



Consulenze
Topografia
Ingegneria

Geom. Nicola
Ing. Elvira Angelica
Geom. Vincenzo Marco
Ing. Chiara

Via Ovidio n° 38 LANCIANO
Email: studioursini@hotmail.com

Ing. Elvira Angelica 327-7666987 (P.IVA: 02586230697)
Geom. Vincenzo Marco 388-3404632 (P.IVA: 02578150686)



ASTE
GIUDIZIARIE.IT

TRIBUNALE DI LANCIANO

PROCEDURA n° 5 / 2020

G. E.: Dott. Chiara D'ALFONSO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO RIGUARDANTE LA STIMA DEI BENI ISCRITTI NELLA PROPOSTA DI CONCORDATO PREVENTIVO

- CHIARIMENTI -



Lanciano: 02 Aprile 2024

ASTE
GIUDIZIARIE.IT



II C. T. U.

Ing. Elvira Angelica URSINI

Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, cap 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 email: studioursini@hotmail.com

- Pubblicazione ufficiale e 27/06/2007 escluso personale Mercatata 388/1404632
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE DI LANCIANO :

Concordato Preventivo

Su richiesta dell'Avv. Riccardo Fava, io Ing. Elvira Angelica Ursini, in qualità di C.T.U. fornisco i seguenti chiarimenti relativi agli immobili in Via delle Caserme a Pescara.

Per quanto riguarda il locale al piano terra affittato, per uso ufficio, alla società

con sede in (vedi contratto allegato " A ") fermo restando tutto quanto già riportato nelle Consulenza Tecnica d'Ufficio, preciso che:

- L'eventuale acquirente dovrà provvedere a propria cura e spese, nessuna esclusa, ad eseguire le opere sotto elencate necessarie a ripristinare l'autonomia del locale;
- dovrà riaprire la porta che consente l'accesso all'interno dell'immobile direttamente da Via delle Caserme;
- dovrà costruire un muro divisorio e chiudere (sempre con muro) le due porte esistenti il tutto lungo il confine con l'altro locale come indicato dalla linea tratteggiata di colore blu nella planimetria allegata (all. 28)
- dovrà procedere all'abbattimento dei due divisori (riportati in rosso nella planimetria n° 28) o aprirvi delle porte in modo da ripristinare il locale unico;
- dovrà provvedere alla separazione di tutti gli impianti esistenti in comune con il locale confinante nel pieno rispetto della normativa relativa ad ognuno di essi. (luce, gas, climatizzazione, acqua ecc.)
- realizzare ogni altra opera necessaria.

Inoltre allego (vedi allegato " B ") alla presente il contratto del locale al terzo (sottotetto) affittato alla società in catasto al foglio 25 particella 41 sub 24.

Tanto Le dovrevo riferire in adempimento all'incarico affidatomi.

Lanciano 02-04-2024



Il C.T.U.

Ing. Elvira Angelica Ursini

Elvira Angelica Ursini

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 6987

email: studioursini@hotmail.com

Pagina 1

TRIBUNALE DI LANCIANO :

Concordato Preventivo

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

ASTE
GIUDIZIARIE.it 

C.T.U. Ing. Elvira Angelica Ursini

Via Ovidio, 38, c.a.p. 66034 LANCIANO Tel. 0872 – 45612 cell. 327 766 6987

email: studioursini@hotmail.com

Pagina 2

CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DA ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata,

- tra
- Il sig. I. [redacted] (Cod. Fisc. [redacted]), nato ad [redacted] (CH), [redacted], residente in [redacted]
 - La sig.ra I. [redacted] (Cod. Fisc. [redacted]), nata ad [redacted] (CH), i. [redacted] ed ivi alla [redacted]
- da una parte, in seguito congiuntamente indicati come: "Locatore"

- e
- [redacted] con sede in [redacted] Partita Iva [redacted] in persona dell'Amministratore Delegato, [redacted] Codice fiscale [redacted], domiciliato per la carica presso la sede sociale;

dall'altra parte, in seguito indicato anche come: "Conduttore"

PREMESSO

che il Locatore è proprietario degli immobili siti nel comune di Pescara, alla via delle Caserme n. 75, individuati catastalmente al N.C.E.U. del predetto comune al Foglio 25, part.41, sub 17 -19-20-21;

che il Locatore intende concedere in locazione gli immobili suindicati al Conduttore, il quale intende condurli in locazione per svolgervi attività di servizi di consulenza non diretti al pubblico e senza diretto contratto con il pubblico.

