

TRIBUNALE DI CHIETI

Procedimento Esecutivo Immobiliare n. 197/2014

Promosso da: “*omissis*”

Contro: “*omissis*”

Giudice della Procedura: ***Dott. Camillo Romandini / Dott. Riccardo RIA***

Relazione di Consulenza Tecnica d’Ufficio

C.T.U.: ***Geom. Raffaella Iacovitti***

Depositato presso la Cancelleria di Chieti in data _____

INDICE:

1. Premessa	Pag. 3
2. Quesiti	Pag. 3
3. Completezza dei documenti	Pag. 4
4. Identificazione e descrizione dei beni pignorati	Pag. 5
4.a) Elenco dei beni pignorati	Pag. 5
4.b) Descrizione beni pignorati	Pag. 5
4.c) Confini beni pignorati	Pag. 7
4.d) Provenienza beni pignorati	Pag. 7
5. Regime Patrimoniale del Debitore	Pag. 8
6. Vicende giuridiche immobili	Pag. 8
7. Accatastamento dell'immobile	Pag. 8
8. Concessioni Edilizie	Pag. 8
9. Conformità urbanistica	Pag. 9
10. Disponibilità degli immobili	Pag. 9
11. Oneri condominiali	Pag. 9
12. Formalità pregiudizievoli	Pag. 10
13. Stima degli immobili	Pag. 11
14. Divisibilità/indivisibilità del compendio immobiliare	Pag. 12
15. Descrizione riepilogativa per l'avviso d'asta	Pag. 13
16. Schema riassuntivo perizia	Pag. 14
17. Descrizione riepilogativa per l'avviso d'asta	Pag. 15
18. Elenco allegati	Pag. 18

1. PREMESSA

La sottoscritta Iacovitti Raffaella, iscritta al Collegio Provinciale dei Geometri e Geometri Laureati di Chieti al n. 1362, ha ricevuto mandato dall'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 20.03.2015 ed ha prestato giuramento in data 09.04.2015, per effettuare la stima dell'immobile di proprietà della "*omissis*", ubicato nel Comune di Francavilla al Mare (CH), alla Via Nazionale Adriatica n. 225.

Con comunicazione inviata a tutti gli interessati, a mezzo posta certificata e telegramma postale, le operazioni peritali, fissate per il giorno 20.04.2015 con inizio alle ore 10.00 e prorogate per impegni lavorativi improrogabili da parte dell' "*omissis*", Legale rappresentante della Società de quo, e quindi si sono svolte in data 23.04.2015 alle ore 15,00 presso il fabbricato pignorato. Sul posto era presente *omissis*, quale legale rappresentante della "*omissis*" che ha permesso di eseguire tutte le operazioni necessarie per il rilievo metrico e fotografico dell'immobile oggetto di valutazione riassunte nel verbale di sopralluogo. (**Allegato 01**)

2. QUESITI

Il Giudice delle Esecuzioni "...*omissis*...."; nomina quale esperto il Geom. Raffaella Iacovitti che dovrà provvedere alla redazione della relazione di stima rispondendo ai seguenti quesiti:

- *Prima di ogni attività controlli la competenza dei documenti prodotti ai sensi dell'art.567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;*
- *Identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;*
- *Indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
- *Ricostruisca attraverso la documentazione di cui all'art.567, secondo comma, c.p.c. le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte esecutata;*

- *In caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e specifichi l'esistenza di tale condizione in calce alla descrizione del bene predisposto per l'avviso d'asta;*
- *Accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- *In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*
- *Accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;*
- *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- *Determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro;*
- *Dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportare nell'emanda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;*
- *Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di riferimento;*
- *Riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (floppy-disk);*
- *Corredato dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
- *Verifichi le certificazioni ex. Art. 6 D.Lvo. 311/06.*

3. COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

In riferimento al primo punto dei quesiti si precisa che la documentazione allegata al fascicolo d'Ufficio può ritenersi completa ed idonea. Tale documentazione è stata integrata

dalla sottoscritta CTU, con le visure catastali storiche, planimetria catastale, estratto di mappa catastale, il tutto relativo all'immobile che risulta censito nel foglio di mappa 11 con la particella n. 622 sub 40. (**All.ti n. 02-03-04**).

