

TRIBUNALE DI VASTO -CH-

OGGETTO: Consulenza Tecnica di Ufficio nella Procedura di Esecuzione Immobiliare n°/2023 promossa daI. - creditrice contro deb.ri eseguiti

Giudice delle Esecuzioni: dott. Tommaso DAVID

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

RELAZIONE TECNICA

Vasto 24/16/2024

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 12.05.2023 alla causa indicata in epigrafe, prestando giuramento in data 23/05/2023.

Procedura Esecutiva R.G.E N..... promossa presso il Tribunale di Vasto dall'Avv. Alessia De Ambrosiis Teramo, Via Trento e Trieste n. 29/31 contro tutti Residenti a San Salvo (CH) Via

Il G.O.E., fissando al 26/01/2024 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 11/05/2023, ha fissato in € 500,00 il fondo spese da pagarsi al consulente entro 30 giorni dalla richiesta del perito.

In data 26/05/2023 è stato richiesto l'acconto tramite PEC Avv. Alessia De Ambrosiis . In data 05/07.2023 veniva evasa la richiesta di acconto da parte della Iseo Spv. 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 catastali (allegati n.1-2). 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. 19315 del 13.07.2023 comune di San Salvo. In data 08.08.2023, previo versamento dei diritti (allegato n.5), venivano trasmessi a mezzo pec gli atti agli atti del Comune di San Salvo:



L'immobile è stato realizzato con Concessione Edilizia CE n..... del 26 Ottobre 1994 successivo Condono Edilizio n. (all.6) , Concessione Edilizia n..... del 15 Ottobre (all.7) successivamente è stato presentato un Pdc in Sanatoria n..... del (all.8) , pratica sospesa in quanto sono state richieste delle integrazioni ed alla data dell' non sono ancora state perfezionate (allegato N.9) ;

In data 21 Novembre 2023 alle ore 10.00 hanno avuto regolare inizio le operazioni peritali di sopralluogo al luogo di causa, previo avviso tramite raccomandate alle parti. Il sopralluogo ha avuto esito positivo con accesso all'immobile e redazione del verbale di sopralluogo (Allegato n.10).

Al sopralluogo partecipava il geom. Ruzzi Antonio in qualità di collaboratore del sottoscritto CTU , l'accesso all'immobile veniva garantito dalla sig.ra che comunicava di essere proprietaria per 3/18 degli immobili oggetto di stima e riportati in catasto Fabbricati del comune di San Salvo (CH) - Foglio 11 particella

-sub..... appartamento piano terra vani 5 rendita Euro 400,25;

-sub Deposito rendita Euro 251,00;

-sub appartamento vani 6,5 rendita Euro 621,01;

-sub..... fabbricato in corso di costruzione;

- sub..... fabbricato in corso di costruzione.

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

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



Immobili siti nel comune di San Salvo (CH) e presenti nel Fabbricato riportato in catasto al
- Foglio 11 particella

-

Quanto sopra detto e riassunto nella visura dell'immobili allegati n.3-4

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

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

.

Gli immobili in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n. 20/2023, ricadono in zona Artigianale, Terziarie e di Commercio al Dettaglio - sottozona 2.3.3 - del Piano Regolatore Generale del comune di San Salvo.

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 seguenti prescrizioni :

A) Parcheggi privati delle abitazioni:

Ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, nelle nuove costruzioni debbono essere riservati spazi per



parcheeggio privato nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metricubi di costruzione.

B) Parcheggi privati delle attività non residenziali:

Negli interventi che prevedono destinazioni non residenziali degli immobili, si applicano le prescrizioni contenute nei successivi commi.

In aggiunta ai parcheggi privati di cui al punto "A", fino a cento metri quadri di superficie edificabile (Se) devono essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico per n.2 posti auto,(dimensioni ml. 2.50 x 5.00 ciascuno); oltre cento metri quadri di superficie edificabile (Se),in aggiunta ai precedenti, dovrà essere garantito un posto macchina ogni cinquanta metri quadri di superficie edificabile (Se) o frazione, resta fatta 41 salva l'applicazione delle norme contenute nella L.R. 62/99, recepite con delibera C.C. n° 37 del 20.07.2000.

Tali spazi devono essere obbligatoriamente collocati all'esterno e precisamente nel lato fronte strada dell'area di pertinenza dell'edificio;

.....

