particella, sub, Categoria C/2, Classe 3, consistenza mq 154, superficie catastale mq 194, Piano S1, rendita €;

il magazzino deposito è adiacente alla rimessa sub.9 è costituito da n. 3 vani al seminterrato aventi le seguenti dimensioni e forma:

1) 3,20 x 2,00 m rettangolare con portoncino

2) 3,20 x 4,00 m rettangolare con ingresso

3) 3,20 x 13,00 m + 11,00 x 3,4 a forma di L

La pavimentazione è in cotto antichizzato dimensioni 33x33 cm

L'ingresso è possibile dal locale rimessa adiacente o dalla scalinata interna che arriva proprio nel locale magazzino.

Planimetria magazzino: Deposito piano interrato



- **magazzino-deposito** sito alla via Strada Trignina n°, censito al Catasto Fabbricati del detto Foglio, Particella, sub, Categoria C/2, Classe 1, consistenza mq 131, superficie catastale mq 131, Piano 3, rendita € 243,56;

Locale deposito sito al terzo piano dell'immobile raggiungibile per mezzo di una scalinata che parte dal piano terra.

Il locale è sito al sottotetto della palazzina presenta doppia falda discendente ed al centro un'altezza omogenea di 3,00 mm.





ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico d'Ingegneria

Ing. Alessandro d'Elisa

Via L.Cardone n.2 , 66054 Vasto (CH)

Tel. 0873-671853 Cell. 347-5954261

e-mail: Ingegneredelisa@gmail.com; pec. delisa.alessandro@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le parti basse hanno una altezza minima di 1,25 mt.

Il vano risulta finito arredato, la pavimentazione è in mattonelle in cotto.

È presente un ampio spazio residenziale con caminetto angolo attrezzato come cucina ed un ampio terrazzo dal quale si accede per mezzo di un balcone a 4 ante in legno.

Nello stesso locale sono presenti n. 4 balconcini con apertura su tetto per mezzo di abbaini di larghezza pari a 1,80 mt.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le dimensioni centrali sfruttabili ai fini residenziali sono di 14,00 x 4,00 m

Il locale risulta accatastato correttamente ma lo stato di fatto è differente dai titoli abilitativi e pertanto il vano va sanato.

ASTE
GIUDIZIARIE®

In particolare l'altezza del vano supera l'altezza di progetto di m 0,70 rispetto al limite di zona e all'altezza interna fissata a 2,30 m , quota prevista a progetto iniziale .

Considerato che la parte eccedente, 0,70 m , è una parziale difformità rispetto al titolo abilitativo e che la parte eccedente coincide con la copertura del fabbricato si può considerare con estrema certezza che detta copertura è una parte strutturale dell'immobile non può essere sottoposta a demolizione per ripristino. La demolizione non è possibile in quanto viene compromessa la staticità della struttura sottostante , cambiata la rigidezza e la risposta ai carichi sismici, si deve ricorrere ad applicare l'art.34 del 380/2001, la cosiddetta **fiscalizzazione**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria locale deposito : sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fiscalizzazione dell'abuso edilizio: art. 34 e art. 33 D.P.R. 380/01

La **fiscalizzazione**, come visto, è concessa soltanto in specifici scenari in cui si verifica un'oggettiva impossibilità di procedere alla demolizione, i quali sono contemplati negli artt. 33 e 34 del **D.P.R. 380/2001 testo unico edilizia**.

L'art. 33 del D.P.R. 380/01 (*Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità*) stabilisce che se vengono effettuati interventi o lavori di ristrutturazione edilizia senza ottenere il permesso o se si discostano completamente da esso, il Comune può ordinare la rimozione o la demolizione delle opere. Tuttavia, il comma 2, specifica che se, secondo una valutazione dell'ufficio tecnico comunale, non è possibile ripristinare lo stato originario del luogo, il dirigente o il responsabile dell'ufficio può infliggere una sanzione pecuniaria:

*2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una **sanzione pecuniaria** [...]*

L'art. 34 del D.P.R. 380/01 (*Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire*) stabilisce che, se gli interventi o le opere sono realizzati in modo diverso da quanto previsto nel permesso di costruire, chi ha commesso l'errore deve rimuovere o demolire le parti non conformi entro un periodo stabilito dall'ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio comunale. Se ciò non avviene entro il termine indicato, il Comune provvederà alla rimozione o demolizione a spese della persona responsabile dell'abuso.

Nel caso in cui la demolizione potrebbe danneggiare la parte dell'edificio costruita regolarmente, il dirigente o il responsabile dell'ufficio può infliggere una sanzione:

*2. Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una **sanzione***

Entrambi gli articoli menzionati contemplano, quindi, la "fiscalizzazione" dell'illecito solo come un'opzione eventuale nel caso in cui le opere abusive non siano demolibili.

Pertanto, il requisito fondamentale per l'applicazione della sanzione pecuniaria come alternativa alla demolizione si basa su una relazione dettagliata da parte dell'ufficio tecnico comunale che, in modo oggettivo sotto il profilo strutturale, attesti:

- nell'ipotesi dell'art. 33 che il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile;
- nell'ipotesi dell'art. 34 che la demolizione della parte eseguita in parziale difformità non possa avvenire senza arrecare pregiudizio alla parte eseguita in conformità.

Computo della fiscalizzazione dell'abuso edilizio:

La fiscalizzazione dell'abuso edilizio ha un costo variabile che va calcolato rispettando dei parametri precisi introdotti dal D.P.R. 380/01.

Gli artt. 33 e 34 del testo unico edilizio introducono la sanzione pecuniaria in sostituzione della demolitoria e sanciscono che è necessario quantificare la sanzione pecuniaria secondo il costo di produzione dell'edificio che avviene soltanto in base alle disposizioni della legge 392/1978 (legge sull'equo canone).

Fiscalizzazione abuso edilizio: calcolo della sanzione

Per quanto riguarda il **calcolo della sanzione**, è importante notare che il testo unico edilizia specifica i criteri nei rispettivi artt. 33 e 34.

Con l'entrata in vigore della **Legge 105/2024**, di conversione del D.L. 69/2024, **decreto salva casa**, sono stati modificati gli importi delle sanzioni pecuniarie previste dall'art. 34, commi 2 e 2-bis. Le sanzioni sono ora aumentate, **passando dal doppio al triplo rispetto ai precedenti valori**, in relazione alla fiscalizzazione delle parziali difformità dal permesso di costruire o dalla SCIA alternativa, qualora non sanabili e non eliminabili.

