

## TRIBUNALE DI VASTO

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

#### Esecuzione Immobiliare n. 44/2018

Promossa da:

Creditori intervenuti:

Contro:

Il sottoscritto Arch. BRIGHELLA LUIGI, con studio in Vasto (CH) Via Nicola Bosco n° 29/B iscritto all'Albo degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 458 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Vasto, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione immobiliare Dott. Tommaso David,

#### e s p o n e

quanto appreso relativamente alla procedura esecutiva n. 44/2018 promossa da                      creditori  
intervenuti                      ora procedente e                      , contro

#### OGGETTO DELLA CONSULENZA

Il sottoscritto veniva nominato tecnico d'ufficio per la causa sopra detta, in data 20.08.2018, e riconfermato in data 21.03.2021 ricevendo l'incarico di rispondere ai seguenti 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.;*

*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 trascrizioni 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.*

*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 difformità 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 affrancazioni 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 e 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 l'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 necessitino 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 tale 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 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.*

## **OPERAZIONI PERITALI**

### **Premesso**

In data 14.04.2021, previo avviso dato alle parti a mezzo pec e raccomandata inviata dall' Avv.

(custode giudiziario), il sottoscritto, alle ore 11,00 si recava in (CH) in C.da n. presso l'immobile oggetto di esecuzione, per effettuare le operazioni peritali. Alla presenza del Signor e dell' Avv. , il sottoscritto eseguiva il rilievo degli immobili pignorati, annotando le caratteristiche di ogni singolo locale, le loro finiture, il loro stato di conservazione, il rilievo fotografico e quanto altro ritenuto utile per rispondere in modo circostanziato ai quesiti postimi.

Nelle date 06.08.2021 e 27.08.2021, come da verbali di sopralluogo del 06.08.2021 e 27.08.2021, il sottoscritto, alle ore 10,30 si recava ulteriormente in (CH) in C.da n. presso l'immobile oggetto di esecuzione, per effettuare ulteriori operazioni peritali. Alla presenza del Signor , il sottoscritto eseguiva il rilievo degli immobili pignorati, annotando le caratteristiche di ogni singolo locale, le loro finiture, il loro stato di conservazione, il rilievo fotografico e quanto altro ritenuto utile per rispondere in modo circostanziato ai quesiti postimi.

Delle ispezioni sono stati redatti regolari verbali che qui di seguito si allegano (*Allegato "A"* – Verbali inizio operazioni peritali). Le operazioni peritali eseguite dallo scrivente consistono in:

- Rilievo fotografico dello stato dei luoghi;
- Rilievo planimetrico;



- Restituzione grafica;
- Ricerche catastali e ipotecarie presso l'Agenzia del Territorio di Chieti;
- Richiesta dati, certificazioni, urbanistica presso il Comune di \_\_\_\_\_ ;
- Richiesta informazioni Tribunale di Vasto.

## RISPOSTE AI QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO.

**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.;**

Si attesta la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c.

**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.**

Nell'Atto di pignoramento, datato 22.05.2018, si legge:

“.....dichiara di voler sottoporre ad esecuzione forzata per l'espropriazione i seguenti beni immobili ed i relativi frutti per i diritti spettanti a \_\_\_\_\_, in persona del socio accomandatario e legale rappresentante pro tempore - Sin.ra \_\_\_\_\_, nata a \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ ), il \_\_\_\_\_, residente a \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_ con sede a \_\_\_\_\_, Via \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, P.IVA \_\_\_\_\_ e, precisamente, la piena proprietà su: 1) fabbricato sito nel Comune di \_\_\_\_\_ (Ch), C.da \_\_\_\_\_ snc, Piano S1, contraddistinto in catasto fabbricati del detto Comune al Fg.11, particella 688, sub 3, Cat. F/3; 2) fabbricato sito nel Comune di \_\_\_\_\_ (Ch), C.da \_\_\_\_\_, Piano S1, T, 1, contraddistinto in catasto fabbricati del detto Comune al Fg.11, particella 688, sub 5, Cat. D/2, rendita € 5.360,00; 3) fabbricato sito nel Comune di \_\_\_\_\_ (Ch), C.da \_\_\_\_\_, Piano T, contraddistinto in catasto fabbricati del detto Comune al Fg.11, particella 4365, Cat. E/3, rendita € 1.210,00, tutti con ogni pertinenza, accessione e quota di proprietà su parti comuni.”

Le proprietà così come riportate rispondono a quanto indicato nell'atto di pignoramento e nella certificazione ipotecaria.

A seguito delle variazioni catastali effettuate in data 24.09.2021 autorizzate dall'Ill.mo Sig. Giudice, i beni pignorati risultano così costituiti:

Comune di \_\_\_\_\_ alla C.da

Fg. 11 p.lla 688 sub 6, Contrada \_\_\_\_\_, piano S1-T-1-2, Cat. D/2, rendita Euro 5.368,08,

Fg. 11 p.lla 688 sub 7, Contrada \_\_\_\_\_, piano S1, Cat. C/2, Classe U, Consistenza mq 158, Superficie Catastale mq 195, rendita Euro 367,20,

Fg. 11 p.lla 688 sub 8, Contrada \_\_\_\_\_, piano S1, Cat. C/2, Classe U, Consistenza mq 52, Superficie Catastale mq 58, rendita Euro 120,85,

Fg. 11 p.lla 688 sub 9, Contrada \_\_\_\_\_, piano S1, Cat. C/2, Classe U, Consistenza mq 109, Superficie Catastale mq 123, rendita Euro 253,32,

Fg. 11 p.lla 4365, Contrada \_\_\_\_\_, piano T, Cat. E/3, rendita Euro 1.210,00.

Gli immobili sono intestati a \_\_\_\_\_, Proprietà per 1/1



(vedasi *Allegati "B", "C", e "D"* - visure catastali, planimetrie catastali degli immobili e stralcio di planimetria catastale). Si precisa inoltre, la regolarità delle trascrizioni stesse 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 trascrizioni 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.**

Le unità immobiliari siti in al Fg. 11 p.lla 688 sub 6, 7, 8 e 9 ( ex sub 3 e 5) e p.lla 4365 sopra descritti appartengono al , pervenuti per Donazioni quote e modifica patti di S.A.S. Repertorio n° 9.745 Raccolta n° 6.789 del 05.02.2019 redatto dal notaio . In data 09.08.2001 n° Repertorio 41598 gli immobili siti in al Catasto Terreni al Foglio 11 particelle 688, 689 e 690 sono stati trasferiti in società con Atto Pubblico redatto dal notaio da a Il . (vedasi *Allegato "E"* – Donazioni quote e modifica patti di S.A.S.).

