

MARIA CICHITTI ARCHITETTO
VIA DE NOVELLIS 14, 66100 CHIETI
maria.cicchitti@archiworldpec.it
mcicchitti@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO DI CHIETI
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare n. **133/2021** R.G.E.

Giudice **Dott. Francesco TURCO**

Creditore proc.: BANCA DI CREDITO COOPERATIVO ABRUZZESE, Cappelle sul Tavo, Società Cooperativa per Azioni a Mutualità Prevalente
Via Umberto I n. 78/80, Cappelle sul Tavo (PE)
c/o Avv. Ernesto TORINO RODRIGUEZ
avvernestotorinorodriguez@puntopec.it

Debitore: ** OMISSIS **

c/o Avv. Massimo DI ROCCO
diroccomassimo@legalmail.it

RELAZIONE DI STIMA

Chieti lì 11.04.2022

L'Esperto
Arch. Maria Cicchitti

RELAZIONE DI STIMA

Indice	
Quesito.....	3
Attività peritali	4
1. Verifica documenti	5
2. Identificazione e descrizione degli immobili	5
Ubicazione, consistenza, confinanti ed estremi catastali	5
Caratteristiche	5
3. Regime patrimoniale	6
4. Diritti di proprietà e provenienza	6
5. Accatastamento.....	7
6. Notizie urbanistiche	7
7. Opere abusive – Censo, livello o uso civico – Spese.....	8
Opere abusive.....	8
Censo, livello o uso civico	8
Spese di gestione, manutenzione o straordinarie	8
8. Conformità degli immobili alla normativa urbanistica (L. 47/1985)	9
9. Situazione di possesso.....	9
10. Formalità vincoli e oneri gravanti sul bene.....	9
11. Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati	9
12. Criterio di stima.....	10
Riferimenti di mercato per locali commerciali	10
Determinazione del valore.....	11
13. Formazione dei lotti.....	12
Notizie per il decreto di trasferimento	12
14. Formalità pregiudizievoli	12
16. Parere in relazione alla vendita.....	12
17. Attestato di prestazione energetica	13
Allegati	13

La sottoscritta arch. Maria Cicchitti, iscritta all'Ordine Architetti PPC della provincia di Chieti al n° 398, ed all'Albo C.T.U. Tribunale di Chieti al n° 29/05, è stata nominata dal Sig. Giudice dell'esecuzione Dott. Francesco TURCO quale *Esperto per la valutazione del compendio*, nella predetta procedura di esecuzione immobiliare iscritta al n. 133/2021 ed incaricata di rispondere al seguente

Quesito

1. *prima di ogni attività controlli la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;*
2. *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;*
3. *indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;*
4. *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 eseguita;*
5. *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;*
6. *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 ex art. 173 bis att. cpc;*
7. *provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. n.83/15 conv. in L. N.132/15;*
8. *in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;*
9. *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;*
10. *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;*
11. *accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che*

- saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 12. 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, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;*
 - 13. dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;*
 - 14. descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
 - 15. riferisca il tutto con relazione scritta, anche su supporto informatico (DVD) corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);*
 - 16. esprima un parere in relazione alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50 % del valore del bene;*
 - 17. verifichi le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06.*

Attività peritali

Le formalità di accettazione dell'incarico sono state espletate per via telematica in data 09.02.2022.

L'inizio delle operazioni peritali è stato comunicato a mezzo pec e fissato presso l'immobile pignorato in San Giovanni Teatino (CH), Corso Italia 51, il giorno 14.03.2022 alle ore 10.00. Poiché alla data stabilita non era possibile accedere al locale per l'assenza del debitore, l'inizio delle operazioni peritali veniva nuovamente fissato il giorno 23.03.2022 alle ore 17.00, data in cui sono state effettivamente svolte contestualmente al sopralluogo del bene pignorato, alla presenza della ** OMISSIS **. (All. 2)

A seguito dell'accesso agli atti presso il Comune di San Giovanni Teatino, del 24.02.2022, si rendeva necessario un altro sopralluogo per confrontare la planimetria estratta dagli uffici comunali con lo stato di fatto. Sopralluogo che si è tenuto il giorno 04.04.2022, a seguito di rituale convocazione delle parti, tramite PEC del 02.04.2022. (All. 3)

Sono stati effettuati i sopralluoghi, i rilievi metrici e fotografici, gli accessi agli atti (presso: il Comune di San Giovanni Teatino, l'Ufficio del Catasto e l'ufficio della Conservatoria di Chieti), le constatazioni del caso e quant'altro necessario a rispondere ai quesiti, per cui si è in grado di riferire con la presente relazione.