Appartamento sito al piano terra costituito da un ingresso con soggiorno cucina Bagno e due camere da letto .

La forma dell'appartamento è rettangolare avente la seguente misura 11,00 x 9,00 mt. La struttura portante è in cemento armato gli infissi sono in legno con vetrocamera ed il portoncino d'ingresso è in legno blindato.

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

Dalla Zona giorno per mezzo di un corridoio si accede al servizio principale, a due camere da letto matrimoniali e singola delle dimensioni di 4,00x4,00 e 3,5 x 4,20 mt.

È presente in prossimità della camera da letto matrimoniale un ripostiglio delle dimensioni di 2,20 x 2,40 mt.

L'altezza dell'immobile è di 3,50 mt le aperture sono rivolte a sud-est.

L'appartamento è dotato di sistema autonomo di produzione dell'acqua calda e del riscaldamento degli ambienti con l'ausilio di termoconvettori a gas.

-

Locale deposito al piano seminterrato che ci si accede per mezzo di una rampa esterna ed una scalinata adiacente al fabbricato, il locale presenta una forma rettangolare con le seguenti dimensioni: 16,50 x 10,00 mt.

Sono presenti una cantina di dimensioni 4,00 x 7,00, un'altra cantina di dimensioni 4,00 x 6,00, due ripostigli di dimensioni cadauno 6,00 x 2,00 un locale di sgombero di dimensioni 10,00 x 5,00.



È presente anche un servizio igienico di dimensioni 2,00 x 2,00 mt

L'altezza del locale seminterrato è di 3,00 mt.

Lo stato di finitura è grezzo .

-

Appartamento sito al piano primo avente una forma rettangolare delle dimensioni di 16,00 X 10,00 mt.

All'appartamento si accede per mezzo di una scala esterna realizzata in cemento armato a sbalzo e successiva elevazione in acciaio zincato.

Si accede all'appartamento per mezzo di un portoncino blindato con lamina in legno,

all'ingresso è presente un soggiorno di dimensioni 6,20 x 8,00 mt con un balcone che affaccia sul cortile interno dell'immobile.

Dal soggiorno si accede ad una ampia cucina tinello di dimensioni 3,50 x 8,00 . la cucina ha un balconcino che affaccia su un terrazzo che la vista sulla strada principale, via Gargheta.

Alle spalle della cucina con accesso dal soggiorno è presente un bagno di dimensioni 2,00 x 4,00 mt.

La pavimentazione del soggiorno e della cucina è realizzata in marmette 0,3 x 0,5 mt.

Dal soggiorno per mezzo di una porta a scrigno si accede ad un disimpegno dove si accede a due vani oggi adibiti a camere da letto delle dimensioni di 4,90x3,90 e 3,65x2,60 mt.

La parte nuova rispetto allo stato autorizzato presenta delle difformità in termini di superficie e volume per le quali è stata presentata una pratica di sanatoria il PDC 057-2021 che è ancora in corso di istruttoria da parte della pubblica amministrazione, ufficio urbanistico del comune di San Salvo, in quanto sono stati richiesti delle integrazioni, (all.9)

Considerato lo stato dei luoghi e le modifiche realizzate risulta tecnicamente difficile il ripristino allo stato autorizzato in quanto tale operazione pregiudica la restante parte dell'immobile e quindi può arrecare danni sia alla parte strutturale che alla parte di finitura, pavimenti, stuccature infissi ed impianti.



Pertanto la conclusione della pratica di sanatoria è tenuta in considerazione nella determinazione del valore di vendita dell'immobile.

-;

l'immobile è sito al piano terra lato via Gargheta si accede per mezzo di un cortile interno appartenente alla stessa particella , ha una dimensione a forma rettangolare delle misure di 10,00 X 7,00 mt attualmente così distribuito ed utilizzato . Ingresso con soggiorno cucina, delle dimensioni 4,70 x 7,00 mt a valle del soggiorno si accede a due vani precisamente un bagno delle dimensioni 1,55 x 2,75 mt e un locale adibito a camera da letto delle dimensioni 5,50 x 5,40.

La camera da letto ha una finestra che affaccia sul cortile interno lato via . ,sempre dal cortile interno si accede al garage di dimensioni 8,00x 2,80 mt circa.