**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 visure catastali per immobile (vedasi *Allegato "B"* – Visure Catastali), si evince che i beni sono identificati all'attuale Catasto Fabbricati nel Comune di al Fg. 11 P.lla 688 sub 6 (ex sub 5), 7 (ex sub 3), 8 (ex sub 3), 9 (ex sub 3) e P.lla 4365 e precisamente:

#### **COMUNE DI**

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
11	688	6	D/2				5.368,08
11	688	7	C/2,	U	mq 158	195 mq	367,20
11	688	8	C/2,	U	mq 52	58 mq	120,85
11	688	9	C/2,	U	mq 109	123 mq	253,32
11	4365		E/3				1.210,00

I beni sono intestati a , Proprietà per 1/1

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento i dati catastali relativi al Fg. 11 particella 688 sub 6 (ex 5) hanno subito le seguenti variazioni: (vedasi *Allegato "F"* – Visure Storiche)

- Un "AMPLIAMENTO del 24/09/2021 protocollo n. CH0066202 in atti dal 24/09/2021 AMPLIAMENTO (n. 24924.1/2021)"
- Una "VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 27/02/2017 protocollo n. CH0022999 in atti dal 27/02/2017 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11010.1/2017)"
- Una "VARIAZIONE del 17/05/2016 protocollo n. CH0047632 in atti dal 19/05/2016 FRAZ CON CAMBIO DESTINAZ (n.13362.1/2016)"
- Un "MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 05/02/2019 protocollo n. CH0010013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/02/2019 Repertorio n.: 9745 Rogante: Registrazione: Sede: TA4 Volume: 1T n: 389 del 11/02/2019 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 4.1/2019)"



- Una “VARIAZIONE del 17/05/2016 protocollo n. CH0047632 in atti dal 19/05/2016 Registrazione: FRAZ CON CAMBIO DESTINAZ (n. 13362.1/2016)”
- Una “VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/11/2006 protocollo n. CH0132653 in atti dal 08/11/2006 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 13024.1/2006)
- Una “COSTITUZIONE del 03/11/2006 protocollo n. CH0129755 in atti dal 03/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2367.1/2006)”

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento i dati catastali relativi al Fg. 11 particella 688 sub 7 (ex sub 3) hanno subito le seguenti variazioni:

- Una “VARIAZIONE del 24/09/2021 protocollo n. CH0066203 in atti dal 24/09/2021 DIVISIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24925.1/2021)”
- Una “VARIAZIONE del 24/09/2021 protocollo n. CH0066203 in atti dal 24/09/2021 Registrazione: DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24925.1/2021)”
- Una “VARIAZIONE del 12/05/2009 protocollo n. CH0128353 in atti dal 12/05/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 6975.1/2009)”
- Una” COSTITUZIONE del 03/11/2006 protocollo n. CH0129755 in atti dal 03/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2367.1/2006)”
- Un” MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 05/02/2019 protocollo n. CH0010013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/02/2019 Repertorio n.: 9745 Rogante:  
Registrazione: Sede: TA4 Volume: 1T n: 389 del 11/02/2019  
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 4.1/2019)”
- Una “COSTITUZIONE del 03/11/2006 protocollo n. CH0129755 in atti dal 03/11/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2367.1/2006)”

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento i dati catastali relativi al Fg. 11 particella 688 sub 8 (ex sub 3) hanno subito le seguenti variazioni:

- Una “VARIAZIONE del 24/09/2021 protocollo n. CH0066203 in atti dal 24/09/2021 DIVISIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24925.1/2021)”
- Una “VARIAZIONE del 24/09/2021 protocollo n. CH0066203 in atti dal 24/09/2021 Registrazione: DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24925.1/2021)”
- Una “VARIAZIONE del 12/05/2009 protocollo n. CH0128353 in atti dal 12/05/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 6975.1/2009)”
- Una” COSTITUZIONE del 03/11/2006 protocollo n. CH0129755 in atti dal 03/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2367.1/2006)”
- Un” MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 05/02/2019 protocollo n. CH0010013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/02/2019 Repertorio n.: 9745 Rogante:  
Registrazione: Sede: TA4 Volume: 1T n: 389 del 11/02/2019  
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 4.1/2019)”
- Una “COSTITUZIONE del 03/11/2006 protocollo n. CH0129755 in atti dal 03/11/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2367.1/2006)”

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento i dati catastali relativi al Fg. 11 particella 688 sub 9 (ex sub 3) hanno subito le seguenti variazioni:

- Una “VARIAZIONE del 24/09/2021 protocollo n. CH0066203 in atti dal 24/09/2021 DIVISIONE- ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24925.1/2021)”



- Una “VARIAZIONE del 24/09/2021 protocollo n. CH0066203 in atti dal 24/09/2021 Registrazione: DIVISIONE-ULTIMAZIONE DI FABBRICATO URBANO (n. 24925.1/2021)”
- Una “VARIAZIONE del 12/05/2009 protocollo n. CH0128353 in atti dal 12/05/2009 VERIFICA STATO ATTUALE U. I. (n. 6975.1/2009)”
- Una” COSTITUZIONE del 03/11/2006 protocollo n. CH0129755 in atti dal 03/11/2006 COSTITUZIONE (n. 2367.1/2006)”
- Un” MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 05/02/2019 protocollo n. CH0010013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/02/2019 Repertorio n.: 9745 Rogante:  
Registrazione: Sede: TA4 Volume: 1T n: 389 del 11/02/2019  
MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 4.1/2019)”
- Una “COSTITUZIONE del 03/11/2006 protocollo n. CH0129755 in atti dal 03/11/2006 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 2367.1/2006)”

Nel ventennio antecedente la data di trascrizione del pignoramento i dati catastali relativi al Fg. 11 particella 4365 hanno subito le seguenti variazioni: (vedasi *Allegato “F”* – Visure Storiche)

- Una “VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 08/07/2016 protocollo n. CH0064359 in atti dal 08/07/2016 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 16199.1/2016)”
- Una “COSTITUZIONE del 10/07/2015 protocollo n. CH0082544 in atti dal 10/07/2015 COSTITUZIONE (n. 1021.1/2015)”
- Una “MUTAMENTO DENOMINAZIONE del 05/02/2019 protocollo n. CH0010013 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/02/2019 Repertorio n.: 9745 Rogante:  
Registrazione: Sede: TA4 Volume: 1T n: 389 del 11/02/2019 MUTAMENTO DI DENOMINAZIONE DI IMPRESA (n. 4.1/2019)”
- Una “COSTITUZIONE del 10/07/2015 protocollo n. CH0082544 in atti dal 10/07/2015 Registrazione: COSTITUZIONE (n. 1021.1/2015)”

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

Si è provveduto, dopo l’autorizzazione dell’Ill.mo Signor Giudice Dott. Tommaso David alla variazione delle planimetrie catastali per renderle conformi allo stato attuale.

La distribuzione degli ambienti interni è evidente nel rilievo metrico effettuato dal sottoscritto e riportato in scala 1:200 e nelle planimetrie catastali in scala 1:200. (vedasi *Allegato “G”* Planimetrie di rilievo e *Allegato “C”* – Planimetrie catastali degli immobili)

**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.**

Dopo aver consultato l’Ufficio Tecnico del Comune di , si evince che l’immobile pignorato sito nel Comune di distinto in Catasto Urbano Fg. 11 p.lla 688 sub 6, 7, 8 e 9 (ex sub 5 e 3) e P.lla 4365 è stato realizzato con Concessioni Edilizie n° 27/92 e n° 14/99, con D.I.A. di variante in corso d’opera alla C.E. n° 14/99, con Denuncia di Inizio Attività del 03.09.2002, con Denuncia di Inizio Attività del 30.08.2003 e Comunicazione per attività edilizia libera del 24.04.2014. In data 09.04.2003 è stata rilasciata dal Sindaco l’Autorizzazione di Agibilità (vedasi *Allegato “L”* copia degli elaborati grafici relativi alle Concessioni edilizie e dell’Autorizzazione di Agibilità). La situazione attuale (vedasi *Allegato “G”* Planimetrie di rilievo) è difforme rispetto alle Concessioni sopra citate per una diversa distribuzione degli spazi interni, per la realizzazione del



portico e per la variazione d'uso del piano seminterrato da sala ristorazione, cucina ecc. a depositi. Occorre presentare la richiesta in Sanatoria presso il Comune di \_\_\_\_\_ e agli altri enti competenti. I costi relativi per la definizione della Sanatoria (Costo oblazione, contributi di concessione, diritti, spese tecniche, I.V.A. cassa, agibilità ecc.) Ammontano a circa Euro 15.000,00.