Tutto ciò premesso

SI CONVIENE E STIPULA QUANTO SEGUE

1) Premesse.

Le premesse costituiscono parte integrante del presente contratto di locazione (qui di seguito il "Contratto"), valide ed efficaci ad ogni effetto di legge.

2) Descrizione dell'immobile concesso in locazione.

- Il Locatore concede in locazione al Conduttore, che accetta, i seguenti immobili:
- i. immobile sito in in Pescara, via delle Caserme n. 75, piano T, Consistenza 84 mq, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 25, particella 41; sub 17; Cat. C/2; rendita catastale € 264,63
 - ii. immobile sito in in Pescara, via delle Caserme n. 75, piano T, Consistenza 47 mq, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 25, particella 41; sub 19; Cat. C/1; rendita catastale € 1.422,43
 - iii. immobile sito in in Pescara, via delle Caserme n. 75, piano 1, vani 3,5, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 25, particella 41; sub 20; Cat. A/10; rendita catastale € 1.400,89
 - iv. immobile sito in in Pescara, via delle Caserme n. 75, piano 1, vani 3, identificato al N.C.E.U. del predetto comune al foglio 25, particella 41; sub 21; Cat. A/10; rendita catastale € 1.200,76

3) Destinazione dell'immobile

Il Conduttore ha diritto di utilizzare gli immobili per uso diverso da abitazione per l'attività di servizi di consulenza non diretti al pubblico e senza contatto diretto con il pubblico. La violazione e/o modifica dell'uso sopradescritto comporterà la risoluzione di diritto del presente contratto.

4) Durata del contratto.

La locazione avrà la durata di anni 6 (sei), decorrente dal 1 gennaio 2021. E s'intenderà successivamente tacitamente rinnovata per altri anni 6 (sei), agli stessi patti e condizioni qualora non venga inviata disdetta dal Conduttore mediante lettera racc.ta a.r. almeno sei mesi prima della scadenza.

5) Canone di locazione.

Il canone di locazione è stabilito in Euro 24.000,00 annui da pagarsi in rate mensili anticipate ciascuna di Euro 2.000,00.

Ai sensi dell'art. 32 della L. 392/1972, le parti convengono che a decorrere dal quarto anno il canone di locazione verrà aggiornato annualmente, su richiesta del locatore, nella misura del 75% delle variazioni ISTAT dell'anno precedente.
Il canone dovrà essere corrisposto entro e non oltre i primi cinque giorni lavorativi del mese di riferimento mediante accredito bancario sul conto corrente intestato ai locatori acceso presso _____ codice IBAN _____

Il locatore si impegna a rilasciare la relativa ricevuta.

Allo stato non viene rilasciato alcun deposito cauzionale.

Il mancato pagamento anche di una sola rata del canone comporta, senza che occorra ulteriore messa in mora, il diritto del Locatore alla risoluzione del contratto ai sensi e per gli effetti dell'art. 1546 c.c., senza diritto per il Locatore di ulteriori azioni o compensi.

6) Innovazioni e modifiche.

Il locatore consente al Conduttore di effettuare nell'immobile locato opere di ristrutturazione, al fine di adeguare lo stesso alle esigenze per cui intende condurre in locazione l'immobile.

Ulteriori modifiche, rispetto a quelle sopra indicate, dello stato della cosa locata dovranno espressamente essere autorizzate dal Locatore. Nel caso in cui il Locatore non rilasci l'autorizzazione all'esecuzione dei lavori - comunque a spese del conduttore - quest'ultimo potrà comunque eseguirle, ma al termine della locazione dovrà - se richiesto dal Locatore - restituire i locali al pristino stato.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

7) Oneri e spese.

Saranno a carico del Conduttore, ad esclusione di tutte le spese straordinarie di competenza della proprietà, gli oneri direttamente imputabili all'immobile concesso in locazione relativi alle forniture di acqua, gas, elettricità, riscaldamento utilizzati dal Conduttore medesimo nella gestione della propria attività nel corso della durata del presente contratto.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

8) Inagibilità dell'immobile.

Ove nel corso della locazione l'immobile divenga, in tutto o in parte, inagibile per fatto non imputabile al Conduttore, il Locatore dovrà ripristinare nel più breve tempo possibile la piena agibilità dell'immobile. I lavori di ripristino dell'immobile dovranno essere compiuti a regola d'arte, nel rispetto di tutte le disposizioni delle leggi e dei regolamenti applicabili. Qualora l'esecuzione delle riparazioni si dovesse protrarre per oltre 30 (trenta) giorni, il Conduttore avrà il diritto ad una riduzione del corrispettivo proporzionata all'intera durata delle riparazioni stesse e all'entità del mancata godimento.

