

TR I B U N A L E   D I   C H I E T I



**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**  
Procedura n. **66/2023 R.E.**  
Giudice: Dott. TURCO FRANCESCO

**Creditore:**

Fino 1 Securitisation srl  
Viale Brenta - 20121 Milano (MI)  
Avvocato: Anna Maria Nardis domiciliato in Via Maiella, 2 - 67100 L'Aquila (AQ)  
Tel. 0862/413315  
email: [studionardis@tiscali.it](mailto:studionardis@tiscali.it)  
Pec: [annamaria.nardis@pecordineavvocatilaquila.it](mailto:annamaria.nardis@pecordineavvocatilaquila.it)

**Debitore:**

██████████ chiamato all'eredità del defunto ██████████

**Custode nominata:**

Dott.ssa Elena Leonio  
Via Bolzano, 3 - 66023 Francavilla al Mare (CH)  
Cell. 328/7406881  
Pec: [elena.leonzio@odcecchieti.it](mailto:elena.leonzio@odcecchieti.it)

**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**C.T.U. ARCH. FAUSTA MARIA PAOLA MATTOSCIO**



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/10/2023 creata con **Tribù Office 6**

La sottoscritta Arch. Fausta Maria Paola Mattoscio, iscritta all'Ordine degli Architetti di Chieti n. 442 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Chieti al n. 103, è stata nominata dal G.E. Dott. Turco Francesco quale Consulente Tecnico d'Ufficio con ordinanza del 30.06.2023 nella esecuzione immobiliare in epigrafe.

Alla sottoscritta, dopo il giuramento, sono stati posti i QUESITI sotto riportati:

- 1) prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art. 567, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei;
- 2) identifichi e descriva il bene pignorato con i confini e i dati catastali e l'indicazione dell'atto di provenienza e della relativa trascrizione e verifichi la corrispondenza con i dati riportati nell'atto di pignoramento;
- 3) indichi il regime patrimoniale del debitore, se coniugato;
- 4) attraverso la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., ricostruisca le vicende giuridiche degli immobili per la durata del ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, identificando, quindi, tutti i proprietari per il detto periodo e precisando se sussista continuità delle trascrizioni e quali siano i diritti della parte eseguita;
- 5) in caso di immobili urbani non ancora accatastati o con accatastamento non aggiornato, produca in 1 opportuna riduzione grafica, i disegni per il perfezionamento della pratica presso l'U.T.E. e ne specifichi l'esistenza in calce alla descrizione del bene;
- 6) accerti la regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa ex art. 173 bis att. cpc;
- 7) provveda ex art. 173 bis disp. att. c.p.c. nn. 7, 8 e 9, come introdotti dal D.L. N. 83/15 conv. in L. N.132/15;
- 8) in caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme;
- 9) accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020);
- 10) accerti se trattasi di abitazione principale dell'esecutato;
- 11) accerti la situazione di possesso, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti di locazione o affitto registrati in data antecedente al pignoramento;
- 12) 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;
- 13) accerti l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque non risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 14) determini il valore con l'indicazione del criterio di stima adottato al fine della determinazione del prezzo base di vendita, comunque fornendo elementi di riscontro, a norma del disposto di cui all'art. 568, 2° co. c.p.c. come introdotto ex D.L. N. 83/15;
- 15) dica se il compendio pignorato debba essere posto in vendita in uno o più lotti, precisando, per ogni ipotesi la descrizione esatta da riportate nella emananda ordinanza di vendita (ubicazione, consistenza, confini e dati catastali) ed il relativo prezzo d'asta;
- 16) descriva analiticamente tutte le formalità pregiudizievoli che dovranno essere cancellate con l'emanando decreto di trasferimento;
- 17) riferisca il tutto con relazione scritta, corredata dai relativi elaborati (disegni, eventuali foto, descrizione per avviso d'asta e questionario riassuntivo dei dati essenziali);
- 18) **ESPRIMA UN PARERE IN RELAZIONE ALLA PROBABILITA' CHE DALLA VENDITA POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE;**
- 19) verifichi le certificazioni ex art. 6 D.



## DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

La sottoscritta, successivamente al conferimento dell'incarico, acquisiva ed analizzava la documentazione riportata in allegato.

