

TRIBUNALE DI VASTO

SEZIONE FALLIMENTARE



FALLIMANTO N. 01/2020



Curatore Fall. Dott. Maurizio PESSOLANO

PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

c.t.u. Geom. Francesco AMOROSO

INDICE

Par. 1 – PREMESSA.....	1
Par. 2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
Par. 3 –RISPOSTE AI QUESITI	9
Lettera a	9
Lettera a punto 1	9
Lettera a punto 2	14
Lettera a punto 3	17
Lettera a punto 4	22
Lettera a punto 5	25
Lettera a punto 6	26
Lettera a punto 7	27
Lettera a punto 8	28
Lettera a punto 9	30
Lettera a punto 10	38
Lettera a punto 11	41
Lettera a punto 12	43
Lettera a punto 13	51
Par. 4 – BENI IMMOBILI (VALUTAZIONE)	63

ALLEGATI

ALLEGATO 1 : ATTO COMPRAVENDITA ANNO 2002;	ALLEGATO 2 : ATTO COMPRAVENDITA ANNO 2010;
ALLEGATO 3 : VISURA ATTUALE PER SOGGETTO FALLITO;	ALLEGATO 4 : VISURA FOGLIO 31 PARTICELLA 4429 SUB 41;
ALLEGATO 5 : VISURA FOGLIO 31 PARTICELLA 4429 SUB 47;	ALLEGATO 6 : VISURA FOGLIO 31 PARTICELLA 4429 SUB 48;
ALLEGATO 7 : VISURA FOGLIO 31 PARTICELLA 4429 SUB 50;	ALLEGATO 8 : VISURA FOGLIO 31 PARTICELLA 4429 SUB 51;
ALLEGATO 9 : VISURA FOGLIO 31 PARTICELLA 4429 SUB 52;	ALLEGATO 10 : VISURA FOGLIO 31 PARTICELLA 4429 SUB 53;
ALLEGATO 11 : VISURA FOGLIO 31 PARTICELLA 4429 SUB 54;	ALLEGATO 12 : VISURA FOGLIO 31 PARTICELLA 4429 SUB 55;
ALLEGATO 13 : ELABORATO PLANIMETRICO PT;	ALLEGATO 14 : PLANIMETRIA CATASTALE F.31 P.LLA 4429 SUB 41;
ALLEGATO 15 : PLANIMETRIA CATASTALE F.31 P.LLA 4429 SUB 53;	ALLEGATO 16 : PLANIMETRIA CATASTALE F.31 P.LLA 4429 SUB 54;
ALLEGATO 17 : PLANIMETRIA CATASTALE F.31 P.LLA 4429 SUB 55;	ALLEGATO 18 : DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ DEL 12 01 2009 PROT. N. 1186;
ALLEGATO 19 : PRATICA SUAP N. 2187 DEL 17 09 2010;	ALLEGATO 20 : ISPEZIONE IPOTECARIA E NOTE;
ALLEGATO 21 : COPIA DEL CONTRATTO DI AFFITTO RELATIVO AL SUB 53;	ALLEGATO 22 : COPIA DEL CONTRATTO DI AFFITTO RELATIVO AL SUB 54;
ALLEGATO 23 : COPIA DEL CONTRATTO DI AFFITTO RELATIVO AL SUB 55;	ALLEGATO 24 : INDAGINI COMPARABILI E QUOTAZIONI IMMOBILIARI;
ALLEGATO 25 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO 1;	ALLEGATO 26 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO 2;
ALLEGATO 27 : RILIEVOFOTOGRAFICO-LOTTO1;	ALLEGATO 28 : RILIEVOFOTOGRAFICO-LOTTO2;
ALLEGATO 29 : BENI MOBILI FALLITA;	

Ill.mo Sig. Giudice della sezione Fallimentare del Tribunale di Vasto

Dott.ssa Anna Rosa CAPUOZZO

1. PREMESSA

Io sottoscritto geometra Francesco Amoroso, [REDACTED]

[REDACTED], regolarmente abilitato alla professione di geometra ed iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Chieti col n. 1523, venivo nominato perito stimatore nella procedura fallimentare n. 1/2020 [REDACTED], CF: [REDACTED], residente a Vasto (CH) alla [REDACTED], nella qualità di l.r.p.t. della Ditta **LACCETTI DESIGNE di LACCETTI Danilo**, corrente in Vasto (CH) alla [REDACTED], da parte del Curatore Fallimentare Dott. Maurizio Pessolano con studio in Vasto.

Mi veniva demandato il seguente incarico:

a) 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 immobili sulla base della nota di trascrizione; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*
- 2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili in capo al fallimento verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.;*

dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successine o simili) ed i relativi costi.

- 3) Verifichi l'accatastamento degli immobili e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del fallimento 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 o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*
- 5) Accerti se sull'immobile siano stati realizzati illeciti 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 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 dell'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;
- 7) Verifichi se i beni 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) 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;
 - 9) 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 fallimentari interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.
 - 10) Accerti se gli immobili siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.
 - 11) Precisi se gli immobili siano occupati a titolo di locazione e se il contratto relativo sia stato registrato in data anteriore alla trascrizione del fallimento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini.
 - 12) 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 Curatore, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*
- 13) Rediga, quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale.*
- 14) 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.*
- 15) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenete, 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.*
- 16) Alleghi, inoltre, alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due*

fotografie interne di ciascun bene, nonché la relativa planimetria e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali specifica spese postali e di viaggio etc.).

17) Provveda a depositare l'originale della relazione con supporto informatico, presso il Curatore, la relazione con i relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.

A completamento dell'incarico mi veniva chiesto anche la valutazione dei beni mobili di proprietà della Fallita come da inventario di cui al verbale di sopralluogo del 26/03/2021.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 03/02/2021 iniziavo i sopralluoghi accompagnato dal Curatore fallimentare presso gli immobili in Vasto, [REDACTED], per rilevare e fotografare i beni mobili e immobili rientranti nel fallimento. I sopralluoghi proseguivano il data 26/03/2021, 29/03/2021, 14/05/2021 e 25/06/2021.

In data 27/09/2021 veniva inoltrata istanza di accesso agli presso l'ufficio urbanistica del Comune di Vasto al fine di appurare la regolarità urbanistica degli immobili della fallita. L'istanza veniva assunta al protocollo generale del Comune di Vasto con il n. 56491 in data 28/09/2021. L'accesso agli atti del Comune di Vasto, veniva autorizzato in data 04/11/2021.

Ulteriori sopralluoghi venivano effettuati tra ottobre e novembre 2021 al fine di appurare e verificare le lamentate infiltrazioni da parte dell'affittuario del locale commerciale adibito a palestra provenienti dal lastrico solare esclusivo.

Indagini presso la ex Conservatoria dei RR.II. e del Catasto di Chieti, venivano eseguite nell'ultima decade del mese di dicembre 2020 e successivamente in

vari periodi fino alla data del 10/03/2022.

In data 13/04/2022 il Curatore Fallimentare, da me coadiuvato, inoltrava nota di trascrizione della Sentenza dichiarativa di Fallimento n. 01/2020 sopra meglio descritta ed individuata.

(:cfr. Allegato 24)

Fra i beni immobiliari rientranti nel fallimento comparivano i seguenti immobili in Vasto (CH) riportati in testa alla Fallita come di seguito elencato:

(:cfr. Allegato 3)

Comune di VASTO – Catasto dei Fabbricati Foglio 31 Mappale 4429

Ubicazione	Fgl	P.Ila	Sub	Class.	Cl.	Consist.	Rendita
VASTO(CH) VIA SILVIO E FRANCESCO CICCARONE n. 262 Piano 1	31	4429	41	Cat.F/5		618 m2	Euro:
VASTO(CH) VIA SILVIO E FRANCESCO CICCARONE n. 262 Piano T	31	4429	53	Cat.A/10	01	4,5 vani	Euro: 952,86
VASTO(CH) VIA SILVIO E FRANCESCO CICCARONE n. 262 Piano T	31	4429	54	Cat.C/2	01	187 m2	Euro: 173,84
VASTO(CH) VIA SILVIO E FRANCESCO CICCARONE n. 262 Piano T	31	4429	55	Cat.C/1	04	185 m2	Euro: 3353,61

Pertanto, la fallita, è cointestataria dei summenzionati immobili insieme con

, con la quale è in comunione legale dei beni, con le seguenti diverse

quote:

- Immobili posti in Vasto alla Via Silvio e Francesco CICCARONE n. 262, piano terra e primo, in Catasto Fabbricati al Foglio 31 particella 4429 sub 53 (ufficio di vani 4,5) e sub 55 (negoziato di 185 mq.), in testa a

[REDACTED]
[REDACTED], comproprietario per 1/2, in comunione legale dei beni con

[REDACTED], comproprietaria per 1/2, in comunione legale dei beni con

- Immobili posti in Vasto alla Via Silvio e Francesco CICCARONE n. 262, piano primo, in Catasto Fabbricati al Foglio 31 particella 4429 sub 41 (lastrico solare di mq 618) e Via Silvio e Francesco CICCARONE n. 262, piano terra, in Catasto Fabbricati al Foglio 31 particella 4429 sub 41 sub 54 (deposito di 187 mq.), in testa a

[REDACTED]
[REDACTED], comproprietario per 3/4, in comunione legale dei beni con

[REDACTED], comproprietaria per 1/4, in comunione legale dei beni con

Con il verbale del 03/02/2021 venivano riportati come beni in testa alla Fallita anche quelli rinvenuti in magazzino e composti da (:cfr. Allegato 29):

N.1 BOX DOCCIA TITAN BAGNO B05029 AA 30 7176

N.1 BOX DOCCIA TITAN BAGNO SKF10072BI60

N.2 BOX DOCCIA TITAN BAGNO NIR21071AG62

N.1 PIATTO DOCCIA " " 80X140

N.1 BOX DOCCIA INDA 80X140

N.1 " " PROVEX 0004NE05GHN 6

N.1 " " GULLIVER 90X90

N.1 BOX DOCCIA CESANA

N.1 CFRIST DOCCIA TITAN BAGNO CM120

N.3 INCASSI DOCCIA REMER DESIA

N.1 INCASSO "" DESIGN

N.7 " " DOLOMITE NADIR

N.8 GRUPPI LAVELLO A MURO REMER

N.3 MONOFORO LAVELLO G.S.

N.2 MONOFORO LAVELLO ZUCCHETTI Z 7075P

N.3 MONOFORO LAVELLO ZUCCHETTI Z 75304

N.25 RICAMBIO CARTUCCE REMER

N.65 SIFONI LAVATRICE ESTERNI

N.7 STAFFE FISSAGGIO SANITARI SOSPESI DOLOMITE

N.10 CARTUCCE RICAMBIO MONOCOMANDO DOLOMITE

N.42 ACCESSORI DA BAGNO MISTI (PORTASAPONI , PORTA ASCI UGAMANI ECC...)

