



TRIBUNALE DI VASTO

Perizia C.T.U.

-Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio
nella Stima degli immobili-

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 66/2021



Comune di Celenza sul Trigno (CH) – Contrada Vallone Vecchio - Prospetto Lato nord-ovest

PARTE RICORRENTE (Creditore procedente):

- **SIRIO NPL S.R.L.**, società unipersonale con sede legale in Conegliano (TV) Via V. Alfieri, n. 1, capitale sociale di € 10.000,00 I.v., codice fiscale, partita IVA e numero di iscrizione al Registro delle Imprese di Treviso Belluno 05122460263, per il tramite della propria mandataria e procuratrice speciale [REDACTED] con sede legale in Milano, Via Valtellina n. 15/17, capitale sociale € 100.000,00 i.v., numero di iscrizione presso il Registro delle Imprese di Milano Monza Brianza Lodi, C.F. e P.IVA [REDACTED] in persona del suo legale rappresentante [REDACTED] e per essa società, dai soci individuali e nominali come per legge ,Avv. [REDACTED] e Avv. [REDACTED] con domicilio eletto presso la sede della società di Bari alla Via Pasquale Fiore n. 14, PEC: [REDACTED]

CONTROPARTE (Debitore):

- [REDACTED]

n.14;

Dom.to presso la cancelleria Es. Imm. Tribunale, 66054 VASTO (CH).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

INDICE

Immobili:

- Lotto unico – Immobile in Celenza sul Trigno (CH), contrada Vallone Vecchio , snc, piano T.-P. , Categoria F/3 (unità in corso di costruzione);
Al N.C.E.U. – Foglio n. 12, particella n. 4318, (ex part. 158 – 159 - 4007- comprendente le particelle 4321-4323, ex part. 4007);
– Terreno sito in Celenza sul Trigno (CH), Contrada Vallone Vecchio
Al N.C.T. – Foglio n. 12, particella n. 4789 di are 16 e ca 65 (ex part. 4319, ex part. 159);
– Terreno sito in Celenza sul Trigno (CH), Contrada Vallone Vecchio
N.C.T. – Foglio n. 12, particella n. 4790 di are 2 (ex part. 4319, ex part. 159);

Criteri valutativi
Stima dell'immobile
Risposta alle istanze poste dal Tribunale
Conclusioni

Allegati:

Lotto Unico

1. Verbale di sopralluogo del 27.01.2022;
2. Documentazione fotografica;
3. Stralcio planimetrico approvato – scala 1:2000 -;
4. Stralcio di P.R.E assentito – scala 1:2000 -;
5. Stralcio planimetrico di sopralluogo - scala 1:2000 -;
6. Certificato di destinazione urbanistica degli immobili;
7. Visura storica catastale degli immobili;
8. Ispezione catastale;
9. Decreto di trasferimento di bene immobile –Tribunale di Vasto-;
10. Provvedimento Conclusivo N° 1332, del 08.06.2007 – Ass. Com. Comprens. TRIGNO-SINELLO-;
11. Pianta piano terra, approvata (sala-ristorante);
12. Pianta piano primo, approvata (camere);
13. Pianta piano terra (sala-ristorante)- Rilievo geometrico del 27/01/2022-;
14. Pianta piano primo (camere)- Rilievo geometrico del 27/01/2022-;
15. Pianta piano copertura – Rilievo geometrico del 27/01/2022-;

CTU : Dott. Arch. Osvaldo DI NOCCO - Via Rinascita, n. 43-66050 - CELENZA SUL TRIGNO (CH) –
info. 348.0826495- Tel./Fax 0873.95863 – Email.: osvaldodinocco@libero.it

Pag. 2 a 27

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

L'Esperto nominato dal G.E. DOTT. Tommaso David - C.T.U.:

Arch. Osvaldo DI NOCCO, Via Rinascita, n. 43-66050 - CELENZA SUL TRIGNO (CH) –
info. 348.0826495- Tel. 0873.958635 – Email.: osvaldo.dinocco@archiworldpec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Incarico C.T.U.:	06 dicembre	2021
Svolgimento delle indagini peritali	27 gennaio	2022
Data consentita per il deposito	05 marzo	2022
SUCCESSIVA UDIENZA AL:	28 ottobre	2022

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Ill.mo Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di Vasto

Sezione Civile -Ufficio Esecuzioni Immobiliari-

OGGETTO: Esecuzione Immobiliare n°66/2021

IN RIFERIMENTO AL LOTTO/I IMMOBILI ESECUTATI

R.G.E.Imm. N. 66/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il sottoscritto Dott. Arch. Osvaldo Di Nocco, libero professionista, iscritto all'Ordine degli Architetti P.P. e Conservatori della provincia di Chieti con n° 347, nonché all'albo dei CC.TT. presso il Tribunale di Vasto (CH), nominato ex art. 568 c.p.c. con Decreto in data 23/11/2021, a evasione dell'incarico, espone quanto segue:

MODALITÀ DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO:

Il sottoscritto procedeva, dapprima, al controllo della completezza documentale di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., quindi all'ispezione dei luoghi e contestualmente acquisiva informazioni presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Chieti – Territorio – Servizi Catastali, e presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Celenza sul Trigno.

Il compendio è stato trattato singolarmente e si è provveduto, ove possibile, a rispondere analiticamente e graficamente ai quesiti richiesti, al fine di eseguire la stima di cui alle domande. Il C.T.U. indica nel seguito della presente relazione e in allegati, i cespiti oggetto di esecuzione immobiliare e di stima con il nome di:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CTU : Dott. Arch. Osvaldo DI NOCCO - Via Rinascita, n. 43-66050 - CELENZA SUL TRIGNO (CH) –
info. 348.0826495- Tel./Fax 0873.95863 – Email.: osvaldodinocco@libero.it

Pag. 3 a 27

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

LOTTO UNICO

- **Immobile** in Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, snc, riportato nel N.C.E.U. del Comune di (66054) Celenza sul Trigno (CH), al:

foglio n. **12**, particella n. **4318**, piano T-1, Categ. F\3, (ex part. 158-159-4007- comprendente le particelle 4321-4323 ex part 4007);

- **Terreno** sito in Celenza sul Trigno, alla contrada Vallone Vecchio, identificabile nel N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH) al:

foglio n. **12**, particella n. **4789**, di are 16 e ca 65 (ex part. 4319, ex part 159);

- **Terreno** sito in Celenza sul Trigno, alla contrada Vallone Vecchio, identificabile nel N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH) al:

foglio n. **12**, particella n. **4790**, di are 2 (ex part. 4319, ex part 159);

Il tutto considerandoli quale lotto unico:

IN CELENZA SUL TRIGNO (CH), ALLA CONTRADA VALLONE VECCHIO: N.C.E.U., FOGLIO N.12, PARTICELLA N. 4318, SNC, PIANO TERRA-PRIMO, CATEG. F/3 (EX PART. 158-159-4007-COMPRENDENTE LE PARTICELLE 4321-4323, EX PART 4007); N.C.T., FOGLIO N°12 PARTICELLA N. 4789, DI ARE 16 E CA 65 (EX PART. 4319, EX PART. 159); N.C.T., FOGLIO N° 12, PARTICELLA N. 4790 DI ARE 2 (EX PART. 4319, EX PART 159);

RELAZIONE DI PERIZIA



Foto 1: veduta esterna dell'immobile – Ingresso principale lato ovest. Celenza sul Trigno (CH), C.da Vallone Vecchio.



Foto 2: veduta interna dell'immobile –piano terra-



Foto 3: veduta interna dell'immobile –piano primo-



Foto 4: veduta esterna –terrazzo-

DESCRIZIONE DELL'IMMOBILE

LOCALIZZAZIONE E CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE:

Il sottoscritto C.T.U. ha avuto modo di verificare le condizioni nello stato di fatto, di utilizzo, di destinazione urbanistica, ecc., eseguendo controlli tecnici finalizzati a valutarne attentamente lo stato di conservazione e manutenzione dello stesso, con l'accertamento delle dimensioni, della superficie Lorda, della localizzazione, delle pertinenze/accessori, per procedere a una stima esatta del compendio pignorato.