Nel dettaglio, gli importi delle sanzioni sono attualmente i seguenti:

- nel caso di ristrutturazione edilizia in assenza o in totale difformità dal permesso di costruire o SCIA alternativa al PdC:
 - per gli immobili ad uso residenziale: la sanzione corrisponde al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, derivante dalla realizzazione delle opere. Il calcolo si basa sulla data di completamento dei lavori, seguendo i criteri della legge 27 luglio 1978, n. 392. Si considera l'ultimo costo di produzione stabilito con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, utilizzando l'indice ISTAT del costo di costruzione. Per i comuni non soggetti all'applicazione di questa legge, viene escluso il parametro relativo all'ubicazione, equiparando le categorie non incluse nell'articolo 16 della stessa legge alla categoria A/1;
 - per gli immobili ad uso diverso dal residenziale: la sanzione è pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, determinato dall'Agenzia del Territorio (Catasto).
- nel caso di parziale difformità dal permesso di costruire o SCIA alternativa al PdC:
 - per gli immobili ad uso residenziale: la sanzione è pari al triplo del costo di produzione della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- per gli immobili ad uso diverso dal residenziale: la sanzione è pari al triplo del valore venale, determinato dall'Agenzia del Territorio.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

In particolare in base ai titoli regolarmente trascritti, senza soluzione di continuità, i beni identificati in catasto al Fg.... part.... subalterni....., risultano in piena proprietà del signor [REDACTED] (CF: [REDACTED] nato a SAN SALVO (CH) il [REDACTED] per averli ricevuti dal signor [REDACTED], in virtù di atto di donazione per notaio Bafunno Andrea del 6 giugno 2011, repertorio n. 52525, trascritto a Chieti il 10 giugno 2011 ai N. 6893/9939 R.G./R.P. ;

ASTE
GIUDIZIARIE®

Mentre Il Sub.... della particella ... fg. N.... è di proprietà del signor [REDACTED] per aver accettato il TESTAMENTO PUBBLICO del 22/09/2014 Pubblico ufficiale NOTAIO A BAFUNNO Sede SAN SALVO (CH) Repertorio n. 58890 - UU Sede VASTO (CH) Registrazione Volume 9990 n. registrato in data 02/09/2015 - SUC TESTAMENTARIA [REDACTED] Voltura n. - Pratica n. in atti dal 04/09/2015. (allegato n.6)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

3) Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Dalle planimetrie e dalle visure catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Chieti, gli immobili (allegati n.1-6) :

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- opificio sito in San Salvo (CH) alla via, in Catasto Fabbricati al Foglio ..., Particella 116, sub, Categoria D/1, Piano T, rendita €
- negozio-bottega sito alla via, riportato in Catasto Fabbricati al . 6, Categoria C/1, Classe 2, consistenza mq 206, superficie catastale mq 232, Piano T, rendita €
- rimessa sita alla via, censito al Catasto Fabbricati al Foglio . , Particella, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq 143, superficie catastale mq 158, Piano S1, rendita €
- magazzino-deposito sito alla via a n° ..., censito al Catasto Fabbricati al Foglio ..., Particella sub, Categoria C/2, Classe 3, consistenza mq 154, superficie catastale mq 194, Piano S1, rendita €
- magazzino-deposito sito alla via Strada, censito al Catasto Fabbricati del detto Foglio, Particella, sub 12, Categoria C/2, Classe 1, consistenza mq 131, superficie catastale mq 131, Piano 3, rendita €; corrispondono a quelli attuali non essendoci state variazioni nelle identificazioni catastali.

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

Sono presenti una planimetrie catastali redatte dal Geometra Chiacchia Angiolino, per il sub.2, iscritto al collegio dei geometri di Chieti e tutte le altre presentate dall'ing Mariotti Giovani iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Chieti al N, 506, come si evince dagli allegati n.2- 6 che si producono.

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

Lo scrivente CTU, ha fatto ricerche presso il Comune di San Salvo (CH) ufficio tecnico urbanistico, per vedere se gli immobili di che trattasi, siano stati anche oggetto di trasformazione edilizia autorizzata.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia CE n.... del 26 Ottobre 1981, (all.8) successiva Concessione Edilizia CE n.... del 10 Maggio 2002 all(9), Scia N. del 17/11/2011 (all.10) Concessione con Agibilità n..... del 23/11/2011 (all.11) e Concessione Edilizia n..... del 11 Ottobre 2012 (all.12).

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

Per gli immobili oggetto di stima si sono riscontrate delle lievi difformità interne al sub.n..... e al sub.n.....consistenti in una minima diversa distribuzione interna.

Queste due difformità sono sanabili previa richiesta di Scia in alternativa al Pdc con il versamento di sanzione e spese tecniche così quantificabili:

Fg.... particella n..... sub..... :

Elaborati tecnici:

Presentazione di una pratica edilizia SCIA in alternativa al permesso comprensiva delle sanzioni, costo a corpo stimato in **2500,00 € euro**;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Fg.... particella n..... sub..... :

Presentazione di una pratica edilizia SCIA in alternativa al permesso comprensiva delle sanzioni , costo a corpo stimato in **2532,00 € euro**;

Per il locale commerciale si è provveduto a chiudere un porticato e pertanto vanno determinati i costi di costruzione e gli oneri primari e secondari per un maggior volume realizzato su una superficie di 8,80 m² ed il cambio d'uso.

	Mq	Oneri P e S	CC	Totale oneri	Totale CC
PT	8,8	5,37	332,69	94,51 €	2.927,67 €
totale generale				3.022,18 €	

Legge regionale Variazione d'Uso

	mq	riduzione	coe reg	totale variazione
PT	8,8	0,8	254	1.788,16 €

Valori che saranno sottratti ai valori di mercato determinati con stima sintetica e che saranno necessari alla fine della presentazione delle stime.

Per l'immobile riportato al terzo piano identificato al fg.8 part.116 sub. 12 va applicata la cosiddetta fiscalizzazione che viene determinata per il comune di San Salvo, salvo verifica da parte dell'ufficio Urbanistico, nel seguente modo:

Partendo dalla superficie lorda del locale m² 131 ridotta del 25 % (locale deposito) e moltiplicata per un valore di 748,86 €/m² si ottiene:

Fiscalizzazione comune di San Salvo-art.34 legge 380/01				
Piano	mq lordi	riduzione	Fiscalizzazione post 1981 €/mq	totale variazione
3°	131	0,25	748,86	78.480,53 €

Questo valore sarà sottratto al valore di mercato in quanto risulta necessario provvedere alla fiscalizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Una volta eseguita la fiscalizzazione e regolarizzato il locale si potrà procedere al recupero completo del sottotetto previa presentazione dell'istanza all'Ufficio Tecnico del comune di San Salvo.