9) Manutenzione e riparazioni dell'immobile.

Per tutta la durata della locazione, le riparazioni di piccola manutenzione relative all'immobile locato ai sensi dell'art. 1609 c.c. saranno a carico del Conduttore medesimo.

10) Custodia e responsabilità del Conduttore.

Il Conduttore è costituito custode dell'immobile locato. Pertanto il Conduttore esonera espressamente il Locatore da ogni responsabilità per danni, diretti e indiretti, che potranno derivare al Conduttore per fatti dolosi o colposi dei suoi dipendenti o dei terzi in genere.

11) Garanzie ed obblighi del Locatore.

Il Locatore dichiara e garantisce al Conduttore di essere il pieno, esclusivo ed indisturbato proprietario dell'immobile, di avere pieno diritto, potere e capacità giuridica di sottoscrivere il presente contratto ed eseguire, per quanto gli compete tutto quanto ivi concordato.

12) Sublocazione e cessione dei locali oggetto del contratto.

Ai sensi dell'art. 36 della legge 392/1978 è consentita la sublocazione di uno o più vani facenti parte dell'immobile locato, purchè la conduttrice ne dia espressa notizia al Locatore.

13) Risoluzione.

Il presente contratto si risolverà di diritto ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 1456 c.c., qualora il Locatore abbia comunicato al Conduttore di volersi avvalere di tale rimedio, in caso di violazione da parte del Conduttore dell'obbligo di pagare anche una sola rata del canone ed il Conduttore non provveda a porre rimedio a tale inadempimento entro 15 (quindici) giorni dal ricevimento della richiesta scritta in tal senso dal Locatore.

14) Recesso del Conduttore.

Il Conduttore ha facoltà di recedere anticipatamente ed in qualsiasi momento dal contratto, previo avviso da recapitarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno 6 (sei) mesi prima della data del rilascio.

Il Conduttore ha altresì facoltà di disdire anticipatamente ed in qualsiasi momento il contratto, ai sensi dell'art. 27, comma 7, Legge 392 del 1978, dandone un preavviso minimo di 3 (tre) mesi.

Nel caso si verificasse una delle ipotesi sopra esposte non sarà dovuta al Locatore alcuna indennità di avviamento.

15) Riconsegna dell'immobile e visite.

Al termine della locazione l'immobile dovrà essere riconsegnato in buono stato, salvo il deterioramento derivante dall'uso. Il Conduttore nei sei mesi precedenti la scadenza del contratto è tenuto a consentire dalle 15 alle 19, per due giorni feriali a settimana, previo preavviso di almeno 3 giorni, la visita dell'unità immobiliare da parte degli aspiranti alla locazione debitamente autorizzati dal Locatore, senza arrecare disturbo alle attività. Il Conduttore è altresì tenuto per tutta la durata del contratto, a consentire con ragionevole preavviso, a semplice richiesta del Locatore, l'accesso ai tecnici incaricati dallo stesso di ispezionare i locali o eseguire riparazioni.

16) Registrazione del contratto e spese.

Le spese di bollo e di registrazione del presente contratto, sono a carico, in egual misura, dei contraenti.

17) Elezione di domicilio.

Le parti eleggono domicilio rispettivamente:
Locatore: [redacted]
Conduttore: [redacted]

Ogni variazione dovrà essere comunicata per iscritto da una parte all'altra a mezzo racc.ta a.r. o forma equivalente.

18) Foro competente.

Per ogni controversia relativa al presente contratto le parti convengono la competenza in via esclusiva del Foro di Pescara, con esclusione di ogni altro foro alternativo o concorrente.

19) Riservatezza.

Per tutta la durata della locazione entrambe le parti manterranno riservate tutte le informazioni fornite in relazione al presente contratto. Ciascuna parte si impegna ad utilizzare le informazioni esclusivamente ai fini per le quali esse sono comunicate. Resta espressamente inteso che ciascuna parte potrà rivelare le informazioni esclusivamente ai propri incaricati, dipendenti, collaboratori, avvocati o consulenti nella misura in cui ciò sia necessario per il compimento dei loro incarichi. Inoltre ciascuna parte non sarà considerata inadempiente all'obbligo di cui sopra nel caso in cui le informazioni rivelate siano già di pubblico dominio o lo diventino senza violazione dell'obbligo di confidenzialità, o le informazioni siano già in possesso di una delle parti prima della rivelazione, ovvero qualora una parte sia tenuta e rivela le informazioni in adempimento ad obblighi di legge.