Dal sopralluogo peritale, si descrive quanto segue:

Le unità immobiliari (fabbricato cat. F/3 e terreni) sono individuate lungo la strada statale 650 di Fondo Valle Trigno, nota come Trignina, che collega la costa Adriatica con quella Tirrenica, nel territorio del Comune di Celenza sul Trigno. Distanza a circa 25 km dalla costa, ovvero dal mare Adriatico, e circa 20 km dallo svincolo autostradale A/14 -Vasto Sud-, rispetto al centro abitato del Comune di Celenza sul Trigno sono separate da circa 10 km. Precisamente, partendo dalla fascia litoranea, viaggiando sulla Fondo Valle Trigno, direzione Isernia, uscito dallo svincolo per Comune di Celenza sul Trigno, percorso circa 100 mt della strada Provinciale (SP 203), che collega la Fondo Valle Trigno e in Comune di Celenza sul Trigno, sul lato sinistro rimane alloggiato e/o si identifica l'unità immobiliare e annessi terreni. Si accede direttamente da detta strada provinciale. La zona, in cui sono collocate le unità immobiliari, non è dotata di servizi al dettaglio e di altri servizi terziari, dai quali dista circa 20 (venti) Km (Comune di San salvo), comunque è ben connessa visto la presenza della SS 650.

La tipologia immobiliare prevalente nella zona è caratterizzata comunque da fabbricati di tipo artigianale (capannoni), realizzati anche di recente. La destinazione specifica, propria, è prevalentemente di tipo Artigianale-Commerciale- Turistica- come da piano Urbanistico vigente ovvero sia il P.R.E. Infatti sul lato opposto, versante Est , linearmente e parallelamente alla Trignina, sono collocati diversi capannoni con finalità artigianale. La zona è priva di attrezzature alberghiere. Nello specifico, il tessuto sul versante Est, contiguo, presenta l'esistenza di un fabbricato a vocazione turistica-alberghiera, ma comunque dismesso: il lato Nord, è contiguo con la strada Provinciale, sui lati Sud ed Ovest non sono presenti infrastrutture né fabbricati similari. Nelle vicinanze, si annovera la presenza di siti d'interesse storico-turistico: Santuario della Madonna di Canneto; Convento di San Donato in Celenza sul Trigno; Templi Italici in Schiavi D'Abruzzo. L'area su cui insistono gli immobili è pianeggiante, complessivamente ha buona/ottima posizione ed esposizione. Elementi questi che in generale, rendono abbastanza appetibile nel mercato gli immobili così disposti e collocati.

L'immobile in osservazione e/o fabbricato categoria **F/3**, è stato realizzato con regolare/i Titolo/i Abilitativo/i, precisamente: **Provvedimento Conclusivo N° 767**, rilasciato alla Ditta [REDACTED] per l'esecuzione dei lavori di [REDACTED] [REDACTED] "- in Zona DTA del P.R.E. di Celenza sul Trigno, insistente sull'area identificata al catasto al foglio **n. 12, p.IIa 158-159-4007**; **Provvedimento Conclusivo N° 1332**, per l'esecuzione dei lavori di VARIANTE AL PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO NR. 767 DEL 17-01-2005 PER LA REALIZZAZIONE [REDACTED] insistente sull'area identificata al catasto al Foglio n° 12, particella n°: 158, 159, 4007, [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della ditta [REDACTED] allo Sportello Unico per le Attività Produttive -Associazione Comuni del Comprensorio Trigno Sinello- 66050-San Salvo (CH)

Rispetto al vigente P.R.E. esso ricade in Zona DTA " Zona Turistica Alberghiera ". L'area in esame comunque è sottoposta a Vincolo di tipo: L. 431/85- Area di Rispetto dei Fiumi e Terreni da sclassificare.

L'unità immobiliare e/o fabbricato, in generale, costruito con struttura in cemento armato, si presenta in buono stato manutentivo/conservativo benché non presenti rifiniture. Esso si articola su due livelli, distintamente: **piano terra** (ristorante: cucina-sala) che si trova interamente allo stato grezzo, presenta solo la tamponatura esterna, realizzata con blocchi di laterizio dello spessore di cm. 13, internamente è totalmente privo di divisori, è privo d'infissi, di pavimento e di qualsiasi utenza e/o impianto; **piano primo** (ristorante: camere) accessibile tramite due distinte scalinate (in c.a.) una interna e l'altra esterna. Anche detto piano è totalmente grezzo. Perimetralmente (parte esterna) è chiuso con tamponatura costituita da un blocco in laterizio forato da cm. 13, esterno, interposta intercapedine con materiale isolante, e blocchi in laterizio da cm. 8 (parte interna). Sprovvisto di pavimento, privo di qualsiasi tipo d'impianto tecnologico atto all'uso, mancante d'infissi. Internamente, sul lato prospiciente la strada e/o lato Nord, sono state realizzate le pareti divisorie con laterizio forato da cm. 8. La scalinata interna conduce al piano sottotetto e consente l'accesso al piano copertura, del tipo piano e/o terrazzo. Quest'ultimo è stato trattato con materiale bituminoso, per evitare infiltrazioni.

Lateralmente al corpo principale si trova sistemato, versante Nord -lato strada-, il locale adibito a Magazzino-Centrale Termica. Realizzato in muratura con blocchi di laterizio di cm. 30 antisismici. Detto manufatto è totalmente grezzo, privo assolutamente di pavimento, impianti, infissi e soprattutto del piano e/o solaio di copertura e tramezzatura interna.

Rispetto al titolo/i abilitativo/i assentito/i, di cui al/i **Provvedimento/i conclusivo/i N° 767 e N° 1332** rilasciato/i dal SUAP (San Salvo), si evidenzia che l'immobile principale (ristorante) non presenta alcuna variazione dimensionale, né in pianta, né altimetrica :

Infatti, ha caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione e dimensioni uguali al progetto approvato: ml. 29.40 x ml. 13.00 (ristorante) con altezze interne di mt. 4.00 circa al piano terra (stato grezzo) e di mt. 3.00 al piano primo (stato grezzo). Pertanto è conforme all'ultimo titolo abilitativo; viceversa il locale Magazzino-Centrale Termica presenta dimensioni variate rispetto al progetto assentito, ovverosia: ml. 6.00 x ml. 5.80 (di sopralluogo), anziché ml. 6.25 x ml. 5.80 (di progetto), perciò parzialmente difforme.

Rispetto alla sistemazione/posizione, tutto l'impianto architettonico, risulta collocato in modo non conforme al progetto approvato: esso è stato posto ad una distanza, rispetto al confine lato Est , di circa 25.000 mt. e di mt. 14.60 circa, sul lato Nord –Strada Provinciale –SS 203 -(di rilievo allegato n. 5) anziché ad una distanza max. di mt. 13.95, lato Est e di mt. 6.96, lato Nord o Strada Provinciale (SS 203), come riportato ed graficizzato nella planimetria denominata "Stralcio Planimetrico " del progetto assentito di "Variante in corso d'opera" assentito con Provvedimento conclusivo n° 1332 – costituisce variazione essenziale-.

