

ALLEGATO n. 8 – Copia della perizia con mascheramento
dati sensibili

Rif. QUESITO n. 19.



Alla C. A. degli Ill.mi Sig. Giudice Dott. Italo Radoccia
Sig. G.O.T. Dott. David Tommaso
Tribunale Ordinario di Vasto (CH)

**OGGETTO: TRIBUNALE DI VASTO (CH) - ESECUZIONE IMMOBILIARE RGEI 13/2018
RELAZIONE PERITIALE**



1



PREMESSA:

La consulenza tecnica richiesta si riferisce alla esecuzione immobiliare **N.R.G.E. 13/2018** del Tribunale di Vasto,

promossa da:

[REDACTED]

contro:

[REDACTED]

Nell'udienza del 22/6/2018 il Giudice dell'Esecuzione, Dott. Italo Radoccia, ha nominato CTU della esecuzione immobiliare in oggetto, il sottoscritto Arch. Alessandro Menna iscritto all'ordine degli architetti P.P.C. della Provincia di Chieti con n. 1105 sez.A, assegnando termine di giorni 90 per l'espletamento dell'incarico.

Il sottoscritto arch. Alessandro Menna ha accettato l'incarico con verbale di giuramento datato 25/7/2018.

Al CTU sono stati posti i 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 inadeguati. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tenere conto della sospensione feriale dei termini processuali prevista dall'art. 1 della Legge n. 742 del 1969, che va dal 1 al 31 agosto di ogni anno e che si applica anche al termine previsto dall'art. 567, comma 2, c.p.c.;

b) rediga altresì, previo accesso all'immobile, una relazione di stima fornendo specificatamente le informazioni previste dall'art. 173 bis disp. Att. c.p.c., acquisendo inoltre la documentazione prevista dal n. 6 del comma 1 dello stesso art. 173 bis disp. Att. c.p.c., anche quello aggiornato, ed in particolare:

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

2) Indichi il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizione ex art. 2650 c.c.; dica se debba 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 deformità e mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.

5) Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

6) in caso di opere abusive riferisca circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

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

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

9) Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.

10) Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.

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



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

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 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.

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.



Le operazioni peritali sono iniziate il 10/9/2018 con l'effettuazione del primo sopralluogo presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Le comunicazioni, per l'effettuazione del sopralluogo, sono state effettuate mediante PEC alle parti (si allega nota di convocazione).

Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo PEC al debitore, al creditore procedente ed a quelli intervenuti, della data e del luogo di inizio delle operazioni peritali, il sottoscritto *relaziona quanto segue:*

RISPOSTA AI QUESITI:

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

R: La documentazione agli atti è stata controllata ed è risultata completa e presentata nei termini di legge.

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

R: dall'atto di pignoramento immobiliare del 26/1/2018, giusta nota di trascrizione del 27/4/2015 al R.P. 712 e R.G.6639 dell'Ufficio Provinciale di Chieti, **Il promotore dell'esecuzione immobiliare** ha chiesto il pignoramento dei seguenti immobili:

N. progr. IMMOBILE	DESCRIZIONE	DATI CATASTALI	TITOLARITA'
1	Ufficio sito in Vasto (CH) – via C. De Nardis 30 – piano primo	N.C.E.U. Foglio 43, part.IIa 276, sub. 11, A/10, classe 2, 4 vani, rendita € 991,60	Proprietà 1/1
2	Fabbricato costruito per esigenze commerciali sito in Vasto (CH) – via C.	N.C.E.U. Foglio 43, part.IIa 276, sub. 17,	



	De Nardis 38 – piano terra	D/8, rendita € 2.925,60	Proprietà 1/1
3	Fabbricato costruito per esigenze commerciali sito in Vasto (CH) – via C. De Nardis 38 – piano terra	N.C.E.U. Foglio 43, part.IIa 276, sub. 18, D/8, rendita € 5.191,20	Proprietà 1/1
4	Fabbricato costruito per esigenze commerciali sito in Vasto (CH) – via C. De Nardis 38 – piano terra	N.C.E.U. Foglio 43, part.IIa 276, sub. 20, D/8, rendita € 7.722,00	Proprietà 1/1
5	Fabbricato costruito per esigenze commerciali sito in Vasto (CH) – via C. De Nardis 38 – piano terra	N.C.E.U. Foglio 43, part.IIa 276, sub. 21, D/8, rendita € 13.039,00	Proprietà 1/1
6	Abitazione di tipo civile sita in Vasto (CH) – via Giulio Cesare – Piano terra	N.C.E.U. Foglio 34, part.IIa 102, sub. 7, A/2 cl.2, 6,5 vani, rendita € 604,25	Proprietà 1/1
7	Autorimessa sita in Vasto (CH) - via Giulio Cesare – Piano seminterrato primo	N.C.E.U. Foglio 34, part.IIa 102, sub. 34, C/6 cl.1, 24 mq rendita € 30,99	Proprietà 1/1
8	Abitazione di tipo civile sita in Vasto (CH) – Piazza Fiume – Piano secondo	N.C.E.U. Foglio 40, part.IIa 498, sub. 4, A/2 cl.1, 6 vani, rendita € 464,81	Proprietà 1/1
9	Negoziato sito in Vasto (CH) – Via G. Donizetti n.20 – Piano terra	N.C.E.U. Foglio 40, part.IIa 497, sub. 13, C/1 cl.5, 69 mq, rendita € 1.457,49	Proprietà 1/1
10	Magazzino sito in Vasto (CH) – via Giulio Cesare – piano Seminterrato 2°	N.C.E.U. Foglio 34, part.IIa 1449, sub. 56, C/2 cl.5, 259 mq rendita € 481,54	Proprietà 1/1
11	Negoziato sito in Vasto (CH) – Corso Giuseppe Mazzini - Piano terra	N.C.E.U. Foglio 34, part.IIa 1449, sub. 60, C/1 cl.2 , 73 mq, rendita € 972,69	Proprietà 1/1
12	Ufficio sito in Vasto (CH) – Via Giulio Cesare – Piano terra	N.C.E.U. Foglio 34, part.IIa 1449, sub. 53, A/10 cl.2, 2 vani rendita € 495,80	Proprietà 1/1
13	Autorimessa sita in Gissi (CH) – Viale Europa – Piano terra	N.C.E.U. Foglio 25, part.IIa 970, sub. 2, C/6 cl.4, 52 mq, rendita €136,96	Proprietà 1/1
14	Abitazione sita in Gissi (CH) - Viale Europa – Piano primo	N.C.E.U. Foglio 25, part.IIa 970, sub. 11, A/2 cl.1, 7,5 vani rendita € 503,55	Proprietà 1/1
15	Magazzino sito in Gissi (CH) – Via dell’Emigrante – Piano quarto	N.C.E.U. Foglio 25, part.IIa 970, sub. 30, C/2 cl.1, 11 mq, rendita € 14,20	Nuda proprietà 2/6*
16	Magazzino sito in Gissi (CH) – Via dell’Emigrante – Piano quarto	N.C.E.U. Foglio 25, part.IIa 970, sub. 31, C/2 cl.1, 14mq rendita	



		€ 18,08	Nuda proprietà 2/6*
17	Magazzino sito in Gissi (CH) – Via dell'Emigrante – Piano quarto	N.C.E.U. Foglio 25, part.IIa 970, sub. 32, C/2 cl.1, 11 mq, rendita € 14,20	Nuda proprietà 2/6*
18	Magazzino sito in Gissi (CH) - Via dell'Emigrante – Piano terra	N.C.E.U. Foglio 25, part.IIa 970, sub. 33, C/2 cl.3, 5 mq, rendita € 9,30	Proprietà 2/6
19	Area urbana sita in Gissi (CH) - Via dell'Emigrante – Piano terra	N.C.E.U. Foglio 25, part.IIa 970, sub. 34, F/1, 22 mq	Proprietà 2/6
20	Area urbana sita in Gissi (CH) - Via dell'Emigrante – Piano terra	N.C.E.U. Foglio 25, part.IIa 970, sub. 35, F/1, 16 mq	Proprietà 2/6
21	Area urbana sita in Gissi (CH) - Via dell'Emigrante – Piano terra	N.C.E.U. Foglio 25, part.IIa 970, sub. 36, F/1, 21 mq	Proprietà 2/6
22	Ufficio sito in Vasto (CH) – via G. Donizetti – Piano terra	N.C.E.U. Foglio 40, part.IIa 497, sub. 12, A/10 cl.2, 2,5 vani, Rendita € 619,75	Proprietà 1000/1000
23	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 43, part.IIa 3512, Uliveto cl.2, 66 are 50 ca., R.D. € 25,76 R.A. € 15,45	Proprietà 1/2
24	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.E.U. Foglio 43, part.IIa 4701,	Soppressa**
25	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.E.U. Foglio 43, part.IIa 4702, Uliveto cl.2, 7 are 62 ca., R.D. € 2,95 R.A. € 1,77	Proprietà 1/2
26	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.E.U. Foglio 43, part.IIa 4703,	Soppressa**
27	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.E.U. Foglio 43, part.IIa 4704, uliveto cl. 2, 55 ca., R.D. € 0,21 R.A. € 0,13	Proprietà 1/2
28	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.E.U. Foglio 43, part.IIa 4705, uliveto cl. 2, 8 are 95 ca., R.D. € 3,47 R.A. € 2,08	Proprietà 1/2
29	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.E.U. Foglio 43, part.IIa 4706, uliveto cl.2, 5 are 55 ca., R.D. € 2,15 R.A. € 1,29	Proprietà 1/2
30	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 43, part.IIa 110, seminativo cl.3, 15 are 80 ca., R.D. € 5,30 R.A. € 5,71	Proprietà 1/6***



31	Fabbricato collabente sito in Vasto (CH) – Via della Vela – Piano terra	N.C.E.U. Foglio 17, part.IIa 4139 sub. 1-2, F/2 (unità collabenti)	██████████ ██████████ ██████████ Proprietà 6/72
32	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 17, part.IIa 130, vigneto cl.2, 4 are 60 ca., R.D. € 4,63 R.A.€ 2,97	██████████ ██████████ ██████████ Proprietà 6/72
33	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 17, part.IIa 131, seminativo cl.3, 9 are 90 ca., R.D. € 3,32 R.A. € 3,58	██████████ ██████████ ██████████ Proprietà 6/72
34	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 17, part.IIa 132, Seminativo irriguo cl.U, 34 are 90 ca., R.D. € 25,23 R.A. € 16,22	██████████ ██████████ ██████████ Proprietà 6/72
35	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 17, part.IIa 134, Canneto cl.1, 7 are 63 ca., R.D. € 6,30 R.A. € 1,58	██████████ ██████████ ██████████ Proprietà 6/72
36	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 17, part.IIa 135, vigneto cl.2, 9 are 6 ca., R.D. € 9,12 R.A.€ 5,85	██████████ ██████████ ██████████ Proprietà 6/72
37	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 17, part.IIa 219, uliveto cl.2, 12 are 70 ca., R.D. € 4,92 R.A. € 2,95	██████████ ██████████ ██████████ Proprietà 6/72
38	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 17, part.IIa 220, seminativo cl.3, 14 are 10 ca., R.D. € 4,73 R.A. € 5,10	██████████ ██████████ ██████████ Proprietà 6/72
39	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 17, part.IIa 221, uliveto cl. 2, 6are 60 ca., R.D. € 2,56 R.A.€ 1,53	██████████ ██████████ ██████████ Proprietà 6/72
40	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 17, part.IIa 222, seminativo cl.3, 5 are 86 ca., R.D. € 1,97 R.A. € 2,12	██████████ ██████████ ██████████ Proprietà 6/72
41	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 17, part.IIa 223, seminativo irriguo, cl.U, 11 are 20 ca., R.D. € 8,10 R.A. € 5,21	██████████ ██████████ ██████████ Proprietà 6/72
42	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 17, part.IIa 224, seminativo arbor. Cl.3, 10 are 34 ca., R.D. € 4,81 R.A. € 4,01	██████████ ██████████ ██████████ Proprietà 6/72
43	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 17, part.IIa 4068, uliveto cl.2, 1 are 30 ca., R.D.	██████████ ██████████ ██████████



		€ 0,50 R.A. € 0,30	Proprietà 6/72
44	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 17, part.IIa 4069, seminativo arbor. Cl. 4, 8 are 20 ca., R.D. € 1,69 R.A. € 2,54	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ Proprietà 6/72

** Gli immobili distinti al N.C.T. 43 part.IIe 4701 e 4703 risultano essere stati soppressi e al loro posto sono stati rispettivamente costituite le seguenti part.IIe (frazionamento del 16/11/2018 prot. n. CH0112887):

24 a	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 43. part.IIa 4798, uliveto cl.2, 1 ha 65 are 23 ca., R.D. € 64,00 R.A. € 38,40	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ Proprietà 1/2
24 b	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 43, part.IIa 4799, uliveto Cl. 2, 3 are 90 ca., R.D. € 1,15 R.A. € 0,91	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ Proprietà 1/2
24 c	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 43, part.IIa 4800, uliveto Cl. 2, 16 are 45 ca., R.D. € 6,37 R.A. € 3,82	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ Proprietà 1/2
26 a	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 43, part.IIa 4801, uliveto Cl. 2, 4 are 60 ca., R.D. € 1,78 R.A. € 1,07	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ Proprietà 1/2
26 b	Terreno sito in Vasto (CH)	N.C.T. Foglio 43, part.IIa 4802, uliveto Cl. 2, 55 ca., R.D. € 0,21 R.A. € 0,13	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████ Proprietà 1/2

9

La trascrizione risulta regolare rispetto ai titoli di proprietà per la maggior parte degli immobili, ad eccezione dei seguenti:

* Per quanto concerne gli immobili descritti ai n. 15, 16 e 17 della precedente tabella, l'esecutato risulta aver diritto della nuda proprietà, ciò perché dalla morte degli usufruttuari ad oggi non è stata ancora fatta la riunione di usufrutto.

*** Per quanto concerne l'immobile distinto al n. 30 della precedente tabella l'intestazione risulta essere errata in quanto determinata da una rettifica del 9/3/1996 ma registrata il 25/9/2001; la rettifica è antecedente ad una sentenza del Tribunale di Vasto del 4/12/1996 registrata l'8/10/1997, ma la registrazione tardiva della rettifica ha comportando l'errore.

Da ciò si può dedurre che l'immobile distinto al f. 43 p. 110 del comune di Vasto è di proprietà della parte esecutata per 1/2.

Riferimento: Allegato n.1



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

R: Gli immobili oggetto della presente procedura, dall'esame della documentazioni in atti, sono pervenuti alla parte esecutata così come meglio descritto di seguito:

- a) Immobili distinti al N.C.E.U. al foglio 43 del comune di Vasto (CH) part.IIa 276, sub. 11-17-18-20-21 per mezzo di atto di trasformazione di società del 24/5/2005 rep.31515 redatto dal notaio Aldo D'Agostino trascritto il 1/6/2005 ai n.12417/8908 da potere di [REDACTED]
Alla [REDACTED] gli immobili erano pervenuti per atto di conferimento di società del 30/6/1989 del notaio Vittorio Colangelo, trascritto il 26/7/1989 ai n.11407/9366;

Con numero due atti di costituzione di diritti reali a titolo oneroso del notaio Manuela Carmina, rispettivamente quello del 22/9/2017 rep. n. 23171/16788 trascritto il 23/10/2017 ai n. 17613/12884 e quello del 22/9/2017 rep. n. 23171/16788 trascritto il 23/10/2017 ai n. 17614/12885, entrambi per la costituzione di servitù di passaggio a piedi e con mezzi e automezzi di qualsiasi genere e tipo attraverso le part.IIe n. 4744 – 4746 – 4726 – 4728 del foglio 43 del comune di Vasto (CH).

Tale diritto di servitù è a favore della [REDACTED] ed altri, consente di collegare la S.S. 16 agli immobili oggetto della Procedura sopramenzionati (al punto "a") e altri immobili di altre proprietà.

- b) Immobili siti nel comune di Vasto (CH) e distinti al N.C.E.U. al foglio 40, part.IIa 498, sub. 4; foglio 34, part.IIa 102, sub. 7-34 per mezzo di atto di compravendita dal sig. [REDACTED] redatto dal notaio Aldo D'Agostino il 28/12/2011 rep. n.34122/9276 trascritto il 10/1/2012 ai n. 416/329.

In precedenza gli immobili erano pervenuti al [REDACTED]:

- per quanto concerne quelli distinti al foglio 34 part.IIa 102 sub. 7-34, per atto di compravendita, del Notaio Aldo D'Agostino del 10/7/1996 rep. n. 21505 trascritto il 12/7/1996 rep. n. 9509/7307;

- per quanto concerne quelli distinti al foglio 40 part.IIa 489 sub. 4, per atto di donazione del notaio vittorio Colangelo del 22/7/1983 rep. n. 67657 trascritto il 12/8/1983 ai n.10640/9365 da [REDACTED] con espressa riserva di usufrutto da parte di [REDACTED] e dopo di se la moglie [REDACTED] e successivo atto di donazione di usufrutto del notaio Vittorio Colangelo del 3/9/1991 rep.93417 trascritto il 6/9/1991 ai n.13789/11171.

- c) Immobile sito nel comune di Vasto (CH) e distinto al N.C.E.U. al foglio 40, part.IIa 497, sub. 13 per atto di donazione del notaio Vittorio Colangelo del 22/7/1983 rep. n. 67657 trascritto il 12/8/1983 ai n.10640/9365 da [REDACTED]



██████████ con espressa riserva di usufrutto da parte di ██████████ e dopo di se la moglie ██████████ e successivo atto di donazione di usufrutto del notaio Vittorio Colangelo del 3/9/1991 rep.93417 trascritto il 6/9/1991 ai n.13789/11171.