-

Alla data del sopralluogo, 21.11.2023, l'immobile sito al secondo piano del fabbricato è risultato accessibile per mezzo di una scalinata esterna realizzata per metà in cemento armato (da terra a primo piano) e metà in acciaio zincato (da primo piano a secondo piano).

Il fabbricato è in corso di completamento come si può vedere dagli allegati fotografici restano da concludere le opere di finitura interna e la pavimentazione e finitura del balcone.

All'immobile si accede per mezzo di un portoncino blindato che apre nell' ingresso costituito da un vano di grandi dimensioni con una forma rettangolare con misure 9,10 x 4,60 mt .

Dal vano d'ingresso sul lato sinistro troviamo un altro vano di dimensione 4,00 X 7,00 mt ed un antibagno ed un bagno di dimensioni 2,70 x 3,20 mt . Dal lato destro dell'ingresso si accede ad un vano disimpegno un servizio igienico e altri 3 vani di dimensioni rispettive 4,20 x 3,70 mt, 3,60x2,20 mt e 5,20 X 2,40 mt.



Gli infissi sono in alluminio color bianco con vetrocamera a taglio di trasmittanza, le porte interne sono in tamburato bianco e gran parte a scrigno, la pavimentazione è in gres porcellanato 90x120 cm.

Nella pratica di sanatoria il PDC 057-2021 che è ancora in corso di istruttoria per l'immobile oggetto di stima è stata prevista una destinazione direzionale uffici.

Da un ultimo accertamento catastale è stato riscontrato..... in atti dal 01/03/2024 ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n.),

Assegnando all'immobile, .

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.

Le unità immobiliari oggetto della procedura sono pervenute agli esecutati a titolo di successione presentata all'Ufficio di Vasto in data, trascritta presso l'Agenzia del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti il 05.02.2008 al n.1998 di formalità contro, deceduto il 03.10.2006 per i diritti di 1/1 di proprietà. Con atto di accettazione tacita d'eredità a rogito Notaio A. Bafunno di S.Salvo in data 24.06.2008 rep n..... di formalità.

Atto pubblico di compravendita a rogito . in San Salvo, del 24.03.1990 rep trascritto il 24.04.1990 al n.5922 di formalità, a favore di

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 visure catastali presenti presso l'Agenzia delle Entrate ufficio del Territorio di Chieti gli immobili :

Foglio particella categoria C/2 classe 1 superficie 135m² Totale:



Foglio ...

....

.....

.....

..... .

corrispondono a quelli attuali non essendoci state variazioni dal 30/03/2005.

.

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 iscritto al collegio dei geometri di Chieti al n.....e quelle presentate dall'ing . iscritto all'Ordine degli Ingegneri della provincia di Chieti al N, come si evince dagli allegati n.1- 2 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 immobili oggetto di stima sono stati realizzati con i seguenti titoli abilitativi:

Concessione Edilizia CE n..... n. . del 15 Ottobre 1999 (all.7) successivamente è stato presentato un Pdc in Sanatoria n.. (all.8) , pratica sospesa in quanto sono stati richiesti delle integrazioni ed alla data dell' 11.12.2023 non sono ancora state perfezionate (allegato N.9) ;



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 immobile oggetto di stima non si sono riscontrati difformità o irregolarità rispetto ai titoli abilitativi autorizzati ed in corso.

Concessione Edilizia;

Condono Edilizio n. ;

Concessione Edilizia n. (all.6);

Permesso a Costruire in 15/05/2021 (all.7) , pratica non ancora conclusa in quanto sono stati richieste delle integrazione (allegato N.9) ; Gli immobili sono sanabili completando la procedura e versando gli oneri dovuti.

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

Per i beni pignorati come emerge dalla visura catastale storica (allegato 4) rilasciate dalla direzione provinciale del territorio di Chieti , Agenzia delle Entrate, non risulta che gli stessi siano gravati da censo, livello o uso civico e tantomeno vi è stata affrancazione da tali pesi.



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

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

Gli immobili oggetto di stima appartengono tutti ad un Fabbricato singolo Fg 11 p.Ila .

del comune di San Salvo di proprietà degli odierni esecutati:

. nata a SAN SALVO (CH) il 15/02/. Proprieta' 12/18

Pertanto non ci sono spese condominiali o comuni da ripartire.