Le variazioni riscontrate concernenti le dimensioni dell'immobile nel suo complesso, in determinazione dei parametri urbanistici-edilizi, non incidono sulla volumetria, sulle superfici lorde-utili, sull'aspetto strutturale, sulla destinazione d'uso, e comunque rientrano nei limiti di legge, ai sensi dell'art. 34 e 34 bis, del D.P.R. n° 380/2001, in pratica costituiscono parziali difformità, rispetto al Provv. Conc. N. 1332 approvato. Mentre la variazione della localizzazione dell'immobile sull'area di pertinenza, ai sensi dell'art. 32, -Determinazioni delle variazioni essenziali- del D.P.R. n° 380, del 2001., lettera c) ovvero della LOCALIZZAZIONE DELL' EDIFICIO SULL'AREA DI PERTINENZA, si configura come variazione essenziale.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE :

Alla data del verbale di pignoramento (01/10/2021), risulta: la piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Celenza sul Trigno (CH) - cap. 66050-, Contrada Vallone Vecchio, snc, al N.C.E.U. al foglio n. 12 , particella n. 4318 , piano T.-I°, cat. F/3, al signor [REDACTED] ritto di: proprietà per 1/1; dei terreni siti nel Comun di Celenza sul Trigno (CH)- cap 66050- Contrada Vallone vecchio, al N.C.T., foglio n. 12: part. 4789 di mq. 1665 e part. 4790 di mq 200 ai sig.ri [REDACTED]

FORMAZIONE DEI LOTTI :

Il bene pignorato, trattandosi di un immobile di tipo categoria F/3 (in corso di costruzione) con l'aggiunta del locale accessorio, beni annessi ai terreni, si considera **lotto unico**.

LOTTO UNICO

IMMOBILE, specificato in:

riff.: - al N.C.E.U. del Comune di Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, al foglio n. **12**, particella n. **4318**, snc, piano **T -1** , Categoria **F\3**; (ex part. n. 158-159-4007, comprendente le particelle n. 4321-4323, ex part n. 4007) ;
- al N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH) alla Contrada Vallone Vecchio, al foglio n. **12**,

part. n. 4789, di are 16 e ca 65- (ex part. 4319, ex part. 159);
 - al N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, al foglio n. 12,
 part. n. 4790 di are 2 - (ex part. 4319, ex part. 159);

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE :



LOTTO UNICO	Calcolo in mq.	Superficie Totale Lorda	Superficie considerata per arrotondamento e/o interessata
Superficie rilevata. Sopralluogo del giorno 27.02.2022 Fg. 12 -Part. n. 4318- Categoria F/3.	- PIANO TERRA- <u>Ristorante- Cucina</u> ml. 29.40 x ml 13.00 + mq. 8.85 x n. 2 = mq. 399.90	MQ. 399.90	MQ. 400,00
	Magazzino- Cent. Term. – ml. 5.80 x ml. 6.00 = mq. 34.80	MQ. 34,80	MQ. 35,00
	Scalinata – ml. 5.65 x ml. 1.20 + ml. 4.10 x ml. 1.20 = mq. 11.70	MQ. 11,70	MQ. 12,00
	-PIANO PRIMO – <u>Ristorante – Camere -</u> -ml. 29.40 x ml. 13.00 + mq. 8.85 x 2 = mq. 399.90	MQ. 399.90	MQ. 400.00
	-Balconi – ml. 1.30 x ml. 2.40 x n. 8 + ml. 3.30 x ml. 1.40 = mq. 31.66	MQ. 31.66	MQ. 32.00
	-PIANO SOTT. –COPERTURA – -Piano sottotetto- ml. 7.80 x ml. 4.80 = mq. 37.44	MQ. 37.44	MQ. 37.00
	-Terrazzo (ml.13.90 x ml. 30.30+2 x 8.85 mq.) - mq. 37,44 =mq. 401.43 mq. 401.43 x 0.25 (coeff. rid.)	MQ. 100.00	MQ. 100.00
Superfici. Come da C.D.U. - allegato– Fg. n. 12 – Part. n. 4789	STRADE	MQ 549.35	MQ. 549,00
	FV-Verde Pubblico	MQ 790.73	MQ. 791.00
	DTA –Zona turistica alberghiera	MQ 321.45	MQ. 321.00
Fg. n. 12 –Part. n. 4790	Strade - sede stradale Triginina-	MQ. 105.85	MQ. 106.00
	Fv-Verde pubblico	MQ. 46.08	MQ. 46.00

METODI E CRITERI DI STIMA :

Il criterio del più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato o valore venale di un bene è funzione della domanda e dell'offerta che quel bene possiede nel mercato di riferimento al momento corrente della stima quindi, normalmente, all'attualità. Rappresenta pertanto la previsione della più probabile quantità di denaro che potrebbe ricavarsi correntemente dalla compravendita del bene in un regime di libera contrattazione tra le parti in possesso di normale esperienza e cognizione di causa svolta in un libero mercato. Considerando quindi l'applicazione del suddetto concetto nel libero mercato, i dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, dati della superficie dell'immobile, categ. ecc.) sono stati desunti dal rilievo eseguito (sopralluogo del 27/01/2022) e dalle visure catastali

CTU : Dott. Arch. Osvaldo DI NOCCO - Via Rinascita, n. 43-66050 - CELENZA SUL TRIGNO (CH) –
 info. 348.0826495- Tel./Fax 0873.95863 – Email.: osvaldodinocco@libero.it

effettuate presso l'Agenzia Entrate Uff. Prov. di Chieti – Territorio-. Sono stati inoltre eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti appunto il mercato immobiliare locale e/o di zona, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

PROCEDIMENTO VALUTATIVO ADOTTATO:

Alla stima del valore di mercato dell'immobile in questione si è pervenuto mediante l'applicazione dell'opportuno procedimento estimativo detto "comparativo diretto" ponderato per punti di merito. Infatti, per l'apprezzamento dell'immobile esecutato, il sottoscritto C.T.U. ha scelto di utilizzare il metodo comparativo e/o sintetico, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

La stima del valore del bene è fatta prendendo in considerazione, oltre ai dati ottenuti dall'indagine di mercato d' immobili simili della zona e/o fascia costiera, i dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia del Territorio nonché dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti – Ufficio del territorio di CHIETI, non ultimo esperienza professionale.

I **valori unitari di mercato** sono espressi in euro/mq e fanno riferimento alla superficie lorda, nel caso specifico è stato eseguito, per arrotondamento, nei termini congrui di tolleranza ammissibili, a quella di riferimento: PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO N° 767 del 17 GEN. 2005 (Progetto di Realizzazione di un albergo sito in località –Vallone Vecchio-) e PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO N° 1332 del 8 GIUGNO 2007 (Progetto di Variante al provvedimento conclusivo nr. 767 del 17.01.2005 per la ██████████ – Vallone Vecchio-) rilasciato dallo Sportello Unico per le Attività Produttive –Associazioni Comuni del Comprensorio Trigno-Sinello – Sede : 66050 San Salvo (CH) e delle misurazioni di sopralluogo eseguite il 27/01/2022.

I **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari**, sono comparati al metro quadrato di superficie commerciale effettiva. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

DALL'INDAGINE DI MERCATO SI SONO RILEVATI I SEGUENTI VALORI:

COMUNE = Celenza sul Trigno (CH) =LOTTO UNICO=

FG. 12-Pc. 4318

Fascia/Zona: DTA

Tipo prevalente: Terziario

Destinazione: Albergo

ZONA = strumento urbanistico P.R.E. vigente "Zona DTA – Zona Turistica Alberghiera".

