TRIBUNALE DI VASTO

ESECUZIONE IMMOBILIARE
23/2025

Promossa da :

[redacted]

Avv. TENAGLIA Pierluigi Maria

Contro:

[redacted]

C.T.U.: Arch. Patrizia Frediani

Firmato Da: FREDIANI PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4894b8a22a93301e9c228c2878511ea6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

PREMESSA

a)Premesso che è in corso, presso il Tribunale di Vasto l'esecuzione immobiliare n. 23/2025, promossa da [redacted] c.f. [redacted] s.r.l. contro [redacted] c.f. [redacted];

b) che il giudice dell'esecuzione, dr. RADOCCIA ITALO ha nominato il sottoscritto arch. FREDIANI Patrizia, con studio in Vasto (Ch) via Parco Tratturo n.49, regolarmente iscritta all'ordine degli architetti al n. 408 Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta;

rispondere ai seguenti quesiti:

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

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

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

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

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FREDIANI PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4894b8a22a93301e9c228c2878511ea6

siano suscettibili di sanatoria, il costo prevedibile della eventuale demolizione ed il valore dell'area di sedime;
7) verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
8) riferisca circa l'eventuale importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato .
9) Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari specificando l'entità della quota di ciascuno di essi, la divisibilità o meno del bene in natura con indicazione della spesa eventualmente necessaria e della conseguente perdita o acquisto di valore commerciale.
10) Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto.
11) Accerti se gli immobili pignorati siano occupati da persone diverse dal proprietario ed a quale titolo, identificando gli occupanti.
12) Precisi se l'immobile è occupato a titolo di locazione e se il contratto relativo è stato registrato in data anteriore alla trascrizione del pignoramento allegando copia del contratto medesimo; dica altresì se penda procedura di rilascio ed i relativi termini. Il giudice autorizza il perito ad acquisire direttamente presso i rispettivi uffici i documenti necessari o anche utili all'espletamento dell'incarico, anche in copia semplice.
13) Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli: dica se, ai fini del successivo trasferimento. Gli immobili necessitino di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti.
14) Rediga quindi, rispondendo analiticamente a ciascuno dei singoli quesiti formulati, una relazione descrittiva e di stima dei beni pignorati e soltanto di essi, comprensiva dei relativi accessori e pertinenze, avendo cura di esprimere il valore di mercato di ciascun lotto e di ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo; a tal fine l'esperto provveda al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FREDIANI PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4894b8a22a93301e9c228c2878511ea6

riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute

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

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

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

18) Alleghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza dell'ordinanza e dell'avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio, etc.).

19) Provveda , terminata la relazione di stima, a tutte le comunicazioni previste dall'art. 173 bis, 3° comma,disp. Att. c.p.c., nei termini stabiliti, dandone atto a questo G.E.

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

21) Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di rinvio dell'udienza ex art. 569 c.p.c. in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, ovvero di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacazioni e degli onorari, nonché l'applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.

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

23) Verifichi se gli immobili siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata ed agevolata, ai fini dell'applicazione dell'art 1 co 376-379 della L. 178/2020

Firmato Da: FREDIANI PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4894b8a22a93301e9c228c2878511ea6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RELAZIONE

La sottoscritta CTU Patrizia Frediani attesta che in data 23/06/25 veniva effettuato il sopralluogo presso gli immobili oggetto di codesta esecuzione, iniziando dagli immobili in viale G. D'Annunzio e via Giulia per poi spostarci in via dei Conti Ricci in presenza del Funzionario IVG Marco Mancinelli, della signora [redacted], figlia dell'esecutata. In tale occasione è stato possibile accedere agli immobili ed effettuare le operazioni di rilievo e quelle fotografiche.