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 :

- Foglio 11 particella Piano S1-T;

Foglio 11 particella Piano 1;

Foglio 11 Piano 2

Foglio 11 particella Piano T

Foglio 11 Piano T .

Sono di proprietà degli esecutati e nello specifico:

Proprieta' 12/18

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 è riportato al N.C.E.U. del comune di San Salvo (CH)

- Foglio 11 particella Piano S1-T;

Foglio 11 particella Piano 1;

Foglio 11 Piano 2

Foglio 11 particella Piano T

Foglio 11 Piano T

Nota di trascrizione Immobiliare Registro generale n. Registro particolare n.
Presentazione n.

A FAVORE di:

ISEO SPV S.R.L.

Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05045600268

Relativamente all'unità negoziali: appartamento Fg.11 part. 5098 sub.3-4-16

CONTRO

.....

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

Le unità immobiliari risultano occupate dagli esecutati come segue:

-

12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire



direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.

Dall'indagine eseguita presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Chieti ufficio territoriale di Vasto non risultano riscontri alla presenza in essere di contratti di locazione (allegato n.11).

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 un Fabbricato singolo di due piani è necessario eseguire la vendita in un solo lotto composto dai seguenti immobili:

- Foglio 11 particella Piano S1-T;

Foglio 11 particella Piano 1;

Foglio 11 Piano 2

Foglio 11 particella Piano T

Foglio 11 Piano T

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. 20/2023, come da atto di pignoramento presente nel fascicolo dai documenti allegati, dai controlli e verifiche effettuate dal sottoscritto l'immobile è costituito da più subalterni oggetto di esecuzione e/o stima che sono i seguenti:

- Foglio 11 particella Piano S1-T;

Foglio 11 particella Piano 1;

Foglio 11 Piano 2

Foglio 11 particella Piano T

Foglio 11 Piano T.

Gli immobili in corso di valutazione, oggetto dell'esecuzione immobiliare procedimento n. 20/2023, ricadono in zona Artigianale, Terziarie e di Commercio al Dettaglio - sottozona 2.3.3 - del Piano Regolatore Generale del comune di San Salvo.

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 seguenti prescrizioni :

A) Parcheggi privati delle abitazioni:



Ai sensi dell'art. 41 sexies della Legge 1150/42 così come modificato dall'art. 2 della Legge 122/89, nelle nuove costruzioni debbono essere riservati spazi per parcheggio privato nella misura minima di un metro quadrato ogni dieci metricubi di costruzione.

B) Parcheggi privati delle attività non residenziali:

Negli interventi che prevedono destinazioni non residenziali degli immobili, si applicano le prescrizioni contenute nei successivi commi.

In aggiunta ai parcheggi privati di cui al punto "A", fino a cento metri quadri di superficie edificabile (Se) devono essere riservati spazi per il parcheggio privato ad uso pubblico per n.2 posti auto,(dimensioni ml. 2.50 x 5.00 ciascuno); oltre cento metri quadri di superficie edificabile (Se),in aggiunta ai precedenti, dovrà essere garantito un posto macchina ogni cinquanta metri quadri di superficie edificabile (Se) o frazione, resta fatta 41 salva l'applicazione delle norme contenute nella L.R. 62/99, recepite con delibera C.C. n° 37 del 20.07.2000.

Tali spazi devono essere obbligatoriamente collocati all'esterno e precisamente nel lato fronte strada dell'area di pertinenza dell'edificio;

L'Indice di Utilizzazione Fondiaria è l'80% della Superficie Totale del lotto, l'indice di copertura è il 50 % e l'indice di occupazione è il 60%.

L'Altezza massima degli immobili è di 10,50 mt.

-
Appartamento sito al piano terra costituito da un ingresso con soggiorno cucina Bagno e due camere da letto .

La forma dell'appartamento è rettangolare avente la seguente misura 11,00 x 9,00 mt. La struttura portante è in cemento armato gli infissi sono in legno con vetrocamera ed il portoncino d'ingresso è in legno blindato.

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

Dalla Zona giorno per mezzo di un corridoio si accede al servizio principale, a due camere da letto matrimoniali e singola delle dimensioni di 4,00x4,00 e 3,5 x 4,20 mt.