VALORE DI MERCATO ALBERGO= oscilla tra un min. di €/mq 500,00 e un max. €/mq 1.000,00;

VALORE MEDIO ALBERGO = €/mq 750,00;

FG. 12-Pc. 4789-4790

Fascia/Zona: DTA

Tipo prevalente: seminativo 2

ZONA = strumento urbanistico P.R.E. " Zona DTA " – Strade-FV Verde Pubblico-

VALORE DI MERCATO = oscilla tra un min. di €/mq 0.50 e un max. €/mq 1.20;

VALORE MEDIO –strade - Fv Verde pubblico= €/mq. 0.85

Rif. appl. SUPERFICIE = effettiva (arrotondata) = **lorda**

**DALL'INDAGINE DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI -ANNO 2021, SEMESTRE 1-
Valori Agricoli Medi della Provincia – Ufficio del Territorio di Chieti- anno 2016-**

COMUNE = Celenza sul Trigno	=LOTTO UNICO=	
<p>FG. 12-Pc. 4318 Fascia/Zona : DTA Tipo prevalente: Terziario Destinazione: Albergo ZONA = strumento urbanistico P.R.E. vigente “ Zona DTA – Zona Turistica Alberghiera - VALORE ALBERGO €/mq = oscilla tra un min. di €/mq. 450.00 e un max. €/mq. 900,00 VALORE MEDIO ALBERGO = €/mq 675.00</p>		
<p>FG. 12-Pc. 4789-4790 Fascia/Zona: DTA Tipo prevalente: seminativo 2 ZONA = strumento urbanistico P.R.E. “ Zona DTA “ – Strade-FV Verde Pubblico-; VALORE A.M. = 5.400,00 €/Ha; Rif. appl. SUPERFICIE = effettiva (arrotondata) = lorda</p>		

Riassumendo, nella determinazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame si è tenuto conto della consistenza, dell'ubicazione del compendio, dell'accessibilità, della presenza delle infrastrutture, dell' area di appartenenza rispetto allo strumento urbanistico vigente, ai fini commerciali, artigianali, nonché di tutti i cosiddetti “coefficienti di valutazione “ ecc.

Di conseguenza, si è tenuto appunto conto del “trend” fornitomi dai dati raccolti e disponibili (avuto riguardo ai prezzi correnti praticati), dell'ubicazione del cespite, del suo stato di conservazione, manutenzione, dotazione di impianti e ogni altra circostanza nota influente, intrinseche ed estrinseche anche con riferimento alla situazione giuridica in termini urbanistici.

Tutti i parametri di riferimento, occorrenti per la attenta stima, sono stati comparati con i prezzi risultanti da indagini di mercato immobiliare e, per la stima dell'immobile esecutato, si è determinato il “ valore medio” a mq. derivante, per cui si ha il seguente:

SCHEMA DI CALCOLO:

Foglio n. 12 –particella n. 4318 – Cat. F/3			
PIANO TERRA			
Ristorante-Cucina	Euro/mq	300,00 x 400.00	Euro 120.000,00
Magazzino Centrale Term.	Euro/mq	125,00 x 35.00	Euro 4.375,00
Scalinata	Euro/mq	187,00 x 12.00	Euro 2.244,00
PIANO PRIMO			
Ristorante-Camere	Euro/mq	375,00 x 400,00	Euro 150.000,00
Balconi	Euro/mq	187,00 x 32,00	Euro 5.984,00
PIANO SOTTOT. COPERTURA			
Sottotetto	Euro/mq	275,00 x 37.00	Euro 10.175,00
Terrazzo	Euro/mq	225,00 x 100.00	Euro 22.500,00
Foglio n. 12 – particelle n. 4789-4790			
Strade-FV Verde Pubblico	Euro/mq	0.85 x 1.707,00	Euro 1.451,00

TOTALE	Euro 316.729,00
(diconsi € Trecentosedicimilasettecentoventinove/00)	

Questo è a giudizio del C.T.U. per l'esito finale del processo estimativo.

CONCLUSIONI

Per le considerazioni in precedenza fatte, considerate le caratteristiche del LOTTO UNICO, il suo stato attuale, la sua posizione " fascia/zona: DTA – Zona Turistico Alberghiera ", la sua consistenza, la buona esposizione, la presenza di infrastrutture, la ZONA di appartenenza rispetto allo strumento urbanistico - P.R.E. – di come descritto in relazione, negli allegati planimetrici e fotografico del fascicolo allegato, si può definire che:

- il valore dell'immobile, dato dal più probabile valore di mercato è di € 316.729,00;
- si trascura il valore desunto dalla rendita catastale, in quanto non congruente con altri, e si considera congrua la stima quale più probabile valore di vendita dell'immobile derivante dal calcolo di cui sopra;

Il prezzo da porre a base d'asta per l'immobile - lotto unico- di proprietà [REDACTED] (diritto di: proprietà 1/1), ubicato nel Comune di Celenza sul Trigno -66054)- (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, - Catasto Urbano – Fg. 12, pc. 4318 ,snc, piano T-I, Cat. F/3; Catasto terreni, fg. 12 pc. n. 4789 e n. 4790, risulta pari a:

€ 316.729,00 (euro trecentosedicimilasettecentoventinove/00)

.....

RISPOSTA AI QUESITI:

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

R Dalla documentazione in possesso del sottoscritto si fa presente che la documentazione fornita, dall'atto di pignoramento immobiliare del 24/09/2021 al successivo deposito documenti, è risultata completa e idonea e non conosce eventuale proroghe.

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.

R Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) Direzione Provinciale di Chieti, Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali, è risultato che il bene/i pignorato/i consiste/ono, distintamente per proprietà:

Proprietà per 1/1 dell' unità immobiliare ubicata in Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, snc, e precisamente:

1) Fabbricato categoria **F/3** (unità in corso di costruzione), realizzato con struttura in c.a, formato da numero 2 piani fuori terra, Piano T. e I°, avente ingresso da strada provinciale di collegamento Celenza sul Trigno- Fondo Valle Trigno (SP 230); confinante con strada provinciale (lato Nord) , con stessa proprietà (sui lati Ovest e Sud) e con area di altra proprietà (versante Est), salvo se altri. Il tutto riportato in N.C.E.U. del Comune di Celenza sul Trigno (CH) al:

- foglio n. **12**, particella n. **4318**, snc, piano T-I°, cat. **F/3 (unità in corso di costruzione)**

Proprietà per 1/2 del terreno ubicato in Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, e precisamente:

2) Terreno di mq. 1665, avente ingresso dalla strada provinciale, sul lato Nord , confinante su tre lati con stessa proprietà (lati Sud-Ovest e Nord) e con area di altra proprietà (versante Est) salvo se altri. Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH) al:

-foglio n. **12**, particella n. **4789**, di mq. 1665, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 3.44, reddito agrario € 3.01;

Proprietà per 1/2 del terreno ubicato in Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, e precisamente:

3) Terreno di mq. 200, avente ingresso dalla strada provinciale, sul lato Nord , confinante con stessa proprietà (lato -Nord), con strada SS 650 Fondo Valle Trigno, lato Est e con altra proprietà (versante Ovest) salvo se altri. Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH) al:

-foglio n. **12**, particella n. **4790**, di mq. 200, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0.41, reddito agrario € 0.36;

Proprietà per 1/2 del terreno ubicato in Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, e precisamente:

2) Terreno di mq. 1665, avente ingresso dalla strada provinciale, sul lato Nord , confinante su tre lati con stessa proprietà (lati Sud-Ovest e Nord) e con area di altra proprietà (versante Est) salvo se altri. Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH) al:

-foglio n. **12**, particella n. **4789**, di mq. 1665, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 3.44, reddito agrario € 3.01;

Proprietà per 1/2 del terreno ubicato in Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, e precisamente:

3) Terreno di mq. 200, avente ingresso dalla strada provinciale sul lato Nord, confinante con stessa proprietà (lato -Nord), con strada SS 650 Fondo Valle Trigno, lato Est e con altra proprietà (versante Ovest) salvo se altri. Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH) al:
-foglio n. **12**, particella n. **4790**, di mq. 200, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0.41, reddito agrario € 0.36;

Dall'esame della documentazione catastale, della nota di trascrizione del pignoramento, che ha dato inizio alla procedura, e dal sopralluogo effettuato in data 27/01/2022 non si riscontrano irregolarità circa la proprietà ed il bene individuato.