N.1 GRUPPO VASCA EURORAMA14210

N.4 COPPIE STAFFE X SANITARI SOSPESI SIMAS

N.1 COPPIA FISSAGGI BASIC SOSPESO

N.2 COPPIE STAFFE FISSAGGIO AZZURRA

N.2 BATIERIE BIDET REMER DESIGN

N.1 MONOFORO LAVELLO Z 2946P

N.1 VASCA TITAN BAGNO 170X90B CON COLONNA DI SCARICO

N.1 VASCA DOLOMITE 170X70 CON COLONNA DI SCARICO

N.1 VASCA DOLOMITE 160X70

(:cfr. Documenti in atti)

Ulteriori indagini catastali sono state eseguite presso l’Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio Servizi Catastali di Chieti in data 02/02/2021, 10/03/2022, 13 – 24 e 29 giugno 2022. *(:cfr. Allegati dal 3 al 17)*

Durante il periodo temporale tra la fine del 2021 e inizio 2022, sono state eseguite indagini per la ricerca dei valori comparabili e per lo studio della metodologia di calcolo da eseguirsi per la determinazione del valore dei beni.

Verifica finale con ispezione ipotecaria è stata eseguita in data 13/06/2022.

3. RISPOSTE AI QUESITI

I singoli quesiti posti sono stati riportati nelle premesse. Qui di seguito vengono puntualmente riproposti con i relativi riscontri.

a) 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 immobili sulla base della nota di trascrizione; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.

Dalle ispezioni presso le Conservatorie sul Territorio Nazionale e dalle relative

ispezioni presso le Agenzie delle Entrate servizi catastali, sempre su base Nazionale, è stato possibile verificare l'elenco degli immobili della massa fallimentare e, come indicato nel capitolo precedente, effettuare anche le relative trascrizioni della sentenza di dichiarazione di fallimento. (:cfr. *Allegati ibidem*)

Dalle predette ispezioni è stato possibile individuare gli immobili appartenenti alla fallita e di seguito e riportati nella relativa nota di trascrizione, consistenti in:

1. quota di comproprietà del lastrico solare posto nel Comune di Vasto(CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 41, Cat.F/5 (lastrico solare) della consistenza di mq 618 senza rendita catastale, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 3/4 del pieno diritto di proprietà al posto del corretto valore di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.
2. quota di comproprietà dello studio posto nel Comune di Vasto(CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 53, Cat.A/10 (studi e uffici privati) della consistenza di vani 4,5, rendita catastale € 952,86, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 1/2 del

pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED]

[REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

3. quota di comproprietà del magazzino posto nel Comune di Vasto(CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 54, Cat.C/2 (locali di deposito e magazzino) della consistenza di mq 187,00, rendita catastale € 952,86, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 3/4 del pieno diritto di proprietà al posto del corretto valore di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

4. quota di comproprietà del negozio posto nel Comune di Vasto(CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 55, Cat.C/1 (locali commerciali) della consistenza di mq 185, rendita catastale € 3353,61, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

Detti immobili sono pervenuti a [REDACTED]

[REDACTED] in comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED], per atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Pierluigi QUAGLIONE di Vasto in data 13/06/2002 avente numero di Repertorio 1930, registrato a Vasto il 25/06/2002 al n. 1326 serie I e trascritto a Chieti in data 27/06/2002 col n. 8822 del RP e col n 11356 del RG, per la quota parte di 1/2 da GI.DA.L. snc di LACCETTI GIUSEPPE & C. cf 01492030695.

A causa di una imprecisione nella summenzionata nota di trascrizione n. 63 del 27/06/2002, la quota di 1/2 veniva volturata interamente a [REDACTED].

Con successivo atto per Notaio Avv. Aldo D'AGOSTINO di Vasto, redatto in data 01/09/2010, avente numero di Repertorio 33714, registrato a Vasto il 02/09/2010 al n. 3391 serie 1 T e trascritto a Chieti il 06/09/2010 col n. 11399 del RP e col n. 16890 del RG,

[REDACTED], acquistavano l'ulteriore quota pari a 1/2 da [REDACTED]

[REDACTED]. A quest'ultimo [REDACTED] la quota parte di 1/2 dei beni sopra indicati era pervenuta con lo stesso atto di acquisto per Notaio Dott. Pierluigi QUAGLIONE di Vasto in data 13/06/2002 avente numero di Repertorio 1930, registrato a Vasto il 25/06/2022 al n. 1326 serie I e trascritto a Chieti in data 27/06/2002 col n. 8822 del RP e col n 11356 del RG, dalla GI.DA.L. snc di LACCETTI GIUSEPPE & C. cf 01492030695.

Alla data del 10/03/2022, data della predisposizione della trascrizione della sentenza di fallimento, le su indicate unità immobiliari di proprietà della fallita erano riportate catastalmente con la seguente intestazione (dato il predetto

errore in atti con nota di trascrizione n. 63 del 27/06/2002):

, proprietaria per 1/4;

, proprietario per 3/4.

Pertanto, la predisposizione della nota di trascrizione, risultava viziata dall'errore della nota di trascrizione n. 63 del 27/06/2002.

L'autorizzazione alla trascrizione della sentenza di fallimento, perveniva nella prima decade del mese di aprile 2022.

L'arch. Massimiliano RUZZI, tecnico incaricato dal giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Vasto, presentava variazione catastale per l'allineamento della planimetria ex sub 52 allo stato dei luoghi difformi dallo stato assentito con le autorizzazioni urbanistiche analizzate. In tal modo, il predetto CTU, allineava solo dal punto di vista catastale l'unità immobiliare in questione non risultando allo scrivente alcuna richiesta di Permesso di Costruire o SCIA o DIA o CILA in sanatoria per l'immobile in questione. oltre alla predetta unità immobiliare, il CTU allineava anche le titolarità dei subalterni 55 e 53 in data 14/03/2022 (data successiva alla predisposizione della nota di trascrizione del fallimento ma antecedente alla trascrizione stessa – cd a cavallo della nota di trascrizione della sentenza di fallimento).

Da quanto sopra, si riferisce che la nota di trascrizione non essendo perfettamente regolare regolare rispetto ai titoli di proprietà, ma viziata della imprecisione a seguito della trascrizione più volte citata nota di trascrizione n. 63 del 27/06/2002, dovrà essere rettificata nelle quote dei diritti reali che si

ripete risultano, a seguito di una più attenta lettura dei titoli di proprietà, pari ad un mezzo pro indiviso in testa

(:cfr. Allegati ibidem)

2) *Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili in capo al fallimento verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successine o simili) ed i relativi costi.*

Gli immobili rientranti nella procedura fallimentare sono così pervenuti alla fallita:

1. quota di comproprietà del lastrico solare posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 41, Cat.F/5 (lastrico solare) della consistenza di mq 618 senza rendita catastale, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 3/4 del pieno diritto di proprietà al posto del corretto valore di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.
2. quota di comproprietà dello studio posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto

Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 53, Cat.A/10 (studi e uffici privati) della consistenza di vani 4,5, rendita catastale € 952,86, in testa alla Fallita

, per quota parte di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con

a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

3. quota di comproprietà del magazzino posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 54, Cat.C/2 (locali di deposito e magazzino) della consistenza di mq 187,00, rendita catastale € 952,86, in testa alla Fallita, per quota parte di 3/4 del pieno diritto di proprietà al posto del corretto valore di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

4. quota di comproprietà del negozio posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 55, Cat.C/1 (locali commerciali) della consistenza di mq 185, rendita catastale € 3353,61, in testa alla Fallita, per quota parte di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con

[REDACTED] a cui

spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

Detti immobili sono pervenuti a [REDACTED]

[REDACTED] in comunione dei beni con [REDACTED]

[REDACTED], per atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Pierluigi QUAGLIONE di Vasto in data 13/06/2002 avente numero di Repertorio 1930, registrato a Vasto il 25/06/2002 al n. 1326 serie I e trascritto a Chieti in data 27/06/2002 col n. 8822 del RP e col n. 11356 del RG, per la quota parte di 1/2 da GI.DA.L. snc di LACCETTI GIUSEPPE & C. cf 01492030695.

Come più volte dichiarato, a causa di una imprecisione nella summenzionata nota di trascrizione n. 63 del 27/06/2002, la quota di 1/2 veniva volturata interamente a [REDACTED].

Con successivo atto per Notaio Avv. Aldo D'AGOSTINO di Vasto, redatto in data 01/09/2010, avente numero di Repertorio 33714, registrato a Vasto il 02/09/2010 al n. 3391 serie 1 T e trascritto a Chieti il 06/09/2010 col n. 11399 del RP e col n. 16890 del RG, i [REDACTED]

[REDACTED], acquistavano l'ulteriore quota

pari a 1/2 da [REDACTED]

[REDACTED]. A quest'ultimo [REDACTED]

la quota parte di 1/2

dei beni sopra indicati era pervenuta con lo stesso atto di acquisto per Notaio Dott. Pierluigi QUAGLIONE di Vasto in data 13/06/2002 avente numero di Repertorio 1930, registrato a Vasto il 25/06/2022 al n. 1326 serie I e trascritto a

Chieti in data 27/06/2002 col n. 8822 del RP e col n 11356 del RG, dalla GI.DA.L. snc di LACCETTI GIUSEPPE & C. cf 01492030695.

Da quanto sopra esposto, ritengo non si debba sopperire ad alcuna omissione fiscalmente rilevante, salvo che per gli allineamenti catastali della titolarità della fallita. (:cfr. Allegati dal 3 al 12 e 21 e 22)

3) *Verifichi l'accatastamento degli immobili e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del fallimento 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.*

Gli immobili, come sopra riportati e descritti, risultano accatastati come di seguito, con le relative variazioni nel ventennio antecedente la trascrizione di fallimento (:cfr. Allegati ibidem):

1. Lastrico solare posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 41, Cat.F/5 (lastrico solare) della consistenza di mq 618 senza rendita catastale, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 3/4 del pieno diritto di proprietà al posto del corretto valore di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di

pieno diritto di proprietà.

L'immobile è pervenuto alla Fallita per atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Pierluigi QUAGLIONE di Vasto in data 13/06/2002 avente numero di Repertorio 1930, registrato a Vasto il 25/06/2002 al n. 1326 serie I e trascritto a Chieti in data 27/06/2002 col n. 8822 del RP e col n 11356 del RG, per la quota parte di 1/2 da GI.DA.L. snc di LACCETTI GIUSEPPE & C. cf 01492030695. Con successivo atto per Notaio Avv. Aldo D'AGOSTINO di Vasto, redatto in data 01/09/2010, avente numero di Repertorio 33714, registrato a Vasto il 02/09/2010 al n. 3391 serie 1 T e trascritto a Chieti il 06/09/2010 col n. 11399 del RP e col n. 16890 del RG, i

, acquistavano l'ulteriore quota pari a 1/2 da

L'immobile deriva dalla divisione e cambio di destinazione d'uso del più ampio locale individuato catastalmente con il sub. 51 della particella 4429 del foglio 31 riportato come C/2 di classe 1 della consistenza catastale di mq. 460 (pratica CH0128313 del 12/05/2009 e pratica CH0201359 del 29/08/2008). A seguito delle predette variazioni, l'immobile originario è stato diviso nell'attuale sub 53 (Studio), sub 54 (magazzino) e sub 55 (negozi).

