



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

96/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A. O IN FORMA CONTRATTA BNL S.P.A.

DEBITORE

[REDACTED]

GIUDICE

Dott. Francesco Turco

CUSTODE

Avv. Carlo Biasone

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/04/2024

creata con Tribu Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO

Alfonso Orsini

CF:RSNLNS65R02Z112D
con studio in CHIETI (CH) Via S.Cutelli.n.2
telefono: 087164883
email: orsini.alfonso@alice.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CHIETI Via Modesto della porta 5, della superficie commerciale di 123,15 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (ENTRIO NOLA)

piena proprietà di una Abitazione con piccola corte pertinenziale su tutti i fronti, sito nel comune di Chieti in Via Modesto della Porta n.5, composto da : piano terra con un doppio ingresso, uno posto a est (ingresso-salotto) e l'altro posto a ovest (ingresso cucina) ambedue comunicanti internamente l'uno con l'altro, due bagni uno a servizio della zona ingresso-salotto e uno a servizio della zona ingresso cucina e camera matrimoniale, oltre piccolo disimpegno che dà accesso al primo bagno ; Piano primo sottotetto: composto da tre Vani con accesso mediante scala in legno posta nella zona ingresso-salotto, adibiti rispettivamente a cabina armadio, stenditoio e ripostiglio; in catasto fabbricati, del comune di Chieti, al foglio 34 particella 392 sub1, zona censuaria1, cat. A/3, classe 1 consistenza 5,5 vani, con dati di superficie per un totale di 102m² ed escluso aree scoperte di 93m² e con rendita di €. 397,67. L'immobile confina a nord con Via Modesto della Porta, a est con la particella 4628, a sud con le particelle 308 e 332, e a ovest con la particella 332 , salvo altri o variati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO T-1, ha un'altezza interna di PIANO TERRA 2.67 .Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 392 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, piano: PIANO T-1, intestato a NOLA ENTRIO
Coerenze: L'immobile confina a nord con Via Modesto della Porta, a est con la particella 4628, a sud con le particelle 308 e 332, e a ovest con la particella 332 , salvo altri o variati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123,15 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.262,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 109.912,00
Data della valutazione:	24/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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:*

abitazione, a favore di Banca nazionale del lavoro -BNL, contro Nola Entrio, derivante da atto esecutivo cautelare - verbale di pignoramento immobili

*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**, stipulata il 05/05/2010 a firma di Notaio Franchi ai nn. 8347 di repertorio, registrata il 04/05/2010 ai nn. 217420/11554, iscritta il 10/10/2023 ai nn. 18189, a favore di banca nazionale del lavoro, contro Nola Entrio.

Importo ipoteca: 355.871,00.

Importo capitale: 177.935,94.

Durata ipoteca: 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 10/10/2023 ai nn. 18189, a favore di Banca Nazionale del Lavoro s.p.a, contro Nola Entrio, derivante da atto esecutivo- cautelare / verbale di pignoramento

*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: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

l'immobile è pervenuto a Nola Entrio per la quota di 1/2 di nuda proprietà in separazione di beni, da D'urbano Sonia, titolare della quota di 1/2 di nuda proprietà in separazione di beni, per atto di donazione, notaio Pretaroli Alfredo del 09/10/2002, rep 62632 e trascritto presso l'ufficio del territorio di Chieti IL 29/10/2002 al n. 18489 del registro generale al n. 14218 del registro particolare. Successivamente mediante voltura l'immobile viene intestato a Nola Entrio nudo proprietario per la quota di 1000/1000 e a D'urbano Antonio (usufruttuario attuale) e Esposito Teresa (usufruttuario successiva). A seguito di decesso sia dell'usufruttuario attuale e sia dell'usufruttuario successivo Nola Entrio acquisisce l'intera proprietà.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nola Entrio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione, con atto stipulato il 09/10/2002 a firma di Notaio Pretaroli Alfredo ai nn. 62632 di repertorio, trascritto il 29/10/2002 a Notaio Pretaroli Alfredo ai nn. 18489