4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

4.a - Elenco Beni Pignorati

L'atto di pignoramento, a favore della "omissis", e contro la Società "omissis", con sede in Francavilla al Mare (CH), è stato depositato presso la Cancelleria dell'Esecuzione Immobiliare in data 30.07.2014, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti (ex Ufficio della Conservatoria dei Registri Immobiliari), al R.G. n. 15318 e nel R.P. n. 12137 in data 20.10.2014, dove sono riportati i beni pignorati per la piena proprietà in testa alla ditta: "omissis", con sede in Francavilla al Mare (CH); cod.fisc.: "omissis", proprietaria per 1/1 sul seguente immobile censito nel Comune di Francavilla al Mare alla Via Nazionale Adriatica Sud n. 225:

- **fabbricato ad uso commerciale**, Piano Terra, distinto presso l'Agenzia delle Entrate (ex Territorio) - Catasto Fabbricati al foglio di mappa n. 11 particella n. 622 sub 40 interno 30 Cat. C/1 Classe 7, mq 66 Rendita Catastale Euro 1.581,60, censito invece al Catasto Terreni al Foglio di mappa n° 11 Part.IIA 622 E.U. (Ente Urbano) di mq. 1.030;

4.b - Descrizione Beni Pignorati

L'immobile pignorato, è un locale commerciale posto al piano terra di un complesso immobiliare di costituito da cinque piani: interrato, terra, primo, secondo e terzo sito in posizione centrale del Comune di Francavilla al Mare, con affaccio sulla Strada Statale Adriatica che collega Ancona Pescara Bari.

L'immobile benché non sia recintato, è ben definito e delimitato dai fabbricati limitrofi, vi si accede con immissione diretta dalla Strada Statale e sono presenti due rampe carrabili laterali al fabbricato stesso. L'epoca di costruzione originaria risale ad un periodo antecedente l'anno 1967, ed oggetto poi di globale intervento di ristrutturazione negli anni

dal 2003 al 2006 giusta Concessione Edilizia n° 51 del 14.03.2003 e successivi Permessi di Costruire nn° 50 del 20.05.2005 e 115 del 09.12.2005 – All.to n. 05)

L'intero fabbricato, individuato con la p.la 622, si sviluppa quindi su 5 piani. Al piano interrato sono ubicate le autorimesse, il locale autoclave e centrali tecniche, il vano ascensore ed il vano scala entrambi condominiali per il collegamento con i piani superiori. Al piano terra sono ubicati i locali ad uso commerciale ed appartamenti ad uso residenziale, questi ultimi a proseguire fino al piano terzo. Le sopraccitate unità immobiliari hanno in comune il vano scala due accessi al piano terra ed uno al piano interrato oltre al vano ascensore. Le citate unità immobiliari, ad esclusione dell'immobile pignorato, non sono soggette alla medesima esecuzione immobiliare.

La struttura portante dell'intero complesso immobiliare, è in cemento armato con solai in latero-cemento, tamponature in laterizio e solaio di copertura sempre in latero-cemento con manto di tegole. Gli infissi sono in metallo con doppio vetro, zanzariere, ed i portoncini d'ingresso sono in metallo e vetro.

L'immobile oggetto di pignoramento individuato con la particella n. 622 sub 40, si sviluppa su un unico piano, ha l'ingresso con affaccio diretto sull'orto esterna comune e sulla Strada Statale Adriatica. L'attuale suddivisione interna dello stato di fatto, propedeutico alla vendita dell'immobile oggetto di pignoramento dal resto del compendio immobiliare di cui fa parte, può essere regolarizzata presentando una richiesta autorizzativa al Comune di Francavilla al Mare (es. DIA a sanatoria) ed una variazione catastale presso l'Agenzia dell'Entrate/Territorio di Chieti

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento come pure il resto dell'immobile, è di recente costruzione, presenta una pavimentazione in ceramica, il locale bagno in ceramica e strutturato anche per la fruizione di disabili, le porte interne sono in legno, gli infissi esterni in alluminio, con doppio vetro. Tutte le pareti ed i soffitti risultano intonacati e tinteggiati.

L'immobile ha un'altezza utile pari a ml. 3,00

L'appartamento è dotato di:

- impianto idrico sanitario con caldaia per la produzione di acqua calda;
- impianto elettrico del tipo sottotraccia;
- impianto di smaltimento acque reflue collegato alla fognatura comunale;
- inoltre è presente un impianto autonomo di climatizzazione con elementi tipo fan coil inverter per la regolazione dell'aria fredda e calda;

Le condizioni di manutenzione e conservazione (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature) sono ottime. (**All.to n.08**)

4.c - Confini Beni Pignorati

I beni pignorati confinano, in senso antiorario con la proprietà:

Part.Ila n. 622 sub 12	Area esterna - Bene comune non censibile
Part.Ila n. 622 sub 38	"omissis",
Part.Ila n. 622 sub 39	"omissis", proprietà 1/1
Part.Ila n. 622 sub 13	Area esterna - Bene comune non censibile

o loro aventi loro aventi causa, salvo altri e più aggiornati proprietari.