3. Magazzino posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 54, Cat.C/2 (locali di deposito e

magazzino) della consistenza di mq 187,00, rendita catastale € 952,86, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 3/4 del pieno diritto di proprietà al posto del corretto valore di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

L'immobile è pervenuto alla Fallita per atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Pierluigi QUAGLIONE di Vasto in data 13/06/2002 avente numero di Repertorio 1930, registrato a Vasto il 25/06/2002 al n. 1326 serie I e trascritto a Chieti in data 27/06/2002 col n. 8822 del RP e col n 11356 del RG, per la quota parte di 1/2 da GI.DA.L. snc di LACCETTI GIUSEPPE & C. cf 01492030695. Con successivo atto per Notaio Avv. Aldo D'AGOSTINO di Vasto, redatto in data 01/09/2010, avente numero di Repertorio 33714, registrato a Vasto il 02/09/2010 al n. 3391 serie 1 T e trascritto a Chieti il 06/09/2010 col n. 11399 del RP e col n. 16890 del RG, i

[REDACTED] acquistavano l'ulteriore quota pari a 1/2 da [REDACTED].

L'immobile deriva dalla divisione e cambio di destinazione d'uso del più ampio locale individuato catastalmente con il sub. 51 della particella 4429 del foglio 31 riportato come C/2 di classe 1 della consistenza catastale di mq. 460 (pratica CH0128313 del 12/05/2009 e

pratica CH0201359 del 29/08/2008). A seguito delle predette variazioni, l'immobile originario è stato diviso nell'attuale sub 53 (Studio), sub 54 (magazzino) e sub 55 (negozio).

4. Negozio posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 55, Cat.C/1 (locali commerciali) della consistenza di mq 185, rendita catastale € 3353,61, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

L'immobile è pervenuto alla Fallita per atto di compravendita redatto dal Notaio Dott. Pierluigi QUAGLIONE di Vasto in data 13/06/2002 avente numero di Repertorio 1930, registrato a Vasto il 25/06/2002 al n. 1326 serie I e trascritto a Chieti in data 27/06/2002 col n. 8822 del RP e col n 11356 del RG, per la quota parte di 1/2 da GI.DA.L. snc di LACCETTI GIUSEPPE & C. cf 01492030695. Con successivo atto per Notaio Avv. Aldo D'AGOSTINO di Vasto, redatto in data 01/09/2010, avente numero di Repertorio 33714, registrato a Vasto il 02/09/2010 al n. 3391 serie 1 T e trascritto a Chieti il 06/09/2010 col n. 11399 del RP e col n. 16890 del RG, i

[REDACTED], acquistavano l'ulteriore quota pari a 1/2 da [REDACTED]

[REDACTED]

L'immobile deriva dalla divisione e cambio di destinazione d'uso del più ampio locale individuato catastalmente con il sub. 51 della particella 4429 del foglio 31 riportato come C/2 di classe 1 della consistenza catastale di mq. 460 (pratica CH0128313 del 12/05/2009 e pratica CH0201359 del 29/08/2008). A seguito delle predette variazioni, l'immobile originario è stato diviso nell'attuale sub 53 (Studio), sub 54 (magazzino) e sub 55 (negoziato).

Con la pratica n. CH0014877 del 28/02/2022 è stata registrata la variazione della diversa distribuzione degli spazi interni riducendo la consistenza catastale da 192 mq a 185 mq.

Dette unità immobiliari sono tutte rappresentate con idonee planimetrie catastali anche se con piccole difformità di divisioni interne che a parere dello scrivente possono essere rettifiche solo a seguito del rilascio di idonee autorizzazioni in sanatoria dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Vasto. Pertanto, l'ultima variazione inserita in atti per il subalterno 55, pur avendo allineata la planimetria catastale allo stato dei luoghi, ha solo creato un ulteriore aggravio per l'immobile che, nel caso di mancato rilascio di apposita autorizzazione in sanatoria, oltre a dover essere riportato nello stato quo ante abuso, bisognerà ripresentare idonea variazione catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Come descritto ed individuato nei precedenti paragrafi, le unità immobiliari interessate sono tutte riportate nel Catasto Urbano al foglio 31 della particella 4429 del Comune di Vasto attraverso accatastamento all'urbano e successive Variazioni catastali. Dette unità immobiliari sono tutte rappresentate con planimetrie catastali anche se con piccole difformità di divisioni interne o anche diversa destinazione di piccoli singoli locali che, a parere dello scrivente, possono essere rettificati solo a seguito del rilascio di idonee autorizzazioni in sanatoria dell'Ufficio Urbanistica del Comune di Vasto.

Risulta agli atti dell'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale del Territorio, un'ultima variazione per il subalterno 55, che, pur avendo allineata la planimetria catastale allo stato dei luoghi, ha creato un ulteriore aggravio per l'immobile, in quanto, nel caso di mancato rilascio di apposita autorizzazione in sanatoria, oltre a dover essere riportato nello stato quo ante abuso, bisognerà ripresentare idonea variazione catastale per la diversa distribuzione degli spazi interni.

In definitiva risulta la seguente situazione catastale:

1. Lastrico solare posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 41, Cat.F/5 (lastrico solare) della consistenza di mq 618 senza rendita catastale: **Planimetria in atti corrispondente allo stato dei luoghi.**
2. Studio posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 53, Cat.A/10 (studi e uffici privati)

della consistenza di vani 4,5, rendita catastale € 952,86: **La planimetria in atti rileva la presenza di n. 5 ambienti disimpegnati da un corridoio ed un locale servizi in fondo al corridoio, che, pur rispettando la divisione dell'immobile ispezionato, rileva che il servizio è in realtà un ripostiglio privo di allacci apparenti.**

3. Magazzino posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 54, Cat.C/2 (locali di deposito e magazzino) della consistenza di mq 187,00, rendita catastale € 952,86: **La planimetria riportata in atti al catasto, non presenta un divisorio che suddivide il locale in due parti.**

4. Negozio posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 55, Cat.C/1 (locali commerciali) della consistenza di mq 185, rendita catastale € 3353,61: **La planimetria agli atti del Catasto Urbano risulta allineata con la pratica n. CH0014877 del 28/02/2022 è stata registrata la variazione della diversa distribuzione degli spazi interni riducendo la consistenza catastale da 192 mq a 185 mq.**

Si ritiene che le eventuali planimetrie catastali per l'allineamento dello stato di fatto negli archivi del Catasto Urbano, debbano essere presentate a seguito delle autorizzazioni in sanatoria per le difformità riscontrate o, eventualmente, non presentate affatto qualora venga deciso di ripristinare lo stato quo ante atteso che:

- il diverso utilizzo del servizio dell'unità sub. 53 (ufficio) da servizio a ripostiglio, faccia venir meno la possibilità di un utilizzo indipendente del loca stesso privato di idoneo servizio igienico sanitario;
- la ripartizione del locale sub. 54 (magazzino) in due eseguita con parete in cartongesso, possa essere dirimente ad un più proficuo utilizzo del locale se indiviso;
- la ripartizione del locale sub. 55 (negozi) eseguita con pareti in cartongesso per esigenze dell'attuale occupante, possa non riscontrare le necessità ed esigenze di un futuro proprietario.

5) *Accerti se sull'immobile siano stati realizzati illeciti 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.*

Le più volte rappresentate difformità dello stato dei luoghi allo stato urbanistico assentito, possono essere sanate con la presentazione di un Permesso di Costruire in Sanatoria o, in alcuni casi, con una CILA in sanatoria. Il tutto seguito da una SCIA per l'Agibilità dei locali stessi dopo l'autorizzazione in sanatoria.

Pertanto per tali difformità si prevedono i seguenti costi:

- di relativa sanzione pari a € 1000,00 (euro mille/00) ai sensi dell'art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. n. 380/2001 (essendo sufficiente la presentazione di una CILA per le modifiche attuate in difformità alle autorizzazioni urbanistiche);

- diritti di segreteria per CILA IN SANATORIA pari a € 100,00 (euro cento/00);
- spese tecniche stimate a corpo pari a € 1.500,00 (euro millecinquecento/00) + oneri fiscali;
- variazione catastale da presentare a mezzo DOCFA spese per planimetria € 50,00 (euro cinquanta/00 a planimetria catastale);
- spese tecniche per predisposizione e presentazione DOCFA € 300,00 ad unità immobiliare (euro trecento/00 per unità immobiliare);
- spese per certificazione di conformità degli impianti presenti al DM 37/2008 pari a € 250,00 per singolo impianto (euro 250/00 per singolo impianto);
- spese per predisposizione e deposito presso l'ENEA Abruzzo della certificazione energetica (APE) € 27,00 (euro ventisette/00) per singolo APE da versare alla Provincia di Chieti;
- predisposizione e deposito presso l'ENEA Abruzzo della certificazione energetica (APE) € 150,00 (euro centocinquanta/00 per singolo APE);
- diritti di segreteria per SCIA per Agibilità € 100,00 (euro cento/00);
- spese tecniche per presentazione SCIA per Agibilità dei locali € 350,00 (euro trecentocinquanta/00) per singola unità immobiliare;

Per un totale in media per singolo locale di:

1000,00 + 100,00 + 1.500,00 + 50,00 + 300,00 + 250,00 + 27,00 + 150,00 + 100,00 + 350,00 = 3827,00€ (tremilaottocentoventisette/00) + oneri riflessi.

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 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 dell'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.

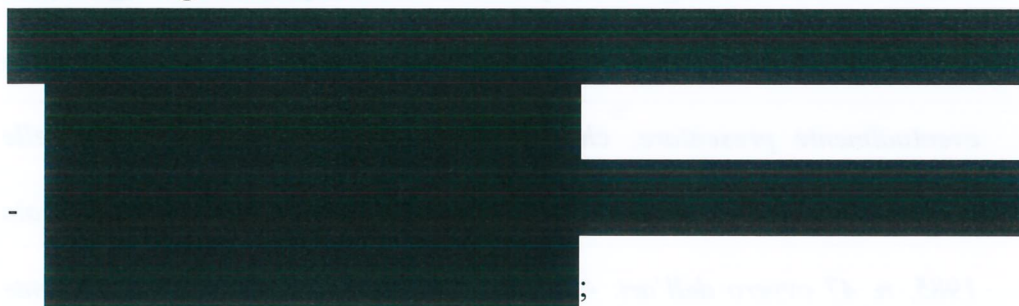
Per gli immobili in oggetto, come precisato e analiticamente riportato nel paragrafo precedente, sono presenti delle difformità sanabili con CILA in sanatoria con un costo medio per singola unità immobiliare pari a € 3827,00 (euro tremilaottocentoventisette/00) oltre oneri riflessi.

7) Verifichi se i beni 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.

Dalle verifiche effettuate e sopra riportate, i beni non sono gravati da censo, livello o uso civico. Pertanto il diritto della fallita sui beni come sopra elencati è di **piena proprietà**.

