

## TRIBUNALE DI CHIETI

Procedimento Esecutivo Immobiliare R.G. n. 14/2018

Promosso da: **BPB BANCA S.p.A.**

Contro: =====

\*\*\*\*\*

*Giudice della Procedura: **Dott. Marcello Cozzolino***

### 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. 4
3. Completezza dei documenti	Pag. 5
4. Identificazione e descrizione dei singoli beni pignorati :	Pag. 5
5. IMMOBILE SITO IN FRANCAVILLA AL MARE (CH)	Pag. 6
6. IMMOBILE SITI IN CHIETI (CH)	Pag. 16
7. IMMOBILE SITO IN CHIETI – FG. 35 P.LLA 465 GRAFFATA ALLA 4036	Pag. 17
8. IMMOBILE SITO IN CHIETI – FG. 35 P.LLA 467	Pag. 27
9. IMMOBILE SITO IN CHIETI – FG. 36 P.LLA 8	Pag. 37
9.A) SUBALTERNO 5	Pag. 38
9.B) SUBALTERNO 6	Pag. 47
9.C) SUBALTERNO 13	Pag. 56
9.D) SUBALTERNO 14	Pag. 64
10. Elenco allegati	Pag. 73

## 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 12.02.2018 ed ha prestato giuramento in data 03.05.2018, per effettuare la stima del compendio immobiliare di proprietà della Società ===== srl con sede in Chieti.

La scrivente ha effettuato in totale n. 3 sopralluoghi presso gli immobili esecutati, in quanto ci sono stati motivi di salute e di irreperibilità delle chiavi di accesso agli immobili, oltre alla mancata conoscenza dei nominativi dimorandi negli immobili de quo. Le convocazioni sono state 4 per n. 3 sopralluoghi di seguito elencate:

- **1° convocazione per il giorno 18.05.2018** (avviso pec e n.3 telegrammi): il sopralluogo è stato rinviato per irreperibilità delle chiavi, come dichiarato nella nota pec dell'Avv. Tenneriello – Legale della parte esecutata pervenuta al CTU in data 14.05.2018),
- **2° convocazione per il giorno 25.05.2018** (avviso pec e n.3 telegrammi): è stato redatto verbale di rinvio operazioni per problemi di salute della rappresentate legale della Società =====  
  
pec);le operazioni peritali non hanno avuto luogo ma la scrivente CTU ha comunque redatto e sottoscritto il verbale di sopralluogo indicando le motivazioni ostative e riservando di fissare già' la data per il successivo sopralluogo (**All.to n.01**).
- **3° convocazione per il giorno 01.06.2018** (avviso pec al CTP di parte – giusta nomina a mezzo pec dell'Avv.Tenneriello). Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 10.00 a partire dagli immobili siti in Chieti alla Via Nicola da Guardiagrele n. 7 (piano terra) 11 (piano Terra) n. 13 (piano secondo), n. 18 (Piano primo e secondo) ed al Vico San Michele n. 38 -40 (piano primo) per poi proseguire presso l'immobile sito in Francavilla al Mare (CH) Via Lungomare Cristoforo Colombo n. 79. Il tutto unitamente alla presente dell'Ing. Andrea De Deo, CTP della parte esecutata, pertanto sono state eseguite tutte le operazioni di rilievo e di documentazione fotografica, oltre alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo (**All.to n.01**). La scrivente CTU precisa che non è stato visionato l'immobile sito in Chieti alla via Nicola da Guardiagrele n. 13 (piano secondo), in quanto al momento del sopralluogo gli inquilini di detto immobile non erano presenti, riservando di comunicare agli stessi con telegramma la data del sopralluogo;

- **4° convocazione per il giorno 08.06.2018** (invio telegramma =====) –  
inquilina) Le operazioni peritali sono iniziate alle ore 15.00 presso i luoghi di causa. Sul posto  
era presenta la Sig.ra ===== che ha permesso di eseguire tutte le operazioni necessarie  
per il rilievo metrico e la documentazione fotografica dell’immobile oggetto di valutazione,  
oltre alla sottoscrizione del verbale di sopralluogo (**All.to n.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:

- 1) *Prima di ogni attività controlli la competenza dei documenti prodotti ai sensi dell’art.567,2°co. 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 esecutata;*
- 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 art. cpc;*
- 7) *Provveda ex art.173 bis disp. att. c.p.c. nn.7,8 e 9, come introdotti di D.L. n. 83/15 conv. in L. n.132/215;*
- 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 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;*

- 10) *Accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 11) *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. cpc come introdotto ex DL n°83/15;*
- 12) *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'emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;*
- 13) *Descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;*
- 14) *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);*
- 15) *Esprima un parere in relazione che alla probabilità che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% del valore del bene.*
- 16) *Verifichi le certificazioni ex. Art. 6 D.Lgs 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. Sono state inserite le visure ipocatastali, le visure e planimetrie catastali relative al compendio immobiliare oggetto del presente procedimento sito sia nel Comune di Chieti (n. 6 immobili) sia nel Comune di Francavilla al Mare (n.1 immobile) Al fine del raggiungimento di un esaustivo e corretto inquadramento storico urbanistico, la scrivente CTU ha fatto accesso e richiesta di copie di atti notarili che certificano il trasferimento dei beni alla proprietà eseguita, e gli estremi dei titoli autorizzativi urbanistici, quest'ultimi necessari per l'accesso agli atti amministrativi per la verifica della conformità urbanistica.

### **4. IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI**

#### **Elenco Beni Pignorati**

L'atto di pignoramento, a favore della BPER S.p.A. contro la società ===== s.r.l., è stato depositato presso la Cancelleria dell'Esecuzione Immobiliare in data 30/01/2018, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio – Servizio Pubblicità Immobiliare di Chieti (ex Ufficio della Conservatoria dei

Registri Immobiliari), in data 02/02/2018 R.G. n°1803 ed R.P. n°1422 dove sono riportati i beni pignorati in testa alla ditta:

===== s.r.l. con sede in Chieti alla Via Nicola da Guardiagrele n. 13 c.f.: 01523990693, proprietario per 1/1, del seguente compendio immobiliare :

#### **Immobile sito in Francavilla al Mare (CH)**

Unità residenziale: piano primo, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 11 particella n.14 sub 5, Zona Censuaria 1, Cat. A/3 Classe 3, Vani 4 Rendita Euro 320,20;

#### **Immobili siti in Chieti**

- 1) Unità residenziale: piano secondo, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 36 particella n.8 sub 5, Zona Censuaria 1, Cat. A/3 Classe 1, Vani 6,5 Rendita Euro 469,90;
- 2) Unità residenziale: piano secondo, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 36 particella n.8 sub 6, Zona Censuaria 1, Cat. A/3 Classe 1, Vani 3,5 Rendita Euro 253,06;
- 3) Unità autorimessa: piano terra, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 36 particella n.8 sub 13, Zona Censuaria 1, Cat. C/6 Classe 7, mq.75, Rendita Euro 253,06;
- 4) Unità locale commerciale: piano terra, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n.36 particella n.8 sub14, Zona Censuaria 1, Cat. C/1, Classe 7, mq. 95, Rendita Euro 2.551,30;
- 5) Unità residenziale: piano primo e secondo, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 35 particella n.465 sub 8 graffata alla particella n. 4036 sub 4, Zona Censuaria 1, Cat. A/2 Classe 1, Vani 8,5 Rendita Euro 921,88;
- 6) Unità residenziale: piano secondo, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 35 particella n.467 sub 11, Zona Censuaria 1, Cat. A/3 Classe 1, Vani 6 Rendita Euro 433,82.

La scrivente, data diversa ubicazione degli immobili pignorati, ritiene opportuno e doveroso per una corretta e semplificazione di illustrazione della relazione di stima, procedere con una separata valutazione distinta innanzitutto per comune e successivamente in fogli di mappa, tenuto conto anche della differente tipologia costruttiva, dato ubicazionale, storico e progettuale.

#### **Descrizione Beni Pignorati**

Il compendio immobiliare pignorato, è costituito da n. 4 un'abitazioni, un locale commerciale ed un locale garage siti nel Comune di Chieti e di un'abitazione sita nel comune di Francavilla al mare (CH).

## 5. IMMOBILE SITO IN FRANCAVILLA AL MARE (CH)

### Descrizione

Trattasi di un appartamento posto al primo piano di un fabbricato, costituito da piano terra e primo, la cui epoca di costruzione è risalente agli anni 60/70, Il fabbricato, inizialmente di proprietà della [REDACTED] è stato oggetto di domanda di condono edilizio per il frazionamento di due unità residenziali al primo piano ed ha ottenuto il rilascio della Concessione Edilizia in Sanatoria n.217 del 11.05.1990 (**All.to 06**). Si accede all'unità residenziale dal portone d'ingresso posto su Via Lungomare Cristoforo Colombo n.79, attraverso il vano scala condominiale, una strada comunale molto trafficata soprattutto nel periodo estivo. L'immobile gode di un'ottima posizione ubicativa, con vista sulla spiaggia ed il Mare Adriatico, inoltre ha una buona esposizione verso sud-est, ed è vicino alla Strada Statale "Nazionale Adriatica" ed alla foce del fiume Alento a ridosso del nuovo porto turistico.

Dal sopralluogo effettuato la scrivente ha constatato una sufficiente qualità costruttiva dell'immobile imputabile all'anno di costruzione dello stesso, ed al contempo ha constatato, un sufficiente stato di rifinitura e manutenzione. L'immobile oggetto del pignoramento, è individuato con la particella n. 14 sub. 5 del foglio di mappa n. 11; è costituito da un soggiorno, cucina, bagno (completo di vasca, bidet, water e lavabo) n.2 camere da letto, collegate da un corridoio a forma di L. Due camere hanno accesso esterno con balcone di cui uno, quello posto a ridosso della sala, è fronte mare. Le caratteristiche intrinseche ed estrinseche sono tipiche di una abitazione al mare degli anni 60, i pavimenti sono in marmettone, quelli del bagno e della cucina sono in ceramica così come pure le pareti. Tutti gli ambienti sono finestrati e bene illuminati. Il portone di ingresso è in legno dotato di un sistema di chiusura del tipo blindato a vista. Le porte interne sono in legno ed alcune presentano ante con vetro decorato. Gli infissi esterni sono in legno, vetro semplice, completi di persiane in alluminio verde e scurini in legno. E' dotato di tutti gli impianti tecnologici : quali idrico termico ed elettrico. L'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è prodotta da una caldaia del tipo a metano ubicata in cucina. E' presente l'impianto citofonico. (**All.to foto n. 08 – da n. 01 a n. 08**).

L'unità residenziale ha una altezza utile interna di ml. 3,40. La superficie lorda dell'intero appartamento è di circa mq. 78,00 e di circa mq. 75,00 utili.



## ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE

L'immobile del presente procedimento esecutivo risulta censito e la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo (**All.to n.05**).

## CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato originario è stato costruito antecedente al 1967. Nel 1990,   
precedente proprietaria, ha ottenuto il rilascio da parte del Comune di Francavilla al Mare della Concessione Edilizia in Sanatoria n.217 del 10.05.1990 per frazionamento di unità residenziali (**All.to n.06**)

## CONFORMITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare ricade nella Zona di PRG con destinazione generale "*Perimetro comparto 15 B*", dest. urbanistica "*Zona A2 a riconversione turistico ricettiva*" e rientrante nella Tavola dei Vincoli del Piano Regionale "*Paesistico Zona D Trasformazione a regime ordinario*", come meglio illustrato nel Riepilogo della Destinazione Urbanistica, consultabile nel sito del Comune di Francavilla – Ufficio Urbanistica. Da un confronto tra lo stato assentito dal Comune (C.E. in sanatoria n. 217/1990), la scrivente ne ha riscontrato la conformità con stato di fatto e stato denunciato presso l'Agenzia delle Entrate (Ex Catasto), ovvero, il tutto come evidenziato nella documentazione urbanistica e catastale, oltre alla documentazione fotografica (**All.ti nn.06 e 08**). Alla luce di quanto sopra per rendere tale immobile "vendibile" è necessaria la sola redazione dell'attestato di prestazione energetica (art.6 del D.Lgs n.311/06 e ss.mm.ii.), da inviare alla Regione Abruzzo .

## CERTIFICAZIONI EX ART. 6 D.LVO N. 311/06 E SS.MM.II.

In riferimento alle certificazioni ex art. 6 D.Lvo n. 311/06 la scrivente CTU dichiara che l'immobile non è in possesso di tale certificazioni.

## DISPONIBILITÀ DELL'IMMOBILE

Si precisa che al momento del sopralluogo l'immobile è libero e viene utilizzato saltuariamente dai sigg.ri ===== e loro parenti.

## ONERI CONDOMINIALI

La scrivente non ha rilevato la presenza di un regolamento di condominio, anche dopo aver chiesto alla parte esecutata, informazioni in merito.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle visure ipotecarie effettuate a mezzo del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, gli immobili risultano assoggettati alle formalità di così come evidenziato nella relazione notarile del 22.03.2018 a firma del Notaio Alberto Parisio di Bologna (allegato negli atti di causa) e nell'**Allegato n.03** ispezioni effettuate in data 14.06.18 e di seguito riportate:

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.700 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 30.000,00 derivante da garanzia di [REDAZIONE] n atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;
2. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.701 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 30.000,00 derivante da garanzia di debito a favore della Sig.r [REDAZIONE] on atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;
3. IPOTECA GIUDIZIARIA iscritta al R.P. n.754 e R.G. n.7090 in data 21/04/2017, per la somma di Euro 60.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 37.407,00 a favore [REDAZIONE] a decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti del 09/12/2016 Rep. 749/2016;
4. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto al R.P. n.1422 e R.G. n.1083 in data 02/02/2018 giusto verbale di pignoramento trascritto al Tribunale di Chieti R.P. n.1130 in data 05/01/2018, in favore della BPER BANCA S.P.A., per un importo pari a Euro 436.182,77.

## STIMA DELL'IMMOBILE

Il criterio che la scrivente adotta 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. Oltre al prezzo unitario la scrivente calcola, fissando dei coefficienti di riduzione delle superfici, la superficie commerciale dell'unità abitativa; con le dovute differenze di valori determinati in base allo stato di conservazione, di rifiniture. Viene decurtato l'importo relativo alla redazione dell'APE – attestazione di prestazione energetica.

### **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 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Chieti, (**All.to 07**) dai quelli scaturiti da informazioni fornite da Agenzie immobiliari di Francavilla al mare, e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli fissa il prezzo unitario a **Euro/mq 1.000,00**.