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

Per i beni pignorati come emerge dalla visura catastale storica (allegato 1) rilasciate dalla direzione provinciale del territorio di Chieti , Agenzia delle Entrate, non risulta che gli stessi siano gravati da censo, livello o uso civico e tantomeno vi è stata affrancazione da tali pesi.

Il diritto sul bene del debitore pignorato non è di proprietà o gravato da altri titoli quali censo, livello o uso civico.

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

Gli immobili oggetto di stima appartengono tutti al medesimo proprietario signor [REDACTED] nato a SAN SALVO (CH) il e sono siti all'interno della stessa particella corrispondente ad un solo fabbricato.

Pertanto non ci sono condomini attivi o attivati.

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

- opificio sito in San Salvo (CH) alla via, in Catasto Fabbricati al Foglio, Particella 116, sub, Categoria D/1, Piano T, rendita €

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- negozio-bottega sito alla via, riportato in Catasto Fabbricati al . 6, Categoria C/1, Classe 2, consistenza mq 206, superficie catastale mq 232, Piano T, rendita €
- rimessa sita alla via, censito al Catasto Fabbricati al Foglio ., Particella, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq 143, superficie catastale mq 158, Piano S1, rendita €
- magazzino-deposito sito alla viaa n° .., censito al Catasto Fabbricati al Foglio .., Particella sub, Categoria C/2, Classe 3, consistenza mq 154, superficie catastale mq 194, Piano S1, rendita €
- magazzino-deposito sito alla via Strada, censito al Catasto Fabbricati del detto Foglio, Particella, sub 12, Categoria C/2, Classe 1, consistenza mq 131, superficie catastale mq 131, Piano 3, rendita €; Sono di proprietà esclusiva dell'esecutato) nato a SAN SALVO (CH) il

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

Per gli immobili oggetto di perizia di stima e riportati al N.C.E.U. del comune di San Salvo (CH):

- opificio sito in San Salvo (CH) alla via, in Catasto Fabbricati al Foglio, Particella 116, sub, Categoria D/1, Piano T, rendita €
- negozio-bottega sito alla via, riportato in Catasto Fabbricati al . 6, Categoria C/1, Classe 2, consistenza mq 206, superficie catastale mq 232, Piano T, rendita €
- rimessa sita alla via, censito al Catasto Fabbricati al Foglio ., Particella, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq 143, superficie catastale mq 158, Piano S1, rendita €
- magazzino-deposito sito alla viaa n° .., censito al Catasto Fabbricati al Foglio .., Particella sub, Categoria C/2, Classe 3, consistenza mq 154, superficie catastale mq 194, Piano S1, rendita €

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

- magazzino-deposito sito alla via Strada, censito al Catasto Fabbricati del detto Foglio, Particella, sub 12, Categoria C/2, Classe 1, consistenza mq 131, superficie catastale mq 131, Piano 3, rendita €,56;

Sono di proprietà esclusiva dell'esecutato:

Nota di trascrizione Immobiliare Registro generale n. 11373 Registro particolare n. 8873
Presentazione n. 1 del 17/06/2024.

A FAVORE di:

CONTRO

Relativamente all'unità negoziale Immobili Fg... part. ... sub..... Per il diritto di PROPRIETA'

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

Le unità immobiliari risultano occupate e detenute nel possesso dall'esecutato sig.

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

Dall'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti ufficio territoriale di Vasto non risultano riscontri alla presenza in essere di contratti di locazione (allegato n.15).

13) *Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento. Gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

Trattandosi di una pluralità di beni risulta opportuno e necessario procedere alla vendita di più lotti.

- a) Il **1° lotto** corrisponde alla cantina vinicola : opificio sito in San Salvo (CH) alla via Strada, in Catasto Fabbricati al Foglio, Particella, sub, Categoria D/1, Piano T, rendita €
- b) Il **2° lotto** è il locale commerciale con le relative rimesse e magazzini posti sottostanti: negozio-bottega sito alla via, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio, Particella, sub 6, Categoria C/1, Classe 2, consistenza mq 206, superficie catastale mq 232, Piano T, rendita €; rimessa sita alla via Strada Trignina n°, censito al Catasto Fabbricati al Foglio, Particella, sub, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq 143, superficie catastale mq 158, Piano S1, rendita € 472,66; magazzino-deposito sito alla via Strada, censito al Catasto Fabbricati al Foglio, Particella 116, sub, Categoria C/2, Classe 3, consistenza mq 154, superficie catastale mq 194, Piano S1, rendita € 389,72;
- c) Il **3° lotto** corrispondente al vano sottotetto di 131 mq più terrazzi : **magazzino-deposito** sito alla via Strada, censito al Catasto Fabbricati del detto Foglio, Particella, sub, Categoria C/2, Classe 1, consistenza mq 131, superficie catastale mq 131, Piano 3, rendita €

I dettagli dei singoli componenti sono riportati al punto 1) della presente relazione di stima.

14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi



ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico d'Ingegneria

Ing. Alessandro d'Elisa

Via L. Cardone n.2 , 66054 Vasto (CH)

Tel. 0873-671853 Cell. 347-5954261

e-mail: Ingegneredelisa@gmail.com; pec. delisa.alessandro@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Gli immobili in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n./2024, come da atto di pignoramento presente nel fascicolo, dai documenti allegati, dai controlli e verifiche effettuate dal sottoscritto direttamente presso il fabbricato sito nel comune di San Salvo, sono:

- opificio sito in San Salvo (CH) alla via, in Catasto Fabbricati al Foglio ..., Particella 116, sub, Categoria D/1, Piano T, rendita €
- negozio-bottega sito alla via, riportato in Catasto Fabbricati al . 6, Categoria C/1, Classe 2, consistenza mq 206, superficie catastale mq 232, Piano T, rendita €
- rimessa sita alla via, censito al Catasto Fabbricati al Foglio . , Particella, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq 143, superficie catastale mq 158, Piano S1, rendita €
- magazzino-deposito sito alla viaa n°, censito al Catasto Fabbricati al Foglio ,, Particella sub, Categoria C/2, Classe 3, consistenza mq 154, superficie catastale mq 194, Piano S1, rendita €
- magazzino-deposito sito alla via Strada, censito al Catasto Fabbricati del detto Foglio, Particella, sub 12, Categoria C/2, Classe 1, consistenza mq 131, superficie catastale mq 131, Piano 3, rendita €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico d'Ingegneria