In caso di diniego della sanatoria (per sopravvenute norme e regolamenti urbanistici o per altre eventuali motivazioni o cause) dal Comune di \_\_\_\_\_ occorre ristabilire le destinazioni d'uso e le dimensioni dell'immobile come dai titoli edilizi autorizzati.

**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;**

Occorre presentare la richiesta in Sanatoria presso il Comune di \_\_\_\_\_ e agli altri enti competenti. I costi relativi per la definizione della Sanatoria (Costo oblazione, contributi di concessione, diritti, spese tecniche, I.V.A. cassa, agibilità ecc.) Ammontano a circa Euro 15.000,00.

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

Dalle visure catastali per immobili (vedasi **Allegato "B"** – Visure Catastali) e dalle Donazioni quote e modifica patti di S.A.S. Repertorio n° 9.745 Raccolta n° 6.789 del 05.02.2019 redatto dal notaio \_\_\_\_\_ e con Atto Pubblico conferimento in società n° Repertorio 41598 redatto dal notaio \_\_\_\_\_ vedasi **Allegato "E"** – Donazioni quote e modifica patti di S.A.S.) e da ulteriore consultazione in conservatoria immobiliare di Chieti, si evince che i beni sono identificati al Catasto Fabbricati e terreni attuali nel Comune di \_\_\_\_\_ al Fg. 11 P.lla 688 sub 6 (ex sub 5), 7 (ex sub 3), 8 (ex sub 3), 9 (ex sub 3) e P.lla 4365 e precisamente:

#### **COMUNE DI**

<b>Foglio</b>	<b>Part.</b>	<b>Sub</b>	<b>Categoria</b>	<b>Classe</b>	<b>Consistenza</b>	<b>Superficie Catastale</b>	<b>Rendita</b>
11	688	6	D/2				5.368,08
11	688	7	C/2,	U	mq 158	195 mq	367,20
11	688	8	C/2,	U	mq 52	58 mq	120,85
11	688	9	C/2,	U	mq 109	123 mq	253,32
11	4365		E/3				1.210,00

I beni sono intestati a \_\_\_\_\_, Proprietà per 1/1 e dunque i beni (catastalmente e in conservatoria) non sono gravati da censo, livello o uso civico.

Da informazioni ricevute dall'Ufficio Tecnico del Comune di \_\_\_\_\_ gli immobili non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione e 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.***

Non ci sono spese da effettuare.

Dalle informazioni avute dal Tribunale di Vasto non sono in corso procedimenti giudiziari relativi ai beni pignorati.

***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 l'indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.***

I beni sono intestati a \_\_\_\_\_, Proprietà per 1/1  
(vedasi **Allegato "B"** – Visure Catastali)

***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.***

**Comune di i**

**Immibile Foglio 11 Particella 688 sub 6 (ex sub 5 e 1-2)**

Sul bene descritto risultano trascritte e/o iscritte le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 18/06/2018 - Registro Particolare 7796 Registro Generale 10268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 442 del 30/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di Sede VASTO (CH) contro \_\_\_\_\_ .
  - ISCRIZIONE del 02/07/2013 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 11497 Pubblico ufficiale Repertorio 67083/16018 del 28/06/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di A favore di Sede CHIETI (CH) Euro 250.000,00 di cui quota capitale Euro 125.000,00 contro \_\_\_\_\_ .
  - ISCRIZIONE del 19/02/2008 - Registro Particolare 503 Registro Generale 3904 Pubblico ufficiale Repertorio 61995/13544 del 14/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di A favore di Sede CHIETI (CH) Euro 200.000,00 di cui quota capitale Euro 100.000,00 contro \_\_\_\_\_ .
- 1-Comunicazione n. 1037 del 05/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2013. Cancellazione totale eseguita in data 19/08/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 20527 Registro Generale 30716 Pubblico ufficiale Repertorio 60342 del 14/11/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO PER LA DURATA DI 10 ANNI A favore di A favore di REGIONE ABRUZZO contro \_\_\_\_\_ .



- ISCRIZIONE del 13/05/1998 - Registro Particolare 851 Registro Generale 6169  
Pubblico ufficiale Repertorio 97648 del 05/05/1998  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO  
A favore di A favore di  
Sede CAMPOBASSO (CB) Euro 400.000,00 di cui quota capitale Euro 200.000,00 contro
  - 1 - Annotazione n. 1872 del 22/12/2000 (EROGAZIONE PARZIALE)
  - 2 - Annotazione n. 184 del 05/02/2001 (EROGAZIONE A SALDO)
  - 3 - Comunicazione n. 765 del 21/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/03/2008. Cancellazione totale eseguita in data 29/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 25/01/1995 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1294  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 03/12/1994  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
1 - Annotazione n. 905 del 14/07/1997 (CANCELLAZIONE)
- ISCRIZIONE del 05/04/1994 - Registro Particolare 501 Registro Generale 5069  
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 916 del 02/04/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
1 - Annotazione n. 1014 del 11/09/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Comune di Roccaspinalveti**

**Immobilie Foglio 11 Particella 688 sub 7, 8 e 9 (ex sub 3)**

Sul bene descritto risultano trascritte e/o iscritte le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 18/06/2018 - Registro Particolare 7796 Registro Generale 10268  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 442 del 30/05/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore di Sede VASTO (CH) contro
- ISCRIZIONE del 02/07/2013 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 11497  
Pubblico ufficiale Repertorio 67083/16018 del 28/06/2013 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore di A favore di  
Sede CHIETI (CH) Euro 250.000,00 di cui quota capitale Euro 125.000,00 contro
- ISCRIZIONE del 19/02/2008 - Registro Particolare 503 Registro Generale 3904  
Pubblico ufficiale Repertorio 61995/13544 del 14/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore di A favore di  
Sede CHIETI (CH) Euro 200.000,00 di cui quota capitale Euro 100.000,00 contro
- 1-Comunicazione n. 1037 del 05/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2013. Cancellazione totale eseguita in data 19/08/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 20527 Registro Generale 30716  
Pubblico ufficiale Repertorio 60342 del 14/11/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE  
DI VINCOLO PER LA DURATA DI 10 ANNI  
A favore di A favore di REGIONE ABRUZZO contro



- ISCRIZIONE del 13/05/1998 - Registro Particolare 851 Registro Generale 6169  
Pubblico ufficiale Repertorio 97648 del 05/05/1998  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO  
A favore di A favore di  
Sede CAMPOBASSO (CB) Euro 400.000,00 di cui quota capitale Euro 200.000,00 contro  
.  
1 - Annotazione n. 1872 del 22/12/2000 (EROGAZIONE PARZIALE)  
2 - Annotazione n. 184 del 05/02/2001 (EROGAZIONE A SALDO)  
3 - Comunicazione n. 765 del 21/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in  
data 20/03/2008. Cancellazione totale eseguita in data 29/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies  
DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 25/01/1995 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1294  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 03/12/1994  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
1 - Annotazione n. 905 del 14/07/1997 (CANCELLAZIONE)
- ISCRIZIONE del 05/04/1994 - Registro Particolare 501 Registro Generale 5069  
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 916 del 02/04/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
1 - Annotazione n. 1014 del 11/09/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE)

***Comune di Roccaspinalveti***

***Immobile Foglio 11 Particella 4365***

Sul bene descritto risultano trascritte e/o iscritte le seguenti formalità:

- TRASCRIZIONE del 18/06/2018 - Registro Particolare 7796 Registro Generale 10268  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 442 del 30/05/2018  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore di Sede VASTO (CH) contro
  - ISCRIZIONE del 02/07/2013 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 11497  
Pubblico ufficiale Repertorio 67083/16018 del 28/06/2013 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore di A favore di  
Sede CHIETI (CH) Euro 250.000,00 di cui quota capitale Euro 125.000,00 contro
  - ISCRIZIONE del 19/02/2008 - Registro Particolare 503 Registro Generale 3904  
Pubblico ufficiale Repertorio 61995/13544 del 14/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore di A favore di  
Sede CHIETI (CH) Euro 200.000,00 di cui quota capitale Euro 100.000,00 contro
- 1-Comunicazione n. 1037 del 05/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in  
data 19/07/2013. Cancellazione totale eseguita in data 19/08/2013 (Art. 13, comma 8-decies  
DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)



- TRASCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 20527 Registro Generale 30716 Pubblico ufficiale Repertorio 60342 del 14/11/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO PER LA DURATA DI 10 ANNI  
A favore di A favore di REGIONE ABRUZZO contro
- ISCRIZIONE del 13/05/1998 - Registro Particolare 851 Registro Generale 6169 Pubblico ufficiale Repertorio 97648 del 05/05/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
A favore di A favore di  
Sede CAMPOBASSO (CB) Euro 400.000,00 di cui quota capitale Euro 200.000,00 contro
  - 1 - Annotazione n. 1872 del 22/12/2000 (EROGAZIONE PARZIALE)
  - 2 - Annotazione n. 184 del 05/02/2001 (EROGAZIONE A SALDO)
  - 3 - Comunicazione n. 765 del 21/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/03/2008. Cancellazione totale eseguita in data 29/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 25/01/1995 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1294 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 03/12/1994 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
1 - Annotazione n. 905 del 14/07/1997 (CANCELLAZIONE)
- ISCRIZIONE del 05/04/1994 - Registro Particolare 501 Registro Generale 5069 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 916 del 02/04/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
1 - Annotazione n. 1014 del 11/09/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE)

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

Dal Verbale di sopralluogo del 14.04.2021 redatto dall' Avv (custode giudiziario) si rileva che: gli immobili sono in possesso dell'esecutato e della sua famiglia.

**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.**

Dal Verbale di sopralluogo del 14.04.2021 redatto dall' Avv (custode giudiziario) si rileva che: gli immobili sono in possesso dell'esecutato e della sua famiglia.

**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.**



Vista la consistenza del bene staggito, il sottoscritto ritiene che gli immobili pignorati debbano essere posti in vendita in due lotti, e precisamente:

**Lotto n° 1**

**Comune di Fig. 11 Particella 688 sub 6, 7, 8 e 9 (ex sub 5 e 3 )**

L'esatta descrizione del lotto, da riportare nella emananda ordinanza di vendita è la seguente:

**“Unità immobiliare costituita da piano sottostrada, piano terra, primo e secondo, con superficie lorda di circa mq. 469,50, superficie utile netta di circa mq. 370,85, superficie corte di circa mq. 1.547,95, Superficie portico circa mq. 26,45, Superficie lastrico, lastrico parcheggio circa mq. 164,50, superficie balconi circa mq. 31,55, superficie lastrico copertura circa mq 235,10 e superficie lorda (depositi, W.c. e locali tecnici) di circa mq. 385,60 e superficie utile (depositi, W.c. e locali tecnici) di circa mq. 328,85, sito nel Comune di alla C.da n. snc identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n° 11 Particella n. 688 sub 6, categoria D/2, rendita € 5.368,08. sub 7, categoria C/2, classe U, consistenza mq 158, superficie catastale mq 195 rendita € 367,20, sub 8, categoria C/2, classe U, consistenza mq 52, superficie catastale mq 58 rendita € 120,85 e sub 9, categoria C/2, classe U, consistenza mq 109, superficie catastale mq 123 rendita € 253,32 e sub 4 B.C.N.C. (Corte comune a tutti i sub).**

Gli immobili sopra descritti sono gravati dalle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

- TRASCRIZIONE del 18/06/2018 - Registro Particolare 7796 Registro Generale 10268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 442 del 30/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di Sede VASTO (CH) contro
  - ISCRIZIONE del 02/07/2013 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 11497 Pubblico ufficiale Repertorio 67083/16018 del 28/06/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di A favore di Sede CHIETI (CH) Euro 250.000,00 di cui quota capitale Euro 125.000,00 contro
  - ISCRIZIONE del 19/02/2008 - Registro Particolare 503 Registro Generale 3904 Pubblico ufficiale Repertorio 61995/13544 del 14/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di A favore di Sede CHIETI (CH) Euro 200.000,00 di cui quota capitale Euro 100.000,00 contro
- Comunicazione n. 1037 del 05/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2013. Cancellazione totale eseguita in data 19/08/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 20527 Registro Generale 30716 Pubblico ufficiale Repertorio 60342 del 14/11/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO PER LA DURATA DI 10 ANNI A favore di A favore di REGIONE ABRUZZO contro.
  - ISCRIZIONE del 13/05/1998 - Registro Particolare 851 Registro Generale 6169 Pubblico ufficiale Repertorio 97648 del 05/05/1998



**IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO**

A favore di A favore di

Sede CAMPOBASSO (CB) Euro 400.000,00 di cui quota capitale Euro 200.000,00 contro

- 1 - Annotazione n. 1872 del 22/12/2000 (EROGAZIONE PARZIALE)
  - 2 - Annotazione n. 184 del 05/02/2001 (EROGAZIONE A SALDO)
  - 3 - Comunicazione n. 765 del 21/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/03/2008. Cancellazione totale eseguita in data 29/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 25/01/1995 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1294 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 03/12/1994 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
1 - Annotazione n. 905 del 14/07/1997 (CANCELLAZIONE)
  - ISCRIZIONE del 05/04/1994 - Registro Particolare 501 Registro Generale 5069 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 916 del 02/04/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
1 - Annotazione n. 1014 del 11/09/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**In ditta Omissis 1**

**Lotto n° 2**

**Comune di Fg. 11 Particella 4365**

L'esatta descrizione del lotto, da riportare nella emananda ordinanza di vendita è la seguente:

**“Unità immobiliare situata al piano terra destinata a stazione di servizio vendita di carburante di circa mq 430,00 sito nel Comune di alla C.da n. snc identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n° 11 Particella n. 4365 categoria E/3 rendita € 1.210,00.**

L'immobile sopra descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

- TRASCRIZIONE del 18/06/2018 - Registro Particolare 7796 Registro Generale 10268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 442 del 30/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore di Sede VASTO (CH) contro
- ISCRIZIONE del 02/07/2013 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 11497 Pubblico ufficiale Repertorio 67083/16018 del 28/06/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore di A favore di  
Sede CHIETI (CH) Euro 250.000,00 di cui quota capitale Euro 125.000,00 contro
- ISCRIZIONE del 19/02/2008 - Registro Particolare 503 Registro Generale 3904 Pubblico ufficiale Repertorio 61995/13544 del 14/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore di A favore di  
Sede CHIETI (CH) Euro 200.000,00 di cui quota capitale Euro 100.000,00 contro

Comunicazione n. 1037 del 05/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2013. Cancellazione totale eseguita in data 19/08/2013 (Art. 13, comma 8-decies



DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 20527 Registro Generale 30716 Pubblico ufficiale Repertorio 60342 del 14/11/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO PER LA DURATA DI 10 ANNI  
A favore di A favore di REGIONE ABRUZZO contro
  
- ISCRIZIONE del 13/05/1998 - Registro Particolare 851 Registro Generale 6169 Pubblico ufficiale Repertorio 97648 del 05/05/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO  
A favore di A favore di  
Sede CAMPOBASSO (CB) Euro 400.000,00 di cui quota capitale Euro 200.000,00 contro
  