- d) Immobili siti nel comune di Vasto (CH) e distinti al N.C.E.U. al foglio 34, part.IIa 1449, sub. 56 - 53 - 60, in parte per nuda proprietà giusto atto di vendita del notaio Vittorio Colangelo del 14/12/1985 rep.n.75648 trascritto il 16/12/1985 ai n. 15750/13670 e per la restante quota per atto di divisione di comproprietà del notaio Aldo D'Agostino del 26/6/2001 rep.n.29079 trascritto il 9/7/2001 ai n. 10444/7923. Ai comproprietari le quote di loro pertinenza erano pervenute per atto di vendita del notaio Vittorio Colangelo del 14/12/1985 rep.n.75648 trascritto il 16/12/1985 ai n. 15750/13670, successivamente è stata effettuata la riunione di usufrutto il 22/11/2005.
- e) Immobile sito nel comune di Vasto (CH) e distinto al N.C.E.U. al foglio 40, part.IIa 497, sub. 12 per atto di vendita del notaio Vittorio Colangelo del 6/11/1991 rep.n.93793 trascritto il 25/11/1991 ai n. 17931/14470.
- f) Immobili siti nel comune di Gissi (CH) e distinti al N.C.E.U. al foglio 25, part.IIa 970, sub. 2-11 per atto di donazione del 22/7/1983 rep. n. 67657 del notaio Vittorio Colangelo trascritto il 12/8/1983 ai n. 10640/9365 da ██████████ ██████████ con espressa riserva di usufrutto da parte di ██████████ e dopo di se la moglie ██████████ e successivo atto di donazione di usufrutto del notaio Vittorio Colangelo del 3/9/1991 rep.93417 trascritto il 6/9/1991 ai n.13789/11171. L'usufruttuaria ██████████ è deceduta ed è stato fatto il ricongiungimento di usufrutto il 22/11/2005.
- g) Immobili siti nel comune di Gissi (CH) e distinti al N.C.E.U. al foglio 25, part.IIa 970, sub. 30 – 31 – 32 – 33 – 34 – 35 – 36 per atto di donazione del 22/7/1983 rep. 67657 del notaio Vittorio Colangelo, trascritto il 12/8/1983 ai n. 10640/9365 da ██████████ ██████████ con espressa riserva di usufrutto da parte di ██████████ e dopo di se la moglie ██████████ e successivo atto di donazione di usufrutto del notaio Vittorio Colangelo del 3/9/1991 rep.93417 trascritto il 6/9/1991 ai n.13789/11171. L'usufruttuaria ██████████ è ad oggi deceduta.
- h) Immobili siti nel comune di Vasto (CH) e distinti al N.C.T. al foglio 43, part.IIe 4701 – 4702 – 4703 – 4704 – 4705 – 4708 – 110: in parte per atto di compravendita (indiviso tra più comproprietari) del notaio Vittorio Colangelo del 10/5/1979 rep. n. 51958, trascritto il 28/5/1979 ai n. 6528/5218; successivamente una sentenza del Tribunale di Vasto del 4/12/1996 registrata l'8/10/1997 al n. 1068 ha stabilito i criteri di divisione tra i comproprietari e la creazione di una servitù di passaggio.
- i) Immobili siti nel comune di Vasto (CH) e distinti al N.C.T. al foglio 43, part.IIa 3512 in parte per atto di compravendita (indiviso tra più comproprietari) del notaio Vittorio



Colangelo del 10/5/1979 rep. n. 51958, trascritto il 28/5/1979 ai n. 6528/5218 successivamente per atto di divisione di comproprietà del 27/12/1986 rep. 78926 del notaio Aldo D'Agostino, trascritto il 16/1/1987 ai n. 1329/1209 (part. 3512).

- j) Immobili siti nel comune di Vasto (CH) e distinti al N.C.T. al foglio 17, part. Ille 130-131 - 132 - 134 - 135 - 219 - 220 - 221 - 222 - 223 - 224 - 4068 - 4069 per atto di vendita (nuda proprietà con usufruttuari ad oggi deceduti) del 11/12/1981 rep. n. 15410 del notaio Germano De Cinque, trascritto il 2/1/1982 ai n. 134/131. Successivamente è stato fatto il ricongiungimento di usufrutto il 22/11/2005.

Si precisa che per quanto concerne gli immobili siti nel comune di Gissi (CH) meglio individuati al N.C.E.U. al foglio n. 25, part.lla 970, sub. 30, 31, 32 il sig. ██████████ risulta avere il diritto di nuda proprietà in quanto a seguito della morte degli usufruttuari (sig. ██████████ deceduto il 5/6/1992 e sig.ra ██████████ deceduta il 22/11/2005) non è stata effettuata la voltura di riunione per usufrutto (costo indicativo comprensivo di tributi e spese tecniche di € 500,00).

Per quanto concerne l'immobile distinto in Catasto Terreni al f. 43 p. 110 del comune di Vasto (CH) l'intestazione risulta essere errata in quanto determinata da una rettifica del 9/3/1996 ma registrata soltanto il 25/9/2001; la rettifica è antecedente ad una sentenza del Tribunale di Vasto del 4/12/1996 registrata l'8/10/1997; la registrazione tardiva della rettifica ha comportando l'errore. Da ciò si può dedurre che l'immobile è di proprietà della parte esecutata per 1/2, ma ad oggi non è stata effettuata alcuna rettifica (costo indicativo comprensivo di tributi e spese tecniche di € 500,00).

12

3) Q: *Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L.1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*

R: all'atto di pignoramento trascritto il 16/1/2018 sono stati rilevati i dati catastali meglio descritti alla risposta al quesito n.1

I dati rilevati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli attuali presenti nelle visure catastali del 8/10/2019 a tal proposito richieste presso gli uffici competenti (all. n.1), con la sola eccezione degli immobili distinti al N.C.T. al foglio 43 del comune di Vasto, part. 4701 e 4703 che sono state soppresse e al loro posto costituite le part. 4798, 4799, 4800, 4801 e 4802 con frazionamento del 16/11/2018 prot. n. CH0112887 (come meglio illustrato nella risposta al quesito n.1).

Di seguito si descrivono le variazioni dei dati catastali significative per ciascun immobile nei vent'anni antecedenti la trascrizione del pignoramento.



- Immobile A/10 sito in Vasto al f. 43 p. 276 s. 11 dal 25/7/2005 ad oggi;
In precedenza dal 26/7/2004 al 25/7/2005, antecedentemente ad una variazione per modifica di identificativo – allineamento mappe, i dati catastali erano f. 43 p.264 s.11.
In precedenza alla data del 26/7/2004 i dati erano f.43 p.264 s. 10.
- Immobile D/8 sito in Vasto al f. 43 p. 276 s. 17 dal 16/10/2012 ad oggi;
In precedenza l'immobile era stato generato da altri immobili distinti al f. 43 p. 276 sub. 13 e 14 ad oggi soppressi.
- Immobile D/8 sito in Vasto al f. 43 p. 276 s. 18 dal 16/10/2012 ad oggi;
In precedenza l'immobile era stato generato da altri immobili distinti al f. 43 p. 276 sub. 13 e 14 ad oggi soppressi.
- Immobile D/8 sito in Vasto al f. 43 p. 276 s. 20 dal 25/10/2012 ad oggi;
In precedenza l'immobile era stato generato da altri immobili distinti al f. 43 p. 276 sub. 15 e 16 ad oggi soppressi.
- Immobile D/8 sito in Vasto al f. 43 p. 276 s. 21 dal 25/10/2012 ad oggi;
In precedenza l'immobile era stato generato da altri immobili distinti al f. 43 p. 276 sub. 15 e 16 ad oggi soppressi.
- Immobile A/2 sito in Vasto al f. 34 p. 102 s. 7 dal 7/11/1986 ad oggi;
Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.
- Immobile C/6 sito in Vasto al f. 34 p. 102 s. 34 dal 7/11/1986 ad oggi;
Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.
- Immobile A/10 sito in Vasto al f. 40 p. 498 s. 4
Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.
- Immobile A/10 sito in Vasto al f. 40 p. 497 s. 12
Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.
- Immobile C/1 sito in Vasto al f. 40 p. 497 s. 13 dal 18/12/1997 ad oggi
Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.
- Immobile A/10 sito in Vasto al f. 34 p.1449 s. 53 dal 7/1/2000 ad oggi
In precedenza l'immobile era distinto al f. 34 p. 1449 s.1 dal quale è stato frazionato.
- Immobile C/2 sito in Vasto al f. 34 p.1449 s. 56 dal 22/5/2001 ad oggi



In precedenza l'immobile era distinto al f. 34 p. 1449 s.40 dal quale è derivato l'attuale sub. 56 per frazionamento.

- Immobile C/1 sito in Vasto al f. 34 p.1449 s. 60 dal 19/12/2003 ad oggi

In precedenza l'immobile era distinto al f. 34 p. 1449 s.50 di categoria A/10, dal quale è stato frazionato.

Il 23/5/2001 il sub. 50 era stato frazionato dal sub.1.

- Immobile C/6 sito in Gissi al f. 25 p. 970 s. 2

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

- Immobile C/6 sito in Gissi al f. 25 p. 970 s. 11

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

- Immobile C/2 sito in Gissi al f. 25 p. 970 s. 30 dal 29/11/2005 ad oggi.

In precedenza l'immobile era distinto al f.25 p. 970 s.16, dal quale è stato diviso.

- Immobile C/2 sito in Gissi al f. 25 p. 970 s. 31 dal 29/11/2005 ad oggi.

In precedenza l'immobile era distinto al f.25 p. 970 s.16, dal quale è stato diviso.

- Immobile C/2 sito in Gissi al f. 25 p. 970 s. 32 dal 29/11/2005 ad oggi.

In precedenza l'immobile era distinto al f.25 p. 970 s.16, dal quale è stato diviso.

- Immobile C/2 sito in Gissi al f. 25 p. 970 s. 33

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati. L'immobile è stato accatastato per la prima volta il 29/11/2005 con causale "unità afferenti edificate su aree di corte" e da allora i suoi dati non sono variati.

- Immobile Area urbana sita in Gissi al f. 25 p. 970 s. 34

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati. L'immobile è stato accatastato per la prima volta il 29/11/2005 con causale "unità afferenti edificate su aree di corte" e da allora i suoi dati non sono variati.

- Immobile Area urbana sita in Gissi al f. 25 p. 970 s. 35

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati. L'immobile è stato accatastato per la prima volta il 29/11/2005 con causale "unità afferenti edificate su aree di corte" e da allora i suoi dati non sono variati.

- Immobile Area urbana sita in Gissi al f. 25 p. 970 s. 36

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati. L'immobile è stato accatastato per la prima volta il 29/11/2005 con causale "unità afferenti edificate su aree di corte" e da allora i suoi dati non sono variati.



- Terreno sito in Vasto al foglio 43 p. 110

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

- Terreno sito in Vasto al foglio 43 p. 3512

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

- Terreno sito in Vasto al foglio 43 p. 4702

L'immobile è stato frazionato il 25/6/2013 dalla p. 4148, a sua volta creata a seguito di frazionamento il 25/10/2000 dalla p. 109.

- Terreno sito in Vasto al foglio 43 p. 4704

L'immobile è stato frazionato il 25/6/2013 dalla p. 4173, a sua volta creata a seguito di frazionamento il 25/10/2000 dalla p. 109.

- Terreno sito in Vasto al foglio 43 p. 4705

L'immobile è stato frazionato il 25/6/2013 dalla p. 4174, a sua volta creata a seguito di frazionamento il 25/10/2000 dalla p. 109.

- Terreno sito in Vasto al foglio 43 p. 4706

L'immobile è stato frazionato il 25/6/2013 dalla p. 4174, a sua volta creata a seguito di frazionamento il 25/10/2000 dalla p. 109.

- Terreno sito in Vasto al foglio 43 p. 4798

L'immobile è stato frazionato il 16/11/2018 dalla p. 4701, a sua volta creata a seguito di frazionamento il 25/6/2013 dalla p. 4148, quest'ultima derivante dal frazionamento del 25/10/2000 dalla p. 109.

- Terreno sito in Vasto al foglio 43 p. 4799

L'immobile è stato frazionato il 16/11/2018 dalla p. 4701, a sua volta creata a seguito di frazionamento il 25/6/2013 dalla p. 4148, quest'ultima derivante dal frazionamento del 25/10/2000 dalla p. 109.

- Terreno sito in Vasto al foglio 43 p. 4800

L'immobile è stato frazionato il 16/11/2018 dalla p. 4701, a sua volta creata a seguito di frazionamento il 25/6/2013 dalla p. 4148, quest'ultima derivante dal frazionamento del 25/10/2000 dalla p. 109.

- Terreno sito in Vasto al foglio 43 p. 4801

L'immobile è stato frazionato il 16/11/2018 dalla p. 4703, a sua volta creata a seguito di frazionamento il 25/6/2013 dalla p. 4173, quest'ultima derivante dal frazionamento del 25/10/2000 dalla p. 109.



- Terreno sito in Vasto al foglio 43 p. 4802

L'immobile è stato frazionato il 16/11/2018 dalla p. 4703, a sua volta creata a seguito di frazionamento il 25/6/2013 dalla p. 4173, quest'ultima derivante dal frazionamento del 25/10/2000 dalla p. 109.

- Immobile Unità collabente sita in Vasto al f. 17 p. 4139 s. 1-2

I dati catastali dell'immobile prima del 29/9/2010 erano f. 17 p.4137 s. 1-2, successivamente a questa data vi è stata la variazione di questi per rettifica dell'identificativo.

In precedenza l'immobile era stato costituito il 15/12/2009.

- Terreno sito in Vasto al foglio 17 p. 130

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

- Terreno sito in Vasto al foglio 17 p. 131

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

- Terreno sito in Vasto al foglio 17 p. 132

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

- Terreno sito in Vasto al foglio 17 p. 134

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

- Terreno sito in Vasto al foglio 17 p. 135

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

- Terreno sito in Vasto al foglio 17 p. 219

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

- Terreno sito in Vasto al foglio 17 p. 220

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

- Terreno sito in Vasto al foglio 17 p. 221

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.



- Terreno sito in Vasto al foglio 17 p. 222

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

- Terreno sito in Vasto al foglio 17 p. 223

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

- Terreno sito in Vasto al foglio 17 p. 224

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

- Terreno sito in Vasto al foglio 17 p. 4068

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

In precedenza l'immobile era derivato dalla p.137 con frazionamento del 9/11/1995.

- Terreno sito in Vasto al foglio 17 p. 4069

Nei venti anni precedenti l'atto di pignoramento i dati catastali dell'immobile non sono variati.

In precedenza l'immobile era derivato dalla p.225 con frazionamento del 9/11/1995.

17

Il tutto, come meglio descritto nelle visure storiche per immobile (all. n.1).

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

R: Dai sopralluoghi effettuati è emerso che le planimetrie catastali depositate presso il N.C.E.U. sono conformi, eccezion fatta in alcuni casi per qualche piccola variazione alla distribuzione degli spazi interni.

Per i soli immobili siti nel comune di Gissi (CH) al f. 25 p. 950 s. 34 – 35 - 36, si è provveduto alla relazione della planimetria medesima poiché era presente il solo elaborato planimetrico catastale.

Contestualmente si è provveduto ad effettuare un rilievo metrico delle superfici e in alcuni casi al disegno di una planimetria, al fine di poterle calcolare con maggiore precisione.

Così come meglio descritto nelle planimetrie allegate e nei rilievi dello stato di fatto allegato (all. n.2).



5) Q: Accerti se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.

R: Di seguito si elencano i titoli edilizi riguardanti ciascun immobile (o gruppo di immobili), nello specifico:

- Immobili siti nel comune di Vasto (CH) in via Camillo de Nardis, in catasto al foglio 43, part.IIa 276, sub. 11, 17, 18, 20, 21.

La costruzione del fabbricato è cominciata sicuramente antecedentemente al 1967, di fatti è stato possibile esaminare presso l'Ufficio Urbanistica comunale le seguenti pratiche edilizie:

- a) Pratica n. 164 del 1965 per la costruzione della nuova concessionaria FIAT approvata dalla Commissione edilizia il 19/6/1965;
- b) Pratica n. 203 bis /1966 in variante alla precedente per ampliamento approvata dalla Commissione edilizia in data 17/9/1966;
- c) Pratica n. 169/1966 per sistemazione strada di accesso al fabbricato;
- d) Permesso di abitabilità n. 7 del 23/1/1968;
- e) Pratica n. 345 /1972 per ampliamento con la redazione di un parcheggio coperto e altre sistemazioni esterne approvata con parere favorevole della Commissione edilizia in data 24/11/1972;
- f) Pratica di costruzione edile n. 193/1973 per la realizzazione di un muro di contenimento e recinzione a lato nord del fabbricato con parere favorevole della Commissione edilizia in data 20/6/1973;
- g) Licenza edilizia prat. n. 275/1973 del 5/2/1974 per la ristrutturazione di un laboratorio artigianale;
- h) Agibilità per il laboratorio artigianale del 13/11/1974;
- i) Licenza edilizia n. 196/1975 del 9/9/1975 per ampliamento esposizione e deposito;
- l) Concessione edilizia prat. n. 474/82 prot. n. 20296 del 1/10/1982 per realizzazione scale e passerella esterne, recinzioni esterne;
- m) Concessione edilizia n. 374/1986 del 6/12/1986 per la ristrutturazione della copertura dell'Officina FIAT;
- n) Condonò edilizio prot. n. 1697 del 29/3/1986 rilasciato il 25/10/2000, per diversa distribuzione locali commerciali e collegamento mediante scala interna al locale uso ufficio sito al piano primo, realizzazione di vani accessori al lato est;
- n) DIA n. 500/P/2004 del 19/11/2004 per il consolidamento delle fondazioni;
- o) DIA n. 43/P/2007 del 10/9/2007 per modifiche agli spazi interni del solo sub. 18;
- p) CILA n. URB 423/2017 del 25/7/2017 per modifiche agli spazi interni del solo sub. 18;

Per quanto concerne il sub. 11 (destinato ad ufficio) esso risulta essere conforme a quanto riportato negli atti ma non è stato possibile reperire il certificato di agibilità.



