

Fallimento:	n° 01/2024 R.F.
--------------------	------------------------

<i>Giudice Delegato:</i>	<i>Dott.</i> Elio BONGRAZIO
<i>Curatore:</i>	<i>Dott.</i> Luca COSENTINO
<i>Perito della Curatela</i>	<i>Dott. Arch.</i> Fabrizio DONATELLI

Stima immobili in Vasto (CH)

- RELAZIONE PERITALE -

Sommario

Cap.

pag.

1. Premessa	3
2. Descrizione POSTI AUTO – SUB 8-9-11-13-15-18-19-20-21-22-23-24-25	4
3. Caratteristiche costruttive	6
4. Dati identificativi catastali – Immobili Sub. 8 e 9	6
5. Regolarità amministrativa Immobili	13
6. Disponibilità immobili	14
7. Oneri Condominiali	14
8. Confini degli immobili – Sub. 8 e 9	15
9. Formazione dei lotti	15
10. Assoggettamento ad IVA della vendita	16
11. Valutazioni POSTI AUTO – Sub. 8 e 9	16
12. Considerazioni finali - POSTI AUTO Sub. 8, 9	16
13. Descrizione GARAGE - Sub. 30-31-32	17
14. Caratteristiche costruttive	18
15. Dati identificativi catastali – GARAGE Sub. 30-31-32	19
16. Regolarità amministrativa Immobili	20
17. Disponibilità immobili	20
18. Oneri Condominiali	21
19. Confini dei GARAGE – Sub. 30-31-32	21
20. Formazione dei lotti	21
21. Assoggettamento ad IVA della vendita	21
22. Valutazioni GARAGE – Sub. 30-31-32	21
23. Considerazioni finali GARAGE - Sub. 30, 31, 32	22
24. Descrizione APPARTAMENTI - Sub. 38-43-44-46-48	23
25. Caratteristiche costruttive	31
26. Dati identificativi catastali – APPARTAMENTI Sub. 38-43-44-46-48	31
27. Regolarità amministrativa Immobili	37
28. Disponibilità immobili	37
29. Oneri Condominiali	37
30. Confini APPARTAMENTI – Sub. 38-43-44-46-48	37
31. Formazione dei lotti	38
32. Assoggettamento ad IVA della vendita	38
33. Valutazioni APPARTAMENTI – Sub. 38-43-44-46-48	38
34. Considerazioni finali APPARTAMENTI – Sub. 38-43-44-46-48	40
35. Descrizione MAGAZZINI - Sub. 37-51-52-53-54-55-57-44	41
36. Caratteristiche costruttive	44

37. Dati identificativi catastali – MAGAZZINI Sub. 37-51-52-53-54-55-57-44	44
38. Regolarità amministrativa Immobili	47
39. Disponibilità immobili	47
40. Oneri Condominiali	47
41. Confini MAGAZZINI – Sub. 37-51-52-53-54-55-57-44	47
42. Formazione dei lotti	48
43. Assoggettamento ad IVA della vendita	48
44. Valutazioni MAGAZZINI – Sub. 37-51-52-53-54-55-57-44	48
45. Considerazioni finali MAGAZZINI – Sub. 37-51-52-53-54-55-57-44	50
46. Formazione dei lotti da 01 a 06	50
47. Titolo di proprietà (tutti i lotti)	51
48. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.	53
49. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di CHIETI	53
50. Riepilogo valutazioni Immobili	56
51. ACCERTAMENTI SU ALTRI TERRENI – L'AQUILA e CASTEL DI SANGRO (AQ)	59
52. Allegati :	62

1. Premessa

In data 04/02/2025, il sottoscritto Arch. Fabrizio DONATELLI, C.F. DNTFRZ64L03G482A – P. IVA 01595580687 (iscritto all'Albo Professionale degli Architetti della Provincia di Pescara con il n° 807, ed all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Pescara al n° 1179, con studio professionale in Pescara alla Via Giuseppe Mazzini n° 96, Tel. e Fax 085/378190 - cell. 338.2677602 - e-mail studio.arch@inwind.it P.E.C. fabrizio.donatelli@archiworldpec.it), veniva nominato al fine di operare la stima di immobili di proprietà della Ditta “██████████” con sede legale in Pescara, al ██████████ dichiarata fallita dal Tribunale di Pescara in data 23/12/2024 (vedere allegato n° 1).

Curatore Fallimentare nominato dal Tribunale di Pescara è il Dott. Luca Cosentino.

Inoltre le rituali ricerche presso gli uffici preposti, il sottoscritto perito estimatore procedeva all'esame dei beni della Ditta di cui all'istanza del Curatore e nello specifico gli stessi sono rappresentati da 28 immobili in Vasto (CH), nel Condominio “Blu Mare” alla Via Santa Caterina da Siena n° 110, inglobati tutti in un fabbricato condominiale realizzato nell'anno 2006.

Attualmente gli immobili risultano liberi ad eccezione di quelli di cui ai Sub. 31 e 44 occupati dal Sig. ██████████

I beni per la titolarità di 1/1 sono così distinti in Catasto Fabbricati:

N°	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consist. Mq.	Piano
01	31	5002	8	C/6 P.A.	12	T
02	31	5002	9	C/6 P.A.	12	T
03	31	5002	11	C/6 P.A.	26	non esistente
04	31	5002	13	C/6 P.A.	12	non esistente
05	31	5002	15	C/6 P.A.	12	non esistente
06	31	5002	18	C/6 P.A.	14	non esistente
07	31	5002	19	C/6 P.A.	12	non esistente
08	31	5002	20	C/6 P.A.	12	non esistente
09	31	5002	21	C/6 P.A.	12	non esistente
10	31	5002	22	C/6 P.A.	12	non esistente
11	31	5002	23	C/6 P.A.	12	non esistente

12	31	5002	24	C/6 P.A.	12	non esistente
13	31	5002	25	C/6 P.A.	12	non esistente
14	31	5002	30	C/6	18	S1
15	31	5002	31	C/6 (Fiore)	47	S1
16	31	5002	32	C/6	25	S1
17	31	5002	37	C/2	137	S2
18	31	5002	38	A/2	103	P.T.
19	31	5002	43	A/2	159	P. 1°+2°
20	31	5002	44	A/2 (Fiore)	252	P.S1- 1°+2°
21	31	5002	46	A/2	96	P. 1°
22	31	5002	48	A/2	111	P. 2°
23	31	5002	51	C/2	6	S1
24	31	5002	52	C/2	10	S1
25	31	5002	53	C/2	6	S1
26	31	5002	54	C/2	6	S1
27	31	5002	55	C/2	6	S1
28	31	5002	57	C/2	5	S1
29	31	5002	44	C/2(Fiore)		

POSTI AUTO SCOPERTI –

2. Descrizione POSTI AUTO – SUB 8-9-11-13-15-18-19-20-21-22-23-24-25

Gli immobili oggetto di stima, ed appartenenti al compendio fallimentare, sono rappresentati da due posti auto scoperti di cui ai sub. 8 e 9 sono stati visionati dal sottoscritto nel sopralluogo effettuato il 13/02/2025 (vedere allegato n° 2). Gli altri undici posti auto di cui ai sub da 11 a 25 sono inesistenti.

In detto sopralluogo, erano presenti, il sottoscritto Perito estimatore, il collaboratore di studio Arch. Massimo Di Michele ed il [REDACTED] possessore di un immobile con garage e ripostiglio di cui ai subb. 44 e 31, il quale ha permesso l'accesso agli stessi.

I posti auto scoperti annessi al fabbricato condominiale denominato "Blu Mare" di Via Santa Caterina da Siena n. 110 in Vasto (CH), sono censiti al Fg. 31, P.IIa 5002 Sub. 8-9-

11-13-15-18-19-20-21-22-23-24-25. Attualmente detti posti auto, come sopra detto, ad esclusione dei sub 8 e 9 non esistono più, poiché a causa del verificarsi di uno smottamento a Nord-Est sono franati e sono stati cancellati, pertanto l'area attualmente è inutilizzabile se non previo consolidamento della stessa.

L'ubicazione esatta degli immobili da Google Maps risponde alle seguenti coordinate geografiche **42°07'31.23"N – 14°42'46.52"E**.



Stralcio da Google Earth – Immobili in Via Santa Caterina da Siena – Vasto (CH) - Fg. 31 P.Ila 5002

FOTOGRAFIA POSTI AUTO



Foto 1 – Posti Auto scoperti Sub. 8, Sub. 9

3. Caratteristiche costruttive

Pavimentazione :	in battuto di cemento per esterno
------------------	-----------------------------------

4. Dati identificativi catastali – Immobili Sub. 8 e 9

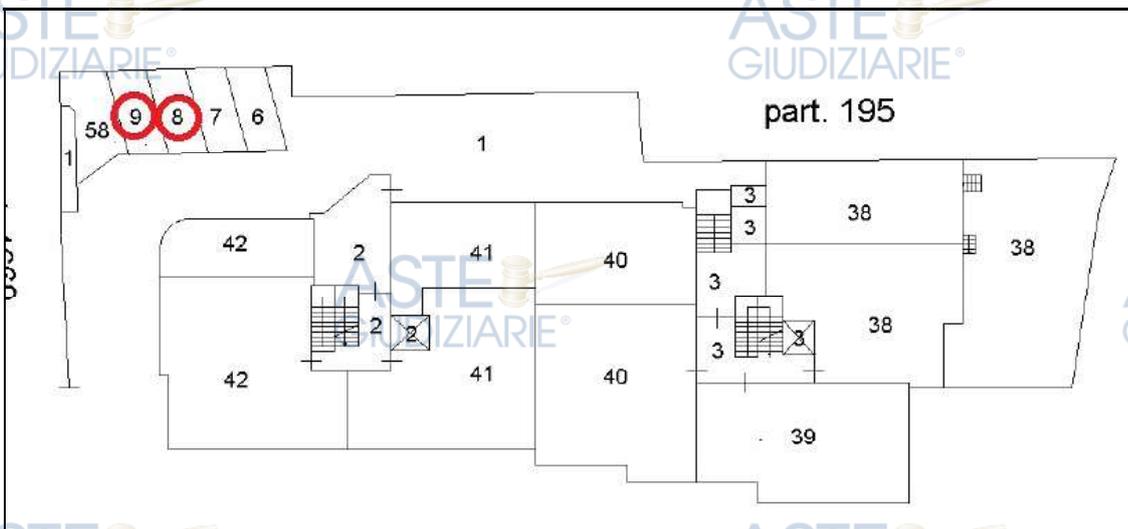
Gli immobili in descrizione risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti



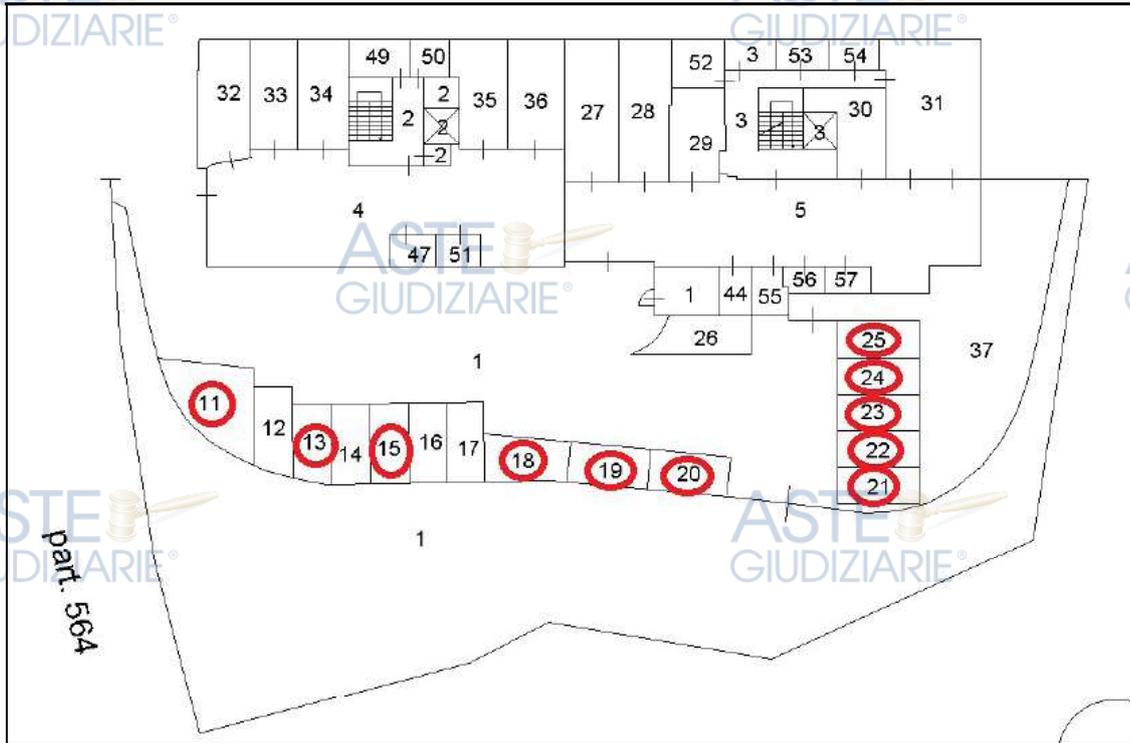
Mappa Vasto (CH) Fig. 31 P.IIa 5002



Particolare terreno smottato (ex posti auto) (elaborazione di massima del sottoscritto perito)



Elaborato planimetrico Posti Auto – Fg. 31, P.Ila 5002 Sub 8 e 9 presenti



Elaborato planimetrico Posti Auto – Fig. 31, P.Illa 5002 (detti posti auto **O** non esistono più, per smottamento)

- Posti auto scoperti (vedere allegato n° 3)

DATI CATASTALI – Catasto Fabbricati –

N°	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CL.	CONSIST. MQ.	SUP. CAT. MQ.	RENDITA €	STATO
01	31	5002	8	C/6	1	12	12	15,49	esistente
02	31	5002	9	C/6	1	12	12	15,49	esistente
03	31	5002	11	C/6	1	26	26	33,57	franato
04	31	5002	13	C/6	1	12	12	15,49	franato
05	31	5002	15	C/6	1	12	12	15,49	franato
06	31	5002	18	C/6	1	14	14	18,00	franato
07	31	5002	19	C/6	1	12	12	15,49	franato
08	31	5002	20	C/6	1	12	12	15,49	franato
09	31	5002	21	C/6	1	12	12	15,49	franato
10	31	5002	22	C/6	1	12	12	15,49	franato
11	31	5002	23	C/6	1	12	12	15,49	franato
12	31	5002	24	C/6	1	12	12	15,49	franato
13	31	5002	25	C/6	1	12	12	15,49	franato

Piena proprietà di [REDACTED] (C.F. 00345260699)

I posti auto di cui ai Sub. **11-13-15-18-19-20-21-22-23-24-25** non esistono più, poiché a causa del verificarsi di uno smottamento del terreno a Nord- Est sono franati a valle sullo strapiombo e sono stati cancellati, pertanto l'area attualmente è inutilizzabile se non previo consolidamento della stessa.