- 1 - Annotazione n. 1872 del 22/12/2000 (EROGAZIONE PARZIALE)  
2 - Annotazione n. 184 del 05/02/2001 (EROGAZIONE A SALDO)  
3 - Comunicazione n. 765 del 21/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/03/2008. Cancellazione totale eseguita in data 29/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
  
- TRASCRIZIONE del 25/01/1995 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1294 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 03/12/1994 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
1 - Annotazione n. 905 del 14/07/1997 (CANCELLAZIONE)
  
- ISCRIZIONE del 05/04/1994 - Registro Particolare 501 Registro Generale 5069 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 916 del 02/04/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
1 - Annotazione n. 1014 del 11/09/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE)

### **In ditta Omissis 1**

*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 tale 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 eventuali spese condominiali insolute.*

### **Descrizione degli immobili**

#### **Lotto n° 1**

**Comune di Roccapinalveti Fg. 11 Particella 688 sub 6, 7, 8 e 9 (ex sub 5 e 3)**

L'immobile staggito è ubicato nel comune di (CH) alla C.da . Le unità immobiliari sono state censite nel Catasto fabbricati nell'anno 2006 e variate negli anni 2016 e 2021, su un'area planimetricamente irregolare e orograficamente scosceso, ricadente nel vigente P.R.E. comunale di



(CH) in Zona D – zona per il commercio e in Zona Verde di rispetto. (vedasi *Allegato "H"* – Stralcio di P.R.E.)

Strutturalmente l'immobile è realizzato in cemento armato con tamponature in betoncino: le facciate sono al grezzo e intonacate come si evince dalla documentazione fotografica allegata ed è in buono stato di conservazione (vedasi *Allegato "I"* – Documentazione fotografica).

L'unità immobiliare pignorata è situata al piano terra, primo, secondo e sottostrada.

Al piano terra, porte in alluminio, segnano l'ingresso all'unità immobiliare.

L'immobile pignorato al piano terra, primo e secondo è destinato a ed è composto (piano terra) da sala ristoro, bar, cucina, ripostigli, disimpegno, locale di servizio, reception, servizi igienici, portico, lastrico e lastrico parcheggio, (piano secondo) camere con bagno, disimpegno, locale di servizio e balconi, (piano secondo) ripostiglio e lastrico calpestabile per una superficie utile pari a circa mq 370,85 e lorda pari a circa mq 469,50, superficie portico circa mq. 26,45, superficie lastrico, lastrico parcheggio circa mq. 164,50, superficie lastrico copertura circa mq 235,10. Tramite la corte di circa mq. 1.547,95 si accede all'unità immobiliare mentre al piano primo tramite le camere da letto si accedono ai balconi con superficie pari a circa mq. 31,55. L'immobile pignorato al piano sottostrada è composto da depositi, ripostiglio, locale termico e servizi igienici per una superficie utile pari a circa mq 328,85 e lorda pari a circa mq 385,60. Insistono sul lastrico e lastrico parcheggio, al piano terra, strutture di piccole dimensioni in alluminio mobili e non ancorate al suolo.

Gli ambienti del piano terra e primo hanno un'altezza di circa cm. 305 e 280, sono intonacati e tinteggiati, e pavimentati con mattonelle di monocottura. I bagni constano di lavabo, doccia, bidet, w.c.. Sono presenti alcune infiltrazioni al piano terra (nei bagni) ed al primo piano, ma non sono previste opere di manutenzione perché non creano pericoli urgenti. Sia le pareti della cucina che quelle dei bagni sono rivestite con piastrelle di ceramica. Le porte interne e gli infissi esterni sono in alluminio.

I lastrici e i balconi sono pavimentati con mattonelle di ceramica e il parapetto è in ferro.

Gli ambienti del piano sottostrada hanno altezze di circa cm. 434, 408 e 393, sono al grezzo, i servizi igienici sono intonacati e tinteggiati, e pavimentati con mattonelle di monocottura. Gli accessi e gli infissi sono in ferro e alluminio.

L'unità è provvista di impianto idrico, elettrico ed termico.

In generale tutte le rifiniture sono di discrete qualità.

## \* **Stima degli immobili**

### **Unità immobiliare Fig. 11 Particella 688 sub 6 (ex sub 5)**

La rendita catastale delle unità immobiliari censibili nei gruppi D viene determinata mediante stima diretta. Si tratta quindi di procedere alla stima dell'ordinario apprezzamento della redditività propria dell'unità immobiliare, che è influenzata dall'ubicazione, dal tipo di utilizzazione, dalle caratteristiche costruttive, dalla dotazione impiantistica. Tale redditività viene calcolata facendo riferimento ai prezzi dell'epoca censuaria 1988-1989, applicando all'accertato valore venale un adeguato saggio di fruttuosità. Una volta determinato il valore venale delle unità appartenenti ai gruppi di cui sopra, si determinerà la relativa rendita catastale applicando al suddetto valore un saggio che terrà conto di tutte le ordinarie aggiunte e detrazioni proprie delle unità immobiliari censite nelle singole categorie, in modo che le tariffe derivanti siano già nette. Il saggio che andrà applicato sarà del 2 % per le D. Il valore sarà rivalutato ad oggi.

Ne consegue che il valore totale del bene pignorato è il seguente:

### **Fig. 11 Particella 688 sub 6 (ex sub 5)**



## Valore immobile

Rendita Catastale € 5.368,08:2%= € 268.404,00x2,153(coefficiente di rivalutazione ISTAT)= € 577.873,81

Costi per la Sanatoria circa € 15.000,00

Il valore di mercato per l'unità immobiliare per l'intera quota di proprietà di individuato al Fg. 11 Particella 688 sub 6 risulta di € 577.873,81.

\*

## Stima degli immobili

Unità immobiliare Fg. 11 Particella 688 sub 7, 8 e 9 (ex sub 3 )

Il criterio di stima adottato è il *valore di mercato* al quale si perviene per mezzo della valutazione tra la domanda e offerta del medesimo bene al più probabile valore di mercato.

Essendo in grado di definire una scala comparativa dei prezzi è stato scelto come procedimento estimativo il *Metodo diretto o sintetico: per confronto di valori unitari*.

Il valore unitario, ovvero il costo di un'unità di superficie per abitazione è stato ricavato dalla rilevazione di dati reperiti presso le agenzie immobiliari presenti sul territorio e dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio che fornisce il valore di mercato di magazzini in euro/mq (€ 200,00 min.- € 400,00 max) *Allegato "M"* - Banca dati delle quotazioni immobiliari-rivalutazioni monetarie ISTAT, riferito alla superficie lorda.

Questi ultimi valori vengono aggiornati ogni anno ed ogni semestre.

Tenuto conto di tutto quanto rilevato e relazionato nei paragrafi precedenti, in ordine allo stato di conservazione, allo stato grezzo, alla conformità urbanistica, la zona dove sorge la costruzione (periferica), l'accessibilità, alle caratteristiche estetiche e funzionali, in definitiva preso atto delle più importanti caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato e quant'altro ritenuto utile per la formulazione dei prezzi unitari, è risultato che il valore di mercato più probabile è più alto del valore ricavato con la rendita catastale.

Pertanto queste risultanze possono essere assunte pari a:

- € 245,00/ mq per la superficie lorda dell'unità immobiliare.