Per quanto concerne il sub. 17 si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni rispetto a quella riportata negli atti di cui sopra. Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità.

Per quanto concerne il sub. 18 (destinato a negozio – autosalone) esso risulta essere conforme a quanto riportato negli atti, eccezion fatta per la sola altezza di alcune controsoffittature in gesso e per la posizione di un tramezzo che divide i depositi delle autovetture. Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità.

Per quanto concerne il sub. 20 esso risulta essere conforme a quanto riportato negli atti per la zona destinata alla vendita, eccezion fatta per le pareti che hanno chiuso l'accesso alla scala interna che lo collegava al sub. 11 (ufficio).

La porzione del sub. 20 destinata a officina, risulta essere conforme agli atti eccezion fatta per piccole modifiche prospettiche alle bucatore e modeste tramezzature interne. Anche per questa unità immobiliare non è stato possibile reperire il certificato di agibilità.

Il sub. 21, destinato a deposito auto, presenta dei vani accessori posti a lato est realizzati abusivamente ma condonati con la pratica di cui al precedente punto (n).

Anche per questa unità immobiliare non è stato possibile reperire il certificato di agibilità. Per la restante porzione dell'unità immobiliare si riscontra una diversa distribuzione degli spazi interni a rispetto a quella riportata negli atti di cui sopra. Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità.

19

- Immobili siti nel comune di Gissi (CH) in via dell'Emigrante / viale Europa, in catasto al foglio 25, part.IIa 970, sub. 2, 11, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36.:

- a) Licenza edilizia n. 7/1974 per la realizzazione del fabbricato;
- b) Condono edilizio n. 28 del 7/4/1986 ai sensi della L. 47/85 inerente le autorimesse ed altri ambienti al piano terra, non rilasciato per carenza nella documentazione di progetto;
- c) Richiesta di autorizzazione edilizia del 29/11/1995 prot. n.5654 per la chiusura del porticato prospiciente viale Europa, non completata per carenza nella documentazione;
- d) Comunicazione attività libera n. 50/2018 prot. n. 0006110 del 5/9/2018 per la realizzazione di un rivestimento termico “a cappotto” sulla facciata nord.

A seguito della presa visione della scarsa documentazione facente parte degli atti sopra menzionati, è emersa la presenza di un organismo edilizio (l'intera palazzina che ospita tutti i sub) molto diverso da quello esistente.

Il condono edilizio del 1986 riguarda solo i piani terra con la realizzazione dei garage e una sola unità immobiliare destinata ad appartamento (non oggetto di questa perizia), ed inoltre risulta carente di diversa documentazione (richiesta dagli Uffici competenti con nota prot. n. 6034 del 23/12/1997), pertanto non è stato rilasciato.

In oltre è da sottolineare la carenza totale di garanzie (progetti e collaudo strutturale, certificazioni e progetti degli impianti ecc.), in quanto nelle pratiche rinvenute presso l'Ufficio tecnico comunale non ne è emersa la presenza.



- Immobili siti nel comune di Vasto (CH) in via Giulio Cesare / Corso G. Mazzini, in catasto al foglio 34, part.IIa 1449, sub. 53, 56, 60:

- a) Concessione edilizia n. 177/75 per la realizzazione del fabbricato;
- b) Concessione edilizia n. 225/75 in variante alla precedente;
- c) Concessione edilizia n. 402/81 in variante alla precedenti;
- d) Concessione edilizia n. 403/81 in variante alla precedenti;
- e) Condono edilizio prat. n. 52/CE del 10/6/1987 per regolarizzare l'aumento delle superfici, la variazione delle altezze e della distribuzione interna, modifiche prospettiche;
- f) Concessione edilizia n. 34/2001 del 15/2/2001 (prat. n. 95/99) per completamento del piano terra;
- g) Concessione edilizia. n. 161 del 22/6/2001 (prat.n. 159/2001) in variante alla precedente (apertura finestre);
- h) Concessione edilizia. n. 207 del 26/6/2002 (prat.n. 207/2002) in variante alla precedente (frazionamento unità immobiliari e diversa distribuzione spazi interni);
- g) Agibilità prot. n. 453 – 39107 del 12/11/2002 (f. 34 – p.1449 - sub. 50, 51 ,52 ,53, 55, 56).

L'immobile distinto al sub. 56 (magazzino) risulta essere legittimato urbanisticamente e dotato del certificato di agibilità seppur si trovi ad oggi allo stato grezzo (non vi sono impianti, massetto, pavimento e intonaci).

L'immobile distinto al sub. 60 (negoziato – ex sub. 50) ha subito, successivamente all'ultima concessione edilizia e rilascio del certificato di agibilità entrambi nell'anno 2002, delle modifiche delle quali non è stata trovata traccia presso gli archivi comunali, consistenti nel frazionamento in due unità immobiliari e nel cambio di destinazione d'uso da ufficio ad attività commerciale, nonché la realizzazione di alcuni divisori leggeri costituiti da pareti vetrate. Pertanto alla luce di ciò non può ritenersi conforme.

L'immobile distinto al sub. 53 (ufficio) ha subito, successivamente all'ultima concessione edilizia e rilascio del certificato di agibilità entrambi nell'anno 2002, delle modifiche delle quali non è stata trovata traccia presso gli archivi comunali, consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni (servizi igienici e bagno per persone diversamente abili). Pertanto alla luce di ciò non può ritenersi conforme.

- Immobili siti nel comune di Vasto (CH) in via Giulio Cesare, in catasto al foglio 34, part.IIa 102, sub. 7, 34:

- a) Concessione Edilizia n. 62/1983 del 26/10/1983 per la realizzazione del fabbricato;
- b) Prat. edilizia n. 434/1986 in variante alla precedente ai sensi della L. 47/1985 (pratica sospesa in vista di precisazioni del T.A.R.) - incompleta;
- c) Concessione edilizia in sanatoria (condono) n. 339/00 del 26/6/1998;
- d) Concessione edilizia in sanatoria (condono) n. 340/00 del 25/1/1999;
- e) Concessione edilizia in sanatoria (condono) n. 341/00 del 29/7/1998;
- f) Concessione edilizia in sanatoria (condono) n. 342/00 del 29/7/1998;



- g) Concessione edilizia in sanatoria (condono) n. 540/00 del 29/4/1999;
- h) Agibilità prot. 20970/98 del 5/7/1999.

Gli immobili distinti ai sub. 7 (abitazione) e sub. 34 (autorimessa) risultano essere legittimati urbanisticamente e dotati del certificato di agibilità.

- Terreni siti nel comune di Vasto (CH) in loc. Montevecchio / Selvotta, in catasto al foglio n. 43, part.lla 110, 3512, 4702, 4704, 4705, 4706, 4798, 4799, 4800, 4801, 4802:

- a) Lottizzazione Zona "F2" allegata alla Delibera del Consiglio Comunale del 8/6/1984 n. 539;
- b) DIA n.118/P/2008 del 13/3/2008 per la realizzazione di recinzioni perimetrali al lotto;
- b) SCIA n. URB 508/9/2014 del 15/9/2014 per il completamento della strada e la realizzazione di recinzione perimetrale;
- c) SCIA n. URB 315/2018 del 1/6/2018 per il completamento della strada e la realizzazione di recinzione perimetrale.

- Immobili siti nel comune di Vasto in Piazza Fiume, in catasto f. 40 p. 498, sub. 4

- a) Pratica n. 69/1961 per demolizione e ricostruzione di un fabbricato;
- b) Concessione edilizia prat. n. 304/83 prot. n. 6960 del 5/4/1983 per la realizzazione dell'ascensore condominiale.

L'immobile risulta essere conforme a quanto riportato negli atti, eccezion fatta per una porta e una piccola gradinata sita nel locale ripostiglio comunicante con un'altra unità immobiliare non oggetto della perizia. Non è stato possibile reperire il certificato di agibilità/abitabilità.

- Immobili siti nel comune di Vasto in via G. Donizetti, in catasto f. 40 p.497 sub. 12 e 13:

- a) Pratica n.152/1960 per modifiche prospettiche al fabbricato;
- b) Pratica n. 75/1986 autorizzata con prot. n. 6007 del 8/4/1986 per l'installazione di recinzione davanti ai locali siti in via Donizetti n. 19-20-21;
- c) Condono edilizio n. 723 CE /1986 per il cambio di destinazione d'uso da garage ad ufficio;
- d) Pratica n. 246/1987 per opere interne all'unità immobiliare sita in via Donizetti n. 17 – piano terra, per sostituzione infissi, rifacimento finiture e realizzazione di un wc;
- e) Condono edilizio n. 1684 bis /1987 per cambio di destinazione d'uso dei locali a piano terra in locali commerciali con modifiche alla tramezzatura interna;
- f) Concessione edilizia n.527/1988 prot. n. 20432 del 12/10/1988 per diversa distribuzione spazi interni dei locali al pian terreno;



Per quanto concerne il sub. 12 (ufficio) risulta essere condonata la destinazione d'uso ma sono state realizzate successivamente delle diverse distribuzioni degli spazi interni delle quali non è stato possibile trovare traccia presso gli archivi comunali dell'Ufficio urbanistica.

Non è stato possibile inoltre reperire il certificato di agibilità.

Per quanto concerne invece il sub.13 (negozi) risulta essere condonata la destinazione d'uso ma al suo interno sono state realizzate successivamente delle diverse distribuzioni degli spazi interni delle quali non è stato possibile trovare traccia presso gli archivi comunali dell'Ufficio urbanistica.

Non è stato possibile inoltre reperire il certificato di agibilità.

- Immobili siti nel comune di Vasto il loc. Vignola, in catasto f. 17, p. 130, 131, 132, 134, 135, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 4068, 4069, 110.

Non è stato possibile reperire alcuna pratica edilizia presso gli Uffici comunali.

Inoltre dall'esame degli atti, presso gli uffici tecnici comunali di Vasto e Gissi, non si è rilevata presenza di:

- altri certificati di agibilità (per le modifiche successive al 1996);
- altre pratiche di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94;
- altre pratiche edilizie;

Oltre a quelle sopra richiamate.

6) Q: *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;*

R: Gli immobili di cui alla precedente risposta sono suscettibili di sanatoria edilizia ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380, i costi di massima da sostenere per la presentazione un'eventuale pratica edilizia sono, nello specifico:



- Immobile sito nel comune di Vasto (CH) distinto in catasto al f.43 p. 276 s. 17

Le opere sono soggette a sanatoria edilizia ad un costo indicativo (comprensivo di compenso tecnico, diritti di segreteria e oblazione) di € 5000,00.

- Immobile sito nel comune di Vasto (CH) distinto in catasto al f.43 p. 276 s. 18

Le opere sono soggette a sanatoria edilizia ad un costo indicativo (comprensivo di compenso tecnico, diritti di segreteria e oblazione) di € 5000,00.

- Immobile sito nel comune di Vasto (CH) distinto in catasto al f.43 p. 276 s. 20

Le opere sono soggette a sanatoria edilizia ad un costo indicativo (comprensivo di compenso tecnico, diritti di segreteria e oblazione) di € 5000,00.

- Immobile sito nel comune di Vasto (CH) distinto in catasto al f.43 p. 276 s. 21

Le opere sono soggette a sanatoria edilizia ad un costo indicativo (comprensivo di compenso tecnico, diritti di segreteria e oblazione) di € 5000,00.

- Immobile sito nel comune di Gissi (CH) distinto in catasto al f.25 p. 970 s. 2

Per detto immobile come detto in risposta al quesito precedente esiste una pratica di condono edilizio (n.28 del 7/4/1986) carente di documentazione e oblazioni già corrisposte. Le opere possono però essere soggette a sanatoria edilizia ad un costo indicativo (comprensivo di compenso tecnico, diritti di segreteria e oblazione) di € 3000,00.

- Immobile sito nel comune di Gissi (CH) distinto in catasto al f.25 p. 970 s. 11

Le opere possono essere soggette a sanatoria edilizia ad un costo indicativo (comprensivo di compenso tecnico, diritti di segreteria e oblazione) di € 3000,00.

- Immobile sito nel comune di Gissi (CH) distinto in catasto al f.25 p. 970 s. 30

Per detto immobile come detto in risposta al quesito precedente esiste una pratica di condono edilizio (n.28 del 7/4/1986) carente di documentazione e oblazioni già corrisposte richiesta dal sig. ██████████. Le opere possono però essere soggette a sanatoria edilizia ad un costo indicativo (comprensivo di compenso tecnico, diritti di segreteria e oblazione) di € 2000,00.

- Immobile sito nel comune di Gissi (CH) distinto in catasto al f.25 p. 970 s. 31

Le opere possono essere soggette a sanatoria edilizia ad un costo indicativo (comprensivo di compenso tecnico, diritti di segreteria e oblazione) di € 2000,00.

- Immobile sito nel comune di Gissi (CH) distinto in catasto al f.25 p. 970 s. 32

Le opere possono essere soggette a sanatoria edilizia ad un costo indicativo (comprensivo di compenso tecnico, diritti di segreteria e oblazione) di € 2000,00.

- Immobile sito nel comune di Gissi (CH) distinto in catasto al f.25 p. 970 s. 33

Le opere possono essere soggette a sanatoria edilizia ad un costo indicativo (comprensivo di compenso tecnico, diritti di segreteria e oblazione) di € 2000,00.



- Immobile sito nel comune di Gissi (CH) distinto in catasto al f.25 p. 970 s. 34

Le opere possono essere soggette a sanatoria edilizia ad un costo indicativo (comprensivo di compenso tecnico, diritti di segreteria e oblazione) di € 3500,00.

- Immobile sito nel comune di Gissi (CH) distinto in catasto al f.25 p. 970 s. 35

Le opere possono essere soggette a sanatoria edilizia ad un costo indicativo (comprensivo di compenso tecnico, diritti di segreteria e oblazione) di € 1500,00.

- Immobile sito nel comune di Gissi (CH) distinto in catasto al f.25 p. 970 s. 36

Le opere possono essere soggette a sanatoria edilizia ad un costo indicativo (comprensivo di compenso tecnico, diritti di segreteria e oblazione) di € 1500,00.

- Immobile sito nel comune di Vasto (CH) distinto in catasto al f.34 p. 1449 s. 60

Le opere difformi sono suscettibili di sanatoria edilizia (L.47/1985) ad un costo indicativo, che tenga conto di: diritti di segreteria, bolli, spese tecniche, oblazioni e oneri; pari a € 4.500,00.

- Immobile sito nel comune di Vasto (CH) distinto in catasto al f.34 p. 1449 s. 53

Le opere difformi sono suscettibili di sanatoria edilizia (L.47/1985) ad un costo indicativo, che tenga conto di: diritti di segreteria, bolli, spese tecniche, oblazione; pari a € 2.500,00.

- Immobile sito nel comune di Vasto (CH) distinto in catasto al f.40 p. 498 s. 4

Le opere difformi sono suscettibili di sanatoria edilizia (L.47/1985) ad un costo indicativo, che tenga conto di: diritti di segreteria, bolli, spese tecniche, oblazione; pari a € 2.000,00.

- Immobile sito nel comune di Vasto (CH) distinto in catasto al f.40 p. 497 s. 12

Le opere difformi sono suscettibili di sanatoria edilizia (L.47/1985) ad un costo indicativo, che tenga conto di: diritti di segreteria, bolli, spese tecniche, oblazione; pari a € 2.500,00.

- Immobile sito nel comune di Vasto (CH) distinto in catasto al f.40 p. 497 s. 13

Le opere difformi sono suscettibili di sanatoria edilizia (L.47/1985) ad un costo indicativo, che tenga conto di: diritti di segreteria, bolli, spese tecniche, oblazione; pari a € 2.500,00.

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

R: I beni pignorati siti nel comune di Vasto (CH) e distinti in catasto al foglio 17, part.IIe 4139, 130, 131, 132, 134, 135, 219, 220, 221, 222, 223, 224, 4068, 4069 sono gravati da uso civico.

Nell'anno 2019 è previsto un canone annuo pari ad €/ha 12,80 ed un costo di affrancazione pari ad €/ha 1600.