R. 1 oggetto di codesta procedura sono:

In comune di Vasto (CH)

NCEU fg. 36 part. 811 sub 4 A/2 cl. 2 vani 7,5 piano 1 Via dei Conti Ricci
NCEU fg. 36 part. 811 sub 19 C/6 cl. 7 mq. 30 piano S1 Via dei Conti Ricci

NCEU fg. 37 part. 1762 sub 2 C/1 cl. 7 mq. 56 piano T via Giulia n. 42
NCEU fg. 37 part. 1762 sub 22 C/6 cl. 5 mq. 71 piano T via Giulia n. 42
NCEU fg. 37 part. 1762 sub 23 C/1 cl. 6 mq. 89 piano T via Giulia n. 42
NCEU fg. 37 part. 1762 sub 35 C/1 cl. 7 mq. 59 piano T via Giulia n. 42
NCEU fg. 37 part. 1762 sub 36 C/1 cl. 7 mq. 10 piano T via Giulia n. 42

R. 2

I beni NCEU fg. 36 part. 811 sub 4 e sub 19 sono pervenuti:

- Alla signora [redacted] per quota di 1/2 per successione in morte del signor [redacted] (marito). I figli hanno rinunciato all'eredità.
- Alla signora [redacted] (quota 1/2) ed al signor [redacted] (quota 1/2) erano pervenuti in forza dell'atto di compravendita in data 08/01/1986 n. Rep.75885 rogito notaio Vittorio Colangelo.

I beni NCEU fg. 37 part. 1762 , sub 22 e sub 23 sono pervenuti:

- Alla signora [redacted] per quota di 1/2 per successione in morte del signor [redacted] (marito). I figli hanno rinunciato all'eredità.
- Alla signora [redacted] (quota 1/2) ed al signor [redacted] (quota 1/2) sono pervenuti in forza del decreto di trasferimento del Tribunale di Vasto in data 12/10/2006 n. Rep. 648 con il quale acquistavano dai signori [redacted];
- Ai signori [redacted] per la quota di 1/3 ciascuno, gli immobili di cui sopra sono pervenuti con atto di compravendita in data 12/08/1969 n. Rep. 60871 notaio Ettore De Simone

Il beni NCEU fg. 37 part. 1762 , sub 35 è pervenuto:

- Alla signora [redacted] con atto di compravendita in data 13/10/2000 n. Rep. 37318 redatto notaio Maria Bernadetta Cavallo Marincola, con il quale acquistava dai signori [redacted] e [redacted] (part. 1762 sub 4 e sub 5 poi variate in sub 35)

I beni NCEU fg. 37 part. 1762 , sub 2 e sub 36 sono pervenuti:

- Alla signora [redacted] per quota di 1/2 per successione in morte del signor [redacted] (marito). I figli hanno rinunciato all'eredità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FREDIANI PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4894b8a22a93301e9c228c2878511ea6

- Alla signora [redacted] (quota 1/2) ed al signor [redacted] (quota 1/2) erano pervenuti in forza dell'atto di compravendita in data 12/03/1998 n. Rep.2058 rogito notaio Flavia Colangelo con cui acquistavano dai signori [redacted] (quota 15/720), [redacted] (quota 15/720), [redacted] (quota 15/720), [redacted] (quota 15/720), [redacted] (quota 15/720), [redacted] (quota 15/720), [redacted] (quota 15/720), [redacted] (quota 15/720), [redacted] (quota 15/720), [redacted] (quota 40/720), [redacted] (quota 40/720), [redacted] (quota 40/720), [redacted] (quota 120/720), [redacted] (quota 60>/720), [redacted] (quota 60/720), [redacted] (quota 15/720), [redacted] (quota 15/720), [redacted] (quota 15/720) , [redacted] (quota 15/720), [redacted] (quota 60/720), [redacted] (quota 60/720), [redacted] (quota 60/720).

R. 3 L'attuale situazione catastale, al N. C. E. U., rilevata dagli accertamenti effettuati è la seguente : Immobili siti in Vasto (Ch) :

1. **NCEU fg. 36 part. 811 sub 4** A/2 cl. 2 vani 7,5 piano 1 Via dei Conti Ricci
2. **NCEU fg. 36 part. 811 sub 19** C/6 cl. 7 mq. 30 piano S1 Via dei Conti Ricci
3. **NCEU fg. 37 part. 1762 sub 2** C/1 cl. 7 mq. 56 piano T via Giulia n. 4
4. **NCEU fg. 37 part. 1762 sub 22** C/6 cl. 5 mq. 71 piano T via Giulia n. 42
5. **NCEU fg. 37 part. 1762 sub 23** C/1 cl. 6 mq. 89 piano T via Giulia n. 42
6. **NCEU fg. 37 part. 1762 sub 35** C/1 cl. 7 mq. 59 piano T via Giulia n. 42
7. **NCEU fg. 37 part. 1762 sub 36** C/1 cl. 7 mq. 10 piano T via Giulia n. 42

