

TRIBUNALE DI VASTO -CH-

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n° promossa da, rappresentata daSpa - creditrice contro deb.re esecutato

Giudice delle Esecuzioni: dott.

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

RELAZIONE TECNICA

Vasto 25/03/2025

il C.T.U.

Ing. Alessandro d'Elisa

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 10.10.2023 alla causa indicata in epigrafe, prestando giuramento in data 30/12/2023.

Procedura Esecutiva R.G.E N.45/2023 promossa presso il Tribunale di Vasto dall'Avv. Paolo Chiarabini, con studio in Pesaro, Viale Trento n. 93, c.f. CHRPLA64P28G479V, pec: paolo.chiarabini@pec.giuffre.it, contro , Immobiliare Gianfelice S.r.l., in persona del legale rappresentante p.t., con sede in Corso Garibaldi n. 79, San Salvo (CH), P.iva e cod. fisc. 02105120691.

Il G.O.E., fissando al 14/06/2024 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:

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 10/10/2023, ha fissato in € 500,00 il fondo spese da pagarsi al consulente entro 30 giorni dalla richiesta del perito.

In data 10/01/2024 e 12/01/2024 è stato richiesto l'acconto tramite PEC all' Avv. Paolo Chiarabini. In data 29/02/2024 veniva evasa la richiesta di acconto da parte della Società Purple SPV Srl. 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 atti e per acquisire le planimetrie e visure catastali (allegati n.1-2-3-4-5-6-7). 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.7586 del 04/03/2024 comune di San Salvo. In data 05.04.2024, previo versamento dei diritti (allegato n.8), venivano trasmessi a mezzo pec gli atti agli atti del Comune di San Salvo:

gli immobile sono stati realizzati per :

Foglio 4 - Con Concessione Edilizia PdC n..... del 07 Ottobre 2003 e PdC n..... 06 Ottobre 2005 , (all.9)

Foglio 6- Con Concessione Edilizia PdC n..... del 16 Maggio 2008 e PdC n. Gennaio 2011 all(10).

Foglio 7- Con Concessione Edilizia CE n. del 24 gennaio 2007 , CE n..... del 30/07/2010 e CE n..... del 19 luglio 2012 (allegato n.11).

In data 10 Luglio 2024 alle ore 10.00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo al luogo di causa, previo avviso alle parti a seguito dell'ordine di liberazione di immobile pignorato emesso dal Giudice dell'Esecuzione in data 23/06/2024. Il sopralluogo ha avuto esito positivo con accesso all'immobile e redazione del verbale di sopralluogo (Allegato n.12).

Al sopralluogo partecipava il geom. in qualità di collaboratore del sottoscritto CTU , l'accesso all'immobile veniva garantito dal custode giudiziario avv. Vincenzo Cocchino che comunicava di aver ricevuto dall'giudice dell'Esecuzione la liberazione



degli immobili oggetto di stima e riportati in catasto Fabbricati del comune di San Salvo (CH) :

- **Appartamento**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio .. Particellaub.3, cat. A/10 Rendita €;
- **Rimessa**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita € 85,94;
- **Locale Deposito**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub....., cat. C/2, Rendita €;
- **Locale deposito**,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub.1....., cat. C/2, Rendita €;
- **Posto auto**,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita;
- Porzione di terreno in Comune di San Salvo (CH), distinto al Catasto Terreni detto Comune al Foglio, Particella, seminativo R.D.

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 Catasto del comune di San Salvo :

- **Appartamento**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio .. Particellaub.3, cat. A/10 Rendita €;
- **Rimessa**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita € 85,94;
- **Locale Deposito**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub....., cat. C/2, Rendita €;
- **Locale deposito**,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub.1....., cat. C/2, Rendita €;
- **Posto auto**,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita;
- **Porzione di terreno in Comune di San Salvo (CH)**, distinto al Catasto Terreni detto Comune al Foglio, Particella, seminativo R.D.

Quanto sopra detto e riassunto nella visura dell'immobili allegati n.1-7

- 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 gli immobili oggetto di esecuzione e/o stima sono i seguenti:

Appartamento, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio .. Particellaub.3, cat. A/10 Rendita €;

- **Rimessa**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita € 85,94;



- **Locale Deposito**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub....., cat. C/2, Rendita €
- **Locale deposito**,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub.1....., cat. C/2, Rendita €
- **Posto auto**,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita
- Porzione di terreno in Comune di San Salvo (CH), distinto al Catasto Terreni detto Comune al Foglio, Particella, seminativo R.D.
- €.

Gli immobili in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n./2023, ricadono in :

- **beni censiti nel Fg.6**

Nel sottoambito di intervento destinato alle 'attività artigianali, terziarie e di commercio al dettaglio' (2.3.3.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto (nelle zone non ricomprese nei comparti di cui agli ultimi quattro comma del presente articolo), nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità, (anche eventualmente in deroga al previsto distacco minimo dal ciglio stradale), in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):

SM

Lotto massimo mq 1250

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

mq/mq 0,80

Ic Indice di copertura

% 50

Io Indice di occupazione

% 60

H Altezza massima

MI 10,50

P Numero dei piani fuori terra

N 3

Ds Distacco minimo dal ciglio stradale

MI 5,00

Dc Distacco minimo dal confine

MI 5,00

Df Distacco minimo tra i fabbricati

MI 10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Sono ammessi edifici a destinazione produttiva nel settore delle attività artigianali, di servizio, di terziario in genere e di commercio al dettaglio, è anche ammessa la destinazione mista (produttiva e residenziale), ma la quota a destinazione residenziale non potrà superare il 50% della superficie edificabile (Se) di ogni singolo intervento ed avere superficie lorda non superiore a quella della sottostante attività del piano terra.

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.

Nelle zone ricomprese nei comparti indicati graficamente nelle tavole di piano, il presente P.R.G. si attua per intervento urbanistico indiretto, mediante formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 che deve coincidere con l'estensione della zona campita negli elaborati grafici del piano.

In detti comparti il piano si attua nel rispetto delle stesse prescrizioni ed indici di cui ai comma precedenti del presente articolo, ma nella formazione dei progetti unitari di comparto la superficie fondiaria di concentrazione della volumetria non potrà superare il 50% della superficie territoriale disponibile; il restante 50% dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune nell'ambito del rapporto convenzionato e sarà destinato per il 14% alle strade di distribuzione interna ed a spazi per la manovra, la fermata e la sosta degli autoveicoli e per il 36% a standard urbanistici (ripartiti in 10% per verde attrezzato e 26% per parcheggi pubblici).