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

R: Alcuni degli immobili sono parte di condomini, nello specifico:

a) Abitazione sita nel Condominio "██████████" in Vasto, Piazza Fiume, distinta in catasto al F.40, P. 498, Sub. 4:

- spese per la gestione ordinaria annuale di circa € 1170,00;
- sono stati deliberati lavori di ripristino della facciata Nord, ma l'avvio agli stessi è stato rinviato a data da stabilire;
- spese condominiali non pagate negli'ultimi due anni pari ad € 1284,09;

b) Negozio sito nel Condominio "██████████" in Vasto, Piazza Fiume, distinto in catasto al F.40, P. 497, Sub. 13:

- spese per la gestione ordinaria annuale di circa € 245,00;
- sono stati deliberati lavori di ripristino della facciata Nord, ma l'avvio agli stessi è stato rinviato a data da stabilire;
- spese condominiali non pagate negli'ultimi due anni pari ad € 518,95;

c) Ufficio sito nel Condominio "██████████" in Vasto, Piazza Fiume, distinto in catasto al F.40, P. 497, Sub. 12:

- spese per la gestione ordinaria annuale di circa € 150,00;
- Sono stati deliberati lavori di ripristino della facciata nord, ma l'avvio agli stessi è stato rinviato a data da stabilire;
- spese condominiali non pagate negli'ultimi due anni pari ad € 1029,01;

d) Abitazione e autorimessa siti nel condominio "██████████" in Vasto (CH) in via Giulio Cesare, distinti in catasto al foglio 34, part. 102, sub. 7 -34:

- spese per la gestione ordinaria annuale pari a circa € 268,13;
- ad oggi non vi sono spese straordinarie condominiali già deliberate;
- spese condominiali non pagate negli'ultimi due anni pari ad € 458,60;



- è in corso un procedimento per il recupero crediti per mezzo di decreto ingiuntivo per le somme maturate fino ad oggi (totali € 10.881,57);

e) Ufficio sito in Vasto (CH) in via Giulio Cesare, facente parte dei condomini "██████████" e "██████████" (per le sole aree esterne), distinto in catasto al foglio 34 p. 1449 sub. 53:

- spese per la gestione ordinaria annuale pari a circa € 69,89 ed € 54,69 (per entrambi i condomini);

- ad oggi non vi sono spese straordinarie condominiali già deliberate (per entrambi i condomini);

- spese condominiali non pagate negl'ultimi due anni pari ad € 115,06 ed € 84,90 (per entrambi i condomini);

- è in corso un procedimento per il recupero crediti per mezzo di decreto ingiuntivo per le somme maturate fino ad oggi (totali € 192,11 ed € 147,73) da parte di entrambi i condomini;

f) Magazzino sito in Vasto (CH) in via Giulio Cesare, facente parte dei condomini "██████████" e "██████████" (per le sole aree esterne), distinto in catasto al foglio 34 p. 1449 sub. 56:

- spese per la gestione ordinaria annuale pari a circa € 451,22 ed € 163,87 (per entrambi i condomini);

- ad oggi non vi sono spese straordinarie condominiali già deliberate (per entrambi i condomini);

- spese condominiali non pagate negl'ultimi due anni pari ad € 418,07 ed € 230,25 (per entrambi i condomini);

- è in corso un procedimento per il recupero crediti per mezzo di decreto ingiuntivo per le somme maturate fino ad oggi (totali € 4150,36 ed € 397,79) da parte di entrambi i condomini;

g) Negozio sito in Vasto (CH) in via Giulio Cesare, facente parte dei condomini "██████████" e "██████████" (per le sole aree esterne), distinto in catasto al foglio 34 p. 1449 sub. 60:

- spese per la gestione ordinaria annuale pari a circa € 184,52 ed € 144,73 (per entrambi i condomini);

- ad oggi non vi sono spese straordinarie condominiali già deliberate (per entrambi i condomini);

- spese condominiali non pagate negl'ultimi due anni pari ad € 282,52 ed € 203,35 (per entrambi i condomini);



- è in corso un procedimento per il recupero crediti per mezzo di decreto ingiuntivo per le somme maturate fino ad oggi (€ 596,78 ed € 691,33) da parte di entrambi i condomini.

Riferimento allegato n. 11

9) Q: *Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.*

R: Di seguito di riporta un elenco dei beni in comproprietà con i nominativi dei proprietari:

n. progr.	DATI CATASTALI IMMOBILE	COMPRPRIETARI
1	Gissi f. 25 p. 970 s. 30	<p>████████████████████ – proprietà 1/6</p> <p>████████████████████ – proprietà 1/6</p> <p>████████████████████ – proprietà 1/6</p> <p>████████████████████ – proprietà 1/6</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/6*</p> <p>*l'esecutato risulta aver diritto della nuda proprietà, ciò perché dalla morte degli usufruttuari ad oggi non è stata ancora fatta la riunione di usufrutto.</p>
2	Gissi f. 25 p. 970 s. 31	<p>████████████████████ – proprietà 1/6</p> <p>████████████████████ – proprietà 1/6</p> <p>████████████████████ – proprietà 1/6</p> <p>████████████████████ – proprietà 1/6</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/6*</p> <p>*l'esecutato risulta aver diritto della nuda proprietà, ciò perché dalla morte degli usufruttuari ad oggi non è stata ancora fatta la riunione di usufrutto.</p>
3	Gissi f. 25 p. 970 s. 32	<p>████████████████████ – proprietà 1/6</p> <p>████████████████████ – proprietà 1/6</p>

27

Firmato Da: MENNA ALESSANDRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 727e0464f21c3b5c915e1f74e27b3c37



		<p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 2/6*</p> <p>*l'esecutato risulta aver diritto della nuda proprietà, ciò perché dalla morte degli usufruttuari ad oggi non è stata ancora fatta la riunione di usufrutto.</p>
4	Gissi f. 25 p. 970 s. 33	<p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 2/6*</p>
5	Gissi f. 25 p. 970 s. 34	<p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 2/6*</p>
6	Gissi f. 25 p. 970 s. 35	<p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 2/6*</p>
7	Gissi f. 25 p. 970 s. 36	<p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 1/6</p> <p>██████████ – proprietà 2/6*</p>
8	Vasto f. 43 p.110	<p>██████████ – proprietà 1/2</p> <p>██████████ – proprietà 1/2</p>



9	Vasto f. 43 p.3512	[REDACTED] – proprietà 1/2 [REDACTED] – proprietà 1/2
10	Vasto f. 43 p.4702	[REDACTED] – proprietà 1/2 [REDACTED] – proprietà 1/2
11	Vasto f. 43 p.4704	[REDACTED] – proprietà 1/2 [REDACTED] – proprietà 1/2
12	Vasto f. 43 p.4705	[REDACTED] – proprietà 1/2 [REDACTED] – proprietà 1/2
13	Vasto f. 43 p.4706	[REDACTED] – proprietà 1/2 [REDACTED] – proprietà 1/2
14	Vasto f. 43 p.4798	[REDACTED] – proprietà 1/2 [REDACTED] – proprietà 1/2
15	Vasto f. 43 p.4799	[REDACTED] – proprietà 1/2 [REDACTED] – proprietà 1/2
16	Vasto f. 43 p.4800	[REDACTED] – proprietà 1/2 [REDACTED] – proprietà 1/2
17	Vasto f. 43 p.4801	[REDACTED] – proprietà 1/2 [REDACTED] – proprietà 1/2
18	Vasto f. 43 p.4802	[REDACTED] – proprietà 1/2 [REDACTED] – proprietà 1/2
19	Vasto f. 17 p. 4139 s.1-2	[REDACTED] – proprietà 18/72 [REDACTED] – proprietà 2/72 [REDACTED] - proprietà 2/72 [REDACTED] – proprietà 2/72 [REDACTED] – proprietà 9/72 [REDACTED] – proprietà 9/72 [REDACTED] –proprietà 12/72



		<p>██████████ – proprietà 9/72</p> <p>██████████ – proprietà 9/72</p> <p>██████████ –proprietà 12/72</p> <p>██████████ –proprietà 6/72</p> <p>██████████ – proprietà 6/72</p> <p>██████████ – proprietà 6/72</p>
23	Vasto f. 17 p. 134	<p>██████████ – proprietà 18/72</p> <p>██████████ – proprietà 2/72</p> <p>██████████ - proprietà 2/72</p> <p>██████████ – proprietà 2/72</p> <p>██████████ – proprietà 9/72</p> <p>██████████ – proprietà 9/72</p> <p>██████████ –proprietà 12/72</p> <p>██████████ –proprietà 6/72</p> <p>██████████ – proprietà 6/72</p> <p>██████████ – proprietà 6/72</p>
24	Vasto f. 17 p. 135	<p>██████████ – proprietà 18/72</p> <p>██████████ – proprietà 2/72</p> <p>██████████ - proprietà 2/72</p> <p>██████████ – proprietà 2/72</p> <p>██████████ – proprietà 9/72</p> <p>██████████ – proprietà 9/72</p> <p>██████████ –proprietà 12/72</p> <p>██████████ –proprietà 6/72</p> <p>██████████ – proprietà 6/72</p> <p>██████████ – proprietà 6/72</p>
25	Vasto f. 17 p. 219	<p>██████████ – proprietà 18/72</p>



		<p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ - proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 9/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 9/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 12/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 6/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 6/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 6/72</p>
26	Vasto f. 17 p. 220	<p>████████████████████ – proprietà 18/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ - proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 9/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 9/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 12/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 6/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 6/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 6/72</p>
27	Vasto f. 17 p. 221	<p>████████████████████ – proprietà 18/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ - proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 9/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 9/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 12/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 6/72</p>



		<p>████████████████████ – proprietà 6/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 6/72</p>
28	Vasto f. 17 p. 222	<p>████████████████████ – proprietà 18/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ - proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 9/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 9/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 12/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 6/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 6/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 6/72</p>
29	Vasto f. 17 p. 223	<p>████████████████████ – proprietà 18/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ - proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 9/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 9/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 12/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 6/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 6/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 6/72</p>
30	Vasto f. 17 p. 224	<p>████████████████████ – proprietà 18/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ - proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 9/72</p>



		<p>████████████████████ – proprietà 9/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 12/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 6/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 6/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 6/72</p>
31	Vasto f. 17 p. 4068	<p>████████████████████ – proprietà 18/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ - proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 9/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 9/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 12/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 6/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 6/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 6/72</p>
32	Vasto f. 17 p. 4069	<p>████████████████████ – proprietà 18/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ - proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 2/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 9/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 9/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 12/72</p> <p>████████████████████ –proprietà 6/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 6/72</p> <p>████████████████████ – proprietà 6/72</p>

Riferimento allegato n. 1



10) Q: *Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.*

R: dall'esame della documentazione, sugli immobili, oggetto della presente relazione, sono risultati i seguenti stati ipotecari:

- TRASCRIZIONE N.10855/8403 del 21/08/1998 nascente da pignoramento n.855 del 12/08/1998 - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto (CH) a di favore: [REDACTED]; contro: [REDACTED], per la somma di Lire 12.362.900, oltre spese ed interessi, su: Abitazione di tipo civile A/2 in Vasto (Cl. 1), in catasto fg.34 part.102 sub 7 *Immobile C/6 in Vasto (CH), in catasto fg.34 part.102 sub 34;

- ISCRIZIONE N.3071/323 del 13/02/2003 derivante da atto di mutuo del 11/02/2003 rep.n.30186 del notaio Aldo D'Agostino a favore: [REDACTED] Contro: [REDACTED], nato a Vasto (CH) il 29/07/1956 per la nuda proprietà e [REDACTED], nata a Nereto (TE) 02/11/1924 per l'usufrutto; mutuo di € 150.000,00 - durata anni 15 - Ipoteca di Euro 225.000,00, su: Immobile A/10 in Vasto (CH) in catasto fg.34 part.1449 sub 53, Immobile C/2 in Vasto (CH) in catasto fg.34 part.1449 sub 14;

- ISCRIZIONE N.5225/779 del 28/03/2011 nascente da atto di mutuo fondiario del 25/03/2011 rep.n.33904/9108 del notaio Aldo D'Agostino a favore: [REDACTED] contro: [REDACTED], mutuo di Euro 500.000,00 - durata anni 6 - Ipoteca di Euro 1.000.000,00, su: Immobile A/10 in Vasto (CH), in catasto fg.43 part.276 sub 11 (ex part.264 sub 11), Immobile D/8 in Vasto (CH), In catasto fg.4_3 part.276 sub 13 (ex part.264 sub 13).

- ISCRIZIONE N.32871264 del 18/02/2013 nascente da atto di mutuo del 13/02/2013 rep.n.34330/9414 del notaio Aldo D'Agostino a favore della [REDACTED] Contro: [REDACTED], nato a Vasto (CH) il 29/07/1956, mutuo di Euro 197.191,91 (durata anni 18 e mesi 6) Ipoteca di Euro 394,384,00, su: Immobile C/2 in Vasto (CH) in catasto fg.34 part.1449 sub 56, Immobile C/1 in Vasto (CH), in catasto fg.40 part.497 sub 13, Immobile A/10 in Vasto (CH) in catasto fg.40 part.497 sub 12.

- ISCRIZIONE N.4503/289 del 08/03/2013 nascente da atto di mutuo del 06/03/2013 rep.n. 34348/9428 del notaio Aldo D'Agostino Aldo a favore: [REDACTED] contro: [REDACTED] sede Vasto (CH), mutuo di € 1.100.000,00 (durata anni 20) con ipoteca di € 2.200.000,00, su: Immobile D/8 in Vasto (CH), in catasto fg.43 part.276 sub 21, Immobile D/8 in Vasto (CH), in catasto fg.43 part.276 sub 18.



- ISCRIZIONE N.6639/712 del 27/04/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.14 del 08/01/2015 Tribunale di Vasto A favore: [REDACTED]

[REDACTED], contro; [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], Vasto (CH) 29/07/1956 Sorte Capitale di Euro 436.155,99 - Ipoteca di Euro 450.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- ISCRIZIONE N.10901/1275 del 14/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.161 del 07/05/2015 Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED]

[REDACTED] contro: [REDACTED] e [REDACTED] nato a Vasto (CH) 29/07/1956, capitale di Euro 142.595,51 - ipoteca di Euro 150.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- TRASCRIZIONE N.3678/2767 del 03/03/2016 nascente da pignoramento n.115 del 06/02/2016 - Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED]

[REDACTED] Contro: [REDACTED] su: immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 21, immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 18.

- ISCRIZIONE N.10464/1241 del 21/06/2017 nascente da ipoteca legale del 20/06/2017 ruolo esattoriale n.1209/3217 a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] sede a Vasto (CH), ipoteca di euro 748.161, 40 su: immobile C/6 in Vasto (CH) in catasto fg.34 part.102 sub 34, abitazione di tipo civile A/2 in Vasto (CH) in catasto fg.40 part.498 sub 4, abitazione di tipo civile A2 in Vasto (CH) in catasto fg.34 part.102 sub 7, immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 17, immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 18, immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 20, immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 21, immobile A/10 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 11.

- TRASCRIZIONE N.3028/2327 de.1 21/02/2018 nascente da pignoramento n.46/2018 del 26/01/2018 del Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED]

[REDACTED] contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], nato a Vasto (CH) 29/07/1956 Per la somma di € 603.164,01 oltre interessi e spese.

- SENTENZA DEL TRIBUNALE DI VASTO del 4/12/1996 registrata l'8/10/1997 e trascritta a Chieti il 22/9/2006 ai n. 16002/24017 per la creazione di una servitù passiva di passaggio (larghezza pari a m 5,00) sugli immobili distinti al Catasto terreni al f. 43 p. 4704 ed ex 4703 (oggi 4801 e 4802);

- ATTI DI COSTITUZIONE di diritti reali a titolo oneroso del notaio Manuela Carmina, rispettivamente quello del 22/9/2017 rep. n. 23171/16788 trascritto il 23/10/2017 ai n. 17613/12884 e quello del 22/9/2017 rep. n. 23171/16788 trascritto il 23/10/2017 ai n. 17614/12885, entrambi per la costituzione di servitù di passaggio a piedi e con mezzi e automezzi di qualsiasi genere e tipo attraverso le part.lla n. 4744 – 4746 – 4726 – 4728 del foglio 43 del comune di Vasto (CH).



Tale diritto di servitù è a favore della [REDACTED] ed altri, consente di collegare la S.S. 16 agli immobili distinti in catasto al f. 43 p 276 s. 11 - 17 -18 -20-21 e altri immobili di altre proprietà non oggetto della procedura.

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

R: Per quanto rilevato in fase di sopralluogo, alcuni immobili oggetto della procedura sono occupati da persone diverse dal proprietario, nello specifico:

- immobile uso ufficio sito in Vasto in Corso Mazzini in catasto al f. 34, p. 1449, sub. 60 risulta essere occupato dall'affittuario [REDACTED] con sede legale in via [REDACTED];

- immobile uso negozio sito in Vasto in via G. Donizetti in catasto al f. 40, p. 497, sub. 13 risulta essere occupato dall'affittuaria sig.ra [REDACTED]

- immobili costruiti per esigenze commerciali siti in Vasto in via C. De Nardis in catasto al f. 43, p. 276, sub. 18 e porzione del sub. 20 risultano essere occupati dall'affittuario [REDACTED]

- immobile destinato ad abitazione sito in Gissi in viale Europa in catasto al f. 25, p. 970, sub. 11 risulta essere occupato dall'affittuario s [REDACTED]

- immobile destinato ad autorimessa sito in Gissi in viale Europa in catasto al f. 25, p. 970, sub. 2 risulta essere occupato dal [REDACTED] per il quale non è stato possibile reperire alcun titolo;

- immobile destinato ad magazzino (soffitta) sito in Gissi in via dell'Emigrante in catasto al f. 25, p. 970, sub. 31 risulta essere occupato dal comproprietario [REDACTED] (accordo verbale tra i comproprietari);

- immobile destinato ad magazzino (soffitta) sito in Gissi in via dell'Emigrante in catasto al f. 25, p. 970, sub. 32 risulta essere occupato dal comproprietario [REDACTED] (accordo verbale tra i comproprietari);

- immobile destinato ad area urbana (ma trasformato in autorimessa senza autorizzazioni edilizie) sito in Gissi in via dell'Emigrante f.25 p. 970 s. 34 risulta essere occupato dal comproprietario [REDACTED] (accordo verbale tra i comproprietari);

Si precisa che in fase di sopralluogo l'immobile sito in Vasto (CH) in via Giulio Cesare, in catasto F. 34 p. 1449 sub. 53 non risultava occupato ma successivamente è stata fornita al sottoscritto C.T.U. una copia del contratto di locazione.