Si parla di consolidamento di scarpate quando si realizzano interventi di stabilizzazione diretti a modificare situazioni di pericolo attuale (frana in movimento), di rischio temuto (possibilità che la frana avvenga), oppure ad eliminare le conseguenze di un danno subito (frana avvenuta).

In questi casi è necessario effettuare una "scelta" e stabilire una serie di operazioni, che devono essere eseguite per decidere, in primo luogo, se l'intervento di stabilizzazione sia necessario e conveniente e, in secondo luogo, quale sia il tipo di intervento più adatto al caso.

Lo studio di un fenomeno franoso superficiale rappresenta, nell'ambito della difesa del suolo dai rischi naturali, una delle problematiche più complesse e difficili, e richiede una stretta interazione tra ingegneria geotecnica, idraulica e geologia.

Naturalmente il consolidamento dell'area in oggetto, destinata a parcheggi implica ingenti costi monetari, con sistemi di progettazione complessi, di ingegneria avanzata con pali di fondazione a profondità elevate, gettate di cemento armato con gabbie metalliche di tenuta ed inerti, dato il dislivello da superare.

Tale intervento implica che i costi di progettazione e di realizzazione superano di gran lunga il valore degli 11 posti auto, pertanto si presume che la situazione si consolidi nel tempo così come oggi è nello stato di fatto ed i posti auto restino ex.

PARERE DEL PERITO DELLA CURATELA SU POSTI AUTO NON PIU' ESISTENTI

A parere del sottoscritto Perito, data la situazione attuale sui posti auto non più presenti e difficilmente ripristinabili, ai fini di tutelare i diritti della curatela si propone quanto segue.

Gli ex posti auto censiti catastalmente al Fg. 31, P.IIa 5002 Subb. 11-13-15-18-19-20-21-22-23-24-25 **non esistono più**, poiché come già detto, a causa del verificarsi di uno smottamento a Nord- Est sono franati e sono stati cancellati, pertanto l'area attualmente è inutilizzabile se non previo consolidamento della stessa.

Il consolidamento della scarpata ha un costo esorbitante in base ai circa 15 posti auto che si potrebbero realizzare nuovamente. Con il realizzo degli stessi posti auto, a parte che alcuni sono già stati assegnati in sede di stipula notarile con gli appartamenti e quindi correttamente andrebbero riconsegnati ai legittimi proprietari, si coprirebbe solo una minima parte dei lavori da effettuarsi per il consolidamento dell'area a norma ed antisismica, con pali di fondazione e gabbioni armati. Pertanto il sottoscritto presume che

detti posti auto non verranno mai ripristinati, poichè trattasi di operazione fortemente antieconomica. Un'operazione finanziaria antieconomica è un'azione o un investimento che non genera un ritorno sufficiente rispetto ai costi sostenuti. In altre parole, si tratta di una decisione che porta a perdite o a un guadagno inferiore rispetto a quello che ci si aspettava.

I posti auto (ex) sono censiti presso l'Agenzia delle Entrate con la categoria catastale C/6 pertanto paragonati ai garage, con una singola rendita per ogni posto auto e gli 11 stalli (inesistenti) complessivamente sviluppano una rendita di € 191,06.

La rendita catastale è un valore attribuito a un immobile, che serve come base per il calcolo delle imposte, come l'IMU (Imposta Municipale Unica) e la TASI (Tributo per i Servizi Indivisibili). Questo valore viene determinato dall'Agenzia delle Entrate e tiene conto di vari fattori, come la tipologia dell'immobile, la sua posizione e le caratteristiche specifiche. In sostanza, la rendita catastale rappresenta un indicatore del valore economico dell'immobile ai fini fiscali, attribuisce ad ogni singolo bene immobile, fabbricato, posto auto coperto e scoperto, e terreno, in grado di produrre o generare, appunto, un reddito.

Al Catasto Fabbricati la Rendita Catastale è collegata alla singola unità immobiliare.

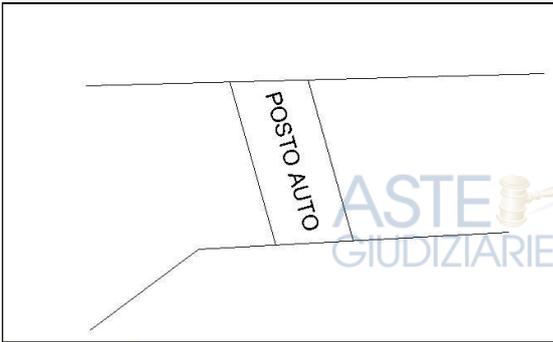
La Rendita Catastale rappresenta la base imponibile per il calcolo di alcune imposte sugli immobili e viene definita sulla base di due elementi, la consistenza dell'unità immobiliare e la tariffa d'estimo unitaria.

- consistenza dell'unità immobiliare: è data dalla superficie dell'immobile, dal numero di vani e dalla sua volumetria o dalla superficie come per i posti auto.
- tariffa d'estimo unitaria: è un valore numerico relativo al Comune ed alla zona ove è ubicato il bene immobile. Varia sia in base alla suddivisione della zona che dalla categoria e classe catastale di appartenenza dell'unità immobiliare.

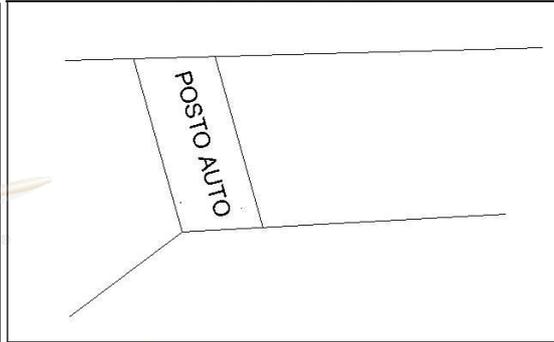
Pertanto producendo un reddito fittizio, su immobili (posti auto) non più esistenti è solo un aggravio per la Curatela e tra l'altro pur se rientrando teoricamente nel compendio immobiliare, gli stessi non sono più vendibili.

Il sottoscritto perito stimatore suggerisce di effettuare una pratica "DOCFA" per soppressione immobili presso l'Agenzia delle Entrate/Catasto di Chieti, allegando foto e dichiarazioni del tecnico con le planimetrie esistenti. A tal punto le rendite tornano a zero e gli immobili non producono redditi con sgravio fiscale sulla Curatela.

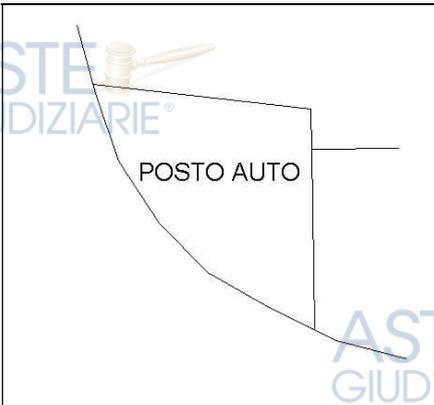
PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI



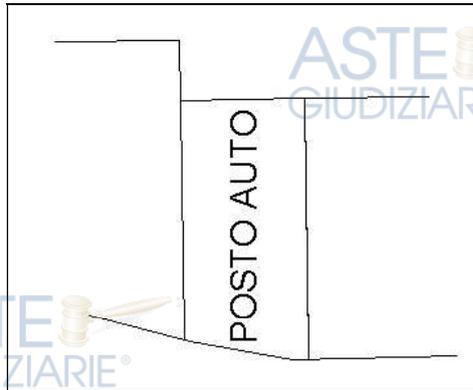
Sub. 8 (P.T.)



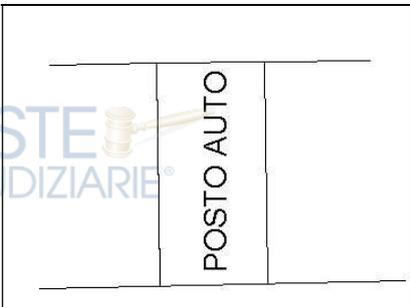
Sub. 9 (P.T.)



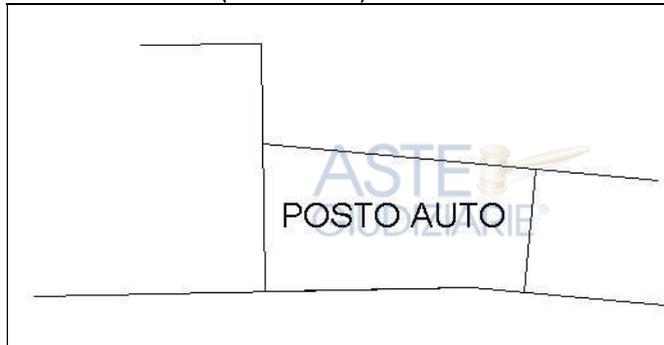
Sub. 11 (P.S1 crollato)



Sub. 13 (P.S1 crollato)



Sub. 15 (P.S1 crollato)



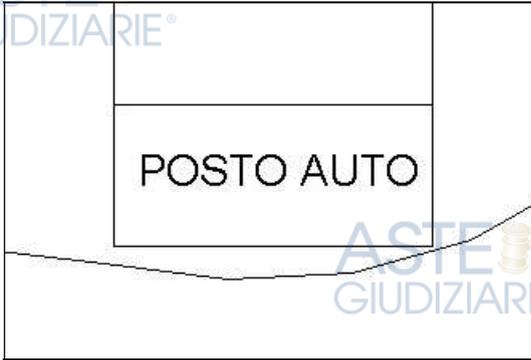
Sub. 18 (P.S1 crollato)



Sub. 19 (P.S1 crollato)



Sub. 20 (P.S1 crollato)



Sub. 21 (P.S1 crollato)



Sub. 22 (P.S1 crollato)



Sub. 23 (P.S1 crollato)



Sub. 24 (P.S1 crollato)



Sub. 25 (P.S1 crollato)

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA POSTI AUTO FRANATI



Foto 2 – Posti Auto franati da sub. 11 a sub. 20



Foto 3 – Veduta smottamento a valle



Foto 4 – Veduta frana dall'alto



Foto 5 – Posti Auto franati a Nord da sub. 21 a sub. 25

5. Regolarità amministrativa Immobili.

Da accertamenti svolti dal sottoscritto presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Vasto (CH) (S.U.E.), richiesta del 14.02.2025 di cui al Prot. n. "c_e372-10762" del 14.02.2025, e presa visione presso l'Ufficio in data 11.03.2025, agli atti risulta che il complesso edilizio oggetto di perizia è stato realizzato con i seguenti titoli abilitativi (vedere allegato n° 5):

- **Permesso di Costruire n° 514/2004** del 16.05.2004 Prot. n. 20040046608;
- **Voltura al P.D.C. 514/2004** alla [REDACTED] del 28/09/2006;
- **Inizio lavori del 09/10/2006;**
- **Variante al P.D.C. 514/2004 n° 10/2007** del 16/02/2009 Prot. 20070001455;
- **Proroga P.D.C. del 14/10/2009** Prot. n. 33820;
- **Proroga P.D.C. del 20/10/2010** Prot. n. 26041;
- **Proroga P.D.C. n. 96/2011 del 06/07/2011** per completamento Prot. n. 16599;
- **P.D.C. n. 573/2011 del 26/11/2012** Prot. n. 55601 per recupero abitativo sottotetti;
- **S.C.I.A. n. 694/2012 dell'11/12/2012** Prot. n. 48372 per modifiche interne;
- **Certificato di AGIBILITA' Parziale Prot. 1667 AGI 05/2013 del 02/12/2013** per le seguenti unità:

Consistenza al Catasto :

fg. 31 map. 5002 sub 1-2-3-4-5 (parti comuni condominiali)

fg. 31 map. 5002 sub 39-40-41-42-45 (abitazioni)

fg. 31 map. 5002 sub 47-49 (abitazioni e cantine)

fg. 31 map. 5002 sub 50-51-52-53-54-55-56-57 (cantine)

fg. 31 map. 5002 sub 27-28-29-30-31-32-33-34-35-36 (autorimesse)

fg. 31 map. 5002 sub 6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17-18-19-20-21-22-23-24-25-26 (posti auto)

Gli immobili risultano conformi rispetto ai titoli abilitativi rilasciati.

- I posti auto Sub. 8 e 9 risultano agibili di cui al **Certificato di AGIBILITA' Parziale**

Prot. 1667 AGI 05/2013 del 02/12/2013.

6. Disponibilità immobili

Attualmente detti posti auto, ad esclusione dei **sub. 8 e 9** non esistono più, poiché, come sopra detto, a causa del verificarsi di uno smottamento a Nord- Est sono franati e sono stati cancellati, pertanto l'area attualmente è inutilizzabile se non previo consolidamento della stessa.

7. Oneri Condominiali

Il sottoscritto, in data 13.02.2025 ha inviato una mail allo Studio del Geom. Marcello Fioravante, il quale amministra il condominio "BLU MARE" di Via Santa Caterina da Siena n° 110 di Vasto (CH), ove sono ubicati i beni appartenenti al compendio fallimentare, chiedendo di quantificare eventuali oneri condominiali a carico della ditta fallita [REDACTED] e del Dott. [REDACTED] occupante degli immobili di cui ai Sub. 44 e 31. Lo studio Fioravante ha risposto con mail del 22.02.2025, specificando che alla data del 22.02.2025, il condominio "BLU MARE" ha inviato istanza di ammissione al passivo presso il Tribunale di Pescara, come di seguito riportato in stralcio (vedere allegato n° 4).

Che il Condominio istante risulta essere creditore, nei confronti del Fallimento di [REDACTED] e p.iva [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] e di [REDACTED] nella sua qualità di socio illimitatamente responsabile per la complessiva somma di € 359.708,58 (44.263,22 + 315.445,36) di cui:

- 1) € 44.263,22 per oneri condominiali, relativi ad immobili di proprietà della Fallita, rimasti impagati, così come risultanti dalla delibera assembleare del 05.08.2024, di approvazione del bilancio 2023-2024 e del preventivo 2024-2025; a tale importo andranno aggiunti gli interessi come per legge sulla sorte capitale maturati dalle singole scadenze al soddisfo.

La somma è ottenuta da euro 24.341,16 (rigo terzo del prospetto rate scadute con indicazione del nominativo [REDACTED] al 1.11.24) ed euro 19.922,06 (sesto rigo del prospetto rate scadute, con indicazione del nominativo [REDACTED] che occupa, in forza dei titoli ben noti alla procedura, l'immobile di proprietà della [REDACTED]

8. Confini degli immobili – Sub. 8 e 9

Il posto auto censito catastalmente con il **Sub. 8**, confina a **Nord**, con posto auto censito con il Sub. 7 altra ditta, a **Sud**, con posto auto censito con il Sub. 9 stessa ditta, ad **Est** con area urbana Sub. 1 quale BCNC, ad **Ovest** con distacco da p.lla 195 altra ditta, salvo altri.