Il progetto unitario del comparto dovrà garantire all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici 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.

Eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., nelle more di vigenza dello strumento attuativo, potranno essere oggetto di

interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione e la ristrutturazione edilizia.

beni censiti nel Fg.4

Nel sottoambito di intervento definito come 'struttura insediativa in formazione' (1.1.5.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene, nel

rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità (anche eventualmente in deroga al previsto distacco minimo dal ciglio stradale), 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	2,00
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.

E' possibile derogare alla distanza minima dal ciglio stradale (ds) laddove le larghezze stradali siano maggiori di mt.10.00

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.

Nel caso l'intervento, limitatamente alla zona della Marina, preveda esclusivamente attività ricettiva alberghiera, previo vincolo di destinazione d'uso decennale, il solo indice di fabbricabilità fondiaria è pari a mc/mq 3,00, fermi restando i restanti parametri della sopra riportata tabella.

- **beni censiti nel Fg.7**

Art. 17 - Centro storico

Nel sottoambito di intervento definito come 'centro storico' (1.1.1.) il P.R.G. si attua secondo le prescrizioni e gli indici del vigente Piano di Recupero del Centro Storico, adottato con delibera C.C. n. 36 del 20/07/2000 ed approvato con delibera C.C. n.3 del 18/01/2001, che il presente P.R.G. fa proprio confermandone e ribadendone integralmente i contenuti e le scelte.

Art. 18 - Zone ex-centro storico

Nel sottoambito di intervento definito come 'zone ex-centro storico' (1.1.2.) sono ricomprese quelle porzioni di struttura urbana immediatamente a ridosso del centro storico che per tipologia e tessuto urbano possono considerarsi parte integrante dell'agglomerato stesso

In esse il presente P.R.G. si attua di norma per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene, nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità, 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

5,00

H Altezza massima

MI 13,50

P Numero dei piani fuori terra

N 4 ds

Distacco minimo dal ciglio stradale

MI 0

Dc Distacco minimo dal confine

MI 5,00

Df Distacco minimo tra i fabbricati (nuova edif.)

MI 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.

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.

Nel caso che mediante l'applicazione dei suddetti indici di piano non siano possibili interventi di sopraelevazione di fabbricati esistenti strettamente necessari all'adeguamento igienico e funzionale degli alloggi ed al miglioramento della qualità generale della condizione abitativa, è possibile sopraelevare i fabbricati esistenti, in deroga al solo indice di fabbricabilità fondiaria e nel rispetto di tutti gli altri indici di piano, fino al raggiungimento della linea di gronda del fabbricato contermini più basso, previa dimostrazione del corretto inserimento del nuovo volume nel contesto architettonico, da comprovare mediante verifica planovolumetrica da effettuare sulla base dell'intero isolato così come delimitato nella Tavola n. 5d del presente P.R.G..

In tutte le zone ricomprese in questo sottoambito di intervento è, inoltre, consentito l'intervento di 'ristrutturazione urbanistica' da effettuare obbligatoriamente sulla dimensione minima dell'isolato così come delimitato nella Tavola n. 5d del presente P.R.G., nel limite complessivo della cubatura preesistente, aumentata di una quantità doppia di quella eventualmente

destinata nel progetto di ristrutturazione urbanistica alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale per destinazioni di interesse pubblico (parcheggi coperti, servizi civici, percorsi pedonali coperti, ecc.).

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

- **Appartamento**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo al Foglio Particella, cat. A/10 Rendita 867,65 €;

Appartamento al piano terra rialzato composta da 4 vani per una superficie netta catastale di 72 mq.

La destinazione catastale A10 ad uso ufficio, allo stesso si accede per mezzo di una scalinata posta al piano terra della strada per mezzo di 4 gradini che arrivano ad un pianerottolo di accesso.

Il portone d'ingresso è in legno, blindato, per mezzo del quale si entra all'interno dell'immobile.

L'ingresso avviene dentro un primo vano di dimensioni 5,40 x 4,00 mt dotato di un balcone a doppia anta scorrevole in alluminio con vetro camera che permette di accedere ad un terrazzino di dimensioni 4,00 x 2,00 mt.

Nello stesso vano è presente anche una predisposizione per un angolo cucina o ristorazione.

Il pavimento è in gres porcellanato di dimensioni 33 x 33 cm, dal vano ingresso per mezzo di un corridoio si arriva ad un vano servizi, bagno di dimensioni 4,00 x 2,00 mt dove è presente una finestra. I sanitari sono in ceramica e la rubinetteria è in acciaio zincato.

Sempre per mezzo del corridoio si arriva ai due vani ufficio così distribuiti e formati:

- primo vano ufficio di dimensioni 3,00 x 2,40 m con balcone ed affaccio su terrazzo di dimensioni 2,00 x 1,50 mt.
- secondo vano ufficio di dimensione 4,40 x 4,00 mt con ampia finestra .

Il corridoio termina con un vano disimpegno e successivi vano ripostiglio di dimensioni complessive pari a 5,00 x 1,20 mt.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti, elettrico e TV/dati idrico e di riscaldamento, quest'ultimo è composto da una caldaia esterna ed elementi, termosifoni, di colore bianco con materiale alluminio.



Planimetria Appartamento uso ufficio:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO TERRA

H=2.70

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

- **Rimessa,**

La rimessa è situata al piano interrato di una palazzina di tre piani con corte comune.

Si accede alla rimessa per mezzo di una rampa pertinenziale dell'immobile.

La forma del garage è prossima a quella rettangolare con dimensioni di 6,00 x 4,00 mt .

L'altezza del loca è di 3,00 mt e viene utilizzato come deposito avendo la destinazione di rimessa o garage.

È stato realizzato all'interno della rimessa un vano lavamani e bagno di dimensioni circa pari a 1,20 x 3,00 mt.

La realizzazione del bagnetto non è stata riscontrata conforme ai titoli abilitativi esistenti e pertanto va sanato o ripristinato.