Ing. Alessandro d'Elisa

Via L. Cardone n.2 , 66054 Vasto (CH)

Tel. 0873-671853 Cell. 347-5954261

e-mail: Ingegneredelisa@gmail.com; pec. delisa.alessandro@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Gli immobili in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n. 17/2024, ricadono in zona 1. AMBITI TERRITORIALI AD USO RESIDENZIALE PREVALENTE

1.1.3. struttura insediativa consolidata del Capoluogo

I P.R.G. del Comune di San Salvo si attua per 'intervento urbanistico diretto' o per 'intervento urbanistico indiretto'.

Nei sottoambiti nei quali le presenti norme prevedono l'attuazione mediante 'intervento urbanistico diretto', il P.R.G. si attua attraverso il rilascio delle singole concessioni edilizie, in conformità delle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici del piano; il rilascio delle singole concessioni edilizie può essere subordinato alla preventiva esecuzione delle opere di urbanizzazione, secondo le modalità ed i tempi specificati nell'atto d'obbligo o nella convenzione, ed è può altresì essere subordinato all'asservimento all'edificio previsto delle aree libere di pertinenza, con specifico atto trasposto dal comune nella mappa di cui all'art. 61 della L.R. 18/83.

Nei sottoambiti nei quali le presenti norme prevedono l'attuazione mediante 'intervento urbanistico indiretto', il P.R.G. si attua attraverso i relativi strumenti esecutivi o mediante progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 laddove esplicitamente previsto dalle presenti norme.

La programmazione temporale delle fasi attuative del P.R.G. è regolata dal programma di intervento in esso contenuto per tutti gli ambiti e sottoambiti di intervento tranne che per il sottoambito destinato alla 'fascia di salvaguardia paesaggistica ad insediamento sparso' nel quale, in base a quanto disposto dal precedente art.5 delle presenti norme, l'attuazione avviene obbligatoriamente attraverso il Programma Pluriennale di Attuazione, in generale reso facoltativo dall'art. 37 della L.R. 70/95 che modifica l'art. 65 della L.R. 18/83, ma in particolare reso obbligatorio per le zone di cui al secondo comma dell'art. 91 della L.R. 18/83.

L'applicazione del Programma Pluriennale di Attuazione diviene facoltativa dal momento della vigenza del P.T.P.

• Urbanizzazione minima necessaria per il rilascio delle concessioni edilizie

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



In tutti i sottoambiti nei quali il presente P.R.G. si attua per intervento diretto (ed a seguito dello specifico piano esecutivo laddove il P.R.G. si attua per intervento indiretto) condizione necessaria alla edificabilità delle aree è comunque la effettiva esistenza, adeguatezza e funzionalità delle opere di urbanizzazione primaria o la loro realizzazione contestuale al fabbricato da parte del richiedente la concessione edilizia.

Sono definite opere di urbanizzazione primaria: le strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili; spazi di sosta, di parcheggio e piazze; rete fognante ed impianti di depurazione; rete idrica; reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline; reti di illuminazione pubblica, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori pubblici o di pubblico interesse; spazi di verde residuali di arredo e di rispetto; spazi di verde attrezzato; barriere di protezione dal rumore; spazi per la raccolta dei rifiuti

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria: gli asili nidi e le scuole materne; le scuole dell'obbligo; i mercati di quartiere; delegazioni comunali e altri uffici di quartiere; chiese ed altri edifici per servizi religiosi; impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere; centri sociali civili; attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere; parcheggi pubblici

Le disposizioni di cui ai commi precedenti e altre opere assimilate sono disciplinate dalla L.R. n.89/1998

- Attività ammesse negli ambiti territoriali ad uso residenziale prevalente

Gli ambiti territoriali ad uso residenziale prevalente sono destinati alla residenza o comunque prevalentemente ad essa ed alle funzioni strettamente connesse.

Da questi ambiti sono pertanto esclusi i capannoni industriali ed i laboratori artigianali di produzione, i macelli, gli allevamenti ed i ricoveri per animali, le caserme e gli istituti di pena; gli edifici di questo tipo eventualmente già esistenti in detti ambiti potranno essere mantenuti, ma in caso di demolizione o di cambio della destinazione d'uso dovranno adeguarsi alle prescrizioni del piano.

Negli ambiti territoriali ad uso residenziale sono invece ammessi i laboratori artigianali, artistici e di servizio, nonché le attività commerciali, le attività direzionali pubbliche e private, gli studi professionali, le strutture per lo spettacolo, le attrezzature di servizio, le palestre, i ritrovi, le sale giochi, ecc..

È ammessa anche la destinazione d'uso di vecchie e nuove costruzioni per pensioni, alberghi, ostelli, residence, ristoranti, bar, dancing e/o balere (questi ultimi da collocare comunque in edifici nei quali non siano presenti alloggi residenziali) ed ogni altro edificio per la recettività turistica, sempreché gli interventi siano realizzati nel rispetto degli indici, delle tipologie e delle prescrizioni del piano e della presente normativa.