Il posto auto censito catastalmente con il **Sub. 9**, confina a **Nord**, con posto auto censito con il Sub. 8 stessa ditta, a **Sud**, con posto auto censito con il Sub. 58 altra ditta, **Est** con area urbana Sub. 1 quale BCNC, ad **Ovest** con distacco da p.lla 195 altra ditta, salvo altri.

9. Formazione dei lotti

Vedere Capitolo 46

10. Assoggettamento ad IVA della vendita

- Gli immobili sono in testa alla ditta [REDACTED] (C.F. 00345260699) pertanto **SOGGETTI AD IVA**

11. Valutazioni POSTI AUTO – Sub. 8 e 9

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

Buona è l'ubicazione degli stalli all'ingresso del complesso immobiliare, sulla parte alta. Sono stati usati alcuni parametri correttivi definiti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato manutentivo, e l'inquadramento nell'ambito territoriale. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio l'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato. Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi.

Vengono valutati solo due posti auto di cui ai **sub. 8-9**, gli altri 11 sono inesistenti poiché travolti da una frana.

STIMA POSTI AUTO scoperti sub 8 e 9 – Vasto (CH) – Via Santa Caterina da Siena n. 110 -

POSTO AUTO - P.LLA 5002	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €	Immobile n.
Sub. 8 (C/6)	12	a corpo	4.000,00	01
Sub. 9 (C/6)	12	a corpo	4.000,00	02

12. Considerazioni finali - POSTI AUTO Sub. 8, 9

I beni sopra descritti, sono rappresentati da due posti auto scoperti ubicati in Vasto (CH), siti nel Condominio "Blu Mare", alla Via Santa Caterina da Siena n. 110 di proprietà della ditta fallita [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] [REDACTED] la quale alla data odierna assumono un valore di € **4.000,00 cad.** (diconsi euro quattromila/00).

0

13. Descrizione GARAGE - Sub. 30-31-32

Gli immobili oggetto di stima, sono stati visionati dal sottoscritto nel sopralluogo effettuato il 13/02/2025 (vedere allegato n° 2).

I garage appartenenti al compendio fallimentare sono tre ed annessi al fabbricato condominiale "Blu Mare" di Via Santa Caterina da Siena n. 110 in Vasto (CH), e sono censiti catastalmente al **Fg. 31, P.IIa 5002 Sub. 30 -31-32.**

Gli stessi presentano apertura con saracinesca a bascula su binari, impianto elettrico e pavimentazione del tipo in cemento industriale. Gli stessi versano in buone condizioni manutentive.

Il garage di cui al **sub. 31** è in possesso del [REDACTED]. Detto garage presenta due ingressi carrabili ed allo stato di fatto sono due unità distinte. Catastalmente invece è un unico garage con apertura di collegamento al centro. L'altezza interna degli stessi è di ml. 2.60. Gli altri due garage di cui ai **Sub. 30** e **Sub. 32** sono liberi.

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA GARAGE



Foto 6 – Garage Sub. 30



Foto 7 – Garage Sub. 30



Foto 8 – Garage Sub. 31



Foto 9 – Garage Sub. 31



Foto 10 – Garage Sub. 32



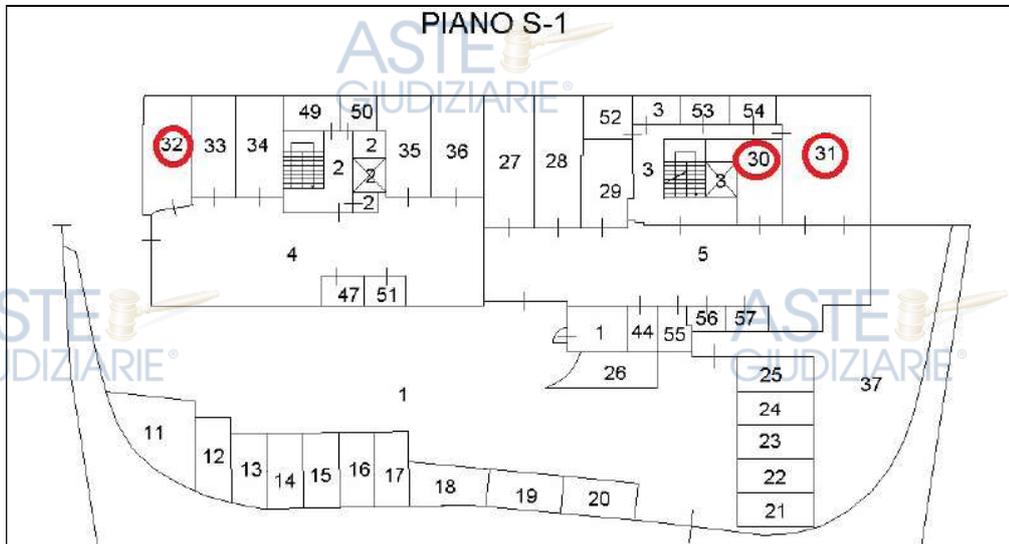
Foto 11 – Garage Sub. 32

14. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali:	in cemento armato
Solai:	in laterizio
Pareti esterne:	intonaco cementizio liscio
Pavimentazione interna:	cemento industriale
Pareti interne:	muratura laterizio
Infissi	Saracinesca a bascula in metallo
Volte:	intonaco cementizio
Impianto elettrico:	presente
Condizioni generali dell'unità immobiliare:	buona

15. Dati identificativi catastali – GARAGE Sub. 30-31-32

Gli immobili in descrizione risultano così censiti presso l’Agenzia delle Entrate di Chieti



Elaborato planimetrico Garage P. S1 – Fg. 31, P.Ila 5002 – Sub. 30-31-32

- Garage (vedere allegato n° 3).

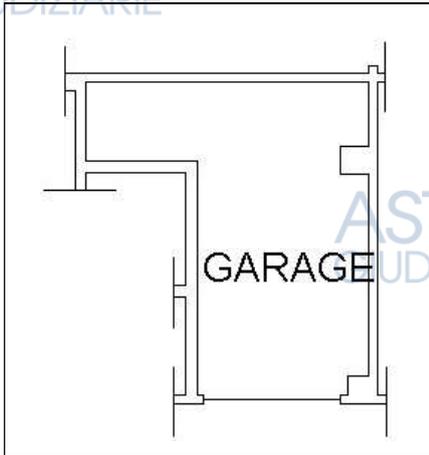
DATI CATASTALI – Catasto Fabbricati –

N°	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST. MQ.	SUP. CAT. MQ.	RENDITA €
14	31	5002	30	C/6	5	18	20	44,62
15	31	5002	31	C/6	5	47	51	116,51
16	31	5002	32	C/6	5	21	25	52,06

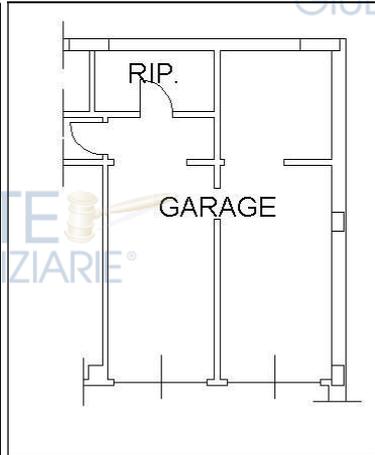
Piena proprietà di [redacted]
 Il Sub. 31 è in possesso di [redacted]

Gli immobili di cui ai sub. 30 e 31 sono ubicati alla scala A del fabbricato condominiale, mentre il sub. 32 è ubicato alla scala B.

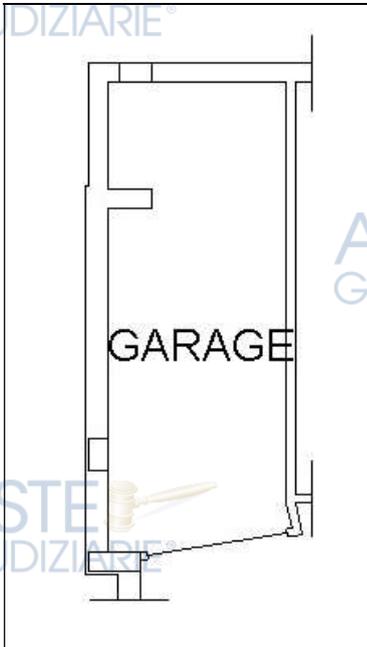
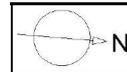
PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI



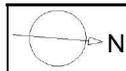
Sub. 30 (P.S1)



Sub. 31 (P.S1) in possesso del Dott. Fiore L.



Sub. 32 (P.S1)



16. Regolarità amministrativa Immobili.

Vedere Capitolo 5

I Garage Sub. 31-31 e 32 risultano agibili di cui al **Certificato di AGIBILITA' Parziale Prot. 1667 AGI 05/2013 del 02/12/2013.**

17. Disponibilità immobili

Attualmente gli immobili risultano liberi, ad esclusione del garage di cui al Sub 31 occupato dal [REDACTED]

18. Oneri Condominiali

Vedere capitolo 7 (vedere allegato n° 4).

19. Confini dei GARAGE – Sub. 30-31-32

Il locale garage censito catastalmente con il **Sub. 30**, confina :

a **Nord**, con locale garage di cui al sub. 31 stessa ditta, a **Sud** con vano scala condominiale, ascensore e corridoio condominiale sub. 3, ad **Est** con area di manovra condominiali di cui al sub. 5, ad **Ovest** con corridoio condominiale sub. 3, salvo altri.

Il locale garage censito catastalmente con il **Sub. 31**, confina :

a **Nord**, con area esterna condominiale, a **Sud** con locale garage di cui al sub. 30 stessa ditta, corridoio condominiale sub. 3 e ripostiglio Sub. 54 stessa ditta, ad **Est** con area di manovra condominiali di cui al sub. 5, ad **Ovest** con area esterna condominiale salvo altri.

Il locale garage censito catastalmente con il **Sub. 32**, confina

a **Nord**, con locale garage di cui al sub. 33 altra ditta, a **Sud** ed **Ovest** con area esterna condominiale, ad **Est** con area di manovra condominiali di cui al sub. 4, salvo altri.

20. Formazione dei lotti

Vedere Capitolo 46

21. Assoggettamento ad IVA della vendita

- Gli immobili sono in testa alla ditta [REDACTED]

[REDACTED] pertanto **SOGGETTI AD IVA**

22. Valutazioni GARAGE – Sub. 30-31-32

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

I locali sono in buono stato manutentivo. Ad esclusione del sub. 31, gli altri due locali non sono mai stati utilizzati.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi definiti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato manutentivo, la destinazione di PRG, e l'inquadramento nell'ambito territoriale. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio l'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato. La loro commercializzazione è legata solo a chi risiede nel condominio, poiché i garage sono all'interno dello stesso complesso.

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi.

GARAGE sub 30-31-32 – Vasto (CH) – Via Santa Caterina da Siena 110 -

GARAGE - P.LLA 5002	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €	Immobile n.
Sub. 30 (C/6)	20	700,00	14.000,00	14
Sub. 31 (C/6) (Fiore L.)	51	700,00	35.700,00	15
Sub. 32 (C/6)	25	700,00	17.500,00	16

23. Considerazioni finali GARAGE - Sub. 30, 31, 32

I beni sopra descritti, sono rappresentati da tre garage ubicati in Vasto (CH), al Condominio "Blu Mare", alla Via Santa Caterina da Siena n. 110 di proprietà della ditta fallita [REDACTED] con sede legale in [REDACTED] n° 55 [REDACTED] Il sub. 31 è in uso al [REDACTED] mentre gli altri due sono liberi. Gli stessi alla data odierna assumono le seguenti valutazioni:

SUB	Valutazione €	Piano
30	14.000,00	S1
31	35.700,00	S1
32	17.500,00	S1

24. Descrizione APPARTAMENTI - Sub. 38-43-44-46-48

Gli immobili oggetto di stima, sono stati visionati dal sottoscritto nel sopralluogo effettuato il 13/02/2025 (vedere allegato n° 2).

Gli appartamenti residenziali siti nel fabbricato condominiale “Blu Mare” di Via Santa Caterina da Siena n. 110 in Vasto (CH) ed appartenenti al compendio fallimentare, sono cinque e sono censiti in Catasto Urbano al Fg. 31, P.III 5002, **Sub. 38-43-44-46-48**.

Ad esclusione del **Sub. 44** in possesso ed in uso del [REDACTED] pertanto abitato, gli altri quattro appartamenti sono ancora in corso di costruzione e da completare, sia nell'impiantistica, nei bagni che nei massetti di pavimentazione e nelle finiture.

L'appartamento di cui al **Sub 38**, è sito al piano terra della palazzina “A”. Presenta un ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni con un ripostiglio. E' presente un giardino all'esterno a Nord ed Est. L'appartamento come sopra detto è al grezzo, senza impianti, senza pavimenti e senza porte. Sono presenti le finestre e le tapparelle. L'altezza interna è di ml. 2.70. La superficie catastale è di mq. 103. I balconi presentano le pareti interne con distacchi di intonaco e così pure la volta dei sottobalconi, anche per l'incuria manutentiva protrattasi bel tempo (vedere documentazione fotografica da foto n° 12 a foto n° 19).

L'appartamento duplex di cui al **Sub 43**, è sito al piano primo e secondo sottotetto della palazzina “A”. Il piano primo presenta un ingresso/soggiorno, angolo cottura, disimpegno, due camere e due bagni, con due balconi a Nord ed Ovest. L'appartamento è al grezzo, senza impianti, senza pavimenti e senza porte. Sono presenti le finestre e le tapparelle. L'altezza interna è di ml. 2.70. La superficie catastale è di mq. 159. Al centro dell'appartamento era prevista la scala di accesso al piano superiore, ma la stessa non è stata realizzata (vedere documentazione fotografica da foto n° 20 a foto n° 23). Il piano primo presenta accesso anche dall'androne condominiale. Una porzione è residenziale con cucina soggiorno due ripostigli ed un bagno. Una parte è destinata a soffitta, con due balconi a Nord ed Ovest. Le altezze interne sono variabili da ml. 1.57 a circa ml. 2.80. Internamente ci sono le travi lamellari in legno a vista. L'appartamento è al grezzo, senza impianti,

senza pavimenti e senza porte. Sono presenti le finestre e le tapparelle (vedere documentazione fotografica da foto n° 24 a foto n° 29).

I balconi presentano le pareti interne con distacchi di intonaco e così pure la volta dei sottobalconi, anche per l'incuria manutentiva protrattasi bel tempo.

L'appartamento duplex di cui al Sub 44, è sito al piano primo e secondo sottotetto della palazzina "A". L'immobile è in possesso del [REDACTED]. Il piano primo presenta un ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere, uno studio ed un bagno, con un balcone ad Est. L'appartamento è ben rifinito, con gli impianti, con pavimenti in marmo, impianto termico autonomo. Sono presenti le finestre in legno e le tapparelle in PVC.