Rif. allegato n.10.

12) Q: *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.*

R: Di seguito si riportano i dati relativi ai contratti di locazione degli immobili:

IMMOBILE	TITOLO	DATA REGISTRAZIONE CONTRATTO	DATA SCADENZA CONTRATTO	REGISTRAZIONE IN DATA ANTERIORE AL PIGNORAMENTO (26/1/2018)
Gissi (CH) f. 25 p.970 s.11	Locazione	3/7/2015	31/7/2019	SI
Gissi (CH) f. 25 p.970 s.11	Locazione	1/8/2019	31/7/2023	NO
Vasto (CH) f. 34 p.1449 s.60	Locazione	12/12/2017	31/12/2024	SI
Vasto (CH) f. 34 p.497 s.13	Locazione	30/6/2017	31/5/2023	SI
Vasto (CH) f. 34 p.1449 s.53	Locazione	18/4/2019	30/6/2025	NO
Vasto (CH) f. 43 p.276 s.18 e porzione sub.20	Locazione	3/1/2014	31/12/2020	SI

38

Riferimento allegato n. 10

13) Q: *Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.*

R: Per gli immobili oggetto della procedura immobiliare è opportuna la vendita in più lotti, nello specifico:



- LOTTO n.1 composto dalle seguenti unità immobiliari:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita
Vasto (CH)	43	276	11	A/10	2	€ 991,60
Vasto (CH)	43	276	17	D/8		€2.925,60
Vasto (CH)	43	276	18	D/8		€5.191,20
Vasto (CH)	43	276	20	D/8		€7.722,00
Vasto (CH)	43	276	21	D/8		€13.039,00

Per detto lotto vi sono le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE N.3028/2327 de.1 21/02/2018 nascente da pignoramento n.46/2018 del 26/01/2018 del Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED], contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], nato a Vasto (CH) 29/07/1956 Per la somma di € 603.164,01 oltre interessi e spese;

- ISCRIZIONE N.6639/712 del 27/04/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.14 del 08/01/2015 Tribunale di Vasto A favore: [REDACTED], contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], Vasto (CH) 29/07/1956 Sorte Capitale di Euro 436.155,99 - Ipoteca di Euro 450.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia;

- ISCRIZIONE N.10901/1275 del 14/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.161 del 07/05/2015 Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED], contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED] nato a Vasto (CH) 29/07/1956, capitale di Euro 142.595,51 - ipoteca di Euro 150.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia;

- TRASCRIZIONE N.3678/2767 del 03/03/2016 nascente da pignoramento n.115 del 06/02/2016 - Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED], Contro: [REDACTED] sede a Vasto (CH), su: immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 21, immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 18;

- ISCRIZIONE N.4503/289 del 08/03/2013 nascente da atto di mutuo del 06/03/2013 rep.n. 34348/9428 del notaio Aldo D'Agostino Aldo a favore: [REDACTED], contro: [REDACTED] sede Vasto (CH), mutuo di € 1.100.000,00 (durata anni 20) con ipoteca di € 2.200.000,00, su: Immobile D/8 in Vasto (CH), in catasto fg.43 part.276 sub 21, Immobile D/8 in Vasto (CH), in catasto fg.43 part.276 sub 18;

- ISCRIZIONE N.5225/779 del 28/03/2011 nascente da atto di mutuo fondiario del 25/03/2011 rep.n.33904/9108 del notaio Aldo D'Agostino a favore: [REDACTED], contro: [REDACTED] sede Vasto (CH), mutuo di Euro 500.000,00 - durata anni 6 - Ipoteca di Euro 1.000.000,00, su: Immobile A/10 in Vasto (CH), in catasto



fg.43 part.276 sub 11 (ex part.264 sub 11), Immobile D/8 in Vasto (CH), In catasto fg.4_3 part.276 sub 13 (ex part.264 sub 13).

Gli immobili non necessitano di frazionamento catastale ai fini del successivo trasferimento.

- LOTTO n.2 composto dalle seguenti unità immobiliari:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita
Vasto (CH)	34	102	7	A/12	2	€ 604,25
Vasto (CH)	34	102	34	C/6	1	€30,99

Per detto lotto vi sono le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE N.3028/2327 de.1 21/02/2018 nascente da pignoramento n.46/2018 del 26/01/2018 del Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED] contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], nato a Vasto (CH) 29/07/1956 Per la somma di € 603.164,01 oltre interessi e spese.

- ISCRIZIONE N.6639/712 del 27/04/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.14 del 08/01/2015 Tribunale di Vasto A favore: [REDACTED] contro; [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], Vasto (CH) 29/07/1956 Sorte Capitale di Euro 436.155,99 - Ipoteca di Euro 450.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- ISCRIZIONE N.10901/1275 del 14/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.161 del 07/05/2015 Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED] contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED] nato a Vasto (CH) 29/07/1956, capitale di Euro 142.595,51 - ipoteca di Euro 150.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- TRASCRIZIONE N.10855/8403 del 21/08/1998 nascente da pignoramento n.855 del 12/08/1998 - Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Vasto (CH) a di favore: [REDACTED] contro: [REDACTED], nato a Vasto (CH) il 29/07/1956 (C.F. TST VCN 56L29 E372W), per la somma di Lire 12.362.900, oltre spese ed interessi, su: Abitazione di tipo civile A/2 in Vasto (Cl. 1), in catasto fg.34 part.102 sub 7 *Immobile C/6 in Vasto (CH), in catasto fg.34 part.102 sub 34;

- ISCRIZIONE N.10464/1241 del 21/06/2017 nascente da ipoteca legale del 20/06/2017 ruolo esattoriale n.1209/3217 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] sede a Vasto (CH), ipoteca di euro 748.161, 40 su: immobile C/6 in Vasto (CH) in catasto fg.34 part.102 sub 34, abitazione di tipo civile A/2 in Vasto (CH) in catasto fg.40 part.498 sub 4, abitazione di tipo civile A/2 in Vasto (CH) in catasto fg.34 part.102 sub 7, immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 17, immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 18, immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 20, immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 21, immobile A/10 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 11.



Gli immobili non necessitano di frazionamento catastale ai fini del successivo trasferimento.

- LOTTO n.3 composto dalle seguenti unità immobiliari:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita
Vasto (CH)	40	498	4	A/2	1	€ 464,81

Per detto lotto vi sono le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE N.3028/2327 de.1 21/02/2018 nascente da pignoramento n.46/2018 del 26/01/2018 del Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED], sede Milano, contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], nato a Vasto (CH) 29/07/1956 Per la somma di € 603.164,01 oltre interessi e spese.

- ISCRIZIONE N.6639/712 del 27/04/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.14 del 08/01/2015 Tribunale di Vasto A favore: [REDACTED] contro; [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], Vasto (CH) 29/07/1956 Sorte Capitale di Euro 436.155,99 - Ipoteca di Euro 450.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- ISCRIZIONE N.10901/1275 del 14/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.161 del 07/05/2015 Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED] contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED] nato a Vasto (CH) 29/07/1956, capitale di Euro 142.595,51 - ipoteca di Euro 150.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- ISCRIZIONE N.10464/1241 del 21/06/2017 nascente da ipoteca legale del 20/06/2017 ruolo esattoriale n.1209/3217 a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] a Vasto (CH), ipoteca di euro 748.161, 40 su: immobile C/6 in Vasto (CH) in catasto fg.34 part.102 sub 34, abitazione di tipo civile A/2 in Vasto (CH) in catasto fg.40 part.498 sub 4, abitazione di tipo civile A/2 in Vasto (CH) in catasto fg.34 part.102 sub 7, immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 17, immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 18, immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 20, immobile D/8 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 21, immobile A/10 in Vasto (CH) in catasto fg.43 part.276 sub 11.

L'immobile non necessita di frazionamento catastale ai fini del successivo trasferimento.

- LOTTO n.4 composto dalle seguenti unità immobiliari:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita
Vasto (CH)	34	1449	60	C/1	2	€ 972,70

Per detto lotto vi sono le seguenti iscrizioni ipotecarie:



- TRASCRIZIONE N.3028/2327 de.1 21/02/2018 nascente da pignoramento n.46/2018 del 26/01/2018 del Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED] sede Milano, contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], nato a Vasto (CH) 29/07/1956 Per la somma di € 603.164,01 oltre interessi e spese.

- ISCRIZIONE N.6639/712 del 27/04/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.14 del 08/01/2015 Tribunale di Vasto A favore: [REDACTED], contro; [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], Vasto (CH) 29/07/1956 Sorte Capitale di Euro 436.155,99 - Ipoteca di Euro 450.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- ISCRIZIONE N.10901/1275 del 14/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.161 del 07/05/2015 Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED] contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED] nato a Vasto (CH) 29/07/1956, capitale di Euro 142.595,51 - ipoteca di Euro 150.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

L'immobile non necessita di frazionamento catastale ai fini del successivo trasferimento.

- LOTTO n.5 composto dalle seguenti unità immobiliari:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita
Vasto (CH)	34	1449	56	C/2	5	€ 481,54

Per detto lotto vi sono le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE N.3028/2327 de.1 21/02/2018 nascente da pignoramento n.46/2018 del 26/01/2018 del Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED] sede Milano, contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], nato a Vasto (CH) 29/07/1956 Per la somma di € 603.164,01 oltre interessi e spese.

- ISCRIZIONE N.6639/712 del 27/04/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.14 del 08/01/2015 Tribunale di Vasto A favore: [REDACTED] contro; [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED] Vasto (CH) 29/07/1956 Sorte Capitale di Euro 436.155,99 - Ipoteca di Euro 450.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- ISCRIZIONE N.10901/1275 del 14/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.161 del 07/05/2015 Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED] contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED] nato a Vasto (CH) 29/07/1956, capitale di Euro 142.595,51 - ipoteca di Euro 150.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- ISCRIZIONE N.32871264 del 18/02/2013 nascente da atto di mutuo del 13/02/2013 rep.n.34330/9414 del notaio Aldo D'Agostino a favore della [REDACTED]



Vasto (CH)	43	110	seminativo	2	15 are 80 ca	R.D. €5,30 R.A. € 5,71
Vasto (CH)	43	3512	uliveto	2	66 are 50 ca	R.D. € 25,76 R.A. € 15,45
Vasto (CH)	43	4702	uliveto	2	7 are 62 ca	R.D. € 2,95 R.A. € 1,77
Vasto (CH)	43	4704	uliveto	2	55 ca	R.D. € 0,21 R.A. € 0,13
Vasto (CH)	43	4705	uliveto	2	8 are 95 ca	R.D. € 3,47 R.A. € 2,08
Vasto (CH)	43	4706	uliveto	2	5 are 55 ca	R.D. € 2,15 R.A. € 1,29
Vasto (CH)	43	4798	uliveto	2	1 ha 65 are 23 ca	R.D. € 64,00 R.A. € 38,40
Vasto (CH)	43	4799	uliveto	2	3 are 90 ca	R.D. €1,51 R.A. € 0,91
Vasto (CH)	43	4800	uliveto	2	16 are 45 ca	R.D. € 6,37 R.A. € 3,82
Vasto (CH)	43	4801	uliveto	2	4 are 60 ca	R.D. € 1,78 R.A. € 1,07
Vasto (CH)	43	4802	uliveto	2	55 ca	R.D. € 0,21 R.A. € 0,13

Per detto lotto vi sono le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE N.3028/2327 de.1 21/02/2018 nascente da pignoramento n.46/2018 del 26/01/2018 del Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED] sede Milano, contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], nato a Vasto (CH) 29/07/1956 Per la somma di € 603.164,01 oltre interessi e spese.

- ISCRIZIONE N.6639/712 del 27/04/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.14 del 08/01/2015 Tribunale di Vasto A favore: [REDACTED] contro; [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], Vasto (CH) 29/07/1956 Sorte Capitale di Euro 436.155,99 - Ipoteca di Euro 450.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- ISCRIZIONE N.10901/1275 del 14/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.161 del 07/05/2015 Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED] contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED] nato a Vasto (CH) 29/07/1956, capitale di Euro 142.595,51 - ipoteca di Euro 150.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

Gli immobili non necessitano di frazionamento catastale ai fini del successivo trasferimento.



- LOTTO n.8 composto dalle seguenti unità immobiliari:

Comune	Foglio	Particella	Classam.	Classe	Consist.	R.D. /R.A.
Vasto (CH)	17	130	vigneto	2	4 are 60 ca	R.D. € 4,63 R.A. € 2,97
Vasto (CH)	17	131	seminativo	3	9 are 90 ca	R.D. € 3,32 R.A. € 3,58
Vasto (CH)	17	132	semin. irriguo	U	34 are 90 ca	R.D. € 25,23 R.A. € 16,22
Vasto (CH)	17	134	canneto	1	7 are 63 ca	R.D. € 6,30 R.A. € 1,58
Vasto (CH)	17	135	vigneto	2	9 are 6 ca	R.D. € 9,12 R.A. € 5,85
Vasto (CH)	17	219	uliveto	2	12 are 70 ca	R.D. € 4,92 R.A. € 2,95
Vasto (CH)	17	220	seminativo	3	14 are 10 ca	R.D. € 4,73 R.A. € 5,10
Vasto (CH)	17	221	uliveto	2	6 are 60 ca	R.D. € 2,56 R.A. € 1,53
Vasto (CH)	17	222	seminativo	3	5 are 86 ca	R.D. € 1,97 R.A. € 2,12
Vasto (CH)	17	223	semin. irriguo	U	11 are 20 ca	R.D. € 8,10 R.A. € 5,21
Vasto (CH)	17	224	semin. arbor.	3	10 are 34 ca	R.D. € 4,81 R.A. € 4,01
Vasto (CH)	17	4068	uliveto	2	1 are 30 ca	R.D. € 0,50 R.A. € 0,30
Vasto (CH)	17	4069	semin. arbor.	4	8 are 20 ca	R.D. € 1,69 R.A. € 2,54

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita
Vasto (CH)	17	4139	1-2	F/2	-	-

Per detto lotto vi sono le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE N.3028/2327 de.1 21/02/2018 nascente da pignoramento n.46/2018 del 26/01/2018 del Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED], sede Milano, contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], nato a Vasto (CH) 29/07/1956 Per la somma di € 603.164,01 oltre interessi e spese.

- ISCRIZIONE N.6639/712 del 27/04/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.14 del 08/01/2015 Tribunale di Vasto A favore: [REDACTED] contro; [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], Vasto (CH) 29/07/1956 Sorte Capitale di Euro 436.155,99 - Ipoteca di Euro 450.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.



- ISCRIZIONE N.10901/1275 del 14/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.161 del 07/05/2015 Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED]

[REDACTED] contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED] nato a Vasto (CH) 29/07/1956, capitale di Euro 142.595,51 - ipoteca di Euro 150.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

Gli immobili non necessitano di frazionamento catastale ai fini del successivo trasferimento.

- LOTTO n.9 composto dalle seguenti unità immobiliari:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita
Vasto (CH)	40	497	12	A/10	2	€ 619,75

Per detto lotto vi sono le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE N.3028/2327 de.1 21/02/2018 nascente da pignoramento n.46/2018 del 26/01/2018 del Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED] sede Milano, contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], nato a Vasto (CH) 29/07/1956 Per la somma di € 603.164,01 oltre interessi e spese.

- ISCRIZIONE N.6639/712 del 27/04/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.14 del 08/01/2015 Tribunale di Vasto A favore: [REDACTED], contro; [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED], Vasto (CH) 29/07/1956 Sorte Capitale di Euro 436.155,99 - Ipoteca di Euro 450.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- ISCRIZIONE N.10901/1275 del 14/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.161 del 07/05/2015 Tribunale di Vasto (CH) a favore: [REDACTED]

[REDACTED] contro: [REDACTED] sede Vasto (CH) e [REDACTED] nato a Vasto (CH) 29/07/1956, capitale di Euro 142.595,51 - ipoteca di Euro 150.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- ISCRIZIONE N.32871264 del 18/02/2013 nascente da atto di mutuo del 13/02/2013 rep.n.34330/9414 del notaio Aldo D'Agostino a favore della [REDACTED]

[REDACTED] Contro: [REDACTED], nato a Vasto (CH) il 29/07/1956, mutuo di Euro 197.191,91 (durata anni 18 e mesi 6) Ipoteca di Euro 394,384,00, su: Immobile C/2 in Vasto (CH) in catasto fg.34 part.1449 sub 56, Immobile C/1 in Vasto (CH), in catasto fg.40 part.497 sub 13, Immobile A/10 in Vasto (CH) in catasto fg.40 part.497 sub 12.

L'immobile non necessita di frazionamento catastale ai fini del successivo trasferimento.



- LOTTO n.10 composto dalle seguenti unità immobiliari:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita
Vasto (CH)	40	497	13	C/1	5	€ 1.457,49

Per detto lotto vi sono le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE N.3028/2327 de.1 21/02/2018 nascente da pignoramento n.46/2018 del 26/01/2018 del Tribunale di Vasto (CH) a favore: [redacted] sede Milano, contro: [redacted] sede Vasto (CH) e [redacted], nato a Vasto (CH) 29/07/1956 Per la somma di € 603.164,01 oltre interessi e spese.