1. Verifica documenti

I documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., sono completi ed idonei.

2. Identificazione e descrizione degli immobili

Ubicazione, consistenza, confinanti ed estremi catastali

Piena proprietà, per la quota di 1/1, di porzione di fabbricato sito in Corso Italia 51/53, San Giovanni Teatino (CH), composta da un locale commerciale al piano terra, dotato di due servizi igienici, ciascuno con antibagno. Distinto al Catasto Fabbricati del comune di San Giovanni Teatino al fg. 5, p.lla 367 sub 14 (ex sub 7 e 8), cat. C/1, cl. 1, 125 mq, rendita € 2.491,91. Confinante con: area esterna proprietà ██████████, proprietà ██████████, vano scala, salvo altri. Salvo più precisi confini ed altri dati, frutti, pertinenze e accessori spettanti come per legge sui predetti, e compresi i beni comuni e gli impianti installati sugli immobili. Con planimetria catastale da aggiornare.

I dati catastali dell'immobile pignorato corrispondono a quanto riportato nell'Atto di Pignoramento Immobiliare.

Caratteristiche

(Con riferimento alla doc. fotografica All.1)

Locale commerciale al piano terra con accesso indipendente da un portico e corte privati, localizzato in Corso Italia civ. 51/53, località Sambuceto di San Giovanni Teatino (CH), c.a.p. 66020.

L'immobile è situato in zona centrale, lungo la strada principale di collegamento della viabilità extraurbana con la Piazza San Rocco, a confine con la linea ferroviaria Pescara Sulmona, su cui è presente un passaggio a livello. La zona è pianeggiante, soleggiata e dotata di tutti i servizi, tuttavia è in fase di progettazione il raddoppio della linea ferroviaria Pescara-Roma, con la previsione della realizzazione di un muro di protezione della ferrovia, che renderà Corso Italia una strada a vicolo cieco.

L'immobile oggetto di pignoramento è parte di un fabbricato a quattro livelli, composto da due locali commerciali al piano terra, due abitazioni al primo/secondo piano sottotetto, da tre autorimesse al piano seminterrato e da due magazzini, oltre alle aree esterne private.

L'edificio è formato da una struttura in cemento armato, copertura a quattro falde rivestita con tegole, tamponamenti esterni in laterizio, intonacati e tinteggiati. Presenta, al piano terra, un'ampia corte esterna privata fronte strada dalla quale si accede, tramite due gradini, ad un portico anch'esso privato, che permette l'accesso ai negozi.

L'unità immobiliare oggetto di stima è composta da un unico locale con due servizi igienici, ciascuno con un proprio antibagno (destinati al personale ed ai clienti). La superficie lorda coperta dell'unità immobiliare è pari a circa 151,00 mq, l'altezza netta interna è pari a circa 3.60 ml.

Attualmente l'immobile presenta buone condizioni di manutenzione, con finiture di media qualità e con le seguenti caratteristiche costruttive:

- pavimenti in piastrelle di marmo chiaro venato, pavimenti e rivestimenti dei servizi in gres porcellanato;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, la pareti sono rivestite con pannelli metallici di arredo ed il soffitto presenta un controsoffitto in griglia, che copre in parte gli impianti elettrici e di condizionamento;
- porte di ingresso e vetrine in metallo e vetro, serrande in metallo, porte interne in legno tamburato;
- finestre in alluminio anodizzato, con griglie esterne antieffrazione in metallo;
- impianto di riscaldamento e raffrescamento autonomo con climatizzatori;
- impianti: elettrico, idrico e internet funzionanti.

3. Regime patrimoniale

** OMISSIS **

4. Diritti di proprietà e provenienza

Dalla certificazione ipocatastale allegata agli atti e dalle ricerche condotte dalla scrivente presso la Conservatoria e l'Ufficio del Catasto di Chieti risultano i seguenti diritti:

Diritti della parte esecutata la piena proprietà, per la quota di 1/1, del locale commerciale sito in Corso Italia civ. 51/53, San Giovanni Teatino (CH), oggetto della presente Relazione di stima, è pervenuta alla ** OMISSIS **, in virtù dell'Atto di compravendita del 19.03.2009, per notaio Giovanni De Matteis di Chieti, registrato a Chieti il 15.04.2009, RG 7190 RP 4862, dal venditore UNICREDIT LEASING S.P.A., con sede in Piazza Santo Stefano 3 Bologna (BO).