Si segnala **VARIAZIONE TOPONIMASTICA** del 11/03/2025 come segue:

- Sub 2 da viale G. D'Annunzio (senza civico) a via Giulia n. 42
- Sub 22 da via Giulia (senza civico) a via Giulia n. 42
- Sub 23 da via Giulia (senza civico) a via Giulia n. 42
- Sub 35 da viale G. D'Annunzio (senza civico) a via Giulia n. 42
- Sub 36 da viale G. D'Annunzio (senza civico) a via Giulia n. 42

R. 4 Tutti gli immobili oggetto di codesta esecuzione risultano accatastati.
Si rileva solo una diversa distribuzione interna relativamente ad una parte del sub 2.

R 5: L' appartamento ed il garage identificati: **NCEU fg. 36 part. 811 sub 4 e sub 19** sono parte di un edificio a destinazione residenziale /commerciale, ed autorizzato con pratica edilizia n. 256/83 del 29 luglio 1983 e successive varianti.
L'edificio identificato alla fg. 37 particella 1762 è stato realizzato con : Concessione Edilizia n. 282 in data 31/08/1968 e autorizzazione di agibilità n. 39 del 30/03/1971

R. 7 Attualmente sul bene pignorato non gravano censi, livelli o usi civici.
R. 8 Consultati gli amministratori condominiali di entrambi i condomini, si è accertato che:

- Per l'appartamento ed il garage del condominio Altea, via dei Conti Ricci, risulta un arretrato di spese condominiali di € 299,51, corrispondenti a numero due mensilità;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FREDIANI PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4894b8a22a93301e9c228c2878511ea6

- Vi sono spese condominiali in arretrato per l'immobile in affitto di via Giulia di € 1.014,43, le restanti quote condominiali sono compensate dalla locazione del tetto per l'istallazione di antenna/ripetitore Wind sullo stesso immobile.

R. 9 La Signora [redacted] risulta proprietaria 1/1 sui beni in oggetto.

R. 10 **Iscrizione** nn2495/23140 del 16 /12/2024 - ipoteca giudiziale

A favore di :

[redacted] Sede Milano C.F. [redacted]

Contro :

[redacted] c.f. [redacted]

Su immobili in comune di Vasto:

1. **NCEU fg. 36 part. 811 sub 4** A/2 cl. 2 vani 7,5 piano 1 Via dei Conti Ricci
2. **NCEU fg. 36 part. 811 sub 19** C/6 cl. 7 mq. 30 piano S1 Via dei Conti Ricci
3. **NCEU fg. 37 part. 1762 sub 2** C/1 cl. 7 mq. 56 piano T via Giulia n. 4
4. **NCEU fg. 37 part. 1762 sub 22** C/6 cl. 5 mq. 71 piano T via Giulia n. 42
5. **NCEU fg. 37 part. 1762 sub 23** C/1 cl. 6 mq. 89 piano T via Giulia n. 42
6. **NCEU fg. 37 part. 1762 sub 35** C/1 cl. 7 mq. 59 piano T via Giulia n. 42
7. **NCEU fg. 37 part. 1762 sub 36** C/1 cl. 7 mq. 10 piano T via Giulia n. 42

Trascrizione nn. 6791/8634 del 08/05/2025 - verbale di pignoramento immobili

A favore di :

[redacted] Sede Milano C.F. [redacted]

Contro

[redacted] c.f. [redacted]

Su immobili in comune di Vasto:

1. **NCEU fg. 36 part. 811 sub 4** A/2 cl. 2 vani 7,5 piano 1 Via dei Conti Ricci
2. **NCEU fg. 36 part. 811 sub 19** C/6 cl. 7 mq. 30 piano S1 Via dei Conti Ricci
3. **NCEU fg. 37 part. 1762 sub 2** C/1 cl. 7 mq. 56 piano T via Giulia n. 42
4. **NCEU fg. 37 part. 1762 sub 22** C/6 cl. 5 mq. 71 piano T via Giulia n. 42
5. **NCEU fg. 37 part. 1762 sub 23** C/1 cl. 6 mq. 89 piano T via Giulia n. 42
6. **NCEU fg. 37 part. 1762 sub 35** C/1 cl. 7 mq. 59 piano T via Giulia n. 42
7. **NCEU fg. 37 part. 1762 sub 36** C/1 cl. 7 mq. 10 piano T via Giulia n. 42

Firmato Da: FREDIANI PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4894b8a22a93301e9c228c2878511ea6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

R. 11 L'appartamento in via dei Conti Ricci con annesso garage, come risulta dall'allegato al verbale di sopralluogo, è occupato dall'esecutata : Signora [redacted]. Gli immobili identificati fg. 37 Part. 1762 sub 35 sub 36 e sub 2 , attualmente adibiti a bar, sono in affitto a : [redacted] . Il locale identificato al fg. 37 part. 1762 sub 23 è una tabaccheria/ricevitoria è attualmente gestito dall'esecutata con figlia [redacted].

R. 12 Il locale Bar è attualmente affittato a [redacted]

R. 13 Per la vendita si propongono **n. 4** lotti di vendita .

R. 14

- **LOTTO N 1**
  NCEU fg. 36 part. 811 sub 4 e sub 19

L'appartamento identificato al **NCEU fg. 36 part. 811 sub 4,** A/2 cl. 2 vani 7,5, è in comune di Vasto (Ch), Via dei Conti Ricci n. 16 , piano primo , in zona semicentrale. L'esterno dell'edificio di cui è parte l'appartamento con il garage, si presenta in buono stato conservativo.

L'appartamento è al piano primo e si compone di : ingresso mq 6,60, sala pranzo mq 13,30 e cucina mq 7,70, dal lato opposto si trova: piccolo ripostiglio, sala mq 24. Completano l'immobile n. 3 camere da letto, rispettivamente di circa mq 14 mq 17 e mq 18 oltre a due bagni (mq 5,60 e mq 5,30 circa). Le superfici indicate sono da intendersi nette.

Vi sono anche due balconi, quello verso nord, permette anche la veduta di un piccolo scorcio di mare.

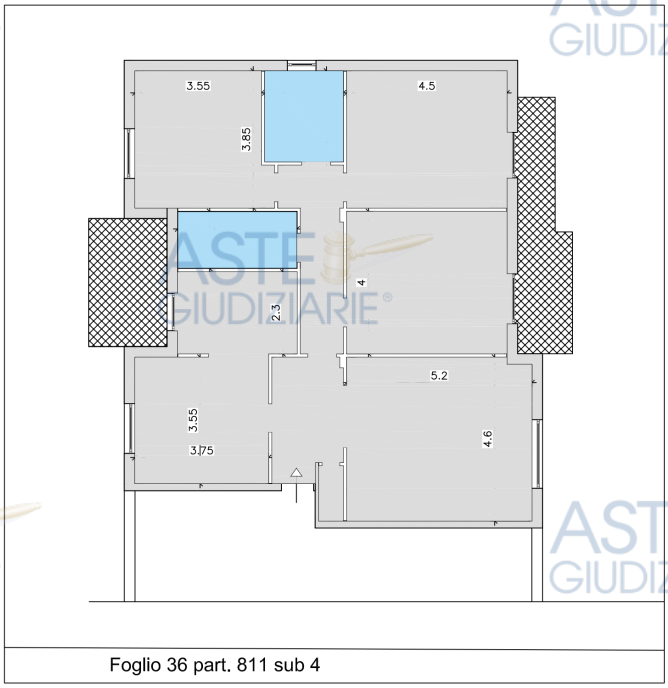
L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia posta all'esterno , su un balcone, ed impianto elettrico sotto traccia.

Gli infissi esterni sono del tipo in legno con vetro camera e sistema di oscuramento con avvolgibili in plastica. Porte interne in legno tamburato.

