TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI VASTO (CH) – ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare: N° 40/2017 a cui sono riunite le procedure 82/2019 e 13/2020

Promossa da: promossa da [redacted], elettivamente domiciliata in [redacted], presso lo studio dell'Avv. Xxxxxxxxxxxxxx, (C.F. XXXXXXXXXXXXXX) pec. xxxxxxxxxxxxxx.it, nei confronti di Xxxxxxxxxxxxxx, [redacted], (C.F. XXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxxxxxxxxxxx [redacted] (C.F. XXXXXXXXXXXXXX), cui sono riunite le procedure n. 13/2020 promossa da **Xxxxxxxxxxxxxx,** [redacted], rappresentata da [redacted], elettivamente domiciliata in [redacted] presso lo studio dell'Avv. Xxxxxxxxxxxxxx, (C.F. XXXXXXXXXXXXXX) pec. xxxxxxxxxxxxxx.it, in danno di Xxxxxxxxxxxxxx, [redacted], (C.F. XXXXXXXXXXXXXX), Xxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxxxxxxxxxxx , e n. 82/2019 promossa **Da Xxxxxxxxxxxxxx(C.F. XXXXXXXXXXXXXX) ed altri,** tutti elettivamente domiciliati in [redacted] , presso lo studio degli Avv.ti Xxxxxxxxxxxxxx(C.F. XXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxxxxxxxxxxx(C.F. XXXXXXXXXXXXXX), in danno di Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXX).

Giudice dell'Esecuzione: DOTT. TOMMASO DAVID

Perito (C.T.U.): ARCH. MASSIMO RUZZI

RELAZIONE PERITALE

Stima beni immobili

Il sottoscritto Arch. Massimo Ruzzi, con studio a Vasto in Via delle Gardenie n° 34, iscritto all'albo degli Architetti della Provincia di Chieti al n. 864, in adempimento dell'incarico ricevuto dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare Dott. Tommaso David, rimette la seguente relazione peritale relativa alla procedura esecutiva n. 40/2017 promossa dalla [redacted] nei confronti di Xxxxxxxxxxxxxx, nato a [redacted], (C.F. XXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] (C.F. XXXXXXXXXXXXXX), cui

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

sono riunite le procedure n. 13/2020 promossa da **Xxxxxxxxxxxxxx** in danno di Xxxxxxxxxxxxxx, [redacted], (C.F. XXXXXXXXXXXXXX), Xxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxxxxxxxxxxx e la n. 82/2019 promossa **Da Xxxxxxxxxxxxxx(C.F. XXXXXXXXXXXXXX) ed altri** in danno di Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXX).

PREMESSA

Con istanza di vendita del 15 maggio 2017 **(ES. IMM. 40/2017)**, depositata presso il Tribunale di Vasto il 15 maggio 2017, l'Avv. Xxxxxxxxxxxxxx, (C.F.XXXXXXXXXXXXXX) pec. xxxxxxxxxxxxxx.it difensore della [redacted], chiedeva di disporre, previo espletamento degli adempimenti di rito, la vendita degli immobili pignorati in data 05 Aprile 2017, avente ad oggetto diritti di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Monteodorisio (Ch), così distinti in testa ai coniugi di Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXX), ciascuno per la propria quota pari ad un mezzo.

- **Immobile n°1**, appezzamento di terreno agricolo alla c.da Defenza con soprastante fabbricato rurale di 4 vani in due piani ed annessi rustici comprendenti stalle, pollai, rimesse agricole e legnaia, della superficie complessivamente di circa ettari 2 ed are 8 (Ha. 2.08.00; confinante con strada provinciale, Xxxxxxxxxxxxxx, [redacted] e vallone, il tutto riportato nel NCT del Comune di Monteodorisio al fg. 17 p.lle 12, ex 13 (che accorpava la p.lla 218 oggi p.lla 4288 trasferito all'urbano giusta tipo mappale del 19/02/2019 protocollo n. CH0011557 in atti dal 19/02/2019 presentato il 19/02/2019 n. 11557,1/2019),157, ex 218 (oggi p.lla 4136)
- **Immobile n°2**, appartamento alla via Madonna delle Grazie n°6 posto al primo piano distinto con il numero di interno 3, di tre vani ed accessori, con annessa cantina al piano seminterrato di circa mq.25; confinante l'appartamento: affaccio su detta via, [redacted], affaccio su area condominiale e vano scale; confinante la cantina con [redacted] Xxxxxxxxxxxxxx, corridoio condominiale su due lati e area condominiale. Il tutto riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al fg. 14 p.lla 353 sub 3, via Madonna delle Grazie n°6.

Con istanza di vendita, depositata presso il Tribunale di Vasto, a seguito di atto di pignoramento del 02 dicembre 2019 **(ES. IMM. 82/2019)**, gli Avv.ti Xxxxxxxxxxxxxx(c.f. XXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxxxxxxxxxxx(c.f. XXXXXXXXXXXXXX), per conto dei sig.ri Xxxxxxxxxxxxxx, nata a [redacted]

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

[redacted] c.f.XXXXXXXXXXXXXXX; Xxxxxxxxxxxxxx, nata a [redacted] c.f. XXXXXXXXXXXXXXX; Xxxxxxxxxxxxxxnata a [redacted]c.f. [redacted]; Xxxxxxxxxxxxxx, nato [redacted] c.f. XXXXXXXXXXXXXXX; Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted]; Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] c.f. XXXXXXXXXXXXXXX, chiedevano di disporre, previo espletamento degli adempimenti di rito, la vendita degli immobili pignorati in data 02 Dicembre 2019, avente ad oggetto diritti di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Monteodorisio (Ch), cosi distinti in testa ai coniugi Xxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX), ciascuno per la propria quota pari ad un mezzo e più precisamente:

- Immobile n°1, Terreno sito nel Comune di Monteodorisio (Ch), contraddistinto al NCT del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 268 della superficie complessiva di ha1, are 13, ca 60, per l'intera proprietà ai coniugi Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx ognuno per la propria quota pari ad un mezzo;

- Immobile n°2, Terreno sito nel Comune di Monteodorisio (Ch), contraddistinto al NCT del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 162 della superficie complessiva di are 10, ca 50, per l'intera proprietà ai coniugi Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx ognuno per la propria quota pari ad un mezzo;

- Immobile n°3, Terreno sito nel Comune di Monteodorisio (Ch), contraddistinto al NCT del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 165 della superficie complessiva di are 95, ca 50, per l'intera proprietà ai coniugi Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx ognuno per la propria quota pari ad un mezzo;

- Immobile n°4, Terreno sito nel Comune di Monteodorisio (Ch), contraddistinto al NCT del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 365 della superficie complessiva di are 58, ca 70, per l'intera proprietà ai coniugi Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx ognuno per la propria quota pari ad un mezzo;

- Immobile n°5, Terreno sito nel Comune di Monteodorisio (Ch), contraddistinto al NCT del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 158 della superficie complessiva di are 32, ca 40, per l'intera proprietà ai coniugi Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx ognuno per la propria quota pari ad un mezzo;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Con istanza di vendita, depositata presso il Tribunale di Vasto, a seguito di atto di pignoramento del 11 febbraio 2020 **(ES. IMM. 13/2020),** l'Avv. Xxxxxxxxxxxxxx, (C.F.XXXXXXXXXXXXXX) pec. xxxxxxxxxxxxxx.it difensore della **Xxxxxxxxxxxxxx,** società a responsabilità limitata unipersonale, con sede in [redacted], chiedeva di disporre, previo espletamento degli adempimenti di rito, la vendita degli immobili pignorati in data 11 Febbraio 2020, avente ad oggetto diritti di piena proprietà di beni immobili siti nel Comune di Monteodorisio (Ch), cosi distinti in testa ai coniugi di Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXX), ciascuno per la propria quota pari ad un mezzo, ed alla Sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx avente ad oggetto i diritti della piena proprietà dei beni siti nei comuni di San Salvo (Ch) e Monteodorisio (Ch), cosi distinti:

Piena proprietà di Xxxxxxxxxxxxxx per la propria quota pari ad 1/2 dei seguenti immobili:

- **Immobile 1**, Appartamento sito in Monteodorisio al Largo Madonna delle Grazie n°4, piani 1 e seminterrato, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 353, sub 3, cat. A/4, vani 5;

- **Immobile 2,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, piano terra e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 2, cat. A/3, vani 8;

- **Immobile 3,** Locale Magazzino sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288 sub 3, cat. C/2, mq 28;

- **Immobile 4,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio al fg. 17, p.lla 4288, sub 4, cat C/6, mq 47;

- **Immobile 5,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla4288, sub 5, cat. C/6, mq 31;

- **Immobile 6,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 1, cat C/6, mq.206;

- **Immobile 7,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano 1° e 2° riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 2, cat. A/3, vani 7.5;

- **Immobile 8,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano T e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4259, cat. A/3, vani 8.5;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- Immobile 9, Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4222, cat C/6, mq 235;

- Immobile 10, Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4221, cat C/6, mq 235;

- Immobile 11, Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 17.59.96 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 11, P.lle 186-228-295-88-156-192-230-4159-4160-4161-162-243-244-42189-4248-4249-4250-4251-4252-4253-4254-4255-4260-4261-4266-4268;

- Immobile 12, Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 13.28.80 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 14, p.lle 149-150-151-153-156-157-158-159-160-161-162-163-165-268-358-359-365-469-471-473;

- Immobile 13, Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 2.00.44 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 17, p.lle 12-157-261-4136;

- Immobile 14, Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per mq 1.730 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 22, p.lle 76-4028-4029.

Piena proprietà di Xxxxxxxxxxxxxxx per la propria quota pari ad 1/2 dei seguenti immobili:

- Immobile 1, Appartamento sito in Monteodorisio al Largo Madonna delle Grazie n°4, piani 1 e seminterrato, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 353, sub 3, cat. A/4, vani 5;

- Immobile 2, Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, piano terra e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 2, cat. A/3, vani 8;

- Immobile 3, Locale Magazzino sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288 sub 3, cat. C/2, mq 28;

- Immobile 4, Locale autorimessa sito in Monteodorisio al fg. 17, p.lla 4288, sub 4, cat C/6, mq 47;

- Immobile 5, Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla4288, sub 5, cat. C/6, mq 31;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- Immobile 6, Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 1, cat C/6, mq.206;

- Immobile 7, Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano 1° e 2° riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 2, cat. A/3, vani 7.5;

- Immobile 8, Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano T e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4259, cat. A/3, vani 8.5;

- Immobile 9, Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4222, cat C/6, mq 235;

- Immobile 10, Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4221, cat C/6, mq 235;

- Immobile 11, Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 17.59.96 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 11, P.lle 186-228-295-88-156-192-230-4159-4160-4161-162-243-244-4219-4248-4249-4250-4251-4252-4253-4254-4255-4260-4261-4266-4268;

- Immobile 12, Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 13.28.80 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 14, p.lle 149-150-151-153-156-157-158-159-160-161-162-163-165-268-358-359-365-469-471-473;

- Immobile 13, Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 2.00.44 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 17, p.lle 12-157-261-4136;

- Immobile 14, Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per mq 1.730 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 22, p.lle 76-4028-4029.

Piena proprietà di Xxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXXX) per la quota pari ad 1/1 dei seguenti immobili:

- Immobile 1, Comune di Monteodorisio, appartamento di tipo popolare alla via San Salvatore n°4, piani1,2 e 3, riportato in NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 15, p.lle graffate 302 e 303 sub 1, cat A/4, 3,5 vani;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile 2,** Comune di Monteodorisio, Piazza Umberto 1, piano terra, riportato in NCEU del Comune Monteodorisio al Fg.15, p.lla 305, sub 13, cat A/4, 2 vani;

- **Immobile 3,** Comune di San Salvo, appartamento di tipo economico alla via Silventi, PT, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lle 2396, sub 14, cat A/3, di 4,5 vani;

- **Immobile 4,** Comune di San Salvo, locale autorimessa, alla via Silventi, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg.7, p.lla 2396, sub 15, Cat C/6 mq 34;

- **Immobile 5,** Comune di San Salvo, locale Magazzino, alla via Silventi, piano Terra e 2°, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lla 2396, sub 20, Cat C/2, mq 97.

In data 12 Novembre 2022 per il procedimento sopraddetto, il Giudice nominava lo scrivente come consulente tecnico d'ufficio e l'Istituto Vendite Giudiziaria, già incaricato come custode dei beni immobiliari.

In data 28 Novembre 2022 lo scrivente prestava giuramento, come da verbale di accettazione. Nel decreto di nomina del 09 Settembre 2022 l'Ill.mo Sig. Giudice autorizzava lo scrivente CTU a depositare la perizia scritta in 90 giorni dalla data del giuramento e, pertanto, tenuto conto della sospensione feriale dei termini processuali, entro il giorno 28 febbraio 2023.

Il sottoscritto CTU, riceveva email pec in data 26 gennaio 2023, nella quale il Custode Giudiziario, L'Istituto Vendite Giudiziarie Abruzzo, fissava e convocava per il 13 Febbraio 2023 alle ore 10:00 presso i locali pignorati un sopralluogo per effettuare tutti i rilievi del caso.
Il sottoscritto CTU unitamente al sig. Xxxxxxxxxxxxxx e al suo collaboratore tecnico l'Arch. Xxxxxxxxxxxxxx si recava presso gli immobili ubicati in Ctr. Defenza e più precisamente presso i locali contraddistinti al NCEU al Fg. 17 p.lla 4288 sub 2,3,4 e 5.
Per permettere l'accesso all'abitazione erano presenti i sig.ri Xxxxxxxxxxxxxx, figlio del defunto Xxxxxxxxxxxxxx, oltre che la sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx affittuaria dell'Immobile stesso.
Il sottoscritto CTU verificava quindi al piano terra la situazione catastale dell'Immobile ed effettuava sia all'interno (solo al piano terra) che all'esterno delle misurazioni per poter rielaborare la planimetria al cad dell'abitazione **(allegato n. 1)**.
Successivamente in collaborazione con il suo collega di studio, l'Arch. Xxxxxxxxxxxxxx, effettuava le misurazioni sugli immobili accessori presenti e più precisamente i subalterni 3, 4 e 5 rispettivamente

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

un locale deposito, un locale rimessa con dei ripostigli ed infine un altro locale rimessa, tutti ubicati all'interno della p.lla 4288 del fg. 17 **(allegato n.2)**

Nell'effettuare le misurazioni il CTU riscontrava che il subalterno 3 non era conforme alla planimetria catastale in quanto mancavano due vani depositi posti sul lato Sud-Ovest.

Anche il subalterno 5 sul lato Nord risultava non conforme alla planimetria catastale in quanto non vi era presente un piccolo vano ripostiglio con ingresso dal lato Sud-Est.

Il Sig. Xxxxxxxxxxxxxx mi dichiarava che gli stessi da tempo erano in uno stato pericolante e che per motivi di sicurezza aveva provveduto ad effettuare la loro rimozione.

Per tali ragioni il CTU effettuava pratica PREGEO per cancellare all'Urbano le porzioni di fabbricato demolite e successivamente con pratica Docfa effettuava la rettifica catastale delle due unità immobiliari che ovviamente assumevano due nuovi subalterni con i numeri 6 e 7. (**vedasi allegato 10 Pratica Pregeo e 10 Bis Pratica Docfa**).

Lo stesso giorno il sottoscritto si recava anche presso le abitazioni ubicate in Ctr. San Lucia sempre unitamente al sig. Xxxxxxxxxxxxxx e al collega di studio l'Arch. Xxxxxxxxxxxxxx.

Presso le suddette abitazioni erano presenti il sig. Xxxxxxxxxxxxxx, figlio dei coniugi Xxxxxxxxxxxxxx e XXXXXXXXXXXXXX, oltre che l'Avv. Xxxxxxxxxxxxxx e alla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx.

Prima di effettuare i rilievi, l'Avv. XXXXXXXXXXXXXX nominava come consulente di parte il Geom. Xxxxxxxxxxxxxx (pec. xxxxxxxxxxxxxx@geopec.it).

Il sottoscritto CTU effettuava i rilievi solo all'esterno dei due fabbricati presenti e più precisamente sulle p.lle 4092 e p.lla 4259 e si fissava un ulteriore sopralluogo in data 24 febbraio 2023 per le misurazioni interne.

In data 24 febbraio 2023, il sottoscritto insieme al suo collega e al funzionario dell'Istituto Vendite Giudiziarie sig. Xxxxxxxxxxxxxx si recavano presso l'abitazione in Ctr. Santa Lucia, dove il sig. Xxxxxxxxxxxxxx permetteva l'accesso nella propria abitazione per i rilievi del caso.

Il sottoscritto quindi verificata e rilevava la planimetria dell'immobile posto al piano primo e secondo contraddistinto al fg. 11 p.lla 4092 sub 2 **(allegato n. 3 e allegato n.4).**

In prosecuzione si recava al piano terra dello stesso immobile, dove la sig.ra XXXXXXXXXXXXXX Xxxxxxxxxxxxxx, nipote dei coniugi Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx permetteva l'accesso **(allegato n.5)**.

Il sottoscritto CTU unitamente al suo collega di studio l'Arch. Xxxxxxxxxxxxxx effettuavano le misurazioni dell'immobile censito al Fg. 11 p.lla 4092 sub 1.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Successivamente la sig.ra XXXXXXXXXXXXXXX Xxxxxxxxxxxxxxx permetteva l'accesso presso l'unità censito al fg. 11 p.lla 4221 e ubicato in Ctr. Colle delle Querce **(allegato n.6).**

Unitamente al sig. Xxxxxxxxxxxxxxx il CTU si recava a San Salvo per visionare e rilevare le unità ubicate in via Silventi e più precisamente le unità contraddistinte al fg. 7 p.lla 2396 sub 14, 15 e 20, rispettivamente un'abitazione posta al piano terra (allo stato grezzo) **(allegato n.7)**, un garage al piano terra **(allegato n.8)** e un locale sottotetto **(allegato n.9)**. Da precisare che il sottoscritto CTU non poteva effettuare il sopralluogo all'interno del locale garage in quanto la saracinesca d'ingresso era bloccata, ma dalla visione esterna constatava e verificava la conformità con la planimetria catastale del perimetro esterno della stessa.

Lo stesso giorno unitamente al Sig. Xxxxxxxxxxxxxxx e al suo collega, il sottoscritto visionava e rilevava l'unita immobiliare contraddistinto al fg. 14 p.lla 353 sub 3 posta al piano primo di un fabbricato in linea, ubicato in Monteodorisio, in via Madonna delle Grazie n°6.

L'accesso veniva permesso dal sig. XXXXXXXXXXXXXXX [redacted] di Xxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxx. Il CTU riscontrava delle difformità catastali in particolare delle modifiche riguardanti i vani die disimpegni. Inoltre si riscontrava la chiusura della porta d'ingresso originale e l'apertura di un varco direttamente dall'unità immobiliare adiacente di altra proprietà, rendendo di fatto l'unità immobiliare unico con l'unità adiacente **(allegato n.22)**

Il giorno 11 marzo 2023 il sottoscritto CTU autonomamente insieme al suo collaboratore arch. Xxxxxxxxxxxxxxx e senza l'ausilio dell'Istituto Vendite Giudiziarie (Custode), unitamente al sig. Xxxxxxxxxxxxxxx si recava per effettuare le misurazioni all'interno dell'Unità immobiliare ubicata in Ctr. Santa Lucia e più precisamente all'immobile contraddistinto al NCEU al fg. 11 p.lla 4259, composto da due piani fuori terra. Presso l'abitazione vi risiede la mamma del sig. Xxxxxxxxxxxxxxx la sig.ra Xxxxxxxxxxxxxxx. Il Sig. Xxxxxxxxxxxxxxx oltre alla sig. Xxxxxxxxxxxxxxx permettevano l'ingresso per i rilievi del caso. Il sottoscritto pertanto effettuava tutti i rilievi del caso al piano terra dell'abitazione mentre non accedeva al piano primo, ma verificava la planimetria catastale insieme al sig. Xxxxxxxxxxxxxxx che gli confermava esattamente la conformità dello stato di fatto con lo stato catastale del piano primo; nei giorni successivi lo stesso riportava al cad la planimetria precedentemente rilevata **(allegato n.11)**

Il giorno 27 marzo unitamente al collega arch. Xxxxxxxxxxxxxxx e al sig. Xxxxxxxxxxxxxxx, mi recavo presso le abitazione ubicate nel centro storico del Comune di Monteodorisio e più precisamente nei due immobili distinti e contraddistinti al NCEU al Fg.15 p.lla 302 graff. alla p.lla 303 sub 1 del Comune

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

di Monteodorisio cat A/4, 3,5 vani posta ai piano terra, 1 e 2, oltre che nella unità immobiliare contraddistinta al Fg. 15 p.lla 305 sub 13 cat A/4, 2 vani.

Da subito il sottoscritto constatava che le due unità, catastalmente distinte, nello stato di fatto erano fuse tra loro, mediante un corridoio posto sul lato est dell'unità contraddistinta con il sub 13 della p.lla 305 e nel lato ovest dell'unita contraddistinta al fg. 15 p.lla 302 graff. alla p.lla 303 sub 1. Da una attenta analisi delle due planimetrie catastali agli atti **(vedasi allegato n. 18 e n. 19)** lo stesso verificava che detto collegamento fosse presente già prima del 29 luglio 1940.

Lo stesso pertanto eseguiva il rilievo delle unità abitative e successivamente riportava in cad la planimetria completa di tutta l'unità immobiliare **(allegato n.12)**. Nei giorni successivi lo stesso elaborava la pratica DOCFA catastale che inviava per la sua approvazione in data 30 aprile 2023. Il docfa di fusione (vedasi allegato n.13) veniva approvato in data 03 maggio 2023 con numero di pratica CH0037439 **(allegato n.13)**

In data 13 marzo 2023 lo stesso effettuava un sopraluogo presso i terreni oggetto di esecuzione immobiliare ubicati tutti nel Comune di Monteodorisio, in particolare i terreni ubicati sul fg. 11 del Comune di Monteodorisio ubicati presso le località ctr. Santa Lucia e ctr. Colle delle Querce ed in sequenza anche presso i terreni censiti al fg. 14 del Comune di Monteodorisio ubicati in ctr. Mulino e ctr. Tratturo.

Successivamente lo stesso si recava presso i terreni ubicati al fg. 22 del Comune di Monteodorisio sulla strada denominata "Strada Provinciale 150 di Fondo Valle Sinello 2" direzione verso Gissi, per prenderne visione ed effettuare un rilievo fotografico.

In data 28 febbraio 2023 lo stesso per mezzo pec faceva richiesta allo sportello dell'Agenzia delle Entrate per verificare se sugli immobili oggetto di esecuzione immobiliari ci fossero contratti di affitto regolarmente registrati **(allegato n.14).**

In data 10 marzo 2023 lo stesso riceveva la risposta da parte dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate e constatava la presenza di due contratti di affitto regolarmente registrati **(allegato n.15).**

In data 15 marzo 2023, per mezzo pec, il sottoscritto CTU richiedeva l'accesso agli atti urbanistici presso l'Ufficio Urbanistico del Comune di Monteodorisio oltre alla richiesta di verifica sulla eventuale presenza sui beni in esecuzione di censi o livelli di qualsiasi genere **(allegato n.16).**

In data 04, 05 e 06 aprile 2023, il sottoscritto si recava presso gli Uffici Comunali per visionare gli atti urbanistici riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione ubicati nel comune di Monteodorisio.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

In data 11 aprile 2023 l'Ufficio Comunale nella persona del suo responsabile per mezzo pec rispondeva alla richiesta per il controllo sulla presenza di vincoli tipo livelli o censi **(allegato n.20).**

QUESITI CONTENUTI NEL MANDATO E RISPOSTE

a) ***"Controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei. Ai fini della verifica della tempestività del deposito della documentazione ipocatastale o della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto dovrà tener 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.."***

Relativamente alla esecuzione Imm. 40/2017 , considerando che il creditore procedente all'epoca, la "[redacted], nella persona del suo difensore l'avvocato Xxxxxxxxxxxxxx([redacted]), mediante giusta procura speciale in atti, ha depositato in data 12 maggio 2017 l'istanza di vendita e che lo stesso ha depositato in data 12 luglio 2017 la certificazione notarile sostitutiva ex art. 567 secondo comma del c.p.c e tutta la certificazione ipocatastale necessaria, visto la data di notifica del pignoramento del 04 maggio 2017, tenendo conto anche dei termini feriali, il creditore ha rispettato i termini di legge. La certificazione notarile sostitutiva è completa.

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 proprietà."***

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Le proprietà così come riportate rispondono a quanto indicato negli atti di pignoramento delle procedure esecutive procedura esecutiva n. 40/2017 promossa dalla [redacted] Xxxxxxxxxxxxxx. per azioni – [redacted] nei confronti di Xxxxxxxxxxxxxx, nato a [redacted], (C.F. XXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] (C.F. XXXXXXXXXXXXXX), cui sono riunite le procedure n. 13/2020 promossa da Xxxxxxxxxxxxxx in danno di Xxxxxxxxxxxxxx, nata a [redacted], (C.F. XXXXXXXXXXXXXX), Xxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXX) e Xxxxxxxxxxxxxx e la n. 82/2019 promossa Da Xxxxxxxxxxxxxx(C.F. XXXXXXXXXXXXXX) ed altri in danno di Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXX).

Es. Imm. 40/2017 :

- **Immobile n°1**, appezzamento di terreno agricolo alla c.da Defenza con soprastante fabbricato rurale di 4 vani in due piani ed annessi rustici comprendenti stalle, pollai, rimesse agricole e legnaia, della superficie complessivamente di circa ettari 2 ed are 8 (Ha. 2.08.00; confinante con strada provinciale, Xxxxxxxxxxxxxx, [redacted] e vallone, il tutto riportato nel NCT del Comune di Monteodorisio al fg. 17 p.lle 12, ex 13 (che accorpava la p.lla 218 oggi p.lla 4288 trasferito all'urbano giusta tipo mappale del 19/02/2019 protocollo n. CH0011557 in atti dal 19/02/2019 presentato il 19/02/2019 n. 11557,1/2019),157, ex 218 (oggi p.lla 4136)
- **Immobile n°2**, appartamento alla via Madonna delle Grazie n°6 posto al primo piano distinto con il numero di interno 3, di tre vani ed accessori, con annessa cantina al piano seminterrato di circa mq.25; confinante l'appartamento: affaccio su detta via, [redacted], affaccio su area condominiale e vane scale; confinante la cantina con [redacted] Xxxxxxxxxxxxxx, corridoio condominiale su due lati e area condominiale. Il tutto riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al fg. 14 p.lla 353 sub 3, via Madonna delle Grazie n°6.

Es. Imm. 82/2019:

- **Immobile n°1**, Terreno sito nel Comune di Monteodorisio (Ch), contraddistinto al NCT del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 268 della superficie complessiva di ha1, are 13, ca 60, per l'intera proprietà ai coniugi Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx ognuno per la propria quota pari ad un mezzo;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile n°2,** Terreno sito nel Comune di Monteodorisio (Ch), contraddistinto al NCT del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 162 della superficie complessiva di are 10, ca 50, per l'intera proprietà ai coniugi Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx ognuno per la propria quota pari ad un mezzo;
- **Immobile n°3,** Terreno sito nel Comune di Monteodorisio (Ch), contraddistinto al NCT del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 165 della superficie complessiva di are 95, ca 50, per l'intera proprietà ai coniugi Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx ognuno per la propria quota pari ad un mezzo;
- **Immobile n°4,** Terreno sito nel Comune di Monteodorisio (Ch), contraddistinto al NCT del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 365 della superficie complessiva di are 58, ca 70, per l'intera proprietà ai coniugi Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx ognuno per la propria quota pari ad un mezzo;
- **Immobile n°5,** Terreno sito nel Comune di Monteodorisio (Ch), contraddistinto al NCT del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 158 della superficie complessiva di are 32, ca 40, per l'intera proprietà ai coniugi Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx ognuno per la propria quota pari ad un mezzo;

Es. Imm. 13/2020:

Piena proprietà di Xxxxxxxxxxxxxx per la propria quota pari ad 1/2 dei seguenti immobili:

- **Immobile 1**, Appartamento sito in Monteodorisio al Largo Madonna delle Grazie n°4, piani 1 e seminterrato, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 353, sub 3, cat. A/4, vani 5;
- **Immobile 2,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, piano terra e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 2, cat. A/3, vani 8;
- **Immobile 3,** Locale Magazzino sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288 sub 3, cat. C/2, mq 28;
- **Immobile 4,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio al fg. 17, p.lla 4288, sub 4, cat C/6, mq 47;
- **Immobile 5,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla4288, sub 5, cat. C/6, mq 31;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile 6,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 1, cat C/6, mq.206;
- **Immobile 7,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano 1° e 2° riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 2, cat. A/3, vani 7.5;
- **Immobile 8,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano T e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4259, cat. A/3, vani 8.5;
- **Immobile 9,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4222, cat C/6, mq 235;
- **Immobile 10,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4221, cat C/6, mq 235;
- **Immobile 11,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 17.59.96 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 11, P.lle 186-228-295-88-156-192-230-4159-4160-4161-162-243-244-42189-4248-4249-4250-4251-4252-4253-4254-4255-4260-4261-4266-4268;
- **Immobile 12,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 13.28.80 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 14, p.lle 149-150-151-153-156-157-158-159-160-161-162-163-165-268-358-359-365-469-471-473;
- **Immobile 13,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 2.00.44 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 17, p.lle 12-157-261-4136;
- **Immobile 14,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per mq 1.730 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 22, p.lle 76-4028-4029.

Piena proprietà di Xxxxxxxxxxxxxx per la propria quota pari ad 1/2 dei seguenti immobili:

- **Immobile 1**, Appartamento sito in Monteodorisio al Largo Madonna delle Grazie n°4, piani 1 e seminterrato, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 353, sub 3, cat. A/4, vani 5;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile 2,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, piano terra e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 2, cat. A/3, vani 8;
- **Immobile 3,** Locale Magazzino sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288 sub 3, cat. C/2, mq 28;
- **Immobile 4,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio al fg. 17, p.lla 4288, sub 4, cat C/6, mq 47;
- **Immobile 5,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla4288, sub 5, cat. C/6, mq 31;
- **Immobile 6,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 1, cat C/6, mq.206;
- **Immobile 7,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano 1° e 2° riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 2, cat. A/3, vani 7.5;
- **Immobile 8,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano T e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4259, cat. A/3, vani 8.5;
- **Immobile 9,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4222, cat C/6, mq 235;
- **Immobile 10,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4221, cat C/6, mq 235;
- **Immobile 11,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 17.59.96 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 11, P.lle 186-228-295-88-156-192-230-4159-4160-4161-162-243-244-4219-4248-4249-4250-4251-4252-4253-4254-4255-4260-4261-4266-4268;
- **Immobile 12,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 13.28.80 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 14, p.lle 149-150-151-153-156-157-158-159-160-161-162-163-165-268-358-359-365-469-471-473;
- **Immobile 13,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 2.00.44 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 17, p.lle 12-157-261-4136;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile 14,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per mq 1.730 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 22, p.lle 76-4028-4029.

Piena proprietà di Xxxxxxxxxxxxxx (C.F. XXXXXXXXXXXXXX) per la quota pari ad 1/1 dei seguenti immobili:

- **Immobile 1,** Comune di Monteodorisio, appartamento di tipo popolare alla via San Salvatore n°4, piani1,2 e 3, riportato in NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 15, p.lle graffate 302 e 303 sub 1, cat A/4, 3,5 vani;
- **Immobile 2,** Comune di Monteodorisio, Piazza Umberto 1, piano terra, riportato in NCEU del Comune Monteodorisio al Fg.15, p.lla 305, sub 13, cat A/4, 2 vani;
- **Immobile 3,** Comune di San Salvo, appartamento di tipo economico alla via Silventi, PT, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lle 2396, sub 14, cat A/3, di 4,5 vani;
- **Immobile 4,** Comune di San Salvo, locale autorimessa, alla via Silventi, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg.7, p.lla 2396, sub 15, Cat C/6 mq 34;
- **Immobile 5,** Comune di San Salvo, locale Magazzino, alla via Silventi, piano Terra e 2°, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lla 2396, sub 20, Cat C/2, mq 97.