4.d - Provenienza Beni Pignorati

Il bene pignorato è pervenuto al debitore mediante atto di compravendita con successivo cambio di intestazione di Società, giusto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Marco Faieta, con sede in Pineto, in data 19/01/2012 rep. 13871. (**All.ti n. 03/a e 03/b**). Si precisa che il bene riportato nei sopradescritti atti corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento.

5. REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La società “omissis”, è una società a responsabilità limitata, il cui legale rappresentante pro-tempore è “omissis”,.

6. VICENDE GIURIDICHE DELL'IMMOBILE

I beni pignorati, come descritto anche al capitolo **4.d)** della presente relazione sono pervenuti ai debitori mediante atto di compravendita con successivo cambio di intestazione di Società giusto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Marco Faieta, con sede in Pineto, in data 19/01/2012 rep. 13871, precedentemente intestati alla società ““omissis”,.” con sede in Francavilla al mare il cui Amministratore unico era l’Avv.to “omissis”, attuale l.r.p.t. della società “omissis”,.

Si precisa che c’è continuità nelle trascrizioni per il periodo del ventennio antecedente la data del pignoramento e che la Società “omissis”, dispone della proprietà del bene pignorato nella quota di 1/1.

7. ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE

Da indagini effettuate presso l’Agenzia delle Entrate, ex Agenzia del Territorio è risultato che l’immobile è stato accatastato nel 2005 e poi nel 2006 per variazioni catastali a seguito della variante in corso d’opera. (**All.to n.02**).

E’ bene precisare che al Catasto Fabbricati l’immobile risulta censito ma la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto; (**All.ti n.04/a, 05/b e 06**).

8. CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato originario è stato costruito nel 2005. Sono state rilasciate dal comune di Francavilla al Mare i seguenti titoli autorizzativi:

- Permesso di Costruire n. 05 del 20.05.2005;
- Permesso di Costruire n. 115 del 09.12.2005 - trattasi di variante in corso d’opera;

9.CONFORMITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Secondo quanto accertato l'immobiliare ricade nella Zona di P.R.G. n. "11" definita "Zona di Completamento. Confrontando la planimetria dell'immobile de quo assentita mediante Concessione Edilizia n°51 del 14.03.2003 e successivi Permessi di Costruire n. 05/2005 e n. 115/2005, con la planimetria denunciata presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto), e con lo stato attuale riscontrato e misurato, la scrivente ha rilevato una difformità nella **distribuzione interna degli spazi ovvero lo stato di fatto è difforme dallo stato assentito, urbanisticamente e catastalmente, il tutto come si evince dalle misurazioni e foto indicate e planimetrie;**

Alla luce di quanto sopra è necessario predisporre (sicuramente di competenza dell'acquirente) una pratica edilizia a sanatoria che individui una corretta rappresentazione della distribuzione dei vani interni.

Quindi seguirà la variazione catastale, il certificato di agibilità e la certificazione relativa all'art.6 del D.Lgs n.311/06 e s.m.i.

10.DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile è utilizzato "in comodato d'uso gratuito dal Sig. Di "omissis", secondo quanto dichiarato da "omissis", legale rappresentante della "omissis",.

Vero è che a seguito di verifiche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate in data 14.05.2015, non risultano atti che attestano il comodato d'uso (**All.to n. 03/c**)

11.ONERI CONDOMINIALI

L'immobile fa parte di un condominio, ed è soggetto ad oneri condominiali nella misura di circa Euro 400/00 annuali, inoltre alla situazione attuale risulta un debito nei confronti del condominio che sommate alle quote trimestrali non versate, ammonta a circa Euro 3.000,00.

12. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle visure ipotecarie effettuate a mezzo del sistema telematico dell’Agenzia delle Entrate di Chieti in data 11.05.2015 e presso la Camera di Commercio, l’immobile risulta assoggettato alle formalità così come già indicate negli atti di causa e nell’**Allegato n. 03/a**, e di seguito riportate :

- 1) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA trascritto al R.P. n. 3953 e R.G. n. 5934 in data 15/03/2006, a favore di, “omissis”, con atto a firma del Notaio Dott. Giovanni De Matteis del 24/02/2006 Rep. 52365/23107, ed a carico di D.N. Immobiliare s.r.l.;
- 2) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA trascritto al R.P. n. 2874 e R.G. n. 28248 in data 27/10/2006, con atto a firma del Notaio Dott. Di Pierdomenico Giovanni del 02/02/2006 Rep. 22368/6679;
- 3) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA trascritto al R.P. n. 2875 e R.G. n. 28249 in data 27/10/2006, con atto a firma del Notaio Dott. Di Pierdomenico Giovanni del 02/02/2006 Rep. 22368/6679;
- 4) IPOTECA LEGALE, iscritta al R.P. n. 768 e R.G. n. 4468 in data 04/10/2005, a favore della EQUITALIA PRAGMA SPA per un capitale di € 13.341,35 e quindi per un totale di € 26.682,70 a carico del “omissis”, derivante da Ruoli Esattoriali Esecutivi del 05/03/2010 Rep. 201998;
- 5) ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA trascritto al R.P. n. 1740 e R.G. n. 2102 in data 30/01/2012, a favore “omissis”, con atto a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30/12/2011 Rep. 13813/8742, ed a carico di “omissis”,;
- 6) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta al R.P. n. 600 e R.G. n. 7056 in data 08/05/2014, a favore della “omissis”, per un capitale di € 112.797,14 e quindi un totale di € 120.000,00 carico della Società “omissis”, derivante da Decreto ingiuntivo del 29/04/2014 Rep. 1420;
- 7) ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto al R.P. n. 12137 e R.G. n. 15318 in data 20/10/2014, a favore della “omissis”, e giusto verbale di pignoramento trascritto al Tribunale di Chieti R.P. n. 882 in data 30/07/2014, a carico della Società “omissis”,

13. STIMA DELL'IMMOBILE

Il criterio che la scrivente ritiene opportuno adottare è quello relativo al più probabile valore di mercato attraverso indagini e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli. Il valore di stima determinato subirà un piccolo deprezzamento e quindi decurtazione in considerazione degli oneri condominiali e della difformità urbanistica e catastale a cui è soggetto l'immobile oggetto di pignoramento.

Valutazione di mercato

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato, prendendo come riferimento un prezzo medio base metro/quadrato, che a parere della scrivente, in considerazione ai Valori OMI - 2° semestre 2014 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Chieti, (**All.to 07**), e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli e quindi pari a **Euro/mq 2.000,00**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DELL'IMMOBILE			
Locali e Destinazione d'uso	Superficie lorda mq.	Coefficienti di riduzione	Sup. commerciale lorda mq.
Locali commerciali	60,00	1,00	60,00
n. 1 bagno + disimpegno	5,35	1,00	5,35
n. 1 Portico esclusivo	11,45	0,25	2,86
Totale Superficie commerciale mq.			68,21
Totale Superficie per arrotondamento mq.			68,00

Stima per calcolo valore di mercato : mq 68,00 x € 2.000,00 = € 136.000,00

Detrazioni

Tale valore però deve tener conto :

- a) della percentuale di decurtazione, per le opere abusive condonabili, che la scrivente ritiene opportuno applicare ed è pari al **5% (5 per cento)**, in relazione alla diversa

distribuzione degli spazi interni. Tale percentuale tiene conto delle spese tecniche e generali, per la redazione della pratica edilizia, denuncia catastale, agibilità ed eventuale attestazione di prestazione energetica;

- b) gli oneri condominiali che come anticipato al punto risultano essere pari a € 3.000,00

Pertanto avremo:

Euro 136.000,00 x 5% = Euro 6.800,00 (percentuale per abuso edilizio)

E quindi procedendo con le dovute decurtazioni

Euro 136.000,00- (Euro 6.800,00 + Euro 3.000,00) = Euro 126.200,00

si considera un arrotondamento pari a Euro 126.000,00

PREZZO A BASE D'ASTA € 126.000,00

14. DIVISIBILITÀ/INDIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

La scrivente CTU precisa che il predetto immobile può essere posto in vendita separatamente dal resto del compendio immobiliare di cui fa parte. Pertanto, considerata la vendita in un unico lotto, avremo la seguente ordinanza di vendita.

15. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA

LOTTO UNICO: Immobile ad uso commerciale situato al piano terra, ubicato nel Comune di Francavilla al Mare (CH). Il lotto è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti:

Sezione Fabbricati: Foglio di mappa n. 11 particella n. 622 sub 40 interno 30 Cat. C/1

Classe 7, mq 66 Rendita Catastale Euro 1.581,60

Sezione Terreni: al foglio di mappa n. 11 p.la 622 Ente Urbano di mq 1.030,00.