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 sopperirsi ad omissioni, fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.*

R Dalla certificazione storica ipotecaria e catastale (già presente nella documentazione ipotecaria) si evincono le vicende giuridiche dell'immobile staggito, i proprietari succedutesi per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento e la continuità delle trascrizioni e degli atti di cessione (cfr. ispezione ipotecaria effettuata c/o Direzione Provinciale di CHIETI – Ufficio provinciale – Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare - Protocollo di richiesta n. T1 307755 del 28/12/2021 e Servizi Catastali Visura n. T222347/2021.

TITOLI DI PROVENIENZA NEL VENTENNIO:

All'esecutato [redacted] gli immobili sono pervenuti:

- quota pari ad 1/2 di piena proprietà in Celenza sul Trigno, Foglio n. 12, particella 4318 per successione in morte di [redacted]

[redacted] il 25/09/2012, al n. di rep. 670/9990, trascritta il 10/12/2012 ai NN: 20709/16049, devoluta per legge.

- quota pari a 1/6 di p.p. [redacted] in Celenza sul Trigno, foglio n. 12, particella 159 (variato per frazionamento del 05/12/2008 n. 301331.1/2008 e ha dato origine alla particella 4318 e particella 4319, quest'ultima variata per frazionamento del 13/09/2017 n. 106907.1/2017 in particelle 4789 e 4790) per atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 26/09/1990, n. di rep. 90970- Notaio Vittorio Colangelo- Sede in Vasto. Trascritto il 25/10/1990, nn. 16399/13818;

- la quota pari a 1/3 di piena proprietà [redacted] in Celenza sul Trigno, foglio n. 12, part. n. 159, per atto di compravendita del 28/04/1989, num. Di rep. 86965 per Notaio Vittorio Colangelo- Sede di Vasto. Trascritto il 26/05/1989, nn. 8193/6750;

- quota pari ad 1/2 di piena proprietà in Celenza sul Trigno, foglio n. 12, p.lle 158 e 4007 (ex 159/B) Tribunale di Vasto- Prot. n. 329/85, R.G.E.

Risulta la piena proprietà 1/1, del bene sito nel Comune di Celenza sul Trigno (CH), costituita da: fabbricato in corso di costruzione , cat. F/3, piano terra-primο, [redacted] sul Trigno il 25/09/1969 - [redacted]

- distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune al:

- Foglio n. 12, mappale n. 4318, snc, Piano T-1°, Cat. F/3 (unità in corso di definizione) , contrada Vallone Vecchio; Costituzione del 05/02/2009- Pratica n. CH 0032323 in atti del 05/02/2009. Costituzione (n. 563.1/2009; Denuncia (Nei passaggi per causa di morte) del 01/10/2011- UU sede di Vasto (CH) Reg. Vol. n. 9990,n. 670, reg. il 26/10/2012- [redacted] [redacted] 215.1/2012. Prat. N. CH 0164052 in atti del 25/10/2012;

Risulta la piena proprietà 1/2 ciascuno, dei beni siti nel Comune di Celenza sul Trigno (CH), costituita da terreni: [redacted] sul Trigno [redacted] [redacted] [redacted] gnο [redacted] [redacted]

- distinti al Catasto Terreni di detto Comune al:

- Foglio n. 12, mappale n. 4789 e 4790 , Contrada Vallone Vecchio. Seminativo di classe 2, Sup. complessiva di mq. 1680; Frazionamento del 13/09/2017.Pratica n. CH0106907 in atti dal 13/09/2017, presentato il 13/09/2017 (106907.1/2017)

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.*

R L'Immobile pignorato, nello specifico foglio n. 12-Pc. 4318, risulta solo nella planimetria catastale a seguito di inserimento in mappa. Essendo categoria F/3 (unità in corso di definizione) non esistono e/o state prodotte all'ufficio del territorio di Chieti alcuna scheda catastale/o accatastamento;

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

R Nulla

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.

R L'immobile e/o fabbricato IN OSSERVAZIONE è stato costruito (Cat. **F/3**), con regolare/i Titolo/i Abilitativo/i, precisamente: **Provvedimento Conclusivo N° 767**, rilasciato, in data 17/01/2005, alla Ditta [REDACTED]

[REDACTED] in Zona DTA, del P.R.E. di Celenza sul Trigno, insistente sull'area identificata al catasto al foglio n. 12, p.la 158-159-4007; **PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO N° 1332, del 08.06.2007**, per l'esecuzione dei lavori di VARIANTE AL PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO NR. 767, del 17-01-2005, PER LA REALIZZAZIONE DI UN ALBERGO IN LOC. VALLONE VECCHIO, insistente sull'area identificata al catasto al Foglio n° 12, particella n°: 158, 159, 4007, [REDACTED] in qualità di legale rappresentante della ditta : [REDACTED] allo Sportello unico per le Attività Produttive – Associazione Comuni del Comprensorio Trigno Sinello- 66050- San Salvo (CH).

L'esame documentale degli elaborati allegati ed approvati con Provvedimenti di cui sopra (piante piano T. e I° - vedi allegati nn. 11 e 12) confrontati ai rilievi geometrici da me eseguiti, nel sopralluogo del 27/01/2022 (piante piano T, I° e copertura- vedi allegati nn. 13, 14 e 15), evidenzia che le opere sono state realizzate in conformità al progetto approvato, fatta eccezione per modifiche riguardanti e/o riconducibili ai seguenti punti:

A) l'immobile o corpo di fabbrica principale, destinazione " RISTORANTE ", non presenta alcuna variazione, per caratteristiche tipologiche, planivolumetriche o di utilizzazione , infatti ha una estensione uguale al progetto approvato: ml. 29.40 x ml. 13.00 , con altezze interne di mt. 4.00 circa, al Piano terra – Stato grezzo- e di mt. 3.00 al Piano primo (stato grezzo) ; viceversa il locale destinazione Magazzino-Centrale Termica, presenta dimensioni diversificate rispetto al progetto assentito, ovverosia: ml. 6.00 x ml. 5.80 (di sopralluogo –allegato n. 13-), anziché ml. 6.25 x ml. 5.80 (di progetto assentito – allegato n. 11-);

B) la localizzazione e/o posizione, di tutto l'impianto architettonico, all'interno dell'area di pertinenza, risulta spostata: esso è stato posto ad una distanza di mt 25,00 circa, rispetto al confine lato Est e di mt. 14.60 circa, sul lato Nord e/o Strada Provinciale -SS 203- (rilievi di sopralluogo - allegato n. 5 -), anziché ad una distanza max. di mt. 13.95, sul lato Est e di mt. 6.86 dal corpo principale dell'edificio, sul lato Nord e/o Strada Provinciale (SS 203), come riportato ed indicato nella planimetria denominata "Stralcio Planimetrico " del progetto assentito con Provvedimento Conclusivo n° 1332, del 08/06/2007, di "Variante in corso d'opera " (allegato n. 3), rilasciato dal SUAP di San salvo.

Ora il tema preavverta un doppio circuito.

La modifica riferita nel punto **A)** specificatamente per il locale Mag.-Cent.-Termica, costituisce variazione e/o intervento eseguito in parziale difformità, rispetto al Provvedimento Conclusivo n. 1332, che non incide sulle specifiche tipologiche, planivolumetriche, aspetti strutturali, sulle destinazioni d'uso, e comunque rientra nei limiti di legge, ai sensi dell'art. 34 e 34 bis, del D.P.R. n° 380, del 06/06/2001.

La modifica enunciata al punto **B)** si configura come modifica essenziale ai sensi dell'art. 32 -Determinazioni delle variazioni essenziali- del D.P.R. n° 380, del 06/06/2001, lettera c) modifiche

sostanziali di parametri urbanistico-edilizi del progetto approvato **OVVERO DELLA LOCALIZZAZIONE DELL'EDIFICIO SULL'AREA DI PERTINENZA.**

Il tutto supportato dal riscontro/comparazione effettuato con la planimetria allegata al CDU, rilasciato dal Comune di Celenza sul Trigno, SETTORE URBANISTICA – Dirigente – in data 07.02.2022 (allegato n. 6) e con lo stralcio di P.R.E. di progetto architettonico approvato, pratica n. 1332, laddove emerge, affiora che il fabbricato/immobile in esame invade/occupa, in buona parte, la strada di P.R.E. Pertanto l'immobile non è suscettibile di SANATORIA, ai sensi dell'art. 36, del D.P.R. n. 380, del 06/2001.

