



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 115/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Avv. Claudia Viani

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Massimo Marino**

CF:MRNMSM73E31C632S

con studio in CHIETI (CH) Via Silvino Olivieri, 89

telefono: 0871331587

email: studiomarino@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 115/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** in FRANCAVILLA AL MARE alla Via Trigno n°3, della superficie commerciale di **52,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 4, scala A, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 549 sub. 4 graffata con la particella 4730 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale Via Trigno n°3, piano Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'appartamento confina con il vano scala condominiale e con altri appartamenti di proprietà, rispettivamente, di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (particella 549 sub 3 graffata con la particella 4729), di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (particella 549 sub 32 graffata con la particella 4731 sub 1) e di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (particella 549 sub 5 graffata con la particella 4727).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1979.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>52,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 73.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 62.739,59</b>
Data della valutazione:	<b>18/03/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Al riguardo si precisa che trattasi dell'abitazione principale (prima casa) della debitrice che vi abita con la figlia \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Si precisa, inoltre, che la debitrice è in regime di comunione legale dei beni con il proprio coniuge dal quale è separata.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

#### 4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/05/2007 a firma di Di Fazio Gian Vittore ai nn. 94020/7999 di repertorio, iscritta il 26/05/2007 a Chieti ai nn. 11162 R.G. e 1997 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: Anni 25

Ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/04/2009 a firma di Valente Mattia ai nn. 23133/10820 di repertorio, iscritta il 27/04/2009 a Chieti ai nn. 7964 R.G. e 1678 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 170.000,00.

Durata ipoteca: Anni 29

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento, decretato il 27/08/2018 dal Tribunale di Tivoli col n. 4088 di repertorio, trascritto il 09/10/2018 a Chieti ai nn. 16866 R.G. e 12621 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

Pignoramento, decretato il 10/11/2023 dal Tribunale di Chieti coi nn. 1208/2023 di repertorio, trascritto il 11/12/2023 a Chieti ai nn. 22169 R.G. e 17434 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 558,14
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 6.427,41
Millesimi condominiali:	31,50

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

In riferimento alla provenienza in capo ai signor [REDACTED] si precisa che nel ventennio preso in esame, a partire dalla data di trascrizione del pignoramento, non si rilevano ulteriori formalità aventi per oggetto l'immobile pignorato.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/4, in forza di Successione legittima in [REDACTED] al 04/10/1999), registrata il 17/03/2000 a Roma ai nn. 40/14, trascritta il 26/05/2001 a Chieti ai nn. 8096 R.G. e 6208 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 3/4, in forza di Successione legittima in [REDACTED] dal 31/12/2005), registrata il 18/12/2006 a Roma ai nn. 43/505, trascritta il 05/03/2007 a Chieti ai nn. 4839 R.G. e 3435 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 1/4, in forza di Accettazione tacita dell'eredità (dal 18/05/2007), con atto stipulato il 18/05/2007 a firma di Di Fazio Gian Vittore di Roma al n. 94020 di repertorio, trascritto il 24/11/2023 a Chieti ai nn. 21101 R.G. e 16621 R.P.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

per la quota di 3/4, in forza di Accettazione tacita dell'eredità (dal 18/05/2007), con atto stipulato il 18/05/2007 a firma di Di Fazio Gian Vittore di Roma al n. 94020/1 di repertorio, trascritto il 24/11/2023 a Chieti ai nn. 21102 R.G. e 16622 R.P.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **89/1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato uso abitazione e recinzione, presentata il 07/12/1978, rilasciata il 08/05/1979.

Tale Concessione Edilizia è stata volturata alla \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con Concessione n. 129/1979.

Concessione Edilizia N. **129/1979**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 30/06/1979, munita di Agibilità protocollo n. 88 del 25/09/1980.

Trattasi della Voltura della Concessione Edilizia n. 89/1979.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme** al progetto di cui alle Concessioni Edilizie n. 89/1979 e n. 129/1979 (voltura della precedente).

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme** alla planimetria catastale in atti presentata il 05/09/1980.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme** al progetto di cui alle Concessioni Edilizie n. 89/1979 e n. 129/1979 (voltura della precedente).

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA TRIGNO 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** in FRANCAVILLA AL MARE alla Via Trigno n°3, della superficie commerciale di **52,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, interno 4, scala A, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 549 sub. 4 graffata con la particella 4730 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 3 vani, rendita 201,42 Euro, indirizzo catastale Via Trigno n°3, piano Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'appartamento confina con il vano scala condominiale e con altri appartamenti di proprietà, rispettivamente, di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (particella 549 sub 3 graffata con la particella 4729), di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (particella 549 sub 32 graffata con la particella 4731 sub 1) e di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (particella 549 sub 5 graffata con la particella 4727).

