

RELAZIONE

In riferimento ai beni della società " _____" oggetto
della procedura, preciso quanto segue:

IMMOBILI DI PROPRIETA' DELLA SOCIETA' " _____":

Immobili siti in Comune di Ripa Teatina (CH), Contrada Arenile
e precisamente:

1) opificio su due livelli composto al piano terra da
laboratorio e deposito con annessi servizi e corte esclusiva,
al piano primo da quattro locali, due ripostigli, w.c.,
disimpegno e balcone a livello, con terreno circostante
annesso di are diciotto (a.18) e centiare quarantasei (ca.46),
della superficie di circa metri quadrati
milleottocentoquarantasei (mq.1.846), il tutto confinante con
strada a due lati, particella 4819, salvo altri;

riportato al Catasto fabbricati di detto Comune come segue:

- Foglio 13, particella 705, subalterno 4, Piano T-1,
categoria D/1, Rendita Catastale Euro 4.452,50;

riportato al Catasto terreni di detto Comune come segue:

- Foglio 13, particella 4346, di are 2, centiare 00 RD.0,98;
- Foglio 13, particella 4347, di are 3, centiare 80;
- Foglio 13, particella 4348, di are 2, centiare 15 RD.1,05;
- Foglio 13, particella 4349, di centiare 25 RD.0,12;
- Foglio 13, particella 4627, di are 10, centiare 00 RD.4,91;
- Foglio 13, particella 4628, di centiare 26, ente urbano;

2) terreno di are quindici (a.15) e centiare trenta (ca.30), della superficie di circa metri quadrati millecinquecentotrenta (mq.1.530), confinante con strada, particella 464, particella 72, salvo altri;

riportato al Catasto terreni di detto Comune come segue:

- Foglio 14, particella 66, di are 15, centiare 30 RD.7,11.

STORIA CATASTALE VENTENNALE:

- Foglio 13 particella 705 sub.4 derivante dai subalterni 2 e 3, giusta variazione del 24/02/2009 pratica n.CH0052646 in atti dal 24/02/2009 ampliamento-ristrutturazione n.1861.1/2009, costituzione del 06/11/1985 in atti dal 01/10/1992 n.919.2/1985 in cui sono stati costituiti i subaleterni 2 e 3; ai terreni particella 705 di mq.1.814, derivante dalla particella 705 di mq.1.820, giusta frazionamento del 30/12/2008 pratica n.CH0264033 in atti dal 30/12/2008 n.264033.1/2008, derivate dalla particella 705 di mq.2200, giusta frazionamento del 30/04/2011 pratica n.109635 in atti dal 30/04/2001 n.1117.1/2001, originaria particella 705 di mq.1170, giusta variazione d'ufficio del 01/01/1985 pratica n.177029 in atti dal 01/08/2000 T.V.20/85 n.14.1/1985;
- Foglio 13 particella 4346 di mq.200, derivante dalla particella 704 di mq.1220, giusta frazionamento del 30/04/2001 Pratica n.109635 in atti dal 30/04/2001 n.1117.1/2001;
- Foglio 13 particella 4347 di mq.380, derivante dalla

particella 705 di mq.2.200, giusta frazionamento del 30/04/2001 Pratica n.109635 in atti dal 30/04/2001 n.1117.1/2001, originaria particella 705 di mq.1170, giusta variazione d'ufficio del 01/01/1985 Pratica n.177040 in atti dal 01/08/2000 T.M. nota 20/85 T.C.P. n.14.1/1985;

- Foglio 13 particella 4348 di mq.215, derivante dalla particella 978 di mq.240, giusta frazionamento del 30/04/2001 Pratica n.109635 in atti dal 30/04/2001 n.1117.1/2001, derivante dalla particella 706 di mq.1110, giusta frazionamento in atti dal 07/05/1996 n.4142.35/1982, originaria particella 706 di mq.1.270, giusta frazionamento del 17/04/1986 n.991176;

- Foglio 13 particella 4349 di mq.25, derivante dalla particella 978 di mq.240, giusta frazionamento del 30/04/2001 Pratica n.109635 in atti dal 30/04/2001 n.1117.1/2001, derivante dalla particella 706 di mq.1110, giusta frazionamento in atti dal 07/05/1996 n.4142.35/1982, originaria particella 706 di mq.1.270, giusta frazionamento del 17/04/1986 n.991176;

- Foglio 13 particella 4627 di mq.1000, derivante dalla particella 4345 di mq.1020, giusta frazionamento del 30/12/2008 Pratica n.CH0264033 in atti dal 30/12/2008 n.264033.1/2008, originaria particella 704 di mq.1220, giusta frazionamento del 30/04/2001 Pratica n.109635 in atti dal 30/04/2001 n.1117.1/2001;

- Foglio 13 particella 4628 di mq.26 ente urbano, giusta tipo mappale del 30/12/2008 Pratica n.CH0264033 in atti dal 30/12/2008 n.264033.1/2008, derivante dalla particella 4628 di mq.20 ente urbano, giusta frazionamento del 30/12/2008 Pratica n.CH0264033 in atti dal 30/12/2008 n.264033.1/2008, derivante a sua volta dalla particella 4345 di mq.1020, giusta frazionamento di cui sopra, originaria particella 704 di mq.1220, giusta frazionamento del 30/04/2001 Pratica n.109635 in atti dal 30/04/2001 n.1117.1/2001;
- Foglio 13 particella 66 di mq.1530 originaria 66 di mq.1530.