Ne consegue che il valore totale del bene pignorato è il seguente:

## Sup. Lorda Unità Immobiliare

(Piano sottostrada)

Depositi, servizi igienici... mq 385,60

Superficie commerciale complessiva mq 385,60

Costi per la Sanatoria circa € 15.000,00

Valore di mercato mq 385,60 x € 245,00 = € 94.472,00

Il valore di mercato per l'unità immobiliare per l'intera quota di proprietà di . individuato al Fg. 11 Particella 688 sub 7, 8 e 9 risulta di € 94.472,00

In conclusione il valore di mercato per il lotto n° 1 risulta di € 672.345,81

## Lotto n° 2

Comune di Fg. 11 Particella 4365

L'immobile staggito è ubicato nel comune di (CH) alla Contrada . La Stazione di servizio vendita carburanti è stata censita in Catasto Fabbricati in data 10.07.2015, su un'area planimetricamente irregolare e orograficamente quasi pianeggiante, ricadente nel vigente P.R.E. comunale di



Roccaspinalveti (CH) in Zona D – zona di commercio, Zone destinate alla viabilità e Zona verde di rispetto.

Strutturalmente la pensilina pompe è realizzata in ferro come si evince dalla documentazione fotografica allegata ed è in discreto stato di conservazione. (vedasi *Allegato "I"* – Documentazione fotografica).

La stazione di servizio al piano terra è composta da un piazzale asfaltato di circa mq 376,00 e da una pensilina pompe di circa mq 54,00.

### \* **Stima degli immobili**

La rendita catastale delle unità immobiliari censibili nei gruppi E viene determinata mediante stima diretta. Si tratta quindi di procedere alla stima dell'ordinario apprezzamento della redditività propria dell'unità immobiliare, che è influenzata dall'ubicazione, dal tipo di utilizzazione, dalle caratteristiche costruttive, dalla dotazione impiantistica. Tale redditività viene calcolata facendo riferimento ai prezzi dell'epoca censuaria 1988-1989, applicando all'accertato valore venale un adeguato saggio di fruttuosità. Una volta determinato il valore venale delle unità appartenenti ai gruppi di cui sopra, si determinerà la relativa rendita catastale applicando al suddetto valore un saggio che terrà conto di tutte le ordinarie aggiunte e detrazioni proprie delle unità immobiliari censite nelle singole categorie, in modo che le tariffe derivanti siano già nette. Il saggio che andrà applicato sarà del 3 % per le E. Il valore sarà rivalutato ad oggi.

Ne consegue che il valore totale del bene pignorato è il seguente:

**Fig. 11 Particella 4365**

#### **Valore immobile**

**Rendita Catastale € 1.210,00:3%= € 40.334,00x2,153(coefficiente di rivalutazione ISTAT) = € 86.839,10**

**Il valore di mercato per l'unità immobiliare per l'intera quota di proprietà di . individuato al Fig. 11 Particella 4365 risulta di € 86.839,10**

**In conclusione il valore di mercato per il lotto n° 2 risulta di € 86.839,10**

*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.*

Nell'*Allegato "I"* si riporta ampia e dettagliata documentazione fotografica dei beni, ritraente gli esterni e gli interni.

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

Dal portale dei servizi online Uffici Giudiziari non si evince nessuna notifica ai creditori iscritti e non intervenuti.

*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.*



In conclusione la proprietà così come riportata nei paragrafi precedenti risponde a quanto indicato nel pignoramento.

## **RIEPILOGO BENI PIGNORATI:**

**Lotto n° 1**

**Comune:** (CH)

**C.da:**

**Dati catastali**

**Comune di** Fg. 11 Particella 688 sub 6, 7, 8 e 9 (ex sub 5 e 3 )

**Foglio di mappa n° 11 Particella n. 688 sub 6, categoria D/2, rendita € 5.368,08. sub 7, categoria C/2, classe U, consistenza mq 158, superficie catastale mq 195 rendita € 367,20, 89,66, sub 8, categoria C/2, classe U, consistenza mq 52, superficie catastale mq 58 rendita € 120,85 e sub 9, categoria C/2, classe U, consistenza mq 109, superficie catastale mq 123 rendita € 253,32 e sub 4 B.C.N.C. (Corte comune a tutti i sub).**

L'immobile sopra descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

- TRASCRIZIONE del 18/06/2018 - Registro Particolare 7796 Registro Generale 10268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 442 del 30/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di Sede VASTO (CH) contro
  - ISCRIZIONE del 02/07/2013 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 11497 Pubblico ufficiale Repertorio 67083/16018del28/06/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di A favore di .  
Sede CHIETI (CH) Euro 250.000,00 di cui quota capitale Euro 125.000,00 contro
  - ISCRIZIONE del 19/02/2008 - Registro Particolare 503 Registro Generale 3904 Pubblico ufficiale Repertorio 61995/13544 del 14/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di A favore di  
Sede CHIETI (CH) Euro 200.000,00 di cui quota capitale Euro 100.000,00 contro
- 1-Comunicazione n. 1037 del 05/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2013. Cancellazione totale eseguita in data 19/08/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 20527 Registro Generale 30716 Pubblico ufficiale Repertorio 60342 del 14/11/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO PER LA DURATA DI 10 ANNI A favore di A favore di REGIONE ABRUZZO contro .
  - ISCRIZIONE del 13/05/1998 - Registro Particolare 851 Registro Generale 6169 Pubblico ufficiale Repertorio 97648 del 05/05/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO A favore di A favore di  
Sede CAMPOBASSO (CB) Euro 400.000,00 di cui quota capitale Euro 200.000,00 contro



- 1 - Annotazione n. 1872 del 22/12/2000 (EROGAZIONE PARZIALE)
- 2 - Annotazione n. 184 del 05/02/2001 (EROGAZIONE A SALDO)
- 3 - Comunicazione n. 765 del 21/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/03/2008. Cancellazione totale eseguita in data 29/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 25/01/1995 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1294 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 03/12/1994 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
1 - Annotazione n. 905 del 14/07/1997 (CANCELLAZIONE)
- ISCRIZIONE del 05/04/1994 - Registro Particolare 501 Registro Generale 5069 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 916 del 02/04/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
1 - Annotazione n. 1014 del 11/09/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Descrizione: Unità immobiliare** al piano terra, primo, secondo e sottostrada consta (piano terra) da sala ristoro, bar, cucina, ripostigli, disimpegni, locale di servizio, reception, servizi igienici, portico, lastrico e lastrico parcheggio, (piano primo) camere con bagno, disimpegno, locale di servizio e balconi, (piano secondo) ripostiglio e lastrico calpestabile, (piano sottostrada) da depositi, ripostiglio, locale termico e servizi igienici.

L'unità immobiliare è in discreto stato di manutenzione.

La superficie netta è di circa mq 370,85

La superficie netta depositi è di circa mq 328,85 con mq 1.547,95 di corte.

Lastrico copertura lastrico è di circa mq 235,10.

Portico è di circa mq 26,45.

Lastrico e lastrico parcheggio è di circa mq 164,50.

La superficie lorda è di circa mq 469,50.

La superficie lorda depositi è di mq 385,60.

L'unità immobiliare è gestita dall'esecutato e dalla sua famiglia.

L'immobile è stato censito e variato negli anni 2006, 2016 e 2021.