È ammessa la costruzione di stazioni per il rifornimento del carburante per autotrazione, nei limiti previsti dallo specifico piano, se vigente, e nel rispetto delle distanze e delle norme di sicurezza che vigono in materia ed in particolare delle disposizioni di cui al D. Lgs. 11 febbraio 1998, n.32 "Razionalizzazione del sistema di distribuzione dei carburanti, anorma dell'art.4, comma 4, lettera c), della Legge 15 marzo 1997, n.59"

- Modalità generali di intervento sul patrimonio edilizio esistente

Sul patrimonio edilizio esistente, salvo le specifiche prescrizioni di sottoambito di cui ai successivi articoli delle presenti norme, sono possibili in linea generale i seguenti interventi:

a) manutenzione ordinaria, come definita al punto la dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);

b) manutenzione straordinaria, come definita al punto lb dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);

c) restauro conservativo, come definito al punto lc dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), degli edifici di particolare valore artistico e storico identificati con apposita simbologia nelle tavole di piano;

d) risanamento igienico ed edilizio, come definito al punto ld dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);

e) ristrutturazione edilizia, come definita al punto le dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);

f) sostituzione edilizia mediante demolizione e ricostruzione nel rispetto degli indici di piano, come definita al punto lf dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente);



g) ristrutturazione urbanistica, come definita al punto II dell'art. 30 della L.R. 18/83 (nel testo vigente), ovvero mediante sostituzione dell'attuale tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, con un insieme sistematico di interventi edilizi anche con le modificazioni del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale; tali interventi sono subordinati alla redazione di progetti unitari come presupposto al rilascio delle singole concessioni edilizie, al rispetto degli indici di piano, alla eventuale cessione di aree per destinazioni ed usi pubblici definiti nei progetti unitari tenuto riguardo dello stato dei servizi e delle opere di urbanizzazione da parte dei privati.

Nel sottoambito di intervento definito come 'struttura insediativa consolidata del Capoluogo' (1.1.3.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

If Indice di fabbricabilità fondiaria

mc/mq 3,00

H Altezza massima ml 13,50

P Numero dei piani fuori terra N 4

Ds Distacco minimo dal ciglio stradale ml 5,00

Dc Distacco minimo dal confine ml 5,00

Df Distacco minimo tra i fabbricati ml 10,00

è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Nei casi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, (sopraelevazioni), è consentito il mantenimento delle distanze dai confini e fabbricati esistenti;

Sono ammesse destinazioni d'uso di vecchie e nuove costruzioni nel rispetto di quanto previsto al precedente art. 14 delle presenti norme.

Ogni progetto di intervento dovrà garantire all'interno del rispettivo lotto di pertinenza la dotazione di parcheggi privati (ad uso privato e/o pubblico) in funzione

della destinazione d'uso degli immobili, nella misura e con le prescrizioni di cui al successivo art. 51 delle presenti norme.

È consentito in questo sottoambito di piano l'intervento diretto per la demolizione e ricostruzione dei fabbricati preesistenti, entro i limiti della volumetria e della sagoma comprovati con apposita perizia tecnica, previa verifica del rispetto di quanto disposto dal D.M. 1444/68 prima del rilascio della concessione edilizia.

L'ambito perimetrato con il puntinato, individuato come R, è sottoposto a proposta di iniziativa privata di Piano di Recupero per la soprelevazione, nel rispetto dei parametri definiti nella zona A dal DM n.1444/68 relativi ad altezze e volumetrie (a seguito di accoglimento dell'osservazione n.23).

L'area individuata con il simbolo del triangolo può essere utilizzata ai soli fini del calcolo volumetrico, inibendo su di essa l'edificazione vista la vicinanza all'incrocio stradale esistente (a seguito di accoglimento dell'osservazione n.61).

- L'immobile sito in San Salvo (CH) alla via Strada Trignina n°, in Catasto Fabbricati al Foglio, Particella, sub, Categoria D/1, Piano T, rendita €

L'Opificio sito al piano terra e destinato alla produzione ed imbottigliamento di vino.

La forma dell'opificio è rettangolare avente la seguente misura circa 19,00 x 9,00 mt.

L'immobile si compone di un vano anteriore rispetto all'ingresso di misura 14,5 x 9,00 e la parte restante posteriore di 4,5 x 9,00 mt.

La struttura portante è in cemento armato gli infissi sono in legno con vetrocamera ed il portoncino d'ingresso è in legno a doppia anda centrale e due ante laterali per una larghezza di 2,40 mt.

Le parti presentano una pittura resinata lavabile per favorire l'igienizzazione dei locali.

I pavimenti sono realizzati in cotto porcellanato con battiscopa in gres.

L'opificio è destinato allo stoccaggio e vendita dei vini ed a tal fine oltre ad un angolo vendita presenta i depositi o cisterne del vino nelle seguenti quantità e materiali:

n. 7 Vasche in c.a. fuori terra identificate con lettere da A1 ...A7

n.9 Vasche seminterrate in c.a. identificate con lettera da B8....B16

n.15 Vasche fuori terra identificate con lettera da C17...C31



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

n.6 Vasche interrate in c.a. identificate con lettera da D32...D37

n.7 Vasche fuori terra in vetroresina identificate con lettera da E40 ...E46

Nel vano posteriore sono allocate le attrezzature per le lavorazioni dell'uva e le cisterne in vetroresina.

- L'opificio è dotato di servizi igienici nel vano posteriore con avambagno, di tutti i tecno-servizi necessari, energia elettrica, acqua potabile, reti acque bianche e reflue.

Planimetria cantina:

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Locale commerciale Negozio sito alla via Strada, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio, Particella, sub, Categoria C/1, Classe 2, consistenza mq 206, superficie catastale mq 232, Piano T, rendita

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il locale commerciale artigianale è sito al piano terra ha una forma trapezoidale con base maggiore della lunghezza di 13 mt, base minore di lunghezza 10 metri ed altezza pari a 9 mt.

L'altezza del vano locale commerciale è di mt. 4,00.

La struttura è realizzata in cemento armato con una porta d'ingresso ad est di dimensioni 8 mt x 3,50 mt del tipo avvolgibili mentre a est presenta due porte d'ingresso subito dopo un porticato con relativo ingresso.

La prima è per accedere ad un locale esposizione e l'altra direttamente al locale commerciale.

Il locale è dotato di n.2 servizi igienici e di un antibagno.

La pavimentazione è in gres porcellanato nel locale è presente un vano montacarichi che consente di raggiungere il vano sottostante destinato a rimessa magazzino.

Planimetria Negozio: Locale commerciale:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- rimessa sita alla via Strada Trignina n° 97, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 8, Particella 116, sub 9, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq 143, superficie catastale mq 158, Piano S1, rendita € 472,66;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il locale rimessa si trova al piano seminterrato è una struttura realizzata in c.a. avente una forma trapezoidale rettangolare con lati di dimensioni pari a 15,00 mt ed una altezza media pari a 6,00 mt.

L'altezza del locale è di 3,00 mt.

All'interno del locale c'è un vano ripostiglio delle dimensioni di circa 2,00 mt x 2,00 mt.

La pavimentazione è in cotto antichizzato dimensioni 33x33 cm.