L'intervento a prescindere dalla scelta comporta un costo in termini di computo

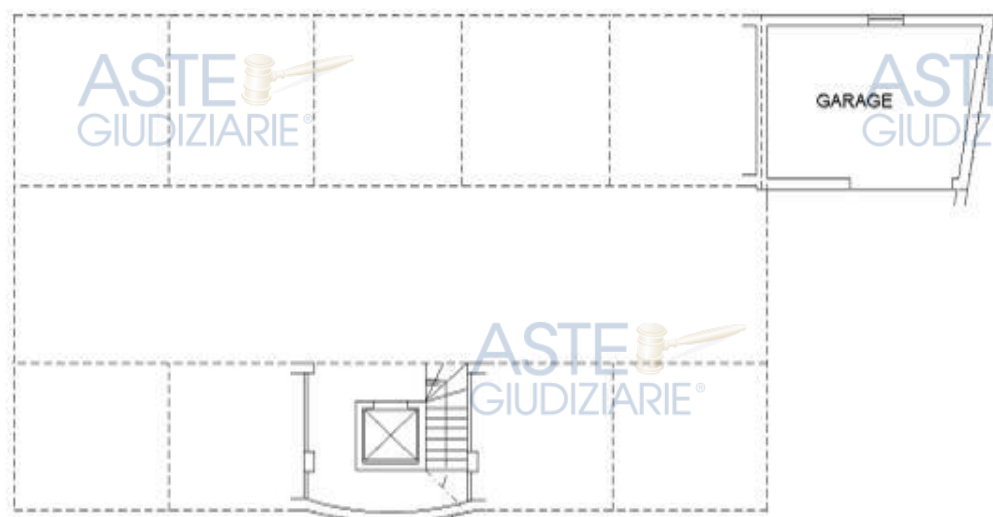
Metrico specifico per sanzioni e tecnico per le attività necessarie pari ad € 2500,00 .

Planimetria rimessa:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO INTERRATO

H=2,95

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

- Locale **Deposito**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto
Comune al

Il locale deposito è costituito da un doppio vano che complessivamente presentano
una dimensione complessiva di 5,00 mt x 5,00 mt.

All'interno di un vano interrato destinato a cantina c'è un vano ripostiglio impiegato
anche come lavamani bagno.

L'altezza dei locali è pari a 2,40 mt.

La realizzazione del bagnetto non è stata riscontrata conforme ai titoli abilitativi
esistenti e pertanto va sanato o ripristinato.

L'intervento a prescindere dalla scelta comporta un costo in termini di computo

Metrico specifico per sanzioni e tecnico per le attività necessarie pari ad € 2500,00 .



Planimetria deposito con ripostiglio:

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANTA PIANO INTERRATO

H = 2,40

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 deposito**,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio 7,
Particella C/2, Rendita €

Il locale deposito è siti al piano interrato di un palazzo in via lentella di 4 piani.

Le dimensioni del locale deposito a forma rettangolare sono pari a circa 7,00 x 4, 00 mt .

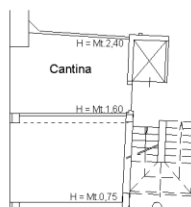
Il locale ha un solaio di copertura inclina to che parte dai 2,40 mt per arrivare a 0.75 mt, ci si accede per mezzo di una porta d'ingresso posta al fianco del vano ascensore per una dimensione di 1,00 x 2,20 mt.

Planimetria Cantina:

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO INTERRATO

H=mt 2,40

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

- **Posto auto**,

Si tratta di un posto auto all'interno del condominio di dimensioni pari a circa 13 mq.

Il posto auto classificato C6 è raggiungibile per mezzo di un accesso carrabile sito al piano terra del palazzo condominiale.

Il posto auto è un posto scoperto riservato.

La base del posto auto è realizzata in calcestruzzo industriale per esterni.

Planimetria posto auto:

PIANO INTERRATO

POSTO AUTO

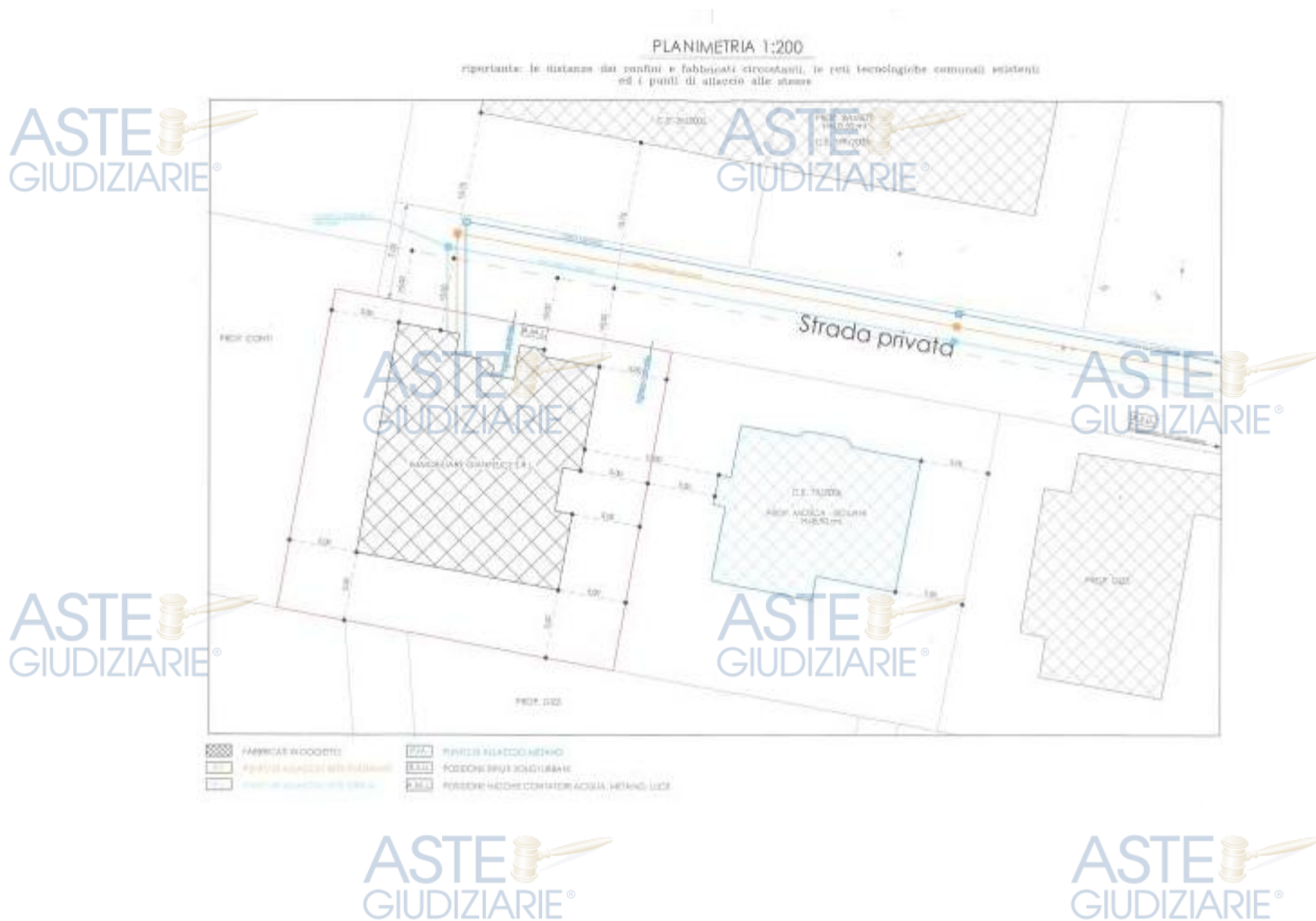
NORD

- Porzione di terreno in Comune di San Salvo (CH), distinto al Catasto Terreni detto Comune al Foglio, Particella, seminativo R.D. 0,43 €.

Il terreno oggetto di esecuzione immobiliare come da planimetria sotto riportata:



L'area oggetto di esecuzione rientra nel piano regolatore del comune di San Salvo
Come destinazione 2.3.3 - Attività Artigianali Terziarie e di Commercio al Dettaglio,
come rilevato dal progetto relativo al PDC n.296 del 25.02.2008 ed in particolare
dalla sottostante planimetria generale contenuta nella Tav.A



La particella Fg.6 n. 4213, oggetto dell'Esecuzione Immobiliare n.45/23 coincide con quota parte della strada privata a servizio dell'intera palazzina e delle altre palazzine successivamente realizzate.

Ha una dimensione di 76 mq con un forma rettangolare frazionata come le altre particelle che accolgono la strada privata ad uso collettivo di accesso.

Nella parte sottostante della particella sono riportate le urbanizzazioni primarie, rete fognante, idrica, gas metano ed in superficie ci sono allocati anche i vani contatori .



Particella Fg.6 n.4213 sede stradale privata

La particella, sede stradale privata, trattandosi di un bene ad uso comune delle varie palazzine prospicienti la strada non può essere oggetto di esecuzione immobiliare e pertanto **SARÀ STRALCIATO DALLA PRESENTE STIMA.**



Unico accesso agli immobili da strada comunale c.da stazione



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.

In particolare in base ai titoli regolarmente trascritti, senza soluzione di continuità, i beni identificati in catasto:

Fg	Part	Sub	destinazione
4	4143 4140	28 39	4143-sub28 rimessa c/6
			4140 sub 39 cantina c/2
6	4409 4213	3 terreni	sub3 Immobile Cat. A10 uffici
7	1123	12 16	Cantina e Posto Auto

risultano di proprietà con sede in SAN SALVO (CH) , Codice fiscale, per COSTITUZIONE del 08/10/2009 Pratica n. C..... in atti dal 08/10/2009 COSTITUZIONE (n. 4556.1/2009).

Mentre per la particella fg. N.6 mappale n.4213 seminativo il bene è giunto alla società Immobiliare Gianfelice Srl per mezzo Atto del 12/09/2005 Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Sede SAN SALVO (CH) Repertorio n. 37289 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13066.1/2005 Reparto PI di CHIETI in atti dal (allegato n.7)

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.

Dalle planimetrie e dalle visure catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Chieti, gli immobili (allegati n.1-7) :

Appartamento, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio .. Particellaub.3, cat. A/10 Rendita €;

Rimessa, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita € 85,94;

Locale Deposito, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub....., cat. C/2, Rendita €;

Locale deposito,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub.1....., cat. C/2, Rendita €;

Posto auto,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita;

Porzione di terreno in Comune di San Salvo (CH), distinto al Catasto Terreni detto Comune al Foglio, Particella, seminativo R.D.

corrispondono a quelli attuali non essendoci state variazioni nelle identificazioni catastali dalle costituzioni.

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



Sono presenti le planimetrie catastali redatte dal Geometra Martelli Nicola , iscritto al collegio dei geometri di Chieti al n.811, come si evince dagli allegati n.2- 7 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.

gli immobile sono stati realizzati per il :

Appartamento, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio .. Particellaub.3, cat. A/10 Rendita €;

- **Rimessa**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita € 85,94;
- **Locale Deposito**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub....., cat. C/2, Rendita €;
- **Locale deposito**,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub.1....., cat. C/2, Rendita €;
- **Posto auto**,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita;
- Porzione di terreno in Comune di San Salvo (CH), distinto al Catasto Terreni detto Comune al Foglio, Particella, seminativo R.D.

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 part..... sub.2..... e Fg..... part..... sub 29 dove sono state realizzati un vano lavamani/bagno.

Per il ripristino dei locali è necessario presentare degli elaborati tecnici:
Presentazione di una pratica edilizia CILA comprensiva delle sanzioni, costo a corpo stimato in Euro **2500,00 € euro**;

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 (allegato 1) rilasciata 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) *referisca 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 .*

Per l'immobile, appartenente al condominio denominato " Colli", situato in contrada stazione categoria A10 riportato al si è provveduto a richiedere, a mezzo e-mail, all'amministratore della società Geco Home , dott. Danilo Ferrilli, l'ammontare delle spese straordinarie ed ordinarie del condominio. Dalla corrispondenza emergono non pagate rate condominiali pari a **€ 1249,18**.

Si allega la tabella, ricevuta (all.n.13) aggiornata alla data del 31.12.24.

Per l'immobile riportato al Fg.4 part 4143 sub 28 si è provveduto a richiedere all'amministratore del condominio Le Terrazze , sig. Biagio Fusella, le spese relative alla rimessa.

Non si è avuto riscontro e pertanto non risultano, certe ed esistenti, alla data dell'esercizio del 31.12.2024, somme dovute.