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 17254, intestata a [redacted] e [redacted], per lavori di intervento di manutenzione ordinaria e straordinaria, presentata il 02/03/2010 con il n. 17254 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna, realizzazione di annessi senza autorizzazioni (tettoia e locale tecnico)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3/4 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna e realizzazione di manufatti in assenza di autorizzazioni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3/4 mesi

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.



appartamento a CHIETI Via Modesto della porta 5, della superficie commerciale di **123,15** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (ENTRIO NOLA)

piena proprietà di una Abitazione con piccola corte pertinenziale su tutti i fronti, sito nel comune di Chieti in Via Modesto della Porta n.5, composto da : piano terra con un doppio

ingresso, uno posto a est (ingresso-salotto) e l'altro posto a ovest (ingresso cucina) ambedue comunicanti internamente l'uno con l'altro, due bagni uno a servizio della zona ingresso-salotto e uno a servizio della zona ingresso cucina e camera matrimoniale, oltre piccolo disimpegno che dà accesso al primo bagno ; Piano primo sottotetto: composto da tre vani con accesso mediante scala in legno posta nella zona ingresso-salotto, adibiti rispettivamente a cabina armadio, stenditoio e ripostiglio; in catasto fabbricati, del comune di Chieti, al foglio 34 particella 392 sub1, zona censuaria1, cat. A/3, classe 1 consistenza 5,5 vani, con dati di superficie per un totale di 102m² ed escluso aree scoperte di 93m² e con rendita di €. 397,67. L'immobile confina a nord con Via Modesto della Porta, a est con la particella 4628, a sud con le particelle 308 e 332, e a ovest con la particella 332 , salvo altri o variati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO T-1, ha un'altezza interna di PIANO TERRA 2.67 .Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 392 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, piano: PIANO T-1, intestato a **XXXXXXXXXXXX**
Coerenze: L'immobile confina a nord con Via Modesto della Porta, a est con la particella 4628, a sud con le particelle 308 e 332, e a ovest con la particella 332 , salvo altri o variati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 700 m.

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA

l'attestato di prestazione energetica non è presente in quanto con la ristrutturazione del 2010 non si sono eseguite le successive pratiche edilizie a conclusione della stessa, come:

- fine lavori;

- collaudo;

- SCAGI con debita presentazione sia delle dovute conformità impiantistiche realizzate e sia dell'attestato di prestazione energetica

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
abitazione principale	123,15	x	100 %	=	123,15
Totale:	123,15				123,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Superfici principali e secondarie: 123

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.687,00 pari a 981,20 Euro/mq

Valore Ctu: 120.687,00 pari a: 981,20 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Sup. netta	Sup. lorda	Coefficiente	Sup. comm
superficie commerciale piano terra	55,2518	77,5836	100%	77,5836
superficie commerciale piano terra (locale tecnico)	1,8344	2,2385	50%	1,11925
superficie commerciale sottotetto	35,2740	59,2628	75%	44,4471
Superficie commerciale totale				123,15

Mq. 123,15 X €/mq.980,00 = €. 120.687,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: **120.687,00**

DECURIAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE

descrizione	importo
opere edilizie per la rimozione degli annessi realizzati e non sanabili e pratiche edilizie per regolarizzare quanto assentibile	-10.425,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 110.262,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 110.262,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato ovvero l'aspetto economico sotto cui è stato riguardato il bene oggetto di stima è quello del **più probabile valore di mercato** con l'ausilio di valori unitari minimi e massimi e con principi certificati. I parametri utilizzati derivano dalle indicazioni unitarie prodotte dall'agenzia del territorio. Ho inoltre indagato anche su riferimenti proposti dalle agenzie immobiliari locali. Acquisito quanto sopra, ho analizzato attentamente il cespite in argomento sia sotto l'aspetto infrastrutturale e sia in quella ambientale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Chieti, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare

valori OMI della zona C/7 microzona 2 del comune di Chieti

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	123,15	0,00	110.262,00	110.262,00
				110.262,00 €	110.262,00 €

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: **€ 110.262,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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 insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 350,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 109.912,00**

data 24/04/2024

il tecnico incaricato
Alfonso Orsini