Al locale rimessa si accede per mezzo di una scalinata interna ed un montacarichi ed una rampa esterna, in cemento, che parte dal piano del locale commerciale sovrastante ed arriva fino al portone di accesso avvolgibile di dimensioni circa 3,00 x 3,00 mt.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria rimessa: locale seminterrato

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- magazzino-deposito sito alla via Strada Trignina n° 97, censito al Catasto Fabbricati al Foglio....., Particella, sub, Categoria C/2, Classe 3, consistenza mq 154, superficie catastale mq 194, Piano S1, rendita €

il magazzino deposito è adiacente alla rimessa sub...., è costituito da n. 3 vani al seminterrato aventi le seguenti dimensioni e forma:

- 1) 3,20 x 2,00 m rettangolare con portoncino
- 2) 3,20 x 4,00 m rettangolare con ingresso
- 3) 3,20 x 13,00 m + 11,00 x 3,4 a forma di L

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La pavimentazione è in cotto antichizzato dimensioni 33x33 cm

L'ingresso è possibile dal locale rimessa adiacente o dalla scalinata interna che arriva proprio nel locale magazzino.

Planimetria magazzino: Deposito piano interrato

- magazzino-deposito sito alla via Strada, censito al Catasto Fabbricati del detto Foglio Particella, sub 12, Categoria C/2, Classe 1, consistenza mq 131, superficie catastale mq 131, Piano 3, rendita;

Locale deposito sito al terzo piano dell'immobile raggiungibile per mezzo di una scalinata che parte dal piano terra.

Il locale è sito al sottotetto della palazzina presenta doppia falda discendente ed al centro un'altezza omogenea di 3,00 m.

Le parti basse hanno una altezza minima di 1,25 m.

Il vano risulta finito arredato, la pavimentazione è in mattonelle in cotto.

È presente un ampio spazio residenziale con caminetto angolo attrezzato come cucina ed un ampio terrazzo dal quale si accede per mezzo di un balcone a 4 ante in legno.

Nello stesso locale sono presenti n. 4 balconcini con apertura su tetto per mezzo di abbaini di larghezza pari a 1,80 m.

Le dimensioni centrali sfruttabili ai fini residenziali sono di 14,00 x 4,00 m.

Il locale risulta accatastato correttamente ma lo stato di fatto è differente dai titoli abilitativi e pertanto il vano va sanato.

In particolare l'altezza del vano supera l'altezza di progetto di m 0,70 rispetto al limite di zona e all'altezza interna fissata a 2,30 m , quota prevista a progetto iniziale.

Considerato che la parte eccedente, 0,70 m , è una parziale difformità rispetto al titolo abilitativo e che la parte eccedente coincide con la copertura del fabbricato si può considerare con estrema certezza che detta copertura è una parte strutturale



ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico d'Ingegneria

Ing. Alessandro d'Elisa

Via L.Cardone n.2 , 66054 Vasto (CH)

Tel. 0873-671853 Cell. 347-5954261

e-mail: Ingegneredelisa@gmail.com; pec. delisa.alessandro@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

dell'immobile non può essere sottoposta a demolizione per ripristino. La demolizione non è possibile in quanto viene compromessa la staticità della struttura sottostante , cambiata la rigidezza e la risposta ai carichi sismici, si deve ricorrere ad applicare l'art.34 del 380/2001, la cosiddetta fiscalizzazione.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Planimetria locale deposito : sottotetto

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La valutazione degli immobile è stata effettuata attraverso una stima sintetico comparativa con riferimento ai valori di mercato partendo da quelli contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile alla stessa tipologia e dimensioni acquisendo informazioni anche dagli operatori del settore (agenzie immobiliari). La stima dei lotti in questione è stata sviluppata sulla base di un criterio sintetico comparativo adattando come parametro tecnico la superficie totale in metri quadri.

Il criterio utile per la determinazione del valore di mercato delle Unità Immobiliari oggetto di causa, è quello che parte dalla banca dati dell'Osservatorio del mercato Immobiliare dell'agenzia del Territorio (OMI), la quale rappresenta la principale fonte di riferimento nelle compravendite immobiliari, maggiorato o minorato rispetto alle condizioni reali dell'immobile e del sito.

Il valore dei beni sarà dunque determinato come prodotto tra la superficie in metri quadri ed il valore unitario determinato sulla base delle quotazioni immobiliari dell'osservatorio del mercato immobiliare (di cui sopra) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dell'immobile.

In base a quanto descritto, si adotterà un criterio sintetico per confronto con immobili simili considerando: la destinazione d'uso dell'immobile, l'ubicazione del bene e la sua consistenza, il grado di appetibilità del bene sul mercato.

Gli immobili vengono valutato considerando la destinazione degli ambienti e le superfici come nello stato di fatto e decurtati dei valori degli interventi necessari per sanare e fiscalizzare le parziali difformità, condizione necessaria per la legittimità degli immobili appartenuti al fabbricato su descritto e ricadenti nella zona del PRG 2.3 e sottozona 2.3.3 del comune di San Salvo (CH).

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per il locale cantina vini **1° lotto** risulta necessario presentare una scia in sanatoria per diversa distribuzione interna :

Elaborati tecnici:

Presentazione di una pratica edilizia SCIA in alternativa al permesso comprensiva delle sanzioni, costo a corpo stimato in **2500,00 € euro**.

Valore da sottrarre al valore di mercato del locale cantina , opificio.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per il locale commerciale con depositi e magazzini, **lotto 2°**, il valore di mercato sarà detratto dell'incidenza degli Oneri di Urbanizzazione , primaria e secondaria , dei costi di costruzione e della variazione d'Uso, oltre che alla presentazione di una pratica edilizia SCIA in alternativa al permesso comprensiva delle sanzioni , costo a corpo valore stimato in **2532,00 € euro**;

infatti, per il locale commerciale è stata chiusa una parte di porticato e pertanto vanno determinati i costi di costruzione e gli oneri primari e secondari per una superficie di 8,80 m² che può essere realizzata utilizzando la legge L.R. 15 ottobre 2012, n. 49 .