8) *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.*

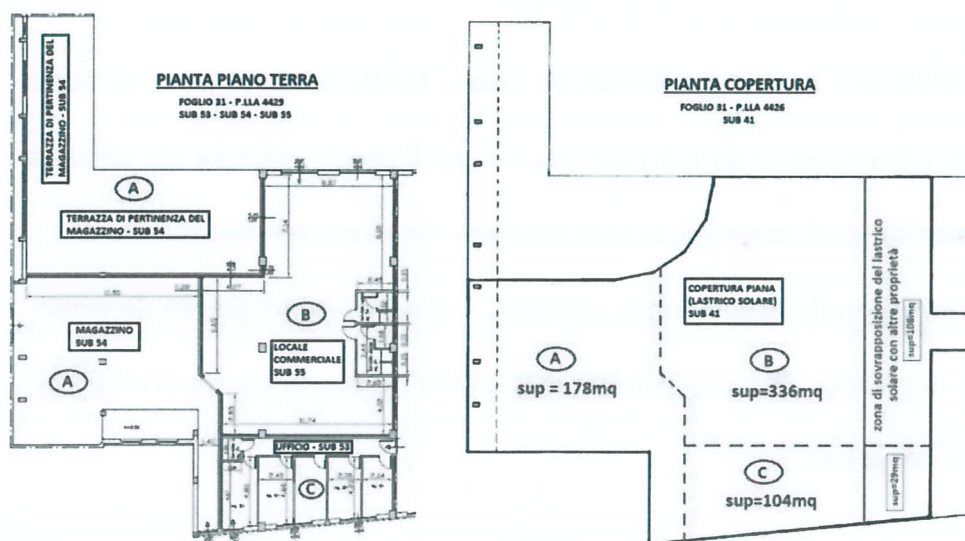
I beni oggetto di fallimento sono di proprietà dei coniugi sposati in regime di comunione legale dei beni:



Essi sono destinati a:

- Copertura Piana (Lastrico solare): sub 41
- Ufficio (A/10): sub 53
- Magazzino (C/2): sub 54 con relativo parcheggio pertinenziale
- Locale Commerciale (C/1): sub 55

come rappresentato nel seguente schema planimetrico:



Pertanto gli immobili sono già funzionalmente e commercialmente indipendenti l'uno dall'altro.

Il lastrico solare piano, a copertura dei vari immobili sottostanti, non presenta divisioni di sorta. Esso fa parte di un unico sub 41. Nel caso di vendita di singoli lotti, a giudizio dello scrivente, sarebbe opportuno assegnare a ciascun locale sottostante, una porzione del lastrico solare di copertura pari al profilo esterno delle singole unità immobiliari, il tutto come, ad esempio, indicato con i tratteggi e le lettere cerchiato A, B e C sullo schema planimetrico della pianta di copertura riportato nel grafico precedente. Si osserva che, qualora si intenda lasciare la copertura indivisa e non assegnata alle singole sottostanti unità immobiliari (compreso la zona sovrastante proprietà aliena indicata con il segno verde nel precedente grafico) essa rappresenterebbe un tetto di copertura indiviso e, pertanto, soggetto al riparto di spesa secondo quanto stabilito dal codice civile e dalla vigente giurisprudenza per le comunioni o condomini. La realizzazione di divisioni nette delle porzioni di copertura e l'assegnazione delle singole porzioni ai sottostanti corrispondenti locali faciliterebbe la commercializzazione dei singoli lotti sottostanti. Si tenga conto dell'attuale stato manutentivo del lastrico solare. Esso, difatti, necessiterebbe di una nuova impermeabilizzazione. In vista dell'esecuzione di tali lavorazioni, la predetta suddivisione con muretti intermedi, ne faciliterebbe l'esecuzione della stessa impermeabilizzazione.

Per quanto sopra si suggerisce che la proprietà del lastrico solare diventi una comproprietà divisa con opportuni cordoli, muretti o simili, assegnando la singola porzione alla sottostante unità immobiliare secondo il profilo esterno

della stessa. In tal caso le superfici da considerare andrebbero così schematicamente suddivise:

- sub 41 A = 178,00mq;
- sub 41 B = 336,00mq (di cui 108,00mq sovrapposti ad altra proprietà);
- sub 41 C = 104,00mq (di cui 29,00mq sovrapposti ad altra proprietà).

Dunque una possibile divisione dei beni in due parti di uguale e/o simile valore commerciale e senza alcuna perdita e/o acquisto di valore commerciale è la seguente:

- A = magazzino e terrazza di pertinenza + parte di lastrico solare = sub 54 + sub 41(A+C)
- B + C = locale commerciale + ufficio + parte di lastrico solare = sub 55 + sub 53 + sub 41 (B)

Le spese necessarie per questa proposta di divisione, sono praticamente nulle in quanto la porta che doveva collegare il sub 54 (magazzino) al sub 55 (locale commerciale) risulta già chiusa con una parete di cartongesso ed a livello tecnico verrebbe sanata con la PRATICA DI AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA di cui ai punti precedenti.

9) *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 fallimentari interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.*

Si elencano di seguito gli immobili della Fallita indicando i riferimenti catastali ed i relativi pesi gravanti (:cfr. *Allegati ibidem*):

1. Lastrico solare posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 41, Cat.F/5 (lastrico solare) della consistenza di mq 618 senza rendita catastale, in testa alla Fallita [REDACTED],
[REDACTED],
per quota parte di 3/4 del pieno diritto di proprietà al posto del corretto valore di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Nota di Trascrizione del 20.12.2018 R.P. n. 16155 e R.G. n. 21722 di ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 20/11/2018 Rep. n. 937 – UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VASTO .

Soggetto a favore: CERASA S.P.A. sede di Godega di Sant'Urbano (TV)
cf. 00575720933;

Soggetto contro:

[REDACTED]
per il diritto di proprietà di 3/4.

- Nota di Trascrizione del 15.04.2022 R.P. n. 5374 e R.G. n. 6828 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 26/11/2020 Rep. n. 10/2020 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Vasto;

Soggetto contro:

[REDACTED]
per il diritto di proprietà di 3/4.

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene

2. Studio posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 53, Cat.A/10 (studi e uffici privati) della consistenza di vani 4,5, rendita catastale € 952,86, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 06.09.2010 R.P. n. 3435 e R.G. n.16891 pari ad €. 380.000,00 per un capitale di importo pari a €. 190.000,00. Atto notarile pubblico per Notar Aldo D'AGOSTINO di Vasto, Repertorio 33715/8978 del 01/09/2010.

Creditore: BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A.
sede di LANCIANO cf. 00391250693;

Debitore:

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2;

Terzo datore di ipoteca:

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2.

- Nota di Trascrizione del 20.12.2018 R.P. n. 16155 e R.G. n. 21722 di ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 20/11/2018 Rep. n. 937 – UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VASTO .

Soggetto a favore: CERASA S.P.A. sede di Godega di Sant’Urbano (TV)
cf. 00575720933;

Soggetto contro:

[REDACTED]
per il diritto di proprietà di 3/4.

- Nota di Trascrizione del 18.10.2021 R.P. n. 14397 e R.G. n. 18533 di ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 16/08/2021 Rep. n. 529 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: SPRING SPV S.R.L. sede di Conegliano (TV)
cf. 05074030262;

Soggetto contro:

[REDACTED]
per il diritto di proprietà di 1/2;

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2.

- Nota di Trascrizione del 15.04.2022 R.P. n. 5374 e R.G. n. 6828 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 26/11/2020 Rep. n. 10/2020 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Vasto;

Soggetto contro:

[REDACTED]
per il diritto di proprietà di 3/4.

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene

3. Magazzino posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 54, Cat.C/2 (locali di deposito e magazzino) della consistenza di mq 187,00, rendita catastale € 952,86, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 3/4 del pieno diritto di proprietà al posto del corretto valore di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 10.08.2011 R.P. n. 2358 e R.G. n.14193 pari ad €. 139.234,00 per un capitale di importo pari a €. 69.616,58. Atto notarile pubblico per

[REDACTED]

per il diritto di proprietà di 1/2;

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2.

- Nota di Trascrizione del 15.04.2022 R.P. n. 5374 e R.G. n. 6828 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 26/11/2020 Rep. n. 10/2020 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Vasto;

Soggetto contro:

[REDACTED]

per il diritto di proprietà di 3/4.

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene

4. Negozio posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 55 (ex sub 52), Cat.C/1 (locali commerciali) della consistenza di mq 185, rendita catastale € 3353,61, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 06.09.2010 R.P. n. 3435 e R.G. n.16891 pari ad €. 380.000,00 per un capitale di importo pari a €. 190.000,00. Atto notarile pubblico per Notar Aldo D'AGOSTINO di Vasto, Repertorio 33715/8978 del 01/09/2010.

Creditore: BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A.
sede di LANCIANO cf. 00391250693;

Debitore:

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2;

Terzo datore di ipoteca:

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2.

- Nota di Trascrizione del 20.12.2018 R.P. n. 16155 e R.G. n. 21722 di ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 20/11/2018 Rep. n. 937 – UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VASTO .

Soggetto a favore: CERASA S.P.A. sede di Godega di Sant'Urbano (TV)
cf. 00575720933;

Soggetto contro:

[REDACTED]
per il diritto di proprietà di 3/4.

- Nota di Trascrizione del 18.10.2021 R.P. n. 14397 e R.G. n. 18533 di ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 16/08/2021 Rep. n. 529 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: SPRING SPV S.R.L. sede di Conegliano (TV)
cf. 05074030262;

Soggetto contro:

per il diritto di proprietà di 1/2;

per il diritto di proprietà di 1/2.

- Nota di Trascrizione del 15.04.2022 R.P. n. 5374 e R.G. n. 6828 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 26/11/2020 Rep. n. 10/2020 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO

con sede a Vasto;

Soggetto contro:

per il diritto di proprietà di 3/4.

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene

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

Si elencano di seguito gli immobili della Fallita indicando i riferimenti catastali ed i relativi occupanti (:cfr. Allegati 21, 22 e 23):

1. Lastrico solare posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 41, Cat.F/5 (lastrico solare) della consistenza di mq 618 senza rendita catastale, in testa alla Fallita

[REDACTED],
per quota parte di 3/4 del pieno diritto di proprietà al posto del corretto
valore di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con
il [REDACTED]
[REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di
proprietà.

RISULTA LIBERO DA PERSONE E DA COSE.

2. Studio posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco
Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di
Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 53, Cat.A/10 (studi e uffici privati)
della consistenza di vani 4,5, rendita catastale € 952,86, in testa alla Fallita
[REDACTED], per quota parte di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione
legale dei beni con **il coniuge CIUFFETTI PAOLA nata a ROMA (RM)**
il 19/11/1966 CFF PLA 66S59 H501R a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2
del pieno diritto di proprietà.