20) Privacy.

Ciascuna parte, per quanto di propria competenza, dichiara di essere stata informata all'altra parte che i propri dati personali verranno trattati (i) al fine di adempiere le

obbligazioni ed esercitare i diritti enunciati nel presente contratto: (ii) per osservare le norme di legge; (iii) per fini amministrativi in connessione al presente contratto. Per i fini sopra indicati, tali dati saranno elaborati, con mezzi elettronici o altri, in conformità con le norme di riservatezza e sicurezza stabilite dalla Legge sulla privacy. Ciascuna parte potrà rivelare i dati personali dell'altra parte ad istituti bancari e compagnie di assicurazione, ai propri consulenti, impiegati, dipendenti, agenti, rappresentanti e incaricati. Ciascuna parte interessata potrà esercitare in qualsiasi momento i diritti di cui all'art. 7 della legge sulla Privacy ed, in particolare, essa potrà ottenere conferma dell'esistenza o meno dei dati elaborati, essere informata del contenuto, origine e forma dell'elaborazione, verificarne l'esattezza, richiedere che tali dati siano integrati, aggiornati, modificati o, ove consentito dalla legge, cancellati. Ciascuna delle parti, dichiara di avere acconsentito, e di consentire, all'altra di trattare i propri dati personali nei modi e per i fini sopra indicati.

21) Rinunce,

Nessuna inattività/tolleranza di una delle parti nell'esercizio del proprio diritto di pretendere il perfetto adempimento delle obbligazioni dell'altra parte può essere interpretata come rinuncia a pretendere l'adempimento dell'obbligazione inadempita o di qualunque altra obbligazione posta a carico dell'altra parte dal presente contratto.

22) Negoziazione, completezza dell'accordo e modifiche.

Le parti si danno reciprocamente atto che il presente contratto è stato oggetto di esauriente trattativa nel corso della quale esse hanno discusso e negoziato ogni singola clausola.

Il presente contratto ed ogni sua clausola non possono essere modificati se non per atto scritto sottoscritto da entrambe le parti a pena di invalidità della modifica medesima.

23) Norma di chiusura.

per quanto non espressamente previsto nel presente contratto le parti convengono di riferirsi alle disposizioni in materia dettate dal codice civile e dalla legge 27 luglio 1978 n. 392 e successive modificazioni.

pescara, il

Il Locatore ()
Conduttore

II

Il Locatore ed il Conduttore, ai sensi e per gli effetti di cui agli artt. 1341 e 1342 codice civile dichiarano di aver preso esatta visione delle clausole e delle condizioni di cui ai seguenti articoli: 3) Destinazione dell'immobile, 4) Durata del contratto, 5) Canone di locazione, 6) Innovazioni e modifiche, 7) Oneri e spese, 8) Inagibilità dell'immobile, 9) Manutenzione e riparazioni dell'immobile, 10) Custodia e responsabilità del Conduttore, 11) Garanzie ed obblighi del Locatore, 12) Sublocazione e cessione dei locali oggetto del contratto, 13) Risoluzione, 14) Recesso del conduttore, 15) Riconsegna dell'immobile e visite, 16) Registrazione del contratto e spese, 17) Elezione di domicilio, 18) Foro competente, 19) Riservatezza, 20) Privacy, 21) Rinunce, 22) Negoziazione, completezza dell'accordo e modifiche, 23) Norma di chiusura.

Il Locatore ()
Conduttore

II

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CORTE

INGRESSO

Ufficio

Ufficio

NEGOZIO

LOC. TECNICI

ANTI

W.C.