<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda mq.</b>	<b>Coefficienti di riduzione</b>	<b>Sup. commerciale lorda mq.</b>
Secondo	Abitazione	76,00	1,00	76,00
Secondo	Balconi	5,50	0,30	1,65
Totale Superficie commerciale mq.				<b>77,65</b>
arrotondata				<b>78,00</b>

### **Stima per calcolo valore di mercato.**

Sulla scorta dei dati metrici calcolati e l'individuazione dei prezzi unitari di mercato avremo la seguente stima:

**Abitazione                    mq. 78,00 x € 1.000,00 = € 78.000,00**

Il valore sopra determinato deve tener conto di una decurtazione, (*a norma dell'art. 568, 3° comma cpc come introdotto ex DL n°83/15*), relativa alla redazione ed invio dell'attestazione di prestazione energetica, ma che di fatto risulta essere talmente irrisoria, pari a circa €250,00 che la scrivente ritiene opportuno confermare il valore di mercato sopra citato.

Pertanto il

**PREZZO A BASE D'ASTA è di € 78.000,00**

### **PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITÀ CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.**

In relazione a quanto sopra il sottoscritto ritiene probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene, stante alla tipologia dell'immobile e la zona cui è ubicata.

## **DIVISIBILITÀ/INDIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

La scrivente CTU precisa che il predetto immobile può essere posto in vendita separatamente dall'intero immobile di cui fa parte. Pertanto, considerata la vendita in un unico lotto, avremo quindi la seguente ordinanza di vendita.

## **DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA**

**LOTTO UNICO:** Fabbricato urbano ubicato nel Comune di Francavilla al mare (CH) alla Via Lungomare Cristoforo Colombo n.79, è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Sezione Fabbricati al foglio di mappa n. 11 particella n.14 sub 5, Zona Censuaria 1, Cat. A/3 Classe 3, Vani 4 Rendita Euro 320,20

Risulta così individuato

**Abitazione** posta al piano primo di un fabbricato costituito da n. 2 piani, avente ingresso sul vano scala condominiale. Composto da un ingresso, soggiorno, 1 camera da letto, cucina e bagno. I locali si trovano in uno discreto stato di conservazione, i pavimenti sono in marmettone, ad esclusione del locale bagno e cucina che sono in piastrelle di ceramica; le porte interne in legno, gli infissi esterni in legno, vetro singolo, completi di scurini e persiane. Tutte le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'altezza interna dei piani è di ml. 3,40. La superficie lorda a piano è di circa mq. 78,00 e superficie utile di mq. 76,00. L'appartamento è dotato di: impianto termico; impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto idrico ed impianto di smaltimento acque reflue collegato agli impianti comunali. Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature) sono sufficienti.

**PREZZO A BASE D'ASTA € 78.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 14/2018 R.G.

<b>Promossa da</b>	BPER S.P.A.
<b>Nei confronti di</b>	===== s.r.l.

<b>G.E.</b>	<b>DOTT. MARCELLO COZZOLINO</b>
<b>Custode Giudiziario</b>	<b>DEBITORE</b>
<b>C.T.U</b>	<b>GEOM. RAFFAELLA IACOVITTI</b>

<b>Recapito</b>	
<b>Recapito</b>	<b>349.2243294</b>

<b>LOTTO N°</b>	<b>unico</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>78.000,00</b>	
<b>Comune di</b>		<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Zona</b>
<b>FRANCAVILLA AL MARE</b>		<b>CH</b>	<b>VIA LUNGOMARE CRISTOFORO COLOMBO N.79</b>	<b>CENTRALE</b>

**Diritti:**

Piena proprietà	<b>X</b>	quota	<b>1/1</b>	<b>SULL'INTERA PROPRIETA'</b>		
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>
		<i>Separazione dei beni</i>				

<b>Immobile:</b>		<b>Pertinenze:</b>	
Residenziale	<b>1</b>	Aree scoperte	
Garage		Locali cantine	
Garage		Locali cantine	

**Dati catastali - Catasto Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Rendita
11	14	5	4	A/3	3	€ 320,20

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	Complessiva mq. 76+1.67 = mq 78,00						
Anno di costruzione	<b>Ante 1967</b>	Anno di ultima ristrutturazione ed ampliamento					
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>Sufficiente</i>	<b>X</b>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	<b>X</b>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	<b>Occupato dai debitori</b>			
Legge 47/85 e succ.	<b>Condono evaso giusta C.E. in Sanatoria n. 217 del 11.05.1990</b>						
Agibilità							
Certificazione ex art.6 D.Lgs 331/06 e s.m.i.	<b>Non presente</b>						
Vendite successive al pignoramento:	<b>Nessuna</b>						

## 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. 14/2018 R.G.E.

**Promossa** dalla **BPER S.P.A.**

**Contro** ===== s.r.l.

#### 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 adempite 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

Fabbricato urbano ubicato nel Comune di Francavilla al mare (CH) alla Via Lungomare Cristoforo Colombo n.79, è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Sezione Fabbricati al foglio di mappa n. 11 particella n.14 sub 5, Zona Censuaria 1, Cat. A/3 Classe 3, Vani 4 Rendita Euro 320,20

Risulta così individuato

**Abitazione** posta al piano primo di un fabbricato costituito da n. 2 piani, avente ingresso sul vano scala condominiale. Composto da un ingresso, soggiorno, 1 camera da letto, cucina e bagno. I locali si trovano in uno discreto stato di conservazione, i pavimenti sono in marmettone, ad esclusione del locale bagno e cucina che sono in piastrelle di ceramica; le porte interne in legno, gli infissi esterni in legno, vetro singolo, completi di scurini e persiane. Tutte le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati. L'altezza interna dei piani è di ml.

3,40. La superficie lorda a piano è di circa mq. 78,00 e superficie utile di mq. 76,00. L'appartamento è dotato di: impianto termico; impianto elettrico del tipo sottotraccia, impianto idrico ed impianto di smaltimento acque reflue collegato agli impianti comunali. Le condizioni di manutenzione e conservazione dell'immobile (pavimenti, rivestimenti, infissi interni ed esterni, intonaci e tinteggiature) sono sufficienti.

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:

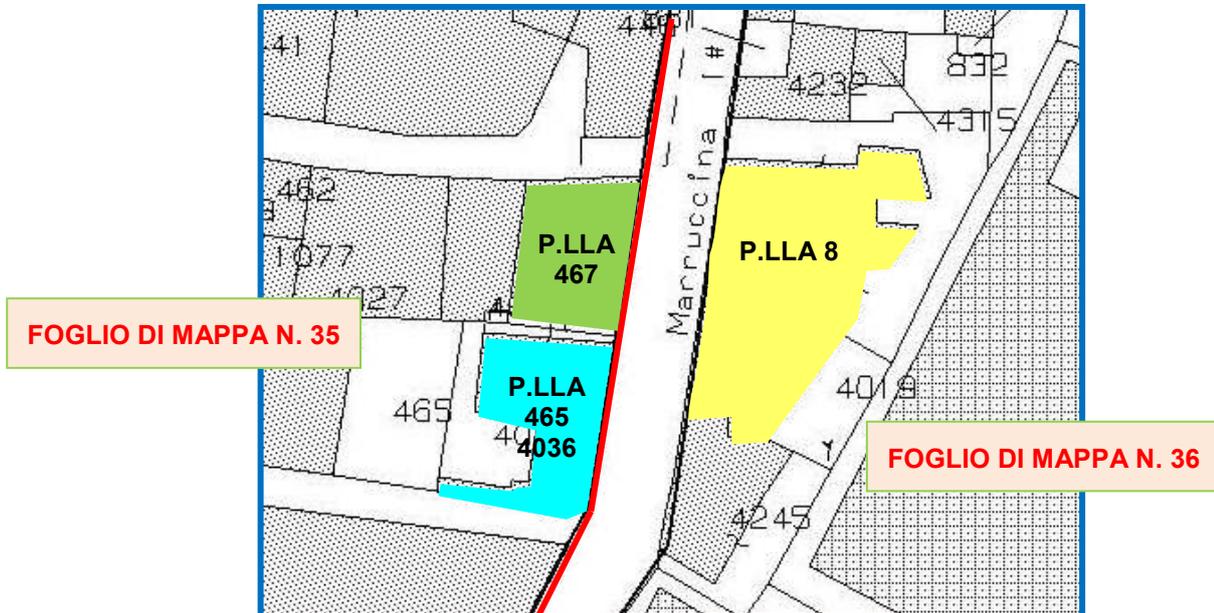
1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.700 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 30.000,00 derivante da garanzia di [REDACTED] con atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;
2. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.701 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 30.000,00 derivante da garanzia di debito a favore della [REDACTED] n atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;
3. IPOTECA GIUDIZIARIA iscritta al R.P. n.754 e R.G. n.7090 in data 21/04/2017, per la somma di Euro 60.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 30.000,00 a favore [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti del 09/12/2016 Rep. 749/2016;
4. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto al R.P. n.1422 e R.G. n.1083 in data 02/02/2018 giusto verbale di pignoramento trascritto al Tribunale di Chieti R.P. n.1130 in data 05/01/2018, in favore della BPER BANCA S.P.A., per un importo pari a Euro 436.182,77.

Chieti,

Il Cancelliere

Il G.E.

## 6. IMMOBILI SITI IN CHIETI



-  IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO N. 35 CON LA PLLA 465
-  IMMOBILE CENSITO AL FOGLIO N. 35 CON LA PLLA 467
-  IMMOBILI CENSITI AL FOGLIO N. 36 CON LA PLLA 8

## 7. IMMOBILE SITO IN CHIETI – FOGLIO 35 p.IIa 465 sub 8 graffata alla 4036 sub 4



### Descrizione

Trattasi di una porzione di unità abitativa ricompresa all'interno di un immobile costituito da n. 4 piani (seminterrato, terra primo e sottotetto), la cui epoca di costruzione è risalente agli inizi del secolo XX. Infatti l'immobile è ricompreso nella perimetrazione urbana del Comune di Chieti "Zona A - Centro Storico" del Comune di Chieti, risulta assoggettato al Vincolo di cui al D.Lvo n°42/2004 artt. 21 e 22 (ex Legge n.1089/1939 – Vincolo Soprintendenza B.A.A.S). Inizialmente di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] successivamente acquistato dal sig. ===== che poi lo ha venduto alla società ===== srl nel 2011. Si accede all'unità residenziale dal portone d'ingresso posto su Via Nicola da Guardiagrele n. 18, una strada comunale che di fatto è la strada di circonvallazione della Città di Chieti in questo tratto a senso unico, e molto trafficata. L'immobile gode di una buona posizione ubicativa, quasi strategica in quanto è l'arteria di collegamento della città con le strade provinciali e statali pur restando nel centro storico.

Dal sopralluogo effettuato la scrivente ha constatato una buona qualità costruttiva dell'immobile, tipiche dell'epoca di costruzione presumibilmente risalente al 1800/1900, pertanto avente una struttura portante realizzato in muratura, solai di piano in travetti di ferro e laterizio, solaio di copertura in legno e manto di tegole, inoltre la scrivente CTU ha constatato, un ottimo stato di conservazione e di rifinitura. L'immobile oggetto del pignoramento, è individuato con la particella n. 465 sub 8 graffata alla particella n.4036 sub 4 del foglio di mappa n.35.

L'unità in oggetto è raggiungibile attraverso il vano scala di uso esclusivo ed arrivando al piano primo attraverso un piccolo disimpegno e secondo piano (sottotetto) costituito da un piccolo disimpegno, n.3 camere da letto di cui una con annesso spogliatoio, un bagno, tutte le stanze hanno accesso all'esterno su balconi o su un terrazzo, si accede con scala interna a chiocciola al sottotetto suddiviso in un locale ad uso studio, un bagno con antibagno e due locali adibiti a camera da letto.

I pavimenti del primo piano sono in marmo e marmette di graniglia tipiche del periodo, completamente rilucidati mentre nel sottotetto è in legno parquet. Le pareti sono tinteggiate con realizzazione di finte boiserie, inoltre i soffitti presentano decorazioni con cornici a stucco. Il bagno al piano terra ha rivestimento e pavimento in ceramica di pregio ed come pure i sanitari presenti : vaso, bidet lavabo con mobile e vasca da bagno angolare. Il bagno al sottotetto con antibagno rivestito e

pavimentato in ceramica, presenta un lavabo, vaso bidet e doccia. Tutte porte interne sono in legno massello. Tutti gli ambienti sono finestrati e bene illuminati del tipo in legno a taglio termico con doppio vetro scurini e persiane in legno, nel sottotetto invece le finestre, sempre in legno e doppio vetro sono del tipo a vasistas. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici: quali idrico, l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, impianto termico ed elettrico, le acque reflue sono allacciate alla fogna comunale. E' presente l'impianto citofonico. **(All.to foto n. 08 – da n. 09 a n. 30)**. L'unità residenziale ha una altezza utile interna al piano primo di ml. 3.00, mentre risulta variabile da ml. 1.50 a ml. 2.80 nel piano sottotetto. La superficie lorda dell'intero appartamento è di circa mq. 160,00 e mentre la superficie totale dei balconi e terrazzo risulta essere pari a mq. 65,00.

### **Confini**

L'unità residenziale confina, in senso antiorario con la proprietà:

- part.Illa n. 467 Ente Urbano
- part.Illa n. 466 Ente Urbano
- part.Illa n. 4027 Ente Urbano
- Via Camillo de Attilis
- Via Nicola da Guardiagrele

salvo altri e più aggiornati proprietari.

### **Provenienza**

Il bene pignorato inizialmente è pervenuto al Sig. ===== mediante atto di compravendita con i Sigg.ri

notarile a firma del Notaio Dott. Alfredo Pretaroli con sede in Chieti (CH) in data 14/06/1994 rep. 41038 e successivamente il Sig. ===== ha venduto detto immobile alla società ===== srl con sede in Chieti giusto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Marco Faieta con sede in Pineto (TE) in data 05/08/2011 rep. 13202. Si precisa che il bene riportato nei sopradescritti atti corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento.

### **VICENDE GIURIDICHE DELL'IMMOBILE**

Il sopracitato bene pignorato, è pervenuto ai debitori mediante atto di compravendita dal Sig. =====, giusto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Marco Faieta con sede in Pineto (TE) in data 05/08/2011 rep. 13202 racc. 8298, il tutto riportato nelle visure storiche catastali

ed ipocatastali, allegate alla presente (**All.to n. 02 e 03**). Si precisa che c'è continuità nelle trascrizioni per il periodo del ventennio antecedente la data del pignoramento e che la società ===== srl dispone della piena proprietà del bene pignorato nella quota di 1/1.

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La ===== s.r.l. è una società a responsabilità limitata con sede in Chieti, i cui garanti mutuo sono i fratelli Sig. =====, di stato civile separato, e la Sig.ra =====, di stato civile libero.

### ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE

L'immobile del presente procedimento esecutivo risulta censito e la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo, in quanto il locale spogliatoio risulta essere censito come locale cucina (**All.to n.05**).

### CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato originario è stato costruito presumibilmente agli inizi del 1900. Nel 1997, il sig. =====, ha ottenuto il rilascio da parte del Comune di Chieti della Autorizzazione Edilizia per lavori di ristrutturazione prot. n.23206/2727 del 25.11.1997 e successive varianti e proroghe di cui l'ultima prot. n. 25188 e 25189 del 10.08.1999 (**All.to n.06**).

### CONFORMITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare ricade nella Zona di PRG di perimetrazione urbana del Comune di Chieti "Zona A - Centro Storico" del Comune di Chieti, risulta assoggettato al Vincolo di cui al D.Lvo n°42/2004 artt. 21 e 22 (ex L. n.1089/1939 – Vincolo Soprintendenza B.A.A.A.S)", giusta trascrizione presso Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità immobiliare R.P. 11691 R.G.14322 del 25/10/1993 a favore del Ministero per Beni Culturali ed Ambientali di Roma derivante da atto amministrativo rep. 6624 del 05/02/1992.

La scrivente precisa che la richiesta di accesso atti presso il Comune di Chieti / Ufficio Urbanistica, ad oggi non è stato riscontrato da parte dell'Ente pertanto non è possibile certificare o meno la

rispondenza urbanistica eseguito dalla scrivente, alla data del 16.06.2018 non risultano, come anche riportato nella nota inviata al dirigente Arch. Silvana Marrocco.

La scrivente da un'attenta lettura della documentazione reperita, riscontra una situazione "anomala" di detto immobile, in quanto oltre ad una lieve difformità dello stato di fatto con la planimetria catastale, non c'è il vano cucina al piano primo, ma uno spogliatoio annesso alla camera da letto; di fatto l'accesso al subalterno 8 (uiu oggetto della presente) avviene al piano terra attraverso il sub. 9 (androne comune di ingresso) senza che vi sia una separazione fisica tra i subalterni 7 - 8 - 9.

### **CERTIFICAZIONI EX ART. 6 D.LVO N. 311/06 E SS.MM.II.**

In riferimento alle certificazioni ex art. 6 D.Lvo n. 311/06 la scrivente CTU dichiara che l'immobile non è in possesso di tale certificazioni.

### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'immobile è abitato dai Sigg.ri =====.

### **ONERI CONDOMINIALI**

La scrivente non ha rilevato la presenza di un regolamento di condominio.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

A seguito delle visure ipotecarie effettuate a mezzo del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, gli immobili risultano assoggettati alle formalità di così come evidenziato nella relazione notarile del 22.03.2018 a firma del Notaio Alberto Parisio di Bologna (allegato negli atti di causa) e nell'**Allegato n.03** ispezioni effettuate in data 14.06.18 e di seguito riportate:

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.701 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 500.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E DI SULMONA, con atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;
2. IPOTECA GIUDIZIARIA iscritta al R.P. n.754 e R.G. n.7090 in data 21/04/2017, per la somma di Euro 60.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 37.407,00 a favore di JOB & MONEY

INVESTMENT SRLS, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti del 09/12/2016 Rep. 749/2016;

3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto al R.P. n.1422 e R.G. n.1083 in data 02/02/2018 giusto verbale di pignoramento trascritto al Tribunale di Chieti R.P. n.1130 in data 05/01/2018, in favore della BPER BANCA S.P.A., per un importo pari a Euro 436.182,77.

### STIMA DELL'IMMOBILE

Il criterio che la scrivente adotta 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. Oltre al prezzo unitario la scrivente calcola, fissando dei coefficienti di riduzione delle superfici, la superficie commerciale dell'unità abitativa; con le dovute differenze di valori determinati in base allo stato di conservazione, di rifiniture.

#### 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 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Chieti, (**All.to 07**) dai quelli scaturiti da informazioni fornite da Agenzie immobiliari di Chieti, e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli fissa il prezzo unitario a **Euro/mq 1.600,00**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE				
Piano	Destinazione	Superficie lorda mq.	Coefficienti di riduzione	Sup. commerciale lorda mq.
Primo	Abitazione	95,00	1,00	95,00
Primo	Balconi e Terrazzo	65,00	0,30	19,50
Secondo	Sottotetto	95,00	0,65	66,50
Totale Superficie commerciale mq.				<b>181,00</b>
arrotondata				<b>180,00</b>

#### Stima per calcolo valore di mercato.

Sulla scorta dei dati metrici calcolati e l'individuazione dei prezzi unitari di mercato avremo la seguente stima:

**Abitazione**      **mq. 180,00 x € 1.600,00 = € 288.000,00**      *arrotondato €285.000,00*

Il valore sopra determinato deve tener conto di una decurtazione, (a norma dell'art. 568, 3° comma cpc come introdotto ex DL n°83/15), relativa alla redazione ed invio dell'attestazione di prestazione energetica, ma che di fatto risulta essere talmente irrisoria, pari a circa €250,00 che la scrivente ritiene opportuno confermare il valore di mercato sopra citato.

Pertanto il

**PREZZO A BASE D'ASTA è di € 285.000,00**

### **PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITÀ CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.**

In relazione a quanto sopra il sottoscritto ritiene probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene, stante alla tipologia dell'immobile e la zona cui è ubicata.

### **DIVISIBILITÀ/INDIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

La scrivente CTU precisa che il predetto immobile può essere posto in vendita separatamente dall'intero immobile di cui fa parte. Pertanto, considerata la vendita in un unico lotto, avremo quindi la seguente ordinanza di vendita.

### **DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA**

**LOTTO UNICO:** Fabbricato urbano ubicato nel Comune di Chieti (CH) Via Nicola da Guardiagrele n. 18, è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Sezione Fabbricati al foglio di mappa n. 35 p.la 465 sub 8 graffata alla 4036 sub 4, Zona Censuaria 1, Cat. A/2 Classe 1, Vani 8,5 Rendita Euro 921,88.

Risulta così individuato

**Abitazione** posta al piano primo e secondo piano (sottotetto) costituito da un piccolo disimpegno, n. 3 camere da letto di cui una con annesso spogliatoio, un bagno, tutte le stanze hanno accesso all'esterno su balconi o su un terrazzo, si accede con scala interna a chiocciola al sottotetto suddiviso in un locale ad uso studio, un bagno con antibagno e due locali adibiti a camera da letto.

I pavimenti del primo piano sono in marmo e marmette di graniglia tipiche del periodo completamente rilucidati mentre nel sottotetto è in legno parquet. Le pareti sono tinteggiate con realizzazione di finte boiserie, inoltre i soffitti presentano decorazioni con cornici a stucco. Il bagno al

piano terra ha rivestimento e pavimento in ceramica di pregio ed come pure i sanitari presenti : vaso, bidet lavabo con mobile e vasca da bagno angolare. Il bagno al sottotetto con antibagno rivestito e pavimentato in ceramica, presenta un lavabo, vaso bidet e doccia. Tutte porte interne sono in legno massello. Tutti gli ambienti sono finestrati e bene illuminati del tipo in legno a taglio termico con doppio vetro scurini e persiane in legno, nel sottotetto invece le finestre, sempre in legno e doppio vetro sono del tipo a vasistas. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici: quali idrico, l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, impianto termico ed elettrico, le acque reflue sono allacciate alla fogna comunale . E' presente l'impianto citofonico.

L'unità residenziale ha una altezza utile interna al piano primo di ml. 3.00, mentre risulta variabile da ml. 1.50 a ml. 2.80 nel piano sottotetto. La superficie lorda dell'intero appartamento è di circa mq. 160,00 e mentre la superficie totale dei balconi e terrazzo risulta essere pari a mq. 65,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA € 285.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 14/2018 R.G.

<b>Promossa da</b>	BPER S.P.A.
<b>Nei confronti di</b>	===== s.r.l.

<b>G.E.</b>	<b>DOTT. MARCELLO COZZOLINO</b>
<b>Custode Giudiziario</b>	<b>DEBITORE</b>
<b>C.T.U</b>	<b>GEOM. RAFFAELLA IACOVITTI</b>

<b>Recapito</b>	
<b>Recapito</b>	<b>349.2243294</b>

<b>LOTTO N°</b>	<b>unico</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>285.000,00</b>
<b>Comune di</b>		<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>
<b>FRANCAVILLA AL MARE</b>		<b>CH</b>	<b>VIA NICOLA DA GUARDIAGRELE N. 18</b>
		<b>Zona</b>	<b>CENTRALE</b>

**Diritti:**

Piena proprietà	<b>X</b>	quota	<b>1/1</b>	<b>SULL'INTERA PROPRIETA'</b>			
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>			<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>
		<i>Separazione dei beni</i>					

<b>Immobile:</b>		<b>Pertinenze:</b>	
Residenziale	<b>1</b>	Aree scoperte	
Garage		Locali cantine	
Garage		Locali cantine	

**Dati catastali - Catasto Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Rendita
35	465 4036	8 4	8,5	A/2	2	€ 921,88

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	Complessiva mq. 180,00						
Anno di costruzione	<b>Ante 1967</b>	Anno di ultima ristrutturazione ed ampliamento				1999	
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<b>X</b>	<i>buono</i>	<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<b>X</b>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	<b>Occupato dai debitori</b>		
Legge 47/85 e succ.							
Agibilità							
Certificazione ex art.6 D.Lgs 331/06 e s.m.i.	<b>Non presente</b>						
Vendite successive al pignoramento:	<b>Nessuna</b>						

## 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. 14/2018 R.G.E.

**Promossa** dalla BPER S.P.A.

**Contro** ===== s.r.l.

#### 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 adempite 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

Fabbricato urbano ubicato nel Comune di Chieti (CH) Via Nicola da Guardiagrele n. 18, è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Sezione Fabbricati al foglio di mappa n. 35 p.lla 465 sub 8 graffata alla 4036 sub 4, Zona Censuaria 1, Cat. A/2 Classe 1, Vani 8,5 Rendita Euro 921,88.

Risulta così individuato

**Abitazione** posta al piano primo e secondo piano (sottotetto) costituito da un piccolo disimpegno, n. 3 camere da letto di cui una con annesso spogliatoio, un bagno, tutte le stanze hanno accesso all'esterno su balconi o su un terrazzo, si accede con scala interna a chiocciola al sottotetto suddiviso in un locale ad uso studio, un bagno con antibagno e due locali adibiti a camera da letto.

I pavimenti del primo piano sono in marmo e marmette di graniglia tipiche del periodo completamente rilucidati mentre nel sottotetto è in legno parquet. Le pareti sono tinteggiate con realizzazione di finte

boiserie, inoltre i soffitti presentano decorazioni con cornici a stucco. Il bagno al piano terra ha rivestimento e pavimento in ceramica di pregio ed come pure i sanitari presenti : vaso, bidet lavabo con mobile e vasca da bagno angolare. Il bagno al sottotetto con antibagno rivestito e pavimentato in ceramica, presenta un lavabo, vaso bidet e doccia. Tutte porte interne sono in legno massello. Tutti gli ambienti sono finestrati e bene illuminati del tipo in legno a taglio termico con doppio vetro scurini e persiane in legno, nel sottotetto invece le finestre, sempre in legno e doppio vetro sono del tipo a vasistas. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici: quali idrico, l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, impianto termico ed elettrico, le acque reflue sono allacciate alla fogna comunale . E' presente l'impianto citofonico.

L'unità residenziale ha una altezza utile interna al piano primo di ml. 3.00, mentre risulta variabile da ml. 1.50 a ml. 2.80 nel piano sottotetto. La superficie lorda dell'intero appartamento è di circa mq. 160,00 e mentre la superficie totale dei balconi e terrazzo risulta essere pari a mq. 65,00.

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. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.701 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 500.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E DI SULMONA , con atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;
2. IPOTECA GIUDIZIARIA iscritta al R.P. n.754 e R.G. n.7090 in data 21/04/2017, per la somma di Euro 60.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 37.407,00 a favore di JOB & MONEY INVESTMENT SRLS, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti del 09/12/2016 Rep. 749/2016;
3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto al R.P. n.1422 e R.G. n.1083 in data 02/02/2018 giusto verbale di pignoramento trascritto al Tribunale di Chieti R.P. n.1130 in data 05/01/2018,in favore della BPER BANCA S.P.A., per un importo pari a Euro 436.182,77.

Chieti,

Il Cancelliere

Il G.E.

## 8. IMMOBILE SITO IN CHIETI – FOGLIO 35 p.IIa 467 sub 11



### Descrizione

Trattasi di una unità abitativa ricompresa all'interno di un immobile costituito da n. 4 piani (seminterrato, terra primo e sottotetto), la cui epoca di costruzione è risalente agli inizi del secolo XX. Infatti l'immobile è ricompreso nella perimetrazione urbana del Comune di Chieti "Zona A - Centro Storico" del Comune di Chieti, risulta assoggettato al Vincolo di cui al D.Lvo n°42/2004 artt. 21 e 22 (ex Legge n.1089/1939 – Vincolo Soprintendenza B.A.A.A.S). Inizialmente di proprietà dei Sigg.ri [REDACTED] a, è stato successivamente acquistato dai sigg.ri = [REDACTED] che poi lo hanno venduto alla società ===== srl nel 2011. Si accede all'unità residenziale dal portone d'ingresso posto su Via Vico San Michele nn. 38 e 40, una traversa di via Nicola da Guardiagrele. L'immobile gode di una buona posizione ubicativa nel centro storico.

Dal sopralluogo effettuato la scrivente ha constatato una buona qualità costruttiva dell'immobile, tipiche dell'epoca di costruzione presumibilmente risalente al 1800/1900, pertanto avente una struttura portante realizzato in muratura, solai di piano in travetti di ferro e laterizio, solaio di copertura in legno e manto di tegole, inoltre la scrivente CTU ha constatato, un ottimo stato di conservazione e di rifinitura. L'immobile oggetto del pignoramento, è individuato con la particella n. 467 sub 11 del foglio di mappa n.35.

L'unità in oggetto è raggiungibile attraverso due portoni con affaccio diretto sulla strada comunale di cui uno esclusivo, l'altro condominiale . E' posto al piano primo e si sviluppa interamente su un unico piano. Dal vano scala condominiale si accede alla zona giorno suddivisa in sala, sala da pranzo e cucina ( cui in aderenza c'è il vano scala esclusivo). Dalla sala si accede nella zona notte costituita da due camere da letto, 2 bagni. Le camere da letto e la sala hanno accesso sul un lungo balcone esposto a sud.