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI

Per avviare le operazioni di consulenza in data 03.08.2023 la sottoscritta ritirava copia del fascicolo in via telematica.

Successivamente iniziava le operazioni peritali acquisendo la documentazione catastale online.

La sottoscritta C.T.U., il giorno 27.07.2023 a mezzo raccomandata A.R. e/o con pec comunicava alle parti la data di inizio delle operazioni peritali per il giorno 03.08.2023, alle ore 11:00 presso l'immobile pignorato. L'avviso è stato inviato rispettivamente al [REDACTED] (debitore), all'Avv. Anna Maria NARDIS (patrocinante della FINO 1 SECURITISATION SRL) e alla Dott.ssa Elena LEONZIO nella sua qualità di custode del bene immobiliare. Alla data prefissata, la sottoscritta C.T.U., alla sola presenza della Dott.ssa Elena Leonzio e in assenza dell'esecutato, è stata costretta a prendere informazioni dettagliate, presso l'Amministratore del condominio di via Tugli n.22, Arch. Franco Troiano, circa l'esatta collocazione dell'immobile *de quo*, in considerazione del fatto che il nominativo dell'esecutato non risultava sul pannello citofonico condominiale. Nella circostanza, il sopraccitato Amministratore, confermandomi la correttezza del sito, mi comunicava purtroppo l'avvenuto decesso del [REDACTED] verificatosi venti giorni prima della data del sopralluogo. Pur avendo predisposto quanto necessario per garantirsi l'accesso all'immobile, la scrivente si limitava a prendere atto dell'accaduto per poi rendere partecipe il G.I. del triste accadimento. Le successive operazioni, previa nuova comunicazione, sono state effettuate regolarmente il giorno 5 del mese di settembre, alla presenza della custode, del fratello dell'esecutato il sig. [REDACTED], chiamato all'eredità, e della coniuge di quest'ultimo, [REDACTED]a.

Durante il sopralluogo, alla presenza del [REDACTED] illo del defunto esecutato [REDACTED] e di sua moglie [REDACTED], la sottoscritta ha ispezionato e verificato la consistenza dell'immobile *de quo*, verificando la conformità dello stato di fatto rispetto alla pianta catastale.

Dopo aver preso visione dell'intero immobile di mq 133,40 e dopo aver rilevato lo stato di ammaloramento di diverse pareti, a causa delle infiltrazioni d'acqua provenienti dal sovrastante appartamento, ha provveduto ad eseguire le necessarie ritrazioni fotografiche.

Dal colloquio avuto con il sig. [REDACTED] e con sua moglie [REDACTED] è emerso che la famiglia da circa quaranta anni vive nell'appartamento dell'esecutato defunto [REDACTED] in comodato uso gratuito. Il fratello del defunto, a seguito del colloquio intercorso, ha detto di volersi impegnare ad estinguere il debito sorto verso la Fino 1 Securitisation srl. Dopo aver esaminato gli atti di causa ed avendo ricercato, accertato ed acquisito ogni necessario dato amministrativo-tecnico-economico per il conseguente giudizio di stima, avendo effettuato il necessario accesso presso l'immobile oggetto del Procedimento, la sottoscritta C.T.U. presenta la propria



## RELAZIONE PERITALE

## LOTTO UNICO

## IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA

Appartamento per civile abitazione ricompreso all'interno di un fabbricato della maggior consistenza, sito in ORTONA (CH), alla Via Giovanni Tugli, al piano 3° distinto in CEU di detto Comune, al foglio 25 particella 1739 sub 13, categoria A/2. Confina con distacco palazzina B, Via Tugli, Interno 14, vano scala, salvo se altri.

## DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

**Appartamento - Partic. 1739 sub 13**

Consistenza commerciale complessiva ragguagliata lotto... Mq. 133,40  
complessiva di accessori: ripostiglio e posto auto  
Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto trova: €... 120.000,00  
Valore di vendita giudiziaria allo stato di fatto €... 84.000,00

Data della valutazione:..... 16/10/2023

## STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO

L'immobile è nella disponibilità del fratello dell'esecutato, [REDACTED] che lo abita con la sua famiglia, in comodato d'uso gratuito.

## VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A tutt'oggi l'immobile risulta libero da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli e da ogni qualsiasi altro onere reale o peso, da censi, canoni, livelli, servitù passive, vincoli di indivisibilità, diritti di uso civico, ad eccezione:

- ISCRIZIONE CONTRO** del 26/07/2013 - Registro Particolare 1286 Registro Generale 12823 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BOLOGNA Repertorio 2453 del 09/04/2013  
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- ISCRIZIONE CONTRO** del 16/09/2019 - Registro Particolare 1880 Registro Generale 16257  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CHIETI - SEZIONE DISTACCATA DI ORTONA Repertorio 195/2019 del 04/07/2019 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO  
**TRASCRIZIONE CONTRO** del 28/06/2023 - Registro Particolare 9266 Registro Generale 11683 Pubblico ufficiale UNEP TRIBUNALE DI CHIETI - SEZ. DISTACCATA ORTONA Repertorio 384/2023 del 29/05/2023  
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
Immobili siti in ORTONA (CH)



**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: (cancell.ne trascrizione contro e iscrizioni)
- 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.

**PREGIUDIZIEVOLI DI CONDOMINIO**

L'appartamento in esame è parte del [REDACTED], situato tra via Tugli e Via Perez di Ortona(CH) ed è amministrato dall'Arch. Troiano della Gestional srl.

Situazione versamenti: In capo [REDACTED] risultano le seguenti posizioni debitorie: Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023: risultano scadute rate condominiali pari a 142,80 Euro.

In capo a [REDACTED] vece:  
Periodo: 01/01/2023 - 31/12/2023: risultano scadute rate pari a 576,78 Euro.

Spese totali condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 719,58**

In allegato si trasmettono le contabili dei ratei insoluti; le somme indicate sono soggette a conguagli in sede di redazione del rendiconto annuale. Sono inoltre deliberati lavori per l'adeguamento alle vigenti normative antincendio, per i quali manca l'assegnazione dell'appalto a ditta esecutrice, e per il rifacimento dell'impermeabilizzazione e della pavimentazione del cortile condominiale. In ambedue i casi non sono state ancora scelte le ditte esecutrici e, quindi, non ancora sono state inserite le quote, a preventivo, nelle spese dovute dai condomini. Al momento non vi sono contenziosi aperti o spese legali da evadere. Non è stato fatto ricorso a bonus edilizi (del tipo 110% - sisma bonus- bonus facciate) negli ultimi 5 anni che riguardino unità immobiliari intestate a [REDACTED] sono state chieste delle detrazioni fiscali al 50 % per lavori di manutenzione straordinaria per le quali ogni condomino ha ricevuto la relativa certificazione ai fini della detrazione.

**VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

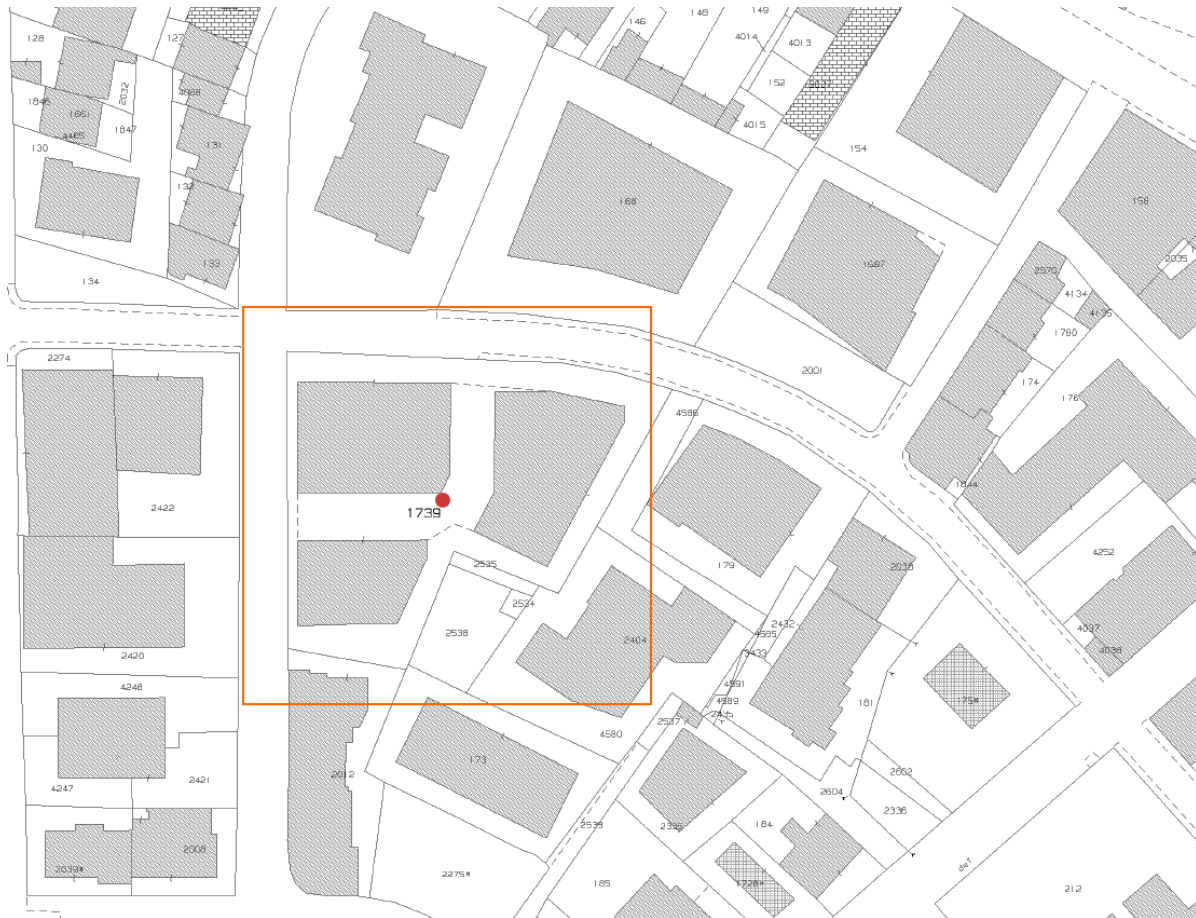
- 4.2.1. Iscrizioni: Nessuna.
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.
- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.
- 4.2.4. Altre: Nessuna

**IDENTIFICAZIONE CATASTALE** L'appartamento per civile abitazione è ricompreso all'interno di un fabbricato sito in ORTONA (CH), alla Via Giovanni Tugli, piano 2; è contraddistinto in CEU di detto Comune, al **foglio 25 particella 1739 sub 13**, categoria A/2, vani 7, in titolo per l'intero al [REDACTED].

**ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:** Risulta in titolo al signor [REDACTED] per averlo ricevuto in virtù dell'atto di compravendita stipulato in data 18/01/1975, trascritto presso la conservatoria di Chieti al n.. RP 1412 del 1975 contro [REDACTED] ora titolare del terreno edificatorio originario acquistato con atto del 7/01/1972, trascritto al n. 13, ricevuto dal notaio Giuseppe Luciano di Ortona. Da definire successione ereditaria.



Estratto di mappa FG.25 p.lla 1739




**PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

La costruzione del fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stata assentita in virtù del rilascio della Licenza Edilizia n.205 del 29/12/1971 e delle successive LE n. 82 del 06.06.1973 e n. 179 del 16/05/1974. I lavori di costruzione erano iniziati il 29/12/1971 e ultimati in data 22/05/1974. Il certificato di abitabilità è stato rilasciato dal Comune di Ortona il 12/08/1974.

GIUDIZI DI CONFORMITÀ: La situazione planimetrica catastale del 1972 è conforme allo stato di fatto.

- 7.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: SI
- 7.2. CONFORMITÀ CATASTALE: Si planimetria conforme allo stato di fatto CONFORMITÀ
- 7.3. URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

**RISULTANZA CATASTALE**



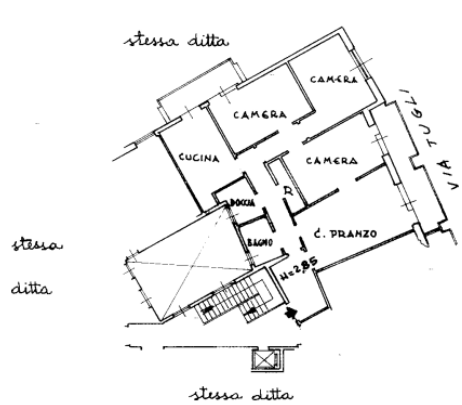
MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)


**NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO**

Lire 15

FABB. A  
**3° PIANO** (int. 13)  
H = m. 2.85



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA: \_\_\_\_\_  
PROT: \_\_\_\_\_

*Autentica*

Compilata dal dot. ing. Antonio  
Bonzelli  
(Titolare, nato e abitato nel territorio)

Iscritto all'Albo degli Ingegneri  
della Provincia di CHIETI

DATA: \_\_\_\_\_  
Firma: ing. Antonio Bonzelli

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 01/07/1974 - Data: 24/07/2023 - n. T316639 - Richiedente: SCRMZR55802C632X

totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesta: A4(210x297)  
Studio Via S. Ippolito, 103100 Chieti I tel. 0871.540410  
email [faustamattoscio@yahoo.it](mailto:faustamattoscio@yahoo.it) Pec [fausta.mattoscio@archiworldpec.it](mailto:fausta.mattoscio@archiworldpec.it)



## DESCRIZIONE BENE OGGETTO DI STIMA

Il bene è ubicato in un'area prossima al centro urbano; è posto a ridosso degli svincoli stradali che collegano Ortona al litorale ed ai principali centri limitrofi. La zona dove sorge l'immobile, è interessata da traffico locale ed è servita da una buona dotazione di parcheggi ed infrastrutture. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Trattasi di un appartamento residenziale posto al terzo piano di un fabbricato della maggior consistenza. L'alloggio risulta datato, di media qualità nelle sue finiture e ha una consistenza lorda di mq. 128,00 oltre a due balconi per complessivi mq. 18,00. Consta di un ingresso, sala, cucina, disimpegno notte, tre camere da letto e servizi. All'interno ho riscontrato segni di infiltrazioni meteoriche su parti del soffitto. A tal proposito, previa richiesta di approfondimento all'amministratore, fatta unitamente alla Dott.ssa Leonzio, è emersa la circostanza di pregressa perdita di una colonna di scarico al bagno e dell'avvenuta postuma riparazione della tubazione condominiale (colonna di scarico). La perdita, intercettata nel bagno al piano superiore, è stata prontamente riparata da tempo. L'amministratore è tutt'ora in attesa della perizia assicurativa per il ripristino della tinteggiatura nel soffitto dei bagni dell'appartamento *de quo* ed ha già coordinato un'impresa e un sopralluogo preliminare per la maggiore evidenza, in sede di valutazione di perizia. A detta dell'amministratore, la perdita e lo stato in cui vertono il soffitto del bagno e i restanti ambienti dell'appartamento, sono il risultato di vecchie infiltrazioni per le quali [REDACTED] ricevuto dei risarcimenti dai responsabili del danno (proprietario del piano superiore in un caso, impresa edile in fase di lavorazione dei terrazzi soprastanti, in altro caso). Trattasi pertanto di infiltrazioni avvenute dieci anni addietro e indicano che lo stato di degrado dei soffitti dei bagni non può essere riconducibile soltanto ad una perdita occasionale recente, di breve durata: gli intonaci infatti si deteriorano o producono muffe se soggetti per lungo periodo all'azione dell'umidità.





## CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE

Il fabbricato ha le seguenti caratteristiche e finiture:

Struttura portante in c.a. con solai in latero - cemento;

Tamponature con blocchi di laterizio e tramezzature in laterizio forato;

Intonaci esterni a base cementizia, ed interni del tipo premiscelato;

Rivestimenti esterni alle facciate con prodotti ai silicati;

Pavimenti interni alle abitazioni in marmittoni e ceramica commerciale, androni condominiali e scale pavimentati con marmo locale;

Infissi esterni in legno e avvolgibili in PVC; interni in legno tamburato con finitura a vista noce e portoncino di ingresso del tipo blindato. Le soglie delle finestre e dei balconi sono in marmo di trani. La tamponatura esterna è stata realizzata con muratura a cassetta. Le finiture interne hanno previsto pavimentazioni di monocottura porcellanata. I rivestimenti del bagno e della cucina sono in ceramica; le altre pareti intonacate e verniciate con prodotto a tinte bianche lavabili. Le porte interne sono in legno tamburata, i sanitari sono in vetro-china e le rubinetterie in acciaio cromato.