- ISCRIZIONE N.6639/712 del 27/04/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.14 del 08/01/2015 Tribunale di Vasto A favore: [redacted], contro; [redacted] sede Vasto (CH) e [redacted], Vasto (CH) 29/07/1956 Sorte Capitale di Euro 436.155,99 - Ipoteca di Euro 450.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- ISCRIZIONE N.10901/1275 del 14/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.161 del 07/05/2015 Tribunale di Vasto (CH) a favore: [redacted] contro: [redacted] sede Vasto (CH) e [redacted] nato a Vasto (CH) 29/07/1956, capitale di Euro 142.595,51 - ipoteca di Euro 150.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- ISCRIZIONE N.32871264 del 18/02/2013 nascente da atto di mutuo del 13/02/2013 rep.n.34330/9414 del notaio Aldo D'Agostino a favore della [redacted] Contro: [redacted], nato a Vasto (CH) il 29/07/1956, mutuo di Euro 197.191,91 (durata anni 18 e mesi 6) Ipoteca di Euro 394,384,00, su: Immobile C/2 in Vasto (CH) in catasto fg.34 part.1449 sub 56, Immobile C/1 in Vasto (CH), in catasto fg.40 part.497 sub 13, Immobile A/10 in Vasto (CH) in catasto fg.40 part.497 sub 12.

L'immobile non necessita di frazionamento catastale ai fini del successivo trasferimento.

- LOTTO n.11 composto dalle seguenti unità immobiliari:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita
Gissi (CH)	25	970	2	C/6	4	€ 136,96
Gissi (CH)	25	970	11	A/2	1	€ 503,55

Per detto lotto vi sono le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE N.3028/2327 de.1 21/02/2018 nascente da pignoramento n.46/2018 del 26/01/2018 del Tribunale di Vasto (CH) a favore: [redacted] sede Milano, contro: [redacted] sede Vasto (CH) e [redacted], nato a Vasto (CH) 29/07/1956 Per la somma di € 603.164,01 oltre interessi e spese.



- ISCRIZIONE N.6639/712 del 27/04/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.14 del 08/01/2015 Tribunale di Vasto A favore: [redacted], contro; [redacted] sede Vasto (CH) e [redacted], Vasto (CH) 29/07/1956 Sorte Capitale di Euro 436.155,99 - Ipoteca di Euro 450.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- ISCRIZIONE N.10901/1275 del 14/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.161 del 07/05/2015 Tribunale di Vasto (CH) a favore: [redacted] contro: [redacted] sede Vasto (CH) e [redacted] nato a Vasto (CH) 29/07/1956, capitale di Euro 142.595,51 - ipoteca di Euro 150.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

Gli immobili non necessitano di frazionamento catastale ai fini del successivo trasferimento.

- LOTTO n.12 composto dalle seguenti unità immobiliari:

Comune	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria	Classe	Rendita
Gissi (CH)	25	970	30	C/2	1	€ 14,20
Gissi (CH)	25	970	31	C/2	1	€ 18,08
Gissi (CH)	25	970	32	C/2	1	€14,20
Gissi (CH)	25	970	33	C/2	3	€ 9,30
Gissi (CH)	25	970	34	F/1		
Gissi (CH)	25	970	35	F/1		
Gissi (CH)	25	970	36	F/1		

Per detto lotto vi sono le seguenti iscrizioni ipotecarie:

- TRASCRIZIONE N.3028/2327 de.1 21/02/2018 nascente da pignoramento n.46/2018 del 26/01/2018 del Tribunale di Vasto (CH) a favore: [redacted] sede Milano, contro: [redacted] sede Vasto (CH) e [redacted], nato a Vasto (CH) 29/07/1956 Per la somma di € 603.164,01 oltre interessi e spese.

- ISCRIZIONE N.6639/712 del 27/04/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.14 del 08/01/2015 Tribunale di Vasto A favore: [redacted] contro; [redacted] sede Vasto (CH) e [redacted], Vasto (CH) 29/07/1956 Sorte Capitale di Euro 436.155,99 - Ipoteca di Euro 450.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.

- ISCRIZIONE N.10901/1275 del 14/07/2015 nascente da decreto ingiuntivo n.161 del 07/05/2015 Tribunale di Vasto (CH) a favore: [redacted] contro: [redacted] sede Vasto (CH) e [redacted] nato a Vasto (CH) 29/07/1956, capitale di Euro 142.595,51 - ipoteca di Euro 150.000,00, sugli immobili oggetto della presente perizia.



Gli immobile non necessitano di frazionamento catastale ai fini del successivo trasferimento.

14) Q: *Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.*

R: Il LOTTO 1, sito nel comune di Vasto (CH) in via Camillo De Nardis, è composto da diverse unità immobiliari:

- Foglio 43 part. 276 sub. 11 – Ufficio;
- Foglio 43 part. 276 sub. 17 – Negozio per vendita ricambi e magazzini;
- Foglio 43 part. 276 sub. 18 – Concessionaria automobili plurimarca;
- Foglio 43 part. 276 sub. 20 – In parte officina meccanica con annessi uffici e in parte concessionaria automobili plurimarca;
- Foglio 43 part. 276 sub. 21 – deposito auto con spazi accessori.

Di seguito si riporta una descrizione sintetica degli immobili:

- 1) Per quanto concerne l'ufficio (s.11), esso è sito al piano primo della palazzina, direttamente collegato mediante una scalinata interna (ad oggi chiusa) ai sottostanti spazi vendita della concessionaria.
Presenta uno stato di conservazione sufficiente ma le finiture e gli impianti sono vetusti.
- 2) Il punto vendita dei ricambi per automobili (s.17) con i rispettivi magazzini è sito al piano terra del fabbricato dotato di una scala interna dalla quale si può raggiungere l'area soprastante destinata a magazzino, si presenta in uno stato di conservazione discreto, con la zona dell'area vendita che presenta finiture di livello discreto.
- 3) La concessionaria (s. 18) è sita al pian terreno, contraddistinta da grandi spazi espositivi e accessori, si presenta in ottimo stato di conservazione con finiture di pregio di recente realizzazione. Risulta essere direttamente collegata con la parte espositiva del sub. 20, costituendo con essa una grande area espositiva. La parte destinata a deposito auto ha finiture tipiche degli ambienti industriali e presente in copertura un rivestimento in pannelli prefabbricati contenenti probabilmente fibra di amianto.



- 4) L'officina meccanica (s.20) è sita al piano terra del fabbricato, si presenta in discreto stato di conservazione con finiture vetuste tipiche degli ambienti a vocazione industriale.

Per la parte destinata ad area vendita posta in continuità con quella descritta per il sub. 18 vale quanto detto per quest'ultimo, ovvero la presenza di finiture di pregio di recente realizzazione.

- 5) Il deposito auto distinto al sub. 21 è sito al pian terreno del fabbricato e presenta finiture vetuste tipiche degli ambienti industriali in stato di conservazione sufficiente; mentre gli spazi accessori posti sul lato ovest presentano uno stato di conservazione pessimo in molti casi gli ambienti appaiono allo stato grezzo. In copertura è presente un rivestimento in pannelli prefabbricati contenenti probabilmente fibra di amianto.

E' doveroso precisare che per gli immobili in questione, dall'analisi degli atti presenti presso l'Ufficio Tecnico Comunale e da richiesta effettuata alla Ditta proprietaria degli immobili in fase di sopralluogo, è emersa la presenza, seppur parziale, di documentazione attinente le conformità impiantistica degli immobili, nello specifico è stato possibile reperire:

- Certificato di conformità impianti di condizionamento, riscaldamento e idrico sanitario per gli uffici, la zona ricambi auto, la zona espositiva e l'officina datato 11/8/2008;
- Certificato di conformità per l'ampliamento degli impianti di illuminazione distribuzione forza motrice dei locali commerciali siti in via C. de Nardis del 27/10/2010.

Non è stato possibile invece reperire certificazioni inerenti la staticità dei fabbricati (collaudi), e certificati di agibilità validi.

Il procedimento di stima adottato è quello diretto sintetico-comparativo che consiste nell'acquisire una scala di prezzi noti, di beni analoghi e relativi alla zona di ubicazione dell'immobile. Per la determinazione dei prezzi di stima sono state presi in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nonché valori forniti da agenzie immobiliari della zona, con l'applicazione in alcuni casi di coefficienti di riduzione che tengono conto della mancanza di garanzie dei beni venduti, dello stato di conservazione e della vetustà.

Nel caso delle attività commerciali, per l'area in questione l'OMI non fornisce quotazioni immobiliari; per tanto vista l'unicità del bene e l'assenza di compravendite di immobili simili nella zona in esame si è scelto di adottare i valori disponibili offerti dall'OMI per le aree più prossime a quella in esame, pertanto i dati presi in considerazione sono i seguenti;

- Per quanto riguarda gli immobili adibiti ad ufficio (sub.11):
 - Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona D4 (periferica/Marina centrale) del comune di Vasto – Uffici – min 1400 €/mq max 2100 €/mq;
 - Agenzia immobiliare n.1 della zona – Uffici - min 1200 €/mq max 2000 €/mq;
 - Agenzia immobiliare n.2 della zona – Uffici - min 1250 €/mq max 1800 €/mq.



- Per quanto riguarda gli edifici costruiti con fini commerciali (sub. 17-18-20-21):

- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona D4 (periferica/Marina centrale) del comune di Vasto – Negozi – min 950 €/mq max 1900 €/mq;
- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona D4 (periferica/Marina centrale) del comune di Vasto – Magazzini – min 475 €/mq max 950 €/mq;
- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona D4 (periferica/Marina centrale) del comune di Vasto – Laboratori – min 650 €/mq max 1300 €/mq;
- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona D6 (periferica/Marina sud lato collina e marina centrale lato collina) del comune di Vasto – magazzini – min 400 €/mq max 800 €/mq;
- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona D6 (periferica/Marina sud lato collina e marina centrale lato collina) del comune di Vasto – destinazione produttiva – quotazioni non disponibili;
- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona D6 (periferica/Marina sud lato collina e marina centrale lato collina) del comune di Vasto – destinazione terziaria – quotazioni non disponibili;
- Agenzia immobiliare n.1 della zona – Attività commerciali - min 1200 €/mq max 2200 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.1 della zona – Magazzini - min 600 €/mq max 1000 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – Attività commerciali - min 1400 €/mq max 2300 €/mq.
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – Magazzini - min 500 €/mq max 800 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – Laboratori e officine - min 700 €/mq max 1300 €/mq.
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – Laboratori e officine - min 800 €/mq max 1250 €/mq;

Pertanto, per gl'immobili in esame, visto l'attuale stato di conservazione e ubicazione, considerate le caratteristiche intrinseche con riguardo al tipo di costruzione, al grado di finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla destinazione d'uso, considerata inoltre l'ubicazione nel contesto urbano, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale e delle condizioni del mercato, si è ritenuto congruo adottare un valore al mq differente a seconda delle varie porzioni che compongono il lotto, pertanto:

1) Ufficio A/10 distinto in catasto al f. 43 s. 276 s. 11

Superficie rilevata:

a- Superficie lorda ufficio	mq 110
b- Superficie balconi	mq 11



c- Superficie ragguagliata 25% di "b"	mq 2,75
Totale (a+c)	mq 112,75

Ritenuto congruo un valore pari ad €/mq 1400 si ottiene:

$$\text{mq } 112,75 * \text{ €/mq } 1400 * 0.85 * 0.90 = \text{ € } 120.755,25$$

(centoventimilasettecentocinquantacinque/00)

2) Locali costruito con fini commerciali D/8 in catasto al f. 43 s. 276 s. 17

Superficie rilevata:

a - Superficie lorda edificio – area vendita	mq 35
b - Superficie lorda edificio – area magazzino	mq 528
Totale (a+b)	mq 563

Ritenuto congruo un valore di €/mq 1800 per l'area vendita, si ottiene:

$$\text{mq } 35 * \text{ €/mq } 1800 * 0.90 = \text{ € } 56.700,00 \text{ (cinquantaseimilasettecento/00).}$$

Ritenuto congruo un valore di €/mq 800, si ottiene:

$$\text{mq } 528 * \text{ €/mq } 800 * 0.90 = \text{ € } 380.160,00 \text{ (trecentoottantamilacentosessanta/00)}$$

per un totale di € 436.860,00 ai quali vanno detratti i costi da sostenere per la sanatoria edilizia pari ad € 5000,00, ottenendo quindi € 431.860,00 (quattrocentotrentunomilaottocentosessanta/00).

3) Locali costruito con fini commerciali D/8 in catasto al f. 43 s. 276 s. 18

Superficie rilevata:

Superficie lorda edificio – area vendita	mq 352
Superficie lorda edificio – area deposito	mq 355
Totale (a+c)	mq 707

Ritenuto congruo un valore di €/mq 1900 per l'area vendita, si ottiene:



mq 352* €/mq 1900 * 0.90 = € 601.920,00 (seicentounomilanovecentoventi/00).

Ritenuto congruo un valore di €/mq 800 per l'area deposito, si ottiene:

mq 355* €/mq 800 * 0.90 = € 255.600,00 (duecentocinquantacinquemilaseicento/00)

per un totale di € 857.520,00 ai quali vanno detratti i costi da sostenere per la sanatoria edilizia pari ad € 5000,00 ottenendo quindi € 852.520,00 (ottocentocinquanduemilacinquecentoventi/00)

4) Locali costruito con fini commerciali D/8 in catasto al f. 43 s. 276 s. 20

Superficie rilevata:

a - Superficie lorda edificio – area vendita	mq 182
b - Superficie lorda edificio – area uffici	mq 72
c - Superficie lorda edificio – area officina e locale tecnico	mq 910
Totale (a+b+c)	mq 1.164

53

Ritenuto congruo un valore di €/mq 1900 per l'area vendita, si ottiene:

mq 182* €/mq 1900 * 0.90 = € 311.220,00 (trecentoundicimiladuecentoventi/00).

Ritenuto congruo un valore di €/mq 1400 per l'area uffici, si ottiene:

mq 72* €/mq 1400 * 0.90 = € 90.720,00 (novantamilasettecentoventi/00)

Ritenuto congruo un valore di €/mq 1000 per l'area officina, si ottiene:

mq 910* €/mq 1000 * 0.90 = € 819.000,00 (ottocentodiciannovemila/00)

per un totale di € 1.220.940,00 ai quali vanno detratti i costi da sostenere per la sanatoria edilizia pari ad € 5.000,00 ottenendo quindi € 1.215.940,00 (unmilione duecentoquindicimilanovecentoquaranta/00).

5) Locali costruito con fini commerciali D/8 in catasto al f. 43 s. 276 s. 21

Superficie rilevata:



a- Superficie lorda edificio – area deposito auto	mq 1.715
b- Superficie lorda edificio – vani accessori e locale tecnico	mq 420
Totale (a+b)	mq 2135

Ritenuto congruo un valore di €/mq 600 per l'area deposito auto, si ottiene:

$mq\ 1715 * \text{€}/mq\ 600 * 0.90 = \text{€}\ 926.100,00$ (novecentoventiseimilacento/00).

Ritenuto congruo un valore di €/mq 400 per i vani accessori, si ottiene:

$mq\ 420 * \text{€}/mq\ 400 * 0.90 * 0.60 = \text{€}\ 90.720,00$ (novantamilasettecentoventi/00)

per un totale di € 1.016.820,00 ai quali vanno detratti i costi da sostenere per la sanatoria edilizia pari ad € 5000,00 ottenendo quindi € 1.011.820,00 (unmilioneundicimilaottocentoventi/00).

ne consegue che:

TOTALE LOTTO 1 = Σ valori immobili di cui ai punti 1 - 2 - 3 - 4 - 5 = € 3.632.895,25

(tremilioneiseicentotrentaduemilaottocentonovantacinque/25)

LOTTO n. 2 sito nel comune di Vasto (CH) in via Giulio Cesare, composto da diverse unità immobiliari:

- Foglio 34 part. 102 sub. 7 – A/2 Abitazione;
- Foglio 34 part. 102 sub. 34 – C/6 autorimessa;

Di seguito si riporta una descrizione sintetica degli immobili:

- 1) L'abitazione (s.7) è sita al piano terra di un fabbricato comprendente altre unità immobiliari a vocazione principale residenziale. Dotata di accesso autonomo dal resto delle altre unità immobiliari, risulta accessibile attraverso il terrazzo di proprietà posto a lato sud. Gli spazi interni sono composti da una cucina abitabile, una zona giorno, tra camere e due bagni. Nonostante la vetustà dell'immobile, esso si presenta in sufficiente stato di conservazione.
- 2) L'autorimessa sita al primo livello interrato è accessibile attraverso una rampa condominiale che immette nella corsia in comune con altre autorimesse.



Nonostante la vetustà dell'immobile, esso si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Il procedimento di stima adottato è quello diretto sintetico-comparativo che consiste nell'acquisire una scala di prezzi noti, di beni analoghi e relativi alla zona di ubicazione dell'immobile. Per la determinazione dei prezzi di stima sono state presi in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nonché valori forniti da agenzie immobiliari della zona, con l'applicazione in alcuni casi di coefficienti di riduzione che tengono conto della mancanza di garanzie dei beni venduti, dello stato di conservazione e della vetustà.

1) Per quanto riguarda gli immobili adibiti ad abitazione (sub.7):

- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona C1 (semicentrale/espansione) del comune di Vasto – Abitazioni civili – min 850 €/mq max 1250 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.1 della zona – abitazioni - min 1000 €/mq max 1600 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – abitazioni - min 1100 €/mq max 1600 €/mq.