STORIA IPOTECARIA VENTENNALE:

- 1) foglio 13 particella 705 sub.2 e 3 e particella 705 ai terreni, particelle 4345 (ora particelle 4627 e 4628), 4346, 4347, 4348, 4349 e foglio 14 particella 66, esse risultano acquisite dalla società - nel 2008 con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Chieti trascritto a Chieti il 7 febbraio 2008 al n.2191 R.P. dalla signora - , in detto decreto sono stati inseriti i diritti di enfiteusi sulle particella 4345, 4346, 4347, 4348, 4349 e 66, sulle particella 705 sub.2 e 3 e 705 ai terreni diritti di piena proprietà;
- 2) la particella originaria ai terreni 705 di mq.1.170 è stata acquisita dalla signora - con atto di compravendita Notaio Pretaroli in data 15 novembre 1979

repertorio n.32616, trascritto a Chieti il 5 dicembre 1979 al n.11807 R.P., in cui sono stati inseriti i diritti di enfiteusi;

3) la particella originaria 706 di mq.1.270 è stata acquisita dalla signora . con atto di compravendita Notaio Pretaroli del 15 febbraio 1974 repertorio n.25754, trascritto a Chieti il 2 marzo 1974 al n.2740 R.P., in cui sono stati inseriti i diritti di enfiteusi;

4) la particella originaria 704 di mq.1.220 è stata acquisita dalla signora con atto di donazione Notaio Franchi del 27 novembre 1990 repertorio n.69694, trascritto a Chieti il 18 dicembre 1990 al n.16472 R.P., in cui sono stati inseriti i diritti di enfiteusi;

5) la particella 66 di mq.1.530 è stata acquisita dalla signora ... con atto di donazione Notaio Franchi del 27 novembre 1990 repertorio n.69694, trascritto a Chieti il 18 dicembre 1990 al n.16472 R.P., in cui sono stati inseriti i diritti di enfiteusi;

PREGIUDIZIEVOLI:

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito Notaio Scaccia in data 11 aprile 2008 repertorio n.169459, per la somma di Euro 350.000,00, ipoteca di Euro 700.000,00, della durata di anni 15, ipoteca iscritta a Chieti il 15 aprile 2008 al n.1312 R.P. in favore della

" " e contro la società
".....", sugli immobili distinti in catasto al foglio 13
particella 705 sub.2 e 3 (ora sub.4) e 705 ai terreni, e
particelle 4345 (ora 4627 e 4628), 4346, 4347, 4348, 4349 e
foglio 14 particella 66, per la piena proprietà;

- Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di
prestito chirografario a rogito Notaio Colantonio in data 8
aprile 2009 repertorio n.11739, per la somma di Euro
100.000,00, ipoteca di Euro 200.000,00, della durata di anni
6, ipoteca iscritta a Chieti il 10 aprile 2009 al n.1405 R.P.
in favore della ' e contro la società

.....", sugli immobili distinti in catasto al foglio 13
particella 705 sub.4 e 705 ai terreni, e particelle 4627,
4346, 4347, 4348, 4349 e foglio 14 particella 66, per la piena
proprietà;

- Ipoteca Legale derivante da art.77 dpr 602/73
intr.dall'art.16 D.lgs 26/02/1999 n.46 dell'
in data 23 giugno 2009 repertorio n.1257, per la somma di Euro
371.308,46, ipoteca di Euro 742.616,92, ipoteca iscritta a
Chieti il 12 agosto 2009 al n.3603 R.P., in favore della

..... " e contro la società", sugli
immobili distinti in catasto al foglio 13 particella 705 sub.4
e 705 ai terreni, e particelle 4627, 4346, 4347, 4348, 4349 e
foglio 14 particella 66, per la piena proprietà;

- Ipoteca Legale derivante da ruolo art.77 dpr 602/73



dell' in data 17 marzo 2015 repertorio n.546/8315, per la somma di Euro 595.041,67, ipoteca di Euro 1.190.083,34, ipoteca iscritta a Chieti il 19 marzo 2015 al n.455 R.P., in favore della " e contro la società ', sugli immobili distinti in catasto al foglio 13 particella 705 sub.4 per la piena proprietà e particelle 4627, 4346, 4347, 4348, 4349, 4628 e foglio 14 particella 66, per l'enfiteusi;