L'altezza interna è di ml. 2.70. La superficie catastale è di mq. 252 (vedere documentazione fotografica da foto n° 30 a foto n° 34). Al centro dell'appartamento è presente la scala di accesso al piano superiore secondo/sottotetto. Il piano secondo presenta accesso anche dall'androne condominiale. Internamente abbiamo due camere due bagni ed uno spogliatoio, con due balcone ad Est. Le altezze interne sono variabili da ml. 1.57 a circa ml. 3.00. Internamente ci sono le travi lamellari in legno a vista verniciate in bianco. L'appartamento è in buono stato manutentivo, pavimentazione in parquet.

I balconi presentano le pareti interne con distacchi di intonaco e così pure la volta dei sottobalconi (vedere documentazione fotografica da foto n° 35 a foto n° 37).

A detto appartamento è annesso un magazzino di circa 5 mq. al piano S1 della Pal. A censito con lo stesso identificativo dell'appartamento Sub. 44 e riportato sulla planimetria dell'appartamento.

L'appartamento di cui al **Sub 46**, è sito al piano primo della palazzina "B". Presenta un ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, due camere e due bagni. L'appartamento è al grezzo, senza impianti, senza pavimenti e senza porte. Sono presenti le finestre e le tapparelle. L'altezza interna è di ml. 2.70. La superficie catastale è di mq. 96. I balconi sono ad Est ed Ovest e presentano le pareti interne con distacchi di intonaco e così pure la volta dei sottobalconi (vedere documentazione fotografica da foto n° 38 a foto n° 41).

L'appartamento di cui al **Sub 48**, è sito al piano secondo/sottotetto della palazzina "B". Presenta un ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere e due bagni. L'appartamento è al grezzo, senza impianti, senza pavimenti e senza porte. Sono presenti le finestre e le tapparelle. L'altezza interna è variabile da ml. 1.57 a ml. 3.00. La superficie catastale è di mq. 111. I balconi sono ad Est ed Ovest e presentano le pareti interne con

distacchi di intonaco e così pure la volta dei sottobalconi. Internamente ci sono le travi lamellari in legno a vista (vedere documentazione fotografica da foto n° 42 a foto n° 47).

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA APPARTAMENTI - SUB. 38 PAL. "A" P.T.



Foto 12 – Esterno fabbricato



Foto 13 – Esterno fabbricato



Foto 14 – Appartamento P.T. sub. 38



Foto 15 – Interno appartamento



Foto 16 – Bagno appartamento



Foto 17 – Giardino



Foto 18 – Balcone Appartamento (parti ammalorate)



Foto 19 – Balcone Appartamento

SUB. 43 PAL. "A" P.1° - 2° sottotetto



Foto 20 – Interno appartamento P.1°



Foto 21 – Interno appartamento



Foto 22 – Balcone P. 1° (parti ammalorate)



Foto 23 – Soletta balcone (parti ammalorate)



Foto 24 – Interno P. 2°



Foto 25 – Vano scala non realizzato



Foto 26 – Interno P. 2°



Foto 27 – Balcone



Foto 28 – Interno appartamento



Foto 29 – Balcone P. 2°

SUB. 44 P. 1- 2° sottotetto PAL. "A" (in possesso del Sig. ██████████)



Foto 30 – Interno P.1°



Foto 31 – Balcone P. 1°



Foto 32 – Balcone P. 1° (parti ammalorate)



Foto 33 – Ingresso P.1°



Foto 34 – Scala di accesso al piano 1°



Foto 35 – P. 1° sottotetto Sub. 44



Foto 36 – Balcone P. 1°



Foto 37 – P. 1° sottotetto

SUB. 46 – P. 1° PAL. "B"



Foto 38 – Interno appartamento



Foto 39 – Interno appartamento



Foto 40 – Interno appartamento



Foto 41 – Balcone appartamento (parti ammalorate)



Foto 42 – Interno appartamento



Foto 43 – Interno appartamento



Foto 44 – Interno appartamento



Foto 45 – Interno appartamento



Foto 46 – Balcone appartamento (parti ammalorate)



Foto 47 – Balcone appartamento sub. 48

25. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali:	in cemento armato
Solai:	in laterizio
Solaio di Copertura:	a tetto con struttura in legno
Manto di copertura:	con tegole in laterizio
Pareti esterne:	intonaco cementizio liscio
Pavimentazione interna:	non presente – ceramica - parquet
Pareti interne:	muratura laterizio
Infissi esterni:	legno- tapparelle in PVC
Infissi interni:	non presenti - legno
Volte:	intonaco cementizio
Impianto elettrico:	non presente
Impianto idrico:	non presente
Impianto termico:	non presente
Altri impianti:	-----
Condizioni generali dell'unità immobiliare:	l'immobile sub 44 trovasi in buone condizioni manutentive, gli altri appartamenti sono al grezzo da finire

26. Dati identificativi catastali – APPARTAMENTI Sub. 38-43-44-46-48

Gli immobili in descrizione risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti

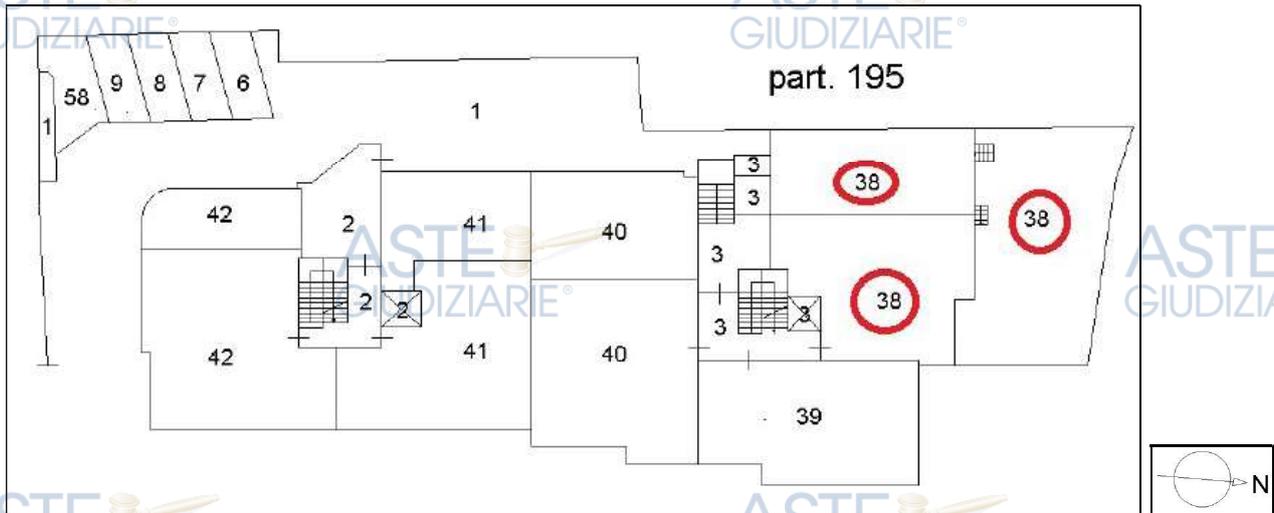
DATI CATASTALI – Catasto Fabbricati – Appartamenti (vedere allegato n° 3).

N°	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST. MQ.	SUP. CAT. MQ.	RENDITA €	PIANO
18	31	5002	38	A/2	2	6,0 vani	103	557,77	T
19	31	5002	43	A/2	3	7,5 vani	159	832,79	1-2
20	31	5002	44	A/2	3	11,5 vani	252	1.276,94	S1-1-2
21	31	5002	46	A/2	2	4,5 vani	96	418,33	1
22	31	5002	48	A/2	2	5,5 vani	111	511,39	2

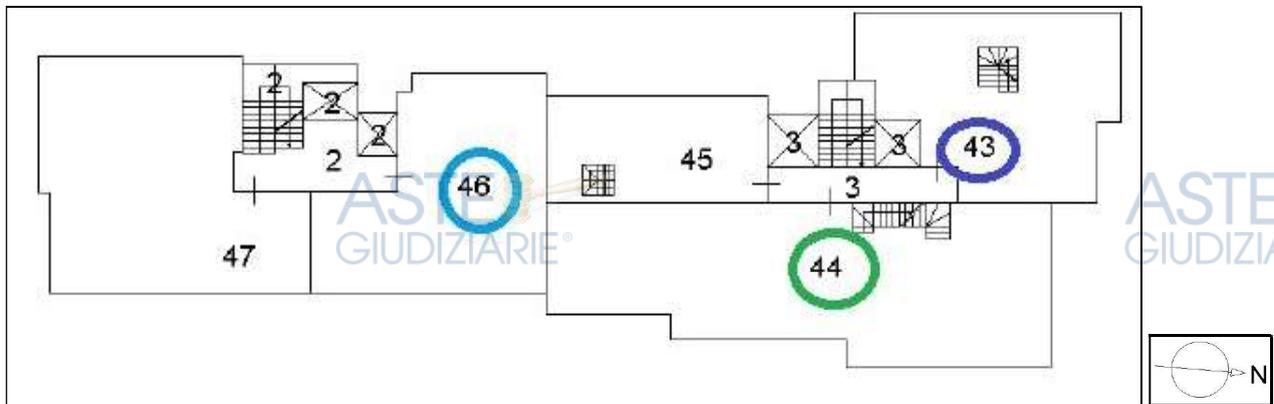
Piena proprietà di [REDACTED]

Il Sub. 44 è in possesso del [REDACTED]

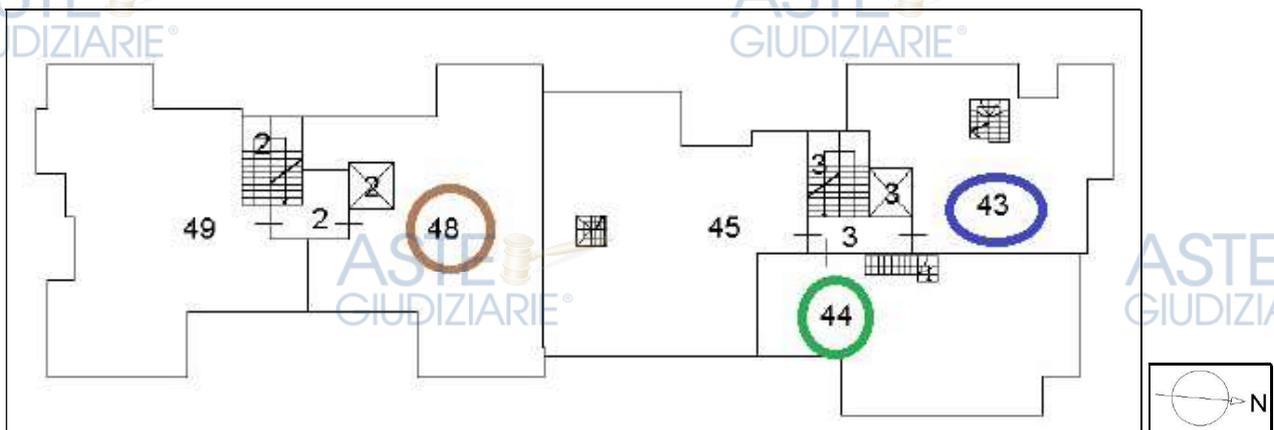
Gli immobili di cui ai sub. 38-43-44 sono ubicati alla scala A del fabbricato condominiale, mentre i sub. 46 e 48 sono ubicati alla scala B del fabbricato condominiale,



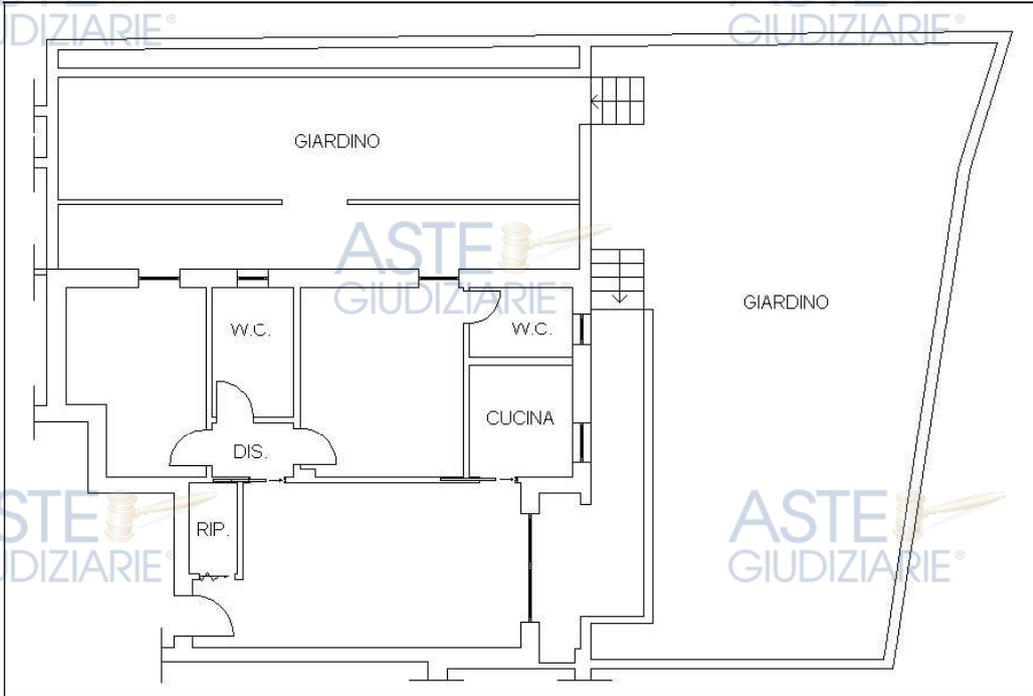
Elaborato planimetrico Appartamento Piano Terra – Fg. 31, P.IIa 5002 – Sub. 38