**Valore di mercato € € 672.345,81**

**Il valore di mercato per l'unità immobiliare per l'intera quota di proprietà di . individuato al Fg. 11 Particella 688 sub 6, 7, 8 e 9 (ex sub 5 e 3 ) risulta di € 672.345,81**

**Il lotto n° 1 per il prezzo a base d'asta di € 672.345,81**

**In ditta Omissis 1.**

**Lotto n° 2**

**Comune:** (CH)

**C.da:**

**Dati catastali :**

**Comune di Fg. 11 Particella 4365**

**Foglio di mappa n° 11 Particella n. 4365 categoria E/3 rendita € 1.210,00.**

L'immobile sopra descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

- TRASCRIZIONE del 18/06/2018 - Registro Particolare 7796 Registro Generale 10268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 442 del 30/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
A favore di Sede VASTO (CH) contro



- ISCRIZIONE del 02/07/2013 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 11497  
Pubblico ufficiale Repertorio 67083/16018del28/06/2013 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore di A favore di  
Sede CHIETI (CH) Euro 250.000,00 di cui quota capitale Euro 125.000,00 contro
  
- ISCRIZIONE del 19/02/2008 - Registro Particolare 503 Registro Generale 3904  
Pubblico ufficiale Repertorio 61995/13544 del 14/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA  
derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO  
A favore di A favore di  
Sede CHIETI (CH) Euro 200.000,00 di cui quota capitale Euro 100.000,00 contro
  
- 1-Comunicazione n. 1037 del 05/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in  
data 19/07/2013. Cancellazione totale eseguita in data 19/08/2013 (Art. 13, comma 8-decies  
DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
  
- TRASCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 20527 Registro Generale 30716  
Pubblico ufficiale Repertorio 60342 del 14/11/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE  
DI VINCOLO PER LA DURATA DI 10 ANNI  
A favore di A favore di REGIONE ABRUZZO contro .
  
- ISCRIZIONE del 13/05/1998 - Registro Particolare 851 Registro Generale 6169  
Pubblico ufficiale Repertorio 97648 del 05/05/1998  
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO  
CONDIZIONATO  
A favore di A favore di  
Sede CAMPOBASSO (CB) Euro 400.000,00 di cui quota capitale Euro 200.000,00 contro
  
- 1 - Annotazione n. 1872 del 22/12/2000 (EROGAZIONE PARZIALE)  
2 - Annotazione n. 184 del 05/02/2001 (EROGAZIONE A SALDO)  
3 - Comunicazione n. 765 del 21/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in  
data 20/03/2008. Cancellazione totale eseguita in data 29/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies  
DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
  
- TRASCRIZIONE del 25/01/1995 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1294  
Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 03/12/1994  
ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
1 - Annotazione n. 905 del 14/07/1997 (CANCELLAZIONE)
  
- ISCRIZIONE del 05/04/1994 - Registro Particolare 501 Registro Generale 5069  
Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 916 del 02/04/1994  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
1 - Annotazione n. 1014 del 11/09/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Descrizione:** Stazione di servizio vendita carburanti, composta da un piazzale asfaltato di circa mq 376,00 e da una pensilina pompe di circa mq 54,00.

L'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione.

L'area ha una superficie di circa mq 430,00

Gestita dall' esecutato e dalla sua famiglia

L'immobile è stato censito nell'anno 2015.



**Valore di mercato € 86.839,10**

**Valore di mercato per l'unità immobiliare per l'intera quota di proprietà di                    individuato  
al Fg. 11 Particella 4365 risulta di € 86.839,10**

**Il lotto n° 2 per il prezzo a base d'asta di € 86.839,10**

**In ditta Omissis 1.**

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

Nella documentazione reperibile e da me consultata, non è presente l'attestato di prestazione energetica. Si premette la mia disponibilità a redigere l'attestato di prestazione energetica previa fornitura della documentazione necessaria da parte del IL BARONE s.a.s. di Bruno Mariano E C.,

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente perizia, la ringrazia per la fiducia accordata e si pone a Sua completa disposizione per ulteriori chiarimenti.

Al fine di verificare il rispetto dei termini concessi, si riportano riassuntivamente:

- a) La data di incarico: 20.08.2018;
- b) La data del verbale di accettazione: 27.08.2018;
- c) La data di incarico (riconferma): 21.03.2021
- d) La data di inizio delle operazioni peritali: 14.04.2021;
- e) I giorni concessi per l'espletamento dell'incarico: 90 giorni.
- f) La data di proroga di 60 giorni per l'espletamento dell'incarico concessa dal Giudice: 10.06.2021.
- g) La data di ulteriore proroga di 30 giorni per l'espletamento dell'incarico concessa dal Giudice: 02.09.2021.
- h) La data stabilita come termine per l'espletamento dell'incarico: 17.10.2021.

Vasto, lì 11.10.2021 **Il C.T.U.**

**Dott. Arch. Luigi Brighella**

## **ALLEGATI**

**Allegato "A":** - Verbali inizio operazioni peritali-

**Allegato "B":** - Visure catastali-

**Allegato "C":** - Planimetrie catastali degli immobili-

**Allegato "D":** - Stralcio di planimetria catastale-

**Allegato "E":** - Donazioni quote e modifica patti di S.A.S.-

**Allegato "F":** - Visure storiche degli immobili-

**Allegato "G":** - Planimetrie di rilievo-

**Allegato "H":** - Stralcio di P.R.E vigente -

**Allegato "I":** - Documentazione Fotografica (Foto da 1 a 20)-

**Allegato "L"** - Copia degli elaborati grafici relativi alle Concessioni edilizie e dell'Autorizzazione di Agibilità -

**Allegato "M"** - Banca dati delle quotazioni immobiliari-rivalutazioni monetarie ISTAT-

**OMISSIS 1:**                    Proprietà per 1/1



## **BOZZA DELL'ORDINANZA E DELL'AVVISO DI VENDITA:**

### **Lotto n° 1**

**Comune di Fg. 11 Particella 688 sub 6, 7, 8 e 9 (ex sub 5 e 3 )**

L'esatta descrizione del lotto, da riportare nella emananda ordinanza di vendita è la seguente:

**“Unità immobiliare costituita da piano sottostrada, piano terra, primo e secondo, con superficie lorda di circa mq. 469,50, superficie utile netta di circa mq. 370,85, superficie corte di circa mq. 1.547,95, Superficie portico circa mq. 26,45, Superficie lastrico, lastrico parcheggio circa mq. 164,50, superficie balconi circa mq. 31,55, superficie lastrico copertura circa mq 235,10 e superficie lorda (depositi, W.c. e locali tecnici) di circa mq. 385,60 e superficie utile (depositi, W.c. e locali tecnici) di circa mq. 328,85, sito nel Comune di alla C.da n. identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n° 11 Particella n. 688 sub 6, categoria D/2, rendita € 5.368,08. sub 7, categoria C/2, classe U, consistenza mq 158, superficie catastale mq 195 rendita € 367,20, sub 8, categoria C/2, classe U, consistenza mq 52, superficie catastale mq 58 rendita € 120,85 e sub 9, categoria C/2, classe U, consistenza mq 109, superficie catastale mq 123 rendita € 253,32 e sub 4 B.C.N.C. (Corte comune a tutti i sub).**

**In ditta Omissis 1.**

### **Lotto n° 2**

**Comune di Fg. 11 Particella 4365**

L'esatta descrizione del lotto, da riportare nella emananda ordinanza di vendita è la seguente:

**“Unità immobiliare situata al piano terra destinata a stazione di servizio vendita di carburante di circa mq 430,00 sito nel Comune di alla C.da Bisceglie n. snc identificato nel Catasto Fabbricati del suddetto comune nel foglio di mappa n° 11 Particella n. 4365 categoria E/3 rendita € 1.210,00.**