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1979.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono strutture alberghiere ed impianti turistici-balneari a margine del Viale Alcione). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

servizi:

scarso 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento pignorato è ricavato al piano terra (interno 4) dell'edificio condominiale denominato "Stella Alpina" (Scala A), sito in Francavilla al Mare (CH) alla Via Trigno n°3 da cui si accede, ubicato in una zona ad alta densità residenziale, di tipo prevalentemente turistico, in prossimità della fascia litoranea di Viale Alcione all'altezza dell'Hotel San Marco e realizzato con strutture portanti di cemento armato, murature di tamponamento a cassetta, divisori interni di laterizi forati, solai in piano di laterocemento e copertura a tetto.

Detto appartamento si presenta nelle condizioni evidenziate nelle fotografie allegate, si compone di ingresso-soggiorno con piccolo angolo cottura, camera da letto, bagno e disimpegno, usufruisce di una corte-giardino di pertinenza esclusiva, versa in cattivo stato di conservazione e di manutenzione in generale, è rifinito con l'adozione di materiali, fissi ed infissi, di comune fattura e qualità caratterizzanti unità abitative di tipo economico ed è dotato di impianto citofonico con apriportone elettrico, di impianto elettrico (non a norma), di impianto idrico con circuiti di acqua fredda e calda (quest'ultima prodotta da uno scaldabagno elettrico installato nel bagno) ed è privo di impianto di riscaldamento di cui sono presenti soltanto vecchi radiatori di alluminio non collegati alla caldaia.

Più precisamente, tutti gli ambienti si presentano internamente intonacati e tinteggiati, sono pavimentati con mattonelle di ceramica con zoccolini battiscopa di legno e sono muniti di portoncino d'ingresso (non blindato) e di porte di legno, di infissi di finestre e porte-finestre pure di legno con desueti vetri semidoppi e di tapparelle di plastica con cassonetti copriruslo di legno; il bagno è provvisto di vaso, lavabo, bidet e piatto doccia, è pavimentato con mattonelle di ceramica da cm. 20x20 ed ha le pareti rivestite, per un'altezza di m. 2,25, con piastrelle di ceramica da cm. 15x15; la cucina (ricavata all'interno di un armadio a muro) ha il top rivestito con piastrelle di ceramica da cm. 25x25 ed è alimentata con una bombola a gas; l'attacco per la lavatrice è posizionato sulla parete esterna sottostante il balcone; mentre la corte-giardino è delimitata da muretti, rete di recinzione e siepi ed è in parte pavimentata con piastrelle di ceramica da cm. 20x30.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	35,00	x	100 %	=	35,00
Corte-giardino	70,00	x	25 %	=	17,50
<b>Totale:</b>	<b>105,00</b>				<b>52,50</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,50 x 1.400,00 = **73.500,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
	0,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 73.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 73.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di valutazione adottato per la stima dell'immobile è di tipo sintetico-comparativo ed è quello basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri comparativi medi in funzione del dato ubicazionale, dell'epoca della costruzione, delle caratteristiche tecniche, strutturali e realizzative, del grado di rifinitura, di conservazione e di manutenzione, delle possibilità di utilizzazione e delle destinazioni d'uso consentite, di tutte le altre particolarità proprie dell'immobile di specie e dello stato di fatto in cui attualmente si trova.

Nella valutazione si è tenuto altresì conto della conoscenza diretta del mercato immobiliare in ambito locale e delle indagini comparative con fonti attendibili, del contributo derivante dai parametri di stima riportati nella tabella dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, della realtà socio-economica e di sviluppo dell'ambito territoriale nel quale l'immobile stesso è ricompreso e di ogni altro utile e valido elemento (quali il grado di urbanizzazione e la dotazione dei servizi della zona) concorrente alla determinazione del più probabile valore di stima del bene.

Infine, tenuto conto soprattutto della vicinanza alle strutture balneari, dell'interesse turistico e della conseguente richiesta immobiliare sul territorio, nonché della tipologia dell'immobile, si può ritenere probabile che dalla vendita possa ricavarsi un prezzo superiore al 50% del valore a base d'asta del bene.

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	52,50	0,00	73.500,00	73.500,00
				<b>73.500,00 €</b>	<b>73.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 73.500,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: €. 3.675,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 658,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 6.427,41

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 62.739,59

data 18/03/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Massimo Marino