DITTA :



VIA DELLE CASERME

ASTE
GUDARREI

ASTE
GUDARREI

ASTE
GUDARREI

ASTE
GUDARREI

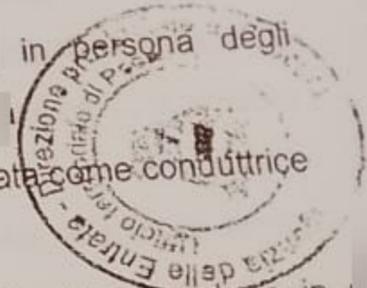
CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO DIVERSO DALL'ABITAZIONE

Con la presente scrittura privata di n.3 pagine, sottoscritta in duplice copia, tra:

- [redacted] ([redacted]
residente a [redacted]
- [redacted] [redacted], residente
ad [redacted]

di seguito anche locatori

e
- la società [redacted] (P.Iva [redacted] in persona degli
amministratori unici sig.ri [redacted], sedente in [redacted]
di seguito indicata come conduttrice



Si stipula e conviene

- 1) la sig.ri [redacted] come sopra generalizzati, concedono in locazione alla [redacted] l'unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Pescara alla via Delle Caserme n.75, posto al piano III° o sottotetto, composto da due vani + servizio, distinto al locale Catasto al fgl.25, part.IIIa 41 (ex 387) sub.24, con attestato di prestazione energetica classe E, come da piantina e certificazione allegata;
- 2) la locazione avrà durata di anni sei con decorrenza 01.03.2015 e termine il 29.02.2021 ed ai sensi dell'art.28 legge n.392/1978 si intenderà automaticamente e tacitamente rinnovata qualora non venga data disdetta a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno 6 (sei) mesi prima della scadenza. Resta salva la facoltà della conduttrice di recedere anticipatamente ed in qualsiasi momento dal contratto previo avviso da recapitarsi a mezzo raccomandata con avviso di ricevimento almeno 6 (sei) mesi prima della data di rilascio.
- 3) il canone di locazione viene fissato per l'intera annualità in €5.400,00 (cinquemila quattrocento/00), che verranno corrisposti mediante versamento mensile anticipato di €450,00 (quattrocentocinquanta/00) che dovrà essere eseguito non oltre il giorno 5 (cinque) di ogni mese tramite accredito bancario presso il conto corrente acceso a nome dei locatori presso la [redacted]
[redacted]
ovvero mediante dazione diretta ad uno dei locatori, che ne rilasceranno quietanza.

CONSEGNA CERTIFICATA
ENERGETICA

Ad ogni effetto di legge si dichiara che per la presente locazione (ed il relativo canone) si è optato per l'esenzione Iva. A richiesta sarà rilasciata fattura.

3.1) Il predetto canone di locazione sarà aggiornato annualmente in misura percentuale pari al 75% (settantacinque per cento) delle variazioni Istat dell'indice dei prezzi al consumo per famiglie di operai ed impiegati, verificatesi nell'anno precedente, come accertato dall'ISTAT e pubblicato in G.U. ai sensi della legge n.392/1978. Quale base di calcolo della variazione annuale Istat, sarà assunto l'indice del secondo mese antecedente quello di decorrenza del canone così come individuato al precedente capoverso del presente articolo.

4) In caso di mancato spontaneo rilascio dell'immobile da parte della conduttrice alla scadenza naturale del contratto le parti prevedono espressamente e liberamente l'obbligo per la medesima di corrispondere, oltre ad un indennizzo pari al canone di locazione, una somma mensile a titolo di penale dell'importo di €.600,00 (seicento/00).

5) Oltre al canone di locazione, sono a carico della conduttrice tutte le spese relative ai servizi condominiali, quelle relative all'eventuale amministrazione esterna del condominio, le spese relative all'utenza dell'energia elettrica, acqua e gas, le tasse per i rifiuti solidi urbani, quelle pro - quota relativa all'ordinaria manutenzione dell'ascensore, nonché ogni onere per legge di sua pertinenza.

6) Il pagamento del canone di locazione, del deposito cauzionale, degli oneri accessori e delle spese condominiali non potrà essere sospeso o ritardato per nessun motivo da parte della conduttrice. La società conduttrice non potrà far valere alcuna eccezione o azione se non si trovi in regola con i pagamenti e se non avrà eseguito il pagamento degli eventuali ratei scaduti.

7) I locali si concedono in locazione per solo uso ufficio, con divieto di mutamento di destinazione e sublocazione, pena la risoluzione del presente contratto. La conduttrice dichiara che nell'immobile locato non si svolgerà attività che comporta contatto diretto con il pubblico. I locatori dichiarano che l'immobile è in regola con le norme urbanistiche ed edilizie relative all'uso per cui viene locato.

8) I locatori potranno in qualunque momento ispezionare o fare ispezionare l'unità immobiliare concessa in locazione ed effettuare quei lavori che riterranno necessari, utili o opportuni per la stabilità o per una migliore utilizzazione degli stessi, per la sicurezza degli impianti e dei servizi senza che la società conduttrice possa opporvisi.