**In ditta Omissis 1.**

## **RIEPILOGO BENI PIGNORATI:**

### **Lotto n° 1**

**Comune: (CH)**

**C.da:**

**Dati catastali**

**Comune di Fg. 11 Particella 688 sub 6, 7, 8 e 9 (ex sub 5 e 3 )**

**Foglio di mappa n° 11 Particella n. 688 sub 6, categoria D/2, rendita € 5.368,08. sub 7, categoria C/2, classe U, consistenza mq 158, superficie catastale mq 195 rendita € 367,20, 89,66, sub 8, categoria C/2, classe U, consistenza mq 52, superficie catastale mq 58 rendita € 120,85 e sub 9, categoria C/2, classe U, consistenza mq 109, superficie catastale mq 123 rendita € 253,32 e sub 4 B.C.N.C. (Corte comune a tutti i sub).**

L'immobile sopra descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

- **TRASCRIZIONE del 18/06/2018 - Registro Particolare 7796 Registro Generale 10268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 442 del 30/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di Sede VASTO (CH) contro**
- **ISCRIZIONE del 02/07/2013 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 11497 Pubblico ufficiale Repertorio 67083/16018 del 28/06/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di A favore di**



*Sede CHIETI (CH) Euro 250.000,00 di cui quota capitale Euro 125.000,00 contro*

- ISCRIZIONE del 19/02/2008 - Registro Particolare 503 Registro Generale 3904 Pubblico ufficiale Repertorio 61995/13544 del 14/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

A favore di A favore di

*Sede CHIETI (CH) Euro 200.000,00 di cui quota capitale Euro 100.000,00 contro*

1-Comunicazione n. 1037 del 05/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2013. Cancellazione totale eseguita in data 19/08/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 20527 Registro Generale 30716 Pubblico ufficiale Repertorio 60342 del 14/11/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO PER LA DURATA DI 10 ANNI

A favore di A favore di REGIONE ABRUZZO contro

- ISCRIZIONE del 13/05/1998 - Registro Particolare 851 Registro Generale 6169 Pubblico ufficiale Repertorio 97648 del 05/05/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO

A favore di A favore di

*Sede CAMPOBASSO (CB) Euro 400.000,00 di cui quota capitale Euro 200.000,00 contro*

1 - Annotazione n. 1872 del 22/12/2000 (EROGAZIONE PARZIALE)

2 - Annotazione n. 184 del 05/02/2001 (EROGAZIONE A SALDO)

3 - Comunicazione n. 765 del 21/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/03/2008. Cancellazione totale eseguita in data 29/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)

- TRASCRIZIONE del 25/01/1995 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1294 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 03/12/1994 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI 1 - Annotazione n. 905 del 14/07/1997 (CANCELLAZIONE)

- ISCRIZIONE del 05/04/1994 - Registro Particolare 501 Registro Generale 5069 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 916 del 02/04/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO 1 - Annotazione n. 1014 del 11/09/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Descrizione: Unità immobiliare** al piano terra, primo, secondo e sottostrada consta (piano terra) da sala ristoro, bar, cucina, ripostigli, disimpegni, locale di servizio, reception, servizi igienici, portico, lastrico e lastrico parcheggio, (piano primo) camere con bagno, disimpegno, locale di servizio e balconi, (piano secondo) ripostiglio e lastrico calpestabile, (piano sottostrada) da depositi, ripostiglio, locale termico e servizi igienici.

L'unità immobiliare è in discreto stato di manutenzione.

La superficie netta è di circa mq 370,85

La superficie netta depositi è di circa mq 328,85 con mq 1.547,95 di corte.

Lastrico copertura lastrico è di circa mq 235,10.

Portico è di circa mq 26,45.

Lastrico e lastrico parcheggio è di circa mq 164,50.



La superficie lorda è di circa mq 469,50.

La superficie lorda depositi è di mq 385,60.

L'unità immobiliare è gestita dall' esecutato e dalla sua famiglia.

L'immobile è stato censito e variato negli anni 2006, 2016 e 2021.

**Valore di mercato € € 672.345,81**

**Il valore di mercato per l'unità immobiliare per l'intera quota di proprietà di individuato al Fg. 11 Particella 688 sub 6, 7, 8 e 9 (ex sub 5 e 3 ) risulta di € 672.345,81**

**Il lotto n° 1 per il prezzo a base d'asta di € 672.345,81**

**In ditta Omissis 1.**

**Lotto n° 2**

**Comune:** (CH)

**C.da:**

**Dati catastali :**

**Comune di Fg. 11 Particella 4365**

**Foglio di mappa n° 11 Particella n. 4365 categoria E/3 rendita € 1.210,00.**

L'immobile sopra descritto è gravato dalle seguenti formalità pregiudizievoli e precisamente:

- TRASCRIZIONE del 18/06/2018 - Registro Particolare 7796 Registro Generale 10268 Pubblico ufficiale TRIBUNALE Repertorio 442 del 30/05/2018 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI A favore di Sede VASTO (CH) contro
  - ISCRIZIONE del 02/07/2013 - Registro Particolare 1154 Registro Generale 11497 Pubblico ufficiale Repertorio 67083/16018 del 28/06/2013 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di A favore di .  
Sede CHIETI (CH) Euro 250.000,00 di cui quota capitale Euro 125.000,00 contro
  - ISCRIZIONE del 19/02/2008 - Registro Particolare 503 Registro Generale 3904 Pubblico ufficiale Repertorio 61995/13544 del 14/02/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO A favore di A favore di  
Sede CHIETI (CH) Euro 200.000,00 di cui quota capitale Euro 100.000,00 contro
- 1-Comunicazione n. 1037 del 05/08/2013 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 19/07/2013. Cancellazione totale eseguita in data 19/08/2013 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 23/11/2006 - Registro Particolare 20527 Registro Generale 30716 Pubblico ufficiale Repertorio 60342 del 14/11/2006 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI VINCOLO PER LA DURATA DI 10 ANNI A favore di A favore di REGIONE ABRUZZO contro .
  - ISCRIZIONE del 13/05/1998 - Registro Particolare 851 Registro Generale 6169 Pubblico ufficiale Repertorio 97648 del 05/05/1998 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO A favore di A favore di  
Sede CAMPOBASSO (CB) Euro 400.000,00 di cui quota capitale Euro 200.000,00 contro



- 1 - Annotazione n. 1872 del 22/12/2000 (EROGAZIONE PARZIALE)
  - 2 - Annotazione n. 184 del 05/02/2001 (EROGAZIONE A SALDO)
  - 3 - Comunicazione n. 765 del 21/04/2008 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 20/03/2008. Cancellazione totale eseguita in data 29/04/2008 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993)
- TRASCRIZIONE del 25/01/1995 - Registro Particolare 1072 Registro Generale 1294 Pubblico ufficiale UFF. GIUD. TRIBUNALE Repertorio 0 del 03/12/1994 ATTO GIUDIZIARIO - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
1 - Annotazione n. 905 del 14/07/1997 (CANCELLAZIONE)
  - ISCRIZIONE del 05/04/1994 - Registro Particolare 501 Registro Generale 5069 Pubblico ufficiale PRESIDENTE TRIBUNALE Repertorio 916 del 02/04/1994 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
1 - Annotazione n. 1014 del 11/09/1997 (CANCELLAZIONE TOTALE)

**Descrizione:** Stazione di servizio vendita carburanti, composta da un piazzale asfaltato di circa mq 376,00 e da una pensilina pompe di circa mq 54,00.

L'unità immobiliare è in buono stato di manutenzione.

L'area ha una superficie di circa mq 430,00

Gestita dall'esecutato e dalla sua famiglia

L'immobile è stato censito nell'anno 2015.

**Valore di mercato € 86.839,10**

**Valore di mercato per l'unità immobiliare per l'intera quota di proprietà di           individuo  
al Fg. 11 Particella 4365 risulta di € 86.839,10**

**Il lotto n° 2 per il prezzo a base d'asta di € 86.839,10**

**In ditta Omissis 1.**