I pavimenti sono in legno parquet, le pareti sono tinteggiate. La cucina ed i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica. Il bagno principale è costituita da vaso, bidet lavabo e vasca, mentre quello di servizio vaso, lavabo e lavatrice. Tutte porte interne sono in legno massello tipiche dell'epoca di costruzione. Tutti gli ambienti sono finestrati e bene illuminati del tipo in legno a taglio termico con doppio vetro scurini e persiane in legno. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici: quali

idrico, l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, impianto termico ed elettrico, le acque reflue sono allacciate alla fogna comunale. E' presente l'impianto citofonico. **(All. foto n.08 – da n.31 a n.40)**. L'unità residenziale ha una altezza utile interna 3.20 nella zona giorno e ml. 2.75 nella zona notte. La superficie lorda dell'intero appartamento è di circa mq. 120,00, quella utile circa mq. 90,00 e mentre la superficie del balcone risulta essere pari a mq. 35,00.

### **Confini**

L'unità residenziale confina, in senso antiorario con la proprietà:

- part.Illa n. 466        Ente Urbano
- part.Illa n. 465        Ente Urbano
- Via Nicola da Guardiagrele
- Vicolò San Michele

salvo altri e più aggiornati proprietari.

### **Provenienza**

Il bene pignorato inizialmente è pervenuto ai Sigg.ri ===== ed ===== di compravendita con i Sigg.ri =====  
===== ito notarile a firma del Notaio Dott. Alfredo Pretaroli con sede in Chieti (CH) in data 12/04/2005 rep. 69742/30894 e successivamente gli stessi acquirenti ===== hanno venduto le rispettive quote pari ad i/2 ciascuno di detto immobile alla società ===== srl con sede in Chieti giusto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Marco Faieta con sede in Pineto (TE) in data 05/08/2011 rep. 13200 e rep. 13202. Si precisa che il bene riportato nei sopradescritti atti corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento.

### **VICENDE GIURIDICHE DELL'IMMOBILE**

Il sopracitato bene pignorato, è pervenuto ai debitori mediante atto di compravendita dai Sigg.ri ===== e ===== giusto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Marco Faieta con sede in Pineto (TE) in data 05/08/2011 rep. 13200 e 13202 racc. 8298, il tutto riportato nelle visure storiche catastali ed ipocatastali, allegate alla presente **(All.to n. 02 e 03)**. Si precisa che c'è continuità nelle trascrizioni per il periodo del ventennio antecedente la data del pignoramento e che la società ===== srl dispone della piena proprietà del bene pignorato nella quota di 1/1.

## REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La ===== s.r.l. è una società a responsabilità limitata con sede in Chieti, i cui garanti mutuo sono i fratelli Sig. =====, di stato civile separato, e la Sig.ra =====, di stato civile libero.

## ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE

L'immobile del presente procedimento esecutivo risulta censito e la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo, in quanto il locale spogliatoio risulta essere censito come locale cucina (**All.to n.05**).

## CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato originario è stato costruito presumibilmente agli inizi del 1900. La scrivente non ha riscontrato autorizzazioni edilizie in merito.

## CONFORMITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare ricade nella Zona di PRG di perimetrazione urbana del Comune di Chieti "Zona A - Centro Storico" del Comune di Chieti, risulta assoggettato al Vincolo di cui al D.Lvo n°42/2004 artt. 21 e 22 (ex L. n.1089/1939 – Vincolo Soprintendenza B.A.A.A.S)", giusta trascrizione presso Agenzia del Territorio di Chieti – Servizio Pubblicità immobiliare R.P. 11692 R.G.14323 del 25/10/1993 a favore del Ministero per Beni Culturali ed Ambientali di Roma derivante da atto amministrativo rep. 6624 del 05/02/1992.

La scrivente precisa che non ha riscontrato autorizzazioni edilizie, ovvero titoli abilitativi edilizi, tuttavia vi è una denuncia di accatastamento per fusione di unità immobiliari che ha dato origine all'attuale planimetria catastale perfettamente conferme allo stato di fatto. Tale variazione di fatto non è riscontrabile a livello urbanistico pertanto la scrivente, affinché l'immobile possa risultare vendibile, ritiene opportuno predisporre

- a) una pratica edilizia in sanatoria, una "C.I.L.A. IN SANATORIA" per fusione di due unità residenziali;
- b) redazione dell'attestato di prestazione energetica (art.6 del D.Lgs n.311/06 e s.m.i.).

## CERTIFICAZIONI EX ART. 6 D.LVO N. 311/06 E SS.MM.II.

In riferimento alle certificazioni ex art. 6 D.Lvo n. 311/06 la scrivente CTU dichiara che l'immobile non è in possesso di tale certificazioni.

## DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile è  ===== e  
=====

## ONERI CONDOMINIALI

La scrivente non ha rilevato la presenza di un regolamento di condominio.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle visure ipotecarie effettuate a mezzo del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, gli immobili risultano assoggettati alle formalità di così come evidenziato nella relazione notarile del 22.03.2018 a firma del Notaio Alberto Parisio di Bologna (allegato negli atti di causa) e nell'**Allegato n.03** ispezioni effettuate in data 14.06.18 e di seguito riportate:

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.161 e R.G. n.1204 in data 19/01/2007, per la somma di Euro 320.000,00 a garanzia di finanziamento di Euro 160.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E DI SULMONA, con atto pubblico a firma del Notaio Dott. Alfredo Pretaroli del 18.01.2007 Rep. 74200/33688;
2. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.701 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 500.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E DI SULMONA , con atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;
3. IPOTECA GIUDIZIARIA iscritta al R.P. n.754 e R.G. n.7090 in data 21/04/2017, per la somma di Euro 60.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 37.407,00 a favore di JOB & MONEY INVESTMENT SRLS, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti del 09/12/2016 Rep. 749/2016;

4. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto al R.P. n.1422 e R.G. n.1083 in data 02/02/2018 giusto verbale di pignoramento trascritto al Tribunale di Chieti R.P. n.1130 in data 05/01/2018, in favore della BPER BANCA S.P.A., per un importo pari a Euro 436.182,77.

## STIMA DELL'IMMOBILE

Il criterio che la scrivente adotta 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. Oltre al prezzo unitario la scrivente calcola, fissando dei coefficienti di riduzione delle superfici, la superficie commerciale dell'unità abitativa; con le dovute differenze di valori determinati in base allo stato di conservazione, di rifiniture.

### 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 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Chieti, (**All.to 07**) dai quelli scaturiti da informazioni fornite da Agenzie immobiliari di Chieti, e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli fissa il prezzo unitario a **Euro/mq 1.100,00**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE				
Piano	Destinazione	Superficie lorda mq.	Coefficienti di riduzione	Sup. commerciale lorda mq.
Primo	Abitazione	120,00	1,00	120,00
Primo	Balconi e Terrazzo	35,00	0,30	10,50
Totale Superficie commerciale mq.				<b>130,50</b>
arrotondata				<b>130,00</b>

### Stima per calcolo valore di mercato.

Sulla scorta dei dati metrici calcolati e l'individuazione dei prezzi unitari di mercato avremo la seguente stima:

**Abitazione**      **mq. 130,00 x € 1.100,00 = € 143.000,00**

### Decurtazioni sul valore dell'appartamento

Sull'importo sopra determinato vanno determinati gli importi delle decurtazioni per :

- a) **Conformità urbanistica** E' necessario predisporre una pratica edilizia a sanatoria (CILA), da sottoporre sia al parere Comunale che della Soprintenda dei Beni culturali, per la fusione di due unita' immobiliari ove i costi da sostenere sono il pagamento dell'oblazione pari a circa Euro 1.000,00, i costi di istruttoria pratica di circa Euro 250,00 ( bolli, diritti ecc.) oltre alle spese tecniche pari a euro 1500,00 oltre oneri previsti per Legge.

importo massimo **di Euro 3.000,00**

- b) **Conformità catastale** Non è necessaria

- c) **Attesto di prestazione energetica**

importo massimo **di Euro 250,00**

Pertanto avremo i seguenti importi

Valore Abitazione	€	143.000,00	
A detrarre spese per conformità urbanistica	€	3.000,00	
A detrarre spese per A.P.E.	€	<u>250,00</u>	
	€	139.750,00	arr. € 140.000,000

**PREZZO A BASE D'ASTA è di € 140.000,00**

### **PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITÀ CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.**

In relazione a quanto sopra il sottoscritto ritiene probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene, stante alla tipologia dell'immobile e la zona cui è ubicata.

### **DIVISIBILITÀ/INDIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

La scrivente CTU precisa che il predetto immobile può essere posto in vendita separatamente dall'intero immobile di cui fa parte. Pertanto, considerata la vendita in un unico lotto, avremo quindi la seguente ordinanza di vendita.

## DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA

**LOTTO UNICO:** Fabbricato urbano ubicato nel Comune di Chieti (CH) Vicolo San Michele n. 38-40, è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Sezione Fabbricati al foglio di mappa n. 35 p.la 467 sub 11 piano secondo, Zona Censuaria 1, Cat. A/3 Classe 1, Vani 6 Rendita Euro 433,82.

Risulta così individuato

**Abitazione** posta al piano secondo (primo se si considera l'accesso su Vicolo San Michele, attraverso due portoni con affaccio diretto sulla strada comunale di cui uno esclusivo, l'altro condominiale e si sviluppa interamente su un unico piano. Dal vano scala condominiale si accede alla zona giorno suddivisa in sala, sala da pranzo e cucina (cui in aderenza c'è il vano scala esclusivo). Dalla sala si accede nella zona notte costituita da due camere da letto, 2 bagni. Le camere da letto e la sala hanno accesso sul un lungo balcone esposto a sud.

I pavimenti sono in legno parquet, le pareti sono tinteggiate. La cucina ed i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica. Il bagno principale è costituito da vaso, bidet, lavabo e vasca, mentre quello di servizio vaso, lavabo e lavatrice. Tutte le porte interne sono in legno massello tipiche dell'epoca di costruzione. Tutti gli ambienti sono finestrati e bene illuminati del tipo in legno a taglio termico con doppio vetro scurini e persiane in legno. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici: quali idrico, l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, impianto termico ed elettrico, le acque reflue sono allacciate alla fogna comunale. È presente l'impianto citofonico.

L'unità residenziale ha una altezza utile interna 3.20 nella zona giorno e ml. 2.75 nella zona notte. La superficie lorda dell'intero appartamento è di circa mq. 120,00, quella utile circa mq. 90,00 e mentre la superficie del balcone risulta essere pari a mq. 35,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA € 140.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 14/2018 R.G.

<b>Promossa da</b>	BPER S.P.A.
<b>Nei confronti di</b>	===== s.r.l.

<b>G.E.</b>	<b>DOTT. MARCELLO COZZOLINO</b>
<b>Custode Giudiziario</b>	<b>DEBITORE</b>
<b>C.T.U</b>	<b>GEOM. RAFFAELLA IACOVITTI</b>

Recapito	
Recapito	<b>349.2243294</b>

<b>LOTTO N°</b>	<b>unico</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>140.000,00</b>
<b>Comune di</b>		<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>
<b>FRANCAVILLA AL MARE</b>		<b>CH</b>	<b>VICOLO SAN MICHELE NN. 38-40</b>

<b>Zona</b>	
<b>CENTRALE</b>	

#### Diritti:

Piena proprietà	<b>X</b>	quota	<b>1/1</b>	<b>SULL'INTERA PROPRIETA'</b>		
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>
		<i>Separazione dei beni</i>				

<b>Immobile:</b>	
Residenziale	<b>1</b>
Garage	
Garage	

<b>Pertinenze:</b>	
Aree scoperte	
Locali cantine	
Locali cantine	

#### Dati catastali - Catasto Fabbricati

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Rendita
35	467	11	6	A/3	1	€ 433,82

#### Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:

Superficie commerciale	Complessiva mq. 130					
Anno di costruzione	<b>Ante 1967</b>	Anno di ultima ristrutturazione ed ampliamento			1999	
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<b>X</b>	<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<b>X</b>	<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	<b>Occupato dalla madre dei debitori</b>	
Legge 47/85 e succ.						
Agibilità						
Certificazione ex art.6 D.Lgs 331/06 e s.m.i.	<b>Non presente</b>					
Vendite successive al pignoramento:	<b>Nessuna</b>					

**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. 14/2018 R.G.E.

**Promossa** dalla **BPER S.P.A.**

**Contro** ===== s.r.l.

**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**

Fabbricato urbano ubicato nel Comune di Chieti (CH) Vicolo San Michele n. 38-40, è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Sezione Fabbricati al foglio di mappa n. 35 p.la 467 sub 11 piano secondo, Zona Censuaria 1, Cat. A/3 Classe 1, Vani 6 Rendita Euro 433,82.

Risulta così individuato

**Abitazione** posta al piano secondo (primo se si considera l'accesso su Vicolo San Michele, attraverso due portoni con affaccio diretto sulla strada comunale di cui uno esclusivo, l'altro condominiale e si sviluppa interamente su un unico piano. Dal vano scala condominiale si accede alla zona giorno suddivisa in sala, sala da pranzo e cucina (cui in aderenza c'è il vano scala esclusivo). Dalla sala si accede nella zona notte costituita da due camere da letto, 2 bagni. Le camere da letto e la sala hanno accesso sul un lungo balcone esposto a sud. I pavimenti sono in legno parquet, le pareti sono tinteggiate. La cucina ed i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica. Il bagno principale è costituita da vaso, bidet lavabo e vasca, mentre quello di servizio vaso, lavabo e

lavatrice. Tutte porte interne sono in legno massello tipiche dell'epoca di costruzione. Tutti gli ambienti sono finestrati e bene illuminati del tipo in legno a taglio termico con doppio vetro scurini e persiane in legno. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici: quali idrico, l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento, impianto termico ed elettrico, le acque reflue sono allacciate alla fogna comunale. E' presente l'impianto citofonico. L'unità residenziale ha una altezza utile interna 3.20 nella zona giorno e ml. 2.75 nella zona notte. La superficie lorda dell'intero appartamento è di circa mq. 120,00, quella utile circa mq. 90,00 e mentre la superficie del balcone risulta essere pari a mq. 35,00.

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. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.161 e R.G. n.1204 in data 19/01/2007, per la somma di Euro 320.000,00 a garanzia di finanziamento di Euro 160.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E DI SULMONA, con atto pubblico a firma del Notaio Dott. Alfredo Pretaroli del 18.01.2007 Rep. 74200/33688;
2. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.701 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 500.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E DI SULMONA, con atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;
3. IPOTECA GIUDIZIARIA iscritta al R.P. n.754 e R.G. n.7090 in data 21/04/2017, per la somma di Euro 60.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 37.407,00 a favore di JOB & MONEY INVESTMENT SRLS, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti del 09/12/2016 Rep. 749/2016;
4. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto al R.P. n.1422 e R.G. n.1083 in data 02/02/2018 giusto verbale di pignoramento trascritto al Tribunale di Chieti R.P. n.1130 in data 05/01/2018, in favore della BPER BANCA S.P.A., per un importo pari a Euro 436.182,77.