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;

R Come specificato nel punto precedente, in particolare punto **B**), la riscontrata non conformità configurabile come modifica/variazione essenziale, conduce ad un' attenta analisi dello stato dei luoghi, in raffronto alla planimetria di Azionamento-Zona Artigianale-Zona Comm.- Zona Turistica Alberghiera, previsionali di P.R.E vigente.

Tenuto conto dell'assetto attuale dei luoghi; accertato, in concreto, che non esiste alcun tracciato e/o picchettamento della strada di piano; valutato in rapporto alle dimensioni complessive dell'opera ed alla sua collocazione ambientale; considerato che la destinazione di un'area a viabilità di progetto comporta che su di essa gravi un vincolo non già configurativo, bensì espropriativo, il quale ha necessariamente natura temporanea; unito alla condizione che la localizzazione di una strada pubblica, in uno strumento urbanistico generale, non può determinare l'automatica imposizione di corrispondenti vincoli espropriativi, si deve ritenere che laddove non sia intervenuta la pianificazione attuativa, nel termine di cinque anni dall'approvazione del P.R.E., anche tali vincoli siano destinati a decadere, comportando la trasformazione dell'area interessata " **in zona bianca**". Poiché gli enti locali sono il *dominus* della pianificazione urbanistica, può essere inoltrata la richiesta di variante al P.R.E., all' Amministrazione Comunale, con "possibilità" di regolarizzare la non conformità, mediante APPROVAZIONE DEL PROGETTO in variante al Piano Regolatore. Peraltro l'art. 31 del D.P.R. n. 380, del 06.06.2001 – Interventi eseguiti in assenza di permesso di costruire, in totale difformità o con variazioni essenziali, riferisce al comma 2)- Il dirigente o il Responsabile del Procedimento, accertata la difformità dal titolo abilitativo, ovvero con **VARIAZIONE** essenziale, determinate ai sensi dell'art. 32, ingiunge al proprietario e al

responsabile dell'abuso la rimozione o la demolizione; comma 5) l'opera acquisita è demolita con ordinanza del dirigente a spese dei responsabili dell'abuso, salvo che con deliberazione consiliare non si dichiara l'esistenza di prevalenti interessi pubblici e sempre che l'opera non contrasti con rilevanti interessi urbanistici, ambientali o di rispetto dell'assetto idrogeologico. Il costo sarebbe di una somma, non superiore a 5.164,00 e non inferiore a 516,00 euro, stabilito dal responsabile del procedimento, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni. Oltre al costo per la domanda di richiesta/formulazione di progetto in Sanatoria, pari a 1.000,00 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;*

R Usi civici (terreni da sclassificare). L. 41/85- Area di rispetto dei fiumi;

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.*

R Nulla.

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.*

R Al Nuovo Catasto Edilizio Urbano (N.C.E.U.) Agenzia Entrate , Direzione Provinciale di Chieti – Territorio Servizi Catastali, è risultato che il bene pignorato consiste, distintamente per proprietà:

Proprietà per 1/1 dell' unità immobiliare ubicata in Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, snc, e precisamente:

1) Fabbricato categoria **F/3** (unità in corso di costruzione), realizzato con struttura in c.a, formato da numero 2 piani fuori terra, Piano T. e 1°, avente ingresso da strada provinciale di collegamento Celenza sul Trigno- Fondo Valle Trigno (SS 23); confinante con strada provinciale (lato Nord) , con stessa proprietà (sui lati Ovest e Sud) e con area di altra proprietà (versante Est), salvo se altri. Il tutto riportato in N.C.E.U. del Comune di Celenza sul Trigno (CH) al:
- foglio **n. 12**, particella **n. 4318**, snc, piano **T-1°**, cat. **F/3 (unità in corso di costruzione)**

Proprietà per ½, del terreno ubicato in Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, e precisamente:

2) Terreno di mq. 1665, avente ingresso dalla strada provinciale sul lato Nord , confinante su tre lati con stessa proprietà (lati Sud-Ovest e Nord) e con area di altra proprietà (versante Est) salvo se altri. Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH) al:

-foglio n. **12**, particella n. **4789**, di mq. 1665, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 3.44, reddito agrario € 3.01;

Proprietà per 1/2 del terreno ubicato in Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, e precisamente:

3) Terreno di mq. 200, avente ingresso dalla strada provinciale sul lato Nord , confinante con stessa proprietà (lati -Nord) , con strada SS 650 Fondo Valle Trigno, lato Est e con altra proprietà (versante Ovest) salvo se altri. Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH) al:

-foglio n. **12**, particella n. **4790**, di mq. 200, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 3.44, reddito agrario € 3.01;

Proprietà per 1/2 del terreno ubicato in Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, e precisamente:

2) Terreno di mq. 1665, avente ingresso dalla strada provinciale sul lato Nord , confinante su tre lati con stessa proprietà (lati Sud-Ovest e Nord) e con area di altra proprietà (versante Est) salvo se altri. Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH) al:

-foglio n. **12**, particella n. **4789**, di mq. 1665, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 3.44, reddito agrario € 3.01;

Proprietà per 1/2 del terreno ubicato in Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, e precisamente:

3) Terreno di mq. 200, avente ingresso dalla strada provinciale sul lato Nord , confinante con stessa proprietà (lati -Nord) , con strada SS 650 Fondo Valle Trigno, lato Est e con altra proprietà (versante Ovest) salvo se altri. Il tutto riportato al N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH) al:

-foglio n. **12**, particella n. **4790**, di mq. 200, qualità seminativo, classe 2, reddito dominicale € 0.41, reddito agrario € 0.36;

La divisibilità dei beni non sussiste poiché i nominativi menzionati sono eseguiti.

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.*

R Dall'esame delle documentazioni ipotecarie e dalla consultazione del Catasto e delle competenti Conservatorie dei Registri Immobiliari, è risultato:

1) gli immobili in argomento sono di piena ed esclusiva proprietà dei signori:

[REDACTED] per la quota di 1/1 – catasto fabbricati (N.C.E.U.)- del Comune di Celenza sul Trigno (CH), Foglio n. 12-pc. N. 4318, Categoria F/3 (unità in corso di costruzione), in Contrada Vallone Vecchio, snc, Piano Terra e Primo; [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/2 catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, Foglio n. 12, particella n. 4789, qualità seminativo , Classe 2, di mq. 1665, R.D. € 3,44 - R.A. € 3,01-; [REDACTED]

[REDACTED] er la quota di 1/2 catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, Foglio n. 12, particella n. 4790, qualità seminativo , Classe 2, di mq. 200, R.D. € 0,41 - R.A. € 0,36-;

[REDACTED] ato a Ce [REDACTED] la quota di 1/2 catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, Foglio n. 12, particella n. 4789, qualità seminativo , Classe 2, di mq. 1665, R.D. € 3,44 - R.A. € 3,01-; [REDACTED]

[REDACTED] la quota di 1/2 catasto terreni (N.C.T.) del Comune di Celenza sul Trigno (CH) Foglio n. 12, particella n. 4790, qualità seminativo , Classe 2, di mq. 200, R.D. € 0,41 - R.A. € 0,36-;

2) trascrizioni pregiudizievoli, iscrizioni ipotecarie e privilegi risultanti da detti documenti e registri meglio specificati nelle formalità pregiudizievoli.