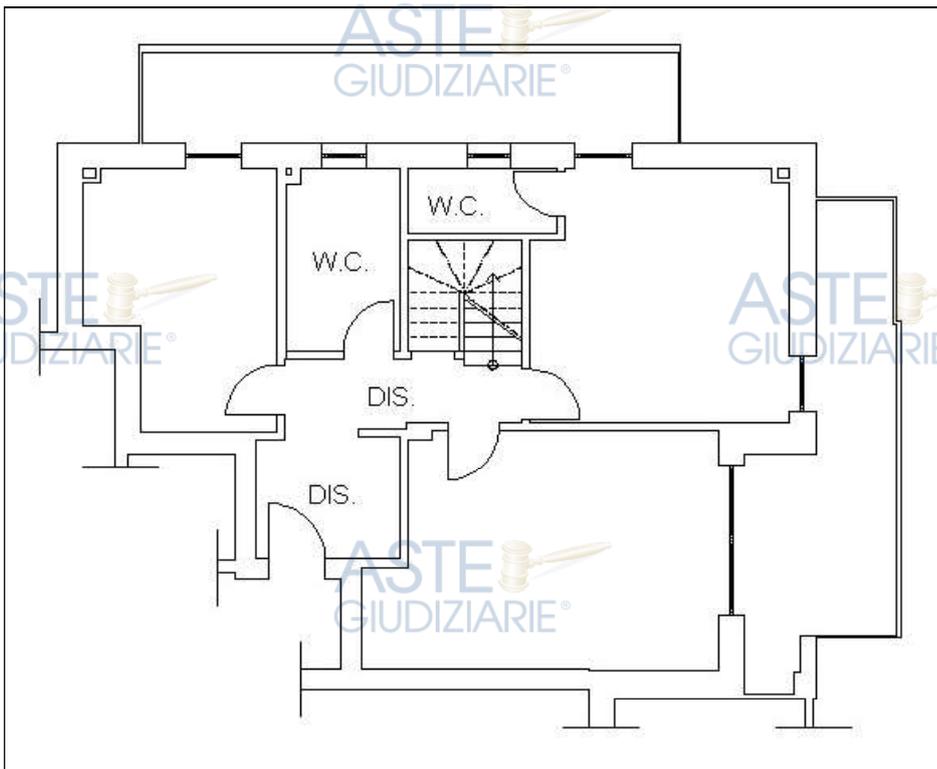
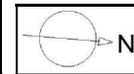
Elaborato planimetrico Appartamenti Piano Primo – Fg. 31, P.IIa 5002 – Sub. 43-44-46



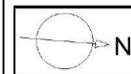
Elaborato planimetrico Appartamenti Piano Secondo/Sottotetto – Fg. 31, P.IIa 5002 – Sub. 43-44-48
 PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI

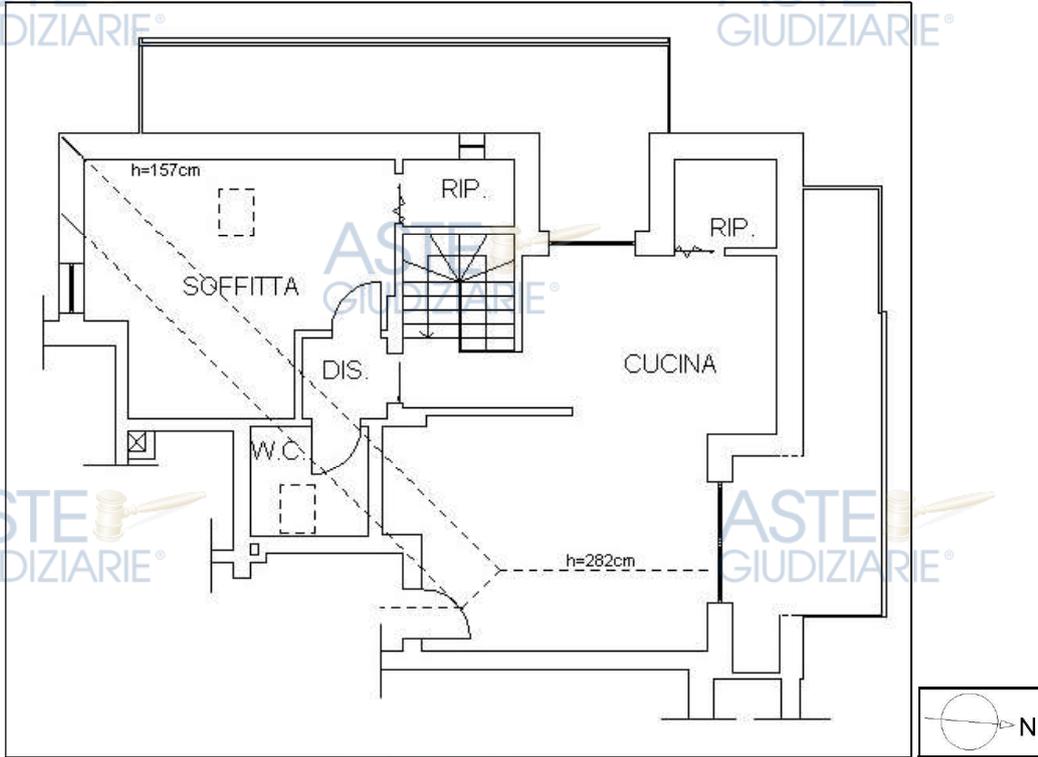


Sub. 38 (P.T)



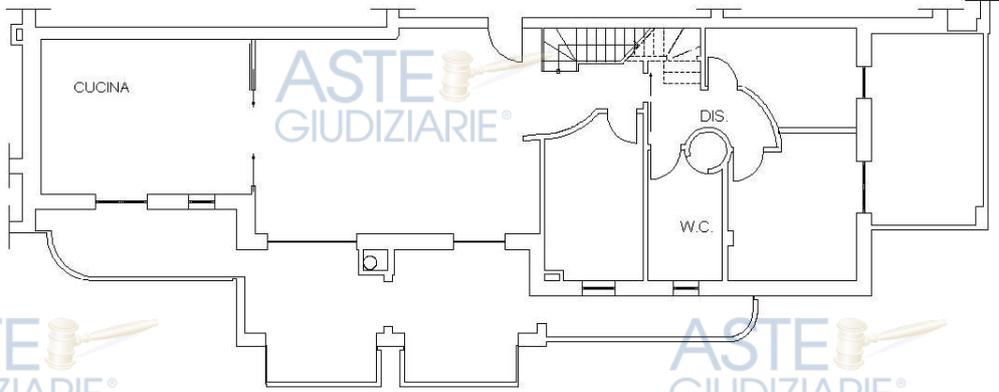
Sub. 43 (P.1)



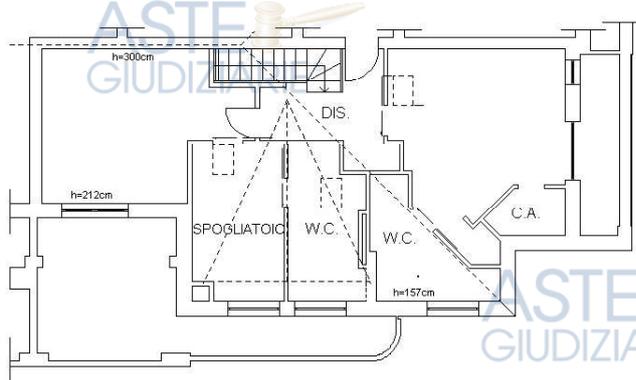


Sub. 43 (P.2° sottotetto)

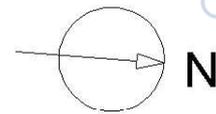
PIANO PRIMO
H = 2,70 mt.



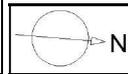
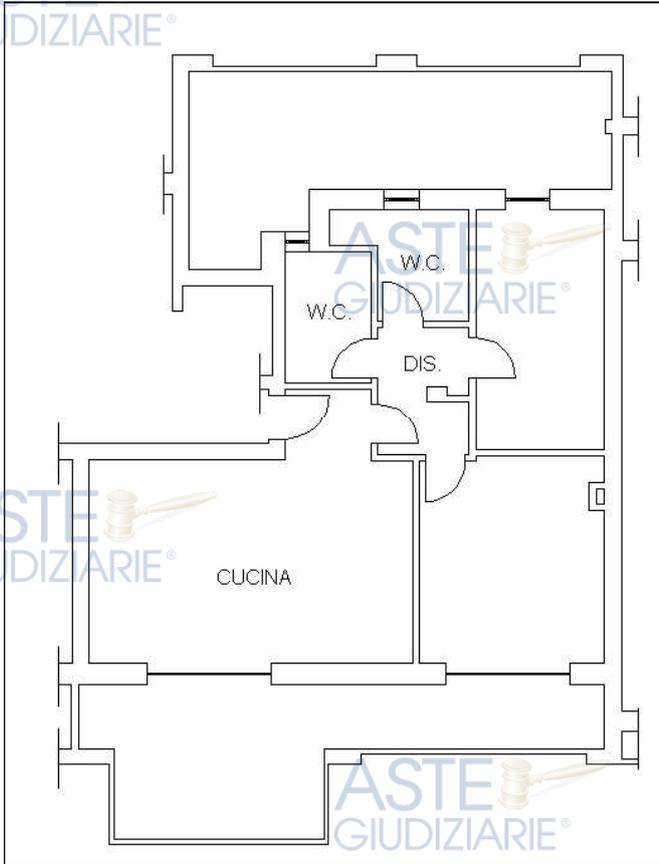
PIANO SECONDO / SOTTOTETTO



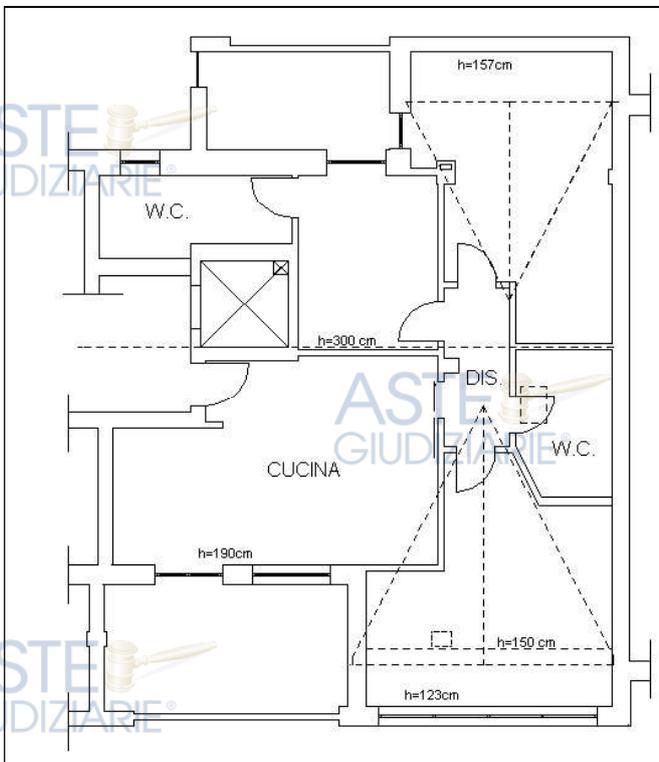
PIANO S1
H = 2,60 mt.



Sub. 44 (P. S1 - 1 - 2° sottotetto)



Sub. 46 (P. 2° sottotetto)



Sub. 48 (P. 1°)

27. Regolarità amministrativa Immobili.

Vedere Capitolo 5 (vedere allegato n° 5).

28. Disponibilità immobili

Attualmente gli immobili risultano liberi, ad esclusione dell'appartamento di cui al **Sub 44** occupato dal [REDACTED]

29. Oneri Condominiali

Vedere capitolo 7 (vedere allegato n° 4).

30. Confini APPARTAMENTI – Sub. 38-43-44-46-48

L'appartamento censito catastalmente con il **Sub. 38**, confina :

a **Nord** ed **Ovest** con distacco da area condominiale, a **Sud** con vano scala condominiale e androne, ad **Est** con appartamento di cui al sub. 39 altra proprietà, salvo altri.

L'appartamento censito catastalmente con il **Sub. 43**, al piano 1° confina :

a **Nord** ed **Ovest** con distacco da area condominiale, a **Sud** con vano scala condominiale e androne, ad **Est** con appartamento di cui al sub. 44 stessa proprietà, salvo altri.

L'appartamento censito catastalmente con il **Sub. 43**, al piano 2° sototetto confina :

a **Nord** ed **Ovest** con distacco da area condominiale, a **Sud** con vano scala condominiale e androne, ad **Est** con appartamento di cui al sub. 44 stessa proprietà, salvo altri.

L'appartamento censito catastalmente con il **Sub. 44**, in uso al Sig. [REDACTED] al piano 1°

confina : a **Nord** ed **Est** con distacco da area condominiale, a **Sud** con appartamento di cui al sub. 46 stessa proprietà, ad **Ovest** con vano scala condominiale e androne, appartamento di cui al sub. 45 altra proprietà, salvo altri.

L'appartamento sempre censito catastalmente con il **Sub. 44**, al piano 2° confina :

a **Nord** ed **Est** con distacco da area condominiale, a **Sud** con appartamento di cui al sub. 45 altra proprietà, ad **Ovest** con vano scala condominiale e androne, appartamento di cui al sub. 45 altra proprietà, e sub. 43 stessa ditta, salvo altri.

L'appartamento censito catastalmente con il **Sub. 46**, al piano 1° confina :

ad **Ovest** ed **Est** con distacco da area condominiale, a **Nord** con appartamento di cui al sub. 45 altra proprietà, e sub. 44 stessa ditta, a **Sud** con appartamento di cui al sub. 47 altra proprietà, salvo altri.

L'appartamento censito catastalmente con il **Sub. 48**, al piano 2° confina :

ad **Ovest** ed **Est** con distacco da area condominiale, a **Nord** con appartamento di cui al sub. 45 altra proprietà, a **Sud** con appartamento di cui al sub. 49 altra proprietà, salvo altri.

31. Formazione dei lotti

Vedere Capitolo 46

32. Assoggettamento ad IVA della vendita

- Gli immobili sono in testa alla ditta [REDACTED]
[REDACTED] pertanto **SOGGETTI AD IVA**

33. Valutazioni APPARTAMENTI – Sub. 38-43-44-46-48

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

Gli appartamenti oggetto di perizia, sono tutti al grezzo, senza impianti, senza pavimenti e senza porte interne. L'unico terminato ed abitato è quello di cui al **Sub. 44** occupato dal [REDACTED] ed oggetto di causa per la titolarità presso il Tribunale di Pescara.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi definiti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, lo stato manutentivo, la destinazione di PRG, e l'inquadramento nell'ambito territoriale. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio l'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Si è tenuta in considerazione la forte contrazione economica che ha colpito tutta la Nazione, e che oggettivamente da alcuni anni ha ridotto drasticamente le transazioni immobiliari, pur se il mercato offre un ampio panorama di immobili in vendita, ma la

restrizione di accessi ai mutui bancari, e la carenza di lavoro ha influito anche sul valore immobiliare, riducendo sempre più la richiesta, creando una posizione di stallo ed una contrazione del valore degli stessi cespiti. Il fenomeno fa sì che vi sia una notevole offerta immobiliare ed una scarsa richiesta.

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi.

Nella valutazione si è tenuto conto che il fabbricato abbisogna di interventi di manutenzione straordinaria per quanto concerne le facciate esterne ed i balconi che presentano parti ammalorate, dei costi per il completamento degli appartamenti oggi allo stato grezzo. L'OMI dell'Agenzia delle Entrate, 1° semestre 2024 – Zona OMI C/1/Semicentrale/Espansione per abitazioni civili riporta Min. € 740, Max € 1.050.