Inoltre l'immobile ha un'area esclusiva in comune con i subalterni 38 e 39, individuato al catasto fabbricati Foglio di mappa n. 11 particella n. 622 sub 13 cat. F/1 (area urbana).

L'immobile, è stato costruito, e successivamente ristrutturato nel 2005 / 2006. Ha ingresso autonomo dalla corte comune attraverso un portico esclusivo. Il locale è suddiviso in due locali oltre ad un bagno con piccolo disimpegno.

I pavimenti sono in monocottura e ceramica, le porte interne in legno, gli infissi esterni ed la porta di accesso sono in alluminio. Tutte le pareti ed i soffitti risultano regolarmente intonacati e tinteggiati.

L'unità immobiliare ha altezza utile di ml. 3,00 con una superficie linda di mq. 70,00 comprensivo del portico. Il locale è dotato di impianto termico autonomo a split ; impianto elettrico del tipo sottotraccia; impianto di smaltimento acque reflue collegato alla fognatura comunale. Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature) sono ottime.

PREZZO A BASE D'ASTA € 126.000,00

16. SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **197/2014 R.G.**

Promossa da	"omissis",
-------------	------------

Nei confronti di	"omissis",
-------------------------	-------------------

G.E.	DOTT. CAMILLO ROMANDINI/ DOTT. RIA RICCARDO
Custode Giudiziario	DEBITORE
C.T.U	GEOM. RAFFAELLA IACOVITTI

Recapito	
Recapito	349.2243294

LOTTO N°	unico	Prezzo base d'asta	126.000,00
Comune di		Prov.	Indirizzo
FRANCAVILLA AL MARE		CH	VIA NAZIONALE ADRIATICA 225

Zona	
CENTRALE	

Diritti:

Piena proprietà	quota	1/1				
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>	<i>Bene comune</i>	<i>Bene personale</i>	X	

Immobile:		Pertinenze:	
Commerciale	1	Aree scoperte	
Garage		Locali cantine	

Dati catastali - Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	Mq.	Categ.	CLASSE	Rendita
11	622	40	66,00	C/1	7	1.581,60

Dati catastali - Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie Mq.	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
11	622	Ente Urbano		1.030	-----	-----

Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Complessiva mq. 68,00							
Anno di costruzione	Ante 1967	Anno di ultima ristrutturazione ed ampliamento			2006			
Stato di manutenzione	Ottimo	X	buono	Sufficiente	Scarso	pessimo		
Qualità delle finiture	Ottimo	X	buono	sufficiente	Scarso	pessimo		
Stato dell'immobile	Libero	X	Locato	Altro	Utilizzato da un conoscente della Società			
Legge 47/85 e successive	Non presenti domande di condono							
Agibilità	presente							
Certificazione ex art.6 D.Lgs 331/06 e s.m.i.	Non presente							
Vendite successive al pignoramento:	Nessuna							

17. DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA

TRIBUNALE DI CHIETI

Bozza Decreto di trasferimento di bene immobile lotto unico

dell'Esecuzione immobiliare iscritta al n. 197/2014 R.G.E.

Promossa dalla "omissis",

Contro "omissis",

Letti

gli atti del procedimento e in particolare il verbale di vendita all'incanto in data _____, dal quale risulta che l'immobile costituente il lotto unico è stato aggiudicato al Sig. _____ al prezzo di € _____

Rilevato

Che l'aggiudicatario ha versato il residuo prezzo di aggiudicazione nelle forme stabilite nell'ordinanza di vendita, come risulta dal verbale di deposito del _____ contenuto nel fascicolo di Cancelleria;

Ritenuto

Che l'aggiudicazione è diventata definitiva; che le formalità relative alla dichiarazione Invim sono da intendersi adempiute essendo trascorsi i termini di legge, che quindi occorre provvedere al trasferimento dei beni in favore dell'acquirente;

Visto l'art. 586 c.p.c.

TRASFERISCE

Al Sig. _____, il seguente bene immobile:

LOTTO UNICO

Immobile ad uso commerciale situato al piano terra, ubicato nel Comune di Francavilla al Mare (CH). Il lotto è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - **Sezione Fabbricati**: Foglio di mappa n. 11 particella n. 622 sub 40 interno 30 Cat. C/1 Classe 7, mq 66, Rendita Catastale Euro 1.581,60 e **Sezione Terreni**: al foglio di mappa n. 11 p.lla 622 Ente Urbano di mq 1.030. Inoltre l'immobile ha diritto ad un'area esclusiva in comune con i subalterni 38 e 39, individuato al catasto fabbricati Foglio di mappa n. 11 particella n. 622 sub 13 cat. F/1 (area urbana) di circa mq. 70,00.