OCCUPATO DAL CENTRO STUDI FRENTANO S.R.L. (P.IVA
0158350690), con sede legale a Vasto (CH) in via Ciccarone n.262, il legale
rappresentante è [REDACTED]

3. Magazzino posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco
Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di
Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 54, Cat.C/2 (locali di deposito e

magazzino) della consistenza di mq 187,00, rendita catastale € 952,86, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 3/4 del pieno diritto di proprietà al posto del corretto valore di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

OCCUPATO da merci di un magazzino presumibilmente appartenenti alla ditta CASA DESIGN S.R.L.S. (P.IVA 02625750696), con sede legale a Vasto (CH) in S.S.16 KM 509, la cui legale rappresentante è [REDACTED]

Oltre a merci della Ditta [REDACTED], corrente in Vasto (CH) [REDACTED]

4. Negozio posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 55, Cat.C/1 (locali commerciali) della consistenza di mq 185, rendita catastale € 3353,61, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

OCCUPATO dalla PALESTRA "CURVES" della ditta MARIPOSA FITNESS S.N.C. [REDACTED], con sede legale a Vasto (CH) in via Ciccarone n.262, i cui legali rappresentanti sono:

[REDACTED]

11) Precisi se gli immobili siano occupati a titolo di locazione e se il contratto relativo sia stato registrato in data anteriore alla trascrizione del fallimento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini

Si elencano di seguito gli immobili della Fallita indicando i riferimenti catastali ed i relativi eventuali contratti di locazione (:cfr. Allegati ibidem):

1. Lastrico solare posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano primo, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 41, Cat.F/5 (lastrico solare) della consistenza di mq 618 senza rendita catastale, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 3/4 del pieno diritto di proprietà al posto del corretto valore di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di

proprietà.

RISULTA LIBERO DA PERSONE E DA COSE.

2. Studio posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 53, Cat.A/10 (studi e uffici privati) della consistenza di vani 4,5, rendita catastale € 952,86, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

OCCUPATO DAL CENTRO STUDI FRENTANO S.R.L. (P.IVA 0158350690), con sede legale a Vasto (CH) con contratto di locazione stipulato in data 21/11/2018, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 21/11/2018 con i seguenti riferimenti: ufficio TA4 – serie 3T – numero 2005

3. Magazzino posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 54, Cat.C/2 (locali di deposito e magazzino) della consistenza di mq 187,00, rendita catastale € 952,86, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 3/4 del pieno diritto di proprietà al posto del corretto valore di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del

pieno diritto di proprietà.

OCCUPATO da merci di un magazzino presumibilmente appartenenti alla ditta CASA DESIGN S.R.L.S. (P.IVA 02625750696), con sede legale a Vasto (CH), con contratto di locazione stipulato in data 06/03/2019, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 07/03/2019 con i seguenti riferimenti: ufficio TA4 – serie 3T – numero 433

4. Negozio posto nel Comune di Vasto (CH) alla Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262 piano terra, riportato nel Catasto Fabbricati del Comune di Vasto al Foglio 31 Particella 4429 sub. 55, Cat.C/1 (locali commerciali) della consistenza di mq 185, rendita catastale € 3353,61, in testa alla Fallita [REDACTED], per quota parte di 1/2 del pieno diritto di proprietà in comunione legale dei beni con [REDACTED] a cui spetta l'ulteriore quota di 1/2 del pieno diritto di proprietà.

OCCUPATO dalla PALESTRA "CURVES" con contratto di locazione stipulato in data 18/09/2018, registrato all'Agenzia delle Entrate in data 18/09/2018 con i seguenti riferimenti: ufficio TA4 – serie 3T – numero 1526

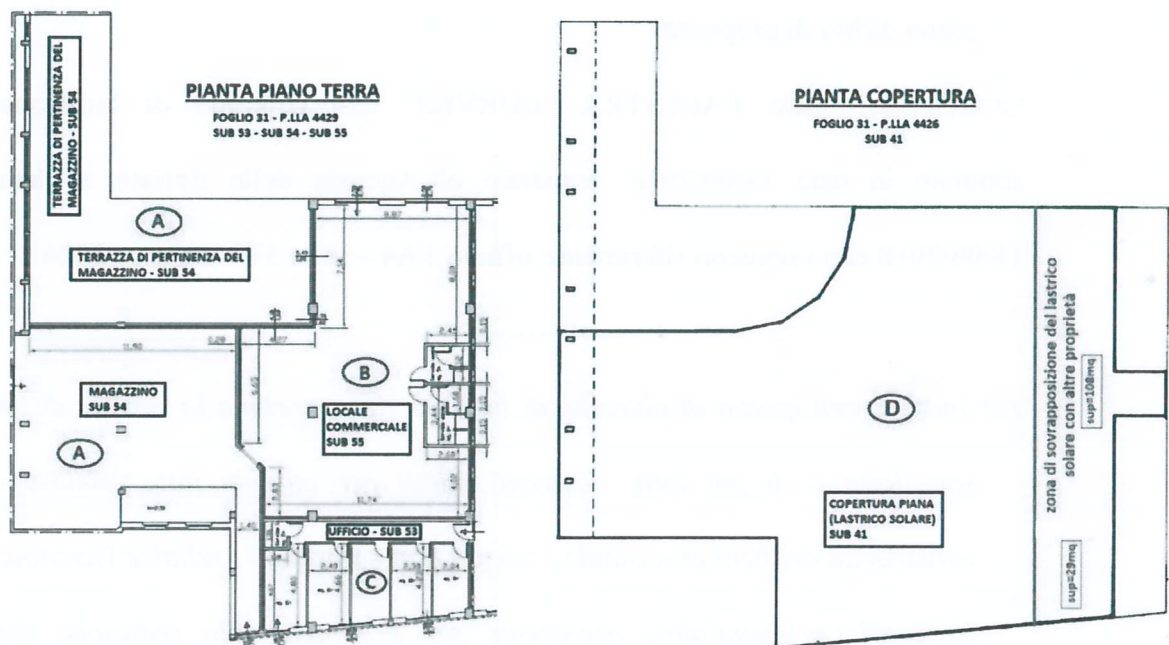
12) *Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del 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 Curatore, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.

Come precedentemente chiarito e descritto, il compendio immobiliare della Fallita ricomprende la metà della proprietà indivisa di alcune unità immobiliari urbane site nel Comune di Vasto. Dalla costituzione, forma, destinazione e, tenendo conto di quanto affermato al paragrafo 8, è necessario costituire almeno 2 lotti secondo il seguente schema richiamandolo dal predetto paragrafo 8:

- Copertura Piana (Lastrico solare): sub 41
- Ufficio (A/10): sub 53
- Magazzino (C/2): sub 54 con relativo parcheggio pertinenziale
- Locale Commerciale (C/1): sub 55

come rappresentato nel seguente schema planimetrico



Da cui avremmo:

LOTTO N. 1

- A = magazzino e terrazza di pertinenza + lastrico solare = sub 54 + sub 41

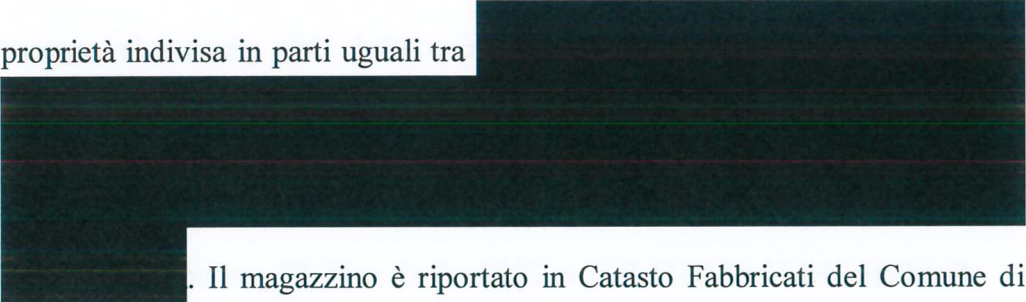
LOTTO N. 2

- B + C = locale commerciale + ufficio = sub 55 + sub 53

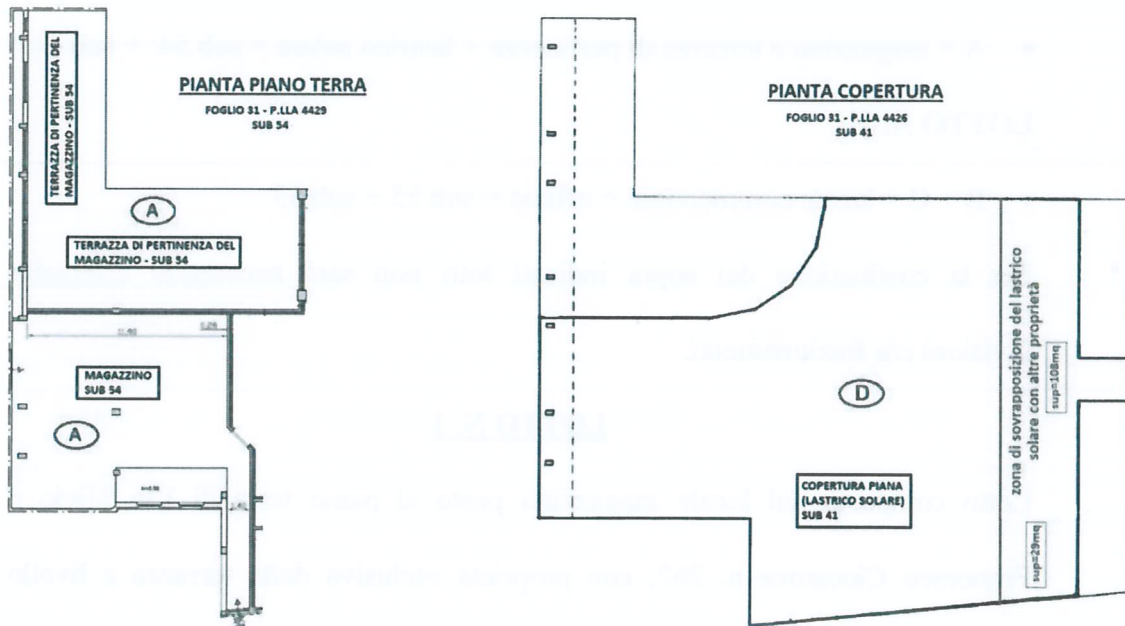
Per la costituzione dei sopra indicati lotti non sarà necessario effettuare divisioni e/o frazionamenti.

LOTTO N. 1

Lotto composto dal locale magazzino posto al piano terra di Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262, con proprietà esclusiva della terrazza a livello verso nord adibita a parcheggio (sub lettera A) + soprastante lastrico solare individuato con la lettera D nell'accluso schema planimetrico. Il tutto in proprietà indivisa in parti uguali tra

. Il magazzino è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Vasto, Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262, piano terra, foglio 3, particella 4429, sub. 54, categoria C/2, classe 1, consistenza 187 mq, rendita catastale Euro 173,84. Il lastrico solare è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Vasto, Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262, piano primo, foglio 3, particella 4429, sub. 41, categoria F/5, consistenza 618 mq, senza rendita catastale. Il tutto confina con proprietà Laccetti Silvio e Maldera Luisa o aventi causa, area comune su più lati, stessa ditta, proprietà VGL snc di Valerio e Giammichele Laccetti e C. o aventi causa.