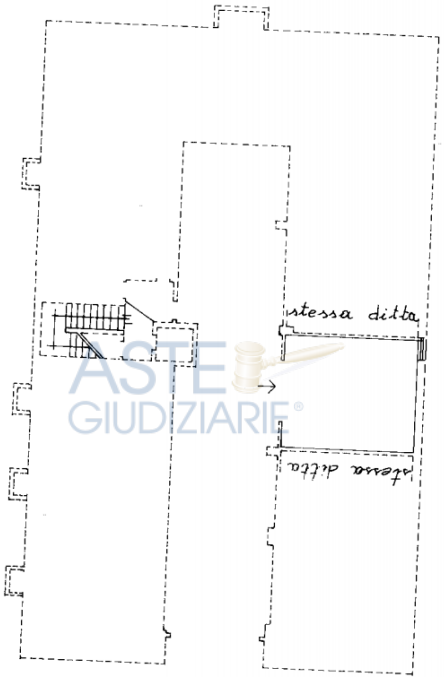
I pavimenti interni sono in mattonelle in granito , mentre i bagni sono piastrellati a pavimento e rivestimento con materiale ceramico, le pareti sono intonacate. Nell'insieme l'immobile si presenta in discrete condizione conservative e non evidenzia particolari criticità.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FREDIANI PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4894b8a22a93301e9c228c2878511ea6

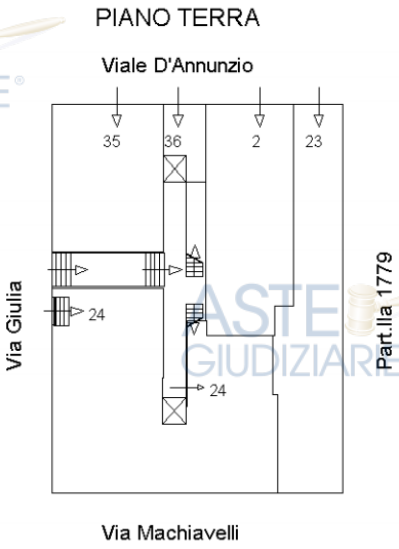


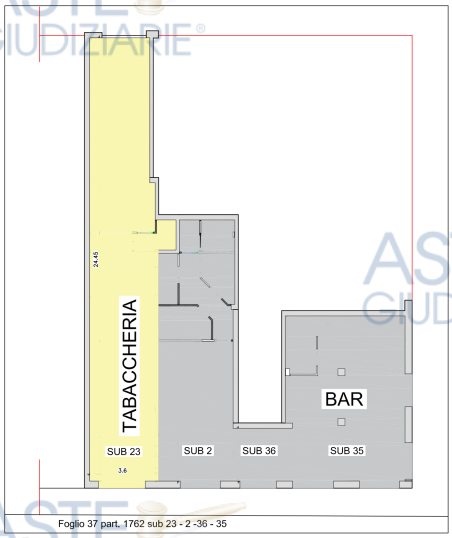
Foglio 36 part. 811 sub 4



Firmato Da: FREDIANI PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4894b8a22a93301e9c228c2878511ea6

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





LOTTO N 2

NCEU fg. 37 part. 1762 sub 35, sub 36 ,sub 2

Gli immobili identificati al **fg. 37 particella 1762 sub 35, sub 36 e sub 2** sono attualmente adibiti a **BAR**, sono stati oggetto di lavori di ristrutturazione piuttosto recenti.

Si presentano collegati tra loro, la parte principale, sub 35 , è provvista di bancone bar per la somministrazione ed annessi tavoli per la consumazione, collegata ,attraverso un vano (sub 36) vi è una saletta con tavolini sub 2, sul cui fondo sono stati realizzati i servizi igienici per il pubblico e per il personale, oltre a dei piccoli locali deposito. Gli ambienti sono pavimentati uniformemente con piastrelle in ceramica rettangolari di medio formato di colere chiaro, le pareti sono intonacate e tinteggiate, sul soffitto sono state realizzate delle controsoffitature anche per accogliere parte dell'illuminazione. L'ambiente si presenta in buone condizioni.