Per la cantina ed il posto auto riportati in catasto al Fg.7 particella 1123 sub.12-16 dall'interlocuzione con il sig. Francesco D'Alessandro e l'amministratore di condominio Pluservizi di Roberta D'Adamo non risultano quote condominiali da versare o per lavori straordinari approvati o in corso alla data del 31.12.2024.

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.*

I beni riportati in catasto al :

Appartamento, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio .. Particellaub.3, cat. A/10 Rendita €;



- **Rimessa**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita € 85,94;
- **Locale Deposito**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub....., cat. C/2, Rendita €
- **Locale deposito**,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub.1....., cat. C/2, Rendita €
- **Posto auto**,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita
- Porzione di terreno in Comune di San Salvo (CH), distinto al Catasto Terreni detto Comune al Foglio, Particella, seminativo R.D.

Sono di proprietà esclusiva del..... con sede in San Salvo(CH) c.f. 02105120691.

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) :

- **Appartamento**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio .. Particellaub.3, cat. A/10 Rendita €;

- **Rimessa**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita € 85,94;
 - **Locale Deposito**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub....., cat. C/2, Rendita €
 - **Locale deposito**,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub.1....., cat. C/2, Rendita €
 - **Posto auto**,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita
 - Porzione di terreno in Comune di San Salvo (CH), distinto al Catasto Terreni detto Comune al Foglio, Particella, seminativo R.D.
- Sono di proprietà esclusiva della società esecutata:

Nota di trascrizione Immobiliare Registro generale n. 16896 Registro particolare n. 13280
Presentazione n. 12 del 20/09/2023.(all.14)

A FAVORE di:

.....

Relativamente

all'unità

negoziali:

Immobili

Fg.....

CONTRO

.....

Sede

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' per le quote 1/1 su tutti e 6 i beni.

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

Gli immobili risultano posseduti da notizie acquisite presso l'esecutato, Immobiliare Gianfelice Srl, secondo il presente specchietto:

I possessori, rintracciati dallo scrivente CTU , hanno consegnato Le chiavi e favorito l'accesso del custode avv. Cocchino e il sottoscritto per l'inizio delle operazioni peritali.

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 .

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.

Trattandosi di una pluralità di beni risulta opportuno e necessario procedere alla vendita in più lotti così riportati:

a) **1° lotto** costituito da un **Appartamento destinato ad uso ufficio**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo al

b) Il **2° lotto** è costituito dai seguenti beni, locale rimessa, Foglio 4, Particella, Sub....., cat. C/6, Rendita € 85,94, e Locale Deposito, Foglio 4, Particella 4....., Sub.39, cat. C/2, Rendita

c) Il **3° lotto** corrispondente al Locale deposito, Via Lentella, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio 7, Particella Sub....., cat. C/2, Rendita € 58,57; più Posto auto, Foglio 7, Particella, Sub.16, cat. C/6, Rendita € 31,25;

I dettagli dei singoli componenti sono riportati al punto 1) della presente relazione di stima, è stato escluso dai lotti il terreno destinato a sede stradale Fg.....

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

Gli immobili in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n. 45/2023, come da atto di pignoramento presente nel fascicolo, dai documenti allegati, dai controlli e verifiche effettuate dal sottoscritto direttamente presso i siti situati nel comune di San Salvo, sono:

Appartamento, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio .. Particellaub.3, cat. A/10 Rendita €;
Rimessa, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita € 85,94;
Locale Deposito, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub....., cat. C/2, Rendita €;
Locale deposito,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, Sub.1....., cat. C/2, Rendita €;
Posto auto,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella, cat. C/6, Rendita;
Porzione di terreno in Comune di San Salvo (CH), distinto al Catasto Terreni detto Comune al Foglio, Particella, seminativo R.D.

Gli immobili in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n. 45/2023 , ricadono in :

- per i beni al Fg.6

Nel sottoambito di intervento destinato alle 'attività artigianali, terziarie e di commercio al dettaglio' (2.3.3.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto (nelle zone non ricomprese nei comparti di cui agli ultimi quattro comma del presente articolo), nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità,(anche eventualmente in deroga al previsto distacco minimo dal ciglio stradale), in coerenza con i seguenti indici di piano (così come definiti nel precedente art. 7 delle presenti norme):



SM

Lotto massimo mq 1250

Uf Indice di utilizzazione fondiaria

mq/mq 0,80

Ic Indice di copertura

% 50

Io Indice di occupazione

% 60

H Altezza massima

MI 10,50

P Numero dei piani fuori terra

N 3

Ds Distacco minimo dal ciglio stradale

MI 5,00

Dc Distacco minimo dal confine

MI 5,00

Df Distacco minimo tra i fabbricati

MI 10,00

Il distacco minimo tra fabbricati che si fronteggiano deve essere aumentato fino all'altezza del fabbricato più alto quando anche una soltanto delle pareti fronteggianti sia finestrata; per fabbricati di altezza superiore a ml. 10,00 il distacco

38

minimo dal confine deve essere aumentato fino alla metà dell'altezza del fabbricato; è comunque consentita l'edificazione con parete cieca a confine e/o in aderenza.

Sono ammessi edifici a destinazione produttiva nel settore delle attività artigianali, di servizio, di terziario in genere e di commercio al dettaglio, è anche ammessa la destinazione mista (produttiva e residenziale), ma la quota a destinazione residenziale non potrà superare il 50% della superficie edificabile (Se) di ogni singolo intervento ed avere superficie lorda non superiore a quella della sottostante attività del piano terra.

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.

Nelle zone ricomprese nei comparti indicati graficamente nelle tavole di piano, il presente P.R.G. si attua per intervento urbanistico indiretto, mediante formazione obbligatoria e progettazione unitaria del comparto ai sensi dell'art. 26 della L.R. 18/83 che deve coincidere con l'estensione della zona campita negli elaborati grafici del piano.

In detti comparti il piano si attua nel rispetto delle stesse prescrizioni ed indici di cui ai comma precedenti del presente articolo, ma nella formazione dei progetti unitari di comparto la superficie fondiaria di concentrazione della volumetria non potrà superare il 50% della superficie territoriale disponibile; il restante 50% dovrà essere ceduto gratuitamente al Comune nell'ambito del rapporto convenzionato e sarà destinato per il 14% alle strade di distribuzione interna ed a spazi per la manovra, la fermata e la sosta degli autoveicoli e per il 36% a standard urbanistici (ripartiti in 10% per verde attrezzato e 26% per parcheggi pubblici).