SCHEMA PLANIMETRICO LOTTO N. 1



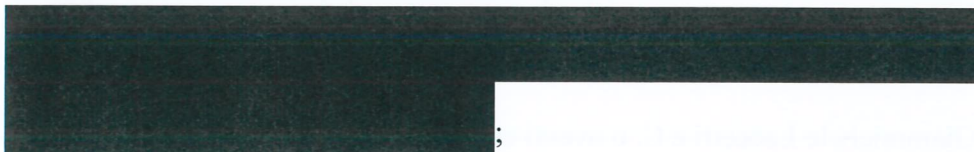
Sul Lastrico solare (Sub. 41) e Magazzino (Sub. 54) gravano le seguenti

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 10.08.2011 R.P. n. 2358 e R.G. n.14193 pari ad €. 139.234,00 per un capitale di importo pari a €. 69.616,58. Atto notarile pubblico per Notar Andrea BAFUNNO di San Salvo, Repertorio 52892/16431 del 08/08/2011.

Creditore: BANCA POPOLARE DI ANCONA S.P.A. sede di JESI (AN)
cf. 00078240421;

Debitore:



[REDACTED]

per il diritto di proprietà di 1/2.

- Nota di Trascrizione del 20.12.2018 R.P. n. 16155 e R.G. n. 21722 di ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 20/11/2018 Rep. n. 937 – UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VASTO .

Soggetto a favore: CERASA S.P.A. sede di Godega di Sant’Urbano (TV)
cf. 00575720933;

Soggetto contro:

[REDACTED]

per il diritto di proprietà di 3/4.

- Nota di Trascrizione del 04.12.2020 R.P. n. 14083 e R.G. n. 18581 di ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 27/10/2020 Rep. n. 659 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: UBI FINANCE CB 2 SRL sede di Milano cf.
07636080964;

Soggetto contro:

[REDACTED]

per il diritto di proprietà di 1/2;

[REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2.

- Nota di Trascrizione del 15.04.2022 R.P. n. 5374 e R.G. n. 6828 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 26/11/2020 Rep. n. 10/2020 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED]

[REDACTED] con sede a Vasto;

Soggetto contro:

[REDACTED]
per il diritto di proprietà di 3/4.

LOTTO N. 2

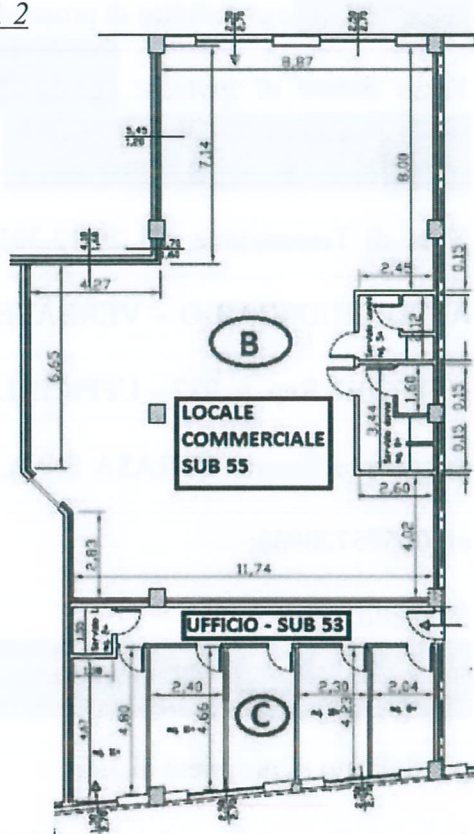
Lotto composto dal locale adibito ad attività commerciale (negozi) posto al piano terra di Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262, (sub lettera B) + adiacente locale ufficio individuato con la lettera C nell'accluso schema planimetrico. Il tutto in proprietà indivisa in parti uguali tra i coniugi in regime di comunione dei beni [REDACTED]

[REDACTED]. Il negozio è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Vasto, Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262, piano terra, foglio 3, particella 4429, sub. 55, categoria C/1, classe 4, consistenza 185 mq, rendita catastale Euro 3.353,61. L'ufficio è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Vasto, Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262, piano terra, foglio 3, particella 4429, sub. 53, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 952,86. Il tutto confina con stessa ditta, area comune, proprietà Cianciosi Angelo o aventi causa, proprietà VGL snc di Valerio e Giammichele Laccetti e C. o aventi causa.

PIANTA PIANO TERRA

FOGLIO 31 - P.LLA 4429
SUB 53 - SUB 55

SCHEMA PLANIMETRICO LOTTO N. 2



Sullo Studio (Sub. 53) e sul Negozio (Sub. 55) gravano le seguenti ***Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli:***

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 06.09.2010 R.P. n. 3435 e R.G. n.16891 pari ad €. 380.000,00 per un capitale di importo pari a €. 190.000,00. Atto notarile pubblico per Notar Aldo D'AGOSTINO di Vasto, Repertorio 33715/8978 del 01/09/2010.

Creditore: BANCA POPOLARE DI LANCIANO E SULMONA S.P.A.

sede di LANCIANO cf. 00391250693;

Debitore:

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2;

Terzo datore di ipoteca:

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2.

- Nota di Trascrizione del 20.12.2018 R.P. n. 16155 e R.G. n. 21722 di ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 20/11/2018 Rep. n. 937 – UFFICIALE GIUDIZIARIO DI VASTO .

Soggetto a favore: CERASA S.P.A. sede di Godega di Sant’Urbano (TV)
cf. 00575720933;

Soggetto contro:

[REDACTED]
per il diritto di proprietà di 3/4.

- Nota di Trascrizione del 18.10.2021 R.P. n. 14397 e R.G. n. 18533 di ATTO GIUDIZIARIO – VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL 16/08/2021 Rep. n. 529 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: SPRING SPV S.R.L. sede di Conegliano (TV)
cf. 05074030262;

Soggetto contro:

[REDACTED]
per il diritto di proprietà di 1/2;

[REDACTED]
[REDACTED] per il diritto di proprietà di 1/2.

- Nota di Trascrizione del 15.04.2022 R.P. n. 5374 e R.G. n. 6828 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 26/11/2020 Rep. n. 10/2020 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO

con sede a Vasto;

Soggetto contro:

per il diritto di proprietà di 3/4.

13) *Rediga, quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; riferisca i criteri di stima utilizzati, le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, il calcolo delle superfici per ciascun immobile, il valore a metro quadro ed il valore totale.*

SCOPO DELLA STIMA E METODO DI VALUTAZIONE

Prima di passare alla stima dei lotti e considerata la unitarietà dei criteri e del metodo utilizzato, si premette che lo scopo della stima è quello di far conoscere a quale prezzo potrebbero essere venduti gli immobili alla data odierna. Il criterio idoneo a tale scopo, utilizzato per i lotti di interesse, è quello del più probabile valore di mercato, che esprime la quantità di moneta, attuale, scambiata per il trasferimento di un bene da un soggetto (offerente) ad un altro soggetto (acquirente), in un libero mercato.

Atteso quindi il criterio della stima, è necessario stabilire il metodo.

Dalle fonti ufficiali (borsino immobiliare, Banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ecc.) è stata appurata la dinamicità del mercato immobiliare di riferimento nell'ultimo anno. A fronte di un indice dell'andamento delle quotazioni in calo (-1,50% annuo), l'andamento dello scambio delle vendite degli immobili non residenziali ha fatto registrare il +3,13%, mentre per quello residenziale l'andamento delle vendite si è attestato al +49,58%, tanto da far definire la dinamicità del mercato **altissima**. Senza voler analizzare le ulteriori caratteristiche del mercato immobiliare di riferimento (vetustà degli immobili, indici di occupazione, ecc.), ma considerata l'attività del mercato in cui rientrano i beni oggetto di valutazione, ritengo che il metodo più corretto sia quello diretto o per comparazione dei prezzi di mercato.

Pertanto il metodo scelto è quello attraverso il procedimento di *stima per confronto*. Un procedimento sintetico che si fonda sulla comparazione del bene in questione con altri di caratteristiche simili. Assumendo come parametro di base quello della superficie convenzionale, ovvero della superficie lorda adeguatamente ragguagliata, o superficie commerciale (ex norma UNI EN 10750:2015). Ovviamente riferito alla particolare natura del bene in questione.

La determinazione del valore degli immobili oggetto del presente elaborato peritale, è stata effettuata tenendo conto delle attuali quotazioni di immobili simili nel mercato di interesse in cui ricadono i lotti. Sono state effettuate adeguate indagini di mercato anche con riferimento alla particolare natura e consistenza degli immobili per poter conoscere una idonea serie storica di

valori che, adeguatamente rapportati all'unità di misura, rappresentano i valori medi di mercato al metro quadrato di immobili simili compravenduti od offerti sul mercato ed analoghi a quello di interesse.

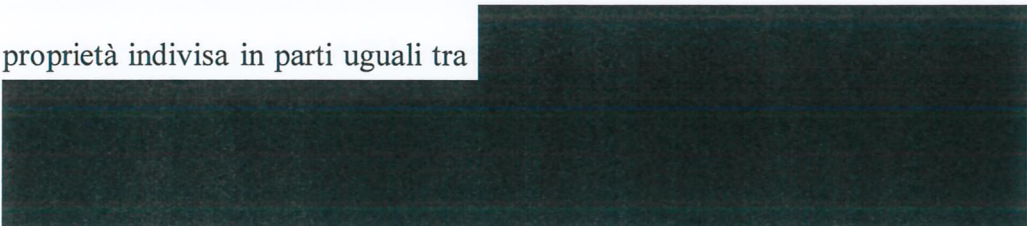
Per la valutazione si è tenuto conto, inoltre, anche dell'ubicazione, delle caratteristiche strutturali, di rifinitura ed impiantistiche, dell'età di costruzione, dello stato di conservazione/manutenzione, della destinazione d'uso, della misura delle rispettive superfici, dell'esposizione e delle specificità della distribuzione interna.

Ovviamente le informazioni per la valutazione provengono da indagini di mercato effettuate direttamente dallo scrivente anche attraverso analisi presso le maggiori agenzie immobiliari presenti sul territorio, ma soprattutto attraverso verifica anche delle quotazioni messe a disposizione dall'Agenzia dell'Entrate, dalle Pubblicazioni di Tecnoborsa e del borsino immobiliare, oltre per acquisizione diretta di atti di compravendita.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Lotto composto dal locale magazzino posto al piano terra di Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262, con proprietà esclusiva della terrazza a livello verso nord adibita a parcheggio (sub lettera A) + soprastante lastrico solare che si estende a copertura di più immobili anche di proprietà diversa. Il tutto in proprietà indivisa in parti uguali tra



[REDACTED]. Il magazzino è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Vasto, Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262, piano terra, foglio 3, particella 4429, sub. 54, categoria C/2, classe 1, consistenza 187 mq, rendita catastale Euro 173,84. Il lastrico solare è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Vasto, Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262, piano primo, foglio 3, particella 4429, sub. 41, categoria F/5, consistenza 618 mq, senza rendita catastale. Il tutto confina con proprietà Laccetti Silvio e Maldera Luisa o aventi causa, area comune su più lati, stessa ditta, proprietà VGL snc di Valerio e Giammichele Laccetti e C. o aventi causa.