Vicende giuridiche degli immobili nel ventennio

- la piena proprietà per la quota di 1/1 del suddetto immobile, è pervenuta alla UNICREDIT LEASING S.P.A., tramite Atto di fusione del 16.12.2008 tra la società UNICREDIT LEASING S.P.A. con sede in Piazza Santo Stefano civ. 3 Bologna (BO) c.f. 03648050015 e ██████████. con sede in Bologna (BO), c.f. 03648050015;
- precedentemente la piena proprietà era pervenuta alla ██████████ (già generalizzata) con Atto di acquisto per notaio De Matteis, del 18.05.2000 rep. 38734 trascritto a Chieti il 02.06.2000 al R.P. n. 6617. ██████████, in qualità di usufruttuario (nato a Chieti il 29.09.1925) ██████████ in qualità di nudo proprietario (nato ad Ancona il 05.01.1960).

Sulla base di tali dati si può affermare che sussiste continuità delle trascrizioni relative al bene pignorato.

5. Accatastamento

Il locale commerciale di cui trattasi è identificato al CEU del Comune di San Giovanni Teatino col fg. 5 p.lla 367 sub 14. L'immobile è stato accatastato con pratica di fusione del 06.07.2000 prot. n. 159826 dell'Agenzia delle Entrate – sezione Territorio, degli originari subalterni 7 e 8, Fg. 5 P.lla 367. (All.ti 4 - 7)

La planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto, rilevato dalla scrivente in sede di sopralluogo di perizia tecnica, per una diversa distribuzione interna. L'attuale distribuzione interna rilevata in sede di operazioni peritali, è stata riportata in un elaborato grafico finalizzato all'aggiornamento catastale. (All. 8)

L'eventuale acquirente dovrà dar corso ad un aggiornamento catastale dell'immobile in oggetto. Di tale necessità si terrà conto nella stima dell'immobile pignorato.

6. Notizie urbanistiche

A seguito dell'accesso agli atti effettuato dalla scrivente presso il Comune di San Giovanni Teatino (CH), si riferisce che l'immobile pignorato è stato autorizzato in virtù dei seguenti provvedimenti rilasciati dal Comune di San Giovanni Teatino:

- Concessione Edilizia n. 1100 del 24.04.1985 intestata ai Sig.ri ██████████ ██████████, per la realizzazione di un fabbricato destinato in parte a negozi ed in parte ad abitazioni con relative pertinenze;
- Concessione Edilizia in variante n. 1218 del 24.01.1986 intestata ai ██████████ ██████████ avente ad oggetto la realizzazione del tetto;
- Concessione Edilizia in variante n. 1489 del 02.09.1987 (pratica edilizia n.

7593/1987), variante alle concessioni edilizie n. 1100 e n. 1218 per finestre, tramezzature interne e creazione nuovo negozio; (All. 9)

- Comunicazione di realizzazione di opere di edilizia libera, del 29.02.200, per opere interne. (All. 10)

Non è stato trovato, nell'archivio dell'Ufficio tecnico comunale, alcun provvedimento edilizio relativo alla fusione degli originari due locali commerciali (ex sub 7 e 8) nell'attuale unico locale (sub 14) e che riporti l'attuale distribuzione degli spazi interni. Inoltre, in data 14.11.1987 prot. 60, veniva emesso dal Comune di San Giovanni Teatino il Certificato di Agibilità "limitatamente al piano terra, per due negozi e w.c.". Anche il suddetto certificato fa riferimento ai due preesistenti locali commerciali, fusi in un'unica unità nel 2000. (All. 11)

Sulla scorta di tali differenze tra quanto assentito dal Comune di San Giovanni Teatino e lo stato di fatto, si ritiene che sia necessario dar corso ad una Comunicazione CILA in sanatoria per fusione delle due unità immobiliari e per diversa distribuzione interna, ed al conseguente aggiornamento del Certificato di Agibilità.

Per cui si può affermare che l'unità immobiliare di cui trattasi non è regolare sul piano urbanistico/edilizio e che non è fornita, allo stato attuale, del Certificato di Agibilità. L'acquirente dovrà comunicare all'Ufficio tecnico comunale l'avvenuta fusione delle unità immobiliari, con CILA in sanatoria, e provvedere alla presentazione di una SCAGI Segnalazione certificata di agibilità, allegando alla richiesta il collaudo strutturale dell'immobile (che dovrà reperire presso l'Ufficio Sismico della provincia di Chieti o l'Ufficio della Prefettura) e un certificato di rispondenza alla normativa, degli impianti installati nell'immobile stesso.