Superficie rilevata:

a- Superficie lorda immobile	mq 110
b- Superficie terrazzi e balconi	mq 48
c- Superficie terrazzi e balconi ragguagliata 25% di "b"	mq 12
Totale (a+c)	mq 122

55

Ritenuto congruo un valore di €/mq 1300, si ottiene:

mq 122* €/mq 1300 * 0.85 = € 134.810,00 (centotrentaquattromilaottocentodieci/00)

2) Per quanto riguarda gli immobili adibiti ad autorimessa (sub.34):

- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona C1 (semicentrale/espansione) del comune di Vasto – Autorimessa – min 550 €/mq max 800 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.1 della zona – Autorimessa - min 600 €/mq max 700 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – Autorimessa - min 550 €/mq max 700 €/mq.

Superficie rilevata:

Superficie lorda immobile	mq 26
---------------------------	-------



Ritenuto congruo un valore di €/mq 700, si ottiene:

mq 26* €/mq 700 * 0.85 = € 15.470,00 (quindicimilaquattrocentosettanta/00)

ne consegue che:

TOTALE LOTTO 2 = Σ (immobili di cui ai punti 1 – 2) – importi legati al recupero credito per mezzo di decreto ingiuntivo pari ad € 10.881,57 (rif. quesito n.8) = € 139.398,43 (centotrentanovemilatrecentonovantotto/43).

LOTTO n. 3 sito nel comune di Vasto (CH) in piazza Fiume, è composto da un'unica unità immobiliare, nello specifico:

- Foglio 40 part. 498 sub. 4 – A/2 Abitazione;

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dell'immobile:

L'abitazione (s.4) è sita al piano secondo di un fabbricato comprendente altre unità immobiliari a vocazione residenziale e commerciale. Accessibile attraverso la gradinata condominiale (dotata di ascensore), al suo interno è ripartita nel seguente modo: una cucina abitabile, un salotto, tre camere da letto, due ripostigli e un bagno. In uno dei due ripostigli è possibile accedere, attraverso un portoncino ad un'altra unità immobiliare non oggetto di questa perizia.

L'appartamento si colloca in posizione centrale nel tessuto urbano di Vasto Marina, dal suo terrazzo è possibile scorgere il mare Adriatico.

Nonostante la vetustà dell'immobile lo stato di conservazione appare discreto.

Il procedimento di stima adottato è quello diretto sintetico-comparativo che consiste nell'acquisire una scala di prezzi noti, di beni analoghi e relativi alla zona di ubicazione dell'immobile. Per la determinazione dei prezzi di stima sono state presi in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nonché valori forniti da agenzie immobiliari della zona, con l'applicazione in alcuni casi di coefficienti di riduzione che tengono conto della mancanza di garanzie dei beni venduti, dello stato di conservazione e della vetustà.

Per quanto riguarda gli immobili adibiti ad abitazione:

- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona D4 (Periferica/Marina centrale) del comune di Vasto – Abitazioni civili – min 1350 €/mq max 2000 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.1 della zona – abitazioni - min 1400 €/mq max 2200 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – abitazioni - min 1500 €/mq max 2400 €/mq.

Superficie rilevata:



a - Superficie lorda immobile	mq 130
b - Superficie terrazzi e balconi	mq 10
c- Superficie terrazzi e balconi ragguagliata 25% di "b"	mq 2,5
Totale (a+c)	mq 132,5

Ritenuto congruo un valore di €/mq 2000, si ottiene:

$$\text{mq } 132,5 * \text{ €/mq } 2000 * 0.85 =$$

per un totale di € 225.250,00 ai quali vanno detratti i costi da sostenere per la sanatoria edilizia pari ad € 2000,00 e le spese condominiali non pagate negli'ultimi due anni pari ad € 1.284,09,

ne consegue che:

TOTALE LOTTO 3 = € 221.965,91 (duecentoventunomilanovecentosessantacinque/91)

LOTTO n. 4 sito nel comune di Vasto (CH) in corso Giuseppe Mazzini, è composto da un'unica unità immobiliare, nello specifico:

- Foglio 34 part. 1449 sub. 60 – C/1 Negozio;

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dell'immobile:

L'unità immobiliare è sita in una zona a forte vocazione commerciale e direzionale/terziaria. Sita al piano terra di un fabbricato comprendente anche altre unità immobiliari gode di un ingresso indipendente posto ad un livello leggermente più basso rispetto a quello del piano stradale di Corso G. Mazzini.

Dotato di due vetrine si presenta in buono stato di conservazione.

Il procedimento di stima adottato è quello diretto sintetico-comparativo che consiste nell'acquisire una scala di prezzi noti, di beni analoghi e relativi alla zona di ubicazione dell'immobile. Per la determinazione dei prezzi di stima sono state presi in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nonché valori forniti da agenzie immobiliari della zona, con l'applicazione in alcuni casi di coefficienti di riduzione che tengono conto della mancanza di garanzie dei beni venduti, dello stato di conservazione e della vetustà.

Per quanto riguarda gli immobili adibiti ad negozio:

- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona C1 (Semicentrale/Espansione) del comune di Vasto – Negozi – min 900 €/mq max 1800 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.1 della zona – negozi - min 1600 €/mq max 2200 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – negozi - min 1500 €/mq max 2000 €/mq.



Superficie rilevata:

Superficie lorda immobile	mq 81
---------------------------	-------

Ritenuto congruo un valore di €/mq 1800, si ottiene:

$$\text{mq } 81 * \text{ €/mq } 1800 * 0,9 =$$

per un totale di € 131.220,00 ai quali vanno detratti i costi da sostenere per la sanatoria edilizia pari ad € 4500,00 e gli importi legati al recupero credito per mezzo di decreto ingiuntivo pari ad € 596,78 ed € 691,33 (rif. quesito n.8);

ne consegue che:

TOTALE LOTTO 4 = € 125.431,89 (centoventicinquemilaquattrocentotrentuno/89)

LOTTO n. 5 sito nel comune di Vasto (CH) in via Giulio Cesare/ Corso Giuseppe Mazzini, è composto da un'unica unità immobiliare, nello specifico:

- Foglio 34 part. 1449 sub. 56 – C/2 Magazzino;

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dell'immobile:

L'unità immobiliare è sita in una zona a forte vocazione commerciale e direzionale/terziaria. Sita al piano secondo interrato di un fabbricato comprendente anche altre unità immobiliari è accessibile mediante una rampa e una corsia condominiale.

Il procedimento di stima adottato è quello diretto sintetico-comparativo che consiste nell'acquisire una scala di prezzi noti, di beni analoghi e relativi alla zona di ubicazione dell'immobile. Per la determinazione dei prezzi di stima sono state presi in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nonché valori forniti da agenzie immobiliari della zona, con l'applicazione in alcuni casi di coefficienti di riduzione che tengono conto della mancanza di garanzie dei beni venduti, dello stato di conservazione e della vetustà.

Per quanto riguarda gli immobili adibiti ad magazzino:

- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona C1 (Semicentrale/Espansione) del comune di Vasto – magazzini – min 450 €/mq max 900 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.1 della zona – magazzini - min 500 €/mq max 850 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – magazzini - min 400 €/mq max 800 €/mq.

Superficie rilevata:



Superficie lorda immobile	mq 275
---------------------------	--------

Ritenuto congruo un valore di €/mq 400, si ottiene:

$$\text{mq } 275 * \text{ €/mq } 400 * 0.60 = \text{ € } 66.000,00$$

Ai quali vanno detratti gli importi legati al recupero credito per mezzo di decreto ingiuntivo pari ad € 4.150,36 ed € 397,79 (rif. quesito n.8), per tanto:

TOTALE LOTTO 5 = 61.451,85 (sessantunomilaquattrocentocinquantuno/85)

LOTTO n. 6 sito nel comune di Vasto (CH) in corso via Giulio Cesare, è composto da un'unica unità immobiliare, nello specifico:

- Foglio 34 part. 1449 sub. 53 – A/10 Ufficio;

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dell'immobile:

L'unità immobiliare è sita in una zona a forte vocazione commerciale e direzionale/terziaria. Sita al piano terra di un fabbricato comprendente anche altre unità immobiliari gode di un ingresso indipendente posto ad un livello leggermente più alto rispetto a quello del piano stradale di via Giulio Cesare.

Dotata di cinque vetrine, è costituita da ambiente unico con disimpegno e servizi igienici. Si presenta in buono stato di conservazione.

Il procedimento di stima adottato è quello diretto sintetico-comparativo che consiste nell'acquisire una scala di prezzi noti, di beni analoghi e relativi alla zona di ubicazione dell'immobile. Per la determinazione dei prezzi di stima sono state presi in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nonché valori forniti da agenzie immobiliari della zona, con l'applicazione in alcuni casi di coefficienti di riduzione che tengono conto della mancanza di garanzie dei beni venduti, dello stato di conservazione e della vetustà.

Per quanto riguarda gli immobili adibiti ad ufficio:

- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona C1 (Semicentrale/Espansione) del comune di Vasto – ufficio – min 900 €/mq max 1350 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.1 della zona – ufficio - min 1600 €/mq max 2200 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – ufficio - min 1500 €/mq max 2000 €/mq.

Superficie rilevata:



Superficie lorda immobile	mq 55
---------------------------	-------

Ritenuto congruo un valore di €/mq 1800, si ottiene:

$$\text{mq } 55 * \text{ €/mq } 1800 * 0,90 =$$

per un totale di € 89.100,00 ai quali vanno detratti i costi da sostenere per la sanatoria edilizia pari ad € 2500,00 gli importi legati al recupero credito per mezzo di decreto ingiuntivo pari ad € 192,11 ed € 147,73 (rif. quesito n.8), per tanto;

TOTALE LOTTO 6 = € 86.260,16 (ottantaseimiladuecentosessanta/16)

LOTTO n. 7 sito nel comune di Vasto (CH) in zona loc. Montevecchio/Selvotta, è composto dalle seguenti unità immobiliari, nello specifico:

- Foglio 43 part. 110;
- Foglio 43 part. 3512;
- Foglio 43 part. 4702;
- Foglio 43 part. 4704;
- Foglio 43 part. 4705;
- Foglio 43 part. 4706;
- Foglio 43 part. 4798;
- Foglio 43 part. 4799;
- Foglio 43 part. 4800;
- Foglio 43 part. 4801;
- Foglio 43 part. 4802;

60

Di seguito si riporta una descrizione sintetica degli'immobili:

Trattasi di terreni siti in prossimità della parte bassa della città di Vasto (CH) in una zona dalla forte valenza paesaggistica nella quale insistono degli edifici ospitanti delle strutture turistico-ricettive.

Su alcuni dei terreni oggetto della presente esecuzione vi è una strada che permette di raggiungere anche altre proprietà, essa è però realizzata su un tracciato che si scosta da quello delineato nella sopramenzionata sentenza del Tribunale di Vasto del 4/12/1996.

I terreni ricadono tutti nelle seguenti zone di vincolo:

- Piano assetto idrogeologico (P.A.I.): zona C1 – rischio moderato;
- Zona di vincolo idrogeologico di P.R.G.;
- Piano Regionale Paesistico: zona D aree di trasformazione a regime ordinario;

Per quanto invece concerne la zonizzazione del P.R.G. di Vasto essi ricadono in diverse zone, nello specifico:



part.IIa	Totale mq circa.	ZONA DI P.R.G.				
		F2 (ex L2) lottizzazione approvata	V2 - Verde attrezzato per lo sport	Fascia di rispetto tratturale	V6 – verde di salvaguardia	Strade di
3512	6650	6650				
110	1580		371.63		1021.87	186.5
4702	762					762
4704	55					55
4705	895			895		
4706	550					550
4798	16523		9636.68		6007.88	878.44
4799	390		390			
4800	1645		1355.30	289.70		
4801	460		249.35	210.65		
4802	55		55			
TOTALE	29565	6650	12057.96	1395.35	7029.75	2431.94

Dove per zona di lottizzazione approvata L2 (ex F2 – “Nuclei residenziali turistici”) le norme tecniche del piano di lottizzazione di iniziativa pubblica prevedono i seguenti standard:

- lotto minimo d'intervento 5000 mq
- indice di fabbricabilità 0,3 mc/mq
- altezza massima edifici m 7 (max due livelli)
- distanze da strade e confini m 10
- 1 mq di parcheggio per ogni 5 mc di costruzione

Per tanto nel lotto in esame la volumetria massima realizzabile è pari a:
mq 6650 * mc/mq 0,3 = mc 1995

Per zona di P.R.G. V2 – verde attrezzato per lo sport (art. 135 delle N.T.A.) è possibile la realizzazione di impianti sportivi coperti e servizi connessi, sono ammessi gli usi terziari specializzati (art. 87 comma 1 delle N.T.A. attrezzature amministrative e direzionali) e gli usi terziari diffusi (art. 86 comma 2 delle N.T.A. pubblici esercizi) per un massimo di mq 200 di superficie utile netta.

Il verde e i manufatti possono essere realizzati dai privati attraverso una convenzione con il Comune e gestiti a patto che essi siano di uso pubblico. La convenzione può durare dai 19 ai 30 anni e allo scadere, se non rinnovata i manufatti realizzati su suolo privato devono essere rimossi a cura del concessionario. Le trasformazioni sono subordinate all'approvazione di un piano nel rispetto dei seguenti parametri:

- lotto minimo 3000 mq
- S.u.n. per terziari diffusi 0,02 mq/mq
- altezza max per terziari diffusi 3,5 m
- S.u.n. per terziari specializzati 0,3 mq/mq



- altezza max per terziari specializzati 12 m
- distanze dai confini 10m
- distanze dai fabbricati 20 m
- distanze dalle strade 15 m

Per le zone di P.R.G. Fascia di rispetto tratturale e V6 – Verde di salvaguardia sono previste modifiche per i soli edifici esistenti.

Il procedimento di stima adottato è quello diretto sintetico-comparativo che consiste nell'acquisire una scala di prezzi noti, di beni analoghi e relativi alla zona di ubicazione dell'immobile. Per la determinazione dei prezzi di stima sono state presi in considerazione i valori forniti da agenzie immobiliari della zona.

1) Per quanto riguarda i terreni in zona di lottizzazione F2 ex L2:

- Agenzia immobiliare n.1 della zona - min 50 €/mc max 80 €/mc;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona - min 60 €/mc max 80 €/mc;
- Agenzia immobiliare n.3 della zona - min 60 €/mc max 70 €/mc;

Ritenuto congruo un valore di €/mc 70, dove la quota di proprietà della Parte eseguita è pari ad ½ della proprietà per mc 1995, si ottiene:

$$\frac{1}{2} * mc 1995 * €/mq 70 = € 69.825,00 \text{ (sessantanovemilaottocentoventicinque/00)}$$

2) Per quanto riguarda i terreni in zona di P.R.G. V2 – Verde attrezzato per lo sport:

- Agenzia immobiliare n.1 della zona - min 7 €/mq max 15 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona - min 7 €/mq max 15 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.3 della zona - min 10 €/mq max 15 €/mq;

Ritenuto congruo €/mq 10, dove la quota di proprietà della Parte eseguita è pari ad ½ della proprietà per mq 12.057,96; pertanto:

$$\frac{1}{2} * 12.057,96 * €/mq 10 = € 60.289,80 \text{ (sessantamiladuecentoottantanove/80)}$$

3) Per quanto concerne invece i terreni ricadenti nelle zone di P.R.G. V6 – verde di salvaguardia, fascia di rispetto tratturale nonché quelli destinati a strade, si ritiene opportuno effettuare la stima con i valori agricoli medi forniti dall'Agenzia delle Entrate, tendo conto anche dei valori forniti da due agenzie immobiliari della zona, nello specifico:

- V.A.M. – annualità 2016 (l'ultima ad essere pubblicata) prov. di Chieti - Regione agraria n.8 – colline litoranee di Vasto – Uliveto - €/ha 20700,00;
- Agenzia immobiliare n.1 della zona - Uliveto - €/ha 25000,00;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona - Uliveto - €/ha 20000,00;



Ritenuto congruo il valore offerto dall'Agenzia delle Entrate, dove la quota di proprietà della Parte eseguita è pari ad ½ della proprietà per mq 11686.33, pertanto:

$$1,085704 \text{ ha} * * \text{€}/\text{ha} 20700,00 * \frac{1}{2} \text{ della proprietà} = \text{€} 11.237,04$$

ne consegue che:

$$\text{TOTALE LOTTO 7} = \Sigma \text{ immobili di cui ai punti 1 - 2 - 3} = \text{€} 69.825,00 + \text{€} 60.289,80 + \text{€} 11.237,04 = \text{€} 141.351,84 \text{ (centoquarantunomilatrecentocinquantuno/84)}$$

LOTTO n. 8 sito nel comune di Vasto (CH) in zona loc. Vignola, è composto dalle seguenti unità immobiliari meglio distinte al Catasto terreni come elencato di seguito:

Foglio	part.IIIa	Totale mq circa.
17	130	460
17	131	990
17	132	3.490
17	134	763
17	135	906
17	219	1.270
17	220	1.410
17	221	660
17	222	586
17	223	1.120
17	224	1.034
17	4068	130
17	4069	820
	TOTALE	13.639

E le seguenti unità distinte al N.C.E.U. elencate di seguito:

- Foglio 17 part. 4139 sub. 1-2;

Di seguito si riporta una descrizione sintetica degli immobili:

Trattasi di terreni siti in prossimità della fascia litoranea costiera (a ridosso della fascia demaniale marittima) della zona settentrionale della città di Vasto (CH), in una zona dalla forte valenza paesaggistica ad uso prettamente agricolo e residenziale ma che ospita anche strutture turistico ricettive considerevoli.