L'immobile, è stato costruito, e successivamente ristrutturato nel 2005 / 2006. Ha ingresso autonomo dalla corte comune attraverso un portico esclusivo. Il locale è suddiviso in due locali oltre ad un bagno con piccolo disimpegno.

I pavimenti sono in monocottura e ceramica, le porte interne in legno, gli infissi esterni ed la porta di accesso sono in alluminio. Tutte le pareti ed i soffitti risultano regolarmente intonacati e tinteggiati.

L'appartamento ha altezza di ml. 3,00 con una superficie linda di mq. 70,00 comprensivo del portico. Il locale è dotato di impianto termico autonomo a split ; impianto elettrico del tipo sottotraccia; impianto di smaltimento acque reflue collegato alla fognatura comunale. Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature) sono ottime.

PREZZO A BASE D'ASTA € 126.000,00

Nel contempo,

INGIUNGE

ai debitori espropriati e a qualunque possessore e/o detentore a suo nome ed a qualsiasi titolo, di rilasciare l'immobile de quo nella piena e libera disponibilità dell'acquirente;

- contestualmente

ORDINA

al Conservatore dei RR.II. di Chieti, esonerandolo da ogni responsabilità al riguardo, di procedere alla cancellazione, da effettuarsi a cura e spese della parte acquirente, delle seguenti formalità pregiudizievoli, limitatamente ai predetti beni sopra descritti, oggetto del presente decreto di trasferimento:

- 1) ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA trascritto al R.P. n. 3953 e R.G. n. 5934 in data 15/03/2006, a favore di, "omissis", con atto a firma del Notaio Dott. Giovanni De Matteis del 24/02/2006 Rep. 52365/23107, ed a carico di D.N. Immobiliare s.r.l.;
- 2) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA trascritto al R.P. n. 2874 e R.G. n. 28248 in data 27/10/2006, con atto a firma del Notaio Dott. Di Pierdomenico Giovanni del 02/02/2006 Rep. 22368/6679;
- 3) ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE – FRAZIONAMENTO IN QUOTA trascritto al R.P. n. 2875 e R.G. n. 28249 in data 27/10/2006, con atto a firma del Notaio Dott. Di Pierdomenico Giovanni del 02/02/2006 Rep. 22368/6679;
- 4) IPOTECA LEGALE, iscritta al R.P. n. 768 e R.G. n. 4468 in data 04/10/2005, a favore della EQUITALIA PRAGMA SPA per un capitale di € 13.341,35 e quindi per un totale di € 26.682,70 a carico del "omissis", derivante da Ruoli Esattoriali Esecutivi del 05/03/2010 Rep. 201998;

- 5) ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA trascritto al R.P. n. 1740 e R.G. n. 2102 in data 30/01/2012, a favore di Gruppo Di Pillo Sas di Lidia di Pillo con atto a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30/12/2011 Rep. 13813/8742, ed a carico di "omissis";;
- 6) IPOTECA GIUDIZIALE, iscritta al R.P. n. 600 e R.G. n. 7056 in data 08/05/2014, a favore della "omissis", per un capitale di € 112.797,14 e quindi un totale di € 120.000,00 carico della Società "omissis", derivante da Decreto ingiuntivo del 29/04/2014 Rep. 1420;

Chieti,

Il Cancelliere

Il G.E.

18. ELENCO ALLEGATI

Si allegano alla presente relazione:

All.to n. 01 Verbale di sopralluogo del 23.04.2015

All.to n. 02 a) Estratto di mappa;
b) Visure catastali

All.to n. 03 a) Visure conservatoria
b) Visura Camera di Commercio (Atto notarile)
c) Interrogazione Agenzia delle Entrate

All.to n. 04 a) Planimetria catastale
b) Elaborato planimetrico;

All.to n. 05 a) Permesso di Costruire n. 115/2005
b) Elaborati grafici assentiti;
c) Certificato di Agibilità
d) Parere Comando Provinciale Vigili del Fuoco

All.to n. 06 Planimetria del rilievo del locale;

All.to n. 07 Pubblicazioni OMI – 2° semestre 2014;

All.to n. 08 Documentazione fotografica.

Il C.T.U.

Geom. Raffaella IACOVITTI