In considerazione di quanto sopra, sarà applicata una decurtazione sul valore di stima del suddetto immobile pignorato, che tenga conto delle spese che l'eventuale acquirente dovrà sostenere per la regolarizzazione edilizia / urbanistica del bene.

7. Opere abusive – Censo, livello o uso civico – Spese

Opere abusive

(comma 7 dell'Art.173 bis Disp.Att. C.P.C.)

Come già riferito nell'immobile in oggetto sono presenti difformità sanabili.

Censo, livello o uso civico

(comma 8 dell'Art.173 bis Disp.Att. C.P.C.)

Dalle ricerche effettuate non risultano gravami relativi a censo, livello o uso civico.

Spese di gestione, manutenzione o straordinarie

(comma 9 dell'Art.173 bis Disp.Att. C.P.C.)

Sul bene pignorato non risultano spese fisse di gestione o di manutenzione, né spese straordinarie, poiché l'unità immobiliare non è parte di condominio.

8. Conformità degli immobili alla normativa urbanistica (L. 47/1985)

L'immobile pignorato non è stato sottoposto a sanatoria sulla base della L. 47/1985.

9. Situazione di possesso

Con scrittura privata del 01/02/2021, registrata presso Agenzia delle Entrate – DPCH UT Lanciano, in data 26/10/2021 prot. 960 serie 3, la ** OMISSIS ** ha concesso il locale commerciale di che trattasi, in comodato d'uso gratuito per 20 anni, fino al 31/01/2041 alla Sig.ra ** OMISSIS **.

10. Formalità vincoli e oneri gravanti sul bene

L'immobile pignorato non risulta essere gravato da formalità, vincoli o oneri.

11. Formalità vincoli e oneri che saranno cancellati

Sul bene in oggetto risultano le seguenti formalità vincoli e oneri da cancellare, ovvero non opponibili all'acquirente:

- ISCRIZIONE del 30.01.2013 al RP 139 RG 1947, Pubblico ufficiale De Matteis, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- TRASCRIZIONE del 15.09.2015 al RP 10619 RG 14037, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti, Verbale di Pignoramento Immobili, esecuzione immobiliare presso Tribunale di Teramo;
- TRASCRIZIONE del 19.11.2021 al RP 16486 RG 21179, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti, Verbale di Pignoramento Immobili.

12. Criterio di stima












Criterio di stima

Il criterio di valutazione adottato per la stima del bene di cui trattasi, è il criterio sintetico comparativo, basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri comparativi medi in funzione del dato ubicazionale, delle caratteristiche tecnico-strutturali-realizzative, della dimensione, del grado di finitura, della conservazione e manutenzione, delle possibilità di utilizzazione nonché dello stato di fatto in cui il bene pignorato attualmente si trova, e di tutte le altre particolarità proprie dell'immobile stesso. È basato inoltre su una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato correnti per casi analoghi presso le agenzie immobiliari della zona e presso la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di San Giovanni Teatino.

Si è inoltre considerata l'attuale carenza di dinamiche di mercato per la zona in cui è ricompreso l'immobile oggetto di stima.

Riferimenti di mercato per locali commerciali

I riferimenti di mercato con caratteristiche simili per tipologia e posizione all'immobile oggetto della perizia, in vendita nel comune di San Giovanni Teatino (CH), sono riportati di seguito:

1	 <p>Locale commerciale Galleria Karol Wojtyla, Sambuceto, San Giovanni Teatino</p> <p>€ 220.000 <small>1 locale 150 m² superficie 1 bagno</small></p> <p>Ampio e nuovo locale commerciale Vendesi all'interno del complesso di recente costruzione denominato "Galleria Karol Wojtyla", ricco di attività commerciali, locale commerciale...</p> <p><small>CheCasal</small> CONTATTA  </p>
2	 <p>Locale commerciale via Aldo Moro 172, Sambuceto, San Giovanni Teatino</p> <p>€ 260.000 <small>4 locali 190 m² superficie 1 bagno</small></p> <p>locale commerciale con 5 vetrine grandi ad angolo visibile al semaforo. piazzale per parcheggiare in comodità. ulteriore magazzino con accesso scala interna seminterrato di mq. 40. ufficio delimitato internamente . bagno e antibagno.</p> <p>CONTATTA  </p>
3	 <p>Locale commerciale via Gaetano Donizetti 9, Sambuceto, San Giovanni Teatino</p> <p>€ 150.000 <small>1 locale 108 m² superficie 1 bagno</small></p> <p>San Giovanni Teatino - Locale commerciale Nelle immediate vicinanze della zona commerciale Ipercoop, Obi e Globo, proponiamo in vendita, ampio locale commerciale con due vetrine fronte...</p> <p><small>TECNOCASA</small> CONTATTA  </p>
4	 <p>Locale commerciale</p> <p>160 mq</p> <p>€ 129.000 <small>Tua da € 351/mese</small></p> <p>Ristorante - Bar - TABACCHI - Lotto - Avviata attività storica 60 (sessanta) anni in locale privo di condominio e con canone di locazione agevolato. Trattative riservate.</p> <p><small>CHASE</small> Contatta </p>