Dal massimo prezzo OMI di € 1.050/mq. confermato anche dalle agenzie immobiliari locali, in considerazione di dover completare gli appartamenti (Sub. 38-43-46-48) si calcola l'incidenza delle lavorazioni da effettuarsi al fine di arrivare ad una percentuale di scorporo. Pertanto si ha: l'incidenza della

- parte impiantistica di completamento ammonta a circa il 19%,
- Massetti, Pavimenti e rivestimenti circa l'11%
- Finiture varie circa il 5%

Totale = - € 35%

Si applica così una decurtazione del 35%/mq. circa

Si ha € 1.050 X (- 35%) = **€ 682,50/mq.**

Per arrotondamento = **€ 685,00/mq.**

APPARTAMENTI Fg. 31 P.IIa 5002 sub 38-43-44-46-48 – Vasto (CH) – Via Santa Caterina da Siena 110

APPARTAMENTO - Sub. 38 (A/2)	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €	Immobile
Appartamento P.T. con giardino	103	685,00	70.555,00	A
-----	-----	Valore Tot. Imm.	70.555,00	

Valore appartamento Sub 38 = € 70.555,00

APPARTAMENTO - Sub. 43 (A/2)	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €	Immobile
Appartamento P. 1° + 2° sottotetto	159	685,00	108.915,00	A
-----	-----	Valore Tot. Imm.	108.915,00	

Valore appartamento Sub 43 = € 108.915,00

APPARTAMENTO - Sub. 44 (A/2)	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €	Immobile
Appartamento P. 1° + 2° sottotetto	252	1.100,00	277.200,00	A
Ripostiglio P. S1	5		2.500,00	
-----	-----	Valore Tot. Imm.	279.700,00	

Valore appartamento Sub 44 = € 279.700,00

APPARTAMENTO - Sub. 46 (A/2)	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €	Immobile
Appartamento P. 1°	96	685,00	65.760,00	B
-----	-----	Valore Tot. Imm.	65.760,00	

Valore appartamento Sub 46 = € 65.760,00

APPARTAMENTO - Sub. 48 (A/2)	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €	Immobile
Appartam. P. 2° sottotetto	111	685,00	76.035,00	B
-----	-----	Valore Tot. Imm.	76.035,00	

Valore appartamento Sub 48 = € 76.035,00

34. Considerazioni finali APPARTAMENTI – Sub. 38-43-44-46-48

I beni sopra descritti, sono rappresentati da cinque appartamenti ubicati in Vasto (CH), al Condominio “Blu Mare”, alla Via Santa Caterina da Siena n. 110, di cui uno ultimato ed abitato, censito con il sub. 44, occupato da [REDACTED] ed altri 4 al grezzo in corso di ultimazione, di proprietà della ditta fallita “[REDACTED]” con sede legale in [REDACTED]), la quale alla data odierna

assumono le seguenti valutazioni:

SUB	Valutazione €	Piano	Stato
38	70.555,00	T	grezzo
43	108.915,00	1°- 2°	grezzo
44	279.700,00	1°- 2°	Ultimato
46	65.760,00	1°	grezzo
48	76.035,00	2°	grezzo

0

35. Descrizione MAGAZZINI - Sub. 37-51-52-53-54-55-57-44

I magazzini oggetto di stima, sono stati visionati dal sottoscritto nel sopralluogo effettuato il 13/02/2025 (vedere allegato n° 2).

I magazzini siti nel fabbricato condominiale “Blu Mare” di Via Santa Caterina da Siena n. 110 in Vasto (CH), ed appartenenti al compendio fallimentare sono cinque e censiti catastalmente al Fg. 31, P.Illa 5002 **Sub. 37-51-52-53-54-55-57-44**

Il **Sub. 37** rappresenta un magazzino di 137 mq. catastali al piano S2 con corte esclusiva ad Est (non più presente). Detto magazzino accessibile sia dall'androne condominiale al piano S2 della Palazzina “A” che dall'esterno ad Est. Attualmente allo stato grezzo presenta 2 pilastri al centro non presenta infissi ed impianti. Altezza interna di ml. 2.40. L'immobile versa in scarse condizioni manutentive. La corte esclusiva ad Est risulta franata per smottamento.

Gli altri magazzini **Sub. 51-52-53-54-55-57-44** sono di modeste dimensioni e rappresentano dei ripostigli accessibili dall'androne condominiale. L'altezza interna degli stessi è di ml. 2.60. Presentano l'impianto elettrico, porte metalliche, pavimento in cemento industriale.

Il **Sub. 44** è legato all'appartamento in possesso del

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA MAGAZZINI

SUB. 37 Pal. “A” P. S2



Foto 48 – Ingresso magazzino



Foto 49 – Esterno magazzino – corte esclusiva



Foto 50 – Interno magazzino



Foto 51 – Interno magazzino



Foto 52 – Interno magazzino



Foto 53 – Interno magazzino

SUB 51- Pal. "B" P. S1

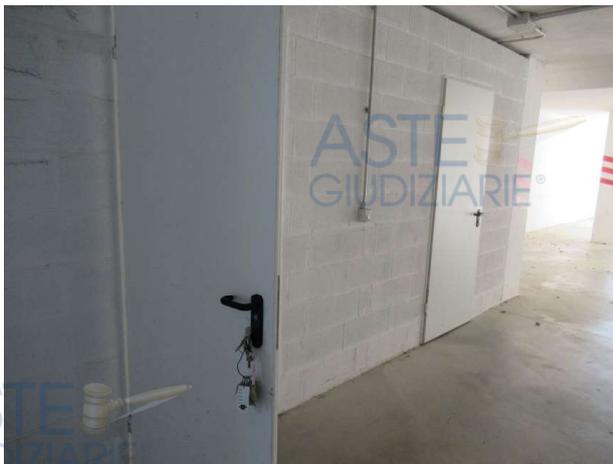


Foto 48 – Esterno magazzino Sub. 51



Foto 49 – Interno magazzino

Magazzini SUB 52 - Pal. "A" P. S1



Foto 50 – Corridoio condominiale P. S1



Foto 51 – Interno magazzino sub. 52

Magazzini SUB. 53- 54



Foto 52 – Magazzino Sub. 53



Foto 53 – Magazzino Sub. 54

Magazzini SUB. 55- 57- 44



Foto 7 – Esterno magazzini Sub. 55-57-44

36. Caratteristiche costruttive

Strutture verticali:	in cemento armato
Solai:	in laterizio
Pavimentazione interna:	battuto di cemento liscio
Pareti interne:	muratura laterizio
Infissi interni:	legno
Volte:	intonaco cementizio
Impianto elettrico:	presente
Altri impianti:	-----
Condizioni generali dell'unità immobiliare:	i ripostigli sono in sufficienti condizioni manutentive

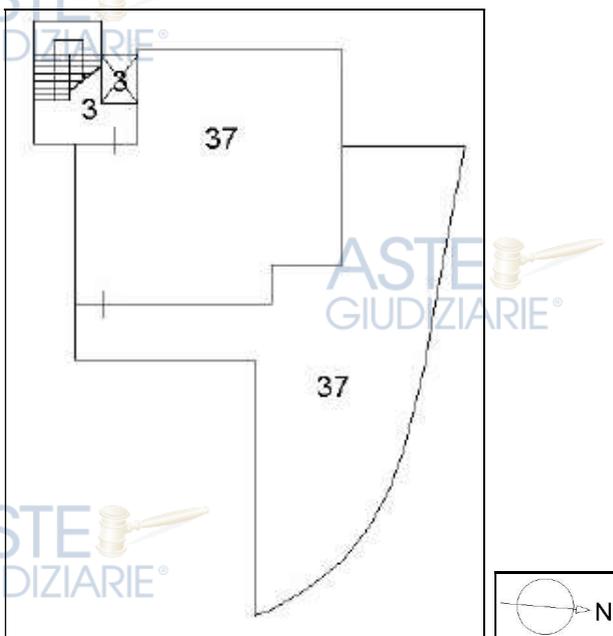
37. Dati identificativi catastali – MAGAZZINI Sub. 37-51-52-53-54-55-57-44

Gli immobili in descrizione risultano così censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Magazzini (vedere allegato n° 3).

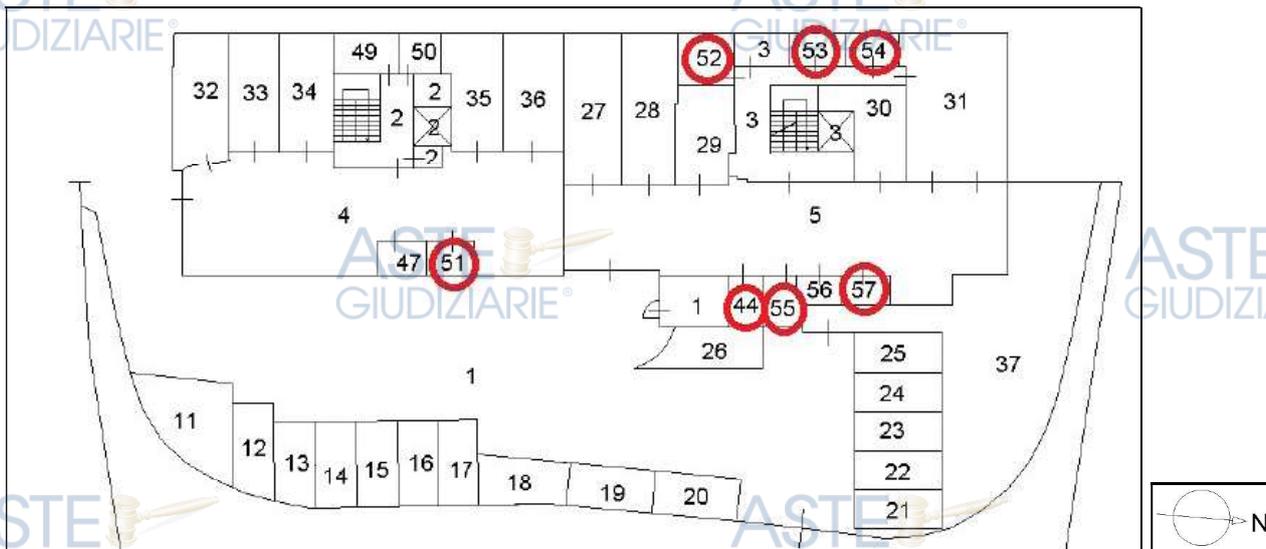
DATI CATASTALI – Catasto Fabbricati –

N°	FOGLIO	P.LLA	SUB	CATEG.	CLASSE	CONSIST. MQ.	SUP. CAT. MQ.	RENDITA €	PIANO
17	31	5002	37	C/2	5	124	137	230,55	S2
23	31	5002	51	C/2	3	4	6	5,16	S1
24	31	5002	52	C/2	3	9	10	11,62	S1
25	31	5002	53	C/2	3	5	6	6,46	S1
26	31	5002	54	C/2	3	5	6	6,46	S1
27	31	5002	55	C/2	3	5	6	6,46	S1
28	31	5002	57	C/2	3	3	5	3,87	S1
29	31	5002	44	legato	appartamento				

Piena proprietà di [REDACTED]



Elaborato Planimetrico Magazzino Piano S2 – Fg. 31, P.Ila 5002 – Sub. 37



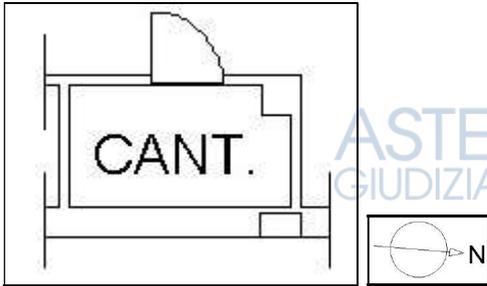
Elaborato planimetrico Magazzini Piano S1 - Fg. 31, P.Ila 5002 - Sub. 51-52-53-54-55-57-44

Gli immobili di cui ai sub. 37 e 51 sono ubicati nella scala A del fabbricato condominiale, mentre i sub. 52-53-54-55-57-44 sono ubicati nella scala B del fabbricato condominiale, Si rileva una anomalia nell'accatastamento del magazzino di cui al **Sub. 44**, poiché porta lo stesso identificativo dell'appartamento in uso al [REDACTED] e la pianta del locale è all'interno della planimetria dell'appartamento quale pertinenza dello stesso. Questa andrebbe scorporata e gli andrebbe attribuito altro sub, come i magazzini attigui.

PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI



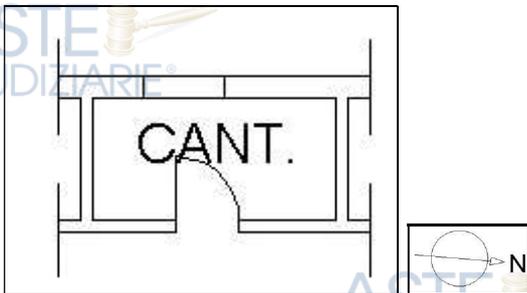
Sub. 37 (P.S2)



Sub. 51 (P.S1)



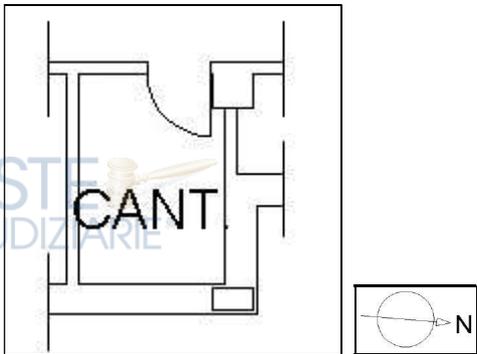
Sub. 52 (P.S1)



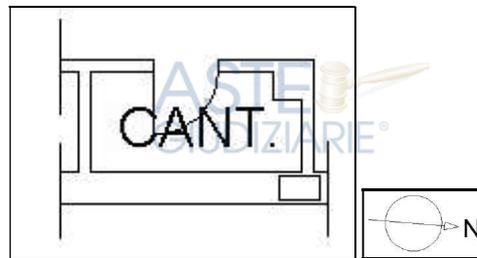
Sub. 53 (P.S1)



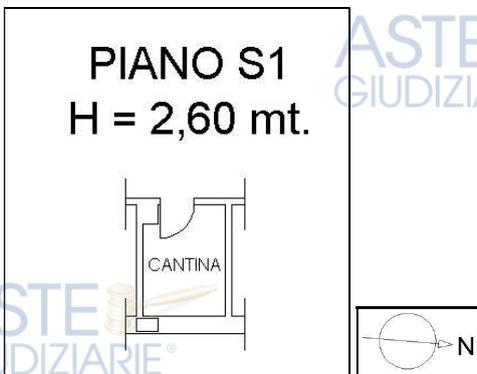
Sub. 54 (P.S1)



Sub. 55 (P.S1)



Sub. 57 (P.S1)



Sub. 44 (P.S1) – Planimetria all'interno dell'appartamento di cui al Sub. 44 in possesso de [REDACTED]

38. Regolarità amministrativa Immobili.

Vedere capitolo 5 (vedere allegato n° 5).