Il progetto unitario del comparto dovrà garantire all'interno dei vari lotti di pertinenza dei singoli edifici 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.

Eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione del presente P.R.G., nelle more di vigenza dello strumento attuativo, potranno essere oggetto di

interventi diretti per la ordinaria e straordinaria manutenzione e la ristrutturazione edilizia.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per i beni censiti al Fg.4

Nel sottoambito di intervento definito come 'struttura insediativa in formazione' (1.1.5.) il P.R.G. si attua per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene, nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità (anche eventualmente in deroga al previsto distacco minimo dal ciglio stradale), 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	2,00
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.

E' possibile derogare alla distanza minima dal ciglio stradale (ds) laddove le larghezze stradali siano maggiori di mt.10.00

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.

Nel caso l'intervento, limitatamente alla zona della Marina, preveda esclusivamente attività ricettiva alberghiera, previo vincolo di destinazione d'uso decennale, il solo



indice di fabbricabilità fondiaria è pari a mc/mq 3,00, fermi restando i restanti parametri della sopra riportata tabella.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Per i beni censiti al Fg.7

Art. 17 - Centro storico

Nel sottoambito di intervento definito come 'centro storico' (1.1.1.) il P.R.G. si attua secondo le prescrizioni e gli indici del vigente Piano di Recupero del Centro Storico, adottato con delibera C.C. n. 36 del 20/07/2000 ed approvato con delibera C.C. n.3 del 18/01/2001, che il presente P.R.G. fa proprio confermandone e ribadendone integralmente i contenuti e le scelte.

Art. 18 - Zone ex-centro storico

Nel sottoambito di intervento definito come 'zone ex-centro storico' (1.1.2.) sono ricomprese quelle porzioni di struttura urbana immediatamente a ridosso del centro storico che per tipologia e tessuto urbano possono considerarsi parte integrante dell'agglomerato stesso

In esse il presente P.R.G. si attua di norma per intervento urbanistico diretto, per cui si interviene, nel rispetto degli allineamenti eventualmente preesistenti determinati da cortine edificate in continuità, 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

5,00

H Altezza massima

MI 13,50

P Numero dei piani fuori terra



N 4 ds

Distacco minimo dal ciglio stradale

MI 0

Dc Distacco minimo dal confine

MI 5,00

Df Distacco minimo tra i fabbricati (nuova edif.)

MI 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.

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.

Nel caso che mediante l'applicazione dei suddetti indici di piano non siano possibili interventi di sopraelevazione di fabbricati esistenti strettamente necessari all'adeguamento igienico e funzionale degli alloggi ed al miglioramento della qualità generale della condizione abitativa, è possibile sopraelevare i fabbricati esistenti, in deroga al solo indice di fabbricabilità fondiaria e nel rispetto di tutti gli altri indici di piano, fino al raggiungimento della linea di gronda del fabbricato contermini più basso, previa dimostrazione del corretto inserimento del nuovo volume nel contesto architettonico, da comprovare mediante verifica planovolumetrica da effettuare sulla base dell'intero isolato così come delimitato nella Tavola n. 5d del presente P.R.G..

In tutte le zone ricomprese in questo sottoambito di intervento è, inoltre, consentito l'intervento di 'ristrutturazione urbanistica' da effettuare obbligatoriamente sulla dimensione minima dell'isolato così come delimitato nella Tavola n. 5d del presente P.R.G., nel limite complessivo della cubatura preesistente, aumentata di una quantità doppia di quella eventualmente

destinata nel progetto di ristrutturazione urbanistica alla cessione gratuita all'Amministrazione Comunale per destinazioni di interesse pubblico (parcheggi coperti, servizi civici, percorsi pedonali coperti, ecc.).

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

- **Appartamento**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo al Foglio 6, Particella 4409, Sub.3, cat. A/10 Rendita 867,65 €;

Appartamento al piano terra rialzato composta da 4 vani per una superficie netta catastale di 72 mq.

La destinazione catastale A10 ad uso ufficio, allo stesso si accede per mezzo di una scalinata posta al piano terra della strada per mezzo di 4 gradini che arrivano ad un pianerottolo di accesso.

Il portone d'ingresso è in legno, blindato, per mezzo del quale si entra all'interno dell'immobile.

L'ingresso avviene dentro un primo vano di dimensioni 5,40 x 4,00 mt dotato di un balcone a doppia anta scorrevole in alluminio con vetro camera che permette di accedere ad un terrazzino di dimensioni 4,00 x 2,00 mt.

Nello stesso vano è presente anche una predisposizione per un angolo cucina o ristorazione.

Il pavimento è in gres porcellanato di dimensioni 33 x 33 cm, dal vano ingresso per mezzo di un corridoio si arriva ad un vano servizi, bagno di dimensioni 4,00 x 2,00 mt dove è presente una finestra. I sanitari sono in ceramica e la rubinetteria è in acciaio zincato.

Sempre per mezzo del corridoio si arriva ai due vani ufficio così distribuiti e formati:

- primo vano ufficio di dimensioni 3,00 x 2,40 m con balcone ed affaccio su terrazzo di dimensioni 2,00 x 1,50 mt.
 - secondo vano ufficio di dimensione 4,40 x 4,00 mt con ampia finestra .
- Il corridoio termina con un vano disimpegno e successivi vano ripostiglio di dimensioni complessive pari a 5,00 x 1,20 mt.

L'immobile è dotato di tutti gli impianti, elettrico e TV/dati idrico e di riscaldamento, quest'ultimo è composto da una caldaia esterna ed elementi, termosifoni, di colore bianco con materiale alluminio.



Planimetria Appartamento uso ufficio:



- **Rimessa**, Foglio 4, Particella 4143, Sub.28, cat. C/6, Rendita € 85,94;

La rimessa è situata al piano interrato di una palazzina di tre piani con corte comune.

Si accede alla rimessa per mezzo di una rampa pertinenziale dell'immobile.

La forma del garage è prossima a quella rettangolare con dimensioni di 6,00 x 4,00 mt .

L'altezza del loca è di 3,00 mt e viene utilizzato come deposito avendo la destinazione di rimessa o garage.