Il CTU dichiara che da informazioni prese presso il Comune di Monteodorisio il Sig. Xxxxxxxxxxxxxx e deceduto a [redacted]. Allo data di emissione della seguente perizia i beni risultano ancora intestati catastalmente per la propria quota di proprietà al defunto sig. Xxxxxxxxxxxxxx.

Si attesta la regolarità della trascrizione rispetto ai titoli di proprietà.

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

Relativamente agli immobili pignorati in data 11 febbraio 2020 rientranti nella es. Imm. 13/2020, notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Vasto e trascritto a Chieti in data 11 marzo 2020 n. 4397/3396 a favore di [redacted]. con sede in [redacted] con cf. [redacted], gli stessi sono pervenuti agli esecutati i sig. Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] il [redacted] cf. XXXXXXXXXXXXXX, la sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] il [redacted] con cf.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

XXXXXXXXXXXXXX, e alla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx, nata a [redacted] il [redacted] con c.f. XXXXXXXXXXXXXX, in forza dei seguenti atti di acquisto;

Proprietà Xxxxxxxxxxxxxx

- **Immobile 1,** Comune di Monteodorisio, appartamento di tipo popolare alla via San Salvatore n°4, piani1,2 e 3, riportato in NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 15, p.lle graffate 302 e 303 sub 1, cat A/4, 3,5 vani;

Alla sig. Xxxxxxxxxxxxxx, per l'Intera proprietà quale bene personale, l'immobile sopracitato è pervenuto giusta atto di vendita in Notar Litterio Camillo del 04 maggio 2005 rep. 146512/28429, trascritto il 01 giugno 2005 ai nn. 10966/7869, da potere del sig. Di Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] il [redacted] cf. XXXXXXXXXXXXXXF. Allo stesso sig. Di Xxxxxxxxxxxxxx, l'immobile sopracitato era a sua volta pervenuto giusta atto di divisione in Notar Di Virgilio Sebastiano Filippo del 17 gennaio 1984, rep. N. 13281, trascritto il 10 febbraio 1984 ai nn. 2535/2250, tra i sig. Di Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted], Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted], Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted], Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] e Di Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted].

- **Immobile 2,** Comune di Monteodorisio, Piazza Umberto 1, piano terra, riportato in NCEU del Comune Monteodorisio al Fg.15, p.lla 305, sub 13, cat A/4, 2 vani;

Alla sig. Xxxxxxxxxxxxxx, per l'Intera proprietà quale bene personale, l'immobile sopracitato è pervenuto giusta atto di vendita in Notar XxxxxxxxxxxxxxGiampio del 13 giugno 2017 rep. 1510/1278, trascritto il 14 giugno 2017 ai nn. 10014/7366, da potere del Sig. Di Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] c.f. XXXXXXXXXXXXXXF.

Allo stesso sig. Di Xxxxxxxxxxxxxx, l'immobile sopracitato era a sua volta pervenuto giusto atto di divisione in Notar Di Virgilio Sebastiano Filippo del 17 gennaio 1984, rep. N. 13281, trascritto il 10 febbraio 1984 ai nn. 2535/2250, tra i sig. Di Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted], Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted], Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted], Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] e Di Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted].

- **Immobile 3,** Comune di San Salvo, appartamento di tipo economico alla via Silventi, PT, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lle 2396, sub 14, cat A/3, di 4,5 vani;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile 4,** Comune di San Salvo, locale autorimessa, alla via Silventi, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg.7, p.lla 2396, sub 15, Cat C/6 mq 34;
- **Immobile 5,** Comune di San Salvo, locale Magazzino, alla via Silventi, piano Terra e 2°, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lla 2396, sub 20, Cat C/2, mq 97.

Gli immobili 3, 4 e 5 su indicati sono pervenuti alla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx, per l'intera proprietà quali beni personale, con giusto atto di donazione in Notar Bafunno Andrea del 18 dicembre 1998 rep. 7769 trascritto il 12 gennaio 1999 ai nn. 307/268 da potere dei sig.ri Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cf. XXXXXXXXXXXXXX e Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cf. XXXXXXXXXXXXXX.

<u>Proprietà Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx per la quota ciascuno pari ad 1/2</u>

- **Immobile 1**, Appartamento sito in Monteodorisio al Largo Madonna delle Grazie n°4, piani 1 e seminterrato, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 353, sub 3, cat. A/4, vani 5;

Ai sig.ri Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno, l'immobile sopracitato è pervenuto giusta atto di vendita in Notar Litterio Camillo del 03 settembre 1998, rep. N. 99013, trascritto il 28 settembre 1998 ai nn. 12505/9588, da parte del signor Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cf. XXXXXXXXXXXXXX.

- **Immobile 2,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, piano terra e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 2, cat. A/3, vani 8;
- **Immobile 3,** Locale Magazzino sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288 sub 3, cat. C/2, mq 28;
- **Immobile 4,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al fg. 17, p.lla 4288, sub 4, cat C/6, mq 47;
- **Immobile 5,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla4288, sub 5, cat. C/6, mq 31;

Gli immobili sopra descritti n.2, 3, 4 e 5, ai sig.ri Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno, sono pervenuti con giusta atto di vendita in Notar Carmina Manuela del 09 novembre 2004 rep. 13255, trascritto il 19 novembre 2004 ai nn.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

20761/15371, da potere della sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted]. XXXXXXXXXXXXXX.

Alla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx gli immobili sopracitati erano a loro volta pervenuti per successione legittima in morte di Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] e [redacted], trascritta il 24 agosto 1996 ai nn. 11418/8963 e successiva denuncia integrativa trascritta il 28 agosto 1996 ai nn. 11502/9025.

- **Immobile 6,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 1, cat C/6, mq.206;
- **Immobile 7,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano 1° e 2° riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 2, cat. A/3, vani 7.5;
- **Immobile 8,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano T e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4259, cat. A/3, vani 8.5;

Gli immobili sopra descritti n.6, 7, 8 ai sig.ri Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno, sono pervenuti con giusta atto di vendita in Notar De Simone del 28 settembre 1972 rep. 74957 reg. a Vasto il 13 ottobre 1972 al n.1720 e successivo atto di affrancazione del segretario Comunale di Monteodorisio del 24 marzo 2004 rep. 98 trascritto il 14 aprile 2004 ai nn. 6098/4501 da podere del Comune di Monteodorisio con sede in Monteodorisio cf. 83002050694.

- **Immobile 9,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4222, cat C/6, mq 235;
- **Immobile 10,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4221, cat C/6, mq 235;

Gli immobili sopra descritti n.6, 7, 8 ai sig.ri Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno, sono pervenuti con giusta atto di vendita in Notar De Simone del 28 settembre 1972 rep. 74957 reg. a Vasto il 13 ottobre 1972 al n.1720 e successivo atto di affrancazione del segretario Comunale di Monteodorisio del 24 marzo 2004 rep. 98 trascritto il 14 aprile 2004 ai nn. 6098/4501 da podere del Comune di Monteodorisio con sede in Monteodorisio cf. 83002050694.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile 11/A,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 17.59.96
  (immobile 11/A + immobile 11/B) e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 11, P.lle 88-156-192-230-4159-4160-4161-162-243-244-4219-4248-4249-4250-4251-4252-4253-4254-4255-4260-4261-4266-4268;

Gli immobili sopra descritti al n.11/A, ai sig.ri Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno, sono pervenuti con giusta atto di vendita in Notar De Simone del 28 settembre 1972 rep. 74957 reg. a Vasto il 13 ottobre 1972 al n.1720 e successivo atto di affrancazione del segretario Comunale di Monteodorisio del 24 marzo 2004 rep. 98 trascritto il 14 aprile 2004 ai nn. 6098/4501 da podere del Comune di Monteodorisio con sede in Monteodorisio cf. 83002050694.

- **Immobile 11/B,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 17.59.96
  (immobile 11/A + immobile 11/B) e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 11, P.lle 186-228-295

Gli immobili sopra descritti al n.11/B, ai sig.ri Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno, sono pervenuti con giusta atto di vendita in Notar Di Virgilio Sebastiano Filippo del 28 febbraio 1987 rep. N.25939 trascritto il 20 marzo 1987 ai nn. 4433/3758 da podere del signor Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted].

- **Immobile 12,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 13.28.80 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 14, p.lle 149-150-151-153-156-157-158-159-160-161-162-163-165-268-358-359-365-469-471-473;

Gli immobili sopra descritti al n.12, ai sig.ri Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno, sono pervenuti con giusta atto di vendita Notar Carmina Manuela del 26 settembre 2002 rep. N.11051 trascritto il 16 ottobre 2002 ai nn. 17601/13589, da podere del signor [redacted]

cf. [redacted].

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile 13,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 2.00.44 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 17, p.lle 12-157-261-4136 (ex 218);

Gli immobili sopra descritti al n.13, ai sig.ri Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno, sono pervenuti con giusta atto di vendita in Notar Carmina Manuela del 09 novembre 2004 rep. 13255, trascritto il 19 novembre 2004 ai nn. 20761/15371, da podere della sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cf. XXXXXXXXXXXXXX.

Alla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx gli immobili sopracitati erano a sua volta pervenuti per successione legittima in morte di Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] trascritta il 24 agosto 1996 ai nn. 11418/8963 e successiva denuncia integrativa trascritta il 28 agosto 1996 ai nn. 11502/9025.

- **Immobile 14,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per mq 1.730 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 22, p.lle 76-4028-4029.

Gli immobili sopra descritti al n.1, ai sig.ri Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx, coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno, sono pervenuti con giusta atto di vendita il 13 settembre 1990 Pubblico ufficiale DI VIRGILIO, Sede VASTO (CH) Repertorio n. 40026 - UR Sede VASTO (CH) Registrazione n. 1886 registrato in data 01 ottobre 1990 - n. 6691.1/1990 in atti dal 11 agosto 1995

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 predisponendo, se mancante."***

<u>Proprietà Xxxxxxxxxxxxxx</u>

- **Immobile 1,** Comune di Monteodorisio, appartamento di tipo popolare alla via San Salvatore n°4, piani1,2 e 3, riportato in NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 15, p.lle graffate 302 e 303 sub 1, cat A/4, 3,5 vani;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (Ch) Fg. 15 p.lla 302-303/1 graffate, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale 63 mq, rendita euro 97.61, Via San Salvatore n.4, piano 1-2-3, in dtta Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cf. XXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1 bene personale)

- **Immobile 2,** Comune di Monteodorisio, Piazza Umberto 1, piano terra, riportato in NCEU del Comune Monteodorisio al Fg.15, p.lla 305, sub 13, cat A/4, 2 vani;

Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 15 part. 305 sub. 13, categoria A14, classe 1, consistenza vani 2, superficie catastale 28 mq, rendita euro 47,51, Piazza Umberto I piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1 bene personale).

Nota: Detta unità immobiliare deriva dal Fg. 15 part. 305 sub. 1 giusta Variazione del 12 ottobre 1983 in atti dal 08 ottobre 1999 FRZ (n. 3129.1/1983)

Gli immobili su indicati (Immobile 1 e Immobile 2) sono stati oggetto di fusione catastale dallo stesso CTU e pertanto con pratica DOCFA CH0037439 sono state soppresse le unità sopra riportate (Fg. 15 p.lla 302-303/1 graffate e Fg. 15 part. 305 sub. 13) ed è stata costituita una unica unità immobiliare contraddistinta al Fg. 15 p.lla 305 sub 20 graff. al Fg.15 p.lla 302 sub 1 graff. al Fg.15 p.lla 301 sub 1, con ubicazione in Piazza Umberto Primo, snc, piano Terra, 1 e 2, con categoria catastale a/4 consistenza 4.5 con superficie catastale pari a 107 mq e rendita di Euro 125,50.

- **Immobile 3,** Comune di San Salvo, appartamento di tipo economico alla via Silventi, PT, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lle 2396, sub 14, cat A/3, di 4,5 vani;

Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 14, categoria A13, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale 99 mq, rendita euro 290,51, Via Silventi piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000)

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Nota: Detta unità immobiliare deriva dal Fg. 7 pari. 2396 subb. 1-2-6-8-10 giusta frazionamento e fusione del 20 luglio 2007 protocollo n. CH0284802 in atti dal 20 luglio 2007 frazionamento e fusione (n. 9693.1/2007)

- **Immobile 4,** Comune di San Salvo, locale autorimessa, alla via Silventi, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg.7, p.lla 2396, sub 15, Cat C/6 mq 34;

Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 15, categoria C16, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale 41 mq, rendita euro 112,38, Via Silventi piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000)

Nota: Detta unità immobiliare deriva dal Fg. 7 part. 2396 subb. 1-2-6-8-10 giusta frazionamento e fusione del 20 luglio 2007 protocollo n. CH0284802 in atti dal 20 luglio 2007 frazionamento e fusione (n. 9693.1/2007)

- **Immobile 5,** Comune di San Salvo, locale Magazzino, alla via Silventi, piano Terra e 2°, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lla 2396, sub 20, Cat C/2, mq 97.

Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 20, categoria C/2, classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale 119 mq, rendita euro 180,35, Via Silventi piano T-2, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000)

Nota: Detta unità immobiliare deriva dal Fg. 7 part. 2396 subb. 1-2-6-8-10 giusta frazionamento e fusione del 20/07/2007 protocollo n. CH0284802 in atti dal 20 luglio 2007 frazionamento e fusione (n. 9693.1/2007).

<u>Proprietà Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx per la quota ciascuno pari ad ½</u>

- **Immobile 1**, Appartamento sito in Monteodorisio al Largo Madonna delle Grazie n°4, piani 1 e seminterrato, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 353, sub 3, cat. A/4, vani 5;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 part. 353 sub. 3, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale 92 mq, rendita euro 191,09, Via Madonna Delle Grazie n. 6 piano S1-1, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni), Xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni), detto immobile non ha subito variazioni catastali nel ventennio.

- **Immobile 2,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, piano terra e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 2, cat. A/3, vani 8;

Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 17 part. 4288 sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 8, superficie catastale 228 mq, rendita euro 475,14, Contrada Defenza Snc piano T-1, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprieta' per 1/2 in regie di comunione dei beni), Xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)

Nota: Detta unità immobiliare deriva dal Fg. 17 part. 4288 giusta costituzione del 11marzo 2019 protocollo n. CH0017511 in atti dal 12 marzo 2019 costituzione (n. 236.1/2019).

- **Immobile 3,** Locale Magazzino sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288 sub 3, cat. C/2, mq 28;

Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 17 part. 4288 sub. 3, categoria C/2, classe 1, consistenza 31 mq, superficie catastale 37 mq, rendita euro 62,44, Contrada Defenza Snc piano T, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprieta' per 1/2 in regime di comunione dei beni), Xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni).

Nota: Detta unità immobiliare deriva dal Fg. 17 part. 4288 giusta costituzione del 11 marzo 2019 protocollo n. CH0017511 in atti dai 12 marzo 2019 costituzione (n. 236.1/2019).

Per detta unità immobiliare il sottoscritto CTU ha rilevato l'avvenuta demolizione di una parte della stessa e pertanto ha provveduto a depositare e quindi a rettificare, presso l'agenzia del territorio del catasto, con giusta pratica Pregeo la sagoma dello stesso n. 2023/CH0027635, approvato il 05

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

aprile 2023 **(allegato n.10),** e successivamente con pratica DOCFA **(allegato 10 bis)** ha provveduto a rettificare la planimetria catastale presso l'agenzia del territorio di Chieti sopprimendo il Sub 3 e ricostituendo il Sub 6.

- **Immobile 4,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al fg. 17, p.lla 4288, sub 4, cat C/6, mq 47;

Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 17 part. 4288 sub. 4, categoria C/6, classe 3, consistenza 52 mq, superficie catastale 59 mq, rendita euro 107,42, Contrada Defenza Snc piano T, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni), Xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)

Nota: Detta unità immobiliare deriva dal Fg. 17 part. 4288 giusta costituzione del 11 marzo 2019 protocollo n. CH0017511 in atti dal 12 marzo 2019 costituzione (n. 236.1/2019).

- **Immobile 5,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 5, cat. C/6, mq 31.

Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 17 part. 4288 sub. 5, categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale 32 mq, rendita euro 59,70, Contrada Defenza Snc piano T, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni), Xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)

Nota: Detta unità immobiliare deriva dal Fg. 17 part. 4288 giusta costituzione del 11 marzo 2019 protocollo n. CH0017511 in atti dal 12 marzo 2019 costituzione (n. 236.1/2019)

Per detta unità immobiliare il sottoscritto CTU ha rilevato l'avvenuta demolizione di una parte della stessa e pertanto ha provveduto a depositare e quindi a rettificare, presso l'agenzia del territorio del catasto, con giusta pratica Pregeo la sagoma dello stesso n. 2023/CH0027635, approvato il 05 aprile 2023 **(allegato n.10),** e successivamente con pratica DOCFA (**allegato 10 bis**) ha provveduto a

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

rettificare la planimetria catastale presso l'agenzia del territorio di Chieti sopprimendo il Sub 5 e ricostituendo il Sub 7.

Nota: le sopracitate unità immobiliari fg. 17 part. 4288 subb. 2-3-4-5 risultano edificate su area part. 4288 (ex part. 13 che accorpava part.218) trasferita all'urbano giusta tipo mappate del 19 febbraio 2019 protocollo n. CH0011557 in atti dal 19 febbraio 2019 presentato il 19 febbraio 2019 (n. 11557.112019).

- **Immobile 6,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 1, cat C/6, mq.206;

Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4092 sub. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 206 mq, superficie catastale 247 mq, rendita euro 361,73, Contrada Santa Lucia n. 17 piano T, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni), Xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni)

- **Immobile 7,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano 1° e 2° riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 2, cat. A/3, vani 7.5;

Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4092 sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale 263 mq, rendita euro 445,44, Contrada Santa Lucia n. 17 piano 1-2, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 112), Xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2). Le sopracitate unità immobiliari fg. 11 part. 4092 subb. 1-2 (Immobile 6 e immobile 7) risultano edificate su area part. 4092 (ex part. 359) trasferita all'urbano giusta Tabella di variazione del 26 maggio 2005 protocollo n. CH0068152 in atti dal 26 maggio 2005 (n. 68152.112005), a sua volta, la part. 359 deriva dalla part. 184 (che accorpava part.4208 ex 184) giusta variazione d'ufficio in atti dal 11/01/1999 mod.26 N.1144/86 (n. 1144.1/1986)

- **Immobile 8,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano T e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4259, cat. A/3, vani 8.5;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4259, categoria A3, classe 1, consistenza vani 8,5, superficie catastale 240 mq, rendita euro 430,21, Contrada Santa Lucia n. 17 piano T-1, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Nota: la sopracitata unità immobiliare (immobile 8) fg. 11 part, 4259 risulta edificata su area part. 4259 (ex part, 185 e che accorpava part.4256 ex 4207 ex 184) trasferita all'urbano giusta Tipo mappate del 31 marzo 2010 protocollo n. CH0078057 in atti dai 31 marzo 2010 presentato il 31 marzo 2010 (n. 78057.2/2010)

- **Immobile 9,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4222, cat C/6, mq 235;

Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4222, categoria C/6, classe 2, consistenza 235 mq, superficie catastale 275 mq, rendita euro 412,65, Contrada Colle Delle Querce Snc piano T, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 500/1000), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 500/1000)

Nota: la sopracitata unità immobiliare fg. 11 part. 4222 risulta edificata su area part 4222 (ex part 4206) trasferita all'urbano giusta Tabella dii variazione del 28 giugno 2006 protocollo n. CH0075644 in atti dal 28 giugno 2006 (n. 75644.1/2006). A sua volta, la pari. 4206 deriva dalla part. 161 (e che accorpava part.4220 ex 4205 ex 161) giusta frazionamento del 26 maggio 2005 protocollo n.CH0068152 in atti dal 26 maggio 2005 (n. 68152.1/2005)

- **Immobile 10,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4221, cat C/6, mq 235;

Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4221, categoria C/6, classe 2, consistenza 235 mq, superficie catastale 270 mq, rendita euro 412,65, Contrada Colle Delle Querce Snc piano T, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 500/1000), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 500/1000).

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Detta unità immobiliare risulta edificata su area pari. 4221 (ex part. 4206) trasferita all'urbano giusta frazionamento del 28 giugno 2006 protocollo n. CH0075644 in atti dal 28 giugno 2006 (n. 75644.112006)

A sua volta, la part. 4206 deriva dalla part. 161 (e che accorpava la part. 4220 ex 4205 ex 161) giusta frazionamento del 26 maggio 2005 protocollo n.CH0068152 in atti dal 26 maggio 2005 (n. 68152.1/2005)

- **Immobile 11/A,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 17.59.96 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 11, P.lle 88-156-192-230-4159-4160-4161-162-243-244-4219-4248-4249-4250-4251-4252-4253-4254-4255-4260-4261-4266-4268;
- **Immobile 11/B,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 17.59.96 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 11, P.lle 186-228-295

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 186, Porz. AA qualità vigneto classe 2, superficie 60 are 52 ca, reddito dominicale euro 48,45, reddito agrario euro 39,07, Porz. AB qualità bosco ceduo classe 1, superficie 20 are 18 ca, reddito dominicale euro 0,83, reddito agrario euro 0,63, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. [redacted] (Comproprietario), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Comproprietario)

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 295, qualità vigneto classe 2, superficie 38 are 40 ca, reddito dominicale euro 30,74 reddito agrario euro 24,79, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Comproprietario), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Comproprietario)

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 88, qualità seminativo classe 4, superficie 2 ha 22 are 80 ca, reddito dominicale euro 28,77, reddito agrario euro 46,03, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2)

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 156, qualità seminativo classe 4, superficie 10 are 90 ca, reddito dominicale euro 1,41, reddito agrario euro 2,25, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2)

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 192, qualità seminativo classe 3, superficie 92 are 80 ca, reddito dominicale euro 26,36, reddito agrario euro 28,76, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2)

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 230, qualità pascolo classe 1, superficie 6 are 70 ca, reddito dominicale euro 0,31, reddito agrario euro 0,17, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2)

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4159, qualità seminativo classe 4, superficie 1 ha 1 are 65 ca, reddito dominicale euro 13,12, redd2o agrario euro 21,00, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc, XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2)

Nota: Detta unità immobiliare deriva dal fg. 11 part. 89 giusta frazionamento del 03/06/2004 protocollo n. CH0063504 in atti dal 03/06/2004 (n. 63504.1/2004)

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4160, Porz. AA qualità pascolo classe 1, superficie 3 are 37 ca, reddito dominicale euro 0,16, reddito agrario euro 0.09, Porz. AB qualità seminativo classe 3, superficie 38 ca, reddito dominicale euro 0,11, reddito agrario euro 0,12, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2)

Nota: Detta unità immobiliare deriva dal fg. 11 part. 89 giusta frazionamento del 03/06/2004 protocollo n. CH0063504 in atti dal 03/06/2004 (n. 63504.1/2004

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4161, qualità seminativo classe 3, superficie 1 are 60 ca, reddito dominicale euro 0,45, reddito agrario euro 0,50, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2)
Nota: Detta unità immobiliare deriva dal fg. 11 part. 89 giusta frazionamento del 03/06/2004 protocollo n. CH0063504 in atti dal 03/06/2004 (n. 63504.1/2004)

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 162, Porz. AA qualità vigneto classe 2, superficie 12 are, reddito dominicale euro 9,61, reddito agrario euro 7,75, Porz. AB qualità semin irrig classe U, superficie 90 ca. reddito dominicale euro 0,60, reddito agrario euro 0,44, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2)

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 pari. 243, qualità vigneto classe 2, superficie 1 are 80 ca, reddito dominicale euro 1,44, reddito agrario euro 1,16, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2)

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 244, Porz. AA qualità seminativo classe 3, superficie 89 ca, reddito dominicale euro 0,25, reddito agrario euro 0,28, Porz. AB qualità uliveto classe U, superficie 2 are 41 ca, reddito dominicale euro 1,00, reddito agrario euro 0,56, io ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4219, Porz. AA qualità vigneto classe 2, superficie 1 ha 21 are 88 ca, reddito dominicale euro 97,57, reddito agrario euro 78,68, Porz. AB qualità seminativo classe 3, superficie 13 are 90 ca, reddito dominicale euro 3,95, reddito agrario euro 4,31, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 112), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2)

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Nota: Della unità immobiliare deriva dal fg. 11 part. 4205 giusta frazionamento del 28/06/2006 protocollo n. CH0075644 in atti dal 28/06/2006 (n. 75644.1/2006)
A sua volta, la part. 4205 deriva dalla part. 161 giusta frazionamento del 26/05/2005 protocollo n.CH0068152 in atti dal 26/05/2005 (n. 68152.1/2005)

- **Immobile 12,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 13.28.80 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 14, p.lle 149-150-151-153-156-157-158-159-160-161-162-163-165-268-358-359-365-469-471-473;

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 149, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 54,26 reddito agrario Euro 58,74 Superficie: 18.740 mq. porz. AA qualità seminativo, classe 3, reddito xxxxxxxxxxxxxxle euro 52,66, reddito agrario 57,45, superficie mq 18540, porz. AB Qualita vigneto, superficie mq200, classe 2 reddito xxxxxxxxxxxxxxle 1,29, reddito agrario euro 1,29 in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 112), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2)
Nota: TABELLA DI VARIAZIONE del 12/03/2007 Pratica n. CH0127537 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 46367.1/2007)

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 150, superficie mq 1410, Reddito dominicale Euro 7,65, Reddito agrario Euro 5,46, qualità seminativo arborio di classe 2, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 112), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 151, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 0.35 reddito agrario Euro 0.38 Superficie: 300 mq. porz. AA qualità seminativo, classe 3 , reddito xxxxxxxxxxxxxxle euro 0.35, reddito agrario 0.38 , superficie mq 122, porz. AB Fabbr. Diruto, superficie mq178 , in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 112), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2)
Nota: TABELLA DI VARIAZIONE del 18/05/2012 Pratica n. CH0081645 in atti dal 19/06/2012 (n. 3424.1/2012) Notifica effettuata con protocollo n. CH0095681 del 19/06/2012.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

TABELLA DI VARIAZIONE del 07/12/2012 Pratica n. CH0207547 in atti dal 07/12/2012 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.13063.1/2012)

Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2012).

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 153 , Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 0.33 reddito agrario Euro 0.18 Superficie: 940 mq. porz. AA qualità bosco ceduo, classe 2 , reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 0.05, reddito agrario 0.02 , superficie mq 1154, porz. AB qualità pascolo, superficie mq 786 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 0.28, reddito agrario 0.16 , in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx nato [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 112), Xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2)

Nota: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/06/2017 Pratica n. CH0158038 in atti dal 14/12/2017 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 16799.1/2017) Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2017) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 14/06/2017 all'organismo pagatore Agea con la domanda agea.adu.2017.0433590 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa3679.2017.0001019).

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 156 , Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 247,11 reddito agrario Euro 215,48 Superficie: mq 42.020 porz. AA seminativo arboreo, classe 4 , reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 26,04, reddito agrario 37,20 , superficie mq 14.404, porz. AB qualità vigneto, superficie mq 27.616 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 221,07, reddito agrario 178,28, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx nato [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 112), Xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2)

Nota: TABELLA DI VARIAZIONE del 15/05/2013 Pratica n.CH0171500 in atti dal 10/12/2013 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.6817.1/2013) Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del DL 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2013).

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 157, superficie mq 290, Reddito dominicale Euro 1,12, Reddito agrario Euro 0,97, qualità seminativo arborio di classe 3, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 158, superficie mq 3.240, Reddito dominicale Euro 4,18, Reddito agrario Euro 6,69, qualità seminativo di classe 4, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Nota: TABELLA DI VARIAZIONE del 12/03/2007 Pratica n.CH0127539 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONEDATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE2006 (n. 46368.1/2007) Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario.

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 159, superficie mq 5.140, Reddito dominicale Euro 14,60, Reddito agrario Euro 15,93, qualità seminativo di classe 3, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Nota: TABELLA DI VARIAZIONE del 07/04/2021 Pratica n.CH0093991 in atti dal 14/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.93991.1/2021) Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) effettuata a seguito di dichiarazione resa il 07/04/2021 all'organismo pagatore Agea con la domanda agea.adu.2021.0082662 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa6520.2021.0001326).

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 160, superficie mq 6.450 , Reddito dominicale Euro 24,98, Reddito agrario Euro 21,65, qualità seminativo arboreo di classe 3, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 161, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 141,11 reddito agrario Euro 115,32 Superficie: mq 20.990 porz. AA seminativo

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

arboreo, classe 3 , reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 25,24, reddito agrario 21,87 , superficie mq 6.515, porz. AB qualità vigneto di classe 2, superficie mq 14.475 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 115,87, reddito agrario 93,45, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 112), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Nota: VARIAZIONE D'UFFICIO in atti dal 17/02/1994 (n.36.1/1994)

Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti

immobili: Comune: MONTEODORISIO (CH) Foglio 16 Particella 175,Foglio 14 Particella 116,Foglio 14 Particella 282,Foglio 11 Particella 241,Foglio 14 Particella 258,Foglio 11 Particella 145,Foglio 10 Particella 176,Foglio 11 Particella 164,Foglio 11 Particella 159,Foglio 14 Particella 178,Foglio 9 Particella 72,Foglio 14 Particella 336,Foglio 11 Particella 246,Foglio 14 Particella 257,Foglio 14 Particella 39,Foglio 13 Particella, 105,Foglio 14 Particella 168,Foglio 14 Particella 166,Foglio 14 Particella 468,Foglio 11 Particella 245,Foglio 14 Particella 177,Foglio 14 Particella 470,Foglio 14 Particella 339,Foglio 18 Particella 36,Foglio 14 Particella 180,Foglio 14 Particella 179,Foglio 10 Particella 350,Foglio 13 Particella 178,Foglio 11 Particella 163,Foglio 11 Particella 152,Foglio 10 Particella 442,Foglio 18 Particella 177,Foglio 13 Particella 177,Foglio 14 Particella 169,Foglio 11 Particella 144,Foglio 14 Particella 340,Foglio 10 Particella 353,Foglio 10 Particella 346,Foglio 14 Particella 38,Foglio 13 Particella 107.

TABELLA DI VARIAZIONE del 07/04/2021 Pratica n. CH0091910 in atti dal 14/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n.91910.1/2021) Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2021) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 07/04/2021 all'organismo pagatore Agea con la domanda agea.adu.2021.0082662 (scheda validazione/ fascicolo prot.n.agea.caa6520.2021.0001326).

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 162, superficie mq 1.050, Reddito dominicale Euro 1,36, Reddito agrario Euro 2,17, qualità seminativo di classe 4, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Note: TABELLA DI VARIAZIONE del 12/03/2007 Pratica n.CH0127541 in atti dal 12/03/2007 TRASMISSIONE

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE
2006 (n. 46369.1/2007) Annotazioni: variazione colturale ex d.l. n. 262/06 - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 163, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 5,17 reddito agrario Euro 2.07 Superficie: mq 1.000 porz. AA seminativo, classe 4, reddito xxxxxxxxxxxxxxle euro 0,52, reddito agrario 0,83, superficie mq 400 porz. AB qualità canneto di classe 1, superficie mq 600 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 4,65, reddito agrario 1,24, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).
Nota: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. CH0449528 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.
135330.1/2007) Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) - qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 165, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 4,36 reddito agrario Euro 3,44 Superficie: mq 9.500 porz. AA bosco ceduo, classe 1, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 3,85, reddito agrario 2,89, superficie mq 9.322 porz. AB qualità seminativo di classe 3, superficie mq 178 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 0,51, reddito agrario 0,55, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).
Note: TABELLA DI VARIAZIONE del 16/12/2011 Pratica n.CH0265753 in atti dal 16/12/2011 TRASMISSIONE
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.18544.1/2011) Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011).

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 268, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 44,11 reddito agrario Euro 37,72 Superficie: mq 11.360 porz. AA semin. Arbor, classe 3, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 42,44, reddito agrario 36,78, superficie mq 10.957 porz. AB qualità uliveto di classe U, superficie mq 403 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 1,67, reddito agrario 0,94, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Note: TABELLA DI VARIAZIONE del 16/12/2011 Pratica n.CH0265756 in atti dal 16/12/2011 TRASMISSIONE

DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.18546.1/2011) Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni(anno2011).

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 358, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 0,58 reddito agrario Euro 0,63 Superficie: mq 1.040 porz. AA seminativo, classe 4, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 0,29, reddito agrario 0,46, superficie mq 225 porz. AB qualità pascolo di classe 2, superficie mq 815 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 0,29, reddito agrario 0,17, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Note: TABELLA DI VARIAZIONE del 04/06/2018 Pratica n. CH0122280 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE

DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 14755.1/2018) Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2018) - eseguita a seguito di dichiarazione resa il 04/06/2018 all'organismo pagatore Agea con la domanda agea.adu.2018.0360308 (scheda validazione/ fascicolo prot. n. agea.caa6335.2018.0010254)

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 359, superficie mq 1.880 , Reddito dominicale Euro 2,43, Reddito agrario Euro 3,88, qualità seminativo di classe 4, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Note: TABELLA DI VARIAZIONE del 14/12/2007 Pratica n. CH0449567 in atti dal 14/12/2007 TRASMISSIONE

DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 135369.1/2007) Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 (anno 2007) – qualità dichiarata o parificata a coltura presente nel quadro tariffario del comune.

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 365, superficie mq 5.870, Reddito dominicale Euro 22,74, Reddito agrario Euro 19,71, qualità seminativo arboreo di classe 3, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 469, superficie mq 10, Reddito dominicale Euro 0,05, Reddito agrario Euro 0,04, qualità seminativo arboreo di classe 2, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 471, superficie mq 1.230, Reddito dominicale Euro 2,22, Reddito agrario Euro 3,18, qualità seminativo arboreo di classe 4, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 14 p.lla 473, superficie mq 420, Reddito dominicale Euro 0,54, Reddito agrario Euro 0,87, qualità seminativo di classe 4, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 17 p.lla 12, superficie mq 2.010, Reddito dominicale Euro 7,79, Reddito agrario Euro 6,75, qualità seminativo arborio di classe 3, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 17 p.lla 157, superficie mq 5.170, Reddito dominicale Euro 14,69, Reddito agrario Euro 16,02, qualità seminativo di classe 3, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 17 p.lla 261, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 15,26 reddito agrario Euro 11,36 Superficie: mq 3.840 porz. AA seminativo arborio, classe 3, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 9,11, reddito agrario 7,90, superficie mq 2.352 porz. AB uliveto di classe U, superficie mq 1488 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 6,15, reddito agrario 3,46, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).
Note: In data 18 febbraio 1994 Sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MONTEODORISIO (F582) (CH) Foglio 17 Particella 157.
TABELLA DI VARIAZIONE del 16/12/2011 Pratica n. CH0265808 in atti dal 16/12/2011 TRASMISSIONE
DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 18593.1/2011) Annotazioni: variazione colturale eseguita ai sensi del dl 3.10.2006 n. 262, convertito con modificazioni nella legge 24.11.2006 n. 286 e successive modificazioni (anno 2011).

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 17 p.lla 4136, superficie mq 9.024, Reddito dominicale Euro 41,94, Reddito agrario Euro 32,62, qualità seminativo di classe 2, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).
Note: detta particella deriva dal FRAZIONAMENTO del 22/10/2004 Pratica n. CH0116051 in atti dal 22/10/2004 (n. 116051.1/2004) e sono stati inoltre variati/soppressi i seguenti immobili: Comune: MONTEODORISIO (F582) (CH), Foglio 17 Particella 220, Foglio 17 Particella 4139, Foglio 17 Particella 219, Foglio 17 Particella 4140, Foglio 17 Particella 4143, Foglio 17 Particella 4129, Foglio 17 Particella 4141, Foglio 17 Particella 4137, Foglio 17 Particella 4130, Foglio 17 Particella 19, Foglio 17 Particella

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

4142, Foglio 17 Particella 4132, Foglio 17 Particella 218, Foglio 17 Particella 4089, Foglio 17 Particella 4144, Foglio 17 Particella 4092, Foglio 17 Particella 4138, Foglio 17 Particella 4134, Foglio 17 Particella 4127, Foglio 17 Particella 4135, Foglio 17 Particella 4133, Foglio 17 Particella 4131.

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 22 p.lla 76, superficie mq 790, Reddito dominicale Euro 2,24, Reddito agrario Euro 2,45, qualità seminativo arborio di classe 3, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).
Note: la seguente p.lla deriva da FRAZIONAMENTO del 01/02/1983 in atti dal 11/08/1995 (n. 5832.1/1983) che ha variato le p.lle 4028 e 4029.

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 22 p.lla 4028, superficie mq 7310, Reddito dominicale Euro 0,88, Reddito agrario Euro 0,96, qualità seminativo di classe 3, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).
Note: la seguente p.lla deriva da FRAZIONAMENTO del 01/02/1983 in atti dal 11/08/1995 (n. 5832.1/1983) che ha variato le p.lle 76 e 4029.

Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 22 p.lla 4029, superficie mq 630, Reddito dominicale Euro 1,79, Reddito agrario Euro 1,95, qualità seminativo di classe 3, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2), Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (Proprietà per 1/2).
Note: la seguente p.lla deriva da FRAZIONAMENTO del 01/02/1983 in atti dal 11/08/1995 (n. 5832.1/1983) che ha variato le p.lle 4028 e 76.

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

Proprietà Xxxxxxxxxxxxxx

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile 1,** Comune di Monteodorisio, appartamento di tipo popolare alla via San Salvatore n°4, piani1,2 e 3, riportato in NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 15, p.lle graffate 302 e 303 sub 1, cat A/4, 3,5 vani, Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (Ch) Fg. 15 p.lla 302-303/1 graffate, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale 63 mq, rendita euro 97.61, Via San Salvatore n.4, piano 1-2-3, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cf. XXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1 bene personale)

- **Immobile 2,** Comune di Monteodorisio, Piazza Umberto 1, piano terra, riportato in NCEU del Comune Monteodorisio al Fg.15, p.lla 305, sub 13, cat A/4, 2 vani, Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 15 part. 305 sub. 13, categoria A14, classe 1, consistenza vani 2, superficie catastale 28 mq, rendita euro 47,51, Piazza Umberto I piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1 bene personale).

Relativamente alle su indicate unità immobiliari intestati i alla sig. Xxxxxxxxxxxxxx è piu precisamente la unità immobiliari ubicate catastalmente in pazza Umberto I e in via San Salvatore n°4 cosi catastalmente riportate: appartamento di tipo popolare alla via San Salvatore n°4, piani1,2 e 3, riportato in NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 15, p.lle graffate 302 e 303 sub 1, cat A/4, 3,5 vani e appartamento di tipo popolare, ubicato in Piazza Umberto 1, piano terra, riportato in NCEU del Comune Monteodorisio al Fg.15, p.lla 305, sub 13, cat A/4, 2 vani, nella stato di fatto risultano fuse tra di loro e pertanto lo stesso CTU ha provveduto a presentare giusta pratica catastale DOCFA per la fusione catastale, di fatto sopprimendo le unità Fg. 15, p.lle graffate 302 e 303 sub 1 e l'unità Fg.15, p.lla 305, sub 13, e costituendo una unica unità abitativa cosi censita: Comune di Monteodorisio, Abitazione di tipo tipo popolare, censito al n.c.e.u. al fg. 15 p.lla 302 sub 1 graff. al fg.15 p.lla 305 sub 20 graff. al fg. 15 p.lla 301 sub 1, ubicato in Piazza Umberto Primo snc, piano terra, 1 e 2 , categoria A/4, classe 2, vani 4,5 vani e rendita pari a euro 125,50.
Il docfa di fusione veniva approvato in data 03 maggio 2023 con numero di pratica CH0037439 **(allegato n.13).**

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile 3,** Comune di San Salvo, appartamento di tipo economico alla via Silventi, PT, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lle 2396, sub 14, cat A/3, di 4,5 vani, Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 14, categoria A13, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale 99 mq, rendita euro 290,51, Via Silventi piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000)

Relativamente alla su indicata unità immobiliare la planimetria catastale presente agli atti risulta conforme allo stato di fatto (**vedasi allegato 7**). L'immobile si trova in uno stato grezzo privo di impianti e finiture.

- **Immobile 4,** Comune di San Salvo, locale autorimessa, alla via Silventi, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg.7, p.lla 2396, sub 15, Cat C/6 mq 34, catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 15, categoria C16, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale 41 mq, rendita euro 112,38, Via Silventi piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000).

Relativamente alla su indicata unità immobiliare il sottoscritto non ha potuto accedere presso il locale garage perché la serranda risultava rotta, ma dalle misurazioni delle mura esterne la stessa risulta conforme alla planimetria catastale presente agli atti (**vedasi allegato 8**).

- **Immobile 5,** Comune di San Salvo, locale Magazzino, alla via Silventi, piano Terra e 2°, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lla 2396, sub 20, Cat C/2, mq 97, Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 20, categoria C/2, classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale 119 mq, rendita euro 180,35, Via Silventi piano T-2, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000)

Si tratta in sostanza di un locale sottotetto con categoria C/2, posto al piano secondo della palazzina ubicata in via Silventi, accessibile da scala condominiale. La planimetria catastale non risulta

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

conforme per via di una diversa distribuzione interna (realizzazione di tramezzatura nel suo interno). All'immobile fa parte un piccolo vano sottoscala posto al piano terra della stessa scala di accesso condominiale (**vedasi allegato 9**).

Detto locale sottotetto al livello urbanistico è stato edificato con giusta C.E. 271/73 e successivamente tutto il fabbricato è stato oggetto di un Condono C.E. in sanatoria n.422/92 ai sensi della legge 47/85.

Successivamente detto locale è stato oggetto di intervento edilizio di sopraelevazione, assentito con la pratica/ permesso a costruire n° 67-2005 regolarmente rilasciato.

Successivamente è stato oggetto di pratica DIA (n. 152 2007) di variante in corso d'opera alla C.E. 67/2005 consistente nella variazione di destinazione d'uso del piano terra, completamento piano primo e soprelevazione sottotetto.

Con detta pratica DIA l'unità al sottotetto veniva divisa ma conservava il carattere di sottotetto praticabile ma non abitabile, la stessa che oggi risulta agli atti presso gli uffici del catasto.

Con pratica edilizia 212/2007, presentato il 30 ottobre 2007, la sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx richiedeva un P.d.C. per i lavori di recupero sottotetto ai sensi della legge regionale n°15 del 26 aprile 2004, di un fabbricato sito in via Silventi del Comune di San Salvo.

Detta richiesta contemplava appunto il recupero del sottotetto con la partizione interna del locale.

Il CTU rileva però che detto permesso non è stato mai rilasciato. Pertanto, la planimetria catastale presente agli atti con destinazione a soffitta risulta conforme all'ultima concessione edilizia regolarmente rilasciata e pertanto le tramezzature interne che risultano nello stato di fatto sono da considerarsi non assentite e pertanto dovranno essere rimosse per ripristinare lo stato legittimo urbanistico precedente ai sensi dell'art. 9 bis del D.Lgs 380/01, mentre la sua destinazione catastale C/2 risulta conforme.

Proprietà Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx per la quota ciascuno pari ad ½

- **Immobile 1**, Appartamento sito in Monteodorisio al Largo Madonna delle Grazie n°4, piani 1 e seminterrato, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 353, sub 3, cat. A/4, vani 5;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Per quanto riguarda **l'Immobile 1,** Appartamento sito in Monteodorisio al Largo Madonna delle Grazie n°4, piani 1 e seminterrato, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 353, sub 3, cat. A/4, vani 5, il CTU ha rilevato opere che hanno in parte modificato l'ingresso all'unità. Infatti (**vedasi allegato 22**), per l'immobile è stato chiuso il suo ingresso originario e aperto dall'unità confinante un passaggio che di fatto lo fonde alla unità abitativa di confine. Pertanto detta unità dovrà essere oggetto di opere di ripristino dello stato catastale originario e per tanto la sua planimetria originaria presente agli atti risulta conforme.
Allo stesso è legato un locale cantina posto al piano interrato del fabbricato dove il CTU non ha potuto accedervi, ma dalle misurazioni esterne al fabbricato ha potuto verificare la conformità della planimetria agli atti, e pertanto anch'essa risulta conforme.

- **Immobile 2,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, piano terra e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 2, cat. A/3, vani 8;

Per quanto riguarda l'immobile denominato nella seguente perizia di stima come **Immobile 2,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, piano terra e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 2, cat. A/3, vani 8, lo stesso in fase di sopralluogo rilevava difformità planimetriche tra lo stato di fatto e lo stato catastale, ma che le stesse in forza della Circolare n°2/2010 del 9 luglio 2010, della Direzione dell'Agenzia delle Entrate , attuazione del decreto legge 31 maggio 2010, n°75, possono essere considerate di lieve entità in quanto non comportano un cambio di destinazione urbanistico né un aumento della superficie catastale né una rilevante redistribuzione interna e non comportano quindi una rideterminazione della rendita catastale, e pertanto la planimetria catastale risultante agli atti può essere considerata conforme.

- **Immobile 3,** Locale Magazzino sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288 sub 3, cat. C/2, mq 28;

In fase di sopralluogo, il CTU rilevava la non conformità del locale denominato Immobile 3 ed indentificato al NCEU al Fg. 17, p.lla 4288 sub 3, non conformità dovuta in sostanza all'avvenuta demolizione perché pericolanti di due vani posti sul lato sud/ovest **(vedasi allegato 2).**
Per detta unità immobiliare il sottoscritto CTU ha provveduto a depositare e quindi a rettificare, presso l'agenzia del territorio del catasto, con giusta pratica Pregeo la sagoma dello stesso n.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

2023/CH0027635, approvato il 05 aprile 2023 **(allegato n.10),** e successivamente con pratica DOCFA **(allegato 10 bis)** ha provveduto a rettificare la planimetria catastale presso l'agenzia del territorio di Chieti sopprimendo il Sub 3 e ricostituendo il Sub 6.

- **Immobile 4,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al fg. 17, p.lla 4288, sub 4, cat C/6, mq 47;

Il su indicato immobile risulta conforme alla planimetria catastale presente agli atti.

- **Immobile 5,** Locale autorimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 5, cat. C/6, mq 31.

In fase di sopralluogo il CTU ha rilevato l'avvenuta demolizione di un piccolo vano, posto a Nord/est dell'unità immobiliare **(vedasi allegato 2)** e pertanto la planimetria depositata agli atti non risultava conforme. Per essa pertanto il CTU ha provveduto a depositare e quindi a rettificare, presso l'agenzia del territorio del catasto, con giusta pratica Pregeo la sagoma dello stesso n. 2023/CH0027635, approvato il 05 aprile 2023 **(allegato n.10),** e successivamente con pratica DOCFA **(allegato 10 bis)** ha provveduto a rettificare la planimetria catastale presso l'agenzia del territorio di Chieti sopprimendo il Sub 5 e ricostituendo il Sub 7.

- **Immobile 6,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 1, cat C/6, mq.206;

L'immobile avente come destinazione urbanistica Rimessa attrezzi agricoli, è censito presso il N.c.e.u. di Chieti con categoria C/6 e presenta nello stato di fatto delle difformità rispetto alla planimetria catastale presente agli atti. Infatti, **(vedasi allegato 5)** nel suo interno pur conservando la stessa destinazione urbanistica sono state apportate delle modifiche interne. Inoltre è stato realizzato un vano tecnico sotto le scale d'ingresso alla abitazione posta al piano primo che non viene riportato nella stessa planimetria catastale. Ad ogni modo il CTU non ha rettificato la planimetria in quanto ritiene economicamente più conveniente ripristinare lo stato iniziale catastale ripristinando e aprendo quindi il vano tecnico sotto le scale, mentre la ripartizione interna se pur aumenta i vani non ne cambia la destinazione (mantenendo la stessa categoria c/6) e quindi la

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

categoria catastale, né la sua superficie, e pertanto il ctu anche se la planimetria non è conforme, ha ritenuto di non eseguire l'aggiornamento catastale poiché non cambierebbe la sua rendita catastale essendo il poligono Docfa sempre delle stesse dimensioni nella categoria C/6.

- **Immobile 7,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano 1° e 2° riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 2, cat. A/3, vani 7.5;

L'immobile **(vedasi allegato 3 e 4),** presenta delle lievissime difformità dovute a qualche apertura verso l'esterno del piano secondo/ sottotetto. Pertanto l'immobile nello stato di fatto si può considerare conforme alla planimetria catastale presente agli atti.

- **Immobile 8,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano T e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4259, cat. A/3, vani 8.5;

L'immobile **(vedasi allegato 11),** presenta una lievissima difformità dovuta alla presenza di una porta del bagno posta al piano terra, la stessa risulta di lieve entità e pertanto la planimetria presente agli atti risulta conforme.

- **Immobile 9,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4222, cat C/6, mq 235;

L'immobile **(vedasi allegato 6/bis),** presenta una lievissima difformità dovuta alla presenza di un tramezzo realizzato in prefabbricato tra il pilastro centrale e il muro perimetrale, la stessa risulta però di lieve entità e pertanto la planimetria presente agli atti si può considerare conforme a quella agli atti.

- **Immobile 10,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4221, cat C/6, mq 235;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

L'immobile **(vedasi allegato 6),** presenta delle difformità dovute alla presenza di un portico antistante la rimessa, realizzato in pilastri in c.a. e copertura in legno con travi in legno lamellari e perline. Inoltre all'interno vi è la presenza di un piccolo vano adibito a wc.

Dopo ricerche effettuate presso l'ufficio urbanistica del Comune di Monteodorisio Il CTU ha verificato che la copertura in legno non può essere sanata poiché i sig.ri Xxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxx, hanno negli anni passati già destinato la superficie massima (600 mq) prevista dalla legge regionale 18/83 art. 71 comma 2, per la realizzazione della rimessa posta al piano terra del fabbricato in c.da Santa Lucia e appunto dei due fabbricati ubicati sulla p,lla 4221 e 4222.

Pertanto lo stesso CTU se pur la planimetria non risulta conforme, non ha eseguito la rettifica della planimetria e quindi la pratica DOCFA presso il catasto di Chieti, perché il portico antistante risulta nello stato di fatto attuale non sanabile, e va quindi ripristinato lo stato catastale originario.

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.***

<u>Proprietà Xxxxxxxxxxxxxxx</u>

- Immobile 1, Comune di Monteodorisio, appartamento di tipo popolare alla via San Salvatore n°4, piani1,2 e 3, riportato in NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 15, p.lle graffate 302 e 303 sub 1, cat A/4, 3,5 vani, Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (Ch) Fg. 15 p.lla 302-303/1 graffate, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale 63 mq, rendita euro 97.61, Via San Salvatore n.4, piano 1-2-3, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cf. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1 bene personale)

- **Immobile 2**, Comune di Monteodorisio, Piazza Umberto 1, piano terra, riportato in NCEU del Comune Monteodorisio al Fg.15, p.lla 305, sub 13, cat A/4, 2 vani, Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 15 part. 305 sub. 13, categoria A14, classe 1, consistenza vani 2, superficie catastale 28 mq, rendita euro 47,51, Piazza Umberto I piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Per i su indicati immobili il sottoscritto CTU ha provveduto a rettificare la planimetria catastale in quanto le due indicate unità cosi come descritte al N.C.E.U. sono risultate fuse fra di loro, e pertanto lo stesso ha provveduto alla loro fusione catastale. Da rilevare che sulle planimetrie catastali precedenti era già presente sia sull'immobile 1 che sull'immobile 2 l'attuale apertura a collegamento fra di esse. Da evidenziare che dalla ricerca presso l'ufficio urbanistico del Comune di Monteodorisio non sono state ritrovate pratiche urbanistiche e per cui i due immobili risultano edificate e realizzate prima del 1967. Per detto immobile fuso, che oggi dopo la fusione catastale risulta censita al Fg. 15 p.lla 305 sub 20 graff. alla p.lla 301 sub 1 graff. alla p.lla 302 sub 2 con categoria catastale A/4, classe 2, con superficie catastale pari a 107 mq, di 4,5 vani e con una rendita pari ad € 125,50, piano terra,1 e 2, si dovrà pertanto presentare presso l'ufficio urbanistica del comune di Monteodorisio giusta pratica SCIA IN SANATORIA PER LA FUSIONE SENZA OPERE con l'oblazione pari a € 516,00 ed € 75,00 per diritti di segreteria. Da evidenziare che con molta probabilità l'apertura del collegamento era presente già da prima del primo accatastamento che risale al 29 luglio del 1940.

Inoltre non risultano sulla planimetria catastale dell'ex unità immobiliare del fg. 15 p.lla 302 graff. alla p.lla 303 sub 1 delle piccole finestre una posta al piano terra lato nord e due molto più piccole poste sul lato sud al piano primo e secondo. Per detta difformità bisognerà presentare giusta pratica al genio civile di Chieti in sanatoria senza opere per intervento locale pagando € 900 per l'intervento locale in sanatoria e € 32 euro di spese per le marche da bollo.

- **Immobile 3,** Comune di San Salvo, appartamento di tipo economico alla via Silventi, PT, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lle 2396, sub 14, cat A/3, di 4,5 vani, Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 14, categoria A13, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale 99 mq, rendita euro 290,51, Via Silventi piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/100

L'immobile di proprietà Xxxxxxxxxxxxxxx indicato, descritto come **Immobile 3**, posto al piano terra della palazzina ubicata in via Silventi, accessibile da strada pubblica, risulta in sostanza di un locale con destinazione residenziale ma in uno stato grezzo, con le solo tramezzature e senza nessun tipo di finiture ed impianti.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato con giusta C.E. 271/73 e successivamente tutto il fabbricato è stato oggetto di un Condono C.E. in sanatoria n.422/92 ai sensi della legge 47/85.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Successivamente detto locale è stato oggetto di intervento edilizio, assentito con la pratica/ permesso a costruire n° 67-2005 regolarmente rilasciato, con la quale si effettuava un cambio di destinazione urbanistico da officina meccanica a residenziale, con la realizzazione di una unità immobiliare di tipo residenziale e due locali adibiti a garage.
Successivamente è stato oggetto di pratica DIA n. 152 2007 di variante in corso d'opera alla C.E. 67/2005, consistente nella variazione di destinazione d'uso del piano terra, completamento piano primo e soprelevazione sottotetto, l'immobile veniva diviso e riproposto con una diversa distribuzione, creando sul lato est tre garage.
Allo stato attuale l'immobile risulta conforme nello stato di fatto alla variante in corso d'opera DIA 152-2007, ma risulta in uno stato grezzo senza nessuna finitura e impianti.

- **Immobile 4,** Comune di San Salvo, locale autorimessa, alla via Silventi, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg.7, p.lla 2396, sub 15, Cat C/6 mq 34, catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 15, categoria C16, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale 41 mq, rendita euro 112,38, Via Silventi piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000).

L'immobile di proprietà Xxxxxxxxxxxxxxx indicato, descritto come **Immobile 4** , posto al piano terra della palazzina ubicata in via Silventi, accessibile da strada pubblica , risulta in sostanza un locale con destinazione garage. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato con giusta C.E. 271/73 e successivamente tutto il fabbricato è stato oggetto di un Condono C.E. in sanatoria n.422/92 ai sensi della legge 47/85. Successivamente detto locale è stato oggetto di intervento edilizio, assentito con la pratica/ permesso a costruire n° 67-2005 regolarmente rilasciato, con la quale si effettuava un cambio di destinazione urbanistico da officina meccanica a residenziale, con la realizzazione di una unità immobiliare di tipo residenziale e due locali adibiti a garage. Successivamente è stato oggetto di pratica DIA n. 152 2007 di variante in corso d'opera alla C.E. 67/2005, consistente nella variazione di destinazione d'uso del piano terra, completamento piano primo e sopraelevazione sottotetto, l'immobile veniva diviso e riproposto con una diversa distribuzione, creando sul lato est tre garage. Allo stato attuale l'immobile risulta conforme nello stato di fatto alla variante in corso d'opera DIA 152-2007.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile 5,** Comune di San Salvo, locale Magazzino, alla via Silventi, piano Terra e 2°, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lla 2396, sub 20, Cat C/2, mq 97, Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 20, categoria C/2, classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale 119 mq, rendita euro 180,35, Via Silventi piano T-2, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000)

L'immobile di proprietà Xxxxxxxxxxxxxx indicato, descritto come **Immobile 5**, posto al piano secondo della palazzina ubicata in via Silventi e accessibile da scala condominiale, risulta in sostanza un locale sottotetto praticabile ma non abitabile.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato con giusta C.E. 271/73 e successivamente tutto il fabbricato è stato oggetto di un Condono C.E. in sanatoria n.422/92 ai sensi della legge 47/85. Successivamente detto locale è stato oggetto di intervento edilizio di sopraelevazione, assentito con la pratica/ permesso a costruire n° 67-2005 regolarmente rilasciato.

Successivamente è stato oggetto di pratica DIA (n. 152 2007) di variante in corso d'opera alla C.E. 67/2005 consistente nella variazione di destinazione d'uso del piano terra, completamento piano primo e soprelevazione sottotetto.

Con detta pratica DIA l'unità al sottotetto appunto veniva divisa ma conservava il carattere di sottotetto praticabile ma non abitabile, la stessa che oggi risulta agli atti presso gli uffici del catasto.

Con pratica edilizia 212/2007, presentato il 30 ottobre 2007, la sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx richiedeva un P.d.C. per i lavori di recupero sottotetto ai sensi della legge regionale n°15 del 26 aprile 2004, di un fabbricato sito in via Silventi del Comune di San Salvo.

Detta richiesta contemplava appunto il recupero del sottotetto con la partizione interna del locale.

Il CTU rileva però, che dalla documentazione depositata agli atti presso il Comune di San Salvo, detto permesso non è stato mai rilasciato, e pertanto il recupero del sottotetto per renderlo residenziale non risulta assentito, per questo motivo le tramezzature oggi presenti cosi come previsto dal progetto di recupero (pratica edilizia 212/2007), non sono conformi, e pertanto per recuperare e renderlo abitabile, occorrerà eliminarle, ripristinare lo stato legittimo iniziale (ai sensi dell'art. 9 bis del Dlgs 380/01) e ripresentare una nuova pratica con richiesta di un nuovo PDC per il recupero del Sottotetto ai sensi della legge regionale n°15 del 26 aprile 2004. Pertanto detto locale nello stato

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

urbanistico attuale deve essere considerato come locale sottotetto praticabile ma non abitabile con categoria catastale C/2.

Proprietà Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx per la quota ciascuno pari ad 1/2

- **Immobile 1**, Appartamento sito in Monteodorisio al Largo Madonna delle Grazie n°4, piani 1 e seminterrato, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 353, sub 3, cat. A/4, vani 5;

Per quanto riguarda **l'Immobile 1,** Appartamento sito in Monteodorisio al Largo Madonna delle Grazie n°4, piani 1 e seminterrato, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 353, sub 3, cat. A/4, vani 5, il CTU ha rilevato opere che hanno in parte modificato l'ingresso all'unità. Infatti (**vedasi allegato 22**), per l'immobile è stato chiuso il suo ingresso originario e aperto dall'unità confinate un passaggio che di fatto lo fonde alla unità abitativa di confine. Pertanto detta unità dovrà essere oggetto di opere di ripristino dello stato catastale originario e per tanto la sua planimetria originaria presente agli atti risulta conforme.
Allo stesso è legato un locale cantina posto al piano interrato del fabbricato dove il CTU non ha potuto accedervi, ma dalle misurazioni esterne al fabbricato ha potuto verificare la conformità della planimetria agli atti, e pertanto anch'essa risulta conforme.
Dalla ricerca fatta presso il Comune di Monteodorisio per l'unità immobiliare non sono stati rinvenuti i progetti urbanistici, se non una DIA per la sostituzione degli infissi, ma la costruzione all'esterno riporta l'informazione di una costruzione realizzata dalla INA CASA. Detta costruzione pertanto è stata realizzata con un intervento dello Stato italiano, vigente tra il 1949 e il 1963 ed ideato dal ministro del lavoro Amintore Fanfani (detto per questo anche Piano Fanfani), per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio italiano, e quindi risulta anti 67.

- **Immobile 2,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, piano terra e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 2, cat. A/3, vani 8;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Detta costruzione risulta edificata (relativamente ai soli volumi presenti oggi), come facilmente desumibile dalla tipologia e dai materiali utilizzati per la sua realizzazione, in epoca antecedente il 1967.

In data 14/02/2017 per detto fabbricato è stato presentato una Comunicazione di Manutenzione Ordinaria prot. 568 del 14/02/2017. In data 12/12/2017 prot. n.5376 e nota prot. 5374, il Comune di Monteodorisio accertava con Verbale di accertamento e ispezione in cantiere lavori non previsti nella Comunicazione di Manutenzione Ordinaria. In data 22/12/2017 l'Ufficio di Urbanistica del Comune di Monteodorisio emetteva l'Ordinanza di Sospensione dei lavori presso il Cantiere di ctr. Defenza.

In data 17/01/2018 il proprietario, il sig. Xxxxxxxxxxxxxx presentava una SCIA in sanatoria a sensi dell'art. 37 comma4, del D.P.R. n:380/2001, oltre che per le opere eseguite, ed accertate nel verbale di accertamento del 12/12/2007, per variazioni esterne per modifiche prospettiche e variazioni interne per diversa disposizione degli spazi interni, inserimento di un cordolo perimetrale sulla parte sommitale del piano sottotetto con creazione di piccole lucernai, la demolizione totale del manufatto adiacente composto dal piano terra.

In data 23/01/2018 con comunicazione prot. 324 il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Monteodorisio richiedeva delle integrazioni alla SCIA in Sanatoria presentata con progressivo 279.

Con protocollo informatico n°3826/2019 (il CTU non ha potuto rilevare la data del documento perché non indicata), l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monteodorisio, in riferimento alla SCIA n°279/2018 finalizzata alla sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR 380/2001, in virtù della nota del 23/01/2018 prot. 327 con la quale venivano richieste delle integrazioni, rilevato che non ancora arrivavano le integrazioni, sollecitava l'intestatario della pratica edilizia il Sig. Xxxxxxxxxxxxxx, alla integrazione della pratica, già sospesa, entro 30 giorni, pena l'archiviazione della stessa con la successiva decadenza. In data 02/10/2019 con prot.4417, il sig. Xxxxxxxxxxxxxx richiedeva una proroga alla richiesta di integrazione della pratica edilizia SCIA n°279/2018, in particolare si richiedeva una proroga riguardante il NULLA OSTA del Servizio Attività Tecniche Territoriali di Chieti (ex Genio Civile), e protocollava la documentazione riguardante il contenimento dei consumi energetici, il documento del rapporto aeroilluminante, la dichiarazione di conformità della legge 18/89 e la dichiarazione del progetto secondo il DM n.37/2008. IL sottoscritto CTU ha rilevato che il il NULLA OSTA del Servizio Attività Tecniche Territoriali di Chieti (ex Genio Civile), che

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

per la pratica in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 non è stata integrata come richiesto dal comune, e non ha rilevato altra documentazione e atti da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune che a parere del CTU si sarebbe dovuto esprimere. Pertanto per l'immobile il CTU rileva che nello stato di fatto il fabbricato attuale censito ed indentificato con il Sub 2 deve ancora essere sanato per le opere su indicate, e pertanto si dovrebbe ripresentare una SCIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 pagando una sanzione pecuniaria di € 516,00 ed € 75,00 per diritti di segreteria, riconfermando la documentazione già integrata e ottenendo, integrandola, la relativa Autorizzazione Sismica ai sensi dell'art. 93 e 94 del DPR 380/01.

- **Immobile 3,** Locale Magazzino sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288 sub 3, cat. C/2, mq 28;

Premesso che per l'immobile 3, il CTU non ha ravvisato nessuno atto urbanistico presso l'archivio comunale, il sottoscritto ritiene che detto immobile si possa considerare, anche in considerazione della sua tipologia nonché per i materiali usati edificato prima del 1967. Dal sopralluogo effettuato lo stesso rilevava l'avvenuta demolizione di parte di essa sul lato sud/ovest, e pertanto l'immobile necessita di essere sanato con SCIA EDILIZIA in sanatoria per avvenuta demolizione e con versamento di una oblazione pari a € 516,00 ed € 75,00 per diritti di segreteria.

- **Immobile 4,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al fg. 17, p.lla 4288, sub 4, cat C/6, mq 47;

Premesso che per l'immobile 4, il CTU non ha ravvisato nessuno atto urbanistico presso l'archivio comunale, il sottoscritto ritiene che detto immobile si possa considerare, anche in considerazione della sua tipologia nonché per i materiali usati edificato prima del 1967.

- **Immobile 5,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 5, cat. C/6, mq 31.

Premesso che per l'immobile 3, il CTU non ha ravvisato nessuno atto urbanistico presso l'archivio comunale, il sottoscritto ritiene che detto immobile si possa considerare, anche in considerazione della sua tipologia nonché per i materiali usati edificato prima del 1967. Dal sopralluogo effettuato lo stesso rilevava l'avvenuta demolizione di piccolissima parte di essa sul lato Nord/Est, e pertanto l'immobile necessita di essere sanato con SCIA EDILIZIA contemplando il versamento di una oblazione pari a € 516,00 ed € 75,00 per diritti di segreteria.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile 6,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 1, cat C/6, mq.206;

Il locale rimessa attrezzi agricolo catastalmente censita come C/6, oggi risulta assentita come locale per la degustazione di prodotti agricoli con annessi servizi igienici e cucina, ai sensi della legge Regionale del 20/02/2003 e L.R. 32/94, recante norme in materia di agriturismo, con Provvedimento Conclusivo n°2105 in data 28/06/2010 dal SUAP Associazione Comuni Trigno Sinello.
L'immobile è stato edificato con in forza della Concessione Edilizia n°682del 28/03/1978 (pratica n. 682), successivamente è stato oggetto di Condono Edilizio ai sensi della 47/85e rilasciata quindi concessione n. 154 del 05/12/2002, con pratica condono n. 186.
In data 27/05/2003, mediante la pratica n.2334 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n:139 per la realizzazione del portico antistante, e con relativa variante del 16/09/2004 n:1369 per le modifiche esterne ed ampliamento del piano terra per la realizzazione di un locale per ricovero attrezzi agricoli.
Il locale su descritto risulta conforme ai progetti presentati, ma presenta un piccolo locale al sottoscala che funge da locale tecnico che non è contemplato nelle concessioni edilizie.

- **Immobile 7,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano 1° e 2° riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 2, cat. A/3, vani 7.5;

L'immobile risulta conforme alle concessioni edilizie presenti presso gli archivi Comunali del Comune di Monteodorisio, infatti per l'abitazione, comprensivo del locale sottotetto, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n°682del 28/03/1978 (pratica n. 682), successivamente è stato oggetto di Condono Edilizio ai sensi della 47/85e rilasciata quindi concessione n. 154 del 05/12/2002, con pratica condono n. 186.
In data 27/05/2003, mediante la pratica n.2334 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n:139 per la realizzazione del portico antistante, e con relativa variante del 16/09/2004 n.1369 per le modifiche esterne ed ampliamento del piano terra per la realizzazione di un locale per ricovero attrezzi agricolo.
Il fabbricato risulta munito di certificato di Agibilità n. 05/2013, rilasciato dal Comune di Monteodorisio ai sensi dell'art. 24 Dpr 380/01.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile 8,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano T e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4259, cat. A/3, vani 8.5;

Per detto immobile è stato presentato in data 01/04/2000 domanda di perfezionamento di pratica di Condono presentata ai sensi della legge 28.02.85 n.47 – condono n.62 relativo al portico antistante il fabbricato. Per detto fabbricato è stata rilasciata la Concessione in Sanatoria n. 168/2000 in data 25/05/2001 Relativamente all'abitazione retrostante formata da due piani fuori terra il CTU non ha rilevato pratiche urbanistiche presenti in Comune e pertanto visto anche la tipologia costruttiva dell'immobile si può ritenere probabilmente edificata prima del 1967.

- **Immobile 9,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4222, cat C/6, mq 235;

Detto fabbricato catastalmente classato come C/6 rimessa, è stato edificato in forza della concessione edilizia n.1088 del 09/07/1997, pratica edilizia n. 2020 del 1996, per la costruzione di un capannone rurale da destinarsi a rimessa attrezzi agricoli sul fg. 11 p.lla ex 161, oggi p.lla 4221. La costruzione veniva assentita per mq 427,75 e tenuto conto della concessione edilizia 13/78 nella quale era già stata assentita per la costruzione in via Santa Lucia mq. 157,22, per un complessivo di mq 584,97 e perfettamente a norma rispetto ai mq 600 massimi previsti nell'art. 71 della L.R. 18/83. In data 12/06/2006 prot. 2734, è stato presentato una DIA per la sistemazione del piazzale esterno di tutto il capannone, ai sensi dell'art. 22 comma 1 e 2 del dpr 380/01.
Con pratica edilizia n. 2553 del 2009, e giusto permesso a costruire in sanatoria n.1477 del 05/03/2010 per detta rimessa attrezzi agricoli veniva rilasciata la sanatoria edilizia per frazionamento di unità immobiliare, variazione delle dimensioni di sagoma, realizzazione di muro di controterra e sistemazione esterna di un fabbricato per uso agricolo e quindi sanato per una superficie pari a mq 463,00.
Con provvedimento conclusivo del SUAP n.2105 del 02/07/2010 l'unità immobiliare è stato trasformato a laboratorio per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, in particolare per la trasformazione dell'uva a vino.
Nello stato attuale il CTU ha rilevato la presenza di un portico con copertura in legno e pilastri in cemento armato (vedasi allegato 6), oltre che la realizzazione di un piccolo servizio igienico non contemplati nell'ultimo titolo rilasciato. La difformità dovuta alla presenza del servizio igienico

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

seppur di lieve entità può essere sanato mediante SCIA edilizia in sanatoria versando un' oblazione pari ad € 516,00 ed € 75,00 per diritti di segreteria. Per il portico antistante il CTU dopo un confronto con l'ufficio tecnico del Comune Monteodorisio, visto che la copertura a portico rientra come superficie coperta e quindi assimilabile come superficie a rimessa, visto che l'xxxxxxxxxxxxxx del sig. Xxxxxxxxxxxxxx ha già usufruito del massimo consentito dalla norma (max 600 mq per l'edificazione di rimessa attrezzi agricoli, art. 71 legge regionale 18/83) il portico nello stato urbanistico attuale non risulta sanabile e pertanto bisognerà prendere in considerazione la sua rimozione al fine di ripristinare lo stato urbanistico legittimo come da Sanatoria n.1477 del 05/03/2010.

- **Immobile 10,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4221, cat C/6, mq 235;

Detto fabbricato catastalmente classato come C/6 rimessa, è stato edificato in forza della concessione edilizia n.1088 del 09/07/1997, pratica edilizia n. 2020 del 1996, per la costruzione di un capannone rurale da destinarsi a rimessa attrezzi agricoli sul fg. 11 p.lla ex 161, oggi p.lla 4221. La costruzione veniva assentita per mq 427,75 e tenuto conto della concessione edilizia 13/78 nella quale era già stata assentita per la costruzione in via Santa Lucia mq. 157,22, per un complessivo di mq 584,97 e perfettamente a norma rispetto ai mq 600 massimi previsti nell'art. 71 della L.R. 18/83. In data 12/06/2006 prot. 2734, è stato presentato una DIA per la sistemazione del piazzale esterno di tutto il capannone, ai sensi dell'art. 22 comma 1 e 2 del dpr 380/01. Con pratica edilizia n. 2553 del 2009, e giusto permesso a costruire in sanatoria n.1477 del 05/03/2010 per detta rimessa attrezzi agricoli veniva rilasciata la sanatoria edilizia per frazionamento di unità immobiliare, variazione delle dimensioni di sagoma, realizzazione di muro di controterra e sistemazione esterna di un fabbricato per uso agricolo e quindi sanato per una superficie pari a mq 463,00. Il Ctu ha rilevato una difformità lieve interna dovuta alla presenza di un setto in materiale c.a. precompresso senza funzione strutturale. Detta difformità risulta sanabile mediante presentazione di una Scia edilizia in sanatoria pagando un oblazione pari a € 516,00 ed € 75,00 per diritti di segreteria, oppure ripristinando con la sua rimozione, lo stato precedente legittimo come da Permesso di Costruire in Sanatoria n.1477. IL CTU rimarca che all'unità immobiliare vi si accede da un fondo oggi in testa alla sola sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx, la p.lla 4236 del fg.11 di mq 741, che non risulta pignorata e quindi non oggetto di esecuzione immobiliare, pertanto l'immobile risulta inaccessibile e quindi intercluso.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

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

Proprietà Xxxxxxxxxxxxxxx

- Immobile 1, Comune di Monteodorisio, appartamento di tipo popolare alla via San Salvatore n°4, piani1,2 e 3, riportato in NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 15, p.lle graffate 302 e 303 sub 1, cat A/4, 3,5 vani, Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (Ch) Fg. 15 p.lla 302-303/1 graffate, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale 63 mq, rendita euro 97.61, Via San Salvatore n.4, piano 1-2-3, in ditta Xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cf. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1 bene personale).

- **Immobile 2**, Comune di Monteodorisio, Piazza Umberto 1, piano terra, riportato in NCEU del Comune Monteodorisio al Fg.15, p.lla 305, sub 13, cat A/4, 2 vani, Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 15 part. 305 sub. 13, categoria A14, classe 1, consistenza vani 2, superficie catastale 28 mq, rendita euro 47,51, Piazza Umberto I piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Per i su indicati immobili il sottoscritto CTU ha provveduto a rettificare la planimetria catastale in quanto le due indicate unità cosi come descritte al N.C.E.U. sono risultate fuse fra di loro, e pertanto lo stesso ha provveduto alla loro fusione catastale. Da rilevare che sulle planimetrie catastali precedenti era già presente sia sull'immobile 1 che sull'immobile 2 l'attuale apertura a collegamento fra di esse. Da evidenziare che dalla ricerca presso l'ufficio urbanistico del Comune di Monteodorisio non sono state ritrovate pratiche urbanistiche e per cui i due immobili risultano edificate e realizzate prima del 1967. Per detto immobile fuso, che oggi dopo la fusione catastale risulta censita al Fg. 15 p.lla 305 sub 20 graff. alla p.lla 301 sub 1 graff. alla p.lla 302 sub 2 con categoria catastale A/4, classe 2, con superficie catastale pari a 107 mq, di 4,5 vani e con una rendita pari ad € 125,50, piano terra,1 e 2, si dovrà pertanto presentare presso l'ufficio urbanistica del comune di Monteodorisio giusta pratica SCIA IN SANATORIA PER LA FUSIONE SENZA OPERE con l'oblazione pari a € 516,00 unitamente ai diritti di segreteria che sono pari a € 75,00. Da evidenziare che con molta probabilità l'apertura del collegamento era presente già da prima del primo accatastamento che risale al 29 luglio del 1940.

Inoltre non risultano sulla planimetria catastale dell'ex unità immobiliare del fg. 15 p.lla 302 graff. alla p.lla 303 sub 1 delle piccole finestre poste al piano terra lato nord e due molto più piccole poste sul lato sud al piano primo e secondo. Per detta difformità bisognerà presentare giusta pratica al genio civile di Chieti in sanatoria senza opere, "per intervento locale" pagando € 900,00 per l'intervento locale in sanatoria e € 32 euro di spese per le marche da bollo. Si stima inoltre le spese del tecnico abilito per le due pratiche in sanatoria pari complessivamente in € 3500,00.

- **Immobile 3,** Comune di San Salvo, appartamento di tipo economico alla via Silventi, PT, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lle 2396, sub 14, cat A/3, di 4,5 vani, Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 14, categoria A13, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale 99 mq, rendita euro 290,51, Via Silventi piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000

L'immobile di proprietà Xxxxxxxxxxxxxxx indicato, descritto come **Immobile 3**, è posto al piano terra della palazzina ubicata in via Silventi, accessibile da strada pubblica, risulta in sostanza un locale con destinazione residenziale ma in uno stato grezzo, con le solo tramezzature e senza nessun tipo di finiture ed impianti.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato con giusta C.E. 271/73 e successivamente tutto il fabbricato è stato oggetto di un Condono C.E. in sanatoria n.422/92 ai sensi della legge 47/85. Successivamente detto locale è stato oggetto di intervento edilizio, assentito con la pratica/ permesso a costruire n° 67-2005 regolarmente rilasciato, con la quale si effettuava un cambio di destinazione urbanistico da officina meccanica a residenziale, con la realizzazione di una unità immobiliare di tipo residenziale e due locali adibiti a garage.

Successivamente è stato oggetto di pratica DIA n. 152 2007 di variante in corso d'opera alla C.E. 67/2005, consistente nella variazione di destinazione d'uso del piano terra, completamento piano primo e sopraelevazione sottotetto, l'immobile veniva diviso e riproposto con una diversa distribuzione, creando sul lato est tre garage.

Allo stato attuale l'immobile risulta conforme nello stato di fatto alla variante in corso d'opera DIA 152-2007, ma risulta in uno stato grezzo senza nessuna finitura e impianti.

Per detto immobile si dovrà presentare il progetto con SCIA edilizia per ultimazione di fabbricato residenziale, pagando € 100,00 per i diritti di segreteria relativi al Comune di San Salvo, ed una spesa che il CTU stima pari ad € 3000,00 per il tecnico che dovrà redigere unitamente alla pratica, anche il progetto degli impianti e del risparmio energetico.

- **Immobile 4,** Comune di San Salvo, locale autorimessa, alla via Silventi, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg.7, p.lla 2396, sub 15, Cat C/6 mq 34, catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 15, categoria C16, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale 41 mq, rendita euro 112,38, Via Silventi piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000).

L'immobile di proprietà Xxxxxxxxxxxxxxx indicato, descritto come **Immobile 4**, posto al piano terra della palazzina ubicata in via Silventi, accessibile da strada pubblica, risulta in sostanza un locale con destinazione garage. Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato con giusta C.E. 271/73 e successivamente tutto il fabbricato è stato oggetto di un Condono C.E. in sanatoria n.422/92 ai sensi della legge 47/85. Successivamente detto locale è stato oggetto di intervento edilizio, assentito con la pratica/ permesso a costruire n° 67-2005 regolarmente rilasciato, con la quale si effettuava un cambio di destinazione urbanistico da officina meccanica a residenziale, con la realizzazione di una unità immobiliare di tipo residenziale e due locali adibiti a garage. Successivamente è stato

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

oggetto di pratica DIA n. 152 2007 di variante in corso d'opera alla C.E. 67/2005, consistente nella variazione di destinazione d'uso del piano terra, completamento piano primo e soprelevazione sottotetto, l'immobile veniva diviso e riproposto con una diversa distribuzione, creando sul lato est tre garage. Allo stato attuale l'immobile risulta conforme nello stato di fatto alla variante in corso d'opera DIA 152-2007. Non potendo entrare perché la serranda era bloccata il CTU non ha potuto verificare lo stato di finiture interne.

- **Immobile 5,** Comune di San Salvo, locale sottotetto, alla via Silventi, piano Terra e 2°, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lla 2396, sub 20, Cat C/2, mq 97, Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 20, categoria C/2, classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale 119 mq, rendita euro 180,35, Via Silventi piano T-2, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000)

L'immobile di proprietà Xxxxxxxxxxxxxx indicato, descritto come **Immobile 5**, posto al piano secondo della palazzina ubicata in via Silventi e accessibile da scala condominiale, risulta in sostanza un locale sottotetto praticabile ma non abitabile.

Il fabbricato di cui fa parte l'immobile è stato edificato con giusta C.E. 271/73 e successivamente tutto il fabbricato è stato oggetto di un Condono C.E. in sanatoria n.422/92 ai sensi della legge 47/85. Successivamente detto locale è stato oggetto di intervento edilizio di sopraelevazione, assentito con la pratica/ permesso a costruire n° 67-2005 regolarmente rilasciato.

Successivamente è stato oggetto di pratica DIA (n. 152 2007) di variante in corso d'opera alla C.E. 67/2005 consistente nella variazione di destinazione d'uso del piano terra, completamento piano primo e soprelevazione sottotetto.

Con detta pratica DIA l'unità al sottotetto appunto veniva divisa ma conservava il carattere di sottotetto praticabile ma non abitabile, la stessa che oggi risulta agli atti presso gli uffici del catasto.

Con pratica edilizia 212/2007, presentato il 30 ottobre 2007, la sig.ra Xxxxxxxxxxxxxxx richiedeva un P.d.C. per i lavori di recupero sottotetto ai sensi della legge regionale n°15 del 26 aprile 2004, di un fabbricato sito in via Silventi del Comune di San Salvo.

Detta richiesta contemplava appunto il recupero del sottotetto con la partizione interna del locale.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Il CTU rileva però, che dalla documentazione depositata agli atti presso il Comune di San Salvo, detto permesso non è stato mai rilasciato, e pertanto il recupero del sottotetto per renderlo residenziale non risulta assentito, per questo motivo le tramezzature oggi presenti cosi come previsto dal progetto di recupero (pratica edilizia 212/2007), non sono conformi, e pertanto per recuperare e renderlo abitabile, occorrerà eliminarle, ripristinare lo stato legittimo iniziale (ai sensi dell'art. 9 bis del Dlgs 380/01) e ripresentare una nuova pratica con richiesta di un nuovo PDC per il recupero del Sottotetto ai sensi della legge regionale n°15 del 26 aprile 2004. Pertanto detto locale nello stato urbanistico attuale deve essere considerato come locale sottotetto praticabile ma non abitabile con categoria catastale C/2.

Il CTU stima in € 700,00 la demolizione con mezzi elettromeccanici dei tramezzi (al fine di ripristinare lo stato legittimo ai sensi art. 9 bis del Dpr 380/01), ed in euro 1800,00 il trasporto e la messa a discarica del materiale di risulta, con relativo certificato di smaltimento.

Proprietà Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx per la quota ciascuno pari ad ½

- **Immobile 1**, Appartamento sito in Monteodorisio al Largo Madonna delle Grazie n°4, piani 1 e seminterrato, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 353, sub 3, cat. A/4, vani 5;

Per quanto riguarda **l'Immobile 1,** Appartamento sito in Monteodorisio al Largo Madonna delle Grazie n°4, piani 1 e seminterrato, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 353, sub 3, cat. A/4, vani 5, il CTU ha rilevato opere che hanno in parte modificato l'ingresso all'unità. Infatti (**vedasi allegato 22**), per l'immobile è stato chiuso il suo ingresso originario e aperto dall'unità confinate un passaggio che di fatto lo fonde alla unità abitativa di confine. Pertanto detta unità dovrà essere oggetto di opere di ripristino dello stato catastale originario e per tanto la sua planimetria originaria presente agli atti risulta conforme.

Allo stesso è legato un locale cantina posto al piano interrato del fabbricato dove il CTU non ha potuto accedervi, ma dalle misurazioni esterne al fabbricato ha potuto verificare la conformità della planimetria agli atti, e pertanto anch'essa risulta conforme.

Dalla ricerca fatta presso il Comune di Monteodorisio per l'unità immobiliare non sono stati rinvenuti i progetti urbanistici, se non una DIA per la sostituzione degli infissi, ma la costruzione

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

all'esterno riporta l'informazione di una costruzione realizzata dalla INA CASA. Detta costruzione pertanto è stata realizzata con un intervento dello Stato italiano, vigente tra il 1949 e il 1963 ed ideato dal ministro del lavoro Amintore Fanfani (detto per questo anche Piano Fanfani), per realizzare edilizia residenziale pubblica su tutto il territorio italiano, e quindi risulta anti 67.

Per ripristinare lo stato legittimo, di dovrà realizzare una chiusura in laterizio nell'attuale passaggio aperto tra le due unità confinanti, e riaprire e riposizionare l'ingresso all'unità abitativa originario, per accedervi dal pianerottolo condominiale.

Per detti lavori il CTU stima una spesa pari a € 2.000,00.

- **Immobile 2,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, piano terra e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 2, cat. A/3, vani 8;

Detta costruzione risulta edificata (relativamente ai soli volumi presenti oggi), come facilmente desumibile dalla tipologia e dai materiali utilizzati per la sua realizzazione, in epoca antecedente il 1967.

In data 14/02/2017 per detto fabbricato è stato presentato una Comunicazione di Manutenzione Ordinaria prot. 568 del 14/02/2017. In data 12/12/2017 prot. n.5376 e nota prot. 5374, il Comune di Monteodorisio accertava con Verbale di accertamento e ispezione in cantiere lavori non previsti nella Comunicazione di Manutenzione Ordinaria. In data 22/12/2017 l'Ufficio di Urbanistica del Comune di Monteodorisio emetteva l'Ordinanza di Sospensione dei lavori presso il Cantiere di ctr. Defenza.

In data 17/01/2018 il proprietario, il sig. Xxxxxxxxxxxxxx presentava una SCIA in sanatoria a sensi dell'art. 37 comma4, del D.P.R. n:380/2001, oltre che per le opere eseguite ed accertate nel verbale di accertamento del 12/12/2007 per variazione esterne per modifiche prospettiche e variazioni interne per diversa disposizione degli spazi interni, inserimento di un cordolo perimetrale sulla parte sommitale del piano sottotetto con creazione di piccole lucernai, la demolizione totale del manufatto adiacente composto dal piano terra.

In data 23/01/2018 con comunicazione prot. 324 il Responsabile del Servizio Urbanistica del Comune di Monteodorisio richiedeva delle integrazioni alla SCIA in Sanatoria presentata con progressivo 279.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Con protocollo informatico n°3826/2019 (il CTU non ha potuto rilevare la data del documento perché non indicata), l'Ufficio Urbanistica del Comune di Monteodorisio, in riferimento alla SCIA n°279/2018 finalizzata alla sanatoria edilizia ai sensi dell'art. 37, comma 4 del DPR 380/2001, in virtù della nota del 23/01/2018 prot. 327 con la quale venivano richieste delle integrazioni, rilevato che non ancora arrivavano le integrazioni, sollecitava l'intestatario della pratica edilizia il Sig. Xxxxxxxxxxxxxx, alla integrazione della pratica, già sospesa, entro 30 giorni, pena l'archiviazione della stessa con la successiva decadenza. In data 02/10/2019 con prot.4417, il sig. Xxxxxxxxxxxxxx richiedeva una proroga alla richiesta di integrazione della pratica edilizia SCIA n°279/2018, in particolare si richiedeva una proroga riguardante il NULLA OSTA del Servizio Attività Tecniche Territoriali di Chieti (ex Genio Civile), e protocollava la documentazione riguardante il contenimento dei consumi energetici, il documento del rapporto aeroilluminante, la dichiarazione di conformità della legge 18/89 e la dichiarazione del progetto secondo il DM n.37/2008. IL sottoscritto CTU ha rilevato che il il NULLA OSTA del Servizio Attività Tecniche Territoriali di Chieti (ex Genio Civile), che per la pratica in Sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 non è stata integrata come richiesto dal comune, e non ha rilevato altra documentazione e atti da parte dell'Ufficio Urbanistica del Comune che a parere del CTU si sarebbe dovuto esprimere. Pertanto per l'immobile il CTU rileva che nello stato di fatto il fabbricato attuale censito ed indentificato con il Sub 2 deve ancora essere sanato per le opere su indicate, e pertanto si dovrebbe ripresentare una SCIA IN SANATORIA ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01 pagando una sanzione pecuniaria di € 516,00 ed € 75,00 per diritti di segreteria, riconfermando la documentazione già integrata e ottenendo, integrandola, la relativa Autorizzazione Sismica ai sensi dell'art. 93 e 94 del DPR 380/01.

Per detta documentazione il CTU stima una spesa per l'onorario del tecnico pari ad € 5.000,00.

- **Immobile 3,** Locale Magazzino sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288 sub 3, cat. C/2, mq 28;

Premesso che per l'immobile 3, il CTU non ha ravvisato nessuno atto urbanistico presso l'archivio comunale, il sottoscritto ritiene che detto immobile si possa considerare, anche in considerazione della sua tipologia nonché per i materiali usati edificato prima del 1967. Dal sopralluogo effettuato lo stesso rilevava l'avvenuta demolizione di parte di essa sul lato sud/ovest, e pertanto l'immobile necessita di essere sanato con SCIA EDILIZIA in sanatoria per avvenuta demolizione e con

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

versamento di una oblazione pari a € 516,00 ed € 75,00 per diritti di segreteria, oltre alla spesa del tecnico redattore pari ad € 500,00.

- **Immobile 4,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al fg. 17, p.lla 4288, sub 4, cat C/6, mq 47;

Premesso che per l'immobile 4, il CTU non ha ravvisato nessuno atto urbanistico presso l'archivio comunale, il sottoscritto ritiene che detto immobile si possa considerare, anche in considerazione della sua tipologia nonché per i materiali usati edificato prima del 1967.

- **Immobile 5,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 5, cat. C/6, mq 31.

Premesso che per l'immobile 3, il CTU non ha ravvisato nessuno atto urbanistico presso l'archivio comunale, il sottoscritto ritiene che detto immobile si possa considerare, anche in considerazione della sua tipologia nonché per i materiali usati edificato prima del 1967. Dal sopralluogo effettuato lo stesso rilevava l'avvenuta demolizione di piccolissima parte di essa sul lato Nord/Est, e pertanto l'immobile necessita di essere sanato con SCIA EDILIZIA contemplando il versamento di una oblazione pari a € 516,00 ed € 75,00 per diritti di segreteria, oltre alla spesa del tecnico redattore pari ad € 500,00.

- **Immobile 6,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 1, cat C/6, mq.206;

Il locale rimessa attrezzi agricolo catastalmente censita come C/6 , oggi risulta assentita come locale per la degustazione di prodotti agricoli con annessi servizi igienici e cucina, ai sensi della legge Regionale del 20/02/2003 e L.R. 32/94, recante norme in materia di agriturismo, assentito con Provvedimento Conclusivo n°2105 in data 28/06/2010 dal SUAP Associazione Comuni Trigno Sinello.

L'immobile è stato edificato con in forza della Concessione Edilizia n°682del 28/03/1978 (pratica n. 682), successivamente è stato oggetto di Condono Edilizio ai sensi della 47/85e rilasciata quindi concessione n. 154 del 05/12/2002, con pratica condono n. 186.

In data 27/05/2003, mediante la pratica n.2334 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n:139 per la realizzazione del portico antistante, e con relativa variante del 16/09/2004 n:1369 per le modifiche

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

esterne ed ampliamento del paino terra per la realizzazione di un locale per ricovero attrezzi agricolo.

Il locale su descritto risulta conforme ai progetti presentati, ma presenta un piccolo locale al sottoscala che funge da locale tecnico che non è contemplato nelle concessioni edilizie.

Il CTU ritiene economicamente più sostenibile la sua rimozione e stima in € 1.000,00 la rimessa in pristino dello stato legittimo come da ultima concessione edilizia rilasciata.

- **Immobile 7,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano 1° e 2° riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 2, cat. A/3, vani 7.5;

L'immobile risulta conforme alle concessione edilizia presenti presso gli archivi Comunali del Comune di Monteodorisio, infatti per l'abitazione, comprensivo del locale sottotetto, è stato realizzato in forza della Concessione Edilizia n°682del 28/03/1978 (pratica n. 682), successivamente è stato oggetto di Condono Edilizio ai sensi della 47/85e rilasciata quindi concessione n. 154 del 05/12/2002, con pratica condono n. 186.

In data 27/05/2003, mediante la pratica n.2334 è stata rilasciata la Concessione Edilizia n:139 per la realizzazione del portico antistante, e con relativa variante del 16/09/2004 n.1369 per le modifiche esterne ed ampliamento del piano terra per la realizzazione di un locale per ricovero attrezzi agricolo.

Il fabbricato risulta munito di certificato di Agibilità n. 05/2013, rilasciato dal Comune di Monteodorisio ai sensi dell'art. 24 Dpr 380/01.

- **Immobile 8,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano T e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4259, cat. A/3, vani 8.5;

Per detto immobile è stato presentato in data 01/04/2000 domanda di perfezionamento di pratica di Condono presentata ai sensi della legge 28.02.85 n.47 – condono n.62 relativo al portico antistante il fabbricato. Per detto fabbricato è stata rilasciato la Concessione in Sanatoria n. 168/2000 in data 25/05/2001. Relativamente all'abitazione retrostante formata da due piani fuori terra il CTU non ha rilevato pratiche urbanistiche presenti in Comune e pertanto visto anche la tipologia costruttiva dell'immobile si può ritenere probabilmente edificata prima del 1967.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile 9,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4221, cat C/6, mq 235;

Detto fabbricato catastalmente classato come C/6 rimessa, è stato edificato in forza della concessione edilizia n.1088 del 09/07/1997, pratica edilizia n. 2020 del 1996, per la costruzione di un capannone rurale da destinarsi a rimessa attrezzi agricoli sul fg. 11 p.lla ex 161, oggi p.lla 4221. La costruzione veniva assentita per mq 427,75 e tenuto conto della concessione edilizia 13/78 nella quale era già stata assentita per la costruzione in via Santa Lucia mq. 157,22, per un complessivo di mq 584,97 e perfettamente a norma rispetto ai mq 600 massimi previsti nell'art. 71 della L.R. 18/83. In data 12/06/2006 prot. 2734, è stato presentato una DIA per la sistemazione del piazzale esterno di tutto il capannone, ai sensi dell'art. 22 comma 1 e 2 del dpr 380/01.

Con pratica edilizia n. 2553 del 2009, e giusto permesso a costruire in sanatoria n.1477 del 05/03/2010 per detta rimessa attrezzi agricoli veniva rilasciata la sanatoria edilizia per frazionamento di unità immobiliare, variazione delle dimensioni di sagoma, realizzazione di muro di controterra e sistemazione esterna di un fabbricato per uso agricolo e quindi sanato per una superficie pari a mq 463,00.

Con provvedimento conclusivo del SUAP n.2105 del 02/07/2010 l'unità immobiliare è stato trasformato a laboratorio per la lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli, in particolare per la trasformazione dell'uva a vino.

Nello stato attuale il CTU ha rilevato la presenza di un portico con copertura in legno e pilastri in cemento armato (vedasi allegato 6), oltre che la realizzazione di un piccolo servizio igienico non contemplati nell'ultimo titolo rilasciato. La difformità dovuta alla presenza del servizio igienico seppur di lieve entità può essere sanato mediante SCIA edilizia in sanatoria versando un oblazione pari ad € 516,00 ed € 75,00 per diritti di segreteria. Per il portico antistante il CTU dopo un confronto con l'ufficio tecnico del Comune Monteodorisio, visto che la copertura a portico rientra come superficie coperta e quindi assimilabile come superficie a rimessa, visto che l'xxxxxxxxxxxxxx del sig. Xxxxxxxxxxxxxx ha già usufruito del massimo consentito dalla norma (max 600 mq per l'edificazione di rimessa attrezzi agricoli, art. 71 legge regionale 18/83) il portico nello stato urbanistico attuale non risulta sanabile e pertanto bisognerà prendere in considerazione la sua rimozione al fine di ripristinare lo stato urbanistico legittimo come da Sanatoria n.1477 del 05/03/2010.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Per la rimozione della tettoia antistante il locale, vista la sua semplice natura costruttiva il CTU stima in € 1.500,00 lo smontaggio della copertura ed in € 2.000,00 la demolizione dei pilastri in c.a. comprensiva di messa a discarica del materiale di risulta.

- **Immobile 10,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4222, cat C/6, mq 235;

Detto fabbricato catastalmente classato come C/6 rimessa, è stato edificato in forza della concessione edilizia n.1088 del 09/07/1997, pratica edilizia n. 2020 del 1996, per la costruzione di un capannone rurale da destinarsi a rimessa attrezzi agricoli sul fg. 11 p.lla ex 161, oggi p.lla 4221. La costruzione veniva assentita per mq 427,75 e tenuto conto della concessione edilizia 13/78 nella quale era già stata assentita per la costruzione in via Santa Lucia mq. 157,22, per un complessivo di mq 584,97 e perfettamente a norma rispetto ai mq 600 massimi previsti nell'art. 71 della L.R. 18/83. In data 12/06/2006 prot. 2734, è stato presentato una DIA per la sistemazione del piazzale esterno di tutto il capannone, ai sensi dell'art. 22 comma 1 e 2 del dpr 380/01. Con pratica edilizia n. 2553 del 2009, e giusto permesso a costruire in sanatoria n.1477 del 05/03/2010 per detta rimessa attrezzi agricoli veniva rilasciata la sanatoria edilizia per frazionamento di unità immobiliare, variazione delle dimensioni di sagoma, realizzazione di muro di controterra e sistemazione esterna di un fabbricato per uso agricolo e quindi sanato per una superficie pari a mq 463,00. Il Ctu ha rilevato una difformità lieve interna dovuta alla presenza di un setto in materiale c.a. precompresso senza funzione strutturale. Detta difformità risulta sanabile mediante presentazione di una Scia edilizia in sanatoria pagando un oblazione pari a € 516,00 ed € 75,00 per diritti di segreteria, oppure ripristinando con la sua rimozione, lo stato precedente legittimo come da Permesso di Costruire in Sanatoria n.1477. IL CTU rimarca che all'unità immobiliare vi si accede da un fondo oggi in testa alla sola sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx, la p.lla 4236 del fg.11 di mq 741, che non risulta pignorata e quindi non oggetto di esecuzione immobiliare, pertanto l'immobile risulta inaccessibile e quindi intercluso.
Il CTU, relativamente alla lieve difformità riscontrata ritiene la soluzione economicamente più vantaggiosa la rimozione del setto presente all'interno della rimessa, e stima, al fine del ripristino dello stato legittimo, una spesa pari ad € 300,00.

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"***

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Il CTU, con giusta PEC del 15/03/2023 richiedeva all'ufficio Urbanistico del Comune di Monteodorisio se i beni pignorati fossero gravati da censi o livelli (**allegato n.16**). Il Comune di Monteodorisio con pec del 11/04/2023 rispondeva che (**allegato n.17**);

- le p.lle di terreno ricadenti sul foglio di mappa n. 14 e n. 22 di cui alla citata richiesta non risultavano gravate da livello a favore del comune;
- le p.lle ricadenti sul foglio di mappa n. 11 sono state affrancate con delibera di giunta comunale n. 200 del 22.10.2003;
- le p.lle ricadenti sul foglio di mappa n. 17 sono state affrancate con delibera di giunta comunale n. 49 del 25.02.2002.

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."***

I beni oggetto di pignoramento non fanno parte di complessi condominiali, se non per l'immobile ubicato in via Madonna delle Grazie n°6, per la quale il CTU non ha potuto verificare la presenza di un condominio. Il CTU non ha rilevato quindi nessun debito scaduto di tipo condominiale negli ultimi due anni.

9) ***Nell'ipotesi di comunione dei beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuna 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.***

Proprietà Xxxxxxxxxxxxxx

Gli immobili di proprietà della sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx, sia quelli ubicati nel Comune di Monteodorisio che quelli ubicato nel Comune di san Salvo risultano beni personali con la piena proprietà con quota 1/1, e pertanto il CTU ritiene che si debbano vendere nella loro interezza.

Proprietà Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx per la quota ciascuno pari ad 1/2 .

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Tutti i beni oggetto di pignoramento intestati ai sig. Xxxxxxxxxxxxxx nato a Scerni (CH) il 14/12/1933 cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX e Xxxxxxxxxxxxxx nata a Scerni (CH) il 11/12/1944 cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX, risultano tutti beni personali con proprietà pari ad 1/2 ciascuno. Questi ultimi non possono essere divisi e per tali ragioni il CTU ritiene si debbano vendere nella loro interezza.

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.

Contro Xxxxxxxxxxxxxx

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/09/2003 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 15691 Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 25897 del 01/09/2003, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH)
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2005 del 06/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2005 - Registro Particolare 4457 Registro Generale 26223 Pubblico ufficiale SCARPETTA FABIO Repertorio 4738 del 14/12/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in SAN SALVO(CH)
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 843 del 13/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Iscrizione n. 424 del 18/03/2015

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2015 - Registro Particolare 424 Registro Generale 4403
Pubblico ufficiale SCARPETTA FABIO Repertorio 4738 del 14/12/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SAN SALVO(CH)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4457 del 2005

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2015 - Registro Particolare 12429 Registro Generale 16529
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1228 del 12/10/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in SAN SALVO(CH).

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2015 - Registro Particolare 2171 Registro Generale 17877, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 1004 del 16/11/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH), SAN SALVO(CH).
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2009 del 06/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2016 - Registro Particolare 502 Registro Generale 589. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 1477 del 07/01/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTEODORISIO(CH)
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 2010 del 06/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2016 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 7210, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 324 del 11/03/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTEODORISIO(CH), SAN SALVO(CH)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2020 - Registro Particolare 3396 Registro Generale 4397
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 101 del 11/02/2020, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTEODORISIO(CH), SAN SALVO(CH)
A favore: Xxxxxxxxxxxxxx con sede in [redacted], sui seguenti immobili:

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

fg. 15 part.11e 302-303/1 graffate, fg. 15 part. 305 sub. 13 Comune di Monteodorisio, fg. 7 part. 2396 subb. 13-14-15-20 Comune di san Salvo per 1/1 della proprietà su xxxxxxxxxxxxxx

- Comune di Monteodorisio fg. 14 part. 353 sub. 3, fg. 17 part. 4288 subb. 2-3-4-5, fg. 11 part. 4092 subb. 1-2.

Comune di Monteodorisio fg. 11 p.lle 4259-4222-4221-186-228-295-88-156-192-230-4159-4160-4161-162-243-244-4219-4248-4249-4250-4251-4252-4253-4254-4255-4260-4261-4266-4268.

Comune di Monteodorisio fg .14 p.lle 149-150-151-153-156-157-158-159-160-161-162-163-165-268-358-359-365-469- 471-473,

Comune di Monteodorisio fg, 17 p.lle 12-157-261-4136.

Comune di Monteodorisio fg. 22 p.lle 76-4028-4029, per 1/2 ciascuno della proprietà su Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx

Contro Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx per la quota ciascuno pari ad 1/2 .

- ISCRIZIONE CONTRO del 19/11/2004 - Registro Particolare 3461 Registro Generale 20762, Pubblico ufficiale CARMINA MANUELA Repertorio 13277 del 15/11/2004, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH);

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2015 - Registro Particolare 2171 Registro Generale 17877, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 1004 del 16/11/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH)

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2009 del 06/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2016 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 7210 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 324 del 11/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTEODORISIO(CH) favore: Nuova Xxxxxxxxxxxxxx. con sede in Roma cod. fisc. [redacted]

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

ontro: xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX, Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX, Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX

Gravante sugli immobili:

-fg. 15 part.11e 302-303/1 graffate comune di Monteodorisio, fg. 7 part. 2396 subb. 14-15-20 comune di san Salvo per 1/1 della proprietà su xxxxxxxxxxxxxx

-fg. 14 part. 353 sub. 3, fg. 17 partile 12-157-261-4136,

fg. 11 part, 4092 subb. 1-2, fg. 11 part.lle 4259-4222-4221-186-228-295-88-156-192-230-4159-4160-4161-162-243-244-4219-4248-4249-4250-4251-4252-4253-4254 -4255-4260-4261-4266-4268, fg.14 partile 149-150-151-153-156-157-158-159-160-161-162-163-165-268-358-359-365-469- 471-473, fg. 22 partile 76-4028-4029,

fg. 17 part. 13 per 1/2 ciascuno della proprietà su Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2017 - Registro Particolare 6475 Registro Generale 8694, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 337 del 05/04/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI Immobili siti in MONTEODORISIO(CH)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2019 - Registro Particolare 17259 Registro Generale 22812

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 936 del 02/12/2019

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH)

A favore: Nuova Xxxxxxxxxxxxxx. con sede in [redacted]

Contro: Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX, Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX

Gravante per 1/2 ciascuno della proprietà sugli immobili: fg. 17 partile 12-13-157-218-261, fg. 14 part. 353 sub. 3.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 18/12/2019 - Registro Particolare 17259 Registro Generale 22812, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 936 del 02/12/2019, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH)

A favore: XxxxxxxxxxxxxxNata il [redacted] (CH) Codice fiscale [redacted] (proprietà per 1/6), [redacted] Nata il [redacted] (CH) Codice fiscale [redacted] (proprietà per 1/6), [redacted] Nata il [redacted] (CH)

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/6), [redacted] Nato il [redacted] (CH) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/6), [redacted] Nato il [redacted] (CH) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/6) e Di Xxxxxxxxxxxxxx Nata il [redacted] (CH) Codice fiscale XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/6).

Contro: Xxxxxxxxxxxxxx nato a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX, Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX

Gravante per 1/2 ciascuno della proprietà sugli immobili: fg. 14 part. 268-162-165-365-158.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2020 - Registro Particolare 3396 Registro Generale 4397

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 101 del 11/02/2020

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH)

A favore: Xxxxxxxxxxxxxx con sede in [redacted], sui seguenti immobili:

fg. 15 part.11e 302-303/1 graffate, fg. 15 part. 305 sub. 13 Comune di Monteodorisio, fg. 7 part. 2396 subb. 13-14-15-20 Comune di san Salvo per 1/1 della proprietà su xxxxxxxxxxxxxx

- Comune di Monteodorisio fg. 14 part. 353 sub. 3, fg. 17 part. 4288 subb. 2-3-4-5, fg. 11 part. 4092 subb. 1-2.

Comune di Monteodorisio fg. 11 p.lle 4259-4222-4221-186-228-295-88-156-192-230-4159-4160-4161-162-243-244-4219-4248-4249-4250-4251-4252-4253-4254-4255-4260-4261-4266-4268.

Comune di Monteodorisio fg .14 p.lle 149-150-151-153-156-157-158-159-160-161-162-163-165-268-358-359-365-469- 471-473,

Comune di Monteodorisio fg, 17 p.lle 12-157-261-4136.

Comune di Monteodorisio fg. 22 p.lle 76-4028-4029, per 1/2 ciascuno della proprietà su Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx

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

Proprietà Xxxxxxxxxxxxxx

- **Immobile 1,** Comune di Monteodorisio, appartamento di tipo popolare alla via San Salvatore n°4, piani1,2 e 3, riportato in NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 15,

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

p.lle graffate 302 e 303 sub 1, cat A/4, 3,5 vani, Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (Ch) Fg. 15 p.lla 302-303/1 graffate, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale 63 mq, rendita euro 97.61, Via San Salvatore n.4, piano 1-2-3, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nata a San Salvo (Ch) il 29 luglio 1969 cf. XXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1 bene personale)

- **Immobile 2**, Comune di Monteodorisio, Piazza Umberto 1, piano terra, riportato in NCEU del Comune Monteodorisio al Fg.15, p.lla 305, sub 13, cat A/4, 2 vani, Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 15 part. 305 sub. 13, categoria A14, classe 1, consistenza vani 2, superficie catastale 28 mq, rendita euro 47,51, Piazza Umberto I piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxx.

Detti immobili sono stati fusi catastalmente, oggi risultano censite al Fg. 15 p.lla 305 sub 20 graff. alla p.lla 301 sub 1 graff. alla p.lla 302 sub 2 con categoria catastale A/4, classe 2, con superficie catastale pari a 107 mq, di 4,5 vani e con una rendita pari ad € 125,50, piano terra,1 e 2.

In fase di sopralluogo IL CTU non ha ravvisato la presenza di persone, essendo il locale libero, anche se da dichiarazioni ascoltate dal sig. Xxxxxxxxxxxxxx, marito della sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx, l'immobile è stato concesso a titolo gratuito ad una persona di nazionalità [redacted], che ad ogni modo il CTU non ha identificato, perché non presente durante il sopralluogo. Da ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate, a nome della sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx non si sono ravvistati regolari contratti d'affitto, e pertanto l'immobile lo si può considerare libero.

- **Immobile 3,** Comune di San Salvo, appartamento di tipo economico alla via Silventi, PT, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lle 2396, sub 14, cat A/3, di 4,5 vani, Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 14, categoria A13, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale 99 mq, rendita euro 290,51, Via Silventi piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000
- **Immobile 4,** Comune di San Salvo, locale autorimessa, alla via Silventi, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg.7, p.lla 2396, sub 15, Cat C/6 mq 34, catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 15, categoria C16, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale 41 mq, rendita euro 112,38, Via Silventi piano T, in ditta

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000).

- **Immobile 5,** Comune di San Salvo, locale Magazzino, alla via Silventi, piano Terra e 2°, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lla 2396, sub 20, Cat C/2, mq 97, Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 20, categoria C/2, classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale 119 mq, rendita euro 180,35, Via Silventi piano T-2, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000)

Gli immobili su indicati, che si presentano in uno stato grezzo, non sono occupati e non hanno contratti di affitti regolarmente registrati, per tale motivi si posso ritenere liberi.

<u>Proprietà Xxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxx per la quota ciascuno pari ad 1/2</u>

- **Immobile 1**, Appartamento sito in Monteodorisio al Largo Madonna delle Grazie n°4, piani 1 e seminterrato, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 353, sub 3, cat. A/4, vani 5;

In sede di sopralluogo unitamente al sig. Xxxxxxxxxxxxxxx, funzionario dell'IVG, ha riscontrato che l'unità immobiliare è occupato dai [redacted] i sig. Xxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxx, dove risiedono insieme al padre il Sig. Xxxxxxxxxxxxxxx (vedasi verbale di sopralluogo). Da ricerche fatte presso l'ufficio delle Entrate di Vasto non risultano contratti di affitto regolarmente registrati.

- **Immobile 2,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, piano terra e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 2, cat. A/3, vani 8;
- **Immobile 3,** Locale Magazzino sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288 sub 3, cat. C/2, mq 28;
- **Immobile 4,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al fg. 17, p.lla 4288, sub 4, cat C/6, mq 47;
- **Immobile 5,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 5, cat. C/6, mq 31.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

In fase di sopralluogo unitamente al sig. Xxxxxxxxxxxxxx e al collega di studio l'arch. Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx, presso le unità immobiliari su indicate, ci hanno consentito l'accesso il sig. Xxxxxxxxxxxxxx, [redacted] dei proprietari e la sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx che da ricerche fatte presso l'Agenzia delle entrate risulta affittuaria del terreno e quindi anche del fabbricato che vi insiste. Il contratto d'affitto infatti stipulato in data 13/01/2018 e registrato il 17/01/2018 (contratto di locazione n.88 serie 3T), con scadenza 01/01/2033, contempla la ex p.lla 13 del fg. 17, da cui è scaturita nel 2019 l'attuale p.lla, la 4288 su cui insistono gli immobili su descritti.

- **Immobile 6,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 1, cat C/6, mq.206;

In fase di sopralluogo il Ctu, unitamente al collega di studio e al sig. Xxxxxxxxxxxxxx ha provveduto ad accedere presso l'immobile. L'ingresso è stato consentito dalla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx, [redacted] dei proprietari i sig.ri Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx. L'immobile di natura non residenziale, con destinazione a rimessa, e assentito per uso di promozione di prodotti agricoli risulta in affitto all'Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx S.R.L.S. con sede legale a [redacted]. Il contratto, n.646 serie 3T, è stato stipulato il 22/03/2016, registrato il 15/04/2016 e presenta una durata fino al 21/03/2031.

- **Immobile 7,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano 1° e 2° riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 2, cat. A/3, vani 7.5;

Presso l'immobile, in fase di sopralluogo ci consentiva l'ingresso il sig. Xxxxxxxxxxxxxx [redacted] dei sig. Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx. L'immobile è occupato a titolo gratuito dal figlio dei proprietari il sig. Xxxxxxxxxxxxxx (vedasi verbale di sopralluogo). Il CTU non ha riscontrato contratti di affitto regolarmente registrati.

- **Immobile 8,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano T e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4259, cat. A/3, vani 8.5;

In sede di un primo sopralluogo consentivano l'ingresso al CTU il sig. Xxxxxxxxxxxxxx (figlio) e la sig. Xxxxxxxxxxxxxx. In un secondo sopralluogo consentiva l'ingresso [redacted] il

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

sig. Xxxxxxxxxxxxxx. Presso l'abitazione vi risiede la Sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx, in qualità di proprietaria (vedasi verbale di sopralluogo).

Da controlli effettuati presso l'agenzia delle Entrate di Vasto, l'abitazione risulta libera da contratti di locazione regolarmente registrati.

- **Immobile 9,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4222, cat C/6, mq 235;

Presso la rimessa di attrezzi agricoli, il CTU accedeva unitamente al suo collega l'arch.Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx e [redacted] dei proprietari il sig. Xxxxxxxxxxxxxx. L'immobile si presenta libero, il CTU da un controllo approfondito ha constatato che non vi sono contratti di affitto registrati.

- **Immobile 10,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4221, cat C/6, mq 235;

In fase di sopralluogo il Ctu, unitamente al collega di studio e al sig. Xxxxxxxxxxxxxx ha provveduto ad accedere presso l'immobile. L'ingresso è stato consentito dalla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx, [redacted] dei proprietari i sig.ri Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx. L'immobile con destinazione urbanistica a rimessa attrezzi agricoli, ma assentito con Provvedimento Conclusivo regolarmente rilasciato ad uso trasformazione prodotti agricoli (uva-vino), risulta in affitto all'Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx S.R.L.S. con sede legale a [redacted]. Il contratto, n.646 serie 3T, è stato stipulato il 22/03/2016, registrato il 15/04/2016 e presenta una durata fino al 21/03/2031.

- **Immobile 11,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 17.59.96 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 11, P.lle 186-228-295-88-156-192-230-4159-4160-4161-162-243-244-4219-4248-4249-4250-4251-4252-4253-4254-4255-4260-4261-4266-4268;

I terreni identificati al fg. 11 , p.lle 186-228-295-162-243-244-4219-4249-4260- risultano in affitto all'Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx S.R.L.S. con sede legale a [redacted]. Il contratto, n.646 serie 3T è stato stipulato il

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

22/03/2016, registrato il 15/04/2016 e presenta una durata fino al 21/03/2031, per euro 500,00 l'anno.

I terreni identificati al fg. 11, p.lle 88-156-192-230-4159-4160-4161-4248-4251-4253-4254-4255-4261 risultano in affitto alla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx. Il contratto d'affitto è stato stipulato in data 13/01/2018 e registrato il 17/01/2018 (contratto di locazione n.88 serie 3T), con scadenza 01/01/2033, per euro 400,00 annui.

I terreni identificati al fg. 11 p.lle 4250-4252 risultano in affitto ad entrambi dei su contratti descritti, mentre le p.lle 4266 e 4268 risultano liberi da contratti d'affitto.

- **Immobile 12,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 13.28.80 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 14, p.lle 149-150-151-153-156-157-158-159-160-161-162-163-165-268-358-359-365-469-471-473;

I terreni identificati al fg. 14, p.lle 149-150-151-153-156-157, risultano in affitto all'Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx S.R.L.S. con sede legale a [redacted]. Il contratto, n.646 serie 3T è stato stipulato il 22/03/2016, registrato il 15/04/2016 e presenta una durata fino al 21/03/2031, per euro 500,00 l'anno.

I terreni identificati al fg. 14, p.lle 158-159-160-161-162-163-165-268-358-359-365-469-473, risultano in affitto alla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx. Il contratto d'affitto è stato stipulato in data 13/01/2018 e registrato il 17/01/2018 (contratto di locazione n.88 serie 3T), con scadenza 01/01/2033, per euro 400,00 annui.

Il terreno identificato al fg. 14 p.lle 471 risulta in affitto ad entrambi dei su contratti descritti.

- **Immobile 13,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 2.00.44 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 17, p.lle 12-157-261-4136

I terreni identificati al fg. 17, p.lle 12-157-261-4136 risultano in affitto alla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx. Il contratto d'affitto è stato stipulato in data 13/01/2018 e registrato il 17/01/2018 (contratto di locazione n.88 serie 3T), con scadenza 01/01/2033, per euro 400,00 annui.

- **Immobile 14,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per mq 1.730 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 22, p.lle 76-4028-4029.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

I terreni identificati al fg. 22, p.lle 4028-4029 risultano in affitto alla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx. Il contratto d'affitto è stato stipulato in data 13/01/2018 e registrato il 17/01/2018 (contratto di locazione n.88 serie 3T), con scadenza 01/01/2033, per euro 400,00 annui.

Il terreno identificato al fg. 22, p.lla 76 risulta libero da contratti d'affitto.

12) "Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice."

Proprietà Xxxxxxxxxxxxxx

- Immobile 1, Comune di Monteodorisio, appartamento di tipo popolare alla via San Salvatore n°4, piani1,2 e 3, riportato in NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 15, p.lle graffate 302 e 303 sub 1, cat A/4, 3,5 vani, Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (Ch) Fg. 15 p.lla 302-303/1 graffate, categoria A/4, classe 2, consistenza vani 3,5, superficie catastale 63 mq, rendita euro 97.61, Via San Salvatore n.4, piano 1-2-3, in ditta Xxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cf. XXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1/1 bene personale)

- **Immobile 2**, Comune di Monteodorisio, Piazza Umberto 1, piano terra, riportato in NCEU del Comune Monteodorisio al Fg.15, p.lla 305, sub 13, cat A/4, 2 vani, Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 15 part. 305 sub. 13, categoria A14, classe 1, consistenza vani 2, superficie catastale 28 mq, rendita euro 47,51, Piazza Umberto I piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxx.

Detti immobili sono stati fusi catastalmente dal CTU mediante pratica Docfa, oggi risultano censite al Fg. 15 p.lla 305 sub 20 graff. alla p.lla 301 sub 1 graff. alla p.lla 302 sub 2 con categoria catastale A/4, classe 2, con superficie catastale pari a 107 mq, di 4,5 vani e con una rendita pari ad € 125,50, piano terra,1 e 2.

Detto immobile risulta libero da contratti di locazione.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile 3,** Comune di San Salvo, appartamento di tipo economico alla via Silventi, PT, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lle 2396, sub 14, cat A/3, di 4,5 vani, Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 14, categoria A13, classe 3, consistenza vani 4,5, superficie catastale 99 mq, rendita euro 290,51, Via Silventi piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000
- **Immobile 4,** Comune di San Salvo, locale autorimessa, alla via Silventi, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg.7, p.lla 2396, sub 15, Cat C/6 mq 34, catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 15, categoria C16, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale 41 mq, rendita euro 112,38, Via Silventi piano T, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000).
- **Immobile 5,** Comune di San Salvo, locale Magazzino, alla via Silventi, piano Terra e 2°, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lla 2396, sub 20, Cat C/2, mq 97, Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 20, categoria C/2, classe 1, consistenza 97 mq, superficie catastale 119 mq, rendita euro 180,35, Via Silventi piano T-2, in ditta xxxxxxxxxxxxxxx nata a [redacted] cod. fisc. XXXXXXXXXXXXXXX (proprietà per 1000/1000)

I su indicati immobili risultano liberi da contratti di locazione.

<u>Proprietà Xxxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxxx per la quota ciascuno pari ad 1/2</u>

- **Immobile 1**, Appartamento sito in Monteodorisio al Largo Madonna delle Grazie n°4, piani 1 e seminterrato, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 14, p.lla 353, sub 3, cat. A/4, vani 5;

L'immobile risulta libero da contratti di locazione.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- **Immobile 2,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, piano terra e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 2, cat. A/3, vani 8;
- **Immobile 3,** Locale Magazzino sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288 sub 3, cat. C/2, mq 28;
- **Immobile 4,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al fg. 17, p.lla 4288, sub 4, cat C/6, mq 47;
- **Immobile 5,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Defenza, pT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 17, p.lla 4288, sub 5, cat. C/6, mq 31.

Gli immobili risultano locati alla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx che da ricerche fatte presso l'Agenzia delle entrate risulta affittuaria del terreno e quindi anche del fabbricato che vi insiste. Il contratto d'affitto infatti stipulato in data 13/01/2018 e registrato il 17/01/2018 (contratto di locazione n.88 serie 3T), con scadenza 01/01/2033, contempla la ex p.lla 13 del fg. 17, da cui è scaturita nel 2019 l'attuale p.lla, la 4288 su cui insistono gli immobili su descritti.

I su indicati beni sono stati oggetto di due pignoramenti distinti, e più precisamente per la procedura 40/2017, e 13/2020. Il pignoramento della 40/2017 risulta trascritto in data 23/05/2017 mentre il pignoramento della procedura 13/2020 risulta trascritto il 11/03/2020. Pertanto il contratto di affitto risulta successivo alla trascrizione del pignoramento relativo alla procedura 40/2017.

Da evidenziare che sui su descritti immobili vi è un pignoramento trascritto in data 29/04/2016 nascente da pignoramento n.324 del 11/03/2016 a favore della Nuova Xxxxxxxxxxxxxx. con sede in [redacted].

- **Immobile 6,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, PT, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 1, cat C/6, mq.206;

L'immobile di natura non residenziale, con destinazione a rimessa, assentito per uso di promozione di prodotti agricoli risulta in affitto all'Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx S.R.L.S. con sede legale a [redacted]. Il contratto, n.646 serie 3T, è stato stipulato il 22/03/2016, registrato il 15/04/2016 e presenta una durata fino al 21/03/2031. Lo stesso è stato pignoramento in data 11/02/2020 che ha scaturito la procedura

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

13/2020 poi riunita nella procedura 40/2017. La trascrizione del pignoramento della procedura 13/2020 è avvenuto in data 11/03/2020, quindi il contratto d'affitto risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. Da evidenziare che sul su descritto immobile vi è un pignoramento trascritto in data 29/04/2016 nascente da pignoramento n.324 del 11/03/2016 a favore della Nuova Xxxxxxxxxxxxxx. con sede in [redacted].

- **Immobile 7,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano 1° e 2° riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4092, sub 2, cat. A/3, vani 7.5;

L'immobile risulta libero da contratti di locazione, però insiste sulla p.lla 4260 la quale risulta di fatto una corte del fabbricato e risulta in affitto all'Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx S.R.L.S. con sede legale a [redacted]. Il contratto, n.646 serie 3T, è stato stipulato il 22/03/2016, registrato il 15/04/2016 e presenta una durata fino al 21/03/2031.

Lo stesso è stato pignorato in data 11/02/2020 che ha scaturito la procedura 13/2020 poi riunita nella procedura 40/2017. La trascrizione del pignoramento della procedura 13/2020 è avvenuto in data 11/03/2020, quindi il contratto d'affitto risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. Da evidenziare che sul su descritto immobile vi è un pignoramento trascritto in data 29/04/2016 nascente da pignoramento n.324 del 11/03/2016 a favore della Nuova Xxxxxxxxxxxxxx. con sede in Roma cod. fisc. 13614841008.

- **Immobile 8,** Appartamento sito in Monteodorisio alla C.da Santa Lucia n°17, Piano T e 1°, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11, p.lla 4259, cat. A/3, vani 8.5;

L'immobile risulta libero da contratti di locazione.

- **Immobile 9,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4222, cat C/6, mq 235;

L'immobile risulta libero da contratti di locazione.

- **Immobile 10,** Locale rimessa sito in Monteodorisio alla C.da Colle delle Querce Pt, riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al Fg. 11 p.lla 4221, cat C/6, mq 235;

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

L'immobile di natura non residenziale, con destinazione a rimessa, assentito per uso di promozione di prodotti agricoli risulta in affitto all'Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx S.R.L.S. con sede legale a [redacted]. Il contratto, n.646 serie 3T, è stato stipulato il 22/03/2016, registrato il 15/04/2016 e presenta una durata fino al 21/03/2031. Lo stesso è stato pignorato in data 11/02/2020 che ha scaturito la procedura 13/2020 poi riunita nella procedura 40/2017. La trascrizione del pignoramento della procedura 13/2020 è avvenuto in data 11/03/2020, quindi il contratto d'affitto risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. Da evidenziare che sul su descritto immobile vi è un pignoramento trascritto in data 29/04/2016 nascente da pignoramento n.324 del 11/03/2016 a favore della Nuova Xxxxxxxxxxxxxx. con sede in Roma cod. fisc. 13614841008.

- **Immobile 11,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 17.59.96 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 11, P.lle 186-228-295-88-156-192-230-4159-4160-4161-162-243-244-4219-4248-4249-4250-4251-4252-4253-4254-4255-4260-4261-4266-4268;

I terreni identificati al fg. 11 , p.lle 186-228-295-162-243-244-4219-4249-4260- risultano in affitto all'Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx S.R.L.S. con sede legale a [redacted]. Il contratto, n.646 serie 3T è stato stipulato il 22/03/2016, registrato il 15/04/2016 e presenta una durata fino al 21/03/2031, per euro 500,00 l'anno.

Gli immobili sono stati pignorati con atto notificato in data 11/02/2020, che ha scaturito la procedura 13/2020 poi riunita nella procedura 40/2017. La trascrizione del pignoramento della procedura 13/2020 è avvenuto in data 11/03/2020, quindi il contratto d'affitto risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento.

I terreni identificati al fg. 11, p.lle 88-156-192-230-4159-4160-4161-4248-4251-4253-4254-4255-4261 risultano in affitto alla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx. Il contratto d'affitto è stato stipulato in data 13/01/2018 e registrato il 17/01/2018 (contratto di locazione n.88 serie 3T), con scadenza 01/01/2033, per euro 400,00 annui.

Gli immobili sono stati pignorati con atto notificato in data 11/02/2020, che ha scaturito la procedura 13/2020 poi riunita nella procedura 40/2017. La trascrizione del pignoramento della

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

procedura 13/2020 è avvenuta in data 11/03/2020, quindi il contratto d'affitto risulta stipulato antecedente alla data della trascrizione del pignoramento.

Da evidenziare che sui su descritti immobili vi è un pignoramento trascritto in data 29/04/2016 nascente da pignoramento n.324 del 11/03/2016 a favore della Nuova Xxxxxxxxxxxxxx. con sede in [redacted].

I terreni identificati al fg. 11 p.lle 4250-4252 risultano in affitto ad entrambi i contratti descritti. Gli stessi quindi risultano in affitto in data antecedente la data del pignoramento, mentre le p.lle 4266 e 4268 del Fg. 11 risultano liberi da contratti d'affitto.

- **Immobile 12,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 13.28.80 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 14, p.lle 149-150-151-153-156-157-158-159-160-161-162-163-165-268-358-359-365-469-471-473;

I terreni identificati al fg. 14, p.lle 149-150-151-153-156-157, risultano in affitto all'Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx Xxxxxxxxxxxxxx S.R.L.S. con sede legale a [redacted]. Il contratto, n.646 serie 3T è stato stipulato il 22/03/2016, registrato il 15/04/2016 e presenta una durata fino al 21/03/2031, per euro 500,00 l'anno.

Gli immobili identificati al fg. 14, p.lle 149-150-151-153-156-157, sono stati pignorati con atto notificato in data 11/02/2020, che ha scaturito la procedura 13/2020 poi riunita nella procedura 40/2017. La trascrizione del pignoramento della procedura 13/2020 è avvenuto in data 11/03/2020, quindi il contratto d'affitto risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento.

I terreni identificati al fg. 14, p.lle 158-159-160-161-162-163-165-268-358-359-365-469-473, risultano in affitto alla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx. Il contratto d'affitto è stato stipulato in data 13/01/2018 e registrato il 17/01/2018 (contratto di locazione n.88 serie 3T), con scadenza 01/01/2033, per euro 400,00 annui.

Il terreno identificato al fg. 14 p.lle 471 risulta in affitto ad entrambi dei su contratti descritti.

I terreni identificati al fg. 14 p.lle 268,162,165,365,158 sono stati pignorati con atto trascritto il 18/12/2019 relativa procedura esecutiva n. 82/2019, risultano pertanto in affitto in data antecedente alla data di trascrizione del pignoramento.

I terreni identificati al fg. 14, p.lle158-159-160-161-162-163-165-268-358-359-365-469-473 sono stati pignorati con atto notificato in data 11/02/2020, che ha scaturito la procedura 13/2020 poi riunita nella procedura 40/2017. La trascrizione del pignoramento della procedura 13/2020 è

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

avvenuta in data 11/03/2020, quindi il contratto d'affitto risulta stipulato antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. Da evidenziare che sui su descritti immobili vi è un pignoramento trascritto in data 29/04/2016 nascente da pignoramento n.324 del 11/03/2016 a favore della Nuova Xxxxxxxxxxxxxx. con sede in [redacted].

- **Immobile 13,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per ettari 2.00.44 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 17, p.lle 12-157-261-4136

I terreni identificati al fg. 17, p.lle 12-157-261-4136 risultano in affitto alla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx. Il contratto d'affitto è stato stipulato in data 13/01/2018 e registrato il 17/01/2018 (contratto di locazione n.88 serie 3T), con scadenza 01/01/2033, per euro 400,00 annui.
I terreni identificati al fg. 17, p.lle 12-157-261 risultano pignorati con atto trascritto il 23/05/2017 (es. imm. 40/2017) e quindi antecedente la data di stipula del contratto d'affitto che è avvenuta il 13/01/2018.
Il terreno identificato con la p.lla 4136 del fg. 17 , risulta invece pignorato con atto trascritto in data 11/03/2020 (es. imm. 13/2020) e quindi il contratto d'affitto risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento. Da evidenziare che su tutti i su descritti immobili vi è un pignoramento trascritto in data 29/04/2016 nascente da pignoramento n.324 del 11/03/2016 a favore della Nuova Xxxxxxxxxxxxxx. con sede in [redacted].

- **Immobile 14,** Terreni siti in Monteodorisio, estesi complessivamente per mq 1.730 e catastalmente individuati nel NCT al Fg. 22, p.lle 76-4028-4029.

I terreni identificati al fg. 22, p.lle 4028-4029 risultano in affitto alla sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx. Il contratto d'affitto è stato stipulato in data 13/01/2018 e registrato il 17/01/2018 (contratto di locazione n.88 serie 3T), con scadenza 01/01/2033, per euro 400,00 annui.
Detti terreni identificati al fg. 22, p.lle 4028-4029, risultano pignorati con atto trascritto in data 11/03/2020 (es. imm. 13/2020) e quindi il contratto d'affitto stipulato in data 13/01/2018 risulta antecedente alla data della trascrizione del pignoramento.

Il terreno identificato al fg. 22, p.lla 76 risulta libero da contratti d'affitto, ma pignorati con atto trascritto in data 11/03/2020. Da evidenziare che su tutti i descritti immobili vi è un pignoramento trascritto in data 29/04/2016 nascente da pignoramento n.324 del 11/03/2016 a favore della Nuova Xxxxxxxxxxxxxx. con sede in [redacted].

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

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."

Data la consistenza dei beni lo scrivente ritiene che i beni debbano essere venduti in **N°11 Lotti Distinti**, in quanto le unità immobiliari hanno una propria autonomia e non hanno fra di loro nessuna correlazione di dipendenza.

Proprietà Xxxxxxxxxxxxxx

LOTTO N.1: LOCALE ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, ubicato nel Comune di Monteodorisio, Piazza Umberto I snc, censito al Fg. 15 p.lla 305 sub 20 graff. alla p.lla 301 sub 1 graff. alla p.lla 302 sub 2 con categoria catastale A/4, classe 2, con superficie catastale pari a 107 mq, di 4,5 vani e con una rendita pari ad € 125,50, piano terra,1 e 2.

Per il su descritto immobile sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli;

- ISCRIZIONE CONTRO del 05/09/2003 - Registro Particolare 2191 Registro Generale 15691 Pubblico ufficiale BAFUNNO ANDREA Repertorio 25897 del 01/09/2003, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO;
- ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2015 - Registro Particolare 2171 Registro Generale 17877, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 1004 del 16/11/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 14/01/2016 - Registro Particolare 502 Registro Generale 589. Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 1477 del 07/01/2016, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2016 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 7210, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 324 del 11/03/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2020 - Registro Particolare 3396 Registro Generale 4397

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 101 del 11/02/2020, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in MONTEODORISIO(CH), SAN SALVO(CH)

LOTTO N.2 , LOCALE ALLO STATO GREZZO CON DESTINAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE CON INGRESSO DA STRADA PUBBLICA, con adiacente una corte esclusiva esterna adibita a parcheggio di circa 47 mq**,** ubicato presso il Comune di San Salvo in Via Silventi, riportato al NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lle 2396, sub 14, cat A/3, di 4,5 vani, classe 3, piano terra, di superficie catastale pari a 99 mq, rendita euro 290,51.

Per il su descritto immobile sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli;
- ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2005 - Registro Particolare 4457 Registro Generale 26223 Pubblico ufficiale SCARPETTA FABIO Repertorio 4738 del 14/12/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in SAN SALVO(CH)
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 843 del 13/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Iscrizione n. 424 del 18/03/2015

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2015 - Registro Particolare 424 Registro Generale 4403
Pubblico ufficiale SCARPETTA FABIO Repertorio 4738 del 14/12/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO
Immobili siti in SAN SALVO(CH)
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4457 del 2005

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2015 - Registro Particolare 12429 Registro Generale 16529
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1228 del 12/10/2015
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in SAN SALVO(CH).

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2015 - Registro Particolare 2171 Registro Generale 17877, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 1004 del 16/11/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH), SAN SALVO(CH).

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2009 del 06/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2016 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 7210, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 324 del 11/03/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTEODORISIO(CH), SAN SALVO(CH)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2020 - Registro Particolare 3396 Registro Generale 4397

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 101 del 11/02/2020, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTEODORISIO(CH), SAN SALVO(CH)

LOTTO N.3, LOCALE SOTTOTETTO PRATICABILE MA NON ABITABILE POSTO AL PIANO SECONDO CON ANNESSO PICCCOLO VANO SOTTOSCALA POSTO AL PIANO TERRA DI UNA SCALINATA CONDOMINIALE E LOCALE GARAGE POSTO AL PIANO TERRA CON INGRESSO INDIPENDENTE DA STRADA PUBBLICA, censiti rispettivamente Comune di San Salvo, alla via Silventi, piano Terra e 2°, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lla 2396, sub 20, Cat C/2, mq 97, Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 20, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 97 mq, superficie catastale 119 mq, rendita euro 180,35, Via Silventi piano T-2, e locale autorimessa, alla via Silventi, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg.7, p.lla 2396, sub 15, Cat C/6 mq 34, catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 15, categoria C16, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale 41 mq, rendita euro 112,38, Via Silventi piano T.

Per il su descritto immobile sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli;

- ISCRIZIONE CONTRO del 15/12/2005 - Registro Particolare 4457 Registro Generale 26223 Pubblico ufficiale SCARPETTA FABIO Repertorio 4738 del 14/12/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, Immobili siti in SAN SALVO(CH)

Documenti successivi correlati:

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

1. Annotazione n. 843 del 13/03/2008 (RESTRIZIONE DI BENI)

2. Iscrizione n. 424 del 18/03/2015

- ISCRIZIONE CONTRO del 18/03/2015 - Registro Particolare 424 Registro Generale 4403

Pubblico ufficiale SCARPETTA FABIO Repertorio 4738 del 14/12/2005, IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

Immobili siti in SAN SALVO(CH)

Formalità di riferimento: Iscrizione n. 4457 del 2005

- TRASCRIZIONE CONTRO del 30/10/2015 - Registro Particolare 12429 Registro Generale 16529

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 1228 del 12/10/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in SAN SALVO(CH).

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2015 - Registro Particolare 2171 Registro Generale 17877, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 1004 del 16/11/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH), SAN SALVO(CH).

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2009 del 06/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2016 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 7210, Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 324 del 11/03/2016 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTEODORISIO(CH), SAN SALVO(CH)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2020 - Registro Particolare 3396 Registro Generale 4397

Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 101 del 11/02/2020, ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Immobili siti in MONTEODORISIO(CH), SAN SALVO(CH).

Proprietà Xxxxxxxxxxxxxx e Xxxxxxxxxxxxxx per la quota ciascuno pari ad 1/2

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

LOTTO N.4, **APPARTAMENTO RESIDENZIALE DI TIPO POPOLARE CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO,** ubicato nel Comune di Monteodorisio (CH), in via Madonna delle Grazie censito al Fg. 14 part. 353 sub. 3, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale 92 mq, rendita euro 191,09, Via Madonna Delle Grazie n. 6 , piani S1-1.

Per il su descritto immobile sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2015 - Registro Particolare 2171 Registro Generale 17877, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 1004 del 16/11/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH)

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2009 del 06/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2016 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 7210 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 324 del 11/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2017 - Registro Particolare 6475 Registro Generale 8694, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 337 del 05/04/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sito in MONTEODORISIO(CH)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2020 - Registro Particolare 3396 Registro Generale 4397 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 101 del 11/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH).

LOTTO N.5, **FABBRICATO RESIDENZIALE UBICATO IN C.DA DEFENZA CON ANNESSI LOCALI ACCESSORI E TERRENI DI TIPO AGRICOLI,** contraddistinti presso il NCEU del Comune di Monteodorisio, rispettivamente, locare abitazione censito al Fg. 17, p.lla 4288, sub 2, cat. A/3, vani 8, piano terra e 1, classe 2, consistenza vani 8, superficie catastale 228 mq, rendita euro 475,14, locale Magazzino contraddistinto al Fg. 17, p.lla 4288 sub 6, cat. C/2, con consistenza catastale mq 15, superficie catastale mq 21, classe 1, rendita euro 30,21, piano terra, locale rimessa riportato nel

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

NCEU del Comune di Monteodorisio al fg. 17, p.lla 4288, sub 4, cat C/6, classe 3, consistenza mq 52, superficie catastale mq 59, rendita euro 107,42, piano terra, locale rimessa riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al fg. 17, p.lla 4288, sub 7, cat C/6, consistenza mq 28, classe 1, superficie catastale mq 33, rendita euro 41,94, piano terra, terreni agricoli in Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 17 p.lla 12, superficie mq 2.010 , Reddito dominicale Euro 7,79, Reddito agrario Euro 6,75, qualità seminativo arborio di classe 3, Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 17 p.lla 157, superficie mq 5.170, Reddito dominicale Euro 14,69, Reddito agrario Euro 16,02, qualità seminativo di classe 3, Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 17 p.lla 261, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 15,26 reddito agrario Euro 11,36 Superficie: mq 3.840 porz. AA seminativo arborio, classe 3, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 9,11, reddito agrario 7,90, superficie mq 2.352 porz. AB uliveto di classe U, superficie mq 1488 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 6,15, reddito agrario 3,46, Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 17 p.lla 4136, superficie mq 9.024 , Reddito dominicale Euro 41,94, Reddito agrario Euro 32,62, qualità seminativo di classe 2.

Per i su descritti immobili sono presenti le seguenti formalità pregiudizievoli

- ISCRIZIONE CONTRO del 23/11/2015 - Registro Particolare 2171 Registro Generale 17877, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 1004 del 16/11/2015, IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH)

Documenti successivi correlati:

Annotazione n. 2009 del 06/09/2021 (RESTRIZIONE DI BENI)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2016 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 7210 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 324 del 11/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 23/05/2017 - Registro Particolare 6475 Registro Generale 8694, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 337 del 05/04/2017 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sito in MONTEODORISIO(CH)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2020 - Registro Particolare 3396 Registro Generale 4397 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 101 del 11/02/2020

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH).

LOTTO N.6, **ABITAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE UBICATO IN C.TR. SAN LUCIA IN MONTEODORISIO POSTO AL PIANO PRIMO CON ANNESSO LOCALE SOTTOTETTO AL PIANO 2 ED UN LOCALE RIMESSA AL PIANO TERRA ADIBITO AD USO DEGUSTAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI CON ANNESSI SERVIZI IGIENICI E CUCINA**, censiti al catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4092 sub. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 206 mq, superficie catastale 247 mq, rendita euro 361,73, Contrada Santa Lucia n. 17 piano T, Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4092 sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale 263 mq, rendita euro 445,44, Contrada Santa Lucia n. 17 piano 1-2, con un'area esterna di mq 2322 indentificato con la p.lla 4260 del fg.11 del comune di Monteodorisio con Reddito xxxxxxxxxxxxxxxle pari ad Euro 18,59 e reddito agrario di euro 14,99 con qualità vigneto, classe 2.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2016 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 7210 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 324 del 11/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2020 - Registro Particolare 3396 Registro Generale 4397 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 101 del 11/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH).

LOTTO N.7, **ABITAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE UBICATO IN C.TR. SAN LUCIA IN MONTEODORISIO FORMATO DA DUE PIANI FUORI TERRA,** censito al catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4259, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 8,5, superficie catastale 240 mq, rendita euro 430,21, Contrada Santa Lucia n. 17 piano T-1, con una corte esterna identificata con la p.lla 4259 di superficie netta escluso il fabbricato di circa mq 917, comprensivo anche della p.lla 4254 del fg. 11 di mq 215 sulla quale vi insiste la strada asfaltata di accesso al fabbricato, la stessa p.lla 4254 è gravata di fatto da una servitù di passaggio a favore del fabbricato adiacente censito al fg. 11 p.lla 4092 sub 1 e 2, e comprensiva della p.lla 4261 del fg.11 confinante al fabbricato, Vigneto di classe

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

2, con una estensione di 2 ha 89 are 40 ca, con un reddito xxxxxxxxxxxxxxxle pari ad euro 231,67 e un reddito agrario pari ad euro 186,63, Fg. 11 part. 4248, qualità seminativo classe 3, superficie 95 are 75 ca, reddito dominicale euro 28,06, reddito agrario euro 30,61, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4251, qualità uliveto classe U, superficie 95 are 75 ca, reddito dominicale euro 19,27, reddito agrario euro 10,84, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4253, qualità uliveto classe U, superficie 93 ca, reddito dominicale euro 0,38, reddito agrario euro 0,22, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4255, qualità uliveto classe U, superficie 5 are 79 ca, reddito dominicale euro 2,39, reddito agrario euro 1,35, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2016 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 7210 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 324 del 11/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2020 - Registro Particolare 3396 Registro Generale 4397 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 101 del 11/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH).

LOTTO N.8, CAPANNONE LOCALE RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI UBICATO IN C.DR. COLLE DELLE QUERCE, CON ANNESSO CORTE ESTERNA ESCLUSIVA E CON ACCESSO INTERCLUSO DA STRADA PUBBLICA, censito presso il Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4222, categoria C/6, classe 2, consistenza 235 mq, superficie catastale 275 mq, rendita euro 412,65, Contrada Colle Delle Querce Snc piano T.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2016 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 7210 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 324 del 11/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2020 - Registro Particolare 3396 Registro Generale 4397 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 101 del 11/02/2020

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH).

LOTTO N.9, CAPANNONE LOCALE RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI UBICATO IN C.DR. COLLE DELLE QUERCE ASSENTITO PER LA TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI, DA UVA IN VINO, CON ANNESSO CORTE ESTERNA ESCLUSIVA E CON ACCESSO DA STRADA PUBBLICA, censito presso il Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4221, categoria C/6, classe 2, consistenza 235 mq, superficie catastale 275 mq, rendita euro 412,65, Contrada Colle Delle Querce Snc piano T.

- TRASCRIZIONE CONTRO del 29/04/2016 - Registro Particolare 5449 Registro Generale 7210 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 324 del 11/03/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

- TRASCRIZIONE CONTRO del 11/03/2020 - Registro Particolare 3396 Registro Generale 4397 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VASTO Repertorio 101 del 11/02/2020 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Immobili siti in MONTEODORISIO(CH).

LOTTO N.10, TERRENI AGRICOLI UBICATI IN LOCALITA' SANTA LUCIA E LOCALITA' MULINO DI MONTEODORISIO CON QUALITA' PREVALENTEMENTE A VIGNETO OLTRE A ULIVETO, SEMINATIVO, PASCOLO E BOSCO, CON ESTENSIONE COMPLESSIVAMENTE PARI A 15 HA 02 ARE 78 CA (MQ 150.278) , cosi contraddistinti al NCT di Chieti, e censiti al Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 part. 4219**, Porz. AA qualità vigneto classe 2, superficie 1 ha 21 are 88 ca, reddito dominicale euro 97,57, reddito agrario euro 78,68, Porz. AB qualità seminativo classe 3, superficie 13 are 90 ca, reddito dominicale euro 3,95, reddito agrario euro 4,31, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH**) Fg. 11 part. 162**, Porz. AA qualità vigneto classe 2, superficie 12 are, reddito dominicale euro 9,61, reddito agrario euro 7,75, Porz. AB qualità semin irrig classe U, superficie 90 ca. reddito dominicale euro 0,60, reddito agrario euro 0,44, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 pari. 243**, qualità vigneto classe 2, superficie 1 are 80 ca, reddito dominicale euro 1,44, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 part. 244**, Porz. AA qualità seminativo classe 3, superficie 89 ca, reddito dominicale euro 0,25, reddito agrario euro 0,28,

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Porz. AB qualità uliveto classe U, superficie 2 are 41 ca, reddito dominicale euiro 1,00, reddito agrario euro 0,56, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 pari. 4250**, qualità pascolo classe 1, superficie 1 ha 56 are 6 ca, reddito dominicale euro 7,25, redito agrario euro 4,03, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 pari. 4252**, qualità bosco ceduo classe 1, superficie 21 are 67 ca, reddito dominicale euro 0,90, redito agrario euro 0,67, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 pari. 4249**, qualità Vigneto classe 1, superficie 3 ha 39 are 1 ca, reddito dominicale euro 271,38, redito agrario euro 218,86, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 pari. 228**, qualità Vigneto classe 2, superficie 63 are, reddito dominicale euro 50,43, reddito agrario euro 40,67, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 pari. 295**, qualità Vigneto classe 2, superficie 38 are 40 ca, reddito dominicale euro 30,74, redito agrario euro 24,79, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 part. 186**, Porz. AA qualità vigneto classe 2, superficie 60 are 52 ca, reddito dominicale euro 48,45, reddito agrario euro 39,07, Porz. AB qualità bosco ceduo classe 1, superficie 20 are 18 ca, reddito dominicale euro 0,86, reddito agrario euro 0,63, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 pari. 4266**, qualità seminativo, superficie 12 ca, reddito dominicale euro 0,07, redito agrario euro 0,05, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 pari. 4268**, qualità Pascolo, superficie 11 ca, reddito dominicale euro 0,01, redito agrario euro 0,01, ~~Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 14 p.lla 149** , Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 54,26 reddito agrario Euro 58,74 Superficie: 18.740 mq. porz. AA qualità seminativo, classe 3, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 52,66, reddito agrario 57,45, superficie mq 18540, porz. AB Qualità vigneto, superficie mq200, classe 2 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle 1,29, reddito agrario euro 1,29,Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 14 p.lla 150**, superficie mq 1410, Reddito dominicale Euro 7,65, Reddito agrario Euro 5,46, qualità seminativo arborio di classe 2, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 14 p.lla 151**, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 0.35 reddito agrario Euro 0.38 Superficie: 300 mq. porz. AA qualità seminativo, classe 3, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 0.35, reddito agrario 0.38 , superficie mq 122, porz. AB Fabbr. Diruto, superficie mq 178, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 14 p.lla 153**, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 0.33 reddito agrario Euro 0.18 Superficie: 940 mq. porz. AA qualità bosco ceduo, classe 2, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 0.05, reddito agrario 0.02, superficie mq 1154, porz. AB qualità pascolo, superficie mq 786 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 0.28, reddito agrario 0.16, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 14 p.lla 156**, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 247,11 reddito agrario Euro~~

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

~~215,48 Superficie: mq 42.020 porz. AA seminativo arboreo, classe 4, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 26,04, reddito agrario 37,20, superficie mq 14.404, porz. AB qualità vigneto, superficie mq 27.616 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 221,07, reddito agrario 178,28, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ **~~Fg. 14 p.lla 157~~**~~, superficie mq 290, Reddito dominicale Euro 1,12, Reddito agrario Euro 0,97, qualità seminativo arborio di classe 3, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ **~~Fg. 14 p.lla 471~~**~~, superficie mq 1.230, Reddito dominicale Euro 2,22, Reddito agrario Euro 3,18, qualità seminativo arboreo di classe 4.~~ Le su barrate p.lle del fg. 14 del Comune di Monteodorisio sono state oggetto di decreto giudiziari o diriduzione di pignaramento e per cui non sono oggetto più di vendita forzata.

LOTTO N.11, TERRENI AGRICOLI UBICATI IN LOCALITA' SANTA LUCIA E LOCALITA' TRATTURO DI MONTEODORISIO CON QUALITA' PREVALENTEMENTE A VIGNETO OLTRE CHE A ULIVETO, SEMINATIVO, PASCOLO E BOSCO, CON ESTENSIONE COMPLESSIVAMENTE PARI A 12 HA 86 ARE 10 CA (MQ 128.610) , così contraddistinti al NCT di Chieti, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 part. 88**, qualità seminativo classe 4, superficie 2 ha 22 are 80 ce, reddito dominicale euro 28,77, reddito agrario euro 46,03, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 part. 156**, qualità seminativo classe 4, superficie 10 are 90 ca, reddito dominicale euro 1,41, reddito agrario euro 2,25, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 part. 192**, qualità seminativo classe 3, superficie 92 are 80 ca, reddito dominicale euro 26,36, reddito agrario euro 28,76, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 part. 230**, qualità pascolo classe 1, superficie 6 are 70 ca, reddito dominicale euro 0,31, reddito agrario euro 0,17, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 part. 4159**, qualità seminativo classe 4, superficie 1 ha 1 are 65 ca, reddito dominicale euro 13,12, reddito agrario euro 21,00, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 part. 4160**, Porz. AA qualità pascolo classe 1, superficie 3 are 37 ca, reddito dominicale euro 0,16, reddito agrario euro 0.09, Porz. AB qualità seminativo classe 3, superficie 38 ca, reddito dominicale euro 0,11, reddito agrario euro 0,12, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 part. 4161**, qualità seminativo classe 3, superficie 1 are 60 ca, reddito dominicale euro 0,45, reddito agrario euro 0,50, ~~Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ **~~Fg. 14 p.lla 158~~**~~, superficie mq 3.240, Reddito dominicale Euro 4,18, Reddito agrario Euro 6,69, qualità seminativo di classe 4, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ **~~Fg. 14 p.lla 159~~**~~, superficie mq 5.140, Reddito dominicale Euro 14,60, Reddito agrario Euro 15,93, qualità seminativo di classe 3, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ **~~Fg. 14 p.lla 160~~**~~, superficie mq 6.450,~~

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

~~Reddito dominicale Euro 24,98, Reddito agrario Euro 21,65, qualità seminativo arboreo di classe 3, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ **~~Fg. 14 p.lla 161~~**~~, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 141,11 reddito agrario Euro 115,32 Superficie: mq 20.990 porz. AA seminativo arboreo, classe 3, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 25,24, reddito agrario 21,87, superficie mq 6.515, porz. AB qualità vigneto di classe 2, superficie mq 14.475 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 115,87, reddito agrario 93,45, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ **~~Fg. 14 p.lla 162~~**~~, superficie mq 1.050, Reddito dominicale Euro 1,36, Reddito agrario Euro 2,17, qualità seminativo di classe 4, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ **~~Fg. 14 p.lla 163~~**~~, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 5,17 reddito agrario Euro 2.07 Superficie: mq 1.000 porz. AA seminativo, classe 4, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 0,52, reddito agrario 0,83, superficie mq 400 porz. AB qualità canneto di classe 1, superficie mq 600 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 4,65, reddito agrario 1,24, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ **~~Fg. 14 p.lla 165~~**~~, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 4,36 reddito agrario Euro 3,44 Superficie: mq 9.500 porz. AA bosco ceduo, classe 1, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 3,85, reddito agrario 2,89, superficie mq 9.322 porz. AB qualità seminativo di classe 3, superficie mq 178 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 0,51, reddito agrario 0,55, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ **~~Fg. 14 p.lla 268~~**~~, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 44,11 reddito agrario Euro 37,72 Superficie: mq 11.360 porz. AA semin. Arbor, classe 3, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 42,44, reddito agrario 36,78, superficie mq 10.957 porz. AB qualità uliveto di classe U, superficie mq 403 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 1,67, reddito agrario 0,94, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ **~~) Fg. 14 p.lla 358~~**~~, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 0,58 reddito agrario Euro 0,63 Superficie: mq 1.040 porz. AA seminativo, classe 4, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 0,29, reddito agrario 0,46, superficie mq 225 porz. AB qualità pascolo di classe 2, superficie mq 815 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 0,29, reddito agrario 0,17, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ **~~Fg. 14 p.lla 359~~**~~, superficie mq 1.880 , Reddito dominicale Euro 2,43, Reddito agrario Euro 3,88, qualità seminativo di classe 4, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ **~~) Fg. 14 p.lla 365~~**~~, superficie mq 5.870 , Reddito dominicale Euro 22,74, Reddito agrario Euro 19,71, qualità seminativo arboreo di classe 3, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ **~~Fg. 14 p.lla 469~~**~~, superficie mq 10, qualità seminativo arboreo, Reddito dominicale Euro 0,05, Reddito agrario Euro 0,04, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ **~~Fg. 14 p.lla 473~~**~~, superficie mq 420, Reddito dominicale Euro 0,54, Reddito agrario Euro 0,87, qualità seminativo di classe 4, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH)~~ . Le

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

su barrate p.lle, del fg. 14 del Comune di Monteodorisio sono state oggetto di decreto giudiziari o diriduzione di pignaramento e per cui non sono oggetto più di vendita forzata.

Fg. 22 p.lla 76, superficie mq 790, Reddito dominicale Euro 2,24, Reddito agrario Euro 2,45, qualità seminativo arborio di classe 3, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 22 p.lla 4028**, superficie mq 7310, Reddito dominicale Euro 0,88, Reddito agrario Euro 0,96 , qualità seminativo di classe 3, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 22 p.lla 4029**, superficie mq 630, Reddito dominicale Euro 1,79, Reddito agrario Euro 1,95, qualità seminativo di classe 3.

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

LOTTO N.1: COMUNE DI MONTEODORISIO, LOCALE ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE DISPOSTO SU TRE LIVELLI, ubicato nel Comune di Monteodorisio, Piazza Umberto I snc, censito al Fg. 15 p.lla 305 sub 20 graff. alla p.lla 301 sub 1 graff. alla p.lla 302 sub 2 con categoria catastale A/4, classe 2, con superficie catastale pari a 107 mq, di 4,5 vani e con una rendita pari ad € 125,50, piano terra,1 e 2.

L'immobile si trova uno stato di sufficiente manutenzione, seppur le finiture interne risalgono agli anni 50. Lo stesso è privo di impianto di climatizzazione sia invernale che estivo e non presenta nessun impianto di riscaldamento. Gli infissi sono di vecchia generazione. L'ingresso è posto su una stradina pubblica accessibile a sua volta da Piazza Umberto I. Staticamente non presenta nessun segno di sofferenza strutturala e non si rilevano lesioni di nessun genere.

Il CTU ha rilevato l'immobile nella sua completezza, è ha tenuto conto della sua superficie lorda.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Dati catastali MONTEODORISIO **LOTTO N°1**			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq
Fg.	P.lla	Sub					
15	305-graff 301-grff 302	20 graff 1 graff 2	Terra, primo e secondo	Residenziale	76	100%	106
			Primo e secondo	Non residenziale	0.98	30%	0.31
Totale mq							106,31

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici nette misurate in fase di sopralluogo considerando la quota parte dell'incidenza delle murature perimetrali per poi calcolare le superfici lorde.

Valutazione degli immobili:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**Allegato 23**), si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobile (residenziale), considerata anche la su attuale destinazione urbanistica, ma soprattutto la sua ubicazione in una zona centrale, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 600,00 il valore a metro quadro**, valore leggermente inferiore in riferimento al valore medio indicato dall'osservatorio, dovuto soprattutto alla mancanza degli impianti e alla sua vetustà.

Dati catastali **LOTTO N°1**			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq rilevata	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Totale in Euro
Fg. 15	P.lla 305 graff 301 graff 302	Sub 20 graff 2 graff 1	Terra, primo e secondo	Residenziale	106,31	600,00	63.786,00
Stima delle spese necessarie per sanare l'immobile che vanno detratte							
Spese per opere							€ 0.000,00
Spese per oblazione in sanatoria							€ 1.416,00
Spese per onorario tecnico							€ 3.500,00
Spese per diritti							€ 107,00
Spese totali							€ 5.023,00

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Calcolo Importo Totale LOTTO N°1	€ 63.786,00 - € 5.023,00 = € 58.763,00
Importo Totale LOTTO N°1	**€ 58.763,00**

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile ubicato nel Comune di Monteodorisio, Piazza Umberto I snc, censito al Fg. 15 p.lla 305 sub 20 graff. alla p.lla 301 sub 1 graff. alla p.lla 302 sub 2 con categoria catastale A/4, classe 2, con superficie catastale pari a 107 mq, di 4,5 vani e con una rendita pari ad € 125,50, piano terra,1 e 2.), nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°1 è pari a € 58.763,00 (eurocinquantottomilasettecentosessantre/00).**

LOTTO N.2, COMUNE DI SAN SALVO, LOCALE ALLO STATO GREZZO CON DESTINAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE CON INGRESSO DA STRADA PUBBLICA, CON ADIACENTE UNA CORTE ESCLUSIVA ESTERNA ADIBITA A PARCHEGGIO DI CIRCA 47 MQ, ubicato presso il Comune di San Salvo in Via Silventi, riportato al NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lle 2396, sub 14, cat A/3, di 4,5 vani, classe 3, piano terra, di superficie catastale pari a 99 mq, rendita euro 290,51.

L'immobile si trova uno stato grezzo, con nessun tipo di finiture e si presenta esclusivamente con la tramezzatura al grezzo intonacate e con la sola predisposizione degli impianti, senza nessun tipo di pavimentazione.

Presenta inoltre verso il lato nord un'area esterna esclusiva che urbanisticamente risulta assentito a parcheggio privato con una superficie di circa mq 47.

Il CTU ha rilevato l'immobile nella sua completezza e ha tenuto conto della sua superficie lorda.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Dati catastali SAN SALVO **LOTTO N°2**			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq
Fg.	P.lla	Sub					
7	2396	14	Terra	Residenziale	81	100%	94
17	2396	14	Terra	Area Esterna/parcheggio non residenziale	47	25%	12
Totale mq							106,00

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici nette misurate in fase di sopralluogo considerando la quota parte dell'incidenza delle murature perimetrali per poi calcolare le superfici lorde.

Valutazione degli immobili:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**Allegato 24**), si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobile (residenziale), considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, ma soprattutto la sua ubicazione in una zona semicentrale, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

€ 1150,00 il valore a metro quadro, valore leggermente superiore in riferimento al valore medio indicato dall'osservatorio, dovuto soprattutto alla sua ubicazione (Piano terra con ingresso indipendente).

Dati catastali San Salvo **LOTTO N°2**			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq rilevata	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Totale in Euro
Fg. 7	P.lla 2396	Sub 14	Terra	Residenziale	106,00	1.150,00	121.900,00
Stima delle spese necessarie per ultimare l'immobile che vanno detratte							
Spese per opere							€ 24.300,00
Spese per oblazione in sanatoria							€ 0.000,00
Spese per onorario tecnico							€ 3.000,00
Spese per diritti							€ 100,00
Spese totali							€ 27.400,00
Calcolo Importo Totale LOTTO N°2							€ 121.900,00 - € 27.400,00 = € 94.500,00
Importo Totale LOTTO N°2							**€ 94.500,00**

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile allo stato grezzo ubicato nel Comune di San Salvo, censito Via Silventi, riportato al NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lle 2396, sub 14, cat A/3, di 4,5 vani, classe 3, piano terra, di superficie catastale pari a 99 mq, rendita euro 290,51 nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°2 è pari ad € 94.500,00 (euronovantaquattromilacinquecento/00).**

LOTTO N.3, LOCALE SOTTOTETTO PRATICABILE MA NON ABITABILE POSTO AL PIANO SECONDO CON ANNESSO PICCCOLO VANO SOTTOSCALA POSTO AL PIANO TERRA DI UNA SCALINATA CONDOMINIALE E LOCALE GARAGE POSTO AL PIANO TERRA CON INGRESSO INDIPENDENTE DA STRADA PUBBLICA, censiti rispettivamente Comune di San Salvo, alla via Silventi, piano Terra e 2°, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lla 2396, sub 20, Cat C/2, mq 97, Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 20, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 97 mq, superficie catastale 119 mq, rendita euro 180,35, Via Silventi piano T-2, e locale autorimessa, alla via Silventi, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg.7, p.lla 2396, sub 15, Cat C/6 mq 34, catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 15, categoria C16, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale 41 mq, rendita euro 112,38, Via Silventi piano T.
Il locale sottotetto fa parte di una palazzina condominiale accessibile per mezzo di una scala condominiale e si trova in un buono stato di conservazione, non presenta infiltrazioni e risulta pavimentata. Lo stesso presenta della tramezzatura e la predisposizione degli impianti elettrici. Per l'unità è stato presentato un progetto per il recupero del sottotetto che non è stato mai rilasciato da parte del Comune di San Salvo. Alla unità appena descritta fa parte un piccolo locale sottoscala posto al piano terra. Il garage invece si trova al piano terra e risulta accessibile mediante una serranda in acciaio. Da precisare che il CTU non ha potuto accedervi perché la serranda risultava bloccata.

Dati catastali SAN SALVO **LOTTO N°3**	Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Fg.	P.lla	Sub					
7	2396	20	Secondo Terra	Locale sottotetto praticabile ma non abitabile	93	80%	104
7	2396	15	Terra	Garage	34	100%	40
Totale mq							--------

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici nette misurate in fase di sopralluogo considerando la quota parte dell'incidenza delle murature perimetrali per poi calcolare le superfici lorde.

Valutazione degli immobili:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**Allegato 24**), si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detti immobili (locale sottotetto praticabile ma non abitabile), considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, ma soprattutto la sua ubicazione in una zona semicentrale, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 1.150,00 il valore a metro quadro**, valore leggermente superiore in riferimento al valore medio indicato dall'osservatorio, dovuto soprattutto alla sua ubicazione e il suo stato di discreta manutenzione, prendendo come base di riferimento il dato residenziale e ragguagliandolo ai fini nel riporto in superficie abitabile ma non abitabile con un coefficiente riduttivo pari a 0.8. Per il garage in considerazione della sua ubicazione e dello stato

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

manutentivo apprezzabile solo dall'esterno, il CTU ritiene di poter applicare il prezzo medio pari ad **€ 625 il suo valor al metro quadrato**.

Dati catastali San Salvo **LOTTO N°3**			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq Rilevata	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Coefficiente Di ragguaglio	Totale in Euro
Fg. 7	P.lla 2396	Sub 20	Terra Secondo	SOTTOTETTO PRATICABILE NON ABITABILE	104,00	1.150,00	0.80	€ 95.680,00
7	2396	15	Terra	Garage	40	625	1	€ 25.000,00
		Stima delle spese necessarie ripristinare la legittimità dell'immobile che vanno detratte						
Spese per opere								€ 2.500,00
Spese per oblazione in sanatoria								--------
Spese per onorario tecnico								---------
Spese per diritti CILA								€ 100,00
Spese totali								€ 2.600,00
Calcolo Importo Totale LOTTO N°3								€ 120.680,00 - € 2.600,00 = € 118.080,00

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Importo Totale LOTTO N°3		**€ 118.080,00**

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile allo stato grezzo ubicato nel Comune di San Salvo, censiti alla via Silventi, piano Terra e 2°, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lla 2396, sub 20, Cat C/2, mq 97, Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 20, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 97 mq, superficie catastale 119 mq, rendita euro 180,35, Via Silventi piano T-2, e il locale autorimessa, alla via Silventi, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg.7, p.lla 2396, sub 15, Cat C/6 mq 34, catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 15, categoria C16, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale 41 mq, rendita euro 112,38, Via Silventi piano T, nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°3 è pari ad € 118.080,00 (eurocentodiciottoottantaeuro/00).**

LOTTO N.4, APPARTAMENTO RESIDENZIALE DI TIPO POPOLARE CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO, ubicato nel Comune di Monteodorisio (CH), in via Madonna delle Grazie censito al Fg. 14 part. 353 sub. 3, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale 92 mq, rendita euro 191,09, Via Madonna Delle Grazie n. 6, piani S1-1.

Il locale di tipo residenziale fa parte di un complesso edificato probabilmente negli anni 50, con il piano Casa Ina Casa. L'appartamento presenta un struttura in muratura con finiture vetuste, risalenti agli anni di costruzione e con infissi in alluminio a doppio vetro ma senza taglio termico. All'appartamento si accede da scala condominiale, prospiciente sulla strada pubblica di via Madonna delle Grazie. Annesso all'abitazione, come locale accessorio vi è un locale deposito/cantina posto al piano seminterrato con ingresso indipendente posto sul lato sud/est.

Dati catastali	Piano	Descrizione	Superficie	Coefficiente	Superficie Lorda mq	Superficie Lorda mq

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

MONTEODORISIO **LOTTO N°4**					Netta mq	Di stima		ragguagliata
Fg.	P.lla	Sub						
14	353	3	Primo	Appartamento residenziale	68	100%	81	81
14	353	3	Balcone		5	30%	5	2
14	353	3	Seminterrato	Cantina/deposito	28	40%	35	14
Totale mq								97

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici nette misurate in fase di sopralluogo considerando la quota parte dell'incidenza delle murature perimetrali per poi calcolare le superfici lorde.

Valutazione degli immobili:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**Allegato 23**), si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detti immobili considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, ma soprattutto la sua ubicazione in una zona centrale, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 750,00 il valore a**

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

metro quadro, valore superiore in riferimento al valore medio indicato dall'osservatorio, dovuto soprattutto alla sua ubicazione, prendendo come base di riferimento le abitazioni di tipo economiche. Per il locale deposito/cantina si è preso in considerazione il coefficiente 0.40 per riguardarlo alla valore stimato, mentre 0.30 per la superficie relativa al balcone esterno.

Dati catastali Monteodorisio **LOTTO N°4**			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq Rilevata	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Coefficiente Di ragguaglio	Totale in Euro
Fg. 14	P.lla 353	Sub 3	Primo	Abitazione	83	750,00	1	€ 62.250,00
17	353	3	Seminterrato	Cantina/deposito	35	750,00	0.40	€ 10.500,00
		Stima delle spese necessarie ripristinare la legittimità dell'immobile che vanno detratte						
Spese per opere								€ 2.000,00
Spese per oblazione in sanatoria								--------
Spese per onorario tecnico								---------
Spese per diritti CILA								€ 75.00
Spese totali								€ 2.075,00
Calcolo Importo Totale LOTTO N°4								€ 72.750,00 - € 2.075,00 = € 70.675,00

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Importo Totale LOTTO N°4		**€ 70.675,00**

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato dell'immobile residenziale con annessa cantina, ubicato nel Comune di Monteodorisio (CH), in via Madonna delle Grazie censito al Fg. 14 part. 353 sub. 3, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale 92 mq, rendita euro 191,09, Via Madonna Delle Grazie n. 6, piani S1-1, nell'istanza di vendita definito come **LOTTO N°4 è pari ad € 70.675,00 (eurosettantamilaseicentosettancinque/00).**

LOTTO N.5, **FABBRICATO RESIDENZIALE UBICATO IN C.DA DEFENZA CON ANNESSI LOCALI ACCESSORI E TERRENI DI TIPO AGRICOLI,** contraddistinti presso il NCEU del Comune di Monteodorisio, rispettivamente, locare abitazione censito al **Fg. 17, p.lla 4288, sub 2**, cat. A/3, vani 8, piano terra e 1, classe 2, consistenza vani 8, superficie catastale 228 mq, rendita euro 475,14, locale Magazzino contraddistinto al **Fg. 17, p.lla 4288 sub 6**, cat. C/2, con consistenza catastale mq 15, superficie catastale mq 21, classe 1, rendita euro 30,21, piano terra, locale rimessa riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al **fg. 17, p.lla 4288, sub 4**, cat C/6, classe 3, consistenza mq 52, superficie catastale mq 59, rendita euro 107,42, piano terra, locale rimessa riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al **fg. 17, p.lla 4288, sub 7**, cat C/6, consistenza mq 28, classe 1, superficie catastale mq 33, rendita euro 41,94, piano terra, terreni agricoli in Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 17 p.lla 12**, superficie mq 2.010 , Reddito dominicale Euro 7,79, Reddito agrario Euro 6,75, qualità seminativo arborio di classe 3, Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 17 p.lla 157**, superficie mq 5.170, Reddito dominicale Euro 14,69, Reddito agrario Euro 16,02, qualità seminativo di classe 3, Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 17 p.lla 261**, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 15,26 reddito agrario Euro 11,36 Superficie: mq 3.840 porz. AA seminativo arborio, classe 3, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 9,11, reddito agrario 7,90, superficie mq 2.352 porz. AB uliveto di classe U, superficie mq 1488 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 6,15, reddito agrario 3,46, Comune di

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Monteodorisio (CH) **Fg. 17 p.lla 4136**, superficie mq 9.024, Reddito dominicale Euro 41,94, Reddito agrario Euro 32,62, qualità seminativo di classe 2.

L'immobile contraddistinto con il Sub 2, all'esterno si presenta in uno stato di sufficiente stato manutentivo per quanto riguarda le finiture esterne, mentre la copertura e gli interni sono stati completamente ristrutturati e presenta un ottimo stato manutentivo e di finitura. Alla stessa si accede per tramite una corte esclusiva direttamente dalla strada pubblica. Il fabbricato inoltre presenta tre locali accessori costruiti e realizzate con materiali e tecniche di modesta qualità, adibiti a magazzino e autorimessa identificati con il sub 4, 6 e 7 e categoria.

Dati catastali MONTEODORISIO **LOTTO N°5**			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq	Superficie Lorda mq ragguagliata
Fg	P.lla	Sub						
17	4288	2	Terra Primo	Fabbricato residenziale	155,00	100%	204,00	204,00
17	4288	4	Autorimessa Rip Riposto gli	Non residenziale	47,00	40%	59,00	24
17	4288	5			15	40%	19	8

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

			Magazzino	Non residenziale				
17	4288	7	Autori messa	Non residenziale	28	40%	32	13
17	4288	2	Corte esclusiva	Area esterna	443	0.05	443	22
Totale mq								271

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici nette misurate in fase di sopralluogo considerando la quota parte dell'incidenza delle murature perimetrali per poi calcolare le superfici lorde.

Valutazione degli immobili:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**Allegato 25**), si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detti immobili considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, ma soprattutto la sua ubicazione in una zona semicentrale, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 625,00 il valore a metro quadro**, valore in linea con il al valore medio indicato dall'osservatorio, dovuto soprattutto alla sua ubicazione, prendendo come base di riferimento le abitazioni di tipo civili. Per il locale dei locali accessori visto anche il grado di qualità scarso delle stesse si è preso in considerazione il coefficiente 0.40 per ragguardarlo alla valore stimato, valore leggermente più alto della media proprio in considerazione della loro utilità ai fini della conduzioni dei fondi.

Relativamente ai terreni, visto il fascicolo xxxxxxxxxxxxxxxle rilasciato nel 2020, visto il mercato dei valori agricoli provinciali medi della sezione agraria n.8, preso in considerazione la zona di

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Monteodorisio e i suoi pregi sotto il punto di vista della fertilità degli stessi, considerato le offerte di vendita reperite sui siti internet di vendite immobiliari, riferite ai vigneti e ai terreni a seminativo, visto che tutti i terreni sono collocati in una zona xxxxxxxxxxxxxxx omogenea, il CTU ritiene di poter stimare i terreni secondo la loro destinazione xxxxxxxxxxxxxxx con i seguenti valori, Seminativo € 2,00 al mq, Uliveto € 2,50 al mq, Vigneto 4,50 al mq, Pascolo € 0.30 al mq, Canneto € 0,70 al mq, Bosco € 0,50 al mq.

Dati catastali Monteodorisio **LOTTO N°5**			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq Rilevata	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Coefficiente Di ragguaglio	Totale in Euro
Fg. 17	P.lla 4288	Sub 2	Terra Primo	Abitazione	204	625,00	1	€ 127.500,00
17	4288	5	Terra	Magazzino	19	625,00	0.40	€ 5.000,00
17	4288	4	Terra	Rimessa Rip.	59	625,00	0.40	€ 15.000,00
17	4288	7	Terra	Rimessa	32	625,00	0.40	€ 8.125,00
17	4288	-	Terra	Area esterna	443	625,00	0.05	€ 13.750,00
17	12 157 261 4136			Terreno agricolo	20.044	Valore medio agricolo zonale		€ 60.579,50
	Stima delle spese necessarie per ripristinare la legittimità dell'immobile che vanno detratte							
Spese per opere								----------

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Spese per oblazione in sanatoria			€ 1.548,00
Spese per onorario tecnico			€ 6.000,00
Spese per diritti CILA			€ 225.00
Spese totali			€ 7.773,00
Calcolo Importo Totale LOTTO N°5			€ 229.954,50 - € 7.773,00 = € 222.181,50
Importo Totale LOTTO N°5			**€ 222.181,50**

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato, nell'istanza relativo al fabbricato residenziale ubicato in c.da Defenza con annessi locali accessori e terreni di tipo agricoli di vendita definito come **LOTTO N°5 è pari ad € 222.181,50 (euroduecentoventiduecentoottantunocinquanta/00).**

LOTTO N.6, ABITAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE UBICATO IN C.DA. SAN LUCIA IN MONTEODORISIO POSTO AL PIANO PRIMO CON ANNESSO LOCALE SOTTOTETTO AL PIANO 2 ED UN LOCALE RIMESSA AL PIANO TERRA ADIBITO AD USO DEGUSTAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI CON ANNESSI SERVIZI IGIENICI E CUCINA, censiti al catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4092 sub. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 206 mq, superficie catastale 247 mq, rendita euro 361,73, Contrada Santa Lucia n. 17 piano T, Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4092 sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale 263 mq, rendita euro 445,44, Contrada Santa Lucia n. 17 piano 1-2, con un' area esterna di mq 2322 indentificato con la

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 73840722b9e8b4f46e8e7153c0956618

p.lla 4260 del fg.11 del comune di Monteodorisio con Reddito xxxxxxxxxxxxxxle pari ad Euro 18,59 e reddito agrario di euro 14,99 con qualità vigneto, classe 2.

Il fabbricato si presenta in ottimo stato di manutenzione con un livello di finitura alto, soprattutto per quanto riguarda la parte adibita a degustazione prodotti tipici, posta al piano terra. All'esterno presenta un ottimo grado di finiture ed è munito di tutti gli impianti tecnologici.

Dati catastali MONTEODORISIO **LOTTO N°6**			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq	Superficie Lorda mq ragguagliata
Fg	P.lla	Sub						
11	4092	1	Terra	Zona adibita a degustazione	89	100%	108	108
11	4092	1	Terra	Zona rimessa	116	100%	129	129
11	4092	1	Terra	Portico	52	25%	52	13

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

11	4092	2	Primo	Residenziale	148	100%	174	174
11	4092	2	Primo	Veranda + Scalinata	62	25%	62	16
11	4092	1	Secondo	Non residenziale soffitta	147	35%	176	62
11	4260		Terra	Area esterna	2322	2%	19	46
Totale mq								

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici nette misurate in fase di sopralluogo considerando la quota parte dell'incidenza delle murature perimetrali per poi calcolare le superfici lorde.

Valutazione degli immobili:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**Allegato 25**), si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detti immobili considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, in considerazione anche della qualità ottimo dell'edificio, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 900,00 il valore a metro quadro**, valore in linea con il al valore massimo indicato dall'osservatorio nella sezione ville e villini. Lo stesso in riferimento alla parte del piano terra relativo alla zona preparazione e degustazione di prodotti agricoli, visto l'alto grado di qualità ritiene di poter stimare sinteticamente **in euro 1200,00 il valore a metro quadrato,** mentre la zona adibita a rimessa anche in

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

considerazione dell'indagine di mercato presso l'agenzia immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**Allegato 28**), lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 470,00 il valore a metro quadro.**

Ha inoltre previsto i seguenti coefficienti di ragguaglio per il riporto alla superficie residenziale e ha ritenuto di applicare 0.25 per la veranda e il portico, 0.35 per la soffitta e il 0.02 per l'area esterna al fabbricato che funge da corte comune ai subalterni presenti.

Dati catastali Monteodorisio **LOTTO N°6**			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq Rilevata	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Coefficiente Di ragguaglio	Totale in Euro
11	4092	1	Terra	Zona adibita a degustazione	108	1.200,00	100%	129.600,00
11	4092	1	Terra	Zona rimessa	129	470,00	100%	60.630,00
11	4092	1	Terra	Portico	52	1200,00	25%	15.600,00
11	4092	2	Primo	Residenziale	174	900,00	100%	156.600,00

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

11	4092	2	Primo	Veranda + Scalinata	62	900,00	25%	13.950,00
11	4092	1	Secondo	Non residenziale soffitta	176	900,00	35%	55.440,00
11	4260		Terra	Area esterna	2322	900,00	2%	41.796,00
	Stima delle spese necessarie per ripristinare la legittimità dell'immobile che vanno detratte							
Spese per opere								€ 1.000,00
Spese per oblazione in sanatoria								--------
Spese per onorario tecnico								---------
Spese per diritti CILA								--------
Spese totali								€ 1.000,00
Calcolo Importo Totale LOTTO N°6								€ 473.616,00 - € 1.000,00 = € 472.616,00

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Importo Totale LOTTO N°6		**€ 472.616,00**

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato, nell'istanza relativo al fabbricato residenziale ubicato in c.da San Lucia con annessi locali accessori **LOTTO N°6 è pari a € 472.616,500 (euroquattrocentosettantadueseicentosedici/00).**

LOTTO N.7, **ABITAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE UBICATO IN C.DA SAN LUCIA IN MONTEODORISIO FORMATO DA DUE PIANI FUORI TERRA,** censito al catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4259, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 8,5, superficie catastale 240 mq, rendita euro 430,21, Contrada Santa Lucia n. 17 piano T-1, con una corte esterna identificata con la p.lla 4259 di superficie netta escluso il fabbricato di circa mq 917, comprensivo anche della p.lla 4254 del fg. 11 di mq 215 sulla quale vi insiste la strada asfaltata di accesso al fabbricato, la stessa p.lla 4254 è gravata di fatto da una servitù di passaggio a favore del fabbricato adiacente censito al fg. 11 p.lla 4092 sub 1 e 2, e comprensiva della p.lla 4261 del fg.11 confinante al fabbricato, Vigneto di classe 2, con una estensione di 2 ha 89 are 40 ca, con un reddito xxxxxxxxxxxxxxxle pari ad euro 231,67 e un reddito agrario pari ad euro 186,63, Fg. 11 part. 4248, qualità seminativo classe 3, superficie 95 are 75 ca, reddito dominicale euro 28,06, reddito agrario euro 30,61, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4251, qualità uliveto classe U, superficie 95 are 75 ca, reddito dominicale euro 19,27, reddito agrario euro 10,84, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4253, qualità uliveto classe U, superficie 93 ca, reddito dominicale euro 0,38, reddito agrario euro 0,22, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4255, qualità uliveto classe U, superficie 5 are 79 ca, reddito dominicale euro 2,39, reddito agrario euro 1,35, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH).

Il fabbricato si presenta in un sufficiente stato di manutenzione con un livello di finitura sufficiente,

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Dati catastali MONTEODORISIO **LOTTO N°7**			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq	Superficie Lorda mq ragguagliata
Fg	P.lla	Sub						
11	4259		Terra	Residenziale	87	100%	137	137
11	4259		primo	Residenziale	70	100%	98	98
11	4259		Terra + Primo	Portico	71	25%	71	18
11	4259		Terra	Area esterna	917	2%	917	18
11	4254 4261			Terreno agricolo	44.369			

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

	4248 4251 4253 4255							
Totale mq								271

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici nette misurate in fase di sopralluogo considerando la quota parte dell'incidenza delle murature perimetrali per poi calcolare le superfici lorde.

Valutazione degli immobili:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**Allegato 25**), si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detti immobili considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, in considerazione anche della sufficiente qualità dell'edificio, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 600,00 il valore a metro quadro**, valore in linea con il al valore massimo indicato dall'osservatorio nella sezione abitazioni di tipo economico.

Ha inoltre previsto i seguenti coefficienti di ragguaglio per il riporto alla superficie residenziale e ha ritenuto di applicare 0.25 per la veranda e il portico.

Relativamente ai terreni, visto il fascicolo xxxxxxxxxxxxxxxle rilasciato nel 2020, visto il mercato dei valori agricoli provinciali medi della sezione agraria n.8, preso in considerazione la zona di Monteodorisio e i suoi pregi sotto il punto di vista della fertilità degli stessi, considerato le offerte di vendita reperite sui siti internet di vendite immobiliari, riferite ai vigneti e ai terreni a seminativo, visto che tutti i terreni sono collocati in una zona xxxxxxxxxxxxxxx omogenea, il CTU ritiene di poter stimare i terreni secondo la loro destinazione xxxxxxxxxxxxxxx con i seguenti valori, Seminativo € 2,00 al mq, Vigneto 4,50 al mq e uliveto a 2,50 mq.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Dati catastali Monteodorisio **LOTTO N°7**			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq Rilevata	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Coefficiente Di ragguaglio	Totale in Euro
Fg. 11	P.lla 4259	Sub	Terra Primo	Abitazione	235	600,00	1	€ 141.000,00
11	4259		Terra Primo	Portico	71	600,00	0.25	€ 10.650,00
11	4259		Terra	Area esterna.	917	600,00	0.02	€ 11.004,00
11	4254 4261 4248 4251 4253 4255			Terreno agricolo	44.369	Valore medio agricolo zonale		€ 135.1405,50
		Stima delle spese necessarie per ripristinare la legittimità dell'immobile che vanno detratte						
Spese per opere								----------
Spese per oblazione in sanatoria								---------
Spese per onorario tecnico								---------
Spese per diritti CILA								---------
Spese totali								-------

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Calcolo Importo Totale LOTTO N°7		€ 298.059,50
Importo Totale LOTTO N°7		**€ 298.059,50**

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato, nell'istanza relativo al fabbricato residenziale ubicato in c.da San Lucia con annessi locali accessori **LOTTO N°7 è pari ad € 298.059,50 (euroduecentonovantottomilacinquantanove/50).**

LOTTO N.8, CAPANNONE LOCALE RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI UBICATO IN C.DA COLLE DELLE QUERCE, CON ANNESSO CORTE ESTERNA ESCLUSIVA E CON ACCESSO INTERCLUSO DA STRADA PUBBLICA, censito presso il Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4222, categoria C/6, classe 2, consistenza 235 mq, superficie catastale 275 mq, rendita euro 412,65, Contrada Colle Delle Querce Snc piano T.

Il capannone con destinazione urbanistica a rimessa attrezzi agricoli si trova in un ottimo stato manutentivo e presenta una corte esclusiva in parte pavimentata a cemento e in parte in sterrato.

Il manufatto però risulta intercluso in quanto attualmente l'unico accesso da strada pubblica è ubicata su una particella (4236 del fg. 11) intestata alla sig. Xxxxxxxxxxxxxxx in quota 1/1 che non è oggetto di pignoramento immobiliare.

Dati catastali MONTEODORISIO **LOTTO N°8**	Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente	Superficie Lorda mq	Superficie Lorda mq Ragguagliata

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

						Di stima		
Fg	P.lla	Sub						
11	4222		Terra	Rimessa	211	100%	236	236
11	4222		Terra	Area esterna Corte	1277	10%	1277	128
Totale mq								364

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici nette misurate in fase di sopralluogo considerando la quota parte dell'incidenza delle murature perimetrali per poi calcolare le superfici lorde.

Valutazione degli immobili:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**Allegato 26**), si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobili considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, in considerazione anche della buona qualità dell'edificio, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 390,00 il valore a metro quadro**, valore in linea con il al valore massimo indicato dall'osservatorio nella sezione capannoni industriali, proprio per la tecnologia usata per la sua realizzazione.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

E' stato inoltre previsto un coefficiente di deprezzamento pari a 0.85 perché di fatto risulta, in caso di vendita, intercluso. Il coefficiente di deprezzamento tiene conto dell'eventuale spesa da affrontare per realizzare un accesso dalla strada pubblica, evidenziando ad ogni modo la notevole differenza di quota tra lo stesso capannone e la strada comunale.

Dati catastali Monteodorisio **LOTTO N°8**			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq Rilevata	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Coefficiente Di ragguaglio	Totale in Euro
Fg. 11	P.lla 4222	Sub	Terra Primo	Capannone	236	390,00	1	€ 92.040,00
11	4222		Terra	Area esterna	1277	390,00	0.1	€ 49.803,00
	Stima delle spese necessarie per ripristinare la legittimità dell'immobile che vanno detratte							
Spese per opere								€ 300,00
Spese per oblazione in sanatoria								---------
Spese per onorario tecnico								---------
Spese per diritti CILA								---------
Spese totali								-------
Calcolo Importo Totale LOTTO N°8								€ 141.843,00 x 0.85 = 120.566,55 - 300,00

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Importo Totale LOTTO N°8		**€ 120.266,55**

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato, nell'istanza relativo al fabbricato adibito a rimessa ubicato in c.da Colle delle Quercie denominato **LOTTO N°8 è pari ad € 120.266,55,500 (eurocentoventimiladuecentosessantasei/55).**

LOTTO N.9, CAPANNONE LOCALE RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI UBICATO IN C.DA COLLE DELLE QUERCE ASSENTITO PER LA TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI, DA UVA IN VINO, CON ANNESSO CORTE ESTERNA ESCLUSIVA E CON ACCESSO DA STRADA PUBBLICA, censito presso il Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4221, categoria C/6, classe 2, consistenza 235 mq, superficie catastale 275 mq, rendita euro 412,65, Contrada Colle Delle Querce Snc piano T.

Il capannone con destinazione urbanistica a rimessa attrezzi agricoli ma assentito per la trasformazione dell'uva in vino si trova in un ottimo stato manutentivo e presenta una corte esclusiva in parte pavimentata a cemento.

Dati catastali MONTEODORISIO **LOTTO N°9**			Piano	Descrizione	Superficie Netta mq	Coefficiente Di stima	Superficie Lorda mq	Superficie Lorda mq Ragguagliata
Fg	P.lla	Sub						
11	4221		Terra	Rimessa	211	100%	236	236

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

11	4221		Terra	Area esterna Corte	883	10%	883	88
Totale mq								324

Per il calcolo delle consistenze sono state utilizzate le superfici nette misurate in fase di sopralluogo considerando la quota parte dell'incidenza delle murature perimetrali per poi calcolare le superfici lorde.

Valutazione degli immobili:

La stima del compendio immobiliare è stata sviluppata sulla base del criterio comparativo di tipo sintetico. Tale criterio, in base all'esperienza personale del sottoscritto, all'indagine di mercato presso agenzie immobiliari ed alle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio (**Allegato 26**), si basa sul valore unitario per metro quadrato di superficie. La valutazione tiene conto delle condizioni di manutenzione dell'immobile e della sua ubicazione nel contesto cittadino. Per detto immobili considerata anche la sua attuale destinazione urbanistica, in considerazione anche della buona qualità dell'edificio, lo scrivente ritiene di poter sinteticamente stimare in **€ 390,00 il valore a metro quadro**, valore in linea con il al valore massimo indicato dall'osservatorio nella sezione capannoni industriali, proprio per la tecnologia usata per la sua realizzazione.

Dati catastali Monteodorisio **LOTTO N°9**			Piano	Descrizione	Superficie Lorda Mq Rilevata	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Coeffici ente Di ragguag lio	Totale in Euro
Fg.	P.lla	Sub	Terra					

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

11	4221		Primo	Capannone	236	390,00	1	€ 92.040,00
11	4221		Terra	Area esterna	883	390,00	0.1	€ 34.437,00
		Stima delle spese necessarie per ripristinare la legittimità dell'immobile che vanno detratte						
Spese per opere								€ 3.500,00
Spese per oblazione in sanatoria								€ 516,00
Spese per onorario tecnico								€ 1.000,00
Spese per diritti CILA								€ 75,00
Spese totali								€ 5091,00
Calcolo Importo Totale LOTTO N°9								€ 126477,00 - € 5.091,00
Importo Totale LOTTO N°9								**€ 121.386,00**

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato, nell'istanza relativo al fabbricato adibito a rimessa ubicato in c.da Colle delle Querce denominato **LOTTO N°9 è pari ad € 121.386,00 (eurocentoventunomilatrecentoottantasei/00).**

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 738407b9e8b4146e7153c096f618

LOTTO N.10, TERRENI AGRICOLI UBICATI IN LOCALITA' SANTA LUCIA E LOCALITA' MULINO DI MONTEODORISIO CON QUALITA' PREVALENTEMENTE A VIGNETO OLTRE A ULIVETO, SEMINATIVO, PASCOLO E BOSCO, CON ESTENSIONE COMPLESSIVAMENTE CATASTALE PARI A 15 HA 03 ARE 18 CA (MQ 150.318) , cosi contraddistinti al NCT di Chieti, e censiti al Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 part. 4219**, **Fg. 11 part. 162**, **Fg. 11 pari. 243**, **Fg. 11 part. 244**, **Fg. 11 pari. 4250**, **Fg. 11 pari. 4252**, **Fg. 11 pari. 4249**, **Fg. 11 pari. 228**, **Fg. 11 pari. 295**, **Fg. 11 part. 186**, **Fg. 11 pari. 4266**, **Fg. 11 pari. 4268**, ~~**Fg. 14 p.lla 149**~~ , ~~**Fg. 14 p.lla 150**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 151**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 153**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 156**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 157**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 471**~~. Le su barrate p.lle del fg. 14 del Comune di Monteodorisio sono state oggetto di decreto giudiziario di riduzione di pignaramento in data 09-11-2023 e per cui non sono oggetto più di vendita forzata.

Relativamente ai terreni, visto il fascicolo xxxxxxxxxxxxxxxle rilasciato nel 2020, visto il mercato dei valori agricoli provinciali medi della sezione agraria n.8, preso in considerazione la zona di Monteodorisio e i suoi pregi sotto il punto di vista della fertilità degli stesi, considerato le offerte di vendita reperite sui siti internet di vendite immobiliari, riferite ai vigneti e ai terreni a seminativo, visto che tutti i terreni sono collocati in una zona xxxxxxxxxxxxxxx omogenea, il CTU ritiene di poter stimare i terreni secondo la loro destinazione xxxxxxxxxxxxxxx con i seguenti valori, Seminativo € 2,00 al mq, Uliveto € 2,50 al mq, Vigneto 4,50 al mq, Pascolo € 0.30 al mq, Canneto € 0,70 al mq, Bosco € 0,50 al mq.

Il calcolo è stato eseguito in maniera analitica prendo come riferimento le coltivazioni riportate sul fascicolo xxxxxxxxxxxxxxxle riferito all'anno 2020, delle due aziende che attualmente lavorano i terreni e li detengono in forza dei contratti di affitto precedentemente menzionati.

Dati catastali Monteodorisio **LOTTO N°10**	Piano	Coltivazione	Superficie Lorda Mq Efettiva su fascicolo	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Coefficiente Di ragguaglio	Totale in Euro

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Fg.	P.lla	Sub						
				Vite	12.673	€ 4,50	-	€ 57.028,50
11	4219			Pascolo	227	€ 0.30		€ 68,10
11	162			Vite	1.282	€ 4,50		€ 5.769,00
11	243			Vite	173	€ 4,50		€ 778,50
11	244			Pascolo	308	€ 0.30		€ 92,40
				Vite	10.285	€ 4.50		€ 46.282,50
11	4250			Seminativo	2.618	€ 2.00		€ 5.236,00
				Olivo	793	€ 2.50		€ 1.982,50
				Pascolo	236	€ 0.30		€ 70,80
				Bosco	1.642	€ 0.50		€ 821,00
				Olivo	439	€ 2.50		€ 1.097,50
11	4252			Vite	488	€ 4.50		€ 2.196,00
				Seminativo	167+271+762	€ 2.00		€ 2.400,00
11	4249			Vite	33.922	€ 4,50		€152.649,00
11	228			Vite	6.293	€ 4,50		€28.318,5
				Vite	868	€ 4,50		€ 3.906,00
11	295			Bosco	2.972	€ 0.50		€ 1.486,00

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

11	186			Vite Bosco	6.888 1.325	€ 4.50 € 0,50		€ 30.996,00 € 662,50
11	4266			Seminativo	12	€ 2.00		€ 24,00
11	4268			Pascolo	11	€ 0.30		€ 3,30
~~14~~	~~149~~			~~Bosco~~ ~~Vite~~ ~~Seminativo~~	~~955~~ ~~15.267~~ ~~1.970~~	~~€ 0,50~~ ~~€ 4,50~~ ~~€ 4,50~~		~~€ 2.447,50~~ ~~€ 68.701,50~~ ~~€ 8.865,00~~
~~14~~	~~150~~			~~Bosco~~ ~~Vite~~	~~424~~ ~~968~~	~~€ 0,50~~ ~~€ 4,50~~		~~€ 212,00~~ ~~€ 4.356,00~~
~~14~~	~~151~~			~~Seminativo~~	~~300~~	~~€ 2.00~~		~~€ 600,00~~
~~14~~	~~153~~			~~Bosco~~	~~940~~	~~€ 0,50~~		~~€ 470,00~~
~~14~~	~~156~~			~~Vite~~ ~~Seminativo~~	~~33.090~~ ~~8.930~~	~~€ 4,50~~ ~~€ 2.00~~		~~€ 148.905,00~~ ~~€ 17.860,00~~
~~14~~	~~157~~			~~Vite~~ ~~Seminativo~~	~~118~~ ~~161~~	~~€ 4.30€~~ ~~4,50~~		~~€ 531,00~~ ~~€ 724,50~~
~~14~~	~~471~~			~~Pascolo~~ ~~Olivo~~	~~1.305~~ ~~17~~	~~€ 0.30~~ ~~€ 2.50~~		~~€ 4.356,00~~ ~~€ 4.356,00~~
Totale LOTTO 10				MQ catastali 85.285				**Tot. € 341.867,60**

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato, nell'istanza relativo ai terreni agricoli denominato **LOTTO N°10 è pari ad € 341.867,60 (eurotrecentoquarantunomilaottocentosessantasette/60).**

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

LOTTO N.11, TERRENI AGRICOLI UBICATI IN LOCALITA' SANTA LUCIA E LOCALITA' TRATTURO DI MONTEODORISIO CON QUALITA' PREVALENTEMENTE A VIGNETO OLTRE A ULIVETO, SEMINATIVO, PASCOLO E BOSCO, CON ESTENSIONE CATASTALE COMPLESSIVAMENTE PARI A 11 HA 37 ARE 00 CA (MQ 113.700) , cosi contraddistinti al NCT di Chieti, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 part. 88**, **Fg. 11 part. 156**, **Fg. 11 part. 192**, **Fg. 11 part. 230**, **Fg. 11 part. 4159**, **Fg. 11 part. 4160**, **Fg. 11 part. 4161**, ~~**Fg. 14 p.lla 158**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 159**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 160**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 161**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 162**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 163**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 165**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 268**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 358**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 359**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 365**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 469**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 473**~~, ~~**Fg. 22 p.lla 76**~~, ~~**Fg. 22 p.lla 4028**~~, ~~**Fg. 22 p.lla 4029**~~ **22 p.lla 76**, **Fg. 22 p.lla 4028**, **Fg. 22 p.lla 4029.**

Le su barrate p.lle del fg. 14 del Comune di Monteodorisio sono state oggetto di decreto giudiziario di riduzione di pignaramento in data 09-11-2023 e per cui non sono oggetto più di vendita forzata.

Dati catastali Monteodorisio **LOTTO N°11**			Piano	Coltivazione	Superficie Lorda Mq Effettiva fascicolo	Importo unitario al Mq lordo in Euro	Coefficiente Di ragguaglio	Totale in Euro
Fg.	P.lla	Sub		Bosco Vite	341 9.112	€ 0,50 € 4,50	-	€ 170,50 € 41.004,00
11	88			Seminativo	12.771	€ 2,00		€ 25.542,00
11	156			Vite Seminativo	297 761	€ 4,50 € 2,00		€ 1.336,50 € 1.522,00

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

11	192			Vite Seminativo	161 9.076	€ 4,50 € 2,00		€ 724,50 € 18.152,00
11	230			Bosco	696	€ 0,50		€ 348,00
11	4159			Vite Seminativo Bosco	4.713 1.300 3.983	€ 4,50 € 2,00 € 0,50		€ 21.208,50 € 2.600,00 € 1.991,50
11	4160			Pascolo Seminativo	337 38	€ 0.30 € 2.00		€ 101,10 € 76,00
11	4161			Seminativo	171	€ 2.00		€ 342,00
~~14~~	~~158~~			~~Seminativo~~	~~3.240~~	~~€ 2,00~~		~~€ 6.480,00~~
~~14~~	~~159~~			~~Seminativo~~	~~5.183~~	~~€ 2,00~~		~~€ 10.366,00~~
~~14~~	~~160~~			~~Vite~~	~~6.450~~	~~€ 4.50~~		~~€ 29.025,00~~
~~14~~	~~161~~			~~Arboreo~~ ~~Promiscuo~~ ~~Seminativo~~	~~16.359~~ ~~4.720~~	~~€ 2.50~~ ~~€ 2.00~~		~~€ 40.897,50~~ ~~€ 9.440,00~~
~~14~~	~~162~~			~~Seminativo~~	~~1.050~~	~~€ 2.00~~		~~€ 2.100,00~~
~~14~~	~~163~~			~~Seminativo~~	~~1.000~~	~~€ 2.00~~		~~€ 2.000,00~~

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

~~14~~	~~165~~			~~Bosco~~	~~9.500~~	~~€ 0,50~~		~~€ 4.750,00~~
~~14~~	~~268~~			~~Olivo~~ ~~Seminativo~~	~~476~~ ~~10.788~~	~~€ 2.50~~ ~~€ 2.00~~		~~€ 1.119,00~~ ~~€ 21.576,00~~
~~14~~	~~358~~			~~Pascolo~~ ~~Seminativo~~	~~815~~ ~~221~~	~~€ 0,50~~ ~~€ 2.00~~		~~€ 407,50~~ ~~€ 442,00~~
~~14~~	~~359~~			~~Seminativo~~	~~1.880~~	~~€ 2.00~~		~~€ 3.760,00~~
~~14~~	~~365~~			~~Seminativo~~	~~5.870~~	~~€2.00~~		~~€ 11.740,00~~
~~14~~	~~469~~			~~Seminativo~~	~~12~~	~~€ 2.00~~		~~€ 24,00~~
~~14~~	~~473~~			~~Seminativo~~	~~452~~	~~€ 2.00~~		~~€ 904,00~~
22	76			Seminativo	790	€ 2.00		€ 1.580,00
22	4028			Bosco	310	€ 0,50		€ 155,00
22	4029			Bosco	630	€ 0,50		€ 315,00
Totale LOTTO 11				MQ catastali 45.750				**Tot. € 117.168,60**

In conclusione si può ragionevolmente affermare che il più probabile prezzo di mercato, nell'istanza relativo ai terreni agricoli denominato **LOTTO N°11 è pari ad € 117.168,60 (eurocentodiciasettemilacentosessantotto/60).**

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

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Ampia e dettagliata documentazione fotografica, ritraente gli esterni e gli interni degli immobili è riportata nell'allegati**, Allegato 30** Lotto 1, **Allegato 31** Lotto 2, **Allegato 32** Lotto 3, **Allegato 33** Lotto 4, **Allegato 34** Lotto 5, **Allegato 35** Lotto 6, **Allegato 36** Lotto 7, **Allegato 37** Lotto 8, **Allegato 38** Lotto 9, **Allegato 39** Lotto 10, **Allegato 40** Lotto 11.

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

Tutti i creditori iscritti sono intervenuti nella procedura.

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."

LOTTO N.1: LOCALE ABITAZIONE DI TIPO POPOLARE, ubicato nel Comune di Monteodorisio, Piazza Umberto I snc, censito al Fg. 15 p.lla 305 sub 20 graff. alla p.lla 301 sub 1 graff. alla p.lla 302 sub 2 con categoria catastale A/4, classe 2, con superficie catastale pari a 107 mq, di 4,5 vani e con una rendita pari ad € 125,50, disposta su tre piano fuori terra.

L'abitazione si trova in un sufficiente stato di manutenzione, risulta priva di impianti e deve essere sanato urbanisticamente per fusione di due unità abitative.L'immobile risulta libero da contratti di locazione.

LOTTO N.2 , COMUNE DI SAN SALVO , LOCALE ALLO STATO GREZZO CON DESTINAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE CON INGRESSO DA STRADA PUBBLICA, CON ADIACENTE UNA CORTE ESCLUSIVA ESTERNA ADIBITA A PARCHEGGIO DI CIRCA 47 MQ, ubicato presso il Comune di San Salvo in Via Silventi, riportato al NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lle 2396, sub 14, cat A/3, di 4,5 vani, classe 3, piano terra, di superficie catastale pari a 99 mq, rendita euro 290,51.

L'immobile si trova uno stato grezzo, con nessun tipo di finiture e si presenta esclusivamente con la tramezzatura al grezzo intonacate e con la sola predisposizione degli impianti, senza nessun tipo di pavimentazione.

Presenta inoltre verso il lato nord un'area esterna esclusiva che urbanisticamente risulta assentito a parcheggio privato con una superficie di circa mq 47. L'immobile risulta libero e non è occupato.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

LOTTO N.3, LOCALE SOTTOTETTO PRATICABILE MA NON ABITABILE POSTO AL PIANO SECONDO CON ANNESSO PICCCOLO VANO SOTTOSCALA POSTO AL PIANO TERRA DI UNA SCALINATA CONDOMINIALE E LOCALE GARAGE POSTO AL PIANO TERRA CON INGRESSO INDIPENDENTE DA STRADA PUBBLICA, censiti rispettivamente Comune di San Salvo, alla via Silventi, piano Terra e 2°, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg. 7, p.lla 2396, sub 20, Cat C/2, mq 97, Catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 20, categoria C/2, classe 1, consistenza catastale 97 mq, superficie catastale 119 mq, rendita euro 180,35, Via Silventi piano T-2, e locale autorimessa, alla via Silventi, riportato in NCEU del Comune di San Salvo al Fg.7, p.lla 2396, sub 15, Cat C/6 mq 34, catasto fabbricati Comune di San Salvo (CH) Fg. 7 part. 2396 sub. 15, categoria C16, classe 2, consistenza 34 mq, superficie catastale 41 mq, rendita euro 112,38, Via Silventi piano T.

Il locale sottotetto fa parte di una palazzina condominiale accessibile per mezzo di una scala condominiale e si trova in un buono stato di conservazione, non presenta infiltrazioni e risulta pavimentata. Lo stesso presenta della tramezzatura e la predisposizione degli impianti elettrici. Per l'unità è stato presentato un progetto per il recupero del sottotetto che non è stato mai rilasciato da parte del Comune di San Salvo. Alla unità appena descritta fa parte un piccolo locale sottoscala posto al piano terra. Il garage invece si trova al piano terra e risulta accessibile mediante una serranda in acciaio.Il locale non risulta occupato.

LOTTO N.4, APPARTAMENTO RESIDENZIALE DI TIPO POPOLARE CON ANNESSA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO, ubicato nel Comune di Monteodorisio (CH), in via Madonna delle Grazie censito al Fg. 14 part. 353 sub. 3, categoria A/4, classe 4, consistenza vani 5, superficie catastale 92 mq, rendita euro 191,09, Via Madonna Delle Grazie n. 6, piani S1-1.

Il locale di tipo residenziale fa parte di un complesso edificato probabilmente negli anni 50, con il piano Casa Ina Casa. L'appartamento presenta un struttura in muratura con finiture vetuste, risalenti agli anni di costruzione e con infissi in alluminio a doppio vetro ma senza taglio termico. All'appartamento si accede da scala condominiale, prospiciente sulla strada pubblica di via Madonna delle Grazie. Annesso all'abitazione, come locale accessorio vi è un locale deposito/cantina posto al piano seminterrato con ingresso indipendente posto sul lato sud/est.

Il locale risulta occupato dai nipoti degli esecutati.

LOTTO N.5, FABBRICATO RESIDENZIALE UBICATO IN C.DA DEFENZA CON ANNESSI LOCALI ACCESSORI E TERRENI DI TIPO AGRICOLI, contraddistinti presso il NCEU del Comune di Monteodorisio, rispettivamente, locare abitazione censito al **Fg. 17, p.lla 4288, sub 2**, cat. A/3, vani

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

8, piano terra e 1, classe 2, consistenza vani 8, superficie catastale 228 mq, rendita euro 475,14, locale Magazzino contraddistinto al **Fg. 17, p.lla 4288 sub 6**, cat. C/2, con consistenza catastale mq 15, superficie catastale mq 21, classe 1, rendita euro 30,21, piano terra, locale rimessa riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al **fg. 17, p.lla 4288, sub 4**, cat C/6, classe 3, consistenza mq 52, superficie catastale mq 59, rendita euro 107,42, piano terra, locale rimessa riportato nel NCEU del Comune di Monteodorisio al **fg. 17, p.lla 4288, sub 7**, cat C/6, consistenza mq 28, classe 1, superficie catastale mq 33, rendita euro 41,94, piano terra, terreni agricoli in Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 17 p.lla 12**, superficie mq 2.010 , Reddito dominicale Euro 7,79, Reddito agrario Euro 6,75, qualità seminativo arborio di classe 3, Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 17 p.lla 157**, superficie mq 5.170, Reddito dominicale Euro 14,69, Reddito agrario Euro 16,02, qualità seminativo di classe 3, Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 17 p.lla 261**, Particella divisa in 2 porzioni, Reddito dominicale Euro 15,26 reddito agrario Euro 11,36 Superficie: mq 3.840 porz. AA seminativo arborio, classe 3, reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 9,11, reddito agrario 7,90, superficie mq 2.352 porz. AB uliveto di classe U, superficie mq 1488 reddito xxxxxxxxxxxxxxxle euro 6,15, reddito agrario 3,46, Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 17 p.lla 4136**, superficie mq 9.024 , Reddito dominicale Euro 41,94, Reddito agrario Euro 32,62, qualità seminativo di classe 2.

L'immobile contraddistinto con il Sub 2, all'esterno si presenta in uno stato di sufficiente stato manutentivo per quanto riguarda le finiture esterne, mentre la copertura e gli interni sono stati completamente ristrutturati e presenta un ottimo stato manutentivo e di finitura. Alla stessa si accede per tramite una corte esclusiva direttamente dalla strada pubblica. Il fabbricato inoltre presenta tre locali accessori costruiti e realizzate con materiali e tecniche di modesta qualità, adibiti a magazzino e autorimessa identificati con il sub 4, 6 e 7 e categoria.

Il fabbricato necessita di essere sanato ai sensi dell'art. 36 del dpr 380 2001.

Il fabbricato unitamente ai terreni rusulta locato con un regolare contratto d'affito con scadenza 01/01/2033.

LOTTO N.6, **ABITAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE UBICATO IN C.TR. SAN LUCIA IN MONTEODORISIO POSTO AL PIANO PRIMO CON ANNESSO LOCALE SOTTOTETTO AL PIANO 2 ED UN LOCALE RIMESSA AL PIANO TERRA ADIBITO AD USO DEGUSTAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI CON ANNESSI SERVIZI IGIENICI E CUCINA**, censiti al catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4092 sub. 1, categoria C/6, classe 2, consistenza 206 mq, superficie catastale 247 mq, rendita euro 361,73, Contrada Santa Lucia n. 17 piano T, Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

4092 sub. 2, categoria A/3, classe 2, consistenza vani 7,5, superficie catastale 263 mq, rendita euro 445,44, Contrada Santa Lucia n. 17 piano 1-2, con un area esterna di mq 2322 indentificato con la p.lla 4260 del fg.11 del comune di Monteodorisio con Reddito xxxxxxxxxxxxxxxle pari ad Euro 18,59 e reddito agrario di euro 14,99 con qualità vigneto, classe 2.

Il fabbricato si presenta in ottimo stato di manutenzione con un livello di finitura alto, soprattutto per quanto riguarda la parte adibita a degustazione prodotti tipici, posta al piano terra. All'esterno presenta un ottimo grado di finiture ed è munito di tutti gli impianti tecnologici. All'abitazione si accede dalla p.lla 4254 non di proprietà ma sulla cui particella di mq. 215 vi insiste una strada asfalta con un diritto di passaggio acquisito negli anni.

Il fabbricato è munito di agibilità parziale relativo al piano primo e secondo.

Il locale rimessa al piano terra risulta locato con regolare contratto e con scadenza 21/03/2031, mentre il pano primo e secondo è occupato dalla famiglia dal figlio del sig.ra Xxxxxxxxxxxxxx senza nessun titolo e in maniera gratuita.

LOTTO N.7, **ABITAZIONE DI TIPO RESIDENZIALE UBICATO IN C.TR. SAN LUCIA IN MONTEODORISIO FORMATO DA DUE PIANI FUORI TERRA,** censito al catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4259, categoria A/3, classe 1, consistenza vani 8,5, superficie catastale 240 mq, rendita euro 430,21, Contrada Santa Lucia n. 17 piano T-1, con una corte esterna identificata con la p.lla 4259 di superficie netta escluso il fabbricato di circa mq 917, comprensivo anche della p.lla 4254 del fg. 11 di mq 215 sulla quale vi insiste la strada asfaltata di accesso al fabbricato, la stessa p.lla 4254 è gravata di fatto da una servitù di passaggio a favore del fabbricato adiacente censito al fg. 11 p.lla 4092 sub 1 e 2, e comprensiva della p.lla 4261 del fg.11 confinante al fabbricato, Vigneto di classe 2, con una estensione di 2 ha 89 are 40 ca, con un reddito xxxxxxxxxxxxxxxle pari ad euro 231,67 e un reddito agrario pari ad euro 186,63, Fg. 11 part. 4248, qualità seminativo classe 3, superficie 95 are 75 ca, reddito dominicale euro 28,06, reddito agrario euro 30,61, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4251, qualità uliveto classe U, superficie 95 are 75 ca, reddito dominicale euro 19,27, reddito agrario euro 10,84, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4253, qualità uliveto classe U, superficie 93 ca, reddito dominicale euro 0,38, reddito agrario euro 0,22, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4255, qualità uliveto classe U, superficie 5 are 79 ca, reddito dominicale euro 2,39, reddito agrario euro 1,35, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH).Il locale è occupato dalla proprietà.Manca di certificato di agibilità

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

LOTTO N.8, CAPANNONE LOCALE RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI UBICATO IN C.DR. COLLE DELLE QUERCE, CON ANNESSO CORTE ESTERNA ESCLUSIVA E CON ACCESSO INTERCLUSO DA STRADA PUBBLICA, censito presso il Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4222, categoria C/6, classe 2, consistenza 235 mq, superficie catastale 275 mq, rendita euro 412,65, Contrada Colle Delle Querce Snc piano T.

Il capannone con destinazione urbanistica a rimessa attrezzi agricoli si trova in un ottimo stato manutentivo e presenta una corte esclusiva in parte pavimentata a cemento e in parte in sterrato.

Il manufatto però risulta intercluso in quanto attualmente l'unico accesso da strada pubblica è ubicata su una particella (4236 del fg. 11) intestata alla sig. Xxxxxxxxxxxxxx in quota 1/1 che non è oggetto di pignoramento immobiliare.Il locale è occupato [redacted] Xxxxxxxxxxxxxx senza nessun titolo in maniera gratuita.

LOTTO N.9, CAPANNONE LOCALE RIMESSA ATTREZZI AGRICOLI UBICATO IN C.DR. COLLE DELLE QUERCE ASSENTITO PER LA TRASFORMAZIONE DI PRODOTTI AGRICOLI, DA UVA IN VINO, CON ANNESSO CORTE ESTERNA ESCLUSIVA E CON ACCESSO DA STRADA PUBBLICA, censito presso il Catasto fabbricati Comune di Monteodorisio (CH) Fg. 11 part. 4221, categoria C/6, classe 2, consistenza 235 mq, superficie catastale 275 mq, rendita euro 412,65, Contrada Colle Delle Querce Snc piano T.

Il capannone con destinazione urbanistica a rimessa attrezzi agricoli ma assentito per la trasformazione dell'uva in vino si trova in un ottimo stato manutentivo e presenta una corte esclusiva in parte pavimentata a cemento.

Sul fronte vi è realizzato un portico con pilastri in ca e copertura in legno che non è sanabile. Il locale risulta occupato con regolare contratto d'affitto con scadenza 21/03/2031

LOTTO N.10, TERRENI AGRICOLI UBICATI IN LOCALITA' SANTA LUCIA E LOCALITA' MULINO DI MONTEODORISIO CON QUALITA' PREVALENTEMENTE A VIGNETO OLTRE A ULIVETO, SEMINATIVO, PASCOLO E BOSCO, CON ESTENSIONE COMPLESSIVAMENTE CATASTALE PARI A 15 HA 03 ARE 18 CA (MQ 150.318) , cosi contraddistinti al NCT di Chieti, e censiti al Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 part. 4219**, **Fg. 11 part. 162**, **Fg. 11 pari. 243**, **Fg. 11 part. 244**, **Fg. 11 pari. 4250**, **Fg. 11 pari. 4252**, **Fg. 11 pari. 4249**, **Fg. 11 pari. 228**, **Fg. 11 pari. 295**, **Fg. 11 part. 186**, **Fg. 11 pari. 4266**, **Fg. 11 pari. 4268**, ~~**Fg. 14 p.lla 149**~~ , ~~**Fg. 14 p.lla 150**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 151**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 153**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 156**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 157**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 471**~~. **I terreni solo in affitto con regolare contratto d'affito e con scadenza il 21/03/2031.**

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Le su barrate p.lle del fg. 14 del Comune di Monteodorisio sono state oggetto di decreto giudiziario di riduzione di pignaramento in data 09-11-2023 e per cui non sono oggetto più di vendita forzata **LOTTO N.11, TERRENI AGRICOLI UBICATI IN LOCALITA' SANTA LUCIA E LOCALITA' TRATTURO DI MONTEODORISIO CON QUALITA' PREVALENTEMENTE A VIGNETO OLTRE A ULIVETO, SEMINATIVO, PASCOLO E BOSCO, CON ESTENSIONE CATASTALE COMPLESSIVAMENTE PARI A 11 HA 37 ARE 00 CA (MQ 113.700) ,** cosi contraddistinti al NCT di Chieti, Catasto terreni Comune di Monteodorisio (CH) **Fg. 11 part. 88**, **Fg. 11 part. 156**, **Fg. 11 part. 192**, **Fg. 11 part. 230**, **Fg. 11 part. 4159**, **Fg. 11 part. 4160**, **Fg. 11 part. 4161**, ~~**Fg. 14 p.lla 158**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 159**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 160**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 161**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 162**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 163**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 165**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 268**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 358**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 359**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 365**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 469**~~, ~~**Fg. 14 p.lla 473**~~, **Fg. 22 p.lla 76**, **Fg. 22 p.lla 4028**, **Fg. 22 p.lla 4029**.

Le su barrate p.lle del fg. 14 del Comune di Monteodorisio sono state oggetto di decreto giudiziario di riduzione di pignaramento in data 09-11-2023 e per cui non sono oggetto più di vendita forzata.

I terreni risultano in affitto con regolare contratto d'affitto con scadenza prevista per il 01/01/2033.

18) Acquisisca, ove necessario, l'attestato di prestazione energetica relativo agli immobili oggetto della procedura;

Il CTU ha elaborato gli Attestati di Prestazione Energetica, che risultano nominati nella perizia come **Allegato 41, Allegato42, Allegato 43, Allegato 44, Allegato 45**.

Nel particolare il CTU rileva che in fase di sopralluogo lo stesso ha verificato la presenza degli impianti prendendo atto delle loro caratteristiche e potenze, sia per il riscaldamento che per il raffrescamento, ma non è riuscito a reperire la obbligatoria certificazione relativa alla documentazione ai sensi dal D.Lgs.192/05 e dal D.P.R. 74/2013. Per tali ragioni il CTU ha elaborato gli Attestati di Prestazione Energetica, ma non ha effettuato l'invio presso Catasto Provinciale perché mancanti della documentazione (libretto d'impianto e prova biennale con relativo bollino). Per questo il CTU informa il delegato alla vendita che prima della eventuale vendita dovrà reperire la documentazione inerente ogni impianto e, successivamente, allegandoli agli attestati di prestazione energetiche redatti dal CTU, potrà prevedere l'invio al Catasto Provinciale energetico.

IL CTU rileva che il Lotto 2, seppur accatastato come abitazione, nello stato di fatto risulta grezzo privo di impianti e pertanto non necessita del relativo attestato. Vale anche per i locali sottotetti non abitabili e garage.

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

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

I tutti su descritti immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020.

Ritenendo di aver svolto con scrupolo tutto quanto richiesto, il sottoscritto C.T.U. deposita la presente perizia, La ringrazia per la fiducia accordata ponendosi a completa disposizione per eventuali chiarimenti.

Vasto, lì 21 Maggio 2022

Il CTU

Arch. Ruzzi Massimo

ALLEGATI

Allegato 1 Rilievo Immobile residenziale c.dr Defenza
Allegato 2 Rilievo Immobile locali accessori C.tr Defenza
Allegato 3 Rilievo Immobile locale residenziale c.tr San Lucia
Allegato 4 Rilievo Immobile locale soffitta c.tr San Lucia
Allegato 5 Rilievo Immobile locale rimessa piano terra C.tr San Lucia
Allegato 6 Bis Rilievo Immobile locale rimessa C.dr Colle delle Querce
Allegato 6 Rilievo Immobile locale rimessa C.dr Colle delle Querce
Allegato 7 Rilievo Immobile Via Silventi San Salvo
Allegato 8 Rilievo Immobile garage Via Silventi San Salvo
Allegato 9 Rilievo Immobile sottotetto praticabile ma non abitabile Via Silventi San Salvo
Allegato 10 Bis Pratica Docfa C.tr Defenza
Allegato 10 Pratica Pregeo C.tr Defenza
Allegato 11 Rilievo Immobile residenziale Ctr San Lucia
Allegato 12 Rilievo Immobile residenziale Piazza Umberto I
Allegato 13 Pratica DOCFA Piazza Umberto I

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Allegato 14 Richiesta accessi agli atti Agenzia delle Entrate

Allegato 15 Contratti di affitto

Allegato 16 Richiesta Livelli Censi

Allegato 17 Richiesta accesso agli atti Comune di Monteodorisio

Allegato 18 Concessione edilizia portico Lotto 6

Allegato 19 Planimetria catastale ante

Allegato 20 Risposa Comune su Livelli e Usi Civici

Allegato 21 Planimetria catastale ante

Allegato 22 Rilievo Immobile residenziale via Madonna delle Grazie

Allegato 23 Banca Dati Immobiliari Centro Residenziale

Allegato 24 Banca dati residenziale San Salvo

Allegato 25 Banca Dati Residenziale extraurbano

Allegato 26 Banca Dati immobili produttivi

Allegato 27 Valori Agricoli Medi della Provincia

Allegato 28 Valori quotazione magazzini e rimesse commerciali

Allegato 29 Banca dati quotazioni immobili commerciali

Allegato 30 Rilievo Fotografico LOTTO 1

Allegato 31 Rilievo Fotografico LOTTO 2

Allegato 32 Rilievo Fotografico LOTTO 3

Allegato 33 Rilievo Fotografico LOTTO 4

Allegato 34 Rilievo Fotografico LOTTO 5

Allegato 35 Rilievo Fotografico LOTTO 6

Allegato 36 Rilievo Fotografico LOTTO 7

Allegato 37 Rilievo Fotografico LOTTO 8

Allegato 38 Rilievo Fotografico LOTTO 9

Allegato 39 Rilievo Fotografico LOTTO 10

Allegato 40 Rilievo Fotografico LOTTO 11

Allegato 41 Attestato di prestazione Energetica LOTTO 1

Allegato 42 Attestato di prestazione Energetica LOTTO 4

Allegato 43 Attestato di prestazione Energetica LOTTO 5

Allegato 44 Attestato di prestazione Energetica LOTTO 6

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Allegato 45 Attestato di prestazione Energetica LOTTO 7

Allegato 46 Sanatoria edilizia lotto 8 e lotto 9

Allegato 47 Provvedimento conclusivo parte lotto 6 e lotto 9

Allegato 48 Agibilità Lotto 6

Allegato 49 Variante per ampliamento Lotto 6

Allegato 50 Concessione edilizia insanatoria Lotto 7

Allegato 51 Invio art. 173 bis 3 comma

Vasto, lì 24 Maggio 2023

Correzioni in data 22 settembre 2026

Il CTU

Arch. Ruzzi Massimo

Firmato Da: MASSIMO RUZZI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Visto agli atti
In data: 13/11/2026

Tribunale di Vasto

Procedure esecutive immobiliari riunite RGE 40/2017, 82/2019 e 13/2020

Oggetto: Errata Corrige da allegarsi alla perizia oscurata

Da una più attenta rilettura della **relazione oscurata** da pubblicarsi con l'avviso di vendita si sono riscontrati alcuni errori materiali di seguito elencati che vanno ad integrare la detta perizia oscurata

A pag. 97 nella descrizione del lotto 1, al rigo 3 della detta descrizione leggasi p.lla 302 sub 1, anziché sub 2;

alla successiva pag. 98, nella griglia con frontespizio verde, nella terza colonna leggasi p.lla 302 sub 1, anziché sub 2;

a pag. 99, nella griglia alla seconda riga leggasi p.lla 301 sub 1 , anziché sub2;

a pag. 100, al rigo 3 dopo la griglia, leggasi p.lla 302 sub 1 anziché sub 2;

a pag. 101, nella griglia con frontespizio verde al secondo rigo , leggasi Fg. 7 , anziché fg. 17;

a pag. 134, nella scheda sintetica del lotto 1 al rigo 2, leggasi p.lla 302 sub 1, anziché sub 2;

a pag. 135, nella descrizione del lotto 3, alla fine del rigo 9, leggasi C/6, anziché C16;

a pag. 128, nella descrizione del lotto 10, al rigo 4 , a seguito della riduzione del pignoramento ad opera del magistrato, leggasi tra le due parentesi, MQ 85.285 , anziché MQ 150.318;

a pag. 131, nella descrizione del lotto 11, al rigo 4, a seguito della riduzione del pignoramento ad opera del magistrato, leggasi tra le due parentesi, MQ 45.750, anziché MQ 113.700;

a pag. 138, nella descrizione del lotto 10, al rigo 26, a seguito della riduzione del pignoramento ad opera del magistrato, leggasi tra le due parentesi, MQ 85.285 , anziché MQ 150.318;

a pag. 139, nella descrizione del lotto 11, al rigo 6, a seguito della riduzione del pignoramento ad opera del magistrato, leggasi tra le due parentesi, MQ 45.750, anziché MQ 113.700.

Vasto, li 12/11/2026

Il CTU arch. Ruzzi Massimo

Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 4d4afd13e8ae2789 - Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates OCSP Responder G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 3413e46c3d4d05ec - Firmato Da: ArubaPEC EU Qualified TimeStamp OCSP Responder G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified TimeStamp CA G1 Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618
Firmato Da: Massimo Ruzzi Emesso Da: ArubaPEC EU Qualified Certificates CA G1 Serial#: 7384f072b9e8b4f46efe7153c096f618

Firmato Da: TOMMASO DAVID Emesso Da: CA DI FIRMA QUALIFICATA PER MODELLO ATE Serial#: 6bd80aca7e8c548650787e1433597def