Chieti,

Il Cancelliere

Il G.E.

## 9. IMMOBILE SITO IN CHIETI – FOGLIO 36 p.lla 8

Le 4 unità immobiliari, oggetto del presente procedimento esecutivo, censite con la particella sono ricomprese in un fabbricato costituito da n. 3 piani (terra primo e secondo), la cui epoca di costruzione è risalente agli inizi del secolo XX sito in Via Nicola da Guardiagrele n. 7-11-13 (già Via Santa Maddalena) e di fatto posto di fronte agli altri due immobili precedentemente descritti, ovvero Foglio 35 p.la 465 e 467. Anche questo immobile è ricompreso nella perimetrazione urbana del Comune di Chieti “Zona A - Centro Storico” del Comune di Chieti, risulta assoggettato al Vincolo di cui al D.Lvo n°42/2004 artt. 21 e 22 (ex Legge n.1089/1939 – Vincolo Soprintendenza B.A.A.A.S). Le unità interessate sono il subalterno 5 e 6 entrambe poste al secondo piano con accesso dal vano scala condominiale rispondente al n. civico 13. (**All.to foto n. 08 – foto n. 51**). Le unità con il subalterno 13 (garage) e 14 (locale commerciale) sono poste al piano terra con accesso diretto sulla strada comunale e rispettivamente con il numero civico 7 e 11 .

Dal sopralluogo effettuato la scrivente ha constatato una buona qualità costruttiva dell’immobile, tipiche dell’epoca di costruzione presumibilmente risalente al 1800/1900, avente una struttura portante realizzato in muratura, solai di piano in travetti di ferro e laterizio, solaio di copertura a volte o in legno e manto di tegole, constatando un discreto stato di conservazione e ma non di rifinitura.

L’immobile è ‘ privo di ascensore.

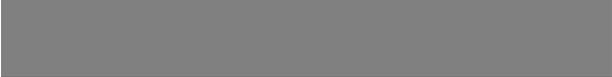
## **9.A) IMMOBILE SUB 5**

**Abitazione** L'unità in oggetto è raggiungibile dal portone con numero civico n. 13 e attraverso una scala condominiale fino al secondo piano. Qui vi è un pianerottolo che di fatto disimpegna l'ingresso degli appartamenti sub 5 e 6. L'appartamento in oggetto si sviluppa interamente su un unico piano, costituito da una sala, cucina, bagno e n. 2 camere da letto disimpegnate da un corridoio a forma di L. L'appartamento seppur datato è ben mantenuto. I pavimenti sono in ceramica, le pareti tinteggiate. Il bagno di piccole dimensioni risulta essere pavimentato e rivestito in ceramica ed è costituito da vaso, bidet, lavabo e doccia. Tutte le porte interne sono in legno. Tutti gli ambienti sono finestrati e bene illuminati con infissi del tipo in legno a taglio termico con doppio vetro scurini e persiane in legno. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici: quali idrico, l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento alimentate da una caldaia a metano posta in cucina, impianto termico ed elettrico, le acque reflue sono allacciate alla fogna comunale. E' presente l'impianto citofonico ed un climatizzatore con modalità inverno /estate. **(All.to foto n. 08 – da n. 61 a n. 71).**

L'unità residenziale ha una altezza utile interna 3.00. La superficie lorda dell'intero appartamento è di circa mq. 85,00, quella utile circa mq. 70,00 e mentre la superficie del balcone risulta essere pari a mq. 2,00.

### **Confini**

L'unità residenziale confina, in senso antiorario con la proprietà:

- part.lla n. 
- part.lla n. 12 
- part.lla n. 4232 Ente Urbano
- Via Nicola da Guardiagrele (già Via santa Maddalena)

salvo altri e più aggiornati proprietari.

### **Provenienza**

Il bene pignorato inizialmente è pervenuto ai Sigg.ri ===== ed =====  
===== mediante atto di compravendita con  usto rogito notarile a  
firma del Notaio Dott. Alfredo Pretaroli con sede  2/1994 rep. 42266 e  
successivamente gli stessi acquirenti ===== hanno venduto le rispettive quote pari ad 1/2  
ciascuno di detto immobile alla società ===== srl con sede in Chieti giusto rogito notarile a  
firma del Notaio Dott. Marco Faieta con sede in Pineto (TE) in data 05/08/2011 rep. 13199 e rep.

13200. Si precisa che il bene riportato nei sopradescritti atti corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento.

### VICENDE GIURIDICHE DELL'IMMOBILE

Il sopracitato bene pignorato, è pervenuto ai debitori mediante atto di compravendita dai Sigg.ri ===== e ===== giusto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Marco Faieta con sede in Pineto (TE) in data 05/08/2011 rep. 13199/8298 e 13200/8299, il tutto riportato nelle visure storiche catastali ed ipocatastali, allegate alla presente (**All.to n. 02 e 03**). Si precisa che c'è continuità nelle trascrizioni per il periodo del ventennio antecedente la data del pignoramento e che la società ===== srl dispone della piena proprietà del bene pignorato nella quota di 1/1.

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La ===== s.r.l. è una società a responsabilità limitata con sede in Chieti, i cui garanti mutuo sono i fratelli Sig. =====, di stato civile separato, e la Sig.ra =====, di stato civile libero.

### ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE

L'immobile del presente procedimento esecutivo risulta censito e la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo, in quanto esiste una diversa distribuzione degli spazi interni (**All.to n.05**).

### CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato originario è stato costruito presumibilmente agli inizi del 1900. La scrivente non ha riscontrato autorizzazioni edilizie in merito, solo una DIA prot. 4744 del 23.08.2001 per rifacimento della struttura di copertura e restauro della facciata. (**All.to n.04**).

### CONFORMITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare ricade nella Zona di PRG di perimetrazione urbana del Comune di Chieti "Zona A - Centro Storico" del Comune di Chieti.

La scrivente precisa che non ha riscontrato autorizzazioni edilizie, salvo una pratica DIA prot. 4744 del 23.08.2001 "per rifacimento della struttura di copertura e restauro della facciata". La denuncia catastale risale all'anno 1939 (quindi dall'impianto). Pertanto l'attuale distribuzione interna è difforme dalla planimetria catastale e tale variazione di fatto non è riscontrabile a livello urbanistico quindi, affinché l'immobile possa risultare vendibile, ritiene opportuno predisporre

- a) una pratica edilizia in sanatoria, una "C.I.L.A. IN SANATORIA" per diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) variazione catastale;
- c) redazione dell'attestato di prestazione energetica (art.6 del D.Lgs n.311/06 e s.m.i.).

### **CERTIFICAZIONI EX ART. 6 D.LVO N. 311/06 E SS.MM.II.**

In riferimento alle certificazioni ex art. 6 D.Lvo n. 311/06 la scrivente CTU dichiara che l'immobile non è in possesso di tale certificazioni.

### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'immobile è abitato dalla Sig.ra ===== ( ex coniuge ) del Sig. =====  
===== e dalla figlia



### **ONERI CONDOMINIALI**

La scrivente ha rilevato la presenza di un regolamento di condominio, fornitele dalla Sig.ra ===== da cui si desumono le quote condominiali dell'intero stabile. Per l'appartamento de quo la spesa annua condominiale risulta essere pari Euro 350,00.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

A seguito delle visure ipotecarie effettuate a mezzo del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, gli immobili risultano assoggettati alle formalità di così come evidenziato nella relazione notarile del 22.03.2018 a firma del Notaio Alberto Parisio di Bologna (allegato negli atti di causa) e nell'**Allegato n.03** ispezioni effettuate in data 14.06.18 e di seguito riportate:

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.701 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 500.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E DI SULMONA , con atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;
2. IPOTECA GIUDIZIARIA iscritta al R.P. n.754 e R.G. n.7090 in data 21/04/2017, per la somma di Euro 60.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 37.407,00 a favore di JOB & MONEY INVESTMENT SRLS, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti del 09/12/2016 Rep. 749/2016;
3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto al R.P. n.1422 e R.G. n.1083 in data 02/02/2018 giusto verbale di pignoramento trascritto al Tribunale di Chieti R.P. n.1130 in data 05/01/2018, in favore della BPER BANCA S.P.A., per un importo pari a Euro 436.182,77.

## STIMA DELL'IMMOBILE

Il criterio che la scrivente adotta 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. Oltre al prezzo unitario la scrivente calcola, fissando dei coefficienti di riduzione delle superfici, la superficie commerciale dell'unità abitativa; con le dovute differenze di valori determinati in base allo stato di conservazione, di rifiniture.

### 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 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Chieti, (**All.to 07**) dai quelli scaturiti da informazioni fornite da Agenzie immobiliari di Chieti, e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli fissa il prezzo unitario a **Euro/mq 1.150,00**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE				
Piano	Destinazione	Superficie lorda mq.	Coefficienti di riduzione	Sup. commerciale lorda mq.
Primo	Abitazione	85,00	1,00	85,00
Primo	Balconi e Terrazzo	2,00	0,25	0,40
Totale Superficie commerciale mq.				<b>85,40</b>
arrotondata				<b>85,00</b>

### Stima per calcolo valore di mercato.

Sulla scorta dei dati metrici calcolati e l'individuazione dei prezzi unitari di mercato avremo la seguente stima:

**Abitazione**            **mq. 85,00 x € 1.050,00 = € 89.000,00**

### Decurtazioni sul valore dell'appartamento

Sull'importo sopra determinato vanno determinati gli importi delle decurtazioni per :

- a) **Conformità urbanistica** E' necessario predisporre una pratica edilizia a sanatoria (CILA), per diversa distribuzione degli spazi interni ove i costi da sostenere sono il pagamento dell'oblazione pari a circa Euro 1.000,00, i costi di istruttoria pratica di circa Euro 250,00 (bolli, diritti ecc.) oltre alle spese tecniche pari a euro 1500,00 oltre oneri previsti per Legge.

importo massimo di Euro **3.000,00**

- b) **Conformità catastale** redazione di denuncia di accatastamento con redazione di elaborato planimetrico con elaborato planimetrico;

importo massimo di Euro **700,00**

- c) **Attestato di prestazione energetica**

importo massimo di Euro **250,00**

Pertanto avremo i seguenti importi

Valore Abitazione	€	89.000,00	
A detrarre spese per conformità urbanistica	€	3.000,00	
A detrarre spese per conformità catastale	€	700,00	
A detrarre spese per A.P.E.	€	<u>250,00</u>	
	€	85.050,00	arr. € 85.000,000

**PREZZO A BASE D'ASTA è di € 85.000,00**

### **PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITÀ CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.**

In relazione a quanto sopra il sottoscritto ritiene probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene, stante alla tipologia dell'immobile e la zona cui è ubicata.

## **DIVISIBILITÀ/INDIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

La scrivente CTU precisa che il predetto immobile può essere posto in vendita separatamente dall'intero immobile di cui fa parte. Pertanto, considerata la vendita in un unico lotto, avremo quindi la seguente ordinanza di vendita.

## **DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA**

**LOTTO UNICO:** Fabbricato urbano ubicato nel Comune di Chieti (CH) Via Nicola da Guardiagrele n. 13 (già Via Santa Maddalena), è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Sezione Fabbricati piano secondo, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 36 particella n.8 sub 5, Zona Censuaria 1, Cat. A/3 Classe 1, Vani 6,5 Rendita Euro 469,90

Risulta così individuato

**Abitazione** posta al secondo piano si sviluppa interamente su un unico piano, costituito da una sala, cucina, bagno e n. 2 camere da letto disimpegnate da un corridoio. L'appartamento è ben mantenuto. I pavimenti sono in ceramica, le pareti tinteggiate. Il bagno pavimentato e rivestito in ceramica è costituito da vaso, bidet, lavabo e doccia. Tutte le porte interne sono in legno. Tutti gli ambienti sono finestrati e bene illuminati con infissi del tipo in legno a taglio termico con doppio vetro scurini e persiane in legno. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici: quali idrico, l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento alimentate da una caldaia a metano posta in cucina, impianto termico ed elettrico, le acque reflue sono allacciate alla fogna comunale. E' presente l'impianto citofonico ed un climatizzatore con modalità inverno /estate. L'unità residenziale ha una altezza utile interna 3.00. La superficie lorda dell'intero appartamento è di circa mq. 85,00, quella utile circa mq. 70,00 e mentre la superficie del balcone risulta essere pari a mq. 2,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA € 85.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 14/2018 R.G.

<b>Promossa da</b>	BPER S.P.A.
<b>Nei confronti di</b>	===== s.r.l.

<b>G.E.</b>	<b>DOTT. MARCELLO COZZOLINO</b>
<b>Custode Giudiziario</b>	<b>DEBITORE</b>
<b>C.T.U</b>	<b>GEOM. RAFFAELLA IACOVITTI</b>

<b>Recapito</b>	
<b>Recapito</b>	<b>349.2243294</b>

<b>LOTTO N°</b>	<b>unico</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>85.000,00</b>
<b>Comune di</b>		<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>
<b>FRANCAVILLA AL MARE</b>		<b>CH</b>	<b>Via Nicola da Guardiagrele n. 13 ( già Via santa Maddalena)</b>
		<b>Zona</b>	<b>CENTRALE</b>

**Diritti:**

Piena proprietà	<b>X</b>	quota	<b>1/1</b>	<b>SULL'INTERA PROPRIETA'</b>			
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>			<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>
		<i>Separazione dei beni</i>					

<b>Immobile:</b>		<b>Pertinenze:</b>	
Residenziale	<b>1</b>	Aree scoperte	
Garage		Locali cantine	
Garage		Locali cantine	

**Dati catastali - Catasto Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Rendita
36	8	5	6,5	A/3	1	€ 469,98

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	Complessiva mq. 85						
Anno di costruzione	<b>Ante 1967</b>		Anno di ultima ristrutturazione ed ampliamento				1999
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<b>X</b>	<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<b>X</b>	<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	<b>Occupato dalla madre dei debitori</b>		
Legge 47/85 e succ.							
Agibilità							
Certificazione ex art.6 D.Lgs 331/06 e s.m.i.	<b>Non presente</b>						
Vendite successive al pignoramento:	<b>Nessuna</b>						

**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. 14/2018 R.G.E.

**Promossa** dalla **BPER S.P.A.**

**Contro** ===== s.r.l.

**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**

Fabbricato urbano ubicato nel Comune di Chieti (CH) Via Nicola da Guardiagrele n. 13 (già Via Santa Maddalena), è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Sezione Fabbricati piano secondo, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 36 particella n.8 sub 5, Zona Censuaria 1, Cat. A/3 Classe 1, Vani 6,5 Rendita Euro 469,90

Risulta così individuato

**Abitazione** posta al secondo piano si sviluppa interamente su un unico piano, costituito da una sala, cucina, bagno e n. 2 camere da letto disimpegnate da un corridoio. L'appartamento è ben mantenuto. I pavimenti sono in ceramica, le pareti tinteggiate. Il bagno pavimentato e rivestito in ceramica è costituito da vaso, bidet lavabo e doccia. Tutte porte interne sono in legno. Tutti gli ambienti sono finestrati e bene illuminati con infissi del tipo in legno a taglio termico con doppio vetro scurini e persiane in legno. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici: quali idrico, l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento alimentate da una caldaia a

metano posta in cucina, impianto termico ed elettrico, le acque reflue sono allacciate alla fogna comunale . E' presente l'impianto citofonico ed un climatizzatore con modalit  inverno /estate. L'unit  residenziale ha una altezza utile interna 3.00. La superficie lorda dell'intero appartamento   di circa mq. 85,00, quella utile circa mq. 70,00 e mentre la superficie del balcone risulta essere pari a mq. 2,00.