I magazzini Sub. 51-52-53-54-55-57 risultano agibili di cui al **Certificato di AGIBILITA'**

Parziale Prot. 1667 AGI 05/2013 del 02/12/2013.

39. Disponibilità immobili

Attualmente gli immobili risultano liberi, ad esclusione del Sub. 44 il quale è occupato dal Sig. Fiore Luigi e lo stesso magazzino è annesso all'appartamento con stesso sub.

40. Oneri Condominiali

Vedere capitolo 7 (vedere allegato n° 4).

41. Confini MAGAZZINI – Sub. 37-51-52-53-54-55-57-44

Il magazzino censito catastalmente con il **Sub. 37**, confina :

a **Nord**, **Est** ed **Ovest** con distacco da area condominiale, a **Sud** con vano scala condominiale e androne, salvo altri.

Il magazzino censito catastalmente con il **Sub. 51**, confina :

a **Nord**, ed **Ovest** con distacco da aree condominiale sub. 4 e sub 1, a **Sud** con magazzino di cui al sub. 47 altra ditta, salvo altri.

Il magazzino censito catastalmente con il **Sub. 52**, confina :

a **Nord**, con magazzino di cui al sub. 3 altra ditta, a **Sud**, con garage di cui al sub. 28 altra ditta, ad **Est** con garage di cui al sub. 29 altra ditta, ad **Ovest** con distacco da area condominiale, salvo altri;

Il magazzino censito catastalmente con il **Sub. 53**, confina :

a **Nord**, con magazzino di cui al sub. 54 stessa ditta, a **Sud**, con magazzino di cui al sub. 3 altra ditta, ad **Est** con corridoio vano scala condominiale sub. 3, ad **Ovest** con distacco da area condominiale, salvo altri;

Il magazzino censito catastalmente con il **Sub. 54**, confina :

a **Nord**, con garage di cui al sub. 31 stessa ditta, a **Sud**, con magazzino di cui al sub. 53 stessa ditta, ad **Est** con corridoio vano scala condominiale sub. 3, ad **Ovest** con distacco da area condominiale, salvo altri;

Il magazzino censito catastalmente con il **Sub. 55**, confina :

a **Nord**, con magazzino di cui al sub. 56 altra proprietà e area condominiale sub 37, a **Sud**, con magazzino di cui al sub. 44 altra ditta, ad **Est** con area condominiale sub. 1, ad **Ovest** con area condominiale sub. 5, salvo altri;

Il magazzino censito catastalmente con il **Sub. 57**, confina :

a **Nord**, con area condominiale sub 5, a **Sud**, con area condominiale sub 5, ad **Est** con area condominiale sub. 37, ad **Ovest** con area condominiale sub. 5, salvo altri;

Il magazzino censito catastalmente con il **Sub. 44**, in possesso de [REDACTED]

(quale pertinenza dell'appartamento con stesso sub. 44) confina :

a **Nord**, con magazzino di cui al sub. 55 stessa proprietà, a **Sud**, con magazzino di cui al sub. 1 proprietà condominiale, ad **Est** con area condominiale sub. 1, ad **Ovest** con area condominiale sub. 5, salvo altri;

42. Formazione dei lotti

Vedere Capitolo 46

43. Assoggettamento ad IVA della vendita

- Gli immobili sono in testa alla ditta [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) pertanto **SOGGETTI AD IVA**

44. Valutazioni MAGAZZINI – Sub. 37-51-52-53-54-55-57-44

Nei criteri di valutazione di seguito esposti, il sottoscritto perito estimatore ha tenuto conto di tutti i dati raccolti durante le indagini sul mercato immobiliare locale, ed alla fine di codesta indagine è giunto alle conclusioni che si emarginano in seguito.

Il locale al piano terra di cui al sub. 37 è in pessimo stato manutentivo, senza infissi, senza impianti ed al grezzo. L'area esclusiva antistante è franata.

Gli altri magazzini di modeste dimensioni sono in buono stato manutentivo.

Sono stati usati alcuni parametri correttivi definiti in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali, l'orientamento, le dimensioni, lo stato manutentivo. Sono state consultate fonti di compravendite immobiliari ufficiali, quale ad esempio l'Agenzia delle Entrate, i valori OMI delle quotazioni immobiliari oltre ad aver consultato agenzie immobiliari locali ed aver esperito ricerche di mercato.

Detti locali, ad esclusione del sub. 37 sono abbinati ad altri immobili, poiché una vendita atomistica risulterebbe di difficile realizzo.

Il prospetto riassuntivo che segue evidenzia le superfici computate nel metodo di calcolo. In conseguenza a quanto sopra esposto, per lo stato in cui versano gli immobili, sono stati determinati i seguenti prezzi.

MAGAZZINI Fg. 31 P.IIa 5002 sub. 37-51-52-53-54-55-57-44 Vasto (CH) – Via Santa Caterina da Siena 110

MAGAZZINO - Sub. 37 (C/2)	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €	Immobile
Magazzino P. S2	137	400,00	54.800,00	A
-----	-----	Valore Tot. Imm.	54.800,00	

Valore magazzino Sub 37 = € 54.800,00

MAGAZZINO - Sub. 51 (C/2)	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €	Immobile
Magazzino P.S1	6	500,00	3.000,00	A
-----	-----	Valore Tot. Imm.	3.000,00	

Valore magazzino Sub 51 = € 3.000,00

MAGAZZINO - Sub. 52 (C/2)	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €	Immobile
Magazzino P.S1	10	500,00	5.000,00	A
-----	-----	Valore Tot. Imm.	5.000,00	

Valore magazzino Sub 52 = € 5.000,00

MAGAZZINO - Sub. 53 (C/2)	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €	Immobile
Magazzino P.S1	6	500,00	3.000,00	B
-----	-----	Valore Tot. Imm.	3.000,00	

Valore magazzino Sub 53 = € 3.000,00

MAGAZZINO - Sub. 54 (C/2)	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €	Immobile
Magazzino P.S1	6	500,00	3.000,00	B
-----	-----	Valore Tot. Imm.	3.000,00	

Valore magazzino Sub 54 = € 3.000,00

MAGAZZINO - Sub. 55 (C/2)	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €	Immobile
Magazzino P.S1	6	500,00	3.000,00	B
-----	-----	Valore Tot. Imm.	3.000,00	

Valore magazzino Sub 55 = € 3.000,00

MAGAZZINO - Sub. 57 (C/2)	CONSIST. MQ.	€/mq.	Valore stima €	Immobile
Magazzino P.S1	5	500,00	2.500,00	B
-----	-----	Valore Tot. Imm.	2.500,00	

Il magazzino di cui al **Sub. 44** è stimato con l'appartamento in possesso del [REDACTED] stesso sub.

45. Considerazioni finali MAGAZZINI – Sub. 37-51-52-53-54-55-57-44

I beni sopra descritti, sono rappresentati da otto magazzini ubicati in Vasto (CH), al Condominio “Blu Mare”, alla Via Santa Caterina da Siena n. 110 di proprietà della ditta fallita [REDACTED]

[REDACTED] la quale alla data odierna assumono le seguenti valutazioni:

SUB	Valutazione €	Piano
37	54.800,00	S2
51	3.000,00	S1
52	5.000,00	S1
53	3.000,00	S1
54	3.000,00	S1
55	3.000,00	S1
57	2.500,00	S1

Il **Sub. 44** è stimato con l'appartamento in possesso de [REDACTED] stesso sub.

0

46. Formazione dei lotti da 01 a 06

Per le caratteristiche degli immobili, il sottoscritto perito ha ritenuto opportuno effettuare la seguente divisione per sub in lotti:

Divisione in lotti da 01 a 06:

N°	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consist. Mq.	LOTTO n°	Palazzina
20	31	5002	44	A/2	252	01	A
15	31	5002	31	C/6	47		A
29	31	5002	44	C/2	5	Fiore L.	
21	31	5002	46	A/2	96	02	B
16	31	5002	32	C/6	25		B
23	31	5002	51	C/2	6		B
27	31	5002	55	C/2	6		A
19	31	5002	43	A/2	159	03	A
14	31	5002	30	C/6	18		A
25	31	5002	53	C/2	6		A
28	31	5002	57	C/2	5		A

18	31	5002	38	A/2	103	04	A
01	31	5002	8	C/6 P.A.	12		B
24	31	5002	52	C/2	10		A
22	31	5002	48	A/2	111	05	B
02	31	5002	9	C/6 P.A.	12		B
26	31	5002	54	C/2	6		A
17	31	5002	37	C/2	137	06	A

Posti auto non più esistenti

N°	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consist. Mq.	LOTTO n°
03	31	5002	11	C/6 P.A.	26	non esistente
04	31	5002	13	C/6 P.A.	12	non esistente
05	31	5002	15	C/6 P.A.	12	non esistente
06	31	5002	18	C/6 P.A.	14	non esistente
07	31	5002	19	C/6 P.A.	12	non esistente
08	31	5002	20	C/6 P.A.	12	non esistente
09	31	5002	21	C/6 P.A.	12	non esistente
10	31	5002	22	C/6 P.A.	12	non esistente
11	31	5002	23	C/6 P.A.	12	non esistente
12	31	5002	24	C/6 P.A.	12	non esistente
13	31	5002	25	C/6 P.A.	12	non esistente

47. Titolo di proprietà (tutti i lotti)

UNITA' IMMOBILIARI facenti parte del fabbricato ad uso residenziale (denominato "BLUMARE") sito in **VASTO**, alla via Santa Caterina da Siena n.110, [edificato su area descritta presso il Catasto Terreni al Foglio 31 P.IIIa 5002 (Are 29.27 E.U.; derivante in virtù del Tipo Mappale n.217153 del 17-11-2011 dalla fusione delle particelle 198=are6.77 [per frazionamento n.66694 del 21-07-1986 dalla 198=are6.80, per frazionamento n.4429 del 19-09-1979 dalla 198=are8.20 sin dall'impianto meccanografico del Catasto Terreni:22-08-1975] + 199=are16.30 [per frazionamento n.4429 del 19-09-1979 dalla 199=are19.30 sin dall'impianto meccanografico del Catasto Terreni: 22-08-1975] +

3547=are1.40 [per frazionamento n.4429 del 19-09-1979 dalla 198=are8.20 sin dall'impianto meccanografico del Catasto Terreni:22-08-1975] + 3549=are1.50 [per frazionamento n.4429 del 19-09-1979 dalla 199=are19.30 sin dall'impianto meccanografico del Catasto Terreni:22-08-1975] + 3550=are1.85 [per frazionamento n.66694 del 21-07-1986 dalla 195=are57.80, per variazione d'ufficio n.977 del 15-07-1981 dalla 195=ettari1.06.90 sin dall'impianto meccanografico del Catasto Terreni:22-08-1975] + 3553=are1.45 [per frazionamento n.66694 del 21-07-1986 dalla 3548=are1.50, per frazionamento n.4429 del 19-09-1979 dalla 199=are19.30 sin dall'impianto meccanografico del Catasto Terreni:22-08-1975]], **descritte** presso il Catasto Fabbricati al **FOGLIO 31 Particella 5002 Subalterni 8-9-11-13-15-18-19-20-21-22-23-24-25-30-31-32-37-38-43-44-46-48-51-52-53-54-55-57** (tutte derivanti dalla denuncia di costituzione n.2918 del 31-07-2012), **intestate** presso il Catasto Fabbricati a [REDACTED] quale proprietaria per 1/1.

STORIA VENTENNALE [23-12-2004/14-02-2025]

ATTUALI PROPRIETARI:

[REDACTED] per 1/1 della PIENA PROPRIETÀ.

TITOLO DI PROVENIENZA dell'intera piena proprietà da [REDACTED]

[REDACTED] alla suddetta S.A.S. **[Vasto NCT Fg.31 nn.198(are6.77)-**

3547(are1.40)-3549(are1.50)-3550(are1.85)-3553(are1.45)-199(are16.30)]:

- Atto di compravendita [REDACTED] di Vasto del 01-09-2006 rep.6539 trascritto presso la CRRII di Chieti al RG 21874 / RP 14740 il 05-09-2006.

PRECEDENTI PROPRIETARI, *gia' anteriormente al ventennio*:

- [REDACTED] a Vasto per l'intera PIENA PROPRIETÀ.

(A) TITOLO DI PROVENIENZA dell'intera piena proprietà da [REDACTED] alla suddetta [REDACTED] nubile, sulla nota di trascrizione indicata come nata il [REDACTED]

corrispondente alla data del [REDACTED]
[Vasto NCT Fg.31 nn.198/c(are1.40, def.3547)-199/a(are16.30, def.199)]:

- Atto di compravendita [REDACTED]
rep.13743 trascritto presso la CRRII di Chieti al RG 20300 / RP 17039 il 27-12-1988.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] per l'intera PIENA PROPRIETÀ.

(B) TITOLO DI PROVENIENZA dell'intera piena proprietà **dalla S.R.L. alla** suddetta

[REDACTED] (nubile, sulla nota di trascrizione indicata come nata il [REDACTED]
[REDACTED] corrispondente alla data del [REDACTED]

[Vasto NCT Fg.31 nn.199/c (are1.45, def.3553)-199/d (are1.50, def.3549)-198/a (are6.77,
def.198)-195/b (are1.85, def.3550)]:

- Atto di compravendita [REDACTED]
rep.13743 trascritto presso la CRRII di Chieti al RG 20300 / RP 17039 il 27-12-1988.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per l'intera PIENA PROPRIETÀ.

TITOLO DI PROVENIENZA (risultanza catastale):

- Atto di compravendita [REDACTED]
rep.3735.

PRECEDENTI PROPRIETARI:

- [REDACTED] per l'intera PIENA PROPRIETÀ.

48. Continuità delle trascrizioni per l'ultimo ventennio.

Per tutte le UU.II. descritte e' riscontrabile la CONTINUITA' VENTENNALE DELLE TRASCRIZIONI.

49. Vincoli ed oneri giuridici riscontrabili dalla documentazione della Conservatoria RR. II. di CHIETI

FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI (vedere allegato n° 6).