I terreni in esame sono ad oggi incolti e in stato di abbandono.

Gli immobili ricadono tutti nella zona F8 – Fascia litoranea Costiera del vigente P.R.G. di Vasto; per tale area le N.T.A. all'art. 124 prevedono un uso funzionale compatibile con gli



usi terziari diffusi subordinato alla redazione e all'approvazione di un piano costa non ancora esistente.

Ad oggi gli immobili in esame ricadono in una zona di P.R.G. di fatto paragonabile a quella di verde agricolo, almeno fino all'approvazione del piano costa, ma stimare i terreni in esame utilizzando i dati forniti dall'Agenzia delle Entrate come Valori Agricoli Medi provinciali (che per la zona in esame nell'annualità 2016 – l'ultima pubblicata - variano da un massimo di €/ha 36.100 per un agrumeto a €/ha 1600 per un incolto), non terrebbe minimamente conto della possibilità di sviluppo prevista, seppur in misura subordinata, dal P.R.G. e dell'alta valenza paesaggistica.

Per quanto concerne il patrimonio edilizio esistente invece (unità collabente al F.17 p.4139 s.1-2) sono consentiti gli interventi di cui al titolo II nei limiti del 10% in più della superficie utile esistente (N.T.A. art. 124 comma 3 bis).

A tal proposito a seguito di quanto già detto nella risposta al quesito n.6 non è stato possibile rinvenire pratiche edilizie in merito alla costruzione dell'unità collabente distinta in catasto al f.17 p. 4139 sub. 1-2, né datarne con certezza l'epoca di costruzione, inoltre dalla consultazione della tavola n.7/ter (Censimento beni individuati allegata al vigente P.R.G.) l'edificio non è risultato esser censito.

Alla luce di ciò e del pessimo stato di conservazione, a seguito di colloqui con il personale dell'Ufficio tecnico comunale competente è risultato difficile ritenere applicabile quanto previsto nell'art. 124, al comma 3/bis per il patrimonio edilizio esistente, per tanto la particella 4139 verrà stimata usando come parametro di riferimento la superficie di 3 are e 50 ca. così come da consistenza al Catasto terreni.

Gli immobili ricadono in oltre nelle seguenti zone di vincolo:

- Vincolo paesaggistico;
- Piano di assetto idrogeologico (P.A.I.) – zona a rischio moderato C1;
- Piano regionale Paesistico – Zone A2/3 Aree a conservazione parziale e B1 aree a trasformabilità mirata;
- Area SIC Punta Aderci / Punta Penna;
- una porzione dei terreni ricade all'interno della perimetrazione del Sito di Importanza Comunitaria di Punta Penna.

Sulla base di queste considerazioni si è scelto di effettuare la stima con il metodo sintetico-comparativo che consiste nell'acquisire una scala di prezzi noti, di beni analoghi e relativi alla zona di ubicazione dell'immobile. Per la determinazione dei prezzi di stima sono state presi in considerazione i valori forniti da agenzie immobiliari della zona, nello specifico:

- Agenzia immobiliare n.1 della zona - min 5 €/mq max 15 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona - min 7 €/mq max 10 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.3 della zona - min 5 €/mq max 10 €/mq;

ritenuto congruo €/mq 8 e considerata la quota di proprietà della parte eseguita (6/72) si ottiene:



6/72 * mq 13.989*8 =

TOTALE LOTTO 8 = € 9.326,00 (novemilatrecentocentisei/00)

LOTTO n. 9 sito nel comune di Vasto (CH) in via G. Donizzetti, è composto da un'unica unità immobiliare, nello specifico:

- Foglio 40 part. 497 sub. 12 – A/10 Ufficio;

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dell'immobile:

L'immobile è sito al piano terra di un edificio comprendente anche altre unità immobiliari a destinazione commerciale e abitativa. Accessibile attraverso un passaggio pedonale di pertinenza condominiale è caratterizzato da due ambienti principali e relativi servizi igienici.

E' ubicato nella zona centrale di Vasto Marina, precisamente in un tratto limitrofo della S.S.16, in prossimità dell'accesso a quest'ultima strada e all'ex stazione ferroviaria.

Lo stato di conservazione dell'immobile appare mediocre.

Il procedimento di stima adottato è quello diretto sintetico-comparativo che consiste nell'acquisire una scala di prezzi noti, di beni analoghi e relativi alla zona di ubicazione dell'immobile. Per la determinazione dei prezzi di stima sono stati presi in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nonché valori forniti da agenzie immobiliari della zona, con l'applicazione in alcuni casi di coefficienti di riduzione che tengono conto della mancanza di garanzie dei beni venduti, dello stato di conservazione e della vetustà.

Per quanto riguarda gli immobili adibiti ad ufficio:

- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona D4 (periferica/Marina centrale) del comune di Vasto – Uffici – min 1400 €/mq max 2100 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.1 della zona – Uffici - min 1200 €/mq max 2000 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – Uffici - min 1250 €/mq max 1800 €/mq.

Superficie rilevata:

Superficie lorda immobile	mq 68
---------------------------	-------

ritenuto congruo €/mq 1600 si ottiene:

mq 68 * €/mq 1600 * 0.75 * 0,90 = € 73.440,00 (settantatremilaquattrocentoquaranta/00)

ai quali vanno detratti i costi da sostenere per la sanatoria edilizia pari ad € 2500,00 e le spese condominiali non pagate degli ultimi due anni pari ad € 1209,01; per tanto:

TOTALE LOTTO 9 = € 69.730,99 (sessantanovemilasettecentotrenta/99)



LOTTO n. 10 sito nel comune di Vasto (CH) in via G. Donizzetti, è composto da un'unica unità immobiliare, nello specifico:

- Foglio 40 part. 497 sub. 13 – C/1 Negozio;

Di seguito si riporta una descrizione sintetica dell'immobile:

L'immobile è sito al piano terra di un edificio comprendente anche altre unità immobiliari a destinazione commerciale e abitativa. Dotato di una vetrina prospiciente via Donizetti nella quale è posto l'accesso, esso è caratterizzato da un unico ambiente e relativi servizi igienici con antibagno.

E' ubicato nella zona centrale di Vaso Marina, precisamente in un tratto limitrofo della S.S.16, in prossimità dell'accesso a quest'ultima strada.

Lo stato di conservazione dell'immobile appare discreto.

Il procedimento di stima adottato è quello diretto sintetico-comparativo che consiste nell'acquisire una scala di prezzi noti, di beni analoghi e relativi alla zona di ubicazione dell'immobile. Per la determinazione dei prezzi di stima sono stati presi in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nonché valori forniti da agenzie immobiliari della zona, con l'applicazione in alcuni casi di coefficienti di riduzione che tengono conto della mancanza di garanzie dei beni venduti, dello stato di conservazione e della vetustà.

Per quanto riguarda gli immobili adibiti ad negozio:

- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona D4 (periferica/Marina centrale) del comune di Vasto – Negozi – min 950 €/mq max 1900 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.1 della zona – Attività commerciali - min 1200 €/mq max 2200 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – Attività commerciali - min 1400 €/mq max 2300 €/mq.

Superficie rilevata:

Superficie lorda immobile	mq 71
---------------------------	-------

ritenuto congruo €/mq 1700 si ottiene:

$$\text{mq } 71 * \text{ €/mq } 1700 * 0,90 = 108.630,00 \text{ (centoottomilaseicentotrenta/00)}$$

per un totale di € 108.630,00 ai quali vanno detratti i costi da sostenere per la sanatoria edilizia pari ad € 2500,00 e le spese condominiali non pagate degli ultimi due anni pari ad € 518,95; per tanto:

TOTALE LOTTO 10 = € 105.611,05 (centocinquemilaseicentoundici/05)

LOTTO n.11 sito nel comune di Gissi (CH) in viale Europa / via dell'Emigrante, composto da diverse unità immobiliari:



- Foglio 25 part. 970 sub. 11 – A/2 Abitazione;
- Foglio 25 part. 970 sub. 2 – C/6 autorimessa;

Di seguito si riporta una descrizione sintetica degli immobili:

- 1) L'abitazione (s.11) è sita al piano primo di un fabbricato comprendente altre unità immobiliari a vocazione principale residenziale. Accessibile attraverso la gradinata condominiale, all'interno è suddivisa in: una cucina abitabile, una zona giorno, tre camere, due bagni e due ripostigli.
Fa parte dell'abitazione un piccolo locale tecnico sito nel sottoscala condominiale e accessibile dall'androne condominiale.
Nonostante la vetustà dell'immobile, esso si presenta in sufficiente stato di conservazione.
- 2) L'autorimessa sita al pian terreno è accessibile attraverso una corte condominiale che immette in viale Europa. Nonostante la vetustà dell'immobile, esso si presenta in sufficiente stato di conservazione.

Il procedimento di stima adottato è quello diretto sintetico-comparativo che consiste nell'acquisire una scala di prezzi noti, di beni analoghi e relativi alla zona di ubicazione dell'immobile. Per la determinazione dei prezzi di stima sono state presi in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nonché valori forniti da agenzie immobiliari della zona, con l'applicazione in alcuni casi di coefficienti di riduzione che tengono conto della mancanza di garanzie dei beni venduti, dello stato di conservazione e della vetustà.

1) Per quanto riguarda gli immobili adibiti ad abitazione (sub.11):

- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona B1 (centro abitato) del comune di Gissi (CH) – Abitazioni civili – min 650 €/mq max 950 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.1 della zona – abitazioni - min 650 €/mq max 850 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – abitazioni - min 600 €/mq max 800 €/mq.

Superfici rilevate:

a - Superficie lorda immobile	mq 142
b - Superficie terrazzi e balconi e L.T.	mq 15
c - Superficie terrazzi e balconi ragguagliata 25% di "b"	mq 3,75
Totale (a+c)	mq 145,75

Ritenuto congruo un valore di €/mq 700, si ottiene:

$$\text{mq } 145,75 * \text{ €/mq } 700 * 0,90 * 0,85 = \text{ € } 78.049,12 \text{ (settantottomilaquarantanove/12)}$$



ai quali vanno detratti i costi da sostenere per la sanatoria edilizia pari ad € 3000,00 ottenendo quindi:

€ 75.049,12 (settantacinquemilaquarantanove/12)

2) Per quanto riguarda gli immobili adibiti ad autorimessa (sub. 2):

- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona B1 (centro abitato) del comune di Gissi (CH) – autorimessa – min 400 €/mq max 600 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.1 della zona – autorimessa - min 300 €/mq max 500 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – autorimessa - min 350 €/mq max 600 €/mq.

Superficie rilevata

Superficie lorda immobile	mq 56
---------------------------	-------

Ritenuto congruo un valore di €/mq 500, si ottiene:

mq 56* €/mq 500* 0,75 * 0,85 = € 17.850,00 (diciassettemilaottocentocinquanta/00)

ai quali vanno detratti i costi da sostenere per la sanatoria edilizia pari ad € 3000,00 ottenendo quindi

€ 14.850,00 (quattoridicimilaottocentocinquanta/00)

ne consegue che:

TOTALE LOTTO 11 = Σ immobili di cui ai punti 1 - 2 = € 89.899,12 (ottantanovemilaottocentonovantanove/12)

LOTTO n. 12 sito nel comune di Gissi (CH) in viale Europa / via dell'Emigrante, composto da diverse unità immobiliari:

- Foglio 25 part. 970 sub. 30 – C/2 magazzino;
- Foglio 25 part. 970 sub. 31 – C/2 magazzino;
- Foglio 25 part. 970 sub. 32 – C/2 magazzino;
- Foglio 25 part. 970 sub. 33 – C/2 magazzino;
- Foglio 25 part. 970 sub. 34 – F/1 Area urbana (trasformato in garage);
- Foglio 25 part. 970 sub. 35 – F/1 Area urbana;
- Foglio 25 part. 970 sub. 36 – F/1 Area urbana.

Di seguito si riporta una descrizione sintetica degli immobili:



- 1) Gli immobili distinti ai sub. 30, 31, 32 consistono in dei sottotetti non abitabili adibiti a soffitta/magazzino, sono accessibili attraverso una scalinata comune anche alle altre unità immobiliari che compongono l'edificio.
- 2) L'immobile distinto al sub. 33 è un piccolo magazzino sito al piano terra del complesso immobiliare accessibile passando attraverso il sub. 35 (area urbana – ex portico ad oggi parzialmente chiuso).
- 3) Gli immobili distinti ai sub. 34,35,36 fanno parte di un vecchio portico prospiciente viale Europa ad oggi parzialmente chiuso, nel caso dei sub. 35 e 36, e totalmente chiuso nel caso del sub. 34, trasformato in autorimessa.

Il procedimento di stima adottato è quello diretto sintetico-comparativo che consiste nell'acquisire una scala di prezzi noti, di beni analoghi e relativi alla zona di ubicazione dell'immobile. Per la determinazione dei prezzi di stima sono state presi in considerazione i valori riportati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) nonché valori forniti da agenzie immobiliari della zona, con l'applicazione in alcuni casi di coefficienti di riduzione che tengono conto della mancanza di garanzie dei beni venduti, dello stato di conservazione e della vetustà, nello specifico;

per quanto riguarda gli immobili destinati a magazzino:

- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona B1 (centro abitato) del comune di Gissi (CH) – magazzini – min 350 €/mq max 700 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.1 della zona – magazzini - min 350 €/mq max 650 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – magazzini - min 400 €/mq max 600 €/mq.

69

Superfici rilevate:

Immobile	Superficie lorda (mq)
Sub.30	14
Sub.31	15
Sub.32	15
Sub.33	6
Sub. 35	19
Sub. 36	23

Ritenuto congruo un valore di €/mq 500 per le soffitte, si ottiene:

sub.30: mq 14* €/mq 500 *0,75 * 0,6 = € 3.150,00 (tremilacentocinquanta/00)

sub.31: mq 15* €/mq 500 *0,75 = € 5.625,00 (cinquemilaseicentoventicinque/00)

sub.32: mq 15* €/mq 500 *0,75 = € 5.625,00 (cinquemilaseicentoventicinque/00)



sub. 33: mq 6 * €/mq 500 * 0,75 * 0,6 = € 1350,00 (milletrecentocinquanta/00)

Ritenuto congruo un valore di €/mq 350 per le aree urbane parzialmente chiuse, si ottiene:

sub. 35: mq 19 * €/mq 350 * 0,75 = € 4.987,50 (quattromilanovecentottantasette/50)

sub. 36: mq 23* €/mq 350 * 0,75 = € 6.037,50 (seimilatrentasette/50)

Per quanto invece riguarda il sub. 34 adibito ad autorimessa:

- Osservatorio del Mercato immobiliare – anno 2018 – 2° semestre – Zona B1 (Centro abitato) del comune di Gissi – autorimessa – min 400 €/mq max 600 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.1 della zona – autorimessa - min 300 €/mq max 500 €/mq;
- Agenzia immobiliare n.2 della zona – autorimessa - min 350 €/mq max 600 €/mq.

Superficie rilevata:

Superficie lorda immobile	mq 24
---------------------------	-------

70

Ritenuto congruo un valore di €/mq 500, si ottiene:

mq 24* €/mq 500 * 0,75 = € 9.000,00 (novemila/00)

ne consegue che:

TOTALE LOTTO 12 = (Σ immobili di cui ai punti – oneri per le sanatorie) * 1/3 (quota di proprietà = (€ 35.775,00 – € 14.500,00) = € 7.091,67 (settemilanovantuno/67)

Dove:

- 0.60 è un coefficiente di riduzione che tiene conto dello stato “grezzo”;
- 0.75 è un coefficiente di riduzione che tiene conto del mediocre stato di conservazione e della vetustà dell’immobile;
- 0.85 è un coefficiente di riduzione che tiene conto della vetustà dell’immobile
- 0.75 è un coefficiente di riduzione che tiene conto della mancanza di garanzie (titoli edilizi abilitanti, collaudo strutturale, agibilità e di certificazioni di conformità ecc.);
- 0.90 è un coefficiente di riduzione che tiene conto della mancanza dei garanzie (modeste difformità e certificato di agibilità).



15) Q: *Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità, sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita.*

R: Sono state eseguite delle foto ai beni pignorati, si rimanda alla documentazione fotografica allegata (all.n.3).

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

R: Dalla lettura dei documenti nel fascicolo non risulta la presenza di notifiche ai creditori iscritti e non intervenuti.

17) Q: *Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile, e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.*

R: Si vedano le schede in allegato (all. n.4).

18) Q: *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.).*

R: Si vedano gli allegati di seguito descritti:

- Documentazione fotografica (all.n.3);
 - Planimetrie e piante degli immobili elaborate a seguito di sopralluogo (all.n.2);
 - Nota di invito alle parti a presiedere ai sopralluoghi e verbali di sopralluogo (all.n.6);
 - Giustificazioni di spesa con allegati (all.n.5);
 - Bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita (all. n.9).
-

19) Q: *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.*



R: Si veda l'allegato n.7.

20) Q: *Provveda a depositare con modalità telematica la relazione, con relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.*

R: Si veda l'allegato n.8.

21) Q: *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.*

R: E' stata richiesta una prima proroga in data 24/10/2018.

Il giorno 30/10/2018 è stata accordata una proroga di 30 giorni con comunicazione del Giudice Dott. Italo Radoccia.

E' stata richiesta una seconda proroga in data 20/11/2018.

Il giorno 4/7/2019 è stata accordata una proroga fino al 30/10/2019 con comunicazione del Giudice Onorario Dott. David Tommaso.

Vasto (CH) li, 25/10/2019

Il C.T.U. Arch. Alessandro Menna