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 disponibilit  dell'acquirente;

- contestualmente

### **ORDINA**

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

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.701 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 500.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E DI SULMONA , con atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;
2. IPOTECA GIUDIZIARIA iscritta al R.P. n.754 e R.G. n.7090 in data 21/04/2017, per la somma di Euro 60.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 37.407,00 a favore di JOB & MONEY INVESTMENT SRLS, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti del 09/12/2016 Rep. 749/2016;
3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto al R.P. n.1422 e R.G. n.1083 in data 02/02/2018 giusto verbale di pignoramento trascritto al Tribunale di Chieti R.P. n.1130 in data 05/01/2018,in favore della BPER BANCA S.P.A., per un importo pari a Euro 436.182,77.

Chieti,

Il Cancelliere

Il G.E.

## **9.B) IMMOBILE SUB 6**

**Abitazione** L'unità in oggetto è raggiungibile dal portone con numero civico n. 13 e attraverso una scala condominiale fino al secondo piano. Qui vi è un pianerottolo che di fatto disimpegna l'ingresso degli appartamenti sub 5 e 6 . L'appartamento in oggetto si sviluppa interamente su un unico piano, costituito da una sala, cucina, bagno ed una camera letto/studio disimpegnate da un piccolo corridoio.

L'appartamento seppur datato è ben mantenuto. I pavimenti sono in ceramica, le pareti tinteggiate. Il bagno di piccole dimensioni e posto ad una quota superiore rispetto all'appartamento di circa cm. 25, risulta essere pavimentato e rivestito in ceramica ed è costituito da vaso, bidet lavabo e vasca. Tutte porte interne sono in legno tamburato. Tutti gli ambienti sono finestrati e non tutti ben illuminati con infissi del tipo in legno, vetro singolo scurini e persiane in legno. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici: quali idrico, l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento alimentate da una caldaia a metano posta in cucina, impianto termico ed elettrico, le acque reflue sono allacciate alla fogna comunale . E' presente l'impianto citofonico. Trovasi in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. **(All.to foto n. 08 – da n. 52 a n. 60).**

L'unità residenziale ha una altezza utile interna 3.00. La superficie lorda dell'intero appartamento è di circa mq. 45,00, quella utile circa mq. 40,00 e mentre la superficie del balcone risulta essere pari a mq.1,00.

### **Confini**

L'unità residenziale confina, in senso antiorario con la proprietà:

- part.Illa n. 8 sub 5 ===== srl
- part.Illa n. 4232 Ente Urbano
- Via Nicola da Guardiagrele (già Via santa Maddalena)
- Area di corte

salvo altri e più aggiornati proprietari.

### **Provenienza**

Il bene pignorato inizialmente è pervenuto al Sig. ===== mediante atto di compravendita con [redacted] usto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Alfredo Pretaroli con sede in Chieti (CH) in data 30/06/1990 rep. 29205 e successivamente lo stesso ===== ha venduto la quota pari ad 1/1 di detto immobile alla società ===== srl con sede

in Chieti giusto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Marco Faieta con sede in Pineto (TE) in data 05/08/2011 rep. 13199/8298. Si precisa che il bene riportato nei sopradescritti atti corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento.

### VICENDE GIURIDICHE DELL'IMMOBILE

Il sopracitato bene pignorato, è pervenuto ai debitori mediante atto di compravendita dal Sig. ===== giusto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Marco Faieta con sede in Pineto (TE) in data 05/08/2011 rep. 13199/8298, il tutto riportato nelle visure storiche catastali ed ipocatastali, allegate alla presente (**All.to n. 02 e 03**). Si precisa che c'è continuità nelle trascrizioni per il periodo del ventennio antecedente la data del pignoramento e che la società ===== srl dispone della piena proprietà del bene pignorato nella quota di 1/1.

### REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La ===== s.r.l. è una società a responsabilità limitata con sede in Chieti, i cui garanti mutuo sono i fratelli Sig. =====, di stato civile separato, e la Sig.ra =====, di stato civile libero.

### ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE

L'immobile del presente procedimento esecutivo risulta censito e la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo, in quanto esiste una diversa distribuzione degli spazi interni (**All.to n.05**).

### CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato originario è stato costruito presumibilmente agli inizi del 1900. La scrivente non ha riscontrato autorizzazioni edilizie in merito, solo una DIA prot. 4744 del 23.08.2001 per rifacimento della struttura di copertura e restauro della facciata.

## CONFORMITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare ricade nella Zona di PRG di perimetrazione urbana del Comune di Chieti "Zona A - Centro Storico" del Comune di Chieti.

La scrivente precisa che non ha riscontrato autorizzazioni edilizie, salvo una pratica DIA prot. 4744 del 23.08.2001 "per rifacimento della struttura di copertura e restauro della facciata". La denuncia catastale risale all'anno 1939 ( quindi dall'impianto ). Pertanto l'attuale distribuzione interna è difforme dalla planimetria catastale e tale variazione di fatto non è riscontrabile a livello urbanistico quindi, affinché l'immobile possa risultare vendibile, ritiene opportuno predisporre

- a) una pratica edilizia in sanatoria, una "C.I.L.A. IN SANATORIA" per diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) variazione catastale;
- c) redazione dell'attestato di prestazione energetica (art.6 del D.Lgs n.311/06 e s.m.i.).

## CERTIFICAZIONI EX ART. 6 D.LVO N. 311/06 E SS.MM.II.

In riferimento alle certificazioni ex art. 6 D.Lvo n. 311/06 la scrivente CTU dichiara che l'immobile non è in possesso di tale certificazioni.

## DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile è usufruito dai Sigg.ri =====.

## ONERI CONDOMINIALI

La scrivente ha rilevato la presenza di un regolamento di condominio, fornitele dalla Sig.ra ===== da cui si desumono le quote condominiali dell'intero stabile. Per l'appartamento de quo la spesa annua condominiale risulta essere pari Euro 160,00.

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle visure ipotecarie effettuate a mezzo del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, gli immobili risultano assoggettati alle formalità di così come evidenziato nella relazione

notarile del 22.03.2018 a firma del Notaio Alberto Parisio di Bologna (allegato negli atti di causa) e nell'**Allegato n.03** ispezioni effettuate in data 14.06.18 e di seguito riportate:

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.701 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 500.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E DI SULMONA , con atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;
2. IPOTECA GIUDIZIARIA iscritta al R.P. n.754 e R.G. n.7090 in data 21/04/2017, per la somma di Euro 60.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 37.407,00 a favore di JOB & MONEY INVESTMENT SRLS, derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti del 09/12/2016 Rep. 749/2016;
3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto al R.P. n.1422 e R.G. n.1083 in data 02/02/2018 giusto verbale di pignoramento trascritto al Tribunale di Chieti R.P. n.1130 in data 05/01/2018,in favore della BPER BANCA S.P.A., per un importo pari a Euro 436.182,77.

## **STIMA DELL'IMMOBILE**

Il criterio che la scrivente adotta 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. Oltre al prezzo unitario la scrivente calcola, fissando dei coefficienti di riduzione delle superfici, la superficie commerciale dell'unità abitativa; con le dovute differenze di valori determinati in base allo stato di conservazione, di rifiniture.

### **Valutazione di mercato**

Il valore di mercato dell'immobile è stato determinato, prendendo come riferimento un prezzo medio base metro/quadro, che a parere della scrivente, in considerazione ai Valori OMI pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Chieti, (**All.to 07**) dai quelli scaturiti da informazioni fornite da Agenzie immobiliari di Chieti, e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli fissa il prezzo unitario a **Euro/mq 1.000,00**.

<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda mq.</b>	<b>Coefficienti di riduzione</b>	<b>Sup. commerciale lorda mq.</b>
Primo	Abitazione	45,00	1,00	85,00
Primo	Balconi e Terrazzo	1,00	0,25	0,25
Totale Superficie commerciale mq.				<b>45,00</b>
arrotondata				<b>45,00</b>

### Stima per calcolo valore di mercato.

Sulla scorta dei dati metrici calcolati e l'individuazione dei prezzi unitari di mercato avremo la seguente stima:

**Abitazione**      **mq. 45,00 x € 1.000,00 = € 45.000,00**

### Decurtazioni sul valore dell'appartamento

Sull'importo sopra determinato vanno determinati gli importi delle decurtazioni per :

- a) **Conformità urbanistica** E' necessario predisporre una pratica edilizia a sanatoria (CILA), per diversa distribuzione degli spazi interni ove i costi da sostenere sono il pagamento dell'oblazione pari a circa Euro 1.000,00, i costi di istruttoria pratica di circa Euro 250,00 (bolli, diritti ecc.) oltre alle spese tecniche pari a euro 1500,00 oltre oneri previsti per Legge.

importo massimo di Euro **3.000,00**

- b) **Conformità catastale** redazione di denuncia di accatastamento con redazione di elaborato planimetrico con elaborato planimetrico;

importo massimo di Euro **700,00**

- c) **Attestato di prestazione energetica**

importo massimo di Euro **250,00**

Pertanto avremo i seguenti importi

Valore Abitazione	€	45.000,00	
A detrarre spese per conformità urbanistica	€	3.000,00	
A detrarre spese per conformità catastale	€	700,00	
A detrarre spese per A.P.E.	€	<u>250,00</u>	
	€	40.050,00	arr. € 40.000,000

**PREZZO A BASE D'ASTA è di € 40.000,00**

## **PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITÀ CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.**

In relazione a quanto sopra il sottoscritto ritiene probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene, stante alla tipologia dell'immobile e la zona cui è ubicata.

## **DIVISIBILITÀ/INDIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

La scrivente CTU precisa che il predetto immobile può essere posto in vendita separatamente dall'intero immobile di cui fa parte. Pertanto, considerata la vendita in un unico lotto, avremo quindi la seguente ordinanza di vendita.

## **DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA**

**LOTTO UNICO:** Fabbricato urbano ubicato nel Comune di Chieti (CH) Via Nicola da Guardiagrele n. 13 (già Via Santa Maddalena), è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Sezione Fabbricati piano secondo, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 36 particella n.8 sub 6, Zona Censuaria 1, Cat. A/3 Classe 1, Vani 3,5 Rendita Euro 253,06

Risulta così individuato

**Abitazione** posta al secondo piano si sviluppa interamente su un unico piano, costituito da una sala, cucina, bagno ed una camera letto/studio disimpegnate da un piccolo corridoio.

L'appartamento seppur datato è ben mantenuto. I pavimenti sono in ceramica, le pareti tinteggiate. Il bagno di piccole dimensioni e posto ad una quota superiore rispetto all'appartamento di circa cm. 25, risulta essere pavimentato e rivestito in ceramica ed è costituito da vaso, bidet lavabo e vasca. Tutte porte interne sono in legno tamburato. Tutti gli ambienti sono finestrati e non tutti ben illuminati con infissi del tipo in legno, vetro singolo scurini e persiane in legno. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici: quali idrico, l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento alimentate da una caldaia a metano posta in cucina, impianto termico ed elettrico, le acque reflue sono allacciate alla fogna comunale. E' presente l'impianto citofonico. Trovati in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione. L'unità residenziale ha una altezza utile interna 3.00. La superficie lorda dell'intero appartamento è di circa mq. 45,00, quella utile circa mq. 40,00 e mentre la superficie del balcone risulta essere pari a mq.1,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA € 40.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 14/2018 R.G.

<b>Promossa da</b>	BPER S.P.A.
<b>Nei confronti di</b>	===== s.r.l.

<b>G.E.</b>	<b>DOTT. MARCELLO COZZOLINO</b>
<b>Custode Giudiziario</b>	<b>DEBITORE</b>
<b>C.T.U</b>	<b>GEOM. RAFFAELLA IACOVITTI</b>

<b>Recapito</b>	
<b>Recapito</b>	<b>349.2243294</b>

<b>LOTTO N°</b>	<b>unico</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>40.000,00</b>	
<b>Comune di</b>		<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>	<b>Zona</b>
<b>FRANCAVILLA AL MARE</b>		<b>CH</b>	<b>Via Nicola da Guardiagrele n. 13 ( già Via santa Maddalena)</b>	<b>CENTRALE</b>

**Diritti:**

Piena proprietà	<b>X</b>	quota	<b>1/1</b>	<b>SULL'INTERA PROPRIETA'</b>		
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>
		<i>Separazione dei beni</i>				

<b>Immobile:</b>		<b>Pertinenze:</b>	
Residenziale	<b>1</b>	Aree scoperte	
Garage		Locali cantine	
Garage		Locali cantine	

**Dati catastali - Catasto Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub.	VANI	Categ.	Classe	Rendita
36	8	6	3,5	A/3	1	€ 253,06

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	Complessiva mq. 85						
Anno di costruzione	<b>Ante 1967</b>	Anno di ultima ristrutturazione ed ampliamento				1999	
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>Sufficiente</i>	<b>X</b>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	<b>X</b>	<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	<b>Fruito dai debitori</b>			
Legge 47/85 e succ.							
Agibilità							
Certificazione ex art.6 D.Lgs 331/06 e s.m.i.	<b>Non presente</b>						
Vendite successive al pignoramento:	<b>Nessuna</b>						

## 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. 14/2018 R.G.E.

**Promossa** dalla BPER S.P.A.

**Contro** ===== s.r.l.

#### 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

Fabbricato urbano ubicato nel Comune di Chieti (CH) Via Nicola da Guardiagrele n. 13 (già Via Santa Maddalena), è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Sezione Fabbricati piano secondo, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 36 particella n.8 sub 5, Zona Censuaria 1, Cat. A/3 Classe 1, Vani 6,5 Rendita Euro 469,90

Risulta così individuato

**Abitazione** posta al secondo piano si sviluppa interamente su un unico piano, costituito da una sala, cucina bagno e n. camere da letto disimpegnate da un corridoio. L'appartamento è ben mantenuto. I pavimenti sono in ceramica, le pareti tinteggiate. Il bagno pavimentato e rivestito in ceramica è costituito da vaso, bidet lavabo e doccia. Tutte porte interne sono in legno. Tutti gli ambienti sono finestrati e bene illuminati con infissi del tipo in legno a taglio termico con doppio vetro scurini e persiane in legno. L'abitazione è dotata di tutti gli impianti tecnologici: quali idrico, l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento alimentate da una caldaia a

metano posta in cucina, impianto termico ed elettrico, le acque reflue sono allacciate alla fogna comunale . E' presente l'impianto citofonico ed un climatizzatore con modalit  inverno /estate. L'unit  residenziale ha una altezza utile interna 3.00. La superficie lorda dell'intero appartamento   di circa mq. 85,00, quella utile circa mq. 70,00 e mentre la superficie del balcone risulta essere pari a mq. 2,00.