È presente in prossimità della camera da letto matrimoniale un ripostiglio delle dimensioni di 2,20 x 2,40 mt.

L'altezza dell'immobile è di 3,50 mt le aperture sono rivolte a sud-est.

L'appartamento è dotato di sistema autonomo di produzione dell'acqua calda e del riscaldamento degli ambienti con l'ausilio di termoconvettori a gas.



-

Locale deposito al piano seminterrato che ci si accede per mezzo di una rampa esterna ed una scalinata adiacente al fabbricato, il locale presenta una forma rettangolare con le seguenti dimensioni: 16,50 x 10,00 mt.

Sono presenti una cantina di dimensioni 4,00 x 7,00, un'altra cantina di dimensioni 4,00 x 6,00, due ripostigli di dimensioni cadauno 6,00 x 2,00 un locale di sgombero di dimensioni 10,00 x 5,00.

È presente anche un servizio igienico di dimensioni 2,00 x 2,00 mt

L'altezza del locale seminterrato è di 3,00 mt.

Lo stato di finitura è grezzo .

-

Appartamento sito al piano primo avente una forma rettangolare delle dimensioni di 16,00 X 10,00 mt.

All'appartamento si accede per mezzo di una scala esterna realizzata in cemento armato a sbalzo e successiva elevazione in acciaio zincato.

Si accede all'appartamento per mezzo di un portoncino blindato con lamina in legno,

all'ingresso è presente un soggiorno di dimensioni 6,20 x 8,00 mt con un balcone che affaccia sul cortile interno dell'immobile.

Dal soggiorno si accede ad una ampia cucina tinello di dimensioni 3,50 x 8,00 . la cucina ha un balconcino che affaccia su un terrazzo che la vista sulla strada principale, via Gargheta.

Alle spalle della cucina con accesso dal soggiorno è presente un bagno di dimensioni 2,00 x 4,00 mt.

La pavimentazione del soggiorno e della cucina è realizzate in marmette 0,3 x 0,5 mt.

Dal soggiorno per mezzo di una porta a scrigno si accede ad un disimpegno dove si accede a due vani oggi adibiti a camere da letto delle dimensioni di 4,90x3,90 e 3,65x2,60 mt.



La parte nuova rispetto allo stato autorizzato presenta delle difformità in termini di superficie e volume per le quali è stata presentata una pratica di sanatoria il PDC 057-2021 che è ancora in corso di istruttoria da parte della pubblica amministrazione, ufficio urbanistico del comune di San Salvo, in quanto sono stati richiesti delle integrazioni, (all.16-17)

Considerato lo stato dei luoghi e le modifiche realizzate risulta tecnicamente difficile il ripristino allo stato autorizzato in quanto tale operazione pregiudica la restante parte dell'immobile e quindi può arrecare danni sia alla parte strutturale che alla parte di finitura, pavimenti, stuccature infissi ed impianti.

Pertanto dovrà essere conclusa la pratica di sanatoria onde regolarizzare la vendita.

-;

l'immobile è sito al piano terra lato via si accede per mezzo di un cortile interno appartenente alla stessa particella , ha una dimensione a forma rettangolare delle misure di 10,00 X 7,00 mt attualmente così distribuito ed utilizzato . Ingresso con soggiorno cucina, delle dimensioni 4,70 x 7,00 mt a valle del soggiorno si accede a due vani precisamente un bagno delle dimensioni 1,55 x 2,75 mt e un locale adibito a camera da letto delle dimensioni 5,50 x 5,40.

La camera da letto ha una finestra che affaccia sul cortile interno lato via Gargheta ,sempre dal cortile interno si accede al garage di dimensioni 8,00x 2,80 mt circa.

-;

Alla data del sopralluogo, 21.11.2023, l'immobile sito al secondo piano del fabbricato è risultato accessibile per mezzo di una scalinata esterna realizzata per metà in cemento armato (da terra a primo piano) e metà in acciaio zincato (da primo piano a secondo piano).

Il fabbricato è in corso di completamento come si può vedere dagli allegati fotografici restano da concludere le opere di finitura interna e la pavimentazione e finitura del balcone.

All'immobile si accede per mezzo di un portoncino blindato che apre nell' ingresso costituito da un vano di grandi dimensioni con una forma rettangolare con misure 9,10 x 4,60 mt .