		Prezzo vendita richiesto (€)	Superficie (mq)	Valore unitario (€/mq)
1	Locale commerciale Galleria K. Wojtyla	220.000	150	1467
2	Locale commerciale Via A. Moro	260.000	190	1368
3	Locale commerciale Via G. Donizetti	150.000	108	1389
4	Locale commerciale	129.000	160	806
Prezzo medio di vendita richiesto				1257

I riferimenti di mercato individuati indicano un valore medio pari a circa 1257,00 €/mq. Trattasi, comunque, di somme richieste dal venditore, quindi soggette a diminuzione a seguito di trattative di mercato.

Il valore sopra determinato rientra, inoltre, nei parametri indicati dall'OMI (Osservatorio immobiliare dell'Agenzia del territorio) che riporta, per il primo semestre del 2021 per immobili in zone simili e in stato conservativo normale, i seguenti valori:

		Valore unitario (€)
4	Quotazione immobiliare per negozi	750 / 1500 €/mq

Determinazione del valore

In relazione a quanto riferito in precedenza, si stima come congruo il valore di 1150,00 €/mq (considerate le caratteristiche, le finiture, lo stato di conservazione e l'ubicazione dell'immobile). Come premesso in relazione, a tale valore si applica un abbattimento del 5,00%, dovuto alle relative spese da sostenere per le regolarizzazioni urbanistico/edilizie, catastali, e quelle per il Certificato di Agibilità, **che porta il prezzo a €/mq 1092,50.**

Calcolo delle superfici ragguagliate¹ arrotondate al mq per eccesso o per difetto:

Descrizione	Superf. lorda mq	Coeff. ragguaglio	Sup. ragguagliata mq
Locale commerciale	151,00	100%	151,00
		SOMMANO	151,00

Valore complessivo della piena proprietà per la quota di diritto pari a 1/1 del locale commerciale in oggetto:

$$\text{mq } 151,00 \times 1092,50 \text{ €/mq} = \text{€ } 164.967,50 \approx \text{€ } \mathbf{165.000,00}$$

(euro centosessantacinquemila//00)

¹ Per il calcolo delle superfici si fa riferimento alle "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" Agenzia del Territorio.

13. Formazione dei lotti

Considerata la consistenza dell'immobile pignorato, la sua ubicazione e conformazione si è ritenuto di costituire un lotto unico.

Notizie per il decreto di trasferimento

La descrizione dei beni da inserire nel decreto di trasferimento è la seguente:

LOTTO UNICO_ Piena proprietà, per la quota di 1/1, di porzione di fabbricato sito in Corso Italia 51/53, San Giovanni Teatino (CH), composta da un locale commerciale al piano terra, dotato di due servizi igienici, ciascuno con antibagno. Distinto al Catasto Fabbricati del comune di San Giovanni Teatino al fg. 5, p.lla 367 sub 14 (ex sub 7 e 8), cat. C/1, cl. 1, 125 mq, rendita € 2.491,91. Confinante con: area esterna [REDACTED] vano scala, salvo altri. Salvo più precisi confini ed altri dati, frutti, pertinenze e accessori spettanti come per legge sui predetti, e compresi i beni comuni e gli impianti installati sugli immobili. Con planimetria catastale da aggiornare.