TRASCRIZIONE del 05/11/2021 - Registro Particolare n. 15583 - Registro Generale 20041

Pubblico ufficiale TRIBUNALE – N. di Repertorio 642 del 01/10/2021.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE- VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

A favore:

- [REDACTED]

S.R.L. VIA ALFIERI n. 1 – Conegliano (TV)

Contro:

- [REDACTED]

[REDACTED]

Titolare della quota di 1/1:

Fabbricato – Celenza sul Trigno (CH); NCEU fg. 12, particella 4318, ctg. F/3, (unità in corso di definizione), snc, Piano T.-I°, Contrada Vallone Vecchio;

Terreni – Celenza sul Trigno (CH); NCT, fg. 12, particella 4789 e 4790, seminativo, classe 2, di complessivi 1865 mq., - Contrada vallone Vecchio-;

TRASCRIZIONE del 10/12/2012 - Registro Particolare n. 16049 - Registro Generale 20709

Pubblico ufficiale DEL REGISTRO –Repertorio n. 670/9990 del 25/09/2012 – ATTO PER CAUSA DI MORTE – CERTIFICATI DI DENUNCIA DI SUCCESSIONE;

ISCRIZIONE del 24/01/2006 - Registro Particolare - Registro Generale NN. 1400/220.

IPOTECA VOLONTARIA nascente da Concessione a Garanzia di Mutuo Condizionato del 20/01/2006-. Numero di repertorio 150135. Notaio LITTERIO Camillo- Sede di Vasto (66054) CH.

-In favore di [REDACTED] società per Azioni, sede di Chieti-

[REDACTED]

- [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED] quale debitore non datore di ipoteca capitale di € 250.000,00- Totale € 500.000,00. Durata 15 anni.

Grava su Comune di Celenza sul Trigno, foglio n. 12, particella n. 4318 (NCEU). Foglio n. 12, particella n. 4789 e n. 4790. (NCT);

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

R Non sussiste, l'immobile risulta non occupato, libero.

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 e relativi termini.

R Non sussiste.

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.

R Il lotto deve essere considerato UNICO per le considerazioni fatte nella premessa illustrativa che precedono i quesiti della presente, quindi non necessitano di alcun frazionamento catastale.

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 attribuito a ciascun lotto e ad 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 materia 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 gli eventuali spese condominiali insolute.

R RILIEVO METRICO DELL'IMMOBILE:

Il rilievo metrico della superficie dell'immobile e/o fabbricato costruito (F/3) è stato eseguito dal C.T.U. con rotella metrica per il riscontro, tra il reale e quanto assentito, verificando così la configurazione dell'immobile nello stato di fatto.

Il LOTTO composto di:

LOTTO UNICO:

IMMOBILE, specificato in:

- riff.: - al N.C.E.U. del Comune di Celenza sul Trigno (CH) alla Contrada Vallone Vecchio, al foglio n. **12**, particella n. **4318**, snc, piano **T-1**, Categoria **F\3**, ;
 (ex part. n. 158-159-4007, comprendente le particelle n. 4321-4323, ex part n. 4007) ;
 - al N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH) alla Contrada Vallone Vecchio, al foglio n. **12**, part. n. **4789**, di are **16** e ca **65**- (ex part. 4319, ex part. 159);
 - al N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, al foglio n. **12**, part. n. **4790** di are **2** - (ex part. 4319, ex part. 159);

CALCOLO E COMPUTO DELLE SUPERFICI

DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE :

LOTTO UNICO	Calcolo in mq.	Superficie Totale Lorda	Superficie considerata per arrotondamento e/o interessata
Superficie rilevata. Sopralluogo del giorno 27.02.2022 Fg. 12 -Part. n. 4318- Categoria F/3.	- PIANO TERRA- <u>Ristorante- Cucina</u> ml. 29.40 x ml 13.00 + mq. 8.85 x n. 2 = mq. 399.90 Magazzino- Cent. Term. – ml. 5.80 x ml. 6.00 = mq. 34.80 Scalinata – ml. 5.65 x ml. 1.20 + ml. 4.10 x ml. 1.20 = mq. 11.70	MQ. 399.90 MQ. 34,80 MQ. 11,70	MQ. 400,00 MQ. 35,00 MQ. 12,00
	-PIANO PRIMO – <u>Ristorante – Camere -</u> -ml. 29.40 x ml. 13.00 + mq. 8.85 x 2 = mq. 399.90 -Balconi – ml. 1.30 x ml. 2.40 x n. 8 + ml. 3.30 x ml. 1.40 = mq. 31.66	MQ. 399.90 MQ. 31.66	MQ. 400,00 MQ. 32,00

	-PIANO SOTT. –COPERTURA – -Piano sottotetto- ml. 7.80 x ml. 4.80 = mq. 37.44 -Terrazzo (ml.13.90 x ml. 30.30+2 x 8.85 mq.) - mq. 37,44 =mq. 401.43 mq. 401.43 x 0.25 (coeff. rid.)	MQ. 37.44 MQ. 100.00	MQ. 37,00 MQ. 100,00
Superfici. Come da C.D.U. - allegato- Fg. n. 12 – Part. n. 4789	STRADE	MQ 549.35	MQ. 549,00
	FV-Verde Pubblico	MQ 790.73	MQ. 791,00
	DTA –Zona turistica alberghiera	MQ 321.45	MQ. 321,00
Fg. n. 12 –Part. n. 4790	Strade - sede stradale Trignina-	MQ. 105.85	MQ. 106,00
	Fv-Verde pubblico	MQ. 46.08	MQ. 46,00

METODI E CRITERI DI STIMA DEL VALORE DI MERCATO :

Il criterio del più probabile valore di mercato.

Il valore di mercato corrente o valore venale di un bene è funzione della domanda e dell’offerta che quel bene possiede nel mercato di riferimento al momento corrente della stima quindi, normalmente, all’attualità. Rappresenta pertanto la previsione della più probabile quantità di denaro che potrebbe ricavarsi correntemente dalla compravendita del bene in un regime di libera contrattazione tra parti in possesso di normale, esperienza e cognizione di causa svolta in un libero mercato.

I dati tecnici utilizzati nella relazione che segue (dati catastali, dati dell’immobile ecc.) sono stati desunti dai rilievi eseguiti e dalle visure catastali effettuate presso L’Agenzia del Territorio di Chieti, nonché dal CDU rilasciato dal Comune di Celenza sul Trigno.

Sono stati, inoltre, eseguiti gli opportuni sopralluoghi in loco e gli accertamenti economico-estimativi riguardanti appunto il mercato immobiliare locale nonché di zone limitrofe, indispensabili per la formulazione del giudizio di valore.

PROCEDIMENTO VALUTATIVO ADOTTATO:

Alla stima del valore di mercato dell’immobile in questione si è pervenuto mediante l’applicazione dell’opportuno procedimento estimativo detto “comparativo diretto” ponderato per punti di merito. Infatti, per l’apprezzamento dell’immobile esecutato, il sottoscritto C.T.U. ha scelto di utilizzare il metodo comparativo e/o sintetico, che consiste nello stabilire una relazione analogica tra i valori e le caratteristiche dei beni noti e gli immobili in oggetto.

La stima del valore del bene è fatta prendendo in considerazione, oltre ai dati ottenuti dall’indagine di mercato d’ immobili simili della zona e/o fascia costiera, i dati dell’Osservatorio Immobiliare dell’Agenzia del Territorio nonché dei Valori Agricoli Medi della provincia di Chieti – Ufficio del territorio di CHIETI, non ultimo esperienza professionale.