IMPIANTI. Per ogni unità immobiliare il riscaldamento è servito da caldaia a metano con tubazioni di adduzione del gas. L'impianto è del tipo "modul" con doppia tubazione di mandata e di ritorno secondo il progetto redatto ai sensi della Legge 10/91. Tutti gli impianti elettrici delle singole unità immobiliari hanno interruttori differenziati di sensibilità a cascata a partire dalla protezione di linea nel locale contatori, alla protezione nel quadro principale dell'appartamento.

## CONSISTENZE

DESTINAZIONE	SR	SNR	RAGG	VENDIBILE
<b>APPARTAMENTO</b>				
ALLOGGIO	<b>128,00</b>		1,00	128,00
BALCONE		<b>18,00</b>	0,30	5,40
				-
				-
				<b>133,40</b>

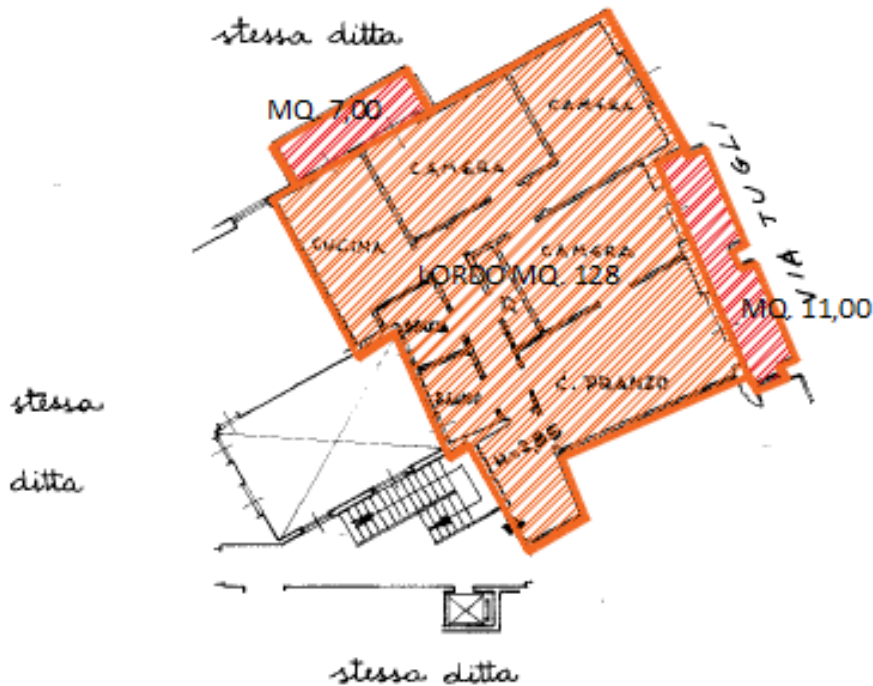
## STIMA DEL VALORE DELLA COSTRUZIONE REALIZZATA