Il magazzino ha un accesso diretto da strada ed è servito da una ampia terrazza esclusiva adibita a posti auto oltre che per il soprastante terrazzo di copertura. La forma regolare e l'ampiezza, rendono il deposito sfruttabile nel miglior modo possibile secondo la destinazione e l'uso a cui è destinato. Allo stato attuale è collegato ai negozi di proprietà [REDACTED], ciò non toglie che sia appetibile anche da altri fruitori esterni per il semplice fatto di avere un accesso diretto da strada e uno sbocco su piazzale esclusivo dal lato opposto. In una sorta di potenziale trasformazione l'area a parcheggio, collegata a mezzo idonea apertura al magazzino, la rende una ottima area di carico, scarico e sosta dei mezzi di trasporto e veicoli in genere. L'attuale suddivisione interna, non regolarizzata dal punto di vista urbanistico, a mio avviso, non è ostativa al pieno utilizzo del locale in quanto la stessa può essere sanata attraverso la presentazione di una SCIA a sanatoria per modifiche interne i cui costi sono stati valutati nei paragrafi precedenti.

L'altezza interna è sufficiente ed idonea allo scopo a cui è destinata l'unità

immobiliare.

***DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO UNITARIO E TOTALE DI
RIFERIMENTO (SUPERFICIE COMMERCIALE)***

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie commerciale (metro quadrato commerciale) di tutte le unità immobiliari che compongono l'intero lotto, considerando, quindi, il parcheggio esclusivo e la terrazza di copertura, quali pertinenze esclusive dirette o indirette del locale seppure suscettibili di rendita separata e diversa.

Pertanto la superficie del lotto da valutare è la seguente:

Piano terra deposito 190,00 x 1,00 =	mq. 190,00
Piano terra Parcheggio 164,55 x 0,50 =	mq. 82,28
Piano primo Terrazzo 178,00 x 0,25 =	<u>mq. 44,50</u>
<u>Totale superficie commerciale</u>	<u>mq. 316,78</u>

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è situato nella zona semicentrale del Comune di Vasto. Viene indicata come area urbana, Zona C1, Microzona 1.

Ottimi i collegamenti verso il centro amministrativo del Comune e verso le aree periferiche del Comune stesso. Ottimo anche il collegamento, attraverso principali arterie, verso le altre aree provinciali ed extra provinciali. Vicini i centri commerciali, gli uffici amministrativi, le scuole, i luoghi di culto, ecc.

La limitrofa arteria di Via del Porto, rende la zona un eccellente punto strategico per la vicinanza al centro amministrativo del Comune di Vasto, che

dista, in linea d'area, circa 1,5 Km, oltre alla possibilità che mezzi di trasporto, anche pesanti, possono facilmente raggiungere l'area senza dover passare per il centro cittadino, utilizzando l'autostrada, la SS 16 e la Via del Porto con ampiezza quasi pari alla vicina Statale 16.

Utilissimo il parcheggio pubblico posto dal lato opposto della Via del Porto a poche decine di metri dai locali in oggetto oltre a quelli su Via del Porto e lungo le stradine adiacenti.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Come ampiamente precedentemente esplicitato, il metodo di stima prescelto è la stima sintetica comparativa: partendo da una serie di valori storici per compravendita di immobili simili nel mercato interessato dal presente elaborato peritale ed applicando ad esso gli opportuni coefficienti correttivi per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre ad altre alee tipo richiesta della tipologia, quota di cessione, ecc., si è potuto ricavare il **valore unitario medio** (tale operazione non viene riportata al fine di non appesantire ulteriormente il presente elaborato) **pari a circa 770,00 euro al metro quadrato commerciale (valore medio – v.m.)**. A tale valore si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,85 (*che rappresenta lo scarto dei punti di merito per il bene in oggetto – cfr Forte de' Rossi e Simonotti – determinato dai seguenti fattori kp estrinseche posizionali 0,35 + ka intrinseche ambientali 0,25 + kt tecnologiche 0,15 + kr produttive 0,10*).

Applicando il predetto coefficiente al **valore unitario medio** ritrovato si ottiene il **valore unitario** di riferimento (**v.u. = v.m. x K**). Pertanto **v.u. = 770 x 0,85 = 654,50** euro per metro quadrato.

Applicando il valore unitario alle dimensioni dell'immobile (superficie commerciale totale) per il quale bisogna ricercare il più probabile valore di mercato, si ottiene:

$$\text{Sup. Comm. } 316,78 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 654,50 \text{ €/mq.} = \underline{\underline{\text{€ } 207.332,51}}$$

dal quale sottrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica del bene pari a Onorario SCIA sanatoria € 1.500,00 + sanzione € 1.000,00 + Diritti per SCIA € 100,00 + Docfa € 350,00 + Onorario Agibilità € 350,00 + onformità impianto € 250,00 + APE 177,00 + Diritti di segreteria per Agibilità € 100,00 = € 3.827,00, ottenendo il seguente

Valore totale = € 207.332,51 – € 3.827,00 = €. 203.505,51
--

che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per gli immobili del LOTTO 1 della Fallita secondo le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dello stesso.

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Lotto composto dal locale adibito ad attività commerciale (negozio) posto al piano terra di Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262, oltre all'adiacente locale ufficio. Il tutto in proprietà indivisa in parti uguali tra



. Il negozio è riportato in Catasto

Fabbricati del Comune di Vasto, Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262, piano terra, foglio 3, particella 4429, sub. 55, categoria C/1, classe 4, consistenza 185 mq, rendita catastale Euro 3.353,61. L'ufficio è riportato in Catasto Fabbricati del Comune di Vasto, Via Silvio e Francesco Ciccarone n. 262, piano terra, foglio 3, particella 4429, sub. 53, categoria A/10, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita catastale Euro 952,86. Il tutto confina con stessa ditta, area comune, proprietà Cianciosi Angelo o aventi causa, proprietà VGL snc di Valerio e Giammichele Laccetti e C. o aventi causa.

Il locale studio, posto a sud rispetto il lotto in considerazione, collegato direttamente al CENTRO STUDI FRENTANO, presenta accesso indipendente e, pertanto, facilmente divisibile dal locale attualmente collegato dallo stesso conduttore mediante la chiusura di una porta interna. Il locale negozio, a nord del lotto, diviso attraverso una parete dallo studio, prende accesso diretto dal piazzale comune con posti auto. I due locali, a mio avviso, dal punto di vista di commerciabilità, devono viaggiare uniti per una maggiore appetibilità. Difatti i due locali, attualmente divisi da una semplice parete, possono facilmente essere collegati internamente senza che questo implichi una trasformazione urbanistica, ma solo di uso. Gli stessi locali si prestano ad uso differenziato (nello stato attuale), ad uso unificato senza trasformazioni urbanistiche (semplicemente collegandoli a mezzo dell'apertura di una porta interna), trasformando l'intero lotto anche dal punto di vista urbanistico in un migliore e più appetibile locale secondo le richieste di mercato del momento. La divisione interna al negozio adibito a palestra, per la quale è stata impropriamente presentata una variazione catastale, rappresenta un illecito urbanistico

facilmente superabile con la presentazione di una SCIA a sanatoria trattandosi di semplice divisione interna di cui i costi sono stati analizzati nei paragrafi precedenti. Lo studio, attualmente annesso al Centro Studi Frentano, presenta un illecito urbanistico per la mancanza del locale servizio (attualmente ripostiglio), mentre l'attuale collegamento verso il Centro Studi rappresenta un costo dovendolo chiudere per la cessione a terzi.

Pertanto, nelle more delle potenzialità future e nella considerazione della sua appetibilità commerciale se presentato come unico lotto, il lotto unitario n. 2 verrà valutato con le due distinte unità immobiliari al fine di meglio decurtarne i costi necessari alla regolarizzazione sia urbanistica che commerciale.

Derivando dallo stesso preesistente locale (magazzino) di cui faceva parte anche l'immobile del lotto n.1, l'altezza interna, pari a m. 3, è idonea allo scopo a cui sono destinate le unità immobiliari del lotto in questione.

DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO UNITARIO E TOTALE DI

RIFERIMENTO (SUPERFICIE COMMERCIALE)

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie commerciale (metro quadrato commerciale) valutando le unità immobiliari in modo distinto seppure da proporre in vendita come unico lotto.

In tal modo, inoltre, è stato possibile superare l'empasse creato dal deposito di una nuova planimetria catastale che ha ridotto notevolmente la superficie del locale commerciale a causa dello stralcio di porzione di area da negozio a retrobottega o retro negozio, diminuendo drasticamente la superficie dell'unità immobiliare di riferimento secondo i dettami del DPR 138/1998.

Pertanto le superfici delle unità immobiliari del lotto da valutare, sono le seguenti:

LOCALE UFFICIO SUB. 53

Piano terra ufficio 74,44 x 1,00 = mq. 74,00

Totale superficie commerciale mq. 74,00

LOCALE NEGOZIO SUB. 55

Piano terra ufficio 211,33 x 1,00 = mq. 211,00

Totale superficie commerciale mq. 211,00

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Gli immobili sono situati nella zona semicentrale del Comune di Vasto. Viene indicata come area urbana, Zona C1, Microzona 1.

Ottimi i collegamenti verso il centro amministrativo del Comune e verso le aree periferiche del Comune stesso. Ottimo anche il collegamento, attraverso principali arterie, verso le altre aree provinciali ed extra provinciali. Vicini i centri commerciali, gli uffici amministrativi, le scuole, i luoghi di culto, ecc.

La limitrofa arteria di Via del Porto, rende la zona un eccellente punto strategico per la vicinanza al centro amministrativo del Comune di Vasto, che dista, in linea d'area, circa 1,5 Km, oltre alla possibilità che mezzi di trasporto, autobus, scuola bus, possono facilmente raggiungere l'area senza dover passare per il centro cittadino, utilizzando l'autostrada, la SS 16 e la Via del Porto con ampiezza quasi pari alla vicina Statale 16.

Utilissimo il parcheggio pubblico posto dal lato opposto della Via del Porto a poche decine di metri dai locali in oggetto oltre a quelli su Via del Porto e lungo le stradine adiacenti.

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Come ampiamente precedentemente esplicitato, il metodo di stima prescelto è la stima sintetica comparativa: partendo da una serie di valori storici per compravendita di immobili simili nel mercato interessato dal presente elaborato peritale ed applicando ad esso gli opportuni coefficienti correttivi per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre ad altre alee tipo richiesta della tipologia, quota di cessione, ecc., si è potuto ricavare:

UFFICIO (SUB. 53)

Valore unitario medio (tale operazione non viene riportata al fine di non appesantire ulteriormente il presente elaborato) **pari a circa 1.170,00 euro al metro quadrato commerciale (valore medio – v.m.)**. A tale valore si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,90 (*che rappresenta lo scarto dei punti di merito per il bene in oggetto – cfr Forte de' Rossi e Simonotti – determinato dai seguenti fattori kp estrinseche posizionali 0,35 + ka intrinseche ambientali 0,25 + kt tecnologiche 0,20 + kr produttive 0,10*).