I **valori unitari di mercato** sono espressi in euro/mq e fanno riferimento alla superficie lorda, nel caso specifico è stato eseguito, per arrotondamento, nei termini congrui di tolleranza ammissibili, a quella di riferimento: PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO N° 767 del 17 GEN. 2005 (Progetto :Realizzazione di un albergo sito in località –Vallone Vecchio-) e PROVVEDIMENTO CONCLUSIVO N° 1332 del 8 GIUGNO 2007 (Progetto: Variante al provvedimento conclusivo nr. 767 del 17.01.2005 per la realizzazione di un albergo in località – Vallone Vecchio-) rilasciato dallo Sportello Unico per

le Attività Produttive –Associazioni Comuni del Comprensorio Trigno-Sinello – Sede : 66050 San Salvo (CH) e delle misurazioni di sopralluogo eseguite il 27/01/2022.

I **valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari**, sono comparati al metro quadrato di superficie commerciale effettiva. La superficie è arrotondata al metro quadrato per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98).

ASTE
GIUDIZIARIE.it

DALL'INDAGINE DI MERCATO SI SONO RILEVATI I SEGUENTI VALORI:

COMUNE = Celenza sul Trigno (CH) =LOTTO UNICO=

FG. 12-Pc. 4318

Fascia/Zona: DTA

Tipo prevalente: Terziario

Destinazione: Albergo

ZONA = strumento urbanistico P.R.E. vigente "Zona DTA – Zona Turistica Alberghiera".

VALORE DI MERCATO ALBERGO= oscilla tra un min. di €/mq 500,00 e un max. €/mq 1.000,00;

VALORE MEDIO ALBERGO = €/mq 750,00;

FG. 12-Pc. 4789-4790

Fascia/Zona: DTA

Tipo prevalente: seminativo 2

ZONA = strumento urbanistico P.R.E. " Zona DTA " – Strade-FV Verde Pubblico-

VALORE DI MERCATO = oscilla tra un min. di €/mq 0.50 e un max. €/mq 1.20;

VALORE MEDIO –strade-Fv Verde pubblico= €/mq. 0.85

Rif. appl. SUPERFICIE = effettiva (arrotondata) = **lorda**

DALL'INDAGINE DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI -ANNO 2021, SEMESTRE 1-

Valori Agricoli Medi della Provincia – Ufficio del Territorio di Chieti- anno 2016-

COMUNE = Celenza sul Trigno =LOTTO UNICO=

FG. 12-Pc. 4318

Fascia/Zona : DTA

Tipo prevalente: Terziario

Destinazione: Albergo

ZONA = strumento urbanistico P.R.E. vigente " Zona DTA – Zona Turistica Alberghiera -

VALORE ALBERGO €/mq = oscilla tra un min. di €/mq. 450.00 e un max. €/mq. 900,00

VALORE MEDIO ALBERGO = €/mq 675.00

FG. 12-Pc. 4789-4790

Fascia/Zona: DTA

Tipo prevalente: seminativo 2

ZONA = strumento urbanistico P.R.E. " Zona DTA " – Strade - FV Verde Pubblico-;

VALORE A.M. = 5.400,00 €/Ha;

Rif. appl. SUPERFICIE = effettiva (arrotondata) = **lorda**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Riassumendo, nella determinazione del più probabile valore di mercato per il bene in esame si è tenuto conto, della consistenza, dell'ubicazione del compendio, dell'accessibilità, della presenza delle infrastrutture, della area di appartenenza rispetto allo strumento urbanistico vigente, ai fini commerciali, artigianali, nonché di tutti i cosiddetti "coefficienti di valutazione" ecc.

Di conseguenza, tenendo appunto conto del "trend" fornitomi dai dati raccolti e disponibili (avuto riguardo ai prezzi correnti praticati) tenuto conto dell'ubicazione del cespite, del suo stato di conservazione, manutenzione, dotazione d'impianti e ogni altra circostanza nota influente, intrinseche ed estrinseche anche con riferimento alla situazione giuridica in termini urbanistici, abitabilità.

Tutti i parametri di riferimento, occorrenti per l'attenta stima, sono stati comparati con i prezzi risultanti da indagini di mercato immobiliare, per la stima dell'immobile esecutato, si è determinato il "valore medio" a mq. derivante, per cui si ha il seguente:

SCHEMA DI CALCOLO:

Foglio n. 12 –particella n. 4318 – Cat. F/3			
PIANO TERRA			
Ristorante-Cucina	Euro/mq	300,00 x 400.00	Euro 120.000,00
Magazzino Centrale Term.	Euro/mq	125,00 x 35.00	Euro 4.375,00
Scalinata	Euro/mq	187,00 x 12.00	Euro 2.244,00
PIANO PRIMO			
Ristorante-Camere	Euro/mq	375,00 x 400,00	Euro 150.000,00
Balconi	Euro/mq	187,00 x 32,00	Euro 5.984,00
PIANO SOTTOT. COPERTURA			
Sottotetto	Euro/mq	275,00 x 37.00	Euro 10.175,00
Terrazzo	Euro/mq	225,00 x 100.00	Euro 22.500,00
Foglio n. 12 – particelle n. 4789-4790			
Strade-FV Verde Pubblico	Euro/mq	0.85 x 1.7077,00	Euro 1.451,00
T O T A L E			Euro 316.729,00
(diconsi € Trecentosedicimilasettecentoventinove/00)			

Questo è a giudizio del C.T.U. per l'esito finale del processo estimativo.

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.

R Vedasi Allegati

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

R Nulla.

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.

R Bozza avviso pubblicitario: annessa

L'immobile è indivisibile e quindi deve essere venduto in un unico lotto.

Lotto unico: diritti di piena proprietà su immobile a destinazione Alberghiera, sito nel Comune di Celenza sul Trigno (CH), alla Contrada Vallone Vecchio, snc, categoria F/3 (unità in corso di costruzione), costruito con struttura in c.a, stato grezzo, posto su un piano terra e primo. Superficie di circa 400,00 mq. per piano, più terrazzo di circa mq. 400,00, con terreno pertinenziale. Ingresso indipendente, direttamente dalla strada provinciale Celenza-Fondo Valle Trigno (SS 203). Buono stato di conservazione. Confina con: strada provinciale SS 203 sul lato Nord; con area altrà proprietà sul lato Est; con strada Fondo Valle Trigno sul versante Sud; terreno stessa proprietà sul lato Ovest;

L'immobile è riportato nel N.C.E.U. del Comune Celenza sul Trigno (CH), così distinto:

- foglio n°12, particella n°4318, snc, piano T-I°, Categoria F/3;

nel N.C.T. del Comune di Celenza sul Trigno (CH), così distinto:

- foglio n°12, particella n°4789, mq. 1665, qualità seminat., classe 2, redd. dom. € 3,44, R.A. € 3.01;

- foglio n°12, particella n°4790, mq. 200, qualità seminat., classe 2, redd. dom. € 0,41, R.A. € 0.36;

L'immobile non è occupato. Presenta difformità edilizie.

Prezzo a base d'asta, lotto unico, **Euro 316.729,00.**

€ 316.729,00 (euro trecentosedicimilasettecentoventinove /00)

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;

R Poiché si tratta di edificio e/o unità in corso di costruzione l'attestato di prestazione energetica (APE) ai sensi del D.Lgs 192/2005 e s.m.i., non è stato mai prodotto.

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, nella perizia dovrà riassuntivamente indicarsi: a) la data del giuramento; b) la data dell'inizio delle operazioni peritali; e) i giorni concessi per l'espletamento dell'incarico; d) di quelli eventualmente accordati a seguito di richiesta di proroga.

Incarico C.T.U.:	06 dicembre	2021
Svolgimento delle indagini peritali:	27 gennaio	2022
Data consentita per il deposito:	05 marzo	2022
SUCCESSIVA UDIENZA AL:	28 ottobre	2022

.....
Il sottoscritto CTU, nel rassegnare la su estesa relazione, si rende disponibile per ogni eventuale precisazione e integrazione qualora necessaria.

Celenza sul Trigno, 28/02/2022

Il Tecnico incaricato C.T.U.:
Arch. Osvaldo DI NOCCO

ASTE GIUDIZIARIE.it

Osvaldo



ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it