Tra il locale identificato al sub 36 ed il sub 2 vi è una grande porta in vetro scorrevole .

Il bar , nella sua totalità, è ben illuminato grazie alle ampie vetrine poste sui due lati esterni: sia su via G. D'Annunzio (n. 4 vetrine), su cui vi è l'accesso, che su via Giulia (n. 2 vetrine).

- **LOTTO N 3**

NCEU fg. 37 part. 1762 sub 23

Il locale accoglie una tabaccheria/ricevitoria. Ha una geometria rettangolare molto allungata per una superficie interna di circa mq 89 interni. L'ingresso è su viale D'Annunzio ed affaccio anche su lato opposto. Attualmente la tabaccheria occupa all'incirca la metà della superficie, mentre la restante parte è destinata a ufficio-magazzino. Nell'insieme si presenta in discreto stato conservativo, nella parte retrostante l'impianto elettrico è realizzato in canalina esterna. Le pareti dell'intero locale sono intonacate e tinteggiate, vi sono annessi anche i locali igienici/deposito. Il locale è uniformemente pavimentato con piastrelle ceramiche di colore chiaro, montate in diagonale.

Firmato Da: FREDIANI PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4894b8a22a93301e9c228c2878511ea6

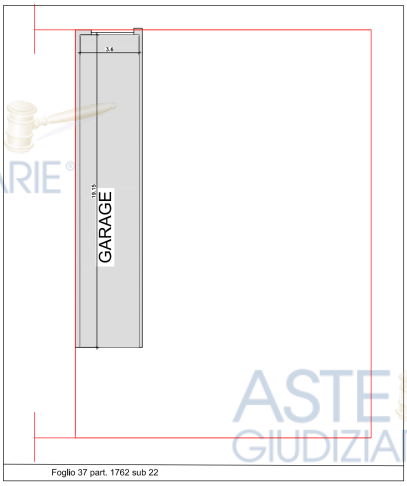
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- **LOTTO N 4**

NCEU fg. 37 part. 1762 sub 22

Trattasi di un locale al piano terra a con destinazione garage. L'accesso è garantito da portone in metallo e vetro a due ante (via Macchiavelli). La geometria del locale è rettangolare molto allungata delle misure interne di circa m 3,60 x m 19,15 per una superficie totale di circa mq 71.

Per quello che è stato possibile vedere, risulta pavimentato con piastrelle in cemento , è fornito di impianto di illuminazione con canalina esterna.



R. 15 Allegato B;

R. 16

R. 17

1. **LOTTO N. 1**

Appartamento identificato al

NCEU fg. 36 part. 811 sub 4 A/2 cl. 2 vani 7,5 piano 1 Via dei Conti Ricci n. 16 e Appartamento al piano primo composto da: ingresso ; sala da pranzo con annessa cucina , sala, n. 3 camere da letto e n. 2 bagni il tutto distribuito da disimpegno per una superficie interna complessiva di circa mq 125. L'appartamento è dotato di n. 2 balconi (sup. circa mq 19). Lo stato di conservazione dell'appartamento è discreta.

Garage identificato al

NCEU fg. 36 part. 811 sub 19 C/6 cl. 7 mq. 30 piano S1 Via dei Conti Ricci n. 16.

Prezzo **€ 173.650,00**. (€ centosettantatremilaseicentocinquanta/00)

2. **LOTTO N. 2**

Locale commerciale (BAR) identificato al

NCEU fg. 37 part. 1762 sub 35 C/1 cl. 7 mq. 59 piano T via Giulia n. 42

NCEU fg. 37 part. 1762 sub 36 C/1 cl. 7 mq. 10 piano T via Giulia n. 42

NCEU fg. 37 part. 1762 sub 2 C/1 cl. 7 mq. 56 piano T via Giulia n. 42

Locale bar composto da ambiente per somministrazione e consumazione con annessa saletta ,servizi igienici e deposito. Il tutto per una superficie complessiva di circa mq 125. Il locale è dotato di grandi vetrine sui due lati. E' stato oggetto di recenti lavori di manutenzione.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FREDIANI PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4894b8a22a93301e9c228c2878511ea6