Applicando il predetto coefficiente al **valore unitario medio** ritrovato si ottiene il **valore unitario** di riferimento (**v.u. = v.m. x K**). Pertanto **v.u. = 1.170 x 0,90 = 1.053,00 Euro per metro quadrato**.

Applicando il valore unitario alle dimensioni dell'immobile (superficie commerciale totale) per il quale bisogna ricercare il più probabile valore di mercato, si ottiene:

$$\text{Sup. Comm. } 74,00 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 1053,00 \text{ €/mq.} = \underline{\underline{\text{€ } 77.922,00}}$$

dal quale sottrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica del bene pari a Onorario SCIA sanatoria € 1.500,00 + sanzione € 1.000,00 + Diritti per SCIA €

100,00 + Docfa € 350,00 + Onorario Agibilità € 350,00+ conformità impianto € 250,00 + APE 177,00 + Diritti di segreteria per Agibilità € 100,00 = € **3.8277,00**, oltre al costo per la chiusura della porta di accesso interna al Centro Studi Frentano pari a € 650,00

ottenendo il seguente

Valore totale ufficio = € 77.922,00 – € 3.827,00 – € 650,00 = €. 73.445,00

che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile in oggetto.

NEGOZIO (SUB. 55)

Valore unitario medio (tale operazione non viene riportata al fine di non appesantire ulteriormente il presente elaborato) **pari a circa 1.260,00 euro al metro quadrato commerciale (valore medio – v.m.)**. A tale valore si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,85 (*che rappresenta lo scarto dei punti di merito per il bene in oggetto – cfr Forte de' Rossi e Simonotti – determinato dai seguenti fattori k_p estrinseche posizionali 0,35 + k_a intrinseche ambientali 0,25 + k_t tecnologiche 0,15 + k_r produttive 0,10*).

Applicando il predetto coefficiente al **valore unitario medio** ritrovato si ottiene il **valore unitario** di riferimento (**v.u. = v.m. x K**). Pertanto **v.u. = 1.260 x 0,85 = 1.071,00 Euro per metro quadrato**.

Applicando il valore unitario alle dimensioni dell'immobile (superficie commerciale totale) per il quale bisogna ricercare il più probabile valore di mercato, si ottiene:

Sup. Comm. 211,00 mq. × v.u. 1071,00 €/mq. = € 225.981,00

dal quale sottrarre i costi per la regolarizzazione urbanistica del bene pari a
Onorario SCIA sanatoria € 1.500,00 + sanzione € 1.000,00 + Diritti per SCIA €
100,00 + Onorario Agibilità € 350,00+ conformità impianti € 500,00 + APE
177,00 + Diritti di segreteria per Agibilità € 100,00 = **€ 3.727,00**,

ottenendo il seguente

$$\text{Valore totale negozio} = \text{€ 225.981,00} - \text{€ 3.727,00} = \text{€ 222.254,00}$$

che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data
corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per
l'immobile in oggetto.

Da quanto sopra, il più probabile valore di mercato per il **LOTTO N. 2** è dato
dalla somma di:

$$\text{€ 73.445,00 (Valore totale ufficio)} + \text{€ 222.254,00 (Valore totale ufficio)} = \text{€ 295.699,00}$$

Valore Lotto n. 2

4. BENI MOBILI (VALUTAZIONE)

Dal Verbale di ricognizione sommaria e dai sopralluoghi effettuati è emerso che
la Fallita, oltre ai beni immobili individuati, descritti e valutati nei paragrafi
precedenti, è in possesso di (.cfr: Allegato 29):

N.1 BOX DOCCIA TITAN BAGNO B05029 AA 30 7176

N.1 BOX DOCCIA TITAN BAGNO SKF10072BI60

N.2 BOX DOCCIA TITAN BAGNO NIR21071AG62

N.1 PIATTO DOCCIA " " 80X140

N.1 BOX DOCCIA INDA 80X140

N.1 " " PROVEX 0004NE05GHN 6

N.1 " " GULLIVER 90X90

N.1 BOX DOCCIA CESANA

N.1 CFRIST DOCCIA TITAN BAGNO CM120

N.3 INCASSI DOCCIA REMER DESIA

N.1 INCASSO " " DESIGN

N.7 " " DOLOMITE NADIR

N.8 GRUPPI LAVELLO A MURO REMER

N.3 MONOFORO LAVELLO G.S.

N.2 MONOFORO LAVELLO ZUCCHETTI Z 7075P

N.3 MONOFORO LAVELLO ZUCCHETTI Z 75304

N.25 RICAMBIO CARTUCCE REMER

N.65 SIFONI LAVATRICE ESTERNI

N.7 STAFFE FISSAGGIO SANITARI SOSPESI DOLOMITE

N.10 CARTUCCE RICAMBIO MONOCOMANDO DOLOMITE

N.42 ACCESSORI DA BAGNO MISTI (PORTASAPONI , PORTA ASCI UGAMANI ECC...)

N.1 GRUPPO VASCA EURORAMA14210

N.4 COPPIE STAFFE X SANITARI SOSPESI SIMAS

N.1 COPPIA FISSAGGI BASIC SOSPESO

N.2 COPPIE STAFFE FISSAGGIO AZZURRA

N.2 BATERIE BIDET REMER DESIGN

N.1 MONOFORO LAVELLO Z 2946P

N.1 MISCELATORE BIDET ART DESIGN 127380R

N.1 VASCA TITAN BAGNO 170X90B CON COLONNA DI SCARICO

N.1 VASCA DOLOMITE 170X70 CON COLONNA DI SCARICO

N.1 VASCA DOLOMITE 160X70

collocati presso il deposito della Fallita.

Detti beni possono essere considerati delle “scorte di magazzino” o delle “rimanenze di magazzino”. I criteri ammessi dal legislatore nella determinazione della valutazione delle rimanenze di magazzino seguono una logica economica di bilancio alle quali applicare calcoli basati sui criteri della ipotesi semplificatrice FIFO, della ipotesi semplificatrice LIFO, del costo medio ponderato.

A mio avviso, il presente elaborato peritale non deve prendere in considerazione la prosecuzione di una attività commerciale e non deve, comunque, elaborare il bilancio dell'azienda o la valutazione delle scorte al fine di redigere il bilancio dell'azienda. Pertanto, la valutazione dovrà essere improntata sul più probabile valore economico che potrà essere ricavato dai predetti beni alienandoli in un unico lotto in una regolare procedura di compravendita.

Al fine della determinazione del valore unitario, sono stati rilevati i prezzi di mercato di prodotti simili venduti al dettaglio ed in quantità tali da essere paragonate a quelle presente nell'inventario.

Dalla predetta ricerca di mercato si sono ricavati i valori unitari per singolo bene. Detto valore è stato proiettato in una compravendita con quantità pari a quella rinvenuta. Applicando i valori unitari per singolo bene otteniamo:

Lotto unico dei beni mobili della Fallita

<i>DESCRIZIONE</i>	<i>QUANT.</i>	<i>VALORE UNITARIO DI MERC.</i>	<i>VALORE TOTALE DI MERC.</i>	<i>NOTE</i>
N.1 BOX DOCCIA TITAN BAGNO B05029 AA 30 7176	1	220,00	220,00	

N.1 BOX DOCCIA TITAN BAGNO SKF10072BI60	1	210,00	210,00	
N.2 BOX DOCCIA TITAN BAGNO NIR21071AG62	2	180,00	360,00	
N.1 PIATTO DOCCIA " " 80X140	1	380,00	380,00	
N.1 BOX DOCCIA INDA 80X140	1	1.200,00	1.200,00	
N.1 " " PROVEX 0004NE05GHN 6	1	1.100,00	1.100,00	
N.1 " " GULLIVER 90X90	1	200,00	200,00	
N.1 BOX DOCCIA CESANA	1	780,00	780,00	
N.1 CFRIST DOCCIA TITAN BAGNO CM120	1	650,00	650,00	
N.3 INCASSI DOCCIA REMER DESIA	3	30,00	90,00	
N.1 INCASSO " " DESIGN	1	35,00	35,00	
N.7 " " DOLOMITE NADIR	7	48,00	336,00	
N.8 GRUPPI LAVELLO A MURO REMER	8	45,00	360,00	
N.3 MONOFORO LAVELLO G.S.	3	40,00	120,00	
N.2 MONOFORO LAVELLO ZUCCHETTI Z 7075P	2	75,00	150,00	
N.3 MONOFORO LAVELLO ZUCCHETTI Z 75304	3	88,00	264,00	
N.25 RICAMBIO CARTUCCE REMER	25	22,00	550,00	
N.65 SIFONI LAVATRICE ESTERNI	65	6,00	390,00	
N.7 STAFFE FISSAGGIO SANITARI SOSPESI DOLOMITE	7	24,00	168,00	
N.10 CARTUCCE RICAMBIO MONOCOMANDO DOLOMITE	10	30,00	300,00	
N.42 ACCESSORI DA BAGNO MISTI (PORTASAPONI , PORTA ASCI UGAMANI ECC...)	42	5,00	210,00	
N.1 GRUPPO VASCA EURORAMA14210	1	60,00	60,00	
N.4 COPPIE STAFFE X SANITARI SOSPESI SIMAS	4	28,00	112,00	
N.1 COPPIA FISSAGGI BASIC SOSPESO	1	34,00	34,00	
N.2 COPPIE STAFFE FISSAGGIO AZZURRA	2	28,00	56,00	
N.2 BATIERIE BIDET REMER DESIGN	2	40,00	80,00	
N.1 MONOFORO LAVELLO Z 2946P	1	70,00	70,00	
N.1 MISCELATORE BIDET ART DESIGN 127380R	1	48,00	48,00	
N.1 VASCA TITAN BAGNO 170X90B CON COLONNA DI SCARICO	1	-	-	(1)
N.1 VASCA DOLOMITE 170X70 CON COLONNA DI SCARICO	1	-	-	(1)

N.1 VASCA DOLOMITE 160X70	1	-	-	(1)
TOTALI			8.533,00	

NOTA (1)

LE MERCI SONO STATE LASCIATE ALLE INTEMPERIE SENZA INVOLUCRI PROTETTIVI. PERTANTO RISULTANO ROVINATE SENZA VALORE, DA PORTARE IN DISCARICA AUTORIZZATA COSTO PRESUNTO € 550,39

Pertanto il

Valore del lotto unico dei beni mobili = €. 8.533,00

Con quanto su esposto ritengo di aver compiutamente assolto il mandato conferitomi e rimango a disposizione per fornire alla S. V. I. tutti i chiarimenti che si rendessero necessari.

Vasto 11 luglio 2022

il C.T.U.

geom. Francesco Amoroso