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

	Mq	Oneri P e S	CC	Totale oneri	Totale CC
PT	8,8	5,37	332,69	94,51 €	2.927,67 €
totale generale				3.022,18 €	

Legge regionale Variazione d'Uso

	mq	riduzione	coe reg	totale variazione
PT	8,8	0,8	254	1.788,16 €

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Mentre per il **lotto 3°** saranno detratti gli importi determinati per la fiscalizzazione post 1975 previsti dal Comune di San Salvo (CH) (salvo verifica finale dei valori da parte dell'ente.)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Per l'immobile riportato al terzo piano identificato al fg.... part..... sub. ... va applicata la cosiddetta **fiscalizzazione** che viene determinata per il comune di San Salvo, salvo verifica da parte dell'ufficio Urbanistico, nel seguente modo:

Partendo dalla superficie lorda del locale m² 131 ridotta del 25 % (locale deposito) e moltiplicata per un valore di 748,86 €/m² si ottiene:

Legge 105/2024, di conversione del D.L. 69/2024, **decreto salva casa**, sono stati modificati gli importi delle sanzioni pecuniarie previste dall'art. 34, commi 2 e 2-bis legge 380/01.

Fiscalizzazione comune di San Salvo-art.34 legge 380/01.				
Piano	mq lordi	riduzione	Fiscalizzazione post 1981 €/mq	totale variazione
3°	131	0,25	748,86	78.480,53 €

Tabella calcolo oneri Primari e Secondari, costi di costruzione e cambio d'uso come da in sanatoria 2° lotto .

Costi per spese tecniche e sanzione : **€ 2532,00**

tale Oneri (primari e secondari): € 94,51

Totali Costi di Costruzione: **2.927,67 €**

Totale Variazione d'Uso L.R. 15 ottobre 2012, n. 49: **1.788,16 €**

Totale determinazione generale riduzione lotto 2° : **7.342,34 €**

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 – Semestre 1

**Provincia:** CHIETI**Comune:** SAN SALVO**Fascia/zona:** Semicentrale/ESPANSIONE**Codice di zona:** C1**Microzona catastale n.:** 3**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	760	1100	L	3,3	4,9	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	650	950	L	2,7	4	N
Autorimesse	NORMALE	500	750	L	2,4	3,6	N
Box	NORMALE	600	900	L	2,7	4	N
Posti auto coperti	NORMALE	400	600	L	1,8	2,7	N



ASTE
GIUDIZIARIE®

Studio Tecnico d'Ingegneria

Ing. Alessandro d'Elisa

Via L.Cardone n.2 , 66054 Vasto (CH)

Tel. 0873-671853 Cell. 347-5954261

e-mail: ingegneredelisa@gmail.com; pec. delisa.alessandro@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Posti auto scoperti	NORMALE	200	300	L	0,9	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	860	1250	L	3,6	5,4	N

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

LA VALUTAZIONE VERRÀ ESEGUITA LOTTO PER LOTTO PARTENDO DALLE
DIMENSIONI CATASTALI LORDE.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

1° lotto : Superficie Lorda Mq 250 mq

Piano Terra

ASTE
GIUDIZIARIE®

Destinazione: Opificio: Cantina produzione vini

Valore min € 760,00 al mq. - Valore max € 1100,00 al mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Considerato che trattasi di una cantina per la produzione ed imbottigliamento dei vini in un immobile residenziale il valore al mq sarà maggiorato del 20% in quanto sono presenti vasche ed attrezzature specifiche per l'attività.

Pertanto si avrà il valore al mq pari a $1100 \times 1,20 = 1320$ €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie Opificio Mq 250

Valore 1° lotto = Mq x Superficie Opif. = 250×1320 € = **330.000,00 €**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al Valore stimato vanno sottratte i costi per sanatoria tecnica costo a corpo **2500,00 €** euro.

VALORE TOTALE 1° LOTTO = $330.000 - 2500 = 327.500,00$ €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(trecentoventi settemilacinquecento/00 Euro)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

2° Lotto

Piano Terra e seminterrato :

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Superficie locale commerciale con magazzini e rimesse = $232+143+154 = 529$ mq

Il Valore al mq è preso fra la media dei valori max e min trattandosi di commerciale
rimesse e magazzini valore a mq = 930 €/mq

Si avrà un valore di : $529 \times 930 \text{ €} = 491.970,00 \text{ €}$

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Valore riduzione lotto 2° = 7.342,34 €

Al Valore stimato vanno sottratti gli Oneri di Urbanizzazione , primaria e secondaria , i
costi di costruzione e della variazione d'uso.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALORE TOTALE 2° LOTTO = $491970 - 7342 = 484.628,00 \text{ €}$

(Quattrocentoottantaquattroseicentoventotto/00 Euro)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3° lotto: Terzo piano

Superficie lorda 131 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Destinazione: Loc. Deposito sottotetto

Valore min €. 760,00 al mq. - Valore max €. 1100,00 al mq.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Il valore a mq considerato è la media fra il minimo ed il valore massimo quindi pari a = 930 €/mq

Valore= 131 mq X 930 € = **121.830,00 €**

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Al Valore stimato va sottratto il valore della Fiscalizzazione pari a **78.480,53 €** euro.

VALORE TOTALE 3° LOTTO = 121830,00 - 78.480,53 = 43.349,00 €

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

(Quarantatremilatrecentoquarantanove/00 Euro)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

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

Dalla documentazione visionata agli atti non ci sono creditori che vantano sul bene pignorato un diritto di prelazione risultante dalle visure dei pubblici registri e pertanto nessuna notifica è dovuta a terzi.



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

Per il **1° lotto** , corrisponde alla cantina vinicola : opificio sito in San Salvo (CH) alla via Strada Trignina n....., in Catasto Fabbricati al Foglio, Particella, Categoria D/1, Piano T, rendita €, oggetto di perizia è riportati al N.C.E.U. dalla documentazione ipocatastale agli atti e dalla Ispezione Ipotecaria acquisita ed aggiornata alla data ultima del 31.01.2025, n. T1 90270 risulta presente e non estinta la seguente iscrizioni ipotecaria (all.16) :

è presente la nota di trascrizione Immobiliare Registro generale n. 11373 Registro particolare n. 8873 Presentazione n. 1 del 17/06/2024.