È stato realizzato all'interno della rimessa un vano lavamani e bagno di dimensioni circa pari a 1,20 x 3,00 mt.

La realizzazione del bagnetto non è stata riscontrata conforme ai titoli abilitativi esistenti e pertanto va sanato o ripristinato.

L'intervento a prescindere dalla scelta comporta un costo in termini di computo

Metrico estimativo, specifico, per sanzioni e tecnico per le attività necessarie pari ad € 2500,00 .



Planimetria rimessa:



- Locale **Deposito**, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio 45,55;

Il locale deposito è costituito da un doppio vano che complessivamente presentano una dimensione complessiva di 5,00 mt x 5,00 mt.

All'interno di un vano interrato destinato a cantina c'è un vano ripostiglio impiegato anche come lavamani bagno.

L'altezza dei locali è pari a 2,40 mt.

La realizzazione del bagnetto non è stata riscontrata conforme ai titoli abilitativi esistenti e pertanto va sanato o ripristinato.

L'intervento a prescindere dalla scelta comporta un costo in termini di computo

Metrico specifico per sanzioni e tecnico per le attività necessarie pari ad € 2500,00 .



Planimetria deposito con ripostiglio:

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

- **Locale deposito**, Via Lentella, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio 7, Particella 1123, Sub.12, cat. C/2, Rendita € 58,57;

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il locale deposito è siti al piano interrato di un palazzo in via lentella di 4 piani.

Le dimensioni del locale deposito a forma rettangolare sono pari a circa 7,00 x 4, 00 mt .

Il locale ha un solaio di copertura inclina to che parte dai 2,40 mt per arrivare a 0.75 mt, ci si accede per mezzo di una porta d'ingresso posta al fianco del vano ascensore per una dimensione di 1,00 x 2,20 mt.

Planimetria Cantina:

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

- **Posto auto**, Foglio ..., Particella

Si tratta di un posto auto all'interno del condominio di dimensioni pari a circa 13 mq.

Il posto auto classificato C6 è raggiungibile per mezzo di un accesso carrabile sito al piano terra del palazzo condominiale.

Il posto auto è un posto scoperto riservato.

La base del posto auto è realizzata in calcestruzzo industriale per esterni.

Planimetria posto auto:

Per i locali rimessa e cantina appartenenti al **2° lotto** risulta necessario presentare una Cila per depositare gli elaborati tecnici al fine di sanare le lievi difformità, il costo a corpo stimato in **2500,00 € euro / cad.**

Valore da sottrarre al valore di mercato per ciascun immobile del lotto n.2.

La valutazione degli immobili e quindi dei lotti 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 dell'immobile 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 dell'immobile 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 sotto) 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.

Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: SAN SALVO

Fascia/zona: Extraurbana/RESTANTE TERRITORIO

Codice di zona: R3

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Non presente

Destinazione: Residenziale





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	600	900	L	2,5	3,7	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	500	750	L	2,1	3,1	N
Autorimesse	NORMALE	350	500	L	1,8	2,6	N
Box	NORMALE	420	630	L	2,1	3,1	N
Ville e Villini	NORMALE	700	1050	L	2,9	4,3	N

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®





Banca dati delle quotazioni immobiliari – Risultato



Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: SAN SALVO

Fascia/zona: Semicentrale/ESPANSIONE

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 3

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale





ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	780	1100	L	3,4	5,1	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	680	1000	L	2,8	4,2	N
Autorimesse	NORMALE	530	790	L	2,5	3,7	N
Box	NORMALE	630	940	L	2,8	4,2	N
Posti auto coperti	NORMALE	420	630	L	1,9	2,8	N
Posti auto scoperti	NORMALE	210	315	L	1,3	1,3	N
Ville e Villini	NORMALE	880	1250	L	3,7	5,5	N

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



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

1° lotto : costituito da un Appartamento ufficio, Contrada Stazione Condominio Colli

Superficie Lorda Mq 72 mq

Piano Terra rialzato

Destinazione: Residenziale categoria A10 uso Ufficio Direzionale

Valore min € 600,00 al mq. - Valore max € 900,00 al mq.

Considerato che trattasi di un piano terra per uso ufficio con doppio terrazzo e area pertinenziale privata condominiale il valore al mq sarà maggiorato del 20% in quanto è presente anche un ingresso separato e riservato dall'esterno.

Pertanto si avrà il valore al mq pari a $900 \times 1,20 = 1080$ €

Superficie Mq 72

Valore 1° lotto = Mq x Valore al Mq = 72×1080 € = **77.760, 00 €**

Al Valore vanno sottratte le spese condominiali agg alla data del 31.12.2024 (all.13) pari ad **€ 1249,18**

VALORE TOTALE 1° LOTTO = 77.760,00 € - 1.249,18 € = € 76.510,82

(settantaseimilacinquecentodieci/18 Euro)

2° Lotto**Piano interrato :**

costituito da un locale rimessa, Foglio, cat. C/6, superficie catastale pari a 32 Mq
e un Locale Deposito, Foglio cat. C/2, di dimensioni catastali pari a 24 mq.

Superficie totale del 2° lotto= 56 mq

rimesse e magazzini valore a mq = 500 €/mq

Si avrà un valore di : $56 \times 500 \text{ €} = \mathbf{28.000,00 \text{ €}}$

Valore riduzione per ripristino stato dei progetti, lotto 2° = **5000 €**

Al Valore stimato vanno sottratti i costi tecnici computati in 5000 €

VALORE TOTALE 2° LOTTO = $28.000 - 5000 = \mathbf{23.000,00 \text{ €}}$

(Ventitremila/00 Euro)



3° lotto: Terzo piano

a) Locale deposito, Via Lentella, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio
..... cat. C/2, superficie catastale = 27 mq

b) Posto auto,, Sub.16, cat. C/6, Superficie catastale = 13 mq.

Destinazione: Loc. Deposito e posto auto esterno

Valore locale deposito min € 530,00 al mq. - Valore max € 790,00 al mq.

Il valore a mq considerato è la media fra il minimo ed il valore massimo diminuito del 20 %
a causa della copertura inclinata = 594,00 €/mq

Valore= 27 mq X 528 € = **14.256,00 €**

Valore posto auto , min € 210,00 al mq. - Valore max € 315,00 al mq.