14. Formalità pregiudizievoli

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate dalla scrivente non risultano, a carico dei debitori eseguiti, ulteriori formalità pregiudizievoli rispetto a quanto già riportato nella certificazione ipocatastale, allegata agli atti:

- ISCRIZIONE del 30.01.2013 al RP 139 RG 1947, Pubblico ufficiale De Matteis, Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo;
- TRASCRIZIONE del 15.09.2015 al RP 10619 RG 14037, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti, Verbale di Pignoramento Immobili, esecuzione immobiliare presso Tribunale di Teramo;
- TRASCRIZIONE del 19.11.2021 al RP 16486 RG 21179, Ufficiale Giudiziario Tribunale di Chieti, Verbale di Pignoramento Immobili.

16. Parere in relazione alla vendita

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di vendita all'asta, la sottoscritta ritiene probabile che dalla vendita dell'immobile pignorato possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% del valore stimato del bene.

17. Attestato di prestazione energetica

Per quanto concerne l'esistenza della certificazione ex art. 6 D.Lvo 311/06 e s.m e i., si rileva che l'immobile pignorato, alla data della presente relazione non è fornito di Attestato di Prestazione Energetica.

La sottoscritta, Perito Estimatore, con la presente relazione ritiene di aver assolto all'incarico conferito e resta a disposizione della S.V. Ill.ma per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Chieti, lì 11.04.2022



Allegati

1. Documentazione fotografica
2. Verbale inizio operazioni peritali del 23.03.2022
3. Verbale di prosieguo delle operazioni peritali del 02.04.2022
4. Estratto di mappa comune di San Giovanni Teatino fg. 5 p.IIa 367, scala 1:2000
5. Visura storica CEU comune di San Giovanni Teatino fg. 5 p.IIa 367 sub 14
6. Elaborato planimetrico comune di San Giovanni Teatino fg. 5 p.IIa 367
7. Planimetria catastale fg. 5 p.IIa 367 sub 14, scala 1:200
8. Elaborato grafico per aggiornamento catastale, scala 1:200
9. Concessione edilizia in variante n. 1489 del 02.09.1987
10. Comunicazione edilizia libera del 29.02.2000
11. Certificato di Agibilità

Tribunale di Chieti

AVVISO DI VENDITA IMMOBILIARE

Il Cancelliere del Tribunale di Chieti rende noto che il giorno, alle ore nella sala delle pubbliche udienze del detto Tribunale, avanti al Dott. Francesco TURCO, Giudice del procedimento di Esecuzione Immobiliare 133/2021 R.G.E., ha disposto la vendita ai pubblici incanti, al miglior offerente del seguente bene:

LOTTO UNICO_ Piena proprietà, per la quota di 1/1, di porzione di fabbricato sito in Corso Italia 51/53, San Giovanni Teatino (CH), composta da un locale commerciale al piano terra, dotato di due servizi igienici, ciascuno con antibagno. Distinto al Catasto Fabbricati del comune di San Giovanni Teatino al fg. 5, p.lla 367 sub 14 (ex sub 7 e 8), cat. C/1, cl. 1, 125 mq, rendita € 2.491,91. Confinante con: area esterna [REDACTED], vano scala, salvo altri. Salvo più precisi confini ed altri dati, frutti, pertinenze e accessori spettanti come per legge sui predetti, e compresi i beni comuni e gli impianti installati sugli immobili. Con planimetria catastale da aggiornare.

Prezzo base d'asta = € 165.000,00 (euro centosessantacinquemila//00)

Offerte minime in aumento = € ...

L'immobile viene venduto nella situazione di fatto e di diritto in cui attualmente si trova, franco e libero da oneri reali, ipoteche e simili.

Ogni offerente per concorrere all'incanto, dovrà depositare, unitamente alla domanda in carta legale, una cauzione pari al 10% ed un fondo spese pari al 15% del prezzo base del lotto, in assegni circolari intestati a sé stesso e tratti su Istituti di Credito con sede in Chieti, entro le ore 12 del giorno precedente a quello fissato per la vendita.

L'aggiudicatario dovrà completare il pagamento del prezzo nel termine di giorni 30 da quello di aggiudicazione, salva l'ipotesi di aumento di sesto.

Lo stesso aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni di cui all'art. 13 della legge 47/85 (suppl. ord. G.U. del 2.8.1985) dovrà presentare domanda di concessione in sanatoria nei termini di legge.

Pubblicità oltre quella prevista dall'art. 490 c.p.c.: F.A.L. e manifesti a stampa da affiggere in Chieti almeno dieci giorni prima di quello fissato per l'incanto.

Gli interessati all'acquisto potranno consultare la consulenza d'Ufficio ed avere maggiori chiarimenti presso la Cancelleria civile del Tribunale, nelle ore d'Ufficio.

Il Collaboratore di Cancelleria