Prezzo **€ 157.500,00** (€ centocinquantasettemilacinquecento/00)

3. **LOTTO N. 3**

Locale commerciale (Tabaccheria) identificato al
NCEU fg. 37 part. 1762 sub 23 C/1 cl. 6 mq. 89 piano T via Giulia n. 42
Locale dalla geometria rettangolare allungata , con ingresso su viale D'Annunzio e affaccio su via Macchiavelli. Il locale è provvisto di servizi igienici , sviluppa una superficie totale di circa mq 89.
Prezzo **€ 97.900,00** (€ novantasettemilanovecento/00).

4. **LOTTO N. 4**

Garage piano terra (via Macchiavelli) identificato al
NCEU fg. 37 part. 1762 sub 22 C/6 cl. 5 mq. 71 piano T via Giulia n. 42.
Il locale è posto al piano terra, su via Macchiavelli , ha un andamento stretto e lungo circa m 3,60 x m 19,15 per una superficie complessiva di mq 69.
Prezzo **€ 56.800,00** (€ cinquantaseimilaottocento/00)

R. 23 Gli immobili non sono stati realizzati in regime di edilizia convenzionata o agevolata.
R. 24 Le banche dati a cui si è fatto riferimento sono: Astalegale.net, Casa.it ed i valori dell'OMI opportunamente calibrati alle caratteristiche dell'immobile pignorato.

Da cui si stima quanto segue:

1. **LOTTO N. 1**

NCEU fg. 36 part. 811 sub 4 A/2 **cl. 2 vani 7,5 piano 1 Via dei Conti Ricci n. 16**
NCEU fg. 36 part. 811 sub 19 C/6 **cl. 7 mq. 30 piano S1 Via dei Conti Ricci n.16**

PIANO PRIMO	Sup. mq	€/mq	Valore di stima
appartamento	125	€ 1.224,00	€ 153.000,00
balconi	19	€ 408,00	€ 7.752,00
garage	30	€ 430,00	€ 12.900,00
TOTALE			€ 173.652,00

Valore stimato LOTTO N. 1 arrotondando **€ 173.650,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FREDIANI PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4894b8a22a93301e9c228c2878511ea6

2. **LOTTO N. 2**
   NCEU fg. 37 part. 1762 sub 35 C/1 cl. 7 mq. 59 piano T via Giulia n. 42
   NCEU fg. 37 part. 1762 sub 36 C/1 cl. 7 mq. 10 piano T via Giulia n. 42
   NCEU fg. 37 part. 1762 sub 2 C/1 cl. 7 mq. 56 piano T via Giulia n. 42

PIANO TERRA	Sup. mq	€/mq	Valore di stima
Bar (sub 35)	59	€ 1.260,00	€ 74.340,00
Bar (sub 36)	10	€ 1.260,00	€ 12.600,00
Bar (sub 2)	56	€ 1.260,00	€ 70.560,00
TOTALE			€ 157.500,00

Valore stimato LOTTO N. 2 arrotondando **€ 157.500,00**

3. **LOTTO N. 3**
   NCEU fg. 37 part. 1762 sub 23 nat. C/1 cl. 6 mq. 89 piano T via Giulia n. 42

PIANO TERRA	Sup. mq	€/mq	Valore di stima
Tabaccheria	89	€ 1.100,00	€ 97.900,00

Valore stimato LOTTO n .3 **€ 97.900,00**

4. **LOTTO N. 4**
   NCEU fg. 37 part. 1762 sub 22 C/6 cl. 5 mq. 71 piano T via Giulia n. 42

PIANO TERRA	Sup. mq	€/mq	Valore di stima
garage	71	€ 800,00	€ 56.800,00

Valore stimato LOTTO n .4 **€ 56.800,00**

La stima è comprensiva di accessori e pertinenze

Valore di stima totale : € 485.850,00

Tanto si riferisce per l'incarico ricevuto
Vasto 01/10/2025 il C.T.U. Patrizia Frediani

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FREDIANI PATRIZIA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4894b8a22a93301e9c228c2878511ea6