Dal vano d'ingresso sul lato sinistro troviamo un altro vano di dimensione 4,00 X 7,00 mt ed un antibagno ed un bagno di dimensioni 2,70 x 3,20 mt . Dal lato destro dell'ingresso si accede ad un vano disimpegno un servizio igienico e altri 3 vani di dimensioni rispettive 4,20 x 3,70 mt, 3,60x2,20 mt e 5,20 X 2,40 mt.

Gli infissi sono in alluminio color bianco con vetrocamera a taglio di trasmittanza, le porte interne sono in tamburato bianco e gran parte a scrigno, la pavimentazione è in gres porcellanato 90x120 cm.

Nella pratica di sanatoria il che è ancora in corso di istruttoria per l'immobile oggetto di stima è stata prevista una destinazione direzionale uffici.

Da un ultimo accertamento catastale è stato riscontrato: ultimazione di fabbricato urbano del 01/03/2024 pratica n. in atti dal 01/03/2024 ultimazione di fabbricato urbano (n.

.

La valutazione degli immobile è stata effettuata attraverso una stima sintetico comparativa con riferimento ai valori di mercato partendo da quelli contenuti nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, in rapporto alle comparazioni con i fabbricati insistenti nella zona e con riferimento al valore di opera comparabile alla stessa tipologia e dimensioni acquisendo informazioni anche dagli operatori del settore (agenzie immobiliari) . La stima 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 sopra) e dei coefficienti di merito/demerito relativi alle caratteristiche dell'immobile.



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

L'immobile viene valutato considerando la destinazione degli ambienti e le superfici come nello stato di fatto ed allineati alla pratica di Sanatoria in corso di conclusione , condizione necessaria per la legittimità degli immobili appartenuti al fabbricato su descritto e ricadenti nella zona del PRG 2.3 e sottozona 2.3.3 del comune di San Salvo (CH).

Per ciascun piano ad eccezione dell'interrato viene determinato il valore di incidenza degli Oneri di Urbanizzazione , primaria e secondaria , dei costi di costruzione e della variazione d'Uso come da permesso in sanatoria.

Tabella calcolo oneri Primari e Secondari, costi di costruzione e cambio d'uso come da PDC 057/20219 in sanatoria.

piani immobile	Mq	Valore a mq Oneri P. e S.	Costi Costruzione	Totale oneri P e S	Totale Costi Costruzione
PT	67,56	5,37	332,69	725,59 €	22.476,54 €
P1	24,2	5,37	332,69	259,91 €	8.051,10 €
P2	148,33	5,37	332,69	1.593,06 €	49.347,91 €
			Totale	2.578,57 €	79.875,54 €

Legge regionale 49/12 Variazione d'Uso

	mq	riduzione	Coeff. reg	totale variazione
PT	87,84	0,8	254,00	17.849,09 €



Totale Oneri (primari e secondari): 2.578,57 €

Totali Costi di Costruzione: 79.875,54 €

Totale Variazione d'Uso L.R. 15 ottobre 2012, n. 49: 17.849,09 €

Totale determinazione generale: **100.303,20 €**



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: CHIETI

Comune: SAN SALVO

Fascia/zona: Periferica/INDUSTRIALE - ARTIGIANALE - COMMERCIALE

Codice di zona: D1

Microzona catastale n.: 2

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	2,7	4	N
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	550	820	L	2,2	3,3	N
Autorimesse	NORMALE	380	570	L	2	3	N
Box	NORMALE	480	720	L	2,2	3,3	N
Posti auto coperti	NORMALE	350	500	L	1,5	2,2	N
Posti auto scoperti	NORMALE	200	300	L	0,9	1,3	N



La valutazione verrà eseguita in funzione delle singole superfici dei locali appartenenti agli immobili ed in particolare:

Piano Interrato : Superficie Lorda Mq 157,43 mq

Destinazione: ABITAZIONI CIVILE

Valore min €. 650,00 *al mq.* - *Valore max €.* 950,00 *al mq.*

Considerato che gli ambienti dei locali si trovano allo stato grezzo il valore di riferimento sarà il minimo tabellare ridotto del 40% = $650/1,4 = 464$ €

Pertanto si avrà il valore del seminterrato pari a: $157 \text{ mq} \times 464 \text{ €} = 72.848 \text{ €}$