A FAVORE di:

Sede PESCARA (PE) Codice fiscale 80001850686

Relativamente all'unità negoziali: Immobili Fg.8 part. 116 sub.2-6-9-10-12





CONTRO



Relativamente all'unità negoziale Immobili Fg. part. sub.....r il diritto di PROPRIETA'

Per Il 2° lotto è il locale commerciale con le relative rimesse e magazzini posti sottostanti: negozio-bottega sito alla via Strada Trignina n° 97, riportato in Catasto Fabbricati al Foglio 8, Particella 116, sub 6, Categoria C/1, Classe 2, consistenza mq 206, superficie catastale mq 232, Piano T, rendita € 4.936,50; rimessa sita alla via Strada Trignina n° 97, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 8 , Particella 116, sub 9, Categoria C/6, Classe 2, consistenza mq 143, superficie catastale mq 158, Piano S1, rendita € 472,66; magazzino-deposito sito alla via Strada Trignina n° 97, censito al Catasto Fabbricati al Foglio 8, Particella 116, sub 10, Categoria C/2, Classe 3, consistenza mq 154, superficie catastale mq 194, Piano S1, rendita € 389,72; oggetto di perizia è riportati al N.C.E.U. dalla documentazione ipocatastale agli atti e dalla Ispezione Ipotecaria acquisita ed aggiornata alla data ultima del 31.01.2025, n. T1 90270 risulta presente e non estinta la seguente iscrizioni ipotecaria (all.16) :

è presente la nota di trascrizione Immobiliare Registro generale n. 11373 Registro particolare n. 8873 Presentazione n. 1 del 17/06/2024

A FAVORE di:

.

Sede PESCARA (PE) Codice fiscale 80001850686

Relativamente all'unità negoziali: Immobili Fg... part. sub....

CONTRO

51



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Relativamente all'unità negoziale Immobili Fg.part. 116 sub.....Per il diritto di PROPRIETA'

Per il 3° lotto corrispondente al vano sottotetto di 131 mq più terrazzi : magazzino-deposito sito alla via Strada Trignina n° 97, censito al Catasto Fabbricati del detto Foglio, Particella, sub, Categoria C/2, Classe 1, consistenza mq 131, superficie catastale mq 131, Piano 3, rendita €; oggetto di perizia è riportati al N.C.E.U. dalla documentazione ipocatastale agli atti e dalla Ispezione Ipotecaria acquisita ed aggiornata alla data ultima del 31.01.2025, n. T1 90270 risulta presente e non estinta la seguente iscrizioni ipotecaria (all.16) ;
è presente la nota di trascrizione Immobiliare Registro generale n. 11373 Registro particolare n. 8873 Presentazione n. 1 del 17/06/2024

A FAVORE di:

.....
Sede PESCARA (PE) Codice fiscale 80001850686

Relativamente all'unità negoziali: Immobili Fg.... part. sub.....

CONTRO

.....

Relativamente all'unità negoziale Immobili Fg.... part. sub..... Per il diritto di PROPRIETA'

18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).

Con Allegato n.18 si trasmette avviso di vendita, per le foto si rimanda al punto 15 della presente perizia tecnica, oltre che all'Allegato n.17 .

Inoltre, fanno parte integrale della presente perizia di stima tutti gli allegati, ovvero:

Allegato n.1 – Visura Fg.8 part.116 sub

Allegato n.2 – Planimetria sub.2

Allegato n.3 – Planimetria sub. 6

Allegato n.4 – Planimetria sub. 9

Allegato n.5 - Planimetria sub. 10

Allegato n.6 –Planimetria sub. 12

Allegato n.7 – Diritti Segreteria comune San Salvo

Allegato n.8 – CE n.

Allegato n.9 - CE

Allegato n.10– SCIA2011

Allegato n.11 – CE2011

Allegato n.12 – CE-2012

Allegato n.13 – Verbale sopralluogo

Allegato n.14 – CDU

Allegato n.15 –Agenzia Entrate Locazione

Allegato n.16 – Iscrizione Ipotecaria

Allegato n.17 - allegati Fotografici

Allegato n.18- Avviso di Vendita

Allegato n.19 – APE Cantina Vini

Allegato n. 20– APE Locale commerciale

Allegato n. 21 – Ricevute delle spese

Allegato n. 22 - Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Allegato n.23 - Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito PEC alle parti.

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

In data odierna lo scrivente C.T.U. depositerà la perizia con tutti gli allegati, nonché una copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili, presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione tramite PEC per il caricamento nello sportello informatico "Portale Servizi Telematici".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Concluse le operazioni di stima, lo scrivente C.T.U. invierà una comunicazione di deposito ai creditori concorrenti e al debitore, e nel dettaglio:

per la parte debitrice all'avvocato del foro di Vasto al seguente indirizzo:

.....

per la parte creditrice all'Avv. del foro di Vasto, in qualità di procuratore e difensore della :

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

.....

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è stata aggiornata al giorno 28.02.2025 .

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Lo scrivente C.T.U. depositerà la perizia con allegati, nonché una copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili, presso la Cancelleria del Giudice dell'Esecuzione tramite PEC per il caricamento nello sportello informatico "Portale Servizi Telematici".

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

21) *Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del*

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Lo scrivente C.T.U. ha depositato la presente relazione in data 03 Febbraio 2025 avendo chiesto un periodo di proroga.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Viene prodotta l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) per il lotto 1° Cantina e per il 2° lotto locale commerciale oggetto di stima (allegato n.19 e allegato n.20)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Gli immobili oggetto dei tre lotti di vendita che sono riportati in catasto al fg. 8 particella n.116 sub.2,6,9,10,12 del comune di San Salvo (CH) relativi alla procedura esecutiva N.17/2024 non sono stati realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata o agevolata.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Vasto li, 03/02/2024

Il CTU

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



Ing. Alessandro d'Elisa

Allegati:

Allegato n.1 – Visura Fg..... part.116 sub.....

Allegato n.2 – Planimetria sub.2

Allegato n.3 – Planimetria sub. 6

Allegato n.4 – Planimetria sub. 9

Allegato n.5 - Planimetria sub. 10

Allegato n.6 – Planimetria sub. 12

Allegato n.7 – Diritti Segreteria comune San Salvo

Allegato n.8 – CE n.

Allegato n.9 - CE

Allegato n.10– SCIA

Allegato n.11 – CE

Allegato n.12 – CE

Allegato n.13 – Verbale sopralluogo

Allegato n.14 – CDU

Allegato n.15 – Agenzia Entrate Locazione

Allegato n.16 – Iscrizione Ipotecaria

Allegato n.17 - allegati Fotografici

Allegato n.18- Avviso di Vendita

Allegato n.19 – APE Cantina Vini

Allegato n. 20– APE Locale commerciale

Allegato n. 21 – Ricevute delle spese

Allegato n. 22 - Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.

Allegato n.23 - Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito PEC alle parti