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 disponibilit  dell'acquirente;

- contestualmente

### **ORDINA**

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

4. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.701 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 500.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E DI SULMONA , con atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;
5. IPOTECA GIUDIZIARIA iscritta al R.P. n.754 e R.G. n.7090 in data 21/04/2017, per la somma di Euro 60.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 37.407,00 a favo [REDACTED]  
[REDACTED] ivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti del 09/12/2016 Rep. 749/2016;
6. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto al R.P. n.1422 e R.G. n.1083 in data 02/02/2018 giusto verbale di pignoramento trascritto al Tribunale di Chieti R.P. n.1130 in data 05/01/2018,in favore della BPER BANCA S.P.A., per un importo pari a Euro 436.182,77.

Chieti,

Il Cancelliere

Il G.E.

### **9.C) IMMOBILE SUB 13**

**Locale autorimessa** trattasi un locale garage ubicato a piano terra con accesso sulla strada comunale Via Nicola da Guardiagrele n. 7, Le rifiniture sono mediocri con pavimento in massetto cls, intonaco sulle pareti. La porta di accesso è una serranda metallica del tipo automatizzato apribile con telecomando. Sono presenti n. 2 finestroni posti in alto del tipo in legno e vetro semplice complete di griglie in ferro anti intrusione. E' presente un modesto impianto elettrico del tipo non a norma e n. 2 plafoniere a neon. E' presente una piccolo rubinetto con lavabo per l'acqua potabile. Trovasi in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. **(All.to foto n. 08 – da n. 41 a n. 42).**

L'unità residenziale ha una altezza utile interna 3.50. La superficie lorda del garage è di mq. 90,00, quella utile circa mq. 75,00.

#### **Confini**

L'unità residenziale confina, in senso antiorario con la proprietà:

- part.Illa n. 4232 Ente Urbano
- Via Nicola da Guardiagrele (già Via santa Maddalena)
- part.Illa n. 8 sub 14 ===== srl
- Area di corte

salvo altri e più aggiornati proprietari.

#### **Provenienza**

Il bene pignorato inizialmente è pervenuto ai Sigg.ri ===== ed =====  
===== mediante atto di compravendita

giusto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Alfredo Pretaroli con sede in Chieti (CH) in data 30/09/2002 rep. 62544 e successivamente gli stessi acquirenti ===== hanno venduto le rispettive quote pari ad 1/2 ciascuno di detto immobile alla società ===== srl con sede in Chieti giusto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Marco Faieta con sede in Pineto (TE) in data 05/08/2011 rep. 13199 e rep. 13200. Si precisa che il bene riportato nei sopradescritti atti corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento.

### **VICENDE GIURIDICHE DELL'IMMOBILE**

Il sopracitato bene pignorato, è pervenuto ai debitori mediante atto di compravendita dai Sigg.ri ===== e ===== giusto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Marco Faieta

con sede in Pineto (TE) in data 05/08/2011 rep. 13199/8298 e 13200/8299, il tutto riportato nelle visure storiche catastali ed ipocatastali, allegate alla presente (**All.to n. 02 e 03**). Si precisa che c'è continuità nelle trascrizioni per il periodo del ventennio antecedente la data del pignoramento e che la società ===== srl dispone della piena proprietà del bene pignorato nella quota di 1/1.

### **REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE**

La ===== s.r.l. è una società a responsabilità limitata con sede in Chieti, i cui garanti mutuo sono i fratelli Sig. =====, di stato civile separato, e la Sig.ra =====, di stato civile libero.

### **ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE**

L'immobile del presente procedimento esecutivo risulta censito e la planimetria catastale corrisponde allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo. (**All.to n.05**).

### **CONCESSIONI EDILIZIE**

Il fabbricato originario è stato costruito presumibilmente agli inizi del 1900. La scrivente non ha riscontrato autorizzazioni edilizie in merito, solo una DIA prot. 4744 del 23.08.2001 per rifacimento della struttura di copertura e restauro della facciata.

### **CONFORMITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE**

Il compendio immobiliare ricade nella Zona di PRG di perimetrazione urbana del Comune di Chieti "Zona A - Centro Storico" del Comune di Chieti.

La scrivente precisa che non ha riscontrato autorizzazioni edilizie, salvo una pratica DIA prot. 4744 del 23.08.2001 "per rifacimento della struttura di copertura e restauro della facciata". Pertanto l'attuale distribuzione interna è conforme alla planimetria catastale.

### **CERTIFICAZIONI EX ART. 6 D.LVO N. 311/06 E SS.MM.II.**

In riferimento alle certificazioni ex art. 6 D.Lvo n. 311/06 la scrivente CTU dichiara che l'immobile non è assoggettato al redazione di tali certificazioni.

## DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE

L'immobile è usufruito dai Sigg.ri =====.

## ONERI CONDOMINIALI

La scrivente ha rilevato la presenza di un regolamento di condominio, fornitole dalla Sig.ra ===== da cui si desumono le quote condominiali dell'intero stabile. L'immobile de quo non e' assoggettato

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

A seguito delle visure ipotecarie effettuate a mezzo del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, gli immobili risultano assoggettati alle formalità di così come evidenziato nella relazione notarile del 22.03.2018 a firma del Notaio Alberto Parisio di Bologna (allegato negli atti di causa) e nell'**Allegato n.03** ispezioni effettuate in data 14.06.18 e di seguito riportate:

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.701 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 500.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E DI SULMONA , con atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;
2. IPOTECA GIUDIZIARIA iscritta al R.P. n.754 e R.G. n.7090 in data 21/04/2017, per la somma di [REDACTED] [REDACTED] rivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti del 09/12/2016 Rep. 749/2016;
3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto al R.P. n.1422 e R.G. n.1083 in data 02/02/2018 giusto verbale di pignoramento trascritto al Tribunale di Chieti R.P. n.1130 in data 05/01/2018,in favore della BPER BANCA S.P.A., per un importo pari a Euro 436.182,77.

## STIMA DELL'IMMOBILE

Il criterio che la scrivente adotta 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. Oltre al prezzo unitario la scrivente calcola, fissando dei coefficienti di riduzione delle superfici, in questo caso non applicabili.

### **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 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Chieti, (**All.to 07**) dai quelli scaturiti da informazioni fornite da Agenzie immobiliari di Chieti, e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione, e soprattutto per la sua appetibilità e richiesta, trattandosi di garage, come descritto nei precedenti capitoli fissa il prezzo unitario a **Euro/mq 700,00**.

<b>CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE</b>				
<b>Piano</b>	<b>Destinazione</b>	<b>Superficie lorda mq.</b>	<b>Coefficienti di riduzione</b>	<b>Sup. commerciale lorda mq.</b>
Terra	Garage	90,00	1,00	90,00
Totale Superficie commerciale mq.				<b>90,00</b>

### **Stima per calcolo valore di mercato.**

Sulla scorta dei dati metrici calcolati e l'individuazione dei prezzi unitari di mercato avremo la seguente stima:

**Garage      mq. 90,00 x € 700,00 = € 63.000,00**

**PREZZO A BASE D'ASTA è di € 63.000,00**

### **PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITÀ CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.**

In relazione a quanto sopra il sottoscritto ritiene probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene, stante alla tipologia dell'immobile e la zona cui è ubicata.

### **DIVISIBILITÀ/INDIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

La scrivente CTU precisa che il predetto immobile può essere posto in vendita separatamente dall'intero immobile di cui fa parte. Pertanto, considerata la vendita in un unico lotto, avremo quindi la seguente ordinanza di vendita.

## DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA

**LOTTO UNICO:** Fabbricato urbano ubicato nel Comune di Chieti (CH) Via Nicola da Guardiagrele n. 13 (già Via Santa Maddalena), è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Sezione Fabbricati piano terra, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 36 particella n.8 sub 13, Zona Censuaria 1, Cat. C/6 Classe 7, Mq . 75 Rendita Euro 263,39

Risulta così individuato

**Locale autorimessa** trattasi un locale garage ubicato a piano terra con accesso sulla strada comunale Via Nicola da Guardiagrele n. 7. Le rifiniture sono mediocri con pavimento in massetto cls, intonaco sulle pareti. La porta di accesso è una serranda metallica del tipo automatizzato apribile con telecomando. Sono presenti n. 2 finestroni posti in alto del tipo in legno e vetro semplice complete di griglie in ferro anti intrusione. E' presente un modesto impianto elettrico del tipo non a norma e n. 2 plafoniere a neon. E' presente una piccolo rubinetto con lavabo per l'acqua potabile. Trovasi in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Il garage ha una altezza utile interna 3.50. La superficie lorda del garage è di mq. 90,00, quella utile circa mq. 75,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA € 63.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. **14/2018 R.G.**

<b>Promossa da</b>	BPER S.P.A.
<b>Nei confronti di</b>	===== s.r.l.

<b>G.E.</b>	<b>DOTT. MARCELLO COZZOLINO</b>
<b>Custode Giudiziario</b>	<b>DEBITORE</b>
<b>C.T.U</b>	<b>GEOM. RAFFAELLA IACOVITTI</b>

<b>Recapito</b>	
<b>Recapito</b>	<b>349.2243294</b>

<b>LOTTO N°</b>	<b>unico</b>
<b>Comune di</b>	
<b>FRANCAVILLA AL MARE</b>	

<b>Prezzo base d'asta</b>		<b>63.000,00</b>
<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>	
<b>CH</b>	<b>Via Nicola da Guardiagrele n. 7 ( già Via santa Maddalena)</b>	

<b>Zona</b>	
<b>CENTRALE</b>	

**Diritti:**

Piena proprietà	<b>X</b>	quota	<b>1/1</b>	<b>SULL'INTERA PROPRIETA'</b>			
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>			<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>
		<i>Separazione dei beni</i>					

<b>Immobile:</b>	
Residenziale	
Garage	<b>1</b>
Garage	

<b>Pertinenze:</b>	
Aree scoperte	
Locali cantine	
Locali cantine	

**Dati catastali - Catasto Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub.	Mq.	Categ.	Classe	Rendita
36	8	13	75,00	C/6	7	€ 263,39

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	Complessiva mq. 90						
Anno di costruzione	<b>Ante 1967</b>	Anno di ultima ristrutturazione ed ampliamento				1999	
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>Sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<b>X</b>	<i>Pessimo</i>	
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<i>buono</i>	<i>sufficiente</i>	<i>Scarso</i>	<b>X</b>	<i>Pessimo</i>	
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>	<i>Locato</i>	<i>Altro</i>	<b>Fruito dai debitori</b>			
Legge 47/85 e succ.							
Agibilità							
Certificazione ex art.6 D.Lgs 331/06 e s.m.i.	<b>Non richiesto</b>						
Vendite successive al pignoramento:	<b>Nessuna</b>						

## 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. 14/2018 R.G.E.

**Promossa** dalla BPER S.P.A.

**Contro** ===== s.r.l.

#### 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

Fabbricato urbano ubicato nel Comune di Chieti (CH) Via Nicola da Guardiagrele n. 13 (già Via Santa Maddalena), è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Sezione Fabbricati piano terra, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 36 particella n.8 sub 13, Zona Censuaria 1, Cat. C/6 Classe 7, Mq . 75 Rendita Euro 263,39

Risulta così individuato

**Locale autorimessa** trattasi un locale garage ubicato a piano terra con accesso sulla strada comunale Via Nicola da Guardiagrele n. 7. Le rifiniture sono mediocri con pavimento in massetto cls, intonaco sulle pareti. La porta di accesso è una serranda metallica del tipo automatizzato apribile con telecomando. Sono presenti n. 2 finestroni posti in alto del tipo in legno e vetro semplice complete di griglie in ferro anti intrusione. E'

presento un modesto impianto elettrico del tipo non a norma e n. 2 plafoniere a neon. E' presente una piccolo rubinetto con lavabo per l'acqua potabile. Trovasi in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione. Il garage ha una altezza utile interna 3.50. La superficie lorda del garage è di mq. 90,00, quella utile circa mq. 75,00.

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:

7. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.701 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 500.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E DI SULMONA , con atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;
8. IPOTECA GIUDIZIARIA iscritta al R.P. n.754 e R.G. n.7090 in data 21/04/2017, per la somma di [REDACTED] [REDACTED] rivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti del 09/12/2016 Rep. 749/2016;
9. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto al R.P. n.1422 e R.G. n.1083 in data 02/02/2018 giusto verbale di pignoramento trascritto al Tribunale di Chieti R.P. n.1130 in data 05/01/2018,in favore della BPER BANCA S.P.A., per un importo pari a Euro 436.182,77.

Chieti,

Il Cancelliere

Il G.E.

### **9.D) IMMOBILE SUB 14**

**Locale commerciale** ubicato a piano terra con accesso sulla strada comunale Via Nicola da Guardiagrele n. 11 (già Via santa maddalena) attualmente destinato a centro di medicina del lavoro e visite mediche. L'immobile è stato oggetto di recente ristrutturazione a seguito di SCIA del 05.09.2014 . L'immobile è costituito da un locale ingresso /reception che collega n. 2 studi per visite mediche, la zona bagni e spogliatoio un locale ripostiglio e una sala dedicata la fisioterapia. El complesso le rifiniture sono di buona qualità con pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate, porte in legno infissi in metallo con doppio vetro. Gli impianti essendo di recente realizzazione sono tutti a norma ed a vista. E' presente un impianto di climatizzazione. L'immobile trovasi in buone condizioni di manutenzione e conservazione. **(All.to foto n. 08 – da n. 43 a n. 50).**

L'unità ha una altezza utile interna 3.50. La superficie lorda del garage è di mq. 120,00, quella utile circa mq. 100,00.