Piano Terra :

Superficie Abitazione mq 88

Il Valore al mq è preso fra la media dei valori max e min= 800 € mq

Si avrà un valore di : $88 \times 800 \text{ €} = 70400 \text{ €}$

Superficie Laboratorio = 47,20 mq

Valore al Mq 500 €

Valore totale = $47,20 \times 500 \text{ €} = 23600 \text{ €}$

Superficie Cantina: 26,20 mq

Valore al Mq Cantina: 400 €

Valore Totale = $26,20 \times 400 \text{ €} = 10480 \text{ €}$

Totale piano terra = $70400 + 23600 + \dots \text{ €}$

Piano Primo

Superficie Abitazione= 101 mq

Valore al Mq pari al massimo della tabella ossia 950 €

Valore : $101 \text{ mq} \times 950 \text{ €} = 95950,00 \text{ €}$

Superficie destinata ad Ufficio = 44,48 mq

Valore al Mq degli uffici = 1200 €

Valore= $44,48 \times 1200 \text{ €} = 53376,00$

Valore totale primo piano= $95950,00 + 53376,00 = \dots$



Secondo piano

Superficie Ufficio = mq 149

Valore al Mq Ufficio 1200 €

Valore= 149 mq X 1200 €= €

Il Valore complessivo dell'immobile considerato la conclusione della pratica di sanatoria è pari a :

Valore seminterrato + Valore piano terra +Valore Primo Piano + Valore secondo piano=

..... € +

..... € +

..... € +

..... € =

505.454,00 € (Cinquecentocinquemilaquattrocentocinquantaquattro,00)

A questo valore vanno detratti i valori degli oneri primari , secondari, dei costi di costruzione e variazione d'uso , da versare al Comune di San Salvo, per poter completare la pratica Edilizia,

l'importo determinato ammonta a 100.303,00 €

Vanno detratte anche le spese tecniche per la conclusione delle pratiche presso il comune ed il genio civile che ammontano a corpo a 5.000,00 €

Pertanto il Valore del Lotto (appartamenti + uffici+ cantine) = valore di mercato meno il valore degli oneri **505.454,00 € - 100.303,00 € = 405.151,00 € meno il valore delle spese tecniche 405.151,00-5.000= 400.151,00 €**

Si può concludere che il valore complessivo del lotto di vendita ammonta a **€ 400.150,00**

TOTALE VALORE = (QUATTROCENTOMILACENTOCINQUANTUNO/00)

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 gli immobili oggetto di perizia è riportati al N.C.E.U. del comune di San Salvo (CH) al Foglio n. dalla documentazione ipocatastale agli atti e dalla Ispezione Ipotecaria acquisita ed aggiornata alla data ultima del 16.06.2024, n. risulta presente e non estinta la seguente iscrizioni ipotecaria (all.12) :

Nota di trascrizione Immobiliare Registro generale n. Registro particolare n.
Presentazione n.

A FAVORE di:



ISEO SPV S.R.L.

Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale 05045600268

Relativamente all'unità negoziali: Fg.11 .per il diritto di PROPRIETA' Per le quota

CONTRO

.....

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.).

Con Allegato n.14 si trasmette avviso di vendita, per le foto si rimanda al punto 15 della presente perizia tecnica, oltre che all'Allegato n.13 .

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



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 all'avvocato al seguente indirizzo:

per la parte creditrice all'Avv, in qualità di procuratore e difensore di ISEO SPV s.r.l., e per essa quale mandataria doValue S.p.A.:

L'udienza di comparizione delle parti per l'esame della regolarità degli atti e per l'autorizzazione alla vendita è stata aggiornata al giorno 28.06.2024 ore 10:00.

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 24 Giugno 2024 avendo chiesto un periodo di proroga stante la necessità di approfondire gli aspetti energetici e relativi alla procedura urbanistica in corso.

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 fabbricato oggetto di stima (allegato n.15)

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

Gli immobili oggetto del lotto di vendita che sono riportati in catasto al fg. 11 particelladel comune di San Salvo (CH) relativi alla procedura esecutiva N....., non sono stati realizzati in regime di edilizia pubblica convenzionata o agevolata.

Vasto li, 24/06/2024

Il CTU

Ing. Alessandro d'Elisa





Allegati:

