

TRIBUNALE DI VASTO

SEZIONE FALLIMENTARE

G.D. Dott. Elio BONGRAZIO

FALLIMANTO N. 13/2015

Società a Responsabilità Limitata 

Curatore Fall. Dott. Maurizio PESSOLANO

PERIZIA TECNICA DI UFFICIO

c.t.u. Geom. Francesco AMOROSO

INDICE

Par. 1 – PREMESSA.....	1
Par. 2 – SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI.....	5
Par. 3 –RISPOSTE AI QUESITI	8
Lettera a	8
Lettera a punto 1	8
Lettera a punto 2	15
Lettera a punto 3	23
Lettera a punto 4	29
Lettera a punto 5	30
Lettera a punto 6	32
Lettera a punto 7	32
Lettera a punto 8	33
Lettera a punto 9	33
Lettera a punto 10	33
Lettera a punto 11	48
Lettera a punto 12	49
Lettera a punto 13	50
Lettera a punto 14	66
Par. 4 – VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI RINVENUTI	105
Par. 5 – VALUTAZIONE DEGLI AUTOMEZZI	112
Par. 6 – VALUTAZIONE DEGLI ARREDI E DEI BENI MOBILI ...	113

ALLEGATI

ALLEGATO 1 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO N. 1;	ALLEGATO 2 : STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA LOTTO N. 1;
ALLEGATO 3 : RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 1;	ALLEGATO 4 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO N. 2;
ALLEGATO 5 : STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA LOTTO N. 2;	ALLEGATO 6 : RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 2;
ALLEGATO 7 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO N. 3;	ALLEGATO 8 : STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA LOTTO N. 3;
ALLEGATO 9 : RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 3;	ALLEGATO 10 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO N. 4;
ALLEGATO 11 : STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA LOTTO N. 4;	ALLEGATO 12 : RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 4;
ALLEGATO 13 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO N. 5;	ALLEGATO 14 : SCHEMA PLANIMETRICO LOTTO N. 5;
ALLEGATO 15 : RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 5;	ALLEGATO 16 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO N. 6;
ALLEGATO 17 : STRALCIO ESTRATTO DI MAPPA LOTTO N. 6;	ALLEGATO 18 : RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 6;
ALLEGATO 19 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO N. 7;	ALLEGATO 20 : RILIEVI E PIANTE CATASTALI LOTTO N. 7;
ALLEGATO 21 : COMPUTO METRICO ESTIMATIVO LOTTO N. 7	ALLEGATO 22 : RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 7;
ALLEGATO 23 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO N. 8;	ALLEGATO 24 : PLANIMETRIE LOCALI LOTTO N. 8;
ALLEGATO 25 : RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 8;	ALLEGATO 26 : COMPUTO METRICO SINTETICO LOTTO N. 8;
ALLEGATO 27 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO N. 9;	ALLEGATO 28 : ELABORATO PLANIMETRICO LOTTO N. 9;

ALLEGATO 29 : RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 9;

ALLEGATO 31 : PLANIMETRIE E PIANTE CATASTALI LOTTO N. 10;

ALLEGATO 33 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO N. 11;

ALLEGATO 35 : RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 11;

ALLEGATO 37 : RILIEVI E PIANTE CATASTALI LOTTO N. 12;

ALLEGATO 39 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO N. 13;

ALLEGATO 41 : RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 13;

ALLEGATO 43 : PLANIMETRIE E PIANTE CATASTALI LOTTO N. 14;

ALLEGATO 45 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO N. 15;

ALLEGATO 47 : RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 14;

ALLEGATO 49 : PLANIMETRIE E PIANTE CATASTALI - CAPANNONE;

ALLEGATO 51 : RILIEVO FOTOGRAFICO AUTOVEICOLI - CAPANNONE;

ALLEGATO 53 : ISPEZIONI IPOTECARIE;

ALLEGATO 55 : TRASCRIZIONE SENTENZA DI FALLIMENTO SU 2 UNITA'.

ALLEGATO 30 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO N. 10;

ALLEGATO 32 : RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 10;

ALLEGATO 34 : RILIEVI E PIANTE CATASTALI LOTTO N. 11;

ALLEGATO 36 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO N. 12;

ALLEGATO 38 : RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 12;

ALLEGATO 40 : PLANIMETRIE E PIANTE CATASTALI LOTTO N. 13;

ALLEGATO 42 : SCHEDA DESCRITTIVA LOTTO N. 14;

ALLEGATO 44 : RILIEVO FOTOGRAFICO LOTTO N. 14;

ALLEGATO 46 : PLANIMETRIE E PIANTE CATASTALI LOTTO N. 14;

ALLEGATO 48 : SCHEDA DESCRITTIVA CAPANNONE;

ALLEGATO 50 : RILIEVO FOTOGRAFICO - CAPANNONE;

ALLEGATO 52 : RILIEVO FOTOGRAFICO BENI MOBILI - CAPANNONE;

ALLEGATO 54 : VISURE CATASTALI;

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

Elio BONGRAZIO

1. PREMESSA

Io sottoscritto geometra Francesco Amoroso, nato a Portici (NA) il 08/08/1965 e residente in Vasto (CH) alla Via Pitagora n. 34, con studio in Vasto alla Via Giulio Cesare n° 26, regolarmente abilitato alla professione di geometra ed iscritto presso il Collegio dei Geometri e dei Geometri Laureati della Provincia di Chieti col n. 1523, venivo nominato perito stimatore nella procedura fallimentare n. 13/2015 della Società a Responsabilità Limitata [REDACTED], con nota del 05/01/2016 da parte del Curatore Fallimentare Dott. Maurizio Pessolano con studio in Vasto.

Dopo aver prestato il giuramento di rito, mi veniva demandato il seguente incarico:

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

- 1) Procedere all'esatta individuazione dei beni immobili sulla base della nota di trascrizione; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.*
- 2) Indicare il titolo di acquisto della proprietà sugli immobili in capo al fallimento verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successine o simili) ed i relativi costi.*

- 3) *verificare l'accatastamento degli immobili e se l'indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei vent'anni antecedenti la trascrizione del fallimento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo, provveda all'eventuale regolarizzazione dell'accatastamento anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante.*
- 4) *Provvedere, in caso di deformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.*
- 5) *Accertare se l'immobile sia stato costruito previa licenza o concessione edilizia ed in conformità della stessa; nel caso negativo descriva l'illecito e dica se sia suscettibile di sanatoria edilizia ai sensi della L. 47/85 e della L.724/94 ed i relativi costi, assumendo le opportune indicazioni presso gli uffici comunali competenti.*
- 6) *In caso di opere abusive riferire circa la possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa: altrimenti, verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni caso, verifichi, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dell'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente*

- della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 7) Verificare se i beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*
 - 8) Riferire circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese condominiali 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 in procedura fallimentare.*
 - 9) Nell'ipotesi di comunione di beni, dire chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con l'indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale;*
 - 10) Esaminati gli stati ipotecari, elencare i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni fallimentari interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.*
 - 11) Accertare se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.*
 - 12) Precisare se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del fallimento*

allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini.

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

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

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

16) Al solo fine del successivo inserimento nell'avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenete, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l'ordinanza di vendita: ubicazione, natura, consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù

- attive e passive, diritti reali gravanti sull'immobile e trascritti, occupazione dell'immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi.*
- 17) Allegare inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene, nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali specifica spese postali e di viaggio etc.).*
- 18) Provvedere a depositare l'originale della relazione con supporto informatico, presso il Curatore, la relazione con i relativi allegati, accompagnandola con una copia con mascheramento dei dati sensibili.*
- 19) Formulare, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di proroga in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito: la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché le sanzioni previste dal c.p.c.*

A completamento dell'incarico mi veniva chiesto la valutazione dei beni mobili e autoveicoli di proprietà della Fallita come da inventario di cui al verbale di sopralluogo del 18/12/2015 del Curatore Fallimentare.

Mi veniva concesso il termine di gg. 60 e successiva proroga di gg. 30.

2. SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

In data 05/01/2016 iniziavo i sopralluoghi accompagnato dal Curatore fallimentare presso gli immobili in San Salvo, Zona Industriale, in Via Belgio per rilevare e fotografare i beni mobili nonché i veicoli rientranti nel fallimento.

Fra i beni mobili veniva rinvenuto un autoveicolo in leasing *marca NISSAN tipo J10 variante J versione J02 denominazione NISSAN QASHQAI cilindrata 1995 CM³ potenza 110 KW alimentazione GASOLIO targa* XXXXXXXXXX.

In data 09/01/2016, ritornavo presso la struttura di cui sopra per continuare i rilievi dei beni mobili e macchinari.

In data 14/01/2016 effettuavo indagini catastali ed ipotecarie sui beni elencati verificando e ricercando eventuali ulteriori beni in testa alla Società fallita. Effettuavo le relative indagini sull'intero territorio nazionale.

In data 29/01/2016, sempre accompagnato dal Curatore Fallimentare, effettuavo ulteriori sopralluoghi sui beni immobili posti in Vasto Località Selvotta.

In data 02/02/2016, sempre accompagnato dal Curatore Fallimentare, effettuavo ulteriori sopralluoghi presso gli immobili posti in San Salvo alla Via De Vito e Piazza Marconi. Nella stessa data effettuavo ulteriori indagini catastali.

Collaboravo con il Curatore Fallimentare al fine di predisporre la trascrizione presso le Conservatorie interessate della nota dichiarativa di fallimento. A seguito di dette note dichiarative, le Conservatorie, richiedevano l'attivazione di diversa procedura. Rilevando la necessità fosse disposta anticipazione a carico dell'Erario delle spese pubblicitarie non essendovi somme sufficienti, a seguito istanza del Curatore Fallimentare, il Giudice delegato disponeva in data 10/02/2016 la predetta anticipazione.

Allestivo le note di trascrizione secondo la modulistica utilizzando il programma note messo a disposizione da parte dell'Agenzia delle Entrate, e ritrasmettevo in data 22/02/2016 le note di trascrizione a mezzo PEC allegandovi la documentazione necessaria comprese le visure aggiornate.

In data 23 febbraio presentavo istanza di proroga dei termini.

Nei giorni immediatamente successivi venivo contattato dalla Conservatoria de L'Aquila in merito a piccoli errori formali. Il funzionario mi chiedeva la possibilità di correggere d'Ufficio la nota. Accordavo la richiesta in quanto nel pieno interesse della giustizia.

Successivamente venivo contattato dal Conservatore di Teramo, il quale chiedeva l'invio cartaceo della nota di trascrizione e degli allegati oltre ad un CD contenente il file elaborato dal software note della trascrizione stessa.

Provvedevo ad elaborare la nota di trascrizione secondo le indicazioni del Conservatore di Teramo ed in data 03/03/2016 inoltravo la documentazione per raccomandata.

Stessa richiesta facevano nei giorni successivi anche le Conservatorie di Pescara e di Chieti, contattando direttamente me o chiamando il Curatore Fallimentare. Acquisite le istruzioni delle diverse procedure per le diverse Conservatorie, predisponevo nuovamente le note di trascrizione ed in data 09/03/2016, provvedevo all'inoltro per posta raccomandata alle Conservatorie di Chieti e di Pescara di tutta la documentazione richiesta sia cartacea che informatica.

In data 15/03/2016 provvedevo a verificare, attraverso ispezione ipotecaria, l'avvenuta trascrizione della nota a favore della fallimentare sugli immobili presenti nelle province di Teramo e de L'Aquila.

Analoga verifica effettuavo per le conservatorie di Chieti e di Pescara in data 07/04/2016.

Nel periodo dei mesi di febbraio e di marzo provvedevo a raccogliere i dati

necessari alla valutazione degli immobili e dei mobili. Per i beni immobili effettuavo indagini anche attraverso l'associazione dei valutatori per la verifica di eventuali immobili di tipo uffici pubblici trasferiti. Per detta categoria l'indagine risultava vana. Mentre risultava fruttuosa per le categorie ordinarie dei beni immobili.

In data 13/04/2016 provvedevo ad effettuare sopralluoghi nelle province de L'Aquila, Teramo, Pescara e Chieti, per individuare gli ulteriori beni indicati nella trascrizione e presenti su detti territori. Effettuavo rilievi fotografici e metrici, raccogliendo notizie ed effettuando verifiche di mercato.

3. RISPOSTE AI QUESITI

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

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

1) Procedere all'esatta individuazione dei beni immobili sulla base della nota di trascrizione; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà.

Dalle ispezioni presso le Conservatorie sul Territorio Nazionale e dalle relative ispezioni presso le Agenzie delle Entrate servizi catastali, sempre su base Nazionale, è stato possibile verificare l'elenco degli immobili della massa fallimentare e, come indicato nel capitolo precedente, effettuare anche le

relative trascrizioni della sentenza di dichiarazione di fallimento.

Dalle predette ispezioni è stato possibile individuare gli immobili, riportati nelle relative note di trascrizione, appartenenti alla fallita e di seguito individuati:

1. Intera quota di piena proprietà del terreno posto nel Comune di Pescina (AQ) riportato nel Catasto Terreni al Foglio 26 Particella 672, Vigneto di classe 3^a della consistenza di 4 are e 64 centiare, R.D. € 132 e R.A. € 1,44, in testa alla Fallita [REDACTED] [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

L'immobile, attualmente rappresentato da una aiuola incolta con rampa di accesso alla limitrofa struttura di Eurospin, confina a Ovest con la predetta struttura di Eurospin, a Sud ed Est con strada privata di accesso, con altri o aventi causa.

2. Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di Nereto (TE) riportato nel Catasto Terreni e formato da due particelle: Foglio 5 Particella 693, Seminativo Arborato di classe 2^a della consistenza di 33 are e 82 centiare, R.D. € 24,45 e R.A. € 19,21, Foglio 5 Particella 695, Seminativo Arborato di classe 2^a della consistenza di 14 are e 4 centiare, R.D. € 10,15 e R.A. € 7,98, in testa alla Fallita [REDACTED] [REDACTED] già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Il lotto a forma triangolare, recintato lungo i tre lati, confina a Nord-Ovest con la struttura di Eurospin, a Sud-Ovest con [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], altri o aventi causa, a Sud-Est con Strada Certosa.

3. Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di Nereto (TE) riportato nel Catasto Terreni Foglio 5 Particella 83, Seminativo

Arborato di classe 2^a della consistenza di 13 are e 60 centiare, R.D. € 9,83 e R.A. € 7,73, in testa alla Fallita [REDACTED], già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Il lotto a forma anch'esso triangolare, è di fatto, allo stato, occupato da parcheggio pubblico, parte da viabilità e parte da verde di rispetto stradale. Confina a Nord-Ovest con Via Enrico Toti, , a Sud-Ovest con la struttura di Eurospin, a Sud-Est con Strada Certosa.

4. Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di Cepagatti (PE) riportato nel Catasto Terreni Foglio 15 Particella 419, Seminativo Arborato di classe 3^a della consistenza di 16 are e 29 centiare, R.D. € 8,41 e R.A. € 6,73, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Il lotto, completamente recintato, tranne che per n. 2 varchi di accesso, confina a Nord e a Est con viabilità interna, a Sud con parcheggio pubblico su Via dei Pini, a Ovest con la struttura di Eurospin.

5. Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di Casalbordino (CH) riportato nel Catasto Terreni Foglio 28 Particella 4192, Uliveto di classe 1^a della consistenza di 13 are e 27 centiare, R.D. € 7,20 e R.A. € 3,08, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Il lotto in realtà è occupato parzialmente dalla viabilità di accesso alle limitrofe strutture di Acqua e Sapone e di Eurospin, mentre la deviazione della Strada Statale 364, taglia il lotto in due. Attualmente confina con ex SS 364 (ora

deviata), con viabilità di accesso alle strutture di Eurospin e di Acqua e Sapone, con [REDACTED] o aventi causa.

6. Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di San Salvo (CH) riportato nel Catasto Terreni Foglio 9 Particella 278, Seminativo Irriguo di classe U della consistenza di 22 are e 80 centiare, R.D. € 18,84 e R.A. € 10,01, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Il lotto confina a Sud con Azienda Regionale delle Attività Produttive con sede a Pescara, con struttura del Capannone Industriale in leasing alla Fallita, con stradina interpodereale di accesso.

7. Intera quota di piena proprietà dell'intero fabbricato da cielo a terra posto nel Comune di San Salvo (CH) riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: Locale ex Poste e Telecomunicazioni in Via Gaetano De Vito n. 10 piani sottostrada e terra, Foglio 7, Particella 1590, sub. 3, categoria B/4, classe U della consistenza di 1.122 mc, R.C. € 1.332,77; immobile adibito a civile abitazione in Via Gaetano De Vito n. 12, piano primo, Foglio 7, Particella 1590, Sub. 4, Categoria A/2, Classe 1 della consistenza di 6,5 vani, R.C. € 520,33. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Il fabbricato confina con Via Gaetano De Vito, Via Guglielmo Marconi, Strada interna Comunale, con distacco da Scuole Pubbliche.

8. Intera quota di piena proprietà dell'intero fabbricato da cielo a terra posto nel Comune di San Salvo (CH) riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Guglielmo Marconi n. 14 piani terra

e primo, Foglio 7, Particella 1627, sub. 1, categoria A/2, classe 2^a della consistenza di 14 vani, R.C. € 1.337,62; immobile adibito a deposito/magazzino in Via Guglielmo Marconi n. 14, piano secondo, Foglio 7, Particella 1627, sub. 2, Categoria C/2, Classe 1 della consistenza di 186 mq, R.C. € 345,82. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Il fabbricato confina con Piazza Vitale Artese, con distacco da Scuole Pubbliche, con Strada interna Comunale, con Via Guglielmo Marconi.

9. Intera quota di piena proprietà dell'area di corte urbana posta nel Comune di San Salvo (CH) riportata in Catasto con i seguenti riferimenti: area urbana in Via Leone Magno n. 15, piano terra, Foglio 5, Particella 4279, sub. 2, categoria F/1, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

L'immobile confina con Via Leone Magno, Con proprietà [REDACTED] [REDACTED] o aventi causa, proprietà [REDACTED] SRL di [REDACTED], con scala comune.

10. Intera quota di piena proprietà della Villetta con annesso box auto posta nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportata in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piani sottostrada, terra e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 7, categoria A/2, classe 2^a della consistenza di 7,5 vani, R.C. € 697,22; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 16, categoria C/6, classe 6^a della consistenza di 52 mq, R.C. €.

150,39. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

L'immobile confina a piano terra con proprietà Fiore Michele o aventi causa, con edificio stessa ditta, con spazi esterni comuni, con [REDACTED] - [REDACTED] o aventi causa.

11. Intera quota di piena proprietà dell'appartamento con annesso box auto posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano terra, Foglio 48, Particella 4147, sub. 8, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 5,5 vani, R.C. €. 511,29; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 23, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 50 mq, R.C. €. 144,61. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in [REDACTED]), avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

L'immobile confina a piano terra con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con spazi esterni comuni, con stessa ditta immobile di cui al punto 10.

12. Intera quota di piena proprietà della Villetta con annesso box auto posta nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportata in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piani sottostrada, terra e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 10, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 7 vani, R.C. €. 650,74; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 21, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 26 mq, R.C. €.

75,20. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in San Salvo (CH), avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

L'immobile confina a piano terra con proprietà [REDACTED] srl di [REDACTED], con spazi comuni e di manovra su due lati, con proprietà [REDACTED] o aventi causa.

13. Intera quota di piena proprietà dell'appartamento con annesso box auto posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano primo e secondo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 11, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 6 vani, R.C. €. 557,77; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 19, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 27 mq, R.C. €. 78,09. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED]. L'immobile confina con pianerottolo comune, spazi esterni comuni, appartamenti stessa ditta su due lati.

14. Intera quota di piena proprietà dell'appartamentino posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 12, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 3,5 vani, R.C. €. 325,37. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in San Salvo (CH), avente il seguente codice fiscale 02177700693. L'immobile confina con proprietà [REDACTED]

██████████ o aventi causa, con pianerottolo comune, con immobili stessa ditta su due lati.

15. Intera quota di piena proprietà dell'appartamentino con annesso box auto posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano secondo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 15, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 3,5 vani, R.C. €. 325,37; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 18, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 27 mq, R.C. €. 78,09. Il tutto in testa alla Fallita ██████████ con sede in ██████████ ██████████, già in ██████████, avente il seguente codice fiscale ██████████. L'immobile confina con proprietà ██████████ o aventi causa, con proprietà ██████████ o aventi causa.

Si riferisce che, a giudizio dello scrivente, le note di trascrizione che hanno dato origine alla procedura, sono regolari rispetto ai titoli di proprietà.

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

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

1. Il terreno posto nel Comune di Pescina (AQ) e riportato nel Catasto Terreni al Foglio 26 Particella 672, Vigneto di classe 3[^] della consistenza di 4 are e 64

centiare, è pervenuto alla Fallita [REDACTED], per acquisto con atto per Notar Cesira De Michele di Sulmona del 31/01/2008 avente numero di Repertorio 32546, trascritto a L'Aquila in data 26/02/2008 con numero di R.P. 2979 e numero di R.G. 4285, da [REDACTED], nato a [REDACTED], [REDACTED], nato a Pescina il [REDACTED] e [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]. A questi ultimi comproprietari l'immobile, di maggiore consistenza, era pervenuto a seguito della Denuncia di Successione del 30/04/2001 per il decesso di [REDACTED], registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano con il numero di volume 799 n. 42 del 29/01/2008. La predetta maggiore consistenza (p.lla originaria 47) pervenne a seguito di successione di decesso di [REDACTED] del [REDACTED], registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Avezzano con il numero di volume 525 n. 41 del 29/06/1989.

2. Il lotto di terreno, nella maggiore consistenza originaria, posto nel Comune di Nereto (TE) riportato nel Catasto Terreni e formato da due particelle: Foglio 5 Particella 693, Seminativo Arborato di classe 2^a della consistenza di 33 are e 82 centiare, e Particella 695, stesso foglio 5, Seminativo Arborato di classe 2^a della consistenza di 14 are e 4 centiare, unitamente al lotto di terreno originario, posto nel Catasto Terreni Foglio 5 Particella 83, Seminativo Arborato di classe 2^a della consistenza di 13 are e 60 centiare, pervenne alla Fallita [REDACTED]. da [REDACTED], nata a Sant'Omero il 13/11/132, [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED] e [REDACTED], nata a Sant'Omero il 07/01/1957, per atto per notaio Cristiano Di Maio di Atessa, del 30/04/2007 avente numeri di Repertorio 21972/8097, trascritto presso la Conservatoria dei Registri

Immobiliari di Teramo in data 09/05/2007 ai numeri di R.P. 5655/5656 e numeri di R.G. 8705/8706. Ai predetti gli immobili pervennero in data anteriore al ventennio ed in particolare i coniugi [REDACTED] e [REDACTED] donarono alla figlia [REDACTED] la nuda proprietà riservandosi l'usufrutto, con atto per notar Ennio Vincenti di Teramo del 07/12/1988 avente numero di Repertorio 56798.

3. Il lotto di terreno posto nel Comune di Cepagatti (PE) riportato nel Catasto Terreni Foglio 15 Particella 419, Seminativo Arborato di classe 3^a della consistenza di 16 are e 29 centiare, pervenne alla Fallita [REDACTED], con atto per notaio Lo Iacono Guido di Atesa del 13/05/2010 riportante i numeri di repertorio 2269/1289 da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]. A quest'ultimo, l'immobile, nella sua più ampia consistenza, pervenne per 2/3 con donazione per notaio Donatella Quartuccio di Pianella del 30/01/2007 avente Rep. n. 42434 da [REDACTED], nato a [REDACTED] e [REDACTED], nata a [REDACTED]. Per l'ulteriore 1/3 era già di proprietà per averlo acquistato, unitamente ai propri donanti, il 16/10/1995 con atto per notaio Ciampoli di Chieti avente numero di Repertorio 83040.

4. Il lotto di terreno posto nel Comune di Casalbordino (CH) riportato nel Catasto Terreni Foglio 28 Particella 4192, Uliveto di classe 1^a della consistenza di 13 are e 27 centiare, pervenne alla Fallita [REDACTED] con atto per notaio Cristiano Di Maio di Atesa del 15/10/2008, avente numero di Repertorio 25595/10221, trascritto a Chieti il 04/11/2008 ai numeri di R.P. 16536 e R.G. 23497, da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]. Alla stessa l'immobile pervenne per Donazione Accettata da [REDACTED], nato

a [REDACTED] il [REDACTED], per Notaio Quaglione Pierluigi del 23/06/2000 rep. n. 906, trascritto a Chieti con il n. 8466 di R.P.. L'immobile, nella sua maggiore consistenza, pervenne al donante per successione per causa di morte del 12/07/1976 n. 577, registrata a Vasto al Volume 410 n. 36 del 11/01/1977, di Molisani Giovanni nato a Casalbordino il 01/10/1896.

5. Il lotto di terreno posto nel Comune di San Salvo (CH) riportato nel Catasto Terreni Foglio 9 Particella 278, Seminativo Irriguo di classe U della consistenza di 22 are e 80 centiare, pervenne alla Fallita [REDACTED] giusto atto pubblico di compravendita per notaio Andrea Bafunno di San Salvo, del 18/07/2012 Rep. n.54525/17665, trascritto a Chieti in data 25/07/2012 R.P. 10390 R.G. 13182, da [REDACTED] nata a San Salvo il 24/06/1928 e [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], ai quali, già titolari di una quota di 1/3 ciascuno, pervenne la quota pari a ad 1/6 pro capite a seguito di successione per causa mortis di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], in data 20/01/2009, registrata a Vasto al Volume 9990 n. 60 del 27/01/2010. L'immobile era già in testa ai predetti [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED], nata a [REDACTED] e [REDACTED] nato [REDACTED] il [REDACTED] dal [REDACTED], pertanto da una data precedente al ventennio di interesse.

6. L'intero fabbricato da cielo a terra posto nel Comune di San Salvo (CH) riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: Locale ex Poste e Telecomunicazioni in Via Gaetano De Vito n. 10 piani sottostrada e terra, Foglio 7, Particella 1590, sub. 3, categoria B/4, classe U della consistenza di 1.122 mc, immobile adibito a civile abitazione in Via Gaetano De Vito n. 12,

piano primo, Foglio 7, Particella 1590, Sub. 4, Categoria A/2, Classe 1 della consistenza di 6,5 vani, pervenne alla Fallita [REDACTED] con Atto Pubblico del 11/12/2008 a rogito del Notaio Cristiano Di Maio di Atesa, Rep. 25979/10445, trascritto a Chieti il 23/12/2008, R.P. 18943, R.G. 27015, dalle Poste Italiane con sede in Roma, C.F. 97103880585, già intestataria dell'immobile medesimo dal 23/12/1998, con diversi riferimenti catastali, e precedentemente intestataria del medesimo immobile quale Azienda Autonoma delle Poste e delle Telecomunicazioni dal 01/01/1967.

7. L'intero fabbricato da cielo a terra posto nel Comune di San Salvo (CH) riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Guglielmo Marconi n. 14 piani terra e primo, Foglio 7, Particella 1627, sub. 1, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 14 vani, immobile adibito a deposito/magazzino in Via Guglielmo Marconi n. 14, piano secondo, Foglio 7, Particella 1627, sub. 2, Categoria C/2, Classe 1 della consistenza di 186 mq, pervenne alla Fallita [REDACTED] con Atto pubblico del 08/01/2008 a rogito notaio Bafunno Andrea di San Salvo, Rep. 46035/11332, trascritto a Chieti il 22/01/2008, R.P. 1189, R.G. 1546, [REDACTED] con sede in San Salvo C.F. [REDACTED]. Alla predetta società immobiliare pervenne per acquisto fattone con atto pubblico a rogito del Notaio Bafunno di San Salvo il 01/09/1999, Rep. 10356, dalla SPA Società Edilizia Romana con sede a Roma già intestataria del bene dal 29/04/1983 con altri riferimenti catastali, data anteriore al ventennio di riferimento.

8. L'area di corte urbana posta nel Comune di San Salvo (CH) riportata in Catasto con i seguenti riferimenti: area urbana in Via Leone Magno n. 15, piano terra, Foglio 5, Particella 4279, sub. 2, categoria F/1, pervenne alla Fallita [REDACTED], con Atto pubblico del 09/03/2007 a rogito notaio Bafunno Andrea di San Salvo, Rep. 44073/10013, trascritto a Chieti il 22/03/2007, R.P. 4394, R.G. 6304, [REDACTED] con sede in San Salvo C.F. [REDACTED], intestataria del bene per averlo realizzato su suolo di proprietà esclusiva acquistato con atto pubblico a rogito del Notaio Camillo Litterio con sede in Vasto del 15/06/1996, Rep. 90080, da [REDACTED], nata a San Salvo il 17/03/1937, e da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], ognuno per i propri diritti, già titolari dell'immobile originario dal 24/08/1987.

9. Gli immobili posti nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, costituiti da

- Villetta con annesso box auto riportata in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piani sottostrada, terra e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 3, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 7,5 vani e immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 16, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 52 mq;
- appartamento con annesso box auto riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano terra, Foglio 48, Particella 4147, sub. 8, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 5,5 vani e immobile adibito a box auto in Via Zona

Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 23, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 50 mq;

- villetta con annesso box auto riportata in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piani sottostrada, terra e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 10, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 7 vani e immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 21, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 26 mq;
- appartamento con annesso box auto riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano primo e secondo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 11, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 6 vani e immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 19, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 27 mq;
- appartamento riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 12, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 3,5 vani;
- appartamento con annesso box auto riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano secondo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 15, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 3,5 vani e immobile adibito a box auto in

Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 18, categoria C/6, classe 6^a della consistenza di 27 mq;

si riferisce che sono pervenuti alla Fallita [REDACTED] per averli direttamente realizzati a seguito del rilascio del P.C. 249/2007, del rilascio del P.C. in Variante 221/2011 e del P.C. per recupero sottotetti n. 593/2011, su suolo di proprietà esclusiva riportato in Catasto Urbano al Foglio 48 P.lla 4147, proveniente dal Catasto Terreni stesso foglio e particella. Il lotto di terreno originario dell'odierna p.lla 4147, composto dalle particelle 4108, 4118, 4119, 4122, 4123 e 4124, di pari estensione, pervenne alla Fallita [REDACTED] per acquisto con atto pubblico del 18/06/2007 a rogito Notaio Bafunno Andrea di San Salvo, Rep. 44758/10465, Trascritto a Chieti il 26/06/2007, R.P. 9233, R.G. 13345, da [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED]. Detto lotto pervenne al venditore per atto pubblico di compravendita del 29/04/2003 a rogito Notaio Camillo Litterio di Vasto Rep.131340, da [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED]. A quest'ultima pervenne per atto pubblico di divisione del 04/02/2002 a rogito Notaio Quaglione Pierluigi di Vasto Rep. 1743, da [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] e, se stessa, [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], ognuno intestatario per 1/3. Ai quali, nella maggiore iniziale consistenza, pervenne per successione per causa di morte del 06/11/1999 di [REDACTED], nata a [REDACTED] il [REDACTED], registrata a Vasto Vol. 571 n. 63 del 03/05/2000. A quest'ultima pervenne per atto pubblico del 24/04/1978 a rogito del Notaio Ettore De Simone Rep. 85927 in qualità di livellario e successivo

affranco con atto pubblico di affrancazione di canone del 16/07/1996 a rogito del Notaio Franchi di Chieti.

Ritengo, da quanto sopra esposto, non si debba sopperire ad alcuna omissione fiscalmente rilevante.

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

Gli immobili, come sopra riportati e descritti, risultano accatastati come di seguito, con le relative variazioni nel ventennio antecedente la trascrizione di fallimento:

1. Catasto Terreni Comune di Pescina (AQ) Foglio 26 Particella 672, Vigneto di classe 3[^] della consistenza di 4 are e 64 centiare. Detta particella deriva dalla più ampia particella 655 frazionata con T.F. n. 21089 del 22/01/2009, derivante, a sua volta, dalla più ampia particella 47 frazionata con T.F. n. 15995 del 15/01/2008. Detta ultima particella, prima del frazionamento, risulta non variata dall'impianto del 01/04/1977.

2. Catasto Terreni Comune di Nereto (TE) Foglio 5 Particella 693, Seminativo Arborato di classe 2[^] della consistenza di 33 are e 82 centiare. Detta particella deriva dalla più ampia particella 689 frazionata con T.F. n. 257671 del 02/11/2007, derivante, a sua volta, dalla più ampia particella 247, frazionata con T.F. n. 114625 del 12/04/2007. Detta particella, a sua volta, dall'impianto

del 05/02/1985, ha subito un ulteriore frazionamento redatto con Tipo di Frazionamento n. 237 del 1989 non modificando il numero originale, ma riducendo la consistenza originaria.

3. Catasto Terreni Comune di Nereto (TE) Foglio 5 Particella 695, Seminativo Arborato di classe 2[^] della consistenza di 14 are e 4 centiare. Detta particella deriva dalla più ampia particella 385 frazionata con T.F. 237/1989 insieme alla particella 247 di impianto.

4. Catasto Terreni Comune di Nereto (TE) Foglio 5 Particella 83, Seminativo Arborato di classe 2[^] della consistenza di 13 are e 60 centiare. Detta particella risulta tale dall'impianto del 05/02/1985

5. Catasto Terreni Comune di Cepagatti (PE) Foglio 15 Particella 419, Seminativo Arborato di classe 3[^] della consistenza di 16 are e 29 centiare. Detta particella deriva dalla originaria e più ampia particella 93 frazionata con Tipo n.13340 del 26/01/2010. A sua volta la particella 93 deriva dalla più ampia particella n. 6 frazionata con T.F. n. 42183 del 08/01/1982.

6. Catasto Terreni Comune di Casalbordino (CH) Foglio 28 Particella 4192, Uliveto di classe 1[^] della consistenza di 13 are e 27 centiare. Essa deriva dalla particella di impianto del 10/08/1971 n. 74 variata con Tipo di Frazionamento n. 279793 del 12/11/2008. La particella di impianto n. 74, prima del predetto frazionamento, aveva subito solo variazioni colturali senza variazione di consistenza e di identificativo.

7. Catasto Terreni Comune di San Salvo (CH) Foglio 9 Particella 278, Seminativo Irriguo di classe U della consistenza di 22 are e 80 centiare. Detta particella risultava di più ampie dimensioni, ma con lo stesso identificativo. In

realità, con Tipo di Frazionamento n. 3062 del 09/02/1972, dalla stessa particella originaria veniva staccata la particella 468 riducendone la consistenza. Il predetto T.F. 3062/1972 veniva introdotto in atti solo il 28/08/2001.

8. Catasto Fabbricati Comune di San Salvo (CH) Foglio 7, Particella 1590, sub. 3, categoria B/4, classe U della consistenza di 1.122 mc. Detto immobile, originariamente adibito a ufficio pubblico ex Poste e Telecomunicazioni, ha subito una variazione significativa apportata con Domanda di Variazione per frazionamento e fusione n. 2149 del 16/05/2000. Con la variazione di cui sopra veniva soppresso l'originario subalterno n. 1 (di impianto dal 01/01/1967) e veniva costituito l'attuale subalterno 3. Allo stato non è stato possibile ricevere le planimetrie catastali dell'ex ufficio postale. Difatti per tale ufficio poiché, in quanto tale, rientra tra quelle planimetrie non rilasciabili.

Attualmente, come vedremo in seguito, i locali dell'ex Poste e Telecomunicazioni necessitano ingenti lavori di ristrutturazione edilizia ed i costi previsti per dette opere, comprendono anche le spese tecniche e amministrative (compresa anche la Variazione catastale).

9. Catasto Fabbricati Comune di San Salvo (CH) Foglio 7, Particella 1590, sub. 4, Categoria A/2, Classe 1 della consistenza di 6,5 vani. Anche per questa unità immobiliare valgono quanto indicato per l'immobile al punto precedente.

Detto immobile, sin dall'origine adibito a casa del custode dell'ufficio pubblico ex Poste e Telecomunicazioni, ha subito la stessa variazione di cui al punto precedente apportata con Domanda di Variazione per frazionamento e fusione n. 2149 del 16/05/2000, con la quale veniva soppresso l'originario subalterno n. 2 (di impianto dal 01/01/1967) e veniva costituito l'attuale subalterno 4. Per la

planimetria catastale valgono le considerazioni dell'unità immobiliare di cui al punto precedente..

10. Catasto Fabbricati Comune di San Salvo (CH) Foglio 7, Particella 1627, sub. 1, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 14 vani, piano terra e primo. L'immobile ha subito una unica variazione consistente in diversa distribuzione degli spazi interni ed ampliamento con scheda di variazione 560/B del 09/04/1987. La variazione ha definito gli identificativi dell'immobile prima privo, acquisendo l'attuale subalternazione. La consistenza è rimasta invariata. Per detta unità immobiliare non è stata rinvenuta la planimetria catastale, ma come vedremo in seguito, l'intero edificio è in pessime condizioni strutturali tali da renderlo completamente fatiscente e, quindi, da demolire. Attualmente è improponibile poter accedere all'interno dell'edificio e, pertanto, non può essere predisposta la planimetria catastale.

Per l'edificio sono stati richiesti e rilasciati per il passato i Permessi di Costruire n. 2/2008 e n. 61/2012. Essi, però, sono scaduti e necessita la riattivazione di tutto l'iter burocratico per ottenerne uno nuovo. Valgono anche per questo immobile le considerazioni di cui al punto precedente.

11. Catasto Fabbricati Comune di San Salvo (CH) Foglio 7, Particella 1627, sub. 2, Categoria C/2, Classe 1 della consistenza di 186 mq, piano secondo. Immobile costituito con scheda di variazione del 24/02/1999 n. D00448 quale unità afferenti edificate in sopraelevazione. Anche per questo immobile valgono le dichiarazioni di quello precedente, tranne che per la planimetria catastale rinvenuta per questa unità immobiliare. Ovviamente non è stato possibile verificare la rispondenza per l'impossibilità ad accedere ai locali.

12. Catasto Fabbricati Comune di San Salvo (CH) Foglio 5, Particella 4279, sub. 2, categoria F/1, piano terra. Dalla costituzione avvenuta con accatastamento prot. D01430 del 12/05/1998, gli identificativi dell'unità immobiliare non sono variati. Essendo l'immobile un'area urbana, non vi sono planimetrie collegate, ma la stessa è individuata nell'elaborato planimetrico che corrisponde allo stato dei luoghi.

13. Catasto Fabbricati Comune di Vasto (CH) Foglio 48, Particella 4147, sub. 7, piano sottostrada – terra – primo, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 7,5 vani. Dalla costituzione dell'unità immobiliare ad oggi i dati catastali corrispondo all'attuale. Per l'immobile è presente la corrispondente planimetria catastale.

14. Catasto Fabbricati Comune di Vasto (CH) Foglio 48, Particella 4147, sub. 16, piano interrato, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 52 mq. Dalla costituzione dell'unità immobiliare ad oggi i dati catastali corrispondo all'attuale. Per l'immobile è presente la corrispondente planimetria catastale.

15. Catasto Fabbricati Comune di Vasto (CH) Foglio 48, Particella 4147, sub. 8, piano terra, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 5,5 vani. Dalla costituzione dell'unità immobiliare ad oggi i dati catastali corrispondo all'attuale. Per l'immobile è presente la corrispondente planimetria catastale.

16. Catasto Fabbricati Comune di Vasto (CH) Foglio 48, Particella 4147, sub. 10, piani sottostrada, terra e primo, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 7 vani. Dalla costituzione dell'unità immobiliare ad oggi i dati catastali corrispondo all'attuale. Per l'immobile è presente la corrispondente planimetria catastale.

- 17.** Catasto Fabbricati Comune di Vasto (CH) Foglio 48, Particella 4147, sub. 21, piano sottostrada, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 26 mq. Dalla costituzione dell'unità immobiliare ad oggi i dati catastali corrispondono all'attuale. Per l'immobile è presente la corrispondente planimetria catastale.
- 18.** Catasto Fabbricati Comune di Vasto (CH) Foglio 48, Particella 4147, sub. 11, piano primo e secondo, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 6 vani. Dalla costituzione dell'unità immobiliare ad oggi i dati catastali corrispondono all'attuale. Per l'immobile è presente la corrispondente planimetria catastale.
- 19.** Catasto Fabbricati Comune di Vasto (CH) Foglio 48, Particella 4147, sub. 19, piano sottostrada, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 27 mq. Dalla costituzione dell'unità immobiliare ad oggi i dati catastali corrispondono all'attuale. Per l'immobile è presente la corrispondente planimetria catastale.
- 20.** Catasto Fabbricati Comune di Vasto (CH) Foglio 48, Particella 4147, sub. 12, piano sottostrada e primo, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 3,5 vani. Dalla costituzione dell'unità immobiliare ad oggi i dati catastali corrispondono all'attuale. Per l'immobile è presente la corrispondente planimetria catastale.
- 21.** Catasto Fabbricati Comune di Vasto (CH) Foglio 48, Particella 4147, sub. 15, piano secondo, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 3,5 vani. Dalla costituzione dell'unità immobiliare ad oggi i dati catastali corrispondono all'attuale. Per l'immobile è presente la corrispondente planimetria catastale.
- 22.** Catasto Fabbricati Comune di Vasto (CH) Foglio 48, Particella 4147, sub. 18, piano sottostrada, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 27 mq. Dalla

costituzione dell'unità immobiliare ad oggi i dati catastali corrispondono all'attuale. Per l'immobile è presente la corrispondente planimetria catastale.

Per quanto sopra si riferisce che i dati catastali riportati nella trascrizione del fallimento corrispondono all'attualità. Le variazioni sono state riportate per ogni singola unità immobiliare.

4) Provvedere, in caso di deformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima.

Nel precedente paragrafo sono state individuate le unità immobiliari per le quali non sono prelevabili le planimetrie catastali (ex Ufficio Postale e delle Telecomunicazioni). Mentre per la planimetria non rinvenibile del piano terra e primo dell'edificio nel Comune di San Salvo riportato al Foglio 7 p.lla 1627 sub. 1 allo stato, non è possibile predisporla per inaccessibilità all'immobile. Detta predisposizione, che consta di una semplice pratica DOCFA (proceduta informatizzata della documentazione del catasto fabbricati), potrà essere agevolmente svolta con costi e tempi limitati, qualora venga effettuata una messa in sicurezza interna dell'edificio tale da permettere l'accesso in sicurezza dei locali. Considerando l'esistenza di almeno due concessioni edilizie per l'edificio di cui trattasi, che rilevano lo stato attuale ed assentito di ogni piano, per la predisposizione della planimetria catastale non rinvenuta relativa al piano terra e primo (unica scheda catastale) si prevedono i seguenti costi: tributi erariali e tributi speciali catastali €. 53,00, predisposizione e consegna della pratica DOCFA €. 200,00 oltre oneri ed IVA. Non essendo, l'edificio in parola, accessibile per rilevanti problemi statici, lo stesso è inagibile e le problematiche non possono essere risolte con semplici interventi di manutenzione. Pertanto lo

scrivente rappresenta dubbi circa l'obbligatorietà delle schede catastali da riportare nell'atto di compravendita, rappresenta, invece, la necessità, qualora non sia stata avanzata, di denuncia presso l'ufficio urbanistica del Comune di San Salvo dell'inagibilità dell'edificio e di successiva denuncia presso il Catasto Fabbricati dello stato di inagibilità dell'immobile.

Le altre unità immobiliari sono tutte dotate delle relative planimetrie catastali.

5) Accertare 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.

Gli immobili oggetto del presente elaborato peritale, sono costituiti da terreni ed immobili urbani. Il paragrafo si riferisce agli immobili urbani. Per essi abbiamo:

1. Ex Ufficio Postale in Catasto Fabbricati Comune di San Salvo (CH) Foglio 7, Particella 1590, sub. 3, piano interrato e terra, categoria B/4, classe U della consistenza di 1.122 mc. e casa del custode Foglio 7, Particella 1590, sub. 4, piano primo, categoria A/2, Classe 1 della consistenza di 6,5 vani. Come ampiamente chiarito, detto immobile necessiterà di ingenti opere di ristrutturazione edilizia. Le autorizzazioni amministrative furono curate dal Ministero delle Poste e delle Comunicazioni sede di Pescara con elaborati progettuali del 23/02/1966. Pertanto l'opera è comunque antecedente al 01/09/1967.

2. Edificio in Catasto Fabbricati Comune di San Salvo (CH) Foglio 7, Particella 1627, sub. 1, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 14 vani, piano terra e primo. Foglio 7, Particella 1627, sub. 2, Categoria C/2, Classe 1 della consistenza di 186 mq, piano secondo. Immobile completamente da demolire e ricostruire realizzato con regolare C.E. 186 del 14/07/1978 e successiva Variante del 05/05/1979.

3. Catasto Fabbricati Comune di San Salvo (CH) Foglio 5, Particella 4279, sub. 2, categoria F/1, piano terra, Corte urbana.

4. Gli immobili realizzati in località Selvotta del Comune di Vasto ed in Catasto Fabbricati al Foglio 48, Particella 4147

- sub. 7, piano sottostrada – terra – primo, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 7,5 vani.

- sub. 8, piano terra, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 5,5 vani.

- sub. 10, piani sottostrada, terra e primo, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 7 vani.

- sub. 11, piano primo e secondo, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 6 vani.

- sub. 12, piano sottostrada e primo, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 3,5 vani.

- sub. 15, piano secondo, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 3,5 vani.

- sub. 16, piano interrato, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 52 mq.

- sub. 18, piano sottostrada, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 27 mq.

- sub. 19, piano sottostrada, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 27 mq.

- sub. 21, piano sottostrada, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 26 mq.

- sub. 23, piano sottostrada, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 50 mq.
Sono stati realizzati con P.C. 249 del 22.10.2007, P.C. di variante n. 213 del 25.05.2010, P.C. di variante n. 221 del 10.09.2012, P.C. di variante n. 593 del 15.11.2012. Per detti immobili è stata richiesta l'agibilità con pratica AGI-42-2013 prot. 9758 del 05/03/2013.

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

Per gli immobili in oggetto non sono state rilevate opere abusive.

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

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

di piena proprietà.

8) *Riferire circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese condominiali 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 in procedura fallimentare.*

I beni in oggetto non ricadono in costituiti condomini immobiliari. Pertanto non sono rilevabili costi di gestione certificati o spese condominiali.

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

I beni sono in testa per la piena proprietà alla fallita [REDACTED] ed è stata regolarmente trascritta la Sentenza dichiarativa di fallimento su ogni immobile a favore della **MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO** [REDACTED] e contro [REDACTED]

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

.....

Si elencano di seguito gli immobili della Fallita indicando i riferimenti catastali ed i relativi pesi gravanti (:cfr. Allegati 53, 54 e 55 ispezioni ipotecarie e note di trascrizione e iscrizione oltre visure catastali dei singoli immobili):

1. Intera quota di piena proprietà del terreno posto nel Comune di Pescina (AQ) riportato nel Catasto Terreni al Foglio 26 Particella 672, Vigneto di classe 3[^] della consistenza di 4 are e 64 centiare, R.D. € 1,32 e R.A. € 1,44, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Nota di Trascrizione del 26/02/2016 R.P. n. 2554 e R.G. n.3156 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 17/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .
Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

L'immobile, attualmente rappresentato da una aiuola incolta con rampa di accesso alla limitrofa struttura di Eurospin, confina a Ovest con la predetta struttura di Eurospin, a Sud ed Est con strada privata di accesso, con altri o aventi causa. È di fatto, quindi, un relitto di strada percorso da una struttura (rampa di accesso) a servizio dell'adiacente Eurospin.

2. Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di Nereto (TE) riportato nel Catasto Terreni al Foglio 5 Particella 693, Seminativo Arborato di classe 2[^] della consistenza di 33 are e 82 centiare, R.D. € 24,45 e R.A. € 19,21.

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 24.06.2014 R.P. n. 848 e R.G. n.7251 pari ad €. 38.000,00 per un capitale di importo pari a €. 18.423,35. Repertorio 1082 del 04/06/2014.

Creditore: EDIF SPA con sede in Corridonia (MC) cf 00644380438;

Debitore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] – già [REDACTED] cf .

- Nota di Trascrizione del 04/03/2016 R.P. n. 2073 e R.G. n.3003 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 17/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori gravami.

3. Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di Nereto (TE) riportato nel Catasto Terreni al Foglio 5 Particella 695, Seminativo Arborato di classe 2^a della consistenza di 14 are e 4 centiare, R.D. € 10,15 e R.A. € 7,98, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 24.06.2014 R.P. n. 848 e R.G. n.7251 pari ad €. 38.000,00 per un capitale di importo pari a €. 18.423,35. Repertorio 1082 del 04/06/2014.

Creditore: EDIF SPA con sede in Corridonia (MC) cf 00644380438;

Debitore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] – già [REDACTED] cf .

- Nota di Trascrizione del 04/03/2016 R.P. n. 2073 e R.G. n.3003 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 17/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a Campobasso CF [REDACTED] .

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori gravami.

4. Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di Nereto (TE) riportato nel Catasto Terreni al Foglio 5 Particella 83, Seminativo Arborato di classe 2^a della consistenza di 13 are e 60 centiare, R.D. € 9,83 e R.A. € 7,73, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 24.06.2014 R.P. n. 848 e R.G. n.7251 pari ad €. 38.000,00 per un capitale di importo pari a €. 18.423,35. Repertorio 1082 del 04/06/2014.

Creditore: EDIF SPA con sede in Corridonia (MC) cf 00644380438;

Debitore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] – già San Salvo cf .

- Nota di Trascrizione del 04/03/2016 R.P. n. 2073 e R.G. n.3003 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 17/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a Campobasso CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Allo stato attuale il bene è un parcheggio pubblico. Parte del bene è occupata da viabilità di accesso e di transito verso il limitrofo Eurospin, parte è occupato da verde di rispetto di strada.

5. Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di Cepagatti (PE) riportato nel Catasto Terreni Al Foglio 15 Particella 419, Seminativo Arborato di classe 3^a della consistenza di 16 are e 29 centiare, R.D. € 8,41 e R.A. € 6,73, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 21.07.2014 R.P. n. 997 e R.G. n.7582 pari ad €. 38.000,00 per un capitale di importo pari a €. 18.423,35. Repertorio 1082 del 04/06/2014.

Creditore: EDIF SPA con sede in Corridonia (MC) cf 00644380438;

Debitore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] – già [REDACTED] cf . [REDACTED]

- Nota di Trascrizione del 16/03/2016 R.P. n. 2161 e R.G. n. 3235 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED], con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

L'immobile è percorso da un corso d'acqua a limite del confine con l'attuale Eurospin che determina una fascia larga mt. 10 di rispetto oltre a essere presenti servizi e sottostrutture a difesa dello scolo.

6. Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di Casalbordino (CH) riportato nel Catasto Terreni Foglio 28 Particella 4192, Uliveto di classe 1^ della consistenza di 13 are e 27 centiare, R.D. € 7,20 e R.A. € 3,08, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a Campobasso CF 02177700693.

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Il lotto in realtà è occupato parzialmente dalla viabilità di accesso alle limitrofe strutture di Acqua e Sapone e di Eurospin, mentre la deviazione della Strada

Statale 364, taglia il lotto in due.

7. Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di San Salvo (CH) riportato nel Catasto Terreni al Foglio 9 Particella 278, Seminativo Irriguo di classe U della consistenza di 22 are e 80 centiare, R.D. € 18,84 e R.A. € 10,01, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Il lotto è percorso da stradina interpodereale a servizio dei lotti limitrofi.

8. Intera quota di piena proprietà dell'intero fabbricato da cielo a terra posto nel Comune di San Salvo (CH) riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: Locale ex Poste e Telecomunicazioni in Via Gaetano De Vito n. 10 piani sottostrada e terra, Foglio 7, Particella 1590, sub. 3, categoria B/4, classe U della consistenza di 1.122 mc, R.C. € 1.332,77; immobile adibito a civile abitazione in Via Gaetano De Vito n. 12, piano primo, Foglio 7, Particella 1590, Sub. 4, Categoria A/2, Classe 1 della consistenza di 6,5 vani, R.C. € 520,33. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in

[redacted] già in [redacted] avente il seguente codice fiscale [redacted].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [redacted]

Soggetto contro: [redacted] con sede a [redacted] CF [redacted].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Il bene necessita di una completa e totale ristrutturazione edilizia.

9. Intera quota di piena proprietà dell'intero fabbricato da cielo a terra posto nel Comune di San Salvo (CH) riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Guglielmo Marconi n. 14 piani terra e primo, Foglio 7, Particella 1627, sub. 1, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 14 vani, R.C. € 1.337,62; immobile adibito a deposito/magazzino in Via Guglielmo Marconi n. 14, piano secondo, Foglio 7, Particella 1627, sub. 2, Categoria C/2, Classe 1 della consistenza di 186 mq, R.C. € 345,82. Il tutto in testa alla Fallita [redacted] con sede in [redacted] già [redacted] avente il seguente codice fiscale [redacted].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

L'immobile è completamente dissestato, pertanto la ristrutturazione edilizia dovrà avvenire mediante demolizione e ricostruzione del bene.

10. Intera quota di piena proprietà dell'area di corte urbana posta nel Comune di San Salvo (CH) riportata in Catasto con i seguenti riferimenti: area urbana in Via Leone Magno n. 15, piano terra, Foglio 5, Particella 4279, sub. 2, categoria F/1, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale 02177700693.

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

L'immobile ha una servitù di passaggio a vantaggio delle altre unità immobiliari per l'accesso ai locali e alla scala comune.

11. Intera quota di piena proprietà della Villetta con annesso box auto posta nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportata in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piani sottostrada, terra e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 7, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 7,5 vani, R.C. €. 697,22; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 16, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 52 mq, R.C. €. 150,39. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] [REDACTED] già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 25.05.2011 R.P. n. 1448 e R.G. n.8893 pari ad €. 1.000.000,00 per un capitale di importo pari a €. 500.000,00. Repertorio 65239/15129 del 20/05/2011.

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

Debitore: [REDACTED] con sede in Campobasso (CH) – già [REDACTED]
[REDACTED]

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene

12. Intera quota di piena proprietà dell'appartamento con annesso box auto posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano terra, Foglio 48, Particella 4147, sub. 8, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 5,5 vani, R.C. €. 511,29; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 23, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 50 mq, R.C. €. 144,61. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 25.05.2011 R.P. n. 1448 e R.G. n.8893 pari ad €. 1.000.000,00 per un capitale di importo pari a €. 500.000,00. Repertorio 65239/15129 del 20/05/2011.

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

Debitore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] – già [REDACTED] cf .
[REDACTED]

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED], con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene

13. Intera quota di piena proprietà della Villetta con annesso box auto posta nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportata in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piani sottostrada, terra e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 10, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 7 vani, R.C. €. 650,74; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 21, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 26 mq, R.C. €. 75,20. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale 02177700693.

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 25.05.2011 R.P. n. 1448 e R.G. n.8893 pari ad €. 1.000.000,00 per un capitale di importo pari a €. 500.000,00. Repertorio 65239/15129 del 20/05/2011.

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

Debitore: [redacted] con sede in [redacted] – già [redacted]
[redacted]

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [redacted]
[redacted]

Soggetto contro: M & A S.R.L. con sede a [redacted] CF [redacted].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene

- 14.** Intera quota di piena proprietà dell'appartamento con annesso box auto posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano primo e secondo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 11, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 6 vani, R.C. €. 557,77; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 19, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 27 mq, R.C. €. 78,09. Il tutto in testa alla Fallita [redacted] [redacted] con sede in [redacted] già in San Salvo (CH), avente il seguente codice fiscale 02177700693.

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 25.05.2011 R.P. n. 1448 e R.G. n.8893 pari ad €.

1.000.000,00 per un capitale di importo pari a €. 500.000,00. Repertorio 65239/15129 del 20/05/2011.

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

Debitore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] – già [REDACTED] cf .
[REDACTED]

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED]

Soggetto contro [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene

- 15.** Intera quota di piena proprietà dell'appartamentino posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 12, categoria A/2, classe 2^a della consistenza di 3,5 vani, R.C. €. 35,37. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 25.05.2011 R.P. n. 1448 e R.G. n.8893 pari ad €.

1.000.000,00 per un capitale di importo pari a €. 500.000,00. Repertorio 65239/15129 del 20/05/2011.

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

Debitore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] – già San Salvo cf .
[REDACTED]

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED]

Soggetto contro: M & A S.R.L. con sede a Campobasso CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene

- 16.** Intera quota di piena proprietà dell'appartamentino con annesso box auto posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano secondo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 15, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 3,5 vani, R.C. €. 325,37; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 18, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 27 mq, R.C. €. 78,09. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale 02177700693. L'immobile confina con proprietà

Fiore Michele o aventi causa, con proprietà Frattaruolo/Porcelli o aventi causa.

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 25.05.2011 R.P. n. 1448 e R.G. n.8893 pari ad €. 1.000.000,00 per un capitale di importo pari a €. 500.000,00. Repertorio 65239/15129 del 20/05/2011.

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

Debitore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] – già [REDACTED] cf. [REDACTED]

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene

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

Quasi tutti gli immobili della Fallita sono liberi da persone tranne la Villetta con annesso box auto posta nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportata in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile

abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piani sottostrada, terra e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 10, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 7 vani, R.C. €. 650,74; immobile adibito a box auto in ViaZona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 21, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 26 mq, R.C. €. 75,20. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] [REDACTED], già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

L'immobile risulta occupato da Piazza e la famiglia convivente, che, durante i sopralluoghi ha dichiarato di aver acquistato l'immobile, ma di non aver redatto regolare rogito notarile.

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

la Villetta con annesso box auto posta nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportata in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piani sottostrada, terra e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 10, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 7 vani, R.C. €. 650,74; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 21, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 26 mq, R.C. €. 75,20. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

È occupata senza alcun titolo da Piazza e la famiglia convivente.

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

Gli immobili della Fallita sono rappresentati da varie particelle di terreni, oltre ad unità immobiliari urbane. Per la consistenza, la localizzazione, la destinazione e la forma, i vari immobili, devono essere suddivisi in lotti.

I terreni dislocati in varie aree geografiche della regione Abruzzo, formano di fatto dei singoli lotti, tranne che per quelli posti nel Comune di Nereto. Detti terreni suddivisi in numero tre particelle, formano di fatto due distinti lotti per la loro forma e per l'attuale destinazione degli stessi e per la trasformazione già avvenuta di una particella. Il tutto come meglio di seguito specificato nei dettagli dei lotti formati.

I fabbricati posti al centro di San Salvo, ovvero l'ex palazzo della d.c. in Via G. Marconi e l'ex palazzo delle Poste Italiane posto in Via G. De Vito, formano di fatto due distinti lotti preferibilmente da non suddividere in porzioni non per perdita di valore, ma per le trasformazioni edilizie di cui necessitano.

L'area di corte urbana, posta sempre nel Comune di San Salvo, ma alla Via Leone Magno n. 15, rappresenta anch'essa di fatto un lotto singolo non abbinabile ad altro immobile e, preferibilmente, da non frazionare al fine di

evitare una eventuale perdita di valore considerata la limitata estensione e la particolare caratteristica di area urbana.

Le unità immobiliari poste in Vasto alla località Selvotta realizzate dalla Fallita [REDACTED], con sede [REDACTED] già in [REDACTED] esse sono di fatto costituite in lotti a causa di impianti comuni realizzati in fase di costruzione tra alcuni appartamenti ed i relativi box auto. Pertanto, per questi immobili, seppure le unità immobiliari sono suddivise in schede catastali distinte, di fatto alcune unità immobiliari sono raggruppare per le proprie caratteristiche fisiche ed impiantistiche.

LOTTO N. 1

Intera quota di piena proprietà del terreno posto nel Comune di Pescina (AQ) riportato nel Catasto Terreni al Foglio 26 Particella 672, Vigneto di classe 3^a della consistenza di 4 are e 64 centiare, R.D. € 132 e R.A. € 1,44, in testa alla Fallita [REDACTED], con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Nota di Trascrizione del 26/02/2016 R.P. n. 2554 e R.G. n.3156 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 17/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .
Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
Soggetto contro: [REDACTED], con sede a [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

L'immobile, attualmente rappresentato da una aiuola incolta con rampa di accesso alla limitrofa struttura di Eurospin, confina a Ovest con la predetta

struttura di Eurospin, a Sud ed Est con strada privata di accesso, con altri o aventi causa. È di fatto, quindi, un relitto di strada percorso da una struttura (rampa di accesso) a servizio dell'adiacente Eurospin.

LOTTO N. 2

- Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di Nereto (TE) riportato nel Catasto Terreni e formato da due particelle: Foglio 5 Particella 693, Seminativo Arborato di classe 2^a della consistenza di 33 are e 82 centiare, R.D. € 24,45 e R.A. € 19,21, Foglio 5 Particella 695, Seminativo Arborato di classe 2^a della consistenza di 14 are e 4 centiare, R.D. € 10,15 e R.A. € 7,98, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Il lotto a forma triangolare, recintato lungo i tre lati, confina a Nord-Ovest con la struttura di Eurospin, a Sud-Ovest con [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], altri o aventi causa, a Sud-Est con Strada Certosa.

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 24.06.2014 R.P. n. 848 e R.G. n.7251 pari ad €. 38.000,00 per un capitale di importo pari a €. 18.423,35. Repertorio 1082 del 04/06/2014.

Creditore: EDIF SPA con sede in Corridonia (MC) cf 00644380438;

Debitore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] – già [REDACTED] cf. [REDACTED]

- Nota di Trascrizione del 04/03/2016 R.P. n. 2073 e R.G. n.3003 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

DEL 17/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori gravami.

LOTTO N. 3

Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di Nereto (TE) riportato nel Catasto Terreni Foglio 5 Particella 83, Seminativo Arborato di classe 2^a della consistenza di 13 are e 60 centiare, R.D. € 9,83 e R.A. € 7,73, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale 02177700693.

Il lotto a forma anch'esso triangolare, è di fatto, allo stato, occupato da parcheggio pubblico, parte da viabilità e parte da verde di rispetto stradale. Confina a Nord-Ovest con Via Enrico Toti, , a Sud-Ovest con la struttura di Eurospin, a Sud-Est con Strada Certosa.

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 24.06.2014 R.P. n. 848 e R.G. n.7251 pari ad €. 38.000,00 per un capitale di importo pari a €. 18.423,35. Repertorio 1082 del 04/06/2014.

Creditore: EDIF SPA con sede in Corridonia (MC) cf 00644380438;

Debitore: M & A S.R.L. con sede in [REDACTED] – già [REDACTED] cf . [REDACTED]

- Nota di Trascrizione del 04/03/2016 R.P. n. 2073 e R.G. n.3003 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

DEL 17/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Allo stato attuale il bene è un parcheggio pubblico. Parte del bene è occupata da viabilità di accesso e di transito verso il limitrofo Eurospin, parte è occupata da verde di rispetto di strada.

LOTTO N. 4

Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di Cepagatti (PE) riportato nel Catasto Terreni Foglio 15 Particella 419, Seminativo Arborato di classe 3^a della consistenza di 16 are e 29 centiare, R.D. € 8,41 e R.A. € 6,73, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Il lotto, completamente recintato, tranne che per n. 2 varchi di accesso, confina a Nord e a Est con viabilità interna, a Sud con parcheggio pubblico su Via dei Pini, a Ovest con la struttura di Eurospin.

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Giudiziale del 21.07.2014 R.P. n. 997 e R.G. n.7582 pari ad €. 38.000,00 per un capitale di importo pari a €. 18.423,35. Repertorio 1082 del 04/06/2014.

Creditore: EDIF SPA con sede in Corridonia (MC) cf 00644380438;

Debitore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] – già [REDACTED] cf [REDACTED].

- Nota di Trascrizione del 16/03/2016 R.P. n. 2161 e R.G. n. 3235 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

L'immobile è percorso da un corso d'acqua a limite del confine con l'attuale Eurospin che determina una fascia larga mt. 10 di rispetto oltre a essere presenti servizi e sottostrutture a difesa dello scolo.

LOTTO N. 5

Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di Casalbordino (CH) riportato nel Catasto Terreni Foglio 28 Particella 4192, Uliveto di classe 1^a della consistenza di 13 are e 27 centiare, R.D. € 7,20 e R.A. € 3,08, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Il lotto in realtà è occupato parzialmente dalla viabilità di accesso alle limitrofe strutture di Acqua e Sapone e di Eurospin, mentre la deviazione della Strada Statale 364, taglia il lotto in due.

LOTTO N. 6

Intera quota di piena proprietà del lotto di terreno posto nel Comune di San Salvo (CH) riportato nel Catasto Terreni Foglio 9 Particella 278, Seminativo Irriguo di classe U della consistenza di 22 are e 80 centiare, R.D. € 18,84 e R.A. € 10,01, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Il lotto è percorso da stradina interpoderale a servizio dei lotti limitrofi.

LOTTO N. 7

Intera quota di piena proprietà dell'intero fabbricato da cielo a terra posto nel Comune di San Salvo (CH) riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: Locale ex Poste e Telecomunicazioni in Via Gaetano De Vito n. 10 piani sottostrada e terra, Foglio 7, Particella 1590, sub. 3, categoria B/4, classe U della consistenza di 1.122 mc, R.C. € 1.332,77; immobile adibito a civile

abitazione in Via Gaetano De Vito n. 12, piano primo, Foglio 7, Particella 1590, Sub. 4, Categoria A/2, Classe 1 della consistenza di 6,5 vani, R.C. €520,33. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Il bene necessita di una completa e totale ristrutturazione edilizia.

LOTTO N. 8

Intera quota di piena proprietà dell'intero fabbricato da cielo a terra posto nel Comune di San Salvo (CH) riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Guglielmo Marconi n. 14 piani terra e primo, Foglio 7, Particella 1627, sub. 1, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 14 vani, R.C. € 1.337,62; immobile adibito a deposito/magazzino in Via Guglielmo Marconi n. 14, piano secondo, Foglio 7, Particella 1627, sub. 2, Categoria C/2, Classe 1 della consistenza di 186 mq, R.C. €. 345,82. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

L'immobile è completamente dissestato, pertanto la ristrutturazione edilizia dovrà avvenire mediante demolizione e ricostruzione del bene.

LOTTO N. 9

Intera quota di piena proprietà dell'area di corte urbana posta nel Comune di San Salvo (CH) riportata in Catasto con i seguenti riferimenti: area urbana in Via Leone Magno n. 15, piano terra, Foglio 5, Particella 4279, sub. 2, categoria F/1, in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

S.R.L.

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

L'immobile ha una servitù di passaggio a vantaggio delle altre unità immobiliari per l'accesso ai locali e alla scala comune.

LOTTO N. 10

Intera quota di piena proprietà della Villetta con annesso box auto posta nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportata in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piani sottostrada, terra e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 7, categoria A/2, classe 2^a della consistenza di 7,5 vani, R.C. €. 697,22; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 16, categoria C/6, classe 6^a della consistenza di 52 mq, R.C. €.

150,39. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

L'immobile confina a piano terra con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con edificio stessa ditta, con spazi esterni comuni, con [REDACTED] - [REDACTED] o aventi causa.

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 25.05.2011 R.P. n. 1448 e R.G. n.8893 pari ad €. 1.000.000,00 per un capitale di importo pari a €. 500.000,00. Repertorio 65239/15129 del 20/05/2011.

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

Debitore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] - già [REDACTED] cf .
[REDACTED]

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene

LOTTO N. 11

Intera quota di piena proprietà dell'appartamento con annesso box auto posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano terra, Foglio 48, Particella 4147, sub. 8, categoria A/2, classe 2^a della consistenza di 5,5 vani, R.C. €. 511,29; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 23, categoria C/6, classe 6^a della consistenza di 50 mq, R.C. €. 144,61. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED], con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 25.05.2011 R.P. n. 1448 e R.G. n.8893 pari ad €. 1.000.000,00 per un capitale di importo pari a €. 500.000,00. Repertorio 65239/15129 del 20/05/2011.

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

sede di LANCIANO cf. 00391250693;

Debitore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] – già [REDACTED] cf .

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene.

LOTTO N. 12

Intera quota di piena proprietà della Villetta con annesso box auto posta nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportata in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piani sottostrada, terra e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 10, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 7 vani, R.C. €.650,74; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 21, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 26 mq, R.C. €. 75,20. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED], già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 25.05.2011 R.P. n. 1448 e R.G. n.8893 pari ad €. 1.000.000,00 per un capitale di importo pari a €. 500.000,00. Repertorio 65239/15129 del 20/05/2011.

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

sede di LANCIANO cf. 00391250693;

Debitore: [REDACTED] con sede in [REDACTED]) – già [REDACTED] cf .

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene

LOTTO N. 13

Intera quota di piena proprietà dell'appartamento con annesso box auto posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano primo e secondo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 11, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 6 vani, R.C. €. 557,77; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 19, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 27 mq, R.C. €. 78,09. Il

tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già
in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 25.05.2011 R.P. n. 1448 e R.G. n.8893 pari ad €. 1.000.000,00 per un capitale di importo pari a €. 500.000,00. Repertorio 65239/15129 del 20/05/2011.

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

Debitore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] – già [REDACTED] cf .
[REDACTED]

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]
[REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene

LOTTO N. 14

Intera quota di piena proprietà dell'appartamentino posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 12, categoria A/2, classe 2^ della

consistenza di 3,5 vani, R.C. €. 325,37. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED]
[REDACTED], con sede in [REDACTED] già in [REDACTED]), avente il
seguente codice fiscale [REDACTED].

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 25.05.2011 R.P. n. 1448 e R.G. n.8893 pari ad €. 1.000.000,00 per un capitale di importo pari a €. 500.000,00. Repertorio 65239/15129 del 20/05/2011.

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

Debitore: [REDACTED], con sede in [REDACTED] – già [REDACTED] cf. [REDACTED]

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED], con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene

LOTTO N. 15

Intera quota di piena proprietà dell'appartamentino con annesso box auto posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5,

piano secondo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 15, categoria A/2, classe 2^a della consistenza di 3,5 vani, R.C. €. 325,37; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 18, categoria C/6, classe 6^a della consistenza di 27 mq, R.C. €. 78,09. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED]. L'immobile confina con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con proprietà [REDACTED] / [REDACTED] o aventi causa.

Iscrizioni ipotecarie e pregiudizievoli gravanti sull'immobile:

- Iscrizione di Ipoteca Volontaria Concessione a Garanzia di un Mutuo Fondiario del 25.05.2011 R.P. n. 1448 e R.G. n.8893 pari ad €. 1.000.000,00 per un capitale di importo pari a €. 500.000,00. Repertorio 65239/15129 del 20/05/2011.

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

Debitore: [REDACTED] con sede in [REDACTED] – già [REDACTED] cf. [REDACTED]

- Nota di Trascrizione del 17/03/2016 R.P. n. 3445 e R.G. n. 4599 di ATTO GIUDIZIARIO – SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO DEL 14/12/2015 Rep. n. 1137/2015 – TRIBUNALE DI VASTO .

Soggetto a favore: MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO [REDACTED]

Soggetto contro: [REDACTED] con sede a [REDACTED] CF [REDACTED].

Ulteriori pesi gravanti sull'immobile:

Non risultano ulteriori pesi e gravami sul bene

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

SCOPO DELLA STIMA E METODO DI VALUTAZIONE

Prima di passare alla stima dei singoli lotti e considerata la unitarietà dei criteri e del metodo utilizzato per i diversi lotti, si premette che lo scopo della stima è quello di far conoscere a quale prezzo potrebbe essere venduto l'immobile alla data odierna. Il criterio idoneo a tale scopo, utilizzato per tutti i lotti di interesse, è quello del più probabile valore di mercato, che esprime la quantità di moneta, attuale, scambiata per il trasferimento di un bene da un soggetto (offerente) ad un altro soggetto (acquirente), in un libero mercato. Atteso quindi il criterio della stima, è necessario stabilire il metodo. Tra i vari metodi, quello che oggi rappresenta il processo estimativo di più ampia applicazione, a giudizio dello scrivente, è il procedimento di *stima per confronto*. Un procedimento sintetico che si fonda sulla comparazione del bene in questione con altri di caratteristiche simili. Assumendo come parametro di base quello della superficie convenzionale, ovvero della superficie lorda adeguatamente

ragguagliata per gli accessori indiretti e le dipendenze esclusive. Ovviamente riferito alla particolare natura del bene in questione.

La determinazione del valore degli immobili oggetto del presente elaborato peritale, è stata effettuata tenendo conto delle attuali quotazioni di immobili simili nel mercato di interesse in cui ricade il lotto. Sono state effettuate adeguate indagini di mercato anche con riferimento alla particolare natura e consistenza degli immobili per poter conoscere una idonea serie storica di valori che, adeguatamente rapportati all'unità di misura, rappresentano i valori medi di mercato al metro quadrato di immobili simili compravenduti od offerti sul mercato ed analoghi a quello di interesse. Per la valutazione si è tenuto conto, inoltre, anche dell'ubicazione, delle caratteristiche strutturali, di rifinitura ed impiantistiche, dell'età di costruzione, dello stato di conservazione/manutenzione, della destinazione d'uso, la misura delle rispettive superfici, dell'esposizione e le specificità della distribuzione interna. Per quanto attiene ai terreni, si è tenuto conto, oltre alla configurazione, alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche, alle eventuali servitù, coerenze, pesi e gravami, anche la destinazione urbanistica, l'eventuale edificabilità o inedificabilità.

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

Per quanto attiene all'edificio di cui al lotto 7 ex Ufficio Postale in Via G. De

Vito, attesa la particolare natura della destinazione urbanistica di parte dell'immobile (B4-Uffici Pubblici) e dello stato precario degli impianti, delle rifiniture e degli infissi, è stato necessario prevedere una ipotetica ristrutturazione totale dell'immobile per riattarlo e ipoteticamente porlo sul mercato come bene trasformato. Pertanto per tale bene si è utilizzata la *stima per trasformazione*. I costi sono stati valutati mediante un computo metrico analitico, mentre per valutare il bene allo stato attuale si è valutato con il *metodo di confronto* le unità immobiliari derivate dalla trasformazione edilizia e dalla ristrutturazione. La differenza delle due stime, determina il più probabile valore di mercato del bene allo stato attuale.

Analogo discorso si è dovuto tenere per il lotto 8 Edificio in Via G. Marconi, completamente in dissesto. Per tale edificio, sono stati ottenuti dei permessi di costruire che prevedendo la demolizione totale del fatiscente edificio e la successiva ricostruzione. Dette autorizzazioni ad oggi risultano scadute, ma, comunque, è ripresentabile una nuova richiesta autorizzativa. Pertanto anche per l'immobile in questione, può essere utilizzato il medesimo metodo di quello di cui al lotto precedente.

LOTTO N. 1

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Come ampiamente sopra indicato e descritto il bene ricadente nel Lotto n. 1 è rappresentato in pratica da una aiuola in parte percorsa dalla rampa di accesso all'area esterna di pertinenza di Eurospin. La striscia lunga e stretta formante l'area laterale della strada cui è asservita, che serve come vincolo di rispetto,

non ha alcun potere edificatorio pur se eventualmente rientrante in una zona a tale destinata dal PRG di Pescina.

Attesa la peculiarità del bene, esso può essere posto in vendita solo considerandolo alla stregua di un terreno che non è edificabile anche se non agricolo.

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

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie lorda totale espressione della massima estensione del lotto. La rampa di accesso all'Eurospin, non può essere detratta dal calcolo della superficie in quanto di fatto non alienata. Pertanto la superficie dell'immobile da valutare risulta la seguente:

Superficie Lorda = mq. 464,00 circa

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è situato nella zona di espansione. Completamente raccordata con arterie viarie in buono stato. L'adiacenza al supermercato Eurospin ed altre attività commerciali simili, rende la zona comunque appetibile. Ma le caratteristiche estrinseche, data la natura del bene, hanno poca rilevanza sulla determinazione del parametro unitario di merito.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Come ampiamente precedentemente esplicitato, il metodo di stima prescelto è la stima sintetica comparativa: partendo da una serie di valori storici per compravendita di immobili simili nel mercato interessato dal presente elaborato peritale ed applicando ad esso gli opportuni coefficienti correttivi per

le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre ad altre alee tipo richiesta della tipologia, quota di cessione, ecc., si è potuto ricavare il **prezzo unitario atteso** (tale operazione non viene riportata al fine di non appesantire ulteriormente il presente elaborato) **pari a circa 1,38 euro al metro quadrato** (**valore medio – v.m.**). A tale valore si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,70 (*che rappresenta lo scarto massimo dei punti di merito per il bene in oggetto – cfr Forte de' Rossi e Simonotti*), determinato dalle variabili oggettive intrinseche ed estrinseche del bene. Applicando il predetto coefficiente al valore unitario medio ritrovato si ottiene il valore unitario medio di riferimento ($v.u. = v.m. \times K$). Pertanto $v.u. = 1,38 \times 0,70 = 0,966$.

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

$$V = \text{Sup. } 464,00 \text{ mq.} \times v.u. \text{ } 0,966 \text{ €/mq.} = \text{€. } 448,22$$

Che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile in oggetto secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

LOTTO N. 2

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

I beni ricadenti nel Lotto n. 2, sono costituiti da due particelle contigue di terreno che formano un singolo lotto di terreno posto all'interno del Piano

Regolatore Generale di Nereto prevalentemente nella Zona G – Zone a verde privato (edificazione praticamente nulla).

DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO UNITARIO E TOTALE DI

RIFERIMENTO (SUPERFICIE LORDA)

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie lorda totale espressione della massima estensione del lotto. Pertanto la superficie dell'immobile da valutare è la seguente:

Superficie Lorda p.lla 693=	mq. 3.382,00 circa
Superficie Lorda p.lla 695=	mq. 1.404,00 circa
Superficie Totale=	mq. 4.786,00 circa

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è situato nella zona pressoché prossima al centro a poche centinaia di metri (circa 600) in direzione sud ovest. Nonostante la de centralità, la zona è vicinissima a centri commerciali, negozi, case di culto, zone attrezzate a verde pubblico, scuole, ecc. Buoni i collegamenti. L'area lambisce il perimetro cimiteriale. La zona è in espansione. Ma l'appetibilità di quel tipo di area in quella zona non è buona data la quasi nulla edificabilità del lotto.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

richiesta della tipologia, quota di cessione, ecc., si è potuto ricavare il **prezzo unitario atteso** (tale operazione non viene riportata al fine di non appesantire ulteriormente il presente elaborato) **pari a circa 4,00 euro al metro quadrato** (**valore medio – v.m.**). A tale valore si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,70 (*che rappresenta lo scarto massimo dei punti di merito per il bene in oggetto – cfr Forte de' Rossi e Simonotti*), determinato dalle variabili oggettive intrinseche ed estrinseche del bene. Applicando il predetto coefficiente al valore unitario medio ritrovato si ottiene il valore unitario medio di riferimento ($v.u. = v.m. \times K$). Pertanto $v.u. = 4,00 \times 0,70 = 2,80$.

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

$$V = \text{Sup. } 4.786,00 \text{ mq.} \times v.u. \text{ } 2,80 \text{ €/mq.} = \text{€. } 13.4080$$

Che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile in oggetto secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

LOTTO N. 3

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il bene rientrante nel lotto è rappresentato da un piccolo pezzetto di terreno già modificato e trasformato in parcheggio pubblico, viabilità e area a verde pubblico di rispetto stradale. In definitiva il bene è stato trasformato già nel pieno rispetto dei dettami del P.R.G. di Nereto.

DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO UNITARIO E TOTALE DI

RIFERIMENTO (SUPERFICIE LORDA)

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie lorda totale espressione della massima estensione del lotto. Pertanto la superficie dell'immobile da valutare è la seguente:

Superficie Totale= mq. 1.360,00 circa

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è situato nella zona pressoché prossima al centro a poche centinaia di metri (circa 600) in direzione sud ovest. Nonostante la de centralità, la zona è vicinissima a centri commerciali, negozi, case di culto, zone attrezzate a verde pubblico, scuole, ecc. Buoni i collegamenti. L'area lambisce il perimetro cimiteriale. La zona è in espansione. Ma l'appetibilità di quel tipo di area in quella zona non è buona.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Come ampiamente precedentemente esplicitato, il metodo di stima prescelto è la stima sintetica comparativa: partendo da una serie di valori storici per compravendita di immobili simili nel mercato interessato dal presente elaborato peritale ed applicando ad esso gli opportuni coefficienti correttivi per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre ad altre alee tipo richiesta della tipologia, quota di cessione, ecc., si è potuto ricavare il **prezzo unitario atteso** (tale operazione non viene riportata al fine di non appesantire ulteriormente il presente elaborato) **pari a circa 4,00 euro al metro quadrato** (**valore medio – v.m.**). A tale valore si applica un coefficiente di

deprezzamento pari a 0,70 (che rappresenta lo scarto massimo dei punti di merito per il bene in oggetto – cfr Forte de' Rossi e Simonotti), determinato dalle variabili oggettive intrinseche ed estrinseche del bene. Applicando il predetto coefficiente al valore unitario medio ritrovato si ottiene il valore unitario medio di riferimento (v.u. = v.m. x K). Pertanto v.u. = 4,00 x 0,70 = 2,80.

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

$$V = \text{Sup. } 1.360,00 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 2,80 \text{ €/mq.} = \text{€. } 3.808,00$$

Che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile in oggetto secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

LOTTO N. 4

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il lotto è formato da un piccolo appezzamento di terreno posto al lato Est di Eurospin. Il bene è completamente recintato da un muro perimetrale con due varchi di accesso. È localizzato in un'area commerciale e di sviluppo posta a circa 2 Km dal centro di Cepagatti verso Est. Il terreno è leggermente in declivio ed un corso d'acqua lo percorre lungo il confine con il supermercato Eurospin. La presenza del corso d'acqua determina una fascia di rispetto pari a circa 10 mt. entro la quale non è possibile edificare. Il lotto si sviluppa per circa 1629 mq.

Come ampiamente precedentemente esplicitato, il metodo di stima prescelto è la stima sintetica comparativa: partendo da una serie di valori storici per compravendita di immobili simili nel mercato interessato dal presente elaborato peritale ed applicando ad esso gli opportuni coefficienti correttivi per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre ad altre alee tipo richiesta della tipologia, quota di cessione, ecc., si è potuto ricavare il **prezzo unitario atteso** (tale operazione non viene riportata al fine di non appesantire ulteriormente il presente elaborato) **pari a circa 72,43 euro al metro quadrato** (**valore medio – v.m.**). A tale valore si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,70 (*che rappresenta lo scarto massimo dei punti di merito per il bene in oggetto – cfr Forte de' Rossi e Simonotti*), determinato dalle variabili oggettive intrinseche ed estrinseche del bene. Applicando il predetto coefficiente al valore unitario medio ritrovato si ottiene il valore unitario medio di riferimento (v.u. = v.m. x K). Pertanto v.u. = 72,43 x 0,70 = 50,70.

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

$$V = \text{Sup. } 1.629,00 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 50,70 \text{ €/mq.} = \text{€. } 82.59,30$$

Che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile in oggetto secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

LOTTO N. 5

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il bene ricadente nel Lotto n. 5, è rappresentato da una piccola area non edificata a Vasto Nord, Comune di Casalbordino. Il terreno è adiacente alla viabilità della struttura commerciale di Eurospin e di Acqua e Sapone, nelle prossimità dello svincolo autostradale di Vasto-Nord. Adiacente al lotto, la strada statale 364 che conduce a Casalbordino, è stata deviata tranciando nettamente la particella in due aree distinte. In realtà la particella è già stata occupata parzialmente dalla Viabilità interna del lotto edificato: Eurospin e Acqua&Sapone. La destinazione urbanistica del lotto è : Zona FD - Destinata a insediamenti di carattere commerciale, artigianale e servizi. Nonostante la riduzione dell'area a causa della viabilità interna e della deviazione della strada statale che porta a Casalbordino, l'area risulta ancora appetibile. Determinati i parametri valutativi è il caso vengano sviluppati non per l'intera area della particella, ma solo per le porzioni rimaste effettivamente libere. A parte sono state determinate le superfici effettive del lotto.

DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO UNITARIO E TOTALE DI

RIFERIMENTO (SUPERFICIE LORDA)

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie lorda totale espressione della massima estensione del lotto (al netto delle occupazioni delle viabilità). Considerata l'ampia area non disponibile, è necessario tenere in considerazione solo le superfici residue. Pertanto la superficie dell'immobile da valutare è la

seguinte:

Superficie area A=	mq 460,00 circa
Superficie area B=	mq 310,00 circa
Superficie totale=	mq. 770,00

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è situato nella zona estremo nord di Vasto, all'interno dell'area del Territorio di Casalbordino con una ottima possibilità di trasformazione. Nonostante la decentralità la zona è in ottima posizione per il trasporto su ruote, con ottime arterie di collegamento. La zona è anche servita dal trasporto extraurbano con possibilità di raggiungere con mezzi pubblici anche le aree dell'alto vastese e non soltanto i centri più grandi. L'appetibilità dell'area è ottima.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

la stima sintetica comparativa: partendo da una serie di valori storici per compravendita di immobili simili nel mercato interessato dal presente elaborato peritale ed applicando ad esso gli opportuni coefficienti correttivi per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre ad altre alee tipo richiesta della tipologia, quota di cessione, ecc., si è potuto ricavare il **prezzo unitario atteso** (tale operazione non viene riportata al fine di non appesantire ulteriormente il presente elaborato) **pari a circa 98,00 euro al metro quadrato** (**valore medio – v.m.**). A tale valore si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,70 (*che rappresenta lo scarto massimo dei punti di merito per il bene in oggetto – cfr Forte de' Rossi e Simonotti*), determinato dalle variabili oggettive intrinseche ed estrinseche del bene (si tenga conto,

soprattutto, che il lotto è parzialmente occupato dalla viabilità interna ed è tagliato in due parti dall'attuale deviazione della strada statale 364 che conduce a Casalbordino.

Applicando il predetto coefficiente al valore unitario medio ritrovato si ottiene il valore unitario medio di riferimento ($v.u. = v.m. \times K$). Pertanto $v.u. = 98,00 \times 0,70 = 68,60$.

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

$$V = \text{Sup. } 770,00 \text{ mq.} \times v.u. \text{ } 68,60 \text{ €/mq.} = \text{€. } 52.822,00$$

Che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile in oggetto secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

LOTTO N. 6

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il bene ricadente nel Lotto n. 6, è costituito da una particella dell'estensione di circa mq. 2280, riportata nel Catasto Terreni del Comune di San Salvo al Foglio 9 p.lla 278. L'accesso al lotto avviene attraverso la strada locale privata, che dal lato Est penetra all'interno dei lotti determinando l'accesso interpoderele anche di lotti limitrofi. L'area è posta a nord del Capannone utilizzato dalla Fallita [REDACTED] [REDACTED] ed ha una forma planimetrica pressoché triangolare. La caratteristica peculiare è la planarità del terreno. La zona è completa di svincoli e servizi per lo sviluppo industriale e commerciale.

È individuata nel PRG vigente del Comune di San Salvo come Zona 2.3.2 – Attività produttive di competenza del consorzio industriale.

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

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie lorda totale espressione della massima estensione del lotto. Pertanto la superficie dell'immobile da valutare è la seguente:

Superficie area = mq 2.280,00 circa

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

Le particolari peculiarità di questa area sono state riportate nei paragrafi precedenti, anche in quei paragrafi non di pertinenza. Le infrastrutture della zona sono complete e la viabilità è ottima lasciando ampia scelta di percorsi per i collegamenti su ruote. Gli allacci autostradali e delle principali arterie, sono vicini. Ma particolarità è la vicinanza anche del centro urbano a detta area definendola fondamentale per lo sviluppo economico della Città. Prossimi all'area, quindi, anche centri commerciali, e tutte quelle aree di pertinenza dei centri urbani (case di culto, servizi amministrativi, banche, istituti di credito, ecc.)

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

la stima sintetica comparativa: partendo da una serie di valori storici per compravendita di immobili similari nel mercato interessato dal presente elaborato peritale ed applicando ad esso gli opportuni coefficienti correttivi per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre ad altre alee tipo

richiesta della tipologia, quota di cessione, ecc., si è potuto ricavare il **prezzo unitario atteso** (tale operazione non viene riportata al fine di non appesantire ulteriormente il presente elaborato) **pari a circa 26,00 euro al metro quadrato** (**valore medio – v.m.**). A tale valore si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,70 (*che rappresenta lo scarto massimo dei punti di merito per il bene in oggetto – cfr Forte de' Rossi e Simonotti*), determinato dalle variabili oggettive intrinseche ed estrinseche del bene. Applicando il predetto coefficiente al valore unitario medio ritrovato, si ottiene il valore unitario medio di riferimento (v.u. = v.m. x K). Pertanto v.u. = 26,00 x 0,70 = 18,20.

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

$$V = \text{Sup. } 2280,00 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 18,20 \text{ €/mq.} = \text{€. } 41.4960$$

Che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile in oggetto secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

LOTTO N. 7

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

I beni ricadenti nel Lotto n. 7 sono composti dall'intero fabbricato da cielo a terra posto nel Comune di San Salvo (CH) riportato in Catasto Fabbricati con i seguenti riferimenti: Locale ex Poste e Telecomunicazioni in Via Gaetano De Vito n. 10 piani sottostrada e terra, Foglio 7, Particella 1590, sub. 3, categoria

B/4, classe U della consistenza di 1.122 mc, oltre all'immobile adibito a civile abitazione in Via Gaetano De Vito n. 12, piano primo, Foglio 7, Particella 1590, Sub. 4, Categoria A/2, Classe 1 della consistenza di 6,5 vani. L'immobile è stato costruito in epoca immediatamente precedente al 01/09/1967 e la struttura è tipicamente in muratura. Si sviluppa in due piani fuori terra ed uno entro terra. Lo stato precario di abbandono, l'impossibilità di porre sul mercato un ufficio pubblico come nel caso di specie, la mancanza di un mercato attivo per la tipologia del bene in questione, mi hanno obbligatoriamente indirizzato ad effettuare un stima in base al *valore di trasformazione*. L'immobile va completamente ristrutturato anche negli impianti oltre che nella muratura. Al fine di effettuare una valutazione analitica, è stato predisposto un apposito computo metrico estimativo per la valutazione dei costi. Il progetto preliminare prevede una semplice trasformazione in abitazione al primo piano e uffici o negozi al piano terra. I locali interrati possono benissimo essere utilizzati per la loro attuale destinazione: deposito, archivio, ecc.

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

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie commerciale (metro quadrato commerciale). Pertanto la superficie dell'immobile da valutare è la seguente:

abitazione =		mq. 139,67 circa
terrazzi e balconi (n.r.)	mq. 63,66 x 0,25=	<u>mq. 15,92 circa</u>
Totale superficie commerciale		<u>mq. 155,59</u>
Locale piano terra		mq. 199,06 circa

l'edificio da valutare, poiché trasformato, rappresenta l'edificio di riferimento con coefficiente di merito 1.

Applicando il valore unitario alle dimensioni dell'immobile per il quale bisogna ricercare il più probabile valore di mercato del bene trasformato, si ottiene:

$$\text{Abitazione} = \text{Sup. } 155,59 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 1029,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 160.102,11$$

$$\text{Locale PT e S1} = \text{Sup. } 238,41 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 1075,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } \underline{256.290,75}$$

$$\text{Valore totale} = \text{€. } 416.392,86$$

Con stima analitica dei costi è stata valutata la spesa complessiva necessaria per la trasformazione del bene pari a **Euro 237.512,46**.

La sottrazione dal valore atteso dal bene trasformato del costo totale delle opere da porre in essere per trasformare il bene, determina:

$$\text{Valore totale atteso dal bene trasformato} = \text{€. } 416392,86$$

$$\text{Valore totale delle spese necessarie a trasformare il bene} = \text{€. } \underline{237.512,46}$$

$$\text{Valore atteso per il bene nello stato attuale} = \text{€. } 178.880,40$$

che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile oggetto di valutazione secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche e le valutazioni analitiche e comparative del caso.

LOTTO N. 8

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

I beni di cui al presente lotto sono quelli rappresentati dall'intero edificio da cielo a terra posto nel Comune di San Salvo (CH) riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Guglielmo

Marconi n. 14 piani terra e primo, Foglio 7, Particella 1627, sub. 1, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 14 vani, R.C. €1.337,62; immobile adibito a deposito/magazzino in Via Guglielmo Marconi n. 14, piano secondo, Foglio 7, Particella 1627, sub. 2, Categoria C/2, Classe 1 della consistenza di 186 mq, R.C. €. 345,82. Come ampiamente chiarito, il bene è inaccessibile perché in dissesto totale. Per detto bene si prevede la ristrutturazione totale mediante abbattimento dell'esistente e nuova edificazione.

L'area è individuata all'interno per PRG come zona ex Centro Storico Zona 1.1.2.

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

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie commerciale (metro quadrato commerciale). Tenendo conto che per detto immobile sono state autorizzate, con altrettanti permessi di costruire, le trasformazioni edilizie necessarie, la superficie dell'immobile da valutare è riferita al bene trasformato secondo i progetti allegati ai predetti permessi edilizi, risultando quanto segue:

abitazioni =	mq. 210,30 circa
uffici=	mq. 383,78 circa
Box auto=	mq. 99,29 circa

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è situato nel centro del Comune di San Salvo, all'area prettamente dell'ex centro storico. Detta Zona è individuata nelle quotazioni immobiliari come zona B1, microzona 3. Le unità immobiliari prevalenti sono le abitazioni

di tipo economico. L'area è individuato nel PRG come Zona 1.1.2 – Zona ex Centro Storico. Siamo a due passi dagli uffici amministrativi, dalle zone commerciali, dalle scuole, dalle chiese, ecc. La zona soffre per i parcheggi, ma l'adiacente Piazza Artese, offre uno sfogo per detta sofferenza. A pochi passi anche le fermate degli autobus urbani ed extraurbani.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Analogamente a quanto stabilito per il lotto precedente, anche in questo caso, al fine di ritrovare il più probabile valore di mercato del bene da valutare, è necessario utilizzare la stima per valore di trasformazione.

Come ampiamente precedentemente esplicitato, partendo da una serie di valori storici per compravendita di immobili simili nel mercato interessato dal presente elaborato peritale ed applicando ad esso gli opportuni coefficienti correttivi per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre ad altre alee tipo richiesta della tipologia, quota di cessione, ecc., si è potuto ricavare il **prezzo unitario atteso per il bene trasformato pari a circa:**

1235,00 euro al metro quadrato commerciale (v.u.) per l'abitazione.

1281,00 euro al metro quadrato commerciale (v.u.) per uffici.

961,00 euro al metro quadrato commerciale (v.u.) per box auto e accessori.

È chiaro che, anche in questo caso, non applichiamo i punti di merito in quanto l'edificio da valutare, poiché trasformato, rappresenta idealmente l'edificio di riferimento con coefficiente di merito 1.

Applicando il valore unitario alle dimensioni dell'immobile nuovo costruito con tecnologie attuali, materiali ottimi ma non di lusso, ecc., si ottiene:

$$\text{Abitazioni} = \text{Sup. } 210,30 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 1235,00 \text{ €/mq.} = \text{€. } 259.720,50$$

Uffici = Sup. 383,78 mq. × v.u. 1281,00 €/mq. = €. 491.622,18

Locali Box auto = Sup. 99,29 mq. × v.u. 961,00 €/mq = €. 95.417,69

Valore totale = €. 846.760,37

Con stima analitica dei costi è stata valutata la spesa complessiva necessaria per la trasformazione del bene pari a **Euro 746.444,46**.

Dalla sottrazione dal valore atteso dal bene trasformato del costo totale delle opere da porre in essere per trasformare il bene, si ottiene:

Valore totale atteso dal bene trasformato = €. 846760,37

Valore totale delle spese necessarie a trasformare il bene = €. 746.444,46

Valore atteso per il bene nello stato attuale = €.100.315,91

che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile oggetto di valutazione secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

LOTTO N. 9

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il bene da valutare è rappresentato dell'area di corte urbana posta nel Comune di San Salvo (CH) riportata in Catasto Fabbricati con i seguenti riferimenti: area urbana in Via Leone Magno n. 15, piano terra, Foglio 5, Particella 4279, sub. 2, categoria F/1. L'area è chiusa da cancello carrabile e cancello pedonale. Il percorso pedonale (servitù di fatto sulla particella in questione) determinato da marciapiede sollevato, rappresenta un elemento di riduzione di rischio. La

forma planimetrica del bene ne garantisce il massimo sfruttamento in termini anche di utilizzo a parcheggio oltre che deposito o altro.

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

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie commerciale (metro quadrato commerciale). Pertanto la superficie dell'immobile da valutare è la seguente:

Superficie esterna part. 4279 sub 2 =	mq. <u>278,00 circa</u>
Totale superficie commerciale	mq. 278,00

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è situato nella zona di espansione est di San Salvo. Poco distante dal centro e con vicino tutte le infrastrutture necessarie tipo Supermercati, negozi, farmacie, case di culto. Il centro con gli uffici amministrativi e altro è raggiungibile anche a piedi, ma i vari collegamenti con autobus urbani ed extraurbani migliorano la vivibilità della zona. Di fatto, detta zona per come strutturata è definita centro.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

ulteriormente il presente elaborato) **pari a circa 229,00 euro al metro quadrato commerciale (valore unitario – v.u.)**.

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

Sup. Comm. 278,00 mq. × v.u. 229,00 €/mq. = €. 63.62,00

Valore totale = €. 63.662,00

che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile esecutato secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

LOTTO N. 10

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il bene da valutare è una Villetta con annesso box auto posta nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportata in Catasto Fabbricati con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piani sottostrada, terra e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 7, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 7,5 vani, R.C. €. 697,22; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 16, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 52 mq, R.C. €. 150,39. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED], con sede in [REDACTED] già [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

L'immobile confina a piano terra con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con edificio stessa ditta, con spazi esterni comuni, con [REDACTED] - [REDACTED] o aventi causa.

L'intero immobile si districa su più livelli dal piano interrato al piano mansardato. Sono previsti tutti gli impianti dalla produzione alternativa dell'energia, al video citofono, alla perfetta coibentazione acustico termica dei locali. Il giardino e gli spazi esterni terrazzati danno la possibilità di vivere la casa con svago e serenità.

Caratterizzano queste strutture i migliori confort rinvenibili sul mercato vivendo appieno l'abitazione sia di inverno che di estate.

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

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie commerciale (metro quadrato commerciale). Pertanto la superficie dell'immobile da valutare è la seguente:

Piano terra	73,00 x 1,00 =	mq.	73,00
Cantina	45,20 x 0,50 =	mq.	22,60
Piano primo	85,50 x 1,00 =	mq.	85,50
Balcone	8,80 x 0,25 =	mq.	2,20
Balcone	4,91 x 0,25 =	mq.	1,23
Terrazzo	70,80 x 0,25 =	mq.	17,70
Terrazzo	21,75 x 0,25 =	mq.	5,44
Giardino	69,52 x 0,10 =	mq.	6,95
Garage	54,85 x 0,50 =	mq.	27,43

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

$$\text{Sup. Comm. } 242,80 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 850,00 \text{ €/mq.} = \underline{\underline{\text{€. } 206380,00}}$$

Valore totale = €. 206.380,00

che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile esecutato secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

LOTTO N. 11

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il bene da valutare è un appartamento con annesso box auto posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano terra, Foglio 48, Particella 4147, sub. 8, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 5,5 vani, R.C. €. 511,29; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 23, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 50 mq, R.C. €. 144,61. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED]), avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

L'intero immobile si districa su due livelli piano interrato e piano terra. Sono previsti tutti gli impianti dalla produzione alternativa dell'energia, al video citofono, alla perfetta coibentazione acustico termica dei locali. Il giardino e gli

spazi esterni terrazzati danno la possibilità di vivere la casa con svago e serenità.

Caratterizzano queste strutture i migliori confort rinvenibili sul mercato vivendo appieno l'abitazione sia di inverno che di estate.

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

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie commerciale (metro quadrato commerciale). Pertanto la superficie dell'immobile da valutare è la seguente:

Piano terra	92,76 x 1,00 =	mq.	92,76
Terrazzo	37,70 x 0.25 =	mq.	9,43
Terrazzino	15,96 x 0.25 =	mq.	3,49
Balcone	13,90 x 0,25 =	mq.	3,48
Garage	54,15 x 0,50 =	mq.	27,08
Totale superficie commerciale		mq.	136,74

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è situato nella zona delle contrade e case sparse, non molto lontano da Vasto Marina. La zona di interesse viene indicata come area extraurbana, Zona R3, Microzona 5. Non buoni i collegamenti. Lontani i centri, gli uffici amministrativi, le scuole, ecc. è pressoché vicino il mare e la stazione ferroviaria di Vasto.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Come ampiamente precedentemente esplicitato, il metodo di stima prescelto è la stima sintetica comparativa: partendo da una serie di valori storici per

compravendita di immobili simili nel mercato interessato dal presente elaborato peritale ed applicando ad esso gli opportuni coefficienti correttivi per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre ad altre alee tipo richiesta della tipologia, quota di cessione, ecc., si è potuto ricavare il **valore unitario medio** (tale operazione non viene riportata al fine di non appesantire ulteriormente il presente elaborato) **pari a circa 900,00 euro al metro quadrato commerciale (valore medio – v.m.)**. A tale valore si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,85 (*che rappresenta lo scarto dei punti di merito per il bene in oggetto – cfr Forte de' Rossi e Simonotti determinato dai seguenti fattori kp estrinseche posizionali 0,15 + ka intrinseche ambientali 0,25 + kt tecnologiche 0,30 + kr produttive 0,10*).

Applicando il predetto coefficiente al **valore unitario medio** ritrovato si ottiene il **valore unitario** di riferimento (**v.u. = v.m. x K**). Pertanto **v.u. = 900 x 0,85 = 765,00**.

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

$$\text{Sup. Comm. } 136,74 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 765,00 \text{ €/mq.} = \underline{\underline{\text{€. 104606,10}}}$$

$$\text{Valore totale} = \underline{\underline{\text{€. 104.606,10}}}$$

che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile esecutato secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

LOTTO N. 12

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il bene da valutare è una Villetta con annesso box auto posta nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportata in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piani sottostrada, terra e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 10, categoria A/2, classe 2[^] della consistenza di 7 vani, R.C. €. 650,74; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 21, categoria C/6, classe 6[^] della consistenza di 26 mq, R.C. €. 75,20. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

L'intero immobile si districa su più livelli piano interrato al piano primo. Sono previsti tutti gli impianti dalla produzione alternativa dell'energia, al video citofono, alla perfetta coibentazione acustico termica dei locali. Il giardino e gli spazi esterni terrazzati danno la possibilità di vivere la casa con svago e serenità.

Caratterizzano queste strutture i migliori confort rinvenibili sul mercato vivendo appieno l'abitazione sia di inverno che di estate.

DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO UNITARIO E TOTALE DI

RIFERIMENTO (SUPERFICIE COMMERCIALE)

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie commerciale (metro quadrato commerciale). Pertanto la superficie dell'immobile da valutare è la seguente:

Piano terra 74,08 x 1,00 =	mq.	74,08
Cantina 39,65 x 0,50 =	mq.	19,83
Terrazzo 57,40 x 0,25 =	mq.	14,35
Terrazzino 8,70 x 0,25 =	mq.	2,18
Balcone 3,90 x 0,25 =	mq.	0,98
Piano primo 85,88 x 1 =	mq.	85,88
Balcone 8,80 x 0,25 =	mq.	3,63
Balcone 4,91 x 0,25 =	mq.	3,43
Garage 28,05 x 0,50 =	mq.	14,00
Totale superficie commerciale	mq.	214,73

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è situato nella zona delle contrade e case sparse, non molto lontano da Vasto Marina. La zona di interesse viene indicata come area extraurbana, Zona R3, Microzona 5. Non buoni i collegamenti. Lontani i centri, gli uffici amministrativi, le scuole, ecc. è pressoché vicino il mare e la stazione ferroviaria di Vasto.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

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

ulteriormente il presente elaborato) **pari a circa 1.000,00 euro al metro quadrato commerciale (valore medio – v.m.)**. A tale valore si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,85 (*che rappresenta lo scarto dei punti di merito per il bene in oggetto – cfr Forte de' Rossi e Simonotti determinato dai seguenti fattori kp estrinseche posizionali 0,15 + ka intrinseche ambientali 0,25 + kt tecnologiche 0,30 + kr produttive 0,10*).

Applicando il predetto coefficiente al **valore unitario medio** ritrovato si ottiene il **valore unitario** di riferimento (**v.u. = v.m. x K**). Pertanto **v.u. = 1.000 x 0,85 = 850,00**.

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

$$\text{Sup. Comm. } 214,73 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 850,00 \text{ €/mq.} = \underline{\underline{\text{€. 182.520,50}}}$$

$$\text{Valore totale} = \text{€. 182.520,50}$$

che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile esecutato secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

LOTTO N. 13

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il bene da valutare è un appartamento con annesso box auto posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano primo e secondo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 11, categoria A/2, classe 2[^] della

consistenza di 6 vani, R.C. €. 557,77; immobile adibito a box auto in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 19, categoria C/6, classe 6^a della consistenza di 27 mq, R.C. €. 78,09. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] [REDACTED], avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

L'intero immobile si districa su due livelli piano interrato, piano primo e mansarda. Sono previsti tutti gli impianti dalla produzione alternativa dell'energia, al video citofono, alla perfetta coibentazione acustico termica dei locali. Il giardino e gli spazi esterni terrazzati danno la possibilità di vivere la casa con svago e serenità.

Caratterizzano queste strutture i migliori confort rinvenibili sul mercato vivendo appieno l'abitazione sia di inverno che di estate.

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

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie commerciale (metro quadrato commerciale). Pertanto la superficie dell'immobile da valutare è la seguente:

Piano primo 47,80 x 1,00 =	mq.	47,80
Balcone 9,70 x 0,25 =	mq.	2,43
Mansarda 57,70 x 0,75 =	mq.	43,28
Balcone 3,95 x 0,25 =	mq.	0,99
Garage 28,60 x 0,50 =	mq.	14,30
Totale superficie commerciale	mq.	108,80

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è situato nella zona delle contrade e case sparse, non molto lontano da Vasto Marina. La zona di interesse viene indicata come area extraurbana, Zona R3, Microzona 5. Non buoni i collegamenti. Lontani i centri, gli uffici amministrativi, le scuole, ecc. è pressoché vicino il mare e la stazione ferroviaria di Vasto.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Come ampiamente precedentemente esplicitato, il metodo di stima prescelto è la stima sintetica comparativa: partendo da una serie di valori storici per compravendita di immobili simili nel mercato interessato dal presente elaborato peritale ed applicando ad esso gli opportuni coefficienti correttivi per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre ad altre alee tipo richiesta della tipologia, quota di cessione, ecc., si è potuto ricavare il **valore unitario medio** (tale operazione non viene riportata al fine di non appesantire ulteriormente il presente elaborato) **pari a circa 900,00 euro al metro quadrato commerciale (valore medio – v.m.)**. A tale valore si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,85 (*che rappresenta lo scarto dei punti di merito per il bene in oggetto – cfr Forte de' Rossi e Simonotti determinato dai seguenti fattori k_p estrinseche posizionali 0,15 + k_a intrinseche ambientali 0,25 + k_t tecnologiche 0,30 + k_r produttive 0,10*).

Applicando il predetto coefficiente al **valore unitario medio** ritrovato si ottiene il **valore unitario** di riferimento (**v.u. = v.m. x K**). Pertanto **v.u. = 900 x 0,85 = 765,00**.

Applicando il valore unitario alle dimensioni dell'immobile per il quale bisogna

ricercare il più probabile valore di mercato, si ottiene:

Sup. Comm. 108,80 mq. × v.u. 765,00 €/mq. = €. 83.32,00

Valore totale = €. 83.232,00

che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile esecutato secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

LOTTO N. 14

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

Il bene da valutare consiste in un appartamento posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada e primo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 12, categoria A/2, classe 2^a della consistenza di 3,5 vani, R.C. €. 325,37. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED].

L'intero immobile si districa su due livelli piano interrato, piano mansarda. Sono previsti tutti gli impianti dalla produzione alternativa dell'energia, al video citofono, alla perfetta coibentazione acustico termica dei locali. Il giardino e gli spazi esterni terrazzati danno la possibilità di vivere la casa con svago e serenità.

Caratterizzano queste strutture i migliori confort rinvenibili sul mercato vivendo appieno l'abitazione sia di inverno che di estate.

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

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie commerciale (metro quadrato commerciale). Pertanto la superficie dell'immobile da valutare è la seguente:

Piano primo 53,98 x 1,00 =	mq.	53,98
Balcone 3,82 x 0,25 =	mq.	0,96
Ripostiglio sottostrada 2,24 x 0,25 =	mq.	0,56
Totale superficie commerciale	mq.	55,50

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è situato nella zona delle contrade e case sparse, non molto lontano da Vasto Marina. La zona di interesse viene indicata come area extraurbana, Zona R3, Microzona 5. Non buoni i collegamenti. Lontani i centri, gli uffici amministrativi, le scuole, ecc. è pressoché vicino il mare e la stazione ferroviaria di Vasto.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Come ampiamente precedentemente esplicitato, il metodo di stima prescelto è la stima sintetica comparativa: partendo da una serie di valori storici per compravendita di immobili simili nel mercato interessato dal presente elaborato peritale ed applicando ad esso gli opportuni coefficienti correttivi per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre ad altre alee tipo richiesta della tipologia, quota di cessione, ecc., si è potuto ricavare il **valore unitario medio** (tale operazione non viene riportata al fine di non appesantire ulteriormente il presente elaborato) **pari a circa 1.100,00 euro al metro**

quadrato commerciale (valore medio – v.m.). A tale valore si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,85 (*che rappresenta lo scarto dei punti di merito per il bene in oggetto – cfr Forte de' Rossi e Simonotti determinato dai seguenti fattori kp estrinseche posizionali 0,15 + ka intrinseche ambientali 0,25 + kt tecnologiche 0,30 + kr produttive 0,10*).

Applicando il predetto coefficiente al **valore unitario medio** ritrovato si ottiene il **valore unitario** di riferimento (**v.u. = v.m. x K**). Pertanto **v.u. = 1.100 x 0,85 = 935,00**.

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

$$\text{Sup. Comm. } 55,50 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 935,00 \text{ €/mq.} = \underline{\underline{\text{€. 51.82,50}}}$$

$$\text{Valore totale} = \text{€. 51.892,50}$$

che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile esecutato secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

LOTTO N. 15

DESCRIZIONE SOMMARIA DEI BENI E CARATTERISTICHE INTRINSECHE

L'immobile da valute è un appartamento con annesso box auto posto nel Comune di Vasto (CH) località Selvotta, riportato in Catasto con i seguenti riferimenti: immobile adibito a civile abitazione in Via Zona Industriale n. 5, piano secondo, Foglio 48, Particella 4147, sub. 15, categoria A/2, classe 2^a della consistenza di 3,5 vani, R.C. € 325,37; immobile adibito a box auto in

Via Zona Industriale n. 5, piano sottostrada, Foglio 48, Particella 4147, sub. 18, categoria C/6, classe 6^a della consistenza di 27 mq, R.C. €. 78,09. Il tutto in testa alla Fallita [REDACTED] con sede in [REDACTED] già in [REDACTED] [REDACTED] avente il seguente codice fiscale [REDACTED]. L'immobile confina con proprietà [REDACTED] o aventi causa, con proprietà [REDACTED] / [REDACTED] o aventi causa.

L'intero immobile si districa su due livelli piano interrato, piano mansarda. Sono previsti tutti gli impianti dalla produzione alternativa dell'energia, al video citofono, alla perfetta coibentazione acustico termica dei locali. Il giardino e gli spazi esterni terrazzati danno la possibilità di vivere la casa con svago e serenità.

Caratterizzano queste strutture i migliori confort rinvenibili sul mercato vivendo appieno l'abitazione sia di inverno che di estate.

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

Per quanto attiene alla determinazione del parametro unitario di riferimento, è stata presa in considerazione la superficie commerciale (metro quadrato commerciale). Pertanto la superficie dell'immobile da valutare è la seguente:

Secondo piano 57,32 x 1,00 =	mq.	42,99
Balcone 9,04 x 0,25 =	mq.	2,26
Box auto 28,60 x 0,50 =	mq.	14,30
Totale superficie commerciale	mq.	59,55

CARATTERISTICHE ESTRINSECHE

L'immobile è situato nella zona delle contrade e case sparse, non molto lontano da Vasto Marina. La zona di interesse viene indicata come area extraurbana, Zona R3, Microzona 5. Non buoni i collegamenti. Lontani i centri, gli uffici amministrativi, le scuole, ecc. è pressoché vicino il mare e la stazione ferroviaria di Vasto.

VALUTAZIONE DELL'IMMOBILE

Come ampiamente precedentemente esplicitato, il metodo di stima prescelto è la stima sintetica comparativa: partendo da una serie di valori storici per compravendita di immobili simili nel mercato interessato dal presente elaborato peritale ed applicando ad esso gli opportuni coefficienti correttivi per le particolari caratteristiche intrinseche ed estrinseche, oltre ad altre alee tipo richiesta della tipologia, quota di cessione, ecc., si è potuto ricavare il **valore unitario medio** (tale operazione non viene riportata al fine di non appesantire ulteriormente il presente elaborato) **pari a circa 950,00 euro al metro quadrato commerciale (valore medio – v.m.)**. A tale valore si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 0,85 (*che rappresenta lo scarto dei punti di merito per il bene in oggetto – cfr Forte de' Rossi e Simonotti determinato dai seguenti fattori kp estrinseche posizionali 0,15 + ka intrinseche ambientali 0,25 + kt tecnologiche 0,30 + kr produttive 0,10*).

Applicando il predetto coefficiente al **valore unitario medio** ritrovato si ottiene il **valore unitario** di riferimento (**v.u. = v.m. x K**). Pertanto **v.u. = 950 x 0,85 = 807,50**.

Applicando il valore unitario alle dimensioni dell'immobile per il quale bisogna

ricercare il più probabile valore di mercato, si ottiene:

$$\text{Sup. Comm. } 59,55 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 807,50 \text{ €/mq.} = \underline{\underline{\text{€. 48.086,63}}}$$

$$\text{Valore totale} = \text{€. 48.086,63}$$

che rappresenta il più probabile valore che si riesce ad ottenere alla data corrente, nel mercato di riferimento, in una libera contrattazione, per l'immobile esecutato secondo le proprie caratteristiche estrinseche ed intrinseche.

RIEPILOGO DEI VALORI

LOTTO N. 1

$$V = \text{Sup. Comm. } 464,00 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 0,966 \text{ €/mq.} = \text{€. 48,22}$$

LOTTO N. 2

$$V = \text{Sup. Comm. } 4786,00 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 2,80 \text{ €/mq.} = \text{€. 13.400,80}$$

LOTTO N. 3

$$V = \text{Sup. Comm. } 1360,00 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 2,80 \text{ €/mq.} = \text{€. 3808,00}$$

LOTTO N. 4

$$V = \text{Sup. Comm. } 1629,00 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 72,43 \text{ €/mq.} = \text{€82.590,00}$$

LOTTO N. 5

$$V = \text{Sup. Comm. } 770,00 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 68,60 \text{ €/mq.} = \text{€. 5.822,00}$$

LOTTO N. 6

$$V = \text{Sup. Comm. } 2280,00 \text{ mq.} \times \text{v.u. } 18,20 \text{ €/mq.} = \text{€41.496,00}$$

LOTTO N. 7

$$V \text{ bene trasformato} = \text{€. 416.392,86 -}$$

$$V \text{ spese per ristrutturare} = \text{€. 237.512,46 =}$$

$$\text{Valore del bene} = \text{€. 178.880,40 =}$$

LOTTO N. 8

V bene trasformato = €. 846.760,37 -

V spese per ristrutturare = €. 746.444,46 =

Valore del bene = €. 100.315,91 =

LOTTO N. 9

V = Sup. Comm. 278,00 mq. × v.u. 228,00 €/mq. = €63.662,00

LOTTO N. 10

V = Sup. Comm. 242,80 mq. × v.u. 850,00 €/mq. = €206.380,00

LOTTO N. 11

V = Sup. Comm. 136,74 mq. × v.u. 765,00 €/mq. = €104.606,10

LOTTO N. 12

V = Sup. Comm. 214,73 mq. × v.u. 850,00 €/mq. = €182.520,50

LOTTO N. 13

V = Sup. Comm. 108,80 mq. × v.u. 765,00 €/mq. = €83.232,00

LOTTO N. 14

V = Sup. Comm. 55,50 mq. × v.u. 935,00 €/mq. = €. 51.892,50

LOTTO N. 15

V = Sup. Comm. 59,55 mq. × v.u. 807,00 €/mq. = €. 48.086,63

Il valore complessivamente atteso dalla vendita per i beni sopra indicati è

pari a Euro €1.214.101,06.

4. VALUTAZIONE DEI BENI IMMOBILI RINVENUTI

Durante i sopralluoghi, come indicato in precedenza, è stato rinvenuto come bene immobile usato dalla Fallita, il Capannone Industriale posto in San Salvo

al Viale Belgio n. 12, individuato nel Catasto Fabbricati al foglio 8 P.III 4581 subalterni 1, 2, 3, 4, 5 e 6.

Detto Capannone è stato realizzato dalla Fallita su suolo di proprietà esclusiva acquistato con atto per Notaio Dott. Andrea Bafunno di San Salvo, dell'11/02/2008, rep. n. 46.252, registrato a Vasto in data 28/02/2008 al n. 985 Serie 1T e trascritto a Chieti il 29/02/2008, R.P. n. 3556, R.G. n. 4922. Oltre alla porzione derivante per sdemanializzazione di cui all'atto di cessione Rep. 4586 del 29/01/2009.

Per l'edificazione del Capannone Industriale si è occupata anche l'area derivante dalla cessione d'uso con il Consorzio per lo Sviluppo Industriale di Vasto del 29/03/2009 Registrato a Vasto il 26/03/2009 al n. 611 Serie III.

La realizzazione è avvenuta giuste Concessioni di Variante ai Provvedimenti Conclusivi 1751/09 SUAP, 1846/09 SUAP, 1953/09 SUAP e DIA 11/2010.

Per la realizzazione del Capannone Industriale, la Fallita, con atto pubblico per Notaio Guido LO IACONO di Atesa del 02/03/2010 rep. 1883, vende alla UNICREDIT LEASING SPA di Bologna, la struttura in corso di costruzione e, con Contratto di locazione finanziaria n. IC 1241415, prosegue le lavorazioni che vedono la conclusione come da certificazione di agibilità rilasciata in data 23/09/2010 dal Comune di San Salvo con nota prot. 1117.

DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEL CAPANNONE

Il Capannone Industriale in oggetto, ha caratteristiche costruttive e di rifinitura di livello alte rispetto alle locali richieste di mercato per complessi edilizi di tipo industriale. Il complesso prende accesso dalla Via Belgio attraverso due entrate carrabili laterali e due pedonali. Di queste ultime una è di accesso ai

locali del custode, mentre l'altra, di accesso alla struttura, è posta centralmente rispetto il fronte.

L'intera struttura edificata, composta dall'edificio principale (capannone e uffici) e da un edificio di più modeste dimensioni che comprende la casa del custode e la foresteria, occupa circa il 43% dell'intera superficie del lotto lasciando spazi esterni di accesso, manovra e sosta pari a circa mq. 2.384,43 oltre all'area di proprietà COASIV in uso al Capannone con atto stipulato il 25/03/2009.

Il corpo fronte Viale Belgio, per una superficie coperta pari a circa 399 mq, è composto da uffici dislocati su due livelli collegati internamente da una scala rivestita in marmo ed un ascensore. Al piano terra una hall ampia provvista di reception, rappresenta l'entrata con salotto di attesa e prima informazione. Da detta area si accede agli uffici posti al piano terra suddivisi da pareti attrezzate. Un primo ufficio di ricezione clienti a sinistra di chi entra ed a seguire servizi igienici e altri quattro uffici disimpegnati da un corridoio. Termina questa prima ala del piano terra, un locale tecnico adiacente le scale utilizzato soprattutto per la centrale di sicurezza e di allarme, oltre che da server, postazione di controllo e quadri elettrici e di comando. Adiacente vi è il sottoscala con locale ascensore di controllo e manovra.

Entrando dal predetto ingresso al piano terra, la reception, come precedentemente indicato, è posta sulla sinistra con a seguire un grande ufficio interposti da servizi igienici. attiguo al grande ufficio, un ulteriore ufficio, di più modeste dimensioni, è disimpegnato con il precedente da una area adibita anche ad spazio per la ricreazione (c.d. "pausa caffè"). Detta area disimpegna anche il

locale adibito ad “area copie” e l’ampio “archivio”. Dalla predetta area di ricreazione si accede anche alla sala mensa, munita di servizi igienici e angolo cottura. La mensa è anche l’ultimo ambiente prima di accedere al vero e proprio capannone. Quest’ultimo ha anche accessi diretti dalle aree esterne in vari punti.

Dal piano terra, attraverso la predetta scala, si accede al primo piano, dove, partendo dallo smonto e girando a sinistra, nel primo corridoio si ha un primo ufficio ed a seguire un secondo e terzo ufficio. In fondo al corridoio di disimpegno i servizi igienici ed a seguire un altro ufficio prima di arrivare al grande disimpegno posto frontalmente alla scala che rappresenta anche l’area di attesa con adiacente sala clienti. Detta area disimpegna un ulteriore ufficio e, a seguire, la Sala riunioni ed altri uffici fino ad arrivare ai servizi igienici. L’archivio posto alle spalle del vano scale. Mentre dal disimpegno posto davanti all’archivio, ai servizi igienici e uffici, vi è l’accesso alla sala riunioni che completa il primo piano.

Come precedentemente affermato il Capannone vero e proprio è posto alle spalle dei locali precedentemente descritti ed oltre all’accesso diretto dalla sala mensa, ha ulteriori altri accessi dall’esterno. Detto Capannone è formato da una ampia area di produzione e commercializzazione di elementi di arredo urbano pari a circa 1030 mq, priva di impianti fissi e/o mobili di produzione. La pavimentazione del Capannone è in cemento industriale. Il Capannone si completa con un piccolo ufficio, servizi igienici e spogliatoi e un piccolo magazzino.

L’intero complesso si integra con il piccolo edificio esterno al capannone con

uffici, ma sempre interno all'are pertinenziale, adibito a casa del custode e foresteria. Il tutto formato dal solo piano terra. La casa del custode, prende accesso direttamente dall'esterno con cancelletto autonomo dal Viale Belgio civ. 14 ed è formata da tre camere e servizi. Mentre la foresteria è composta da un unico ambiente rettangolare con bagno. La foresteria è indicata nei grafici come portineria.

Le due unità immobiliari presentano buone rifiniture, ottimi infissi esterni ed interni, una buona coibentazione, regolari impianti igienico-sanitari e di riscaldamento.

DETERMINAZIONE DEL PARAMETRO UNITARIO DI STIMA

Per l'immobile oggetto di valutazione, tenendo conto dello scopo della stima, il parametro unitario è il metro quadrato commerciale. Pertanto la superficie commerciale è stata calcolata secondo la norma UNI 15733/2011 "*Servizi – Agenzie immobiliari – Requisiti del servizio*" e determinata alla luce dei coefficienti di ponderazione usualmente adottati ed unificati in ambito peritale.

Pertanto essa è pari a mq. 2.524,86 così definita:

Superficie Capannone, Uffici, forest., ecc, mq. $2.167,20 \times 1,00 =$ mq. 2.167,20

Area scoperta non edificabile mq. $2.384,43 \times 0,15 =$ mq. 357,66

Totale Sup. Conv. = mq. 2.524,86

DETERMINAZIONE DEL VALORE DI STIMA

Come precedentemente descritto, la gran parte della suddivisione degli ambienti è realizzata con pareti attrezzate. Pertanto mi è stato richiesto di effettuare due distinte stime, la prima comprendendo il valore delle pareti attrezzate, la seconda senza le pareti attrezzate.

VALORE COMPRESO LA SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI CON PARETE ATTREZZATE.

Il valore di mercato medio unitario, rilevato per immobili con caratteristiche cosiddette “*normali*”, facendo sempre riferimento alla tipologia costruttiva di specie, è pari a circa €/mq. 549,00. Tale dato è stato rilevato direttamente da una indagine sulle compravendite effettuate (dato storico) oltre che dai borsini, tra i più autorevoli, esistenti (tipo Valori medi pubblicati da “Tecnoborsa” o dall’Osservatorio dell’Agenzia del Territorio). Il tutto tenendo anche presenti le indicazioni e precisazioni riportate all’inizio del presente punto 1). Al valore così determinato si applica un coefficiente di deprezzamento pari a 1,00 (*per i seguenti punti di merito: kp – estrinseche posizionali pari a 0,35, ka – intrinseche ambientali pari a 0,25, kt – tecnologiche pari a 0,30, kr – produttive pari a 0,10 – cfr. Forte de’ Rossi Principi di economia ed estimo*), determinato dalle variabili oggettive intrinseche del complesso edilizio di cui trattasi, variabili che incidono nella determinazione del più probabile valore venale ed individuate nei precedenti paragrafi. Applicando il predetto coefficiente, il valore medio unitario ponderato per il complesso edilizio da valutare resterà pari a €/mq. 549,00. Applicando quest’ultimo valore unitario alla superficie commerciale complessiva dell’unità in oggetto pari a mq. 2.524,86, **ottenendo il valore di mercato complessivo pari a € 1.386.148,14** = (Euro Unmilione=trecentoottantaseimilacentoquarantotto/14) **che rappresenta il più probabile valore che il bene in questione avrà nel mercato di riferimento allo stato attuale in una libera contrattazione di compravendita compreso le pareti attrezzate atte a suddividere gli ambienti interni all’opificio.**

VALORE SENZA LA SUDDIVISIONE DEGLI AMBIENTI CON PARETE ATTREZZATE.

Il valore unitario senza arredi fissi e pari a €/mq 527,00. Applicando quest'ultimo valore unitario alla superficie commerciale complessiva dell'unità in oggetto pari a mq. 2.524,86 senza tener conto di coefficienti di merito, **ottenendo il valore di mercato complessivo pari a € 1.330.601,22** = (Euro Unmilionetrecentotrentamilamilaseicentouno/22) **che rappresenta il più probabile valore che il bene in questione avrà nel mercato di riferimento allo stato attuale in una libera contrattazione di compravendita escludendo le pareti attrezzate atte a suddividere gli ambienti interni all'opificio.**

5. VALUTAZIONE DEGLI AUTOMEZZI

La stima degli automezzi (termine adoperato per indicare tutti i veicoli a motore di proprietà della società Fallita) è stata effettuata oltre che in base alla marca, al modello, alla cilindrata, all'anno di immatricolazione, tenendo conto soprattutto dello stato conservativo e degli interventi manutentivi effettuati sugli stessi oltre che dai chilometri percorsi.

Attraverso l'analisi delle principali fonti dei valori (prezzi di automezzi usati) quali Quattroruote, Eurotax, Autoscout, ecc, è stata costituita una scala di valori per ogni singolo automezzo. Interpolando il veicolo da stimare all'interno della scala dei valori, attraverso l'analisi delle caratteristiche proprie del singolo veicolo quale vetustà, interventi manutentivi straordinari da porre in essere perché il singolo automezzo ritrovi uno stato normale di mantenimento oltre alla piena funzionalità meccanica, si ottiene il valore del veicolo.

Pertanto, eseguita la verifica del singolo automezzo è ricavato il valore allo stato attuale, è stato redatto il seguente prospetto riportante i singoli valori per le date sopra indicate:

AUTOMEZZI INTESTATI ALLA M. & A. SRL	Valore
SEAT IBIZA 1400 GASOLIO CAMBIO MANUALE 5 RAPPORTI, POTENZA 59 KW, IMM. 24.07.2007, TG. DJ215PZ = Km. Percorsi 225.015=	€ 2.900,00
SEAT IBIZA 1400 GASOLIO CAMBIO MANUALE 5 RAPPORTI, POTENZA 59 KW, IMM. 24.07.2007, TG. DJ216PZ = Km. Percorsi 259.666=	€ 2.900,00
FIAT PUNTO 1.3 GASOLIO CAMBIO MANUALE 5 RAPPORTI, POTENZA 51 KW, IMM. 30.11.2006, TG. DF442RN = Km. Percorsi 327.257=	€ 2.500,00
AUTOCARRO FRUGONE FIAT PUNTO 1.3 GASOLIO CAMBIO MANUALE 5 RAPPORTI, POTENZA 51 KW, IMM. 23.09.2005, TG. CL468EM = Km. Percorsi 258.444=	€ 500,00
TOTALI	€ 8.800,00

Durante i sopralluoghi è stato rinvenuto il seguente veicolo ceduto in uso con contratto di leasing alla Fallita dalla UNICREDIT LEASING SPA:

AUTOMEZZI IN LEASING ALLA M. & A. SRL	Valore
NISSAN QASHQAI FAMILIARE 2.0 GASOLIO, CAMBIO MANUALE, POTENZA 110 KW, IMM. 29.11.2010, TG. ED222TR = Km. Percorsi 136.878=	€ 7.500,00
TOTALI	€ 7.500,00

6. VALUTAZIONE DEGLI ARREDI E DEI BENI MOBILI

La stima degli arredi e dei beni mobili nonché macchine (computer, stampanti, ecc.) viene eseguita tenendo conto dello stato di manutenzione, della vetustà, ecc. Ma in linea generale, ad avviso dello scrivente, per gli arredi vi è una

valenza fondamentale da tener presente: si tratta di arredi per ufficio, con uno stile ricercato e funzionale.

Questa tipologia di arredi, se ben mantenuti, conservano un valore base molto più a lungo rispetto a beni mobili di altro genere. L'arredo di siffatto tenore non teme la "moda" e l'obsolescenza, ha un valore pressoché stabile nel tempo.

Se utilizzati all'interno degli stessi uffici ed in buono stato conservativo, questo tipo di arredo mantiene appieno il valore residuale.

Ovviamente, se lo stesso arredo viene venduto a terzi, esso avrà appetibilità se ceduto ad un prezzo molto minore rispetto al valore residuale, in quanto un lieve discostamento dal valore residuale del bene, ne inficia l'attrattiva, invogliando l'acquirente a spostarsi sul prodotto nuovo.

Per quanto sopra viene riportato negli schemi successivi il valore venale del bene venduto in una libera trattativa nel dato mercato ed al tempo della stima.

BENI MOBILI ARREDI, MACCHINE, PC, ATTEZZI, ECC.

N.	DESCRIZIONE ARREDO	Quantità	Valore Unitario	Valore totale
01	CUCINA IN LAMINATO COMPOSTA DA DUE BASI AD ANTA PER DISPENSA, FORNO VENTILATO, PIANO CON 4 FUOCHI, LAVASTOVIGLIE AD INCASSO, LAVELLO IN ACCIAIO A DUE VASCHE SU BASE AD ANTE, DUE CASSETTIERE, MOBILE BAR LUNGO 300, COMPLETA DI CAPPA ASPIRANTE.	1	350,00	350,00
02	DIVANO LETTO DA 150 CON MATERASSINO	1	50,00	50,00
03	PLOTTER HP DESIGNJET 500	1	250,00	250,00
04	TRANSPALLET MANUALE 2000 KG ANNO 2011	1	100,00	100,00
05	BAGNI PT LOCALE PRODUZIONE E LOCALE MENSA: CABINA DOCCIA, 4 COPRIVATER, 4 DISTRIBUTORI SALVIETTE, 4 PORTA ROTOLI, 4 CESTINI, 4 SPECCHI, 4 PORTA DISPENSER	SET ARREDO BAGNO	70,00	70,00
06	RILEVATORE PRESENZA SISTEMA PICO	1	5,00	5,00

07	QUADRO PER ARREDAMENTO UFFICIO	1	20,00	20,00
08	PC PORTATILE INTEL DUO CORE T8100 2.10 GHz RAM 3 Gb S.O. WINDOWS VISTA HOME P.	1	50,00	50,00
09	STAMPANTE HP COLOR LASERJET CP1515n	1	70,00	70,00
10	CORNICI DA PARETE PER ARREDO	3	5,00	15,00
11	POLTRONCINE DA UFFICIO IN ACCIAIO E S.P.	3	120,00	360,00
12	SEDIE DA UFFICIO IN ACCIAIO E S.P.	4	80,00	320,00
13	SCRIVANIE DA UFFICIO IN ACCIAIO E LEGNO	2	300,00	600,00
14	ARMADIO DA UFFICIO BASSO A 4 ANTE	1	400,00	400,00
15	BAGNI P.T. E 1° PIANO UFFICI: 4 PORTASCOPINI SATINATI, 2 SPECCHI CRISTALLO MOLATO, 2 DISPENSER SATINATO, 2 PORTAROTOLI SATINATI	SET ARREDO BAGNO	120,00	120,00
16	PATTUMIERE	2	10,00	20,00
17	PORTA PC TOWER MIDI TOWER	2	5,00	10,00
18	P.C. – SERVER RETE	1	30,00	30,00
19	BACHECA PORTACHIAVI IN ALLUMINIO E VETRO	2	30,00	60,00
20	SCALA IN ALLUMINIO	1	1,00	1,00
21	IMPIANTO ALLARME UFFICI TP8-64 BUS MET Centrale di allarme con collegamento su BUS in contenitore metallico, punto chiave, attivatori numerici, 8 telecamere	1	700,00	700,00
22	CONTAINER DA CANTIERE CON CLIMATIZZATORE IMPIANTO ELETTRICO MODUL CASA LINE MATR. 08 0155	1	500,00	500,00
23	ARREDAMENTO FORESTERIA: DUE ARMADI BASSI A DUE ANTE; LETTO MATRIMONIALE; N. 2 COMODINI IN LEGNO CON CASSETTI,	1 CAMERA LETTO	450,00	450,00
23	CUCINA IN LAMINATO COMPOSTA DA: CUCINA LINEARE (2 B. 60 + 2 B. 90 + ANG. B. 100 + 2 P. 60 + P. COLAPIATTI 90 + P. CAPP A 90 + ANGOLO + P. 60), FORNO ZANUSSI SU BASE 60, LAVELLO ACCIAIO 2 VASCHE E SCOLO, CUCINA 5 FUOCHI, LAVASTOVIGLIE REX.	1	750,00	750,00
TOTALE				5.301,00

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

Vasto 28 Aprile 2016

il C.T.U.

geom. Francesco Amoroso