#### **Confini**

L'unità residenziale confina, in senso antiorario con la proprietà:

- part.Illa n. 8 sub 13 ===== srl
- Via Nicola da Guardiagrele (già Via santa Maddalena)
- vano scala condominiale ===== srl
- Area di corte

salvo altri e più aggiornati proprietari.

#### **Provenienza**

Il bene pignorato inizialmente è pervenuto ai Sigg.ri ===== ed =====  
===== mediante atto di compravendita

giusto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Alfredo Pretaroli con sede in Chieti (CH) in data 30/09/2002 rep. 62544 e successivamente gli stessi acquirenti ===== hanno venduto le rispettive quote pari ad 1/2 ciascuno di detto immobile alla società ===== srl con sede in Chieti giusto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Marco Faieta con sede in Pineto (TE) in data 05/08/2011 rep. 13199 e rep. 13200. Si precisa che il bene riportato nei sopradescritti atti corrisponde a quello riportato nell'atto di pignoramento.

## VICENDE GIURIDICHE DELL'IMMOBILE

Il sopracitato bene pignorato, è pervenuto ai debitori mediante atto di compravendita dai Sigg.ri ===== e ===== giusto rogito notarile a firma del Notaio Dott. Marco Faieta con sede in Pineto (TE) in data 05/08/2011 rep. 13199/8298 e 13200/8299, il tutto riportato nelle visure storiche catastali ed ipocatastali, allegate alla presente (**All.to n. 02 e 03**). Si precisa che c'è continuità nelle trascrizioni per il periodo del ventennio antecedente la data del pignoramento e che la società ===== srl dispone della piena proprietà del bene pignorato nella quota di 1/1.

## REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

La ===== s.r.l. è una società a responsabilità limitata con sede in Chieti, i cui garanti mutuo sono i fratelli Sig. =====, di stato civile separato, e la Sig.ra =====, di stato civile libero.

## ACCATASTAMENTO DELL'IMMOBILE

L'immobile del presente procedimento esecutivo risulta censito e la planimetria catastale non corrisponde allo stato di fatto visionato in sede di sopralluogo. (**All.to n.05**).

## CONCESSIONI EDILIZIE

Il fabbricato originario è stato costruito presumibilmente agli inizi del 1900. La scrivente ha riscontrato le seguenti autorizzazioni edilizie :

- DIA prot. 4744 del 23.08.2001 per rifacimento della struttura di copertura e restauro della facciata.
- SCIA del 05.09.2014 pre ristrutturazione a firma dell'Ing, Andrea De Deo (CTP degli =====). (**All.to n. 06**)

## CONFORMITÀ URBANISTICA DELL'IMMOBILE

Il compendio immobiliare ricade nella Zona di PRG di perimetrazione urbana del Comune di Chieti "Zona A - Centro Storico" del Comune di Chieti.

La scrivente precisa che dalle autorizzazioni edilizie in particolare dalla pratica SCIA del 2017 l'attuale distribuzione interna non è conforme catastalmente ed urbanisticamente. Quindi, affinché l'immobile possa risultare vendibile, ritiene opportuno predisporre :

- a) una pratica edilizia in sanatoria, una "C.I.L.A. IN SANATORIA" per diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) variazione catastale;
- c) redazione dell'attestato di prestazione energetica (art.6 del D.Lgs n.311/06 e s.m.i.).

### **CERTIFICAZIONI EX ART. 6 D.LVO N. 311/06 E SS.MM.II.**

In riferimento alle certificazioni ex art. 6 D.Lvo n. 311/06 la scrivente CTU dichiara che l'immobile non è in possesso di tali certificazioni.

### **DISPONIBILITA' DELL'IMMOBILE**

L'immobile è gestito ed utilizzato dalla Sig.ra =====.

### **ONERI CONDOMINIALI**

La scrivente ha rilevato la presenza di un regolamento di condominio, fornito dalla Sig.ra ===== da cui si desumono le quote condominiali dell'intero stabile. Per il locale de quo la spesa annua condominiale risulta essere pari Euro 330,00.

### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI**

A seguito delle visure ipotecarie effettuate a mezzo del sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate di Chieti, gli immobili risultano assoggettati alle formalità di così come evidenziato nella relazione notarile del 22.03.2018 a firma del Notaio Alberto Parisio di Bologna (allegato negli atti di causa) e nell'**Allegato n.03** ispezioni effettuate in data 14.06.18 e di seguito riportate:

1. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.701 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 500.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E DI SULMONA , con atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;

2. IPOTECA GIUDIZIARIA iscritta al R.P. n.754 e R.G. n.7090 in data 21/04/2017, per la somma di [redacted] nte da decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti del 09/12/2016 Rep. 749/2016;
3. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto al R.P. n.1422 e R.G. n.1083 in data 02/02/2018 giusto verbale di pignoramento trascritto al Tribunale di Chieti R.P. n.1130 in data 05/01/2018, in favore della BPER BANCA S.P.A., per un importo pari a Euro 436.182,77.

### STIMA DELL'IMMOBILE

Il criterio che la scrivente adotta 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. Oltre al prezzo unitario la scrivente calcola, fissando dei coefficienti di riduzione delle superfici, la superficie commerciale dell'unità commerciale; con le dovute differenze di valori determinati in base allo stato di conservazione, di rifiniture.

#### 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 pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Chieti, (**All.to 07**) dai quelli scaturiti da informazioni fornite da Agenzie immobiliari di Chieti, e nella considerazione dello stato di fatto dell'immobile e dell'ubicazione, e soprattutto per la sua appetibilità e richiesta, trattandosi di garage, come descritto nei precedenti capitoli fissa il prezzo unitario a **Euro/mq 1.300,00**.

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE				
Piano	Destinazione	Superficie lorda mq.	Coefficienti di riduzione	Sup. commerciale lorda mq.
Terra	Locale commerciale	120	1,00	120,00
Totale Superficie commerciale mq.				<b>120,00</b>

**Stima per calcolo valore di mercato.**

Sulla scorta dei dati metrici calcolati e l'individuazione dei prezzi unitari di mercato avremo la seguente stima:

**Garage**      **mq. 120,00 x € 1.300,00 = € 156.000,00**

**Decurtazioni sul valore dell'appartamento**

Sull'importo sopra determinato vanno determinati gli importi delle decurtazioni per :

- a) **Conformità urbanistica** E' necessario predisporre una pratica edilizia a sanatoria (CILA), per diversa distribuzione degli spazi interni ove i costi da sostenere sono il pagamento dell'oblazione pari a circa Euro 1.000,00, i costi di istruttoria pratica di circa Euro 250,00 (bolli, diritti ecc.) oltre alle spese tecniche pari a euro 1500,00 oltre oneri previsti per Legge.

importo massimo **di Euro 3.000,00**

- b) **Conformità catastale** redazione di denuncia di accatastamento con redazione di elaborato planimetrico con elaborato planimetrico;

importo massimo **di Euro 700,00**

- c) **Attestato di prestazione energetica**

importo massimo **di Euro 250,00**

Pertanto avremo i seguenti importi

Valore Abitazione	€	156.000,00	
A detrarre spese per conformità urbanistica	€	3.000,00	
A detrarre spese per conformità catastale	€	700,00	
A detrarre spese per A.P.E.	€	<u>250,00</u>	
	€	151.950,00	arr. € 150.000,000

**PREZZO A BASE D'ASTA è di € 150.000,00**

**PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITÀ CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50% DEL VALORE DEL BENE.**

In relazione a quanto sopra il sottoscritto ritiene probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene, stante alla tipologia dell'immobile e la zona cui è ubicata.

## **DIVISIBILITÀ/INDIVISIBILITÀ DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

La scrivente CTU precisa che il predetto immobile può essere posto in vendita separatamente dall'intero immobile di cui fa parte. Pertanto, considerata la vendita in un unico lotto, avremo quindi la seguente ordinanza di vendita.

## **DESCRIZIONE RIEPILOGATIVA PER L'AVVISO D'ASTA**

**LOTTO UNICO:** Fabbricato urbano ubicato nel Comune di Chieti (CH) Via Nicola da Guardiagrele n. 11 (già Via Santa Maddalena), è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Sezione Fabbricati piano terra, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 36 particella n.8 sub 14, Zona Censuaria 1, Cat. C/1 Classe 7, Mq . 95 Rendita Euro 2.551,30

Risulta così individuato

**Locale commerciale** ubicato a piano terra con accesso sulla strada comunale Via Nicola da Guardiagrele n. 11 (già Via santa maddalena) : è costituito da un locale ingresso /reception, n. 2 studi, la zona bagni e spogliatoio, un locale ripostiglio e una sala per la fisioterapia. Nel complesso le rifiniture sono di buona qualità con pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate, porte in legno infissi in metallo con doppio vetro. Gli impianti essendo di recente realizzazione sono tutti a norma ed a vista. E' presente un impianto di climatizzazione. L'immobile trovasi in buone condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità ha una altezza utile interna 3.50. La superficie lorda del garage è di mq. 120,00, quella utile circa mq. 100,00.

**PREZZO A BASE D'ASTA € 150.000,00**

## SCHEMA RIASSUNTIVO PERIZIA

### ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 14/2018 R.G.

<b>Promossa da</b>	BPER S.P.A.
<b>Nei confronti di</b>	===== s.r.l.

<b>G.E.</b>	<b>DOTT. MARCELLO COZZOLINO</b>
<b>Custode Giudiziario</b>	<b>DEBITORE</b>
<b>C.T.U</b>	<b>GEOM. RAFFAELLA IACOVITTI</b>

Recapito	
Recapito	<b>349.2243294</b>

<b>LOTTO N°</b>	<b>unico</b>	<b>Prezzo base d'asta</b>	<b>150.000,00</b>	<b>Zona</b>
<b>Comune di</b>		<b>Prov.</b>	<b>Indirizzo</b>	
<b>FRANCAVILLA AL MARE</b>		<b>CH</b>	<b>Via Nicola da Guardiagrele n. 11 ( già Via santa Maddalena)</b>	<b>CENTRALE</b>

**Diritti:**

Piena proprietà	<b>X</b>	quota	<b>1/1</b>	<b>SULL'INTERA PROPRIETA'</b>		
Convenzione matrimoniale		<i>Comunione dei beni</i>		<i>Bene comune</i>		<i>Bene personale</i>
		<i>Separazione dei beni</i>				

<b>Immobile:</b>		<b>Pertinenze:</b>	
Residenziale		Aree scoperte	
Garage		Locali cantine	
Locale commerciale	<b>1</b>	Locali cantine	

**Dati catastali - Catasto Fabbricati**

Foglio	Particella	Sub.	Mq.	Categ.	Classe	Rendita
36	8	14	95,00	C/1	7	€ 2.551,30

**Descrizioni qualitative sintetiche per fabbricati:**

Superficie commerciale	Complessiva mq. 90							
Anno di costruzione	<b>Ante 1967</b>	Anno di ultima ristrutturazione ed ampliamento				2014		
Stato di manutenzione	<i>Ottimo</i>	<b>X</b>	<i>buono</i>		<i>Sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Qualità delle finiture	<i>Ottimo</i>	<b>X</b>	<i>buono</i>		<i>sufficiente</i>		<i>Scarso</i>	<i>Pessimo</i>
Stato dell'immobile	<i>Libero</i>		<i>Locato</i>		<i>Altro</i>	<b>Fruito dai debitori</b>		
Legge 47/85 e succ.								
Agibilità								
Certificazione ex art.6 D.Lgs 331/06 e s.m.i.	<b>Non presente</b>							
Vendite successive al pignoramento:	<b>Nessuna</b>							

## 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. 14/2018 R.G.E.

**Promossa** dalla BPER S.P.A.

**Contro** ===== s.r.l.

#### 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 adempite 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

Fabbricato urbano ubicato nel Comune di Chieti (CH) Via Nicola da Guardiagrele n. 11 (già Via Santa Maddalena), è identificato presso l'Agenzia del Territorio di Chieti - Sezione Fabbricati piano terra, Catasto Fabbricati, Foglio di mappa n. 36 particella n.8 sub 14, Zona Censuaria 1, Cat. C/1 Classe 7, Mq . 95 Rendita Euro 2.551,30

Risulta così individuato

**Locale commerciale** ubicato a piano terra con accesso sulla strada comunale Via Nicola da Guardiagrele n. 11 (già Via santa maddalena) : è costituito da un locale ingresso /reception, n. 2 studi, la zona bagni e spogliatoio, un locale ripostiglio e una sala per la fisioterapia. Nel complesso le rifiniture sono di buona qualità con pavimenti in ceramica, pareti tinteggiate, porte in legno infissi in metallo con doppio vetro. Gli impianti essendo di recente realizzazione sono tutti a norma ed a vista. E' presente un impianto di climatizzazione. L'immobile trovasi in buone condizioni di manutenzione e conservazione. L'unità ha una altezza utile interna 3.50. La superficie lorda del garage è di mq. 120,00, quella utile circa mq. 100,00.

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:

10. IPOTECA VOLONTARIA iscritta al R.P. n.701 e R.G. n.5898 in data 06/04/2016, per la somma di Euro 1.000.000,00 a garanzia di mutuo fondiario di Euro 500.000,00 a favore della BANCA POPOLARE DI LANCIANO E DI SULMONA , con atto pubblico a firma del Notaio Dott. Marco Faieta del 30.03.2016 Rep. 18444/12010;

11. IPOTECA GIUDIZIARIA iscritta al R.P. n.754 e R.G. n.7090 in data 21/04/2017, per la somma di

[redacted] vante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti del 09/12/2016 Rep.

[redacted] 749/2016;

12. ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE trascritto al R.P. n.1422 e R.G. n.1083 in data 02/02/2018 giusto verbale di pignoramento trascritto al Tribunale di Chieti R.P. n.1130 in data 05/01/2018,in favore della BPER BANCA S.P.A., per un importo pari a Euro 436.182,77.

Chieti,

Il Cancelliere

Il G.E.

## **ELENCO ALLEGATI**

- All.to n. 01      Verbali di sopralluogo (n. 4)
- All.to n. 02      Estratto di mappa e visure catastali;
- All.to n. 03      Visure ipocatastali (conservatoria)
- All.to n. 04      Atti notarili
- All.to n. 05      Planimetrie catastali delle u.i.u e rilievo dello stato di fatto  
riscontrato durante il sopralluogo
- All.to n. 06      Titoli Edilizi :  
    a) Autorizzazione Edilizia Comune Chieti  
    b) S.C.I.A. Comune Chieti  
    c) C.E. in Sanatoria Comune Francavilla al Mare
- All.to n. 07      Pubblicazioni OMI Francavilla e Chieti 2 semestre 2017
- All.to n. 08      Documentazione fotografica;

Il C.T.U.

***Geom. Raffaella Iacovitti***

---