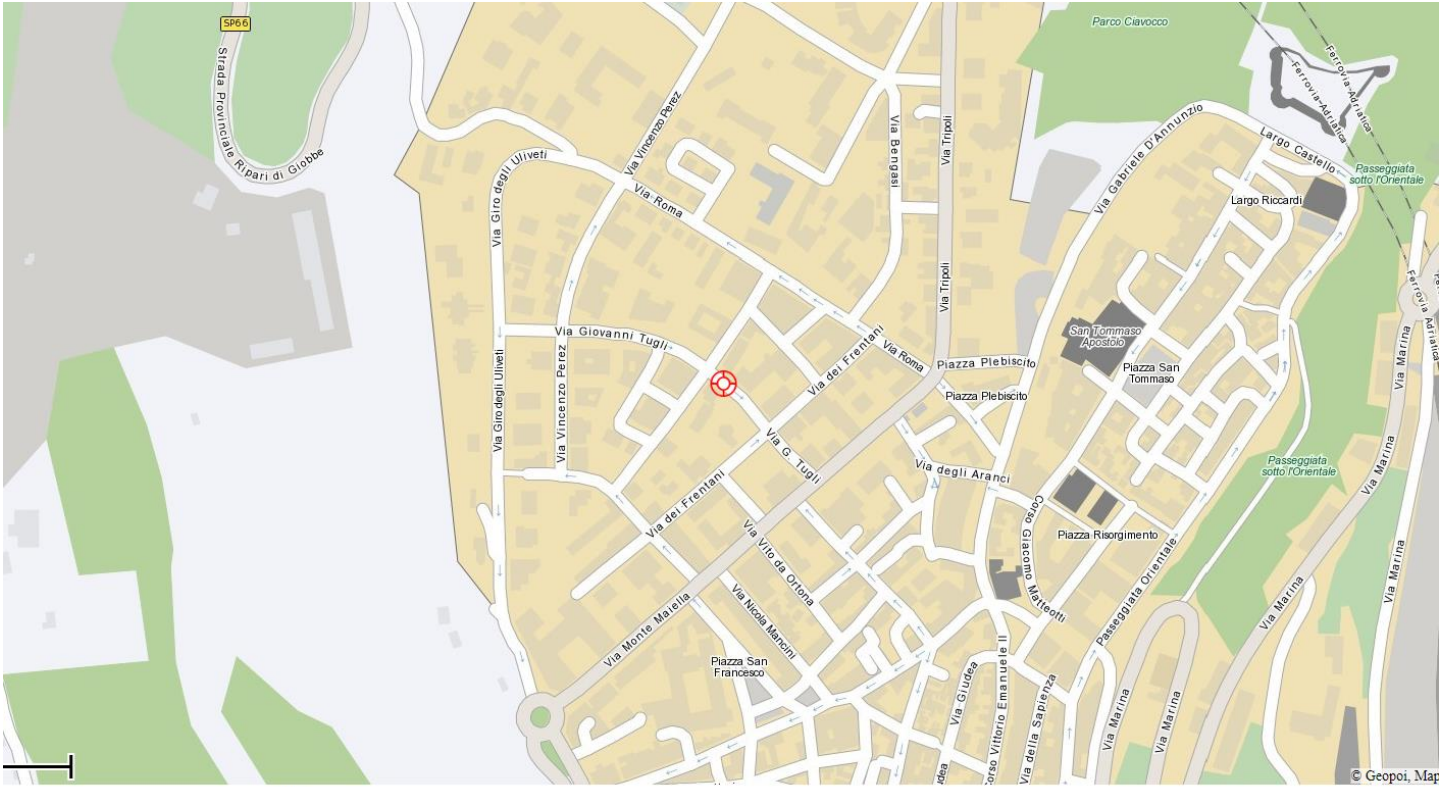
La valutazione è stata effettuata con il criterio di stima "sintetico e diretto", fondato sulla comparazione diretta con esperienze e compravendite di immobili simili nel territorio, per caratteristiche estrinseche, intrinseche e tecnologiche, con riferimento ai prezzi medi riscontrati nel medesimo mercato. Si è proceduto effettuando indagini di mercato sulle vendite di immobili aventi analoghe caratteristiche al bene oggetto di stima, confrontandole anche con le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare a cura dell'Agenzia delle Entrate. L'Osservatorio del Mercato Immobiliare indica, per la zona di pertinenza, un Valore di Mercato (€/mq) che oscilla tra 770,00 e 1.150,00



€/mq. Il detto valore, ponderale medio, sarebbe tuttavia riconducibile a una transazione senza vincoli peculiari. Nel caso di specie, stante le pregiudizievoli descritte, in via cautelativa, si ritiene congrua l'assunzione della quota unitaria media pari a € 900,00 con una decurtazione pari al 30% sul valore totale determinato per la situazione oggettiva riscontrata e finanche giudiziale. La nota estimativa è stata indirizzata quindi alla verifica del valore commerciale più probabile (con l'ausilio di valori unitari minimi e massimi), per giudizio diretto (per valore di mercato) e con i principi certificati dalle indicazioni unitarie prodotte dall'Agenzia del Territorio (OMI) la cui struttura indaga costantemente il mercato immobiliare, con sistemi e metodi sicuramente oggettivi che considerano con notevole attendibilità, il passaggio dal procedimento mono parametrico a quello pluriparametrico, estraendo, a campione, transazioni di compravendite ravvisate nel territorio. Ho analizzato nel dettaglio il cespite in questione sia dal punto di vista delle finiture adottate che delle caratteristiche costruttive generali. Ho inoltre accertato e considerato l'ubicazione specifica e la sua destinazione urbanistica.