E

La _____ in persona degli
amministratori unici sig.r _____ con sede in _____

Conduttrice

Premesso

- che con contratto di locazione dell'01.03.2015, registrato in Pescara in data 14.04.2015, i f.lli _____ concedevano in locazione alla società _____ l'appartamento ad uso ufficio, sito in Pescara alla via Delle Caserme n.75, descritto all'UTE al fgl.25, part.IIa 41 (ex 387) sub.24, al canone iniziale mensile di €.450,00, da pagarsi trimestralmente in via anticipata;
- che le parti hanno raggiunto l'intesa di aumentare il canone di locazione e modificare i termini di pagamento.

Tanto premesso

Stipulano e convengono

- 1) Con decorrenza 01.06.2018 e sino alla scadenza naturale il canone di locazione si determina nella misura di €.800,00 (ottocento/00) mensili;
- 2) Il pagamento dovrà avvenire con scadenza mensile, non oltre il giorno 8 (otto) del mese relativo, con primo pagamento a scadenza mensile dal prossimo mese di Giugno/2018.

La presente scrittura verrà consegnata - registrata presso l'Agenzia Delle Entrate, con oneri in equal misura, ove richiesti.

Pescara, li 24.05.2018


 Aste Giudiziarie.it


 Aste Giudiziarie.it


 Aste Giudiziarie.it


 Aste Giudiziarie.it

Identificativi Catastali:

Sezione:
Foglio: 25

Particella: 387

Subalterno: *9/24*

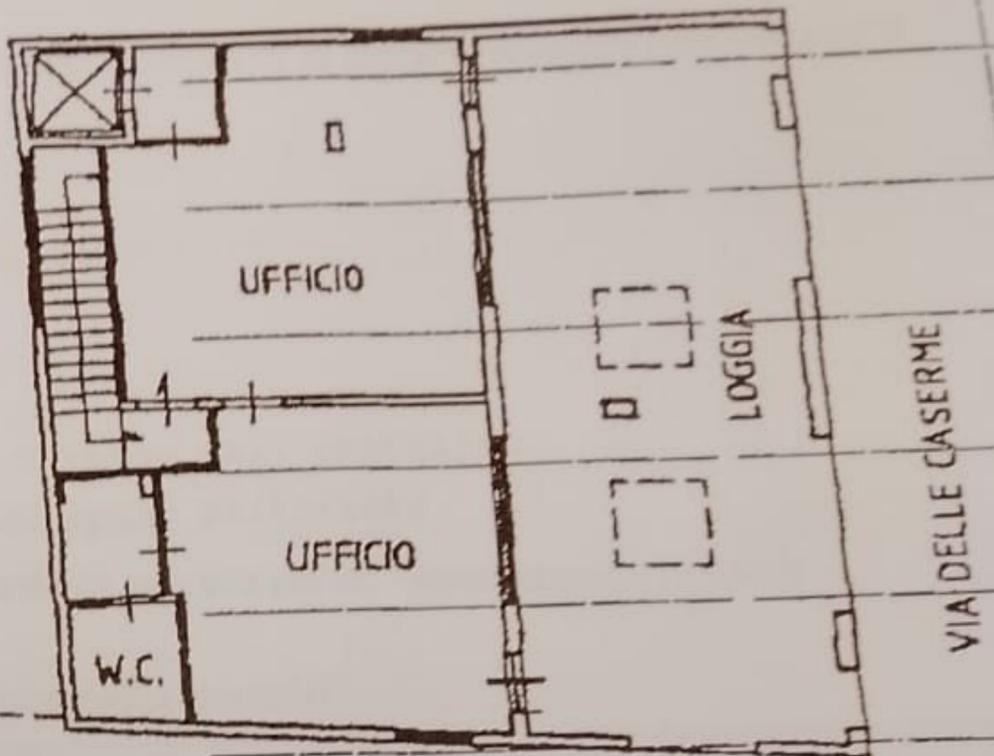
Completata da:
Mancinelli Raffaele
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Pescara

n. 974

Scala 1:200

PIANO TERZO O SOTTOTETTO - h media mf. 2,70



CORSO MANTHONE

VIA DELLE CASERME

DITTA : [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

VIA CORFINIO

04/04/05 FL. 25 PART. 41 SUB. 24

ASTE GIUDIZIARIE.IT

ASTE GIUDIZIARIE.IT