- Sentenza dichiarativa di fallimento del Tribunale di Pescara in data 26 settembre 2016 repertorio n.51, trascritto a Chieti il 12 ottobre 2016 al n.12783 R.P., in favore della Massa dei creditori del fallimento della società con sede in Montesilvano e contro la società

PRECISAZIONI:

1) negli atti di provenienza alla signora sopra descritti gli immobili sono riportati come diritti di enfiteusi con diritto del concedente in favore della che attualmente è da intendersi collocato all'

tranne che per la particella 66 riportata con diritto del concedente in favore di

2) la particella ai terreni 4628 di mq.26 ente urbano senza intestazione, derivante dalla particella 4345 di mq.1020, giusta frazionamento del 30/12/2008 Pratica n.CH0264033 in

atti dal 30/12/2008 n.264033.1/2008, originaria particella 704 di mq.1220, giusta frazionamento del 30/04/2001 Pratica n.109635 in atti dal 30/04/2001 n.1117.1/2001, non risulta inserita nella relazione di stima dei beni fallimentari redatta dal geometra Edoardo Pelusi, in atti della procedura fallimentare, anche se la particella che l'ha generata 4345 è stata acquisita dalla società nel 2008 con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Chieti trascritto a Chieti il 7 febbraio 2008 al n.2191 R.P. dalla signora

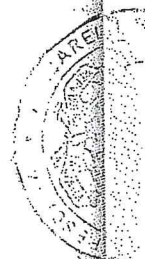
Si ritiene opportuno integrare la descrizione degli immobili da inserire nella succitata relazione di stima dei beni fallimentari;

3) la particella 705 ai fabbricati è costituita dai subalterni 1 e 4, il subalterno 4 deriva dai subalterni 2 e 3, giusta variazione del 24/02/2009 pratica n.CH0052646 in atti dal 24/02/2009 ampliamento-ristrutturazione n.1861.1/2009, costituzione del 06/11/1985 in atti dal 01/10/1992 n.919.2/1985;

il subalterno 1 è stato costituito giusta costituzione del 09/03/1976 in atti dal 05/05/1993 n.362/1976;

detto subalterno 1 risulta intestato alla signora

e non risulta formalmente inserito nel Decreto di Trasferimento del Tribunale di Chieti trascritto a Chieti il 7 febbraio 2008 al n.2191 R.P. in favore della società



nonostante tale decreto abbia proceduto al trasferimento dei relativi beni acquisiti dal fallimento della ditta e personalmente dei soci di fatto e nonostante in detto decreto peraltro è stata inserita l'intera particella del lotto 705 ai terreni, pertanto si segnala un'anomalia nell'intestazione catastale della particella 705 sub.1 in quanto facente parte del fabbricato insistente sul lotto distinto con la particella 705 ai terreni trasferita alla con Decreto di Trasferimento del Tribunale di Chieti trascritto a Chieti il 7 febbraio 2008 al n.2191 R.P. dalla fallita signora in quanto risultante ancora intestato alla fallita

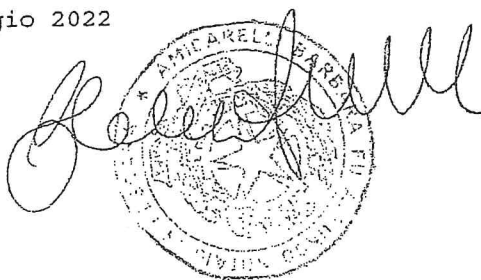
1) Si ritiene vendibile l'immobile distinto ai fabbricati con la particella 705 sub.4 in piena proprietà per usucapione abbreviata, in quanto nel Decreto di Trasferimento del Tribunale di Chieti trascritto a Chieti il 7 febbraio 2008 al n.2191 R.P. la particella ai fabbricati 705 sub.2 e 3 (ora sub.4) e ai terreni 705 è stata venduta in piena proprietà, con la precisazione della non continuità delle trascrizioni nel ventennio in quanto negli atti di provenienza anteriori al suddetto Decreto risultano i diritti di enfiteusi;

2) Si ritengono cancellabili tutte le formalità

pregiudizievoli presenti sugli immobili in oggetto;

3) Si ritiene inoltre che ai sensi e per gli effetti dell'art.46 DPR 6 giugno 2001, n.380 e dell'art. 40 comma 2 della legge 28 febbraio 1985 n.47, la parte acquirente potrà procedere, con oneri e spese a suo carico, alla regolarizzazione di eventuali opere sanabili effettuate in discordanza con le Licenze urbanistiche entro 120 giorni dall'atto di cessione, prevendendosi che in mancanza sarà obbligato a rimettere in ripristino quanto in oggetto o eventualmente ad abbatterlo.

Pescara, lì 10 maggio 2022



allego alla presente:

- visure storiche ai fabbricati e terreni
- note di trascrizioni degli atti di provenienza
- piantina catastale
- elaborato planimetrico.