FABB. A  
3° PIANO (int. 13)  
 H = m. 2.85





700M



Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 1

Provincia: CHIETI

Comune: ORTONA

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice zona: B1

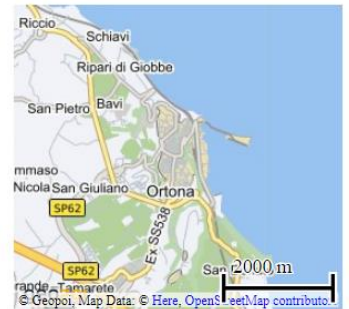
Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	870	1300	L	3,8	5,7	N
Abitazioni di tipo economico	Normale	770	1150	L	3,4	5,1	N
Autorimesse	Normale	600	900	L	3,5	5,2	N
Box	Normale	700	1050	L	3,7	5,5	N
Posti auto coperti	Normale	500	750	L	2,6	3,9	N
Posti auto scoperti	Normale	250	350	L	1,4	2,1	N
Ville e Villini	Normale	970	1450	L	4	6	N

Spazio disponibile per annotazioni



PREZZO UNITARIO APPLICATO = 900,00/MQ. SUP.RAGGUAGLIATA

Il Valore di Mercato è espresso in 900,00 Euro/mq ed è riferito alla superficie ragguagliata lorda; La tipologia in esame, assume uno stato di conservazione e di manutenzione normale ma bisognevole di interventi di



**RIEPILOGO DEL VALORE DELLA COSTRUZIONE REALIZZATA**

DESTINAZIONE	SR	SNR	RAGG	VENDIBILE	€/MQ.	VALORE	VALORE FINALE
<b>APPARTAMENTO</b>							
ALLOGGIO	128,00		1,00	128,00			
BALCONE		18,00	0,30	5,40			
				-			
				-			
				133,40	900,00	120.060,00	120.060,00
DECURTAZIONE per vendita giudiziaria allo stato di fatto e condizioni di vetustà riscontrate			0,30				- 36.018,00
<b>Valore di vendita giudiziaria allo stato di fatto</b>							<b>84.042,00</b>

**CONCLUSIONI**

Il valore più probabile (Normale) dell'immobile in esame, in via cautelativa e all'attualità, in considerazione dell'analisi addotta e soprattutto dello stallo economico nazionale, della crisi dell'edilizia in generale e dell'immobilizzo delle transazioni immobiliari, può essere razionalmente condivisibile come sopra determinato. Si ritiene anche probabile CHE DALLA VENDITA, POSSA RICAVARSI UN PREZZO SUPERIORE DEL 50 % DEL VALORE DEL BENE.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO: Appartamento-Partic. 1739 sub 13**

Consistenza commerciale complessiva ragguagliata lotto.....Mq. 133,40  
 complessiva di accessori: ripostiglio e posto auto  
 Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto trova: €... 120.000,00  
 Valore di vendita giudiziaria allo stato di fatto €..... **84.000,00**  
 Data della valutazione:..... **16/10/2023**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
Decurtazione per la sussistenza di vincoli di tutela, idrogeologici e per la disgregazione delle aree nel territorio.	- 0.00

**ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

**SPESE SOMMARIE RICOMPRESSE NELLA VALUTAZIONE GENERALE DEL BENE**  
 Spese tecniche di PERFEZIONAMENTO E COMPLETAMENTO edilizio/catastale 0,00

Spese edilizie di completamento: 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 719,00**





## LOTTO UNICO

## DESCRIZIONE A BASE D'ASTA

Appartamento per civile abitazione ricompreso all'interno di un fabbricato della maggior consistenza, sito in ORTONA (CH), alla Via Giovanni Tugli, al piano 3° distinto in CEU di detto Comune, al foglio 25 particella 1739 sub 13, categoria A/2. Confina con distacco palazzina B, Via Tugli, Interno 14, vano scala, salvo se altri.

**€ 84.000,00****VENDITA A BASE D'ASTA.....**

16/10/2023

IL CTU

Arch. Fausta Maria Paola Mattoscio