Valore = Superficie x Valore medio= 13 X 263 = **3419,00 €**

VALORE TOTALE 3° LOTTO = Valore loc.deposito + valore posto auto=
14.256,00+ 3419,00 = 17.675,00 €

(Diciasettemilaseicentosettantacinque/00 Euro)



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** , costituito da un Appartamento uso ufficio, sito in Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati del Comune di San Salvo al, cat. A/10 Rendita 867,65 €, 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 22.03.2025, n. T1 57170 risulta presente e non estinta la seguente iscrizioni ipotecaria (all.14) :
nota di trascrizione Immobiliare Registro generale n. 16896 Registro particolare n. 13280
Presentazione n. 12 del 20/09/2023,

A FAVORE di:



.....L.

Sede CONEGLIANO (TV) VIA VITTORIO ALFIERI 1 Codice Fiscale:

.....

Relativamente all'unità negoziali: Immobili

.....
CONTRO.....
Sede SAN SALVO (CH)

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' per le quote 1/1 sui beni.

Per il **2° Lotto** Piani interrati costituiti da un locale rimessa, Foglio, Sub....., cat. C/6, superficie catastale pari a 32 Mq e un Locale Deposito, Foglio 4, Particella 4140, Sub..... cat. C/2, di dimensioni catastali pari a 24 mq. 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 22.03.2025, n. T1 57170 risulta presente e non estinta la seguente iscrizioni ipotecaria (all.14) :
nota di trascrizione Immobiliare Registro generale n. 1..... Registro particolare n.Presentazione n. 12 del 20/09/2023,

A FAVORE di:

.....

Sede CONEGLIANO (TV) VIA VITTORIO ALFIERI 1 Codice Fiscale: 04846340265

Relativamente all'unità negoziali: Immobili .

ASTE
GIUDIZIARIE®
CONTRO

.....

Sede SAN SALVO (CH)

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' per le quote 1/1 sui beni.

Per Il **3° lotto** corrispondente al Locale deposito, Via Lentella, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al, Sub.12, cat. C/2, Rendita € 58,57; Posto auto, Foglio, Particella C/6, Rendita € 31,25 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 22.03.2025, n. T1 57170 risulta presente e non estinta la seguente iscrizioni ipotecaria (all.14) :

nota di trascrizione Immobiliare Registro generale n. 16896 Registro particolare n. 13280
Presentazione n. 12 del 20/09/2023,

A FAVORE di:

.....
Sede CONEGLIANO (TV) VIA VITTORIO ALFIERI 1 Codice Fiscale:

Relativamente all'unità negoziali: Immobili

CONTRO

.....
Sede SAN SALVO (CH)

Codice fiscale

Per il diritto di PROPRIETA' per le quote 1/1 su tutti e 6 i beni

18) *Allegghi 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.).*

Con Allegato n.16 si trasmette avviso di vendita, per le foto si rimanda al punto 15 della presente perizia tecnica, oltre che all'Allegato n.15 .

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

Allegato n.1 – Visure complessive immobili

Allegato n.2 – Planimetria

Allegato n.3 – Planimetria

Allegato n.4 – Planimetria

Allegato n.5 - Planimetria 12

Allegato n.6 –Planimetria

Allegato n.7 – Mappa terreno

Allegato n.8 – Diritti Segreteria comune San Salvo

Allegato n.9 – Pdc

Allegato n.10 – Pdc

Allegato n.11– Pdc

Allegato n.12 – Verbale sopralluogo del 10.07.24

Allegato n.13 – Versamento quote condominiali

Allegato n.14 – Iscrizione Ipotecaria

Allegato n.15 - allegati Fotografici

Allegato n.16- Avviso di Vendita

Allegato n.17 – APE E.I.45-23

Allegato n. 18 – Ricevute delle spese

Allegato n. 19 - Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.

Allegato n. 20 - 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.*



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".

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 alla pec della società indirizzo:

per la parte creditrice rappresentata da CERVED CREDIT MANAGEMENT Spa, all'Avv. del foro di, in qualità di procuratore e difensore:

.....

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è stata aggiornata al giorno 28.03.2025 .

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".

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.*

Lo scrivente C.T.U. ha depositato la presente relazione in data 25 Marzo 2025 avendo chiesto un periodo di proroga oltre alle proroghe consegnate dal giudice a causa della impossibilità di accedere agli immobili.

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° relativo all'immobile A10 Appartamento uso Ufficio cat.A10 oggetto di stima (allegato n.17)

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*

Appartamento, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio ..

Particellaub.3, cat. A/10 Rendita €;

Rimessa, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio

Particella, cat. C/6, Rendita € 85,94;

Locale Deposito, Contrada Stazione, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio

....., Particella, Sub....., cat. C/2, Rendita €

Locale deposito,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio

Particella, Sub.1....., cat. C/2, Rendita €

Posto auto,, distinto al Catasto Fabbricati detto Comune al Foglio, Particella

....., cat. C/6, Rendita

Porzione di terreno in Comune di San Salvo (CH), distinto al Catasto Terreni detto

Comune al Foglio, Particella, seminativo R.D.

del comune di San Salvo (CH) relativi alla procedura esecutiva N....., non sono stati realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata o agevolata.



Vasto li, 25/03/2025

Il CTU

Ing. Alessandro d'Elisa

Allegati:*Allegato n.1 – Visure complessive immobili**Allegato n.2 – Planimetria Fg..... part..... sub.3**Allegato n.3 – Planimetria Fg..... part.....**Allegato n.4 – Planimetria Fg..... part.....**Allegato n.5 - Planimetria Fg..... part..**Allegato n.6 –Planimetria Fg..... part.....**Allegato n.7 – Mappa terreno Fg..... part.....**Allegato n.8 – Diritti Segreteria comune San Salvo**Allegato n.9 – Pdc .**Allegato n.10 – Pdc .**Allegato n.11– Pdc .**Allegato n.12 – Verbale sopralluogo del 10.07.24**Allegato n.13 – Versamento quote condominiali**Allegato n.14 – Iscrizione Ipotecaria**Allegato n.15 - allegati Fotografici**Allegato n.16- Avviso di Vendita**Allegato n.17 – APE E.I.....**Allegato n. 18 – Ricevute delle spese**Allegato n. 19 - Copia della perizia con mascheramento dei dati sensibili.**Allegato n. 20 - Ricevute invio notificazione di avvenuto deposito PEC alle parti.*