1) ISCRIZIONE di Euro 3.200.000,00 RIDOTTA AD Euro 3.050.000,00 **a favore della** BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. ROMA (C.F. 00651990582, elettivamente domiciliata in

Pescara, al Corso Vittorio Emanuele II n.148, presso la propria locale dipendenza), **contro**

per MUTUO CONDIZIONATO di Euro 1.600.000,00 RIDOTTO AD Euro 1.525.000,00 a 30 anni, con IPOTECA VOLONTARIA **gravante su** 1/1 piena proprietà NCT Vasto Fg.31 nn.**198 (are6.77)-199 (are16.30) -3547 (are1.40)- 3549 (are1.50) -3550 (are1.85) -3553 (are1.45)**. (Atto D'Ambrosio Massimo di Pescara dell'11-12-2006 rep.100396 iscritto presso la CRRII di Chieti al RG 32865 / **RP 7478 il 15-12- 2006**, con relative annotazioni tra le quali RP 1073 del 15-04-2013 per RIDUZIONE SOMMA ed RP 1071-1110-1218-1406-1407-2181 del 2013 per RESTRIZIONE BENI riferite ai liberati subalterni 6-7-12-14-16-17-26-27-28-29-33-34-35-36-39-40-41-42-45-47-49-50-56-58)

2) CITAZIONE (ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA) a favore di (nato a Campobasso), **contro**

per sentir trasferire APPARTAMENTO INT. A/5 (mq.186,57 al primo piano e mq.117,67 al piano sottotetto) + 2 GARAGE INT. A5 e A6 (rispettivamente di mq.23,24 e di mq.26,33 al piano seminterrato) + CANTINA INT. 4/A (mq.3,27 al piano seminterrato) + POSTO AUTO ESTERNO, facenti parte del fabbricato edificato su area NCT Vasto Fg. 31 P.Ile 198-3547-3549-3550-3553-188. (Atto notificato dal Tribunale di Vasto il 08-08-2014 rep. 3169, trascritto presso la CRRII di Chieti al RG 2781 / **RP 2221 il 23-02-2015**)

3) DECRETO DI AMMISSIONE A CONCORDATO PREVENTIVO a favore del TRIBUNALE DI PESCARA (cod. fisc. 80011390681), contro **gravante su** 1/1 piena proprietà NCEU Vasto Fg.31 P.Ila 5002 **Subalterni 8-9-11-13-15-18-19-20-21-22-23-24-25-30-31-32-37-38-43-44-46-48-51-52-53-54-55-57**. (Atto del Tribunale di Pescara del 05-06-2015 rep.19 trascritto presso la CRRII di Chieti al RG 11671 / **RP 8888 il 28-07-2015**)

4) SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART.321 C.P.P. a favore dell'ERARIO DELLO STATO - ROMA (cod. fisc. 80004120186), contro **gravante su** 1/1 piena proprietà NCEU Vasto Fg.31 P.Ila 5002 **Subalterni 20-31-44**. (Atto del Tribunale di Vasto del 16-08-2019 rep. 259 trascritto presso la CRRII di Chieti al RG 14903 / **RP 11348 il 21-08-2019**)

5) **ISCRIZIONE** di Euro 49.491,46 **a favore della** [REDACTED]

ENTRATE E TRIBUTI - PESCARA [REDACTED] *con elettivamente domiciliata nella nota, peraltro richiesta dalla* [REDACTED] **contro** [REDACTED]

[REDACTED] (cod. fisc.:

[REDACTED], per **INGIUNZIONE FISCALE** di Euro 24.745,73, con **IPOTECA LEGALE gravante su 1/1** piena proprietà NCEU Vasto Fg.31 P.IIa 5002 **Subalterno 44.** (Atto amministrativo [REDACTED] del 12-05-2023 rep.203278 iscritto presso la CRRII di Chieti al RG 8975 / **RP 726 il 19-05-2023**)

6) **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO a favore della MASSA CREDITORI FALLIMENTO** [REDACTED], **contro** [REDACTED]

[REDACTED] con sede a [REDACTED]

[REDACTED] **gravante su 1/1** piena proprietà NCEU Vasto Fg.31 P.IIa 5002 **Subalterni 8-9-11-13-15-18-19-20-21-22-23-24-25-30-31-32-37-38-43-44-46-48-**

51-52-53-54-55-57. (Atto del Tribunale di Pescara del 23-12-2024 rep.92 trascritto presso la CRRII di Chieti al RG 2246 / **RP 1762 il 06-02-2025**)

N.B.1 Con nota di trascrizione RG 30726 / **RP 20534 il 23-11-2006** corrispondente a **RINUNZIA A SERVITU' DI PASSAGGIO** (da esercitarsi, anche con automezzi, lungo una fascia di terreno della larghezza di m. 5 che costituisce l'ideale prosecuzione in linea retta di quella già esistente) **a favore della** [REDACTED], con sede a [REDACTED]

(cod. fisc.: [REDACTED] **contro** [REDACTED], **inerente NCT** Fg.31 nn.**3547-199** (giusta atto Scarpetta Fabio di Vasto del 10-11-2006 rep.6732), [REDACTED]

SEMBREREBBE AVER RINUNCIATO alla **SERVITU' DI PASSAGGIO** (da esercitarsi, anche con automezzi, lungo una fascia di terreno della larghezza di m.5 che costituisce l'ideale prosecuzione in linea retta di quella già esistente) **a favore di** [REDACTED] quale

proprietario delle particelle 200-201-202-204-205 del Fg.31 a Vasto (fondo dominante), **contro** [REDACTED] (sulla nota di trascrizione indicata come nata il [REDACTED] ma con cod. fisc. [REDACTED]), **gravante su NCT** Fg.31

nn.198/c (are 1.40, def. **3547**)-199/a (are16.30, def. **199**) (fondo servente), costituita con atto [REDACTED] rep.13743 trascritto presso la CRRII di Chieti al RG 20300 / **RP 17039 il 27-12-1988.**

N.B.2 La nota di trascrizione RG 2452 / RP 1900 del 13-02-2019, **ACCETTATA CON RISERVA** dal Conservatore di Chieti (per mancanza passaggio in giudicato), corrispondente a **SENTENZA TRASLATIVA a favore di** [REDACTED] *a Campobasso), contro* [REDACTED] [REDACTED] *con sede a* [REDACTED] *(cod. fisc.:* [REDACTED], inerente APPARTAMENTO INT. A/5 (mq. 186,57 al primo piano e mq. 117,67 al piano sottotetto) + 2 GARAGE INT. A5 e A6 (rispettivamente di mq.23,24 e di mq.26,33 al piano seminterrato) + CANTINA INT. 4/A (mq. 3,27 al piano seminterrato) + POSTO AUTO ESTERNO, descritti al NCEU Vasto Fg. 31 P.IIa 5002 Subalterni 44 e 31, **risulta essere stata annotata al RP 845 il 11-04-2019** per PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE ed al RP 1417 il 17-06-2019 per DECRETO DEFINITIVO DEL TRIBUNALE, con il quale IL RICORSO (O RECLAMO) si dichiarava **IMPROCEDIBILE (quindi RIGETTATO)**.

N.B.3 La La nota di trascrizione RG 3812 / RP 3024 del 07-03-2022, **ACCETTATA CON RISERVA dal Conservatore di Chieti**, corrispondente a **CITAZIONE a favore di** [REDACTED] [REDACTED] *contro* [REDACTED] [REDACTED] *con sede a* [REDACTED], inerente UNITA' IMMOBILIARI descritte al NCEU Vasto Fg. 31 P.IIa 5002 Subalterni 44 (A/2) + 44 (D) + 21 (C/6) + 31 (C/6) + 31 (G), **risulta essere stata annotata al R.P. 672 il 14-04-2022** per PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE ed al R.P. 1595 il 09-09-2022 per DECRETO DEFINITIVO DEL TRIBUNALE, con il quale IL RICORSO (O RECLAMO) si dichiarava **RIGETTATO**.

Aggiornamento Conservatoria RR. II. di Chieti a tutto il 14.02.2025

50. Riepilogo valutazioni Immobili

Immobili rientranti nel compendio fallimentare - Divisione in lotti da 01 a 06

N°	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Consist. Mq.	LOTTO n°	Valutazioni €	Palazzina
20	31	5002	44	A/2	252	01	279.700,00	A
15	31	5002	31	C/6	47		35.700,00	A
29	31	5002	44	C/2	5	Fiore L.	-----	
						TOT. €	315.400,00	LOTTO n° 1

21	31	5002	46	A/2	96	02	65.760,00	B
16	31	5002	32	C/6	25		17.500,00	B
23	31	5002	51	C/2	6		3.000,00	B
27	31	5002	55	C/2	6		3.000,00	A
						TOT. €	89.260,00	LOTTO n° 2

19	31	5002	43	A/2	159	03	108.915,00	A
14	31	5002	30	C/6	18		14.000,00	A
25	31	5002	53	C/2	6		3.000,00	A
28	31	5002	57	C/2	5		2.500,00	A
						TOT. €	128.415,00	LOTTO n° 3

18	31	5002	38	A/2	103	04	70.555,00	A
01	31	5002	8	C/6 P.A.	12		4.000,00	B
24	31	5002	52	C/2	10		5.000,00	A
						TOT. €	79.555,00	LOTTO n° 4

22	31	5002	48	A/2	111	05	76.035,00	B
02	31	5002	9	C/6 P.A.	12		4.000,00	B
26	31	5002	54	C/2	6		3.000,00	A
						TOT. €	83.035,00	LOTTO n° 5

17	31	5002	37	C/2	137	06	54.800,00	A
						TOT. €	54.800,00	LOTTO n° 6

Posti auto non più esistenti

03	31	5002	11	C/6 P.A.	26	non esistente	0	
04	31	5002	13	C/6 P.A.	12	non esistente	0	
05	31	5002	15	C/6 P.A.	12	non esistente	0	
06	31	5002	18	C/6 P.A.	14	non esistente	0	
07	31	5002	19	C/6 P.A.	12	non esistente	0	
08	31	5002	20	C/6 P.A.	12	non esistente	0	
09	31	5002	21	C/6 P.A.	12	non esistente	0	

10	31	5002	22	C/6 P.A.	12	non esistente	0	
11	31	5002	23	C/6 P.A.	12	non esistente	0	
12	31	5002	24	C/6 P.A.	12	non esistente	0	
13	31	5002	25	C/6 P.A.	12	non esistente	0	

I beni appartenenti al compendio fallimentare, sono rappresentati da immobili quali appartamenti, garage, ripostigli e posti auto, ubicati in Vasto (CH), nel Condominio denominato "Blu Mare", alla Via Santa Caterina da Siena n. 110 di proprietà della ditta fallita [REDACTED] con sede legale in Pescara, al Viale Regina Margherita n° 55 [REDACTED], la quale alla data odierna assumono le valutazioni sopra riportate e sono identificati con i lotti da 01 a 06.



Stralcio da Google Earth – Terreni in L'Aquila - Via San Francesco 15 - Fg. 88 P.Ille 1371-1372 (strada)

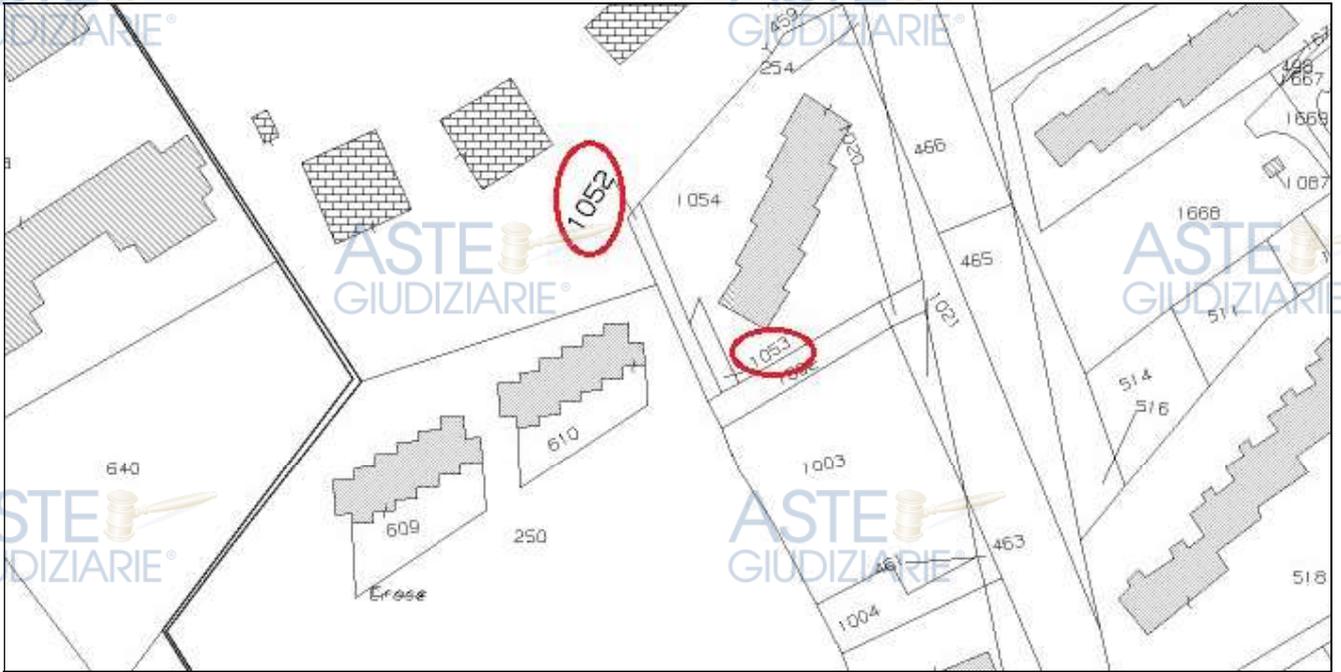
0

CASTEL DI SANGRO (AQ)

Detti terreni residuali, sono siti alla Via Fonte Vaniero di Castel di Sangro (AQ), occupano una superficie catastale di complessivi mq. 166 e rappresentano aree residuali di un condominio censito con la p.lla 1054, sono così censiti in Catasto Terreni.

FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ	CLASSE	SUP. CAT. MQ.	REDDITO DOM. €	REDDITO AGR. €
39	1052	seminativo	01	110	0,34	0,28
39	1053	seminativo	01	56	0,17	0,14

In testa a



Stralcio Mappa catastale P.Ile 1052-1053



Stralcio da Google Earth – Terreni in Castel di Sangro (AQ) - Via Fonte Vaniero - Fg. 39 P.Ile 1052-1053

Detti terreni sono rappresentati da aree residuali quali relitti di terreni annessi alle costruzioni realizzate dall'impresa [REDACTED] pertanto il sottoscritto perito consiglia alla Curatela l'abbandono delle stesse poichè scarsamente appetibili a livello commerciale. La p.lla di terreno n. 1372 di L'Aquila è adibita a strada.

52. Allegati :

da Allegato n° 01 ad Allegato n° 07

Allegato n° 1	Nomina di Perito Stimatore del 04.02.2025
Allegato n° 2	Verbale di Sopralluogo del 13.02.2025
Allegato n° 3	Documentazione Catastale
Allegato n° 4	Insoluti Condominiali
Allegato n° 5	Titoli abilitativi fabbricato
Allegato n° 6	Cert. Ipocatastale ventennale – Cons. RR. II. CHIETI
Allegato n° 7	Documentazione Catastale immobili in Castel di Sangro (AQ) e L'Aquila

Il sottoscritto ritiene di aver assolto all'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Delegato e della curatela per qualsiasi chiarimento e/o integrazione.

Pescara, li **18 Marzo 2025**

Il Perito

Con osservanza
Dott. Arch. Fabrizio Donatelli

