



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

120/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
G.E. Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:
AVV. CARMELA DE CLERICO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Emanuela BARGAGLI

CF:BRGMNL63B65G148L
con studio in CHIETI (CH) VIALE DELLA LIBERAZIONE N. 87
telefono: 3385945706
email: e.bargagli@virgilio.it
PEC: emanuela.bargagli@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 29, della superficie commerciale di **99,47** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il subalterno 3 è sito al piano secondo-sottotetto dell'edificio identificato con la particella n. 627 del foglio di mappa n. 9 del Comune di Francavilla al Mare (CH) ed è identificato con categoria catastale A/2 -civile abitazione- pertanto residenziale.

L'edificio è sprovvisto di ascensore e di qualsiasi altro mezzo indispensabile per il superamento delle barriere architettoniche.

L'immobile ha diritto all'utilizzo della corte indicata con la particella n. 627 sub 9 che identifica il bene comune non censibile a servizio dei sub 3-4-5 della particella 627 ed ai sub 1 e 3 della particella 626.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, scala UNICA, ha un'altezza interna di che varia da ml. 2,16 a ml. 3,02..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 627 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile identificato con il subalterno 3, ubicato al piano secondo dell'edificio confina con il sub 4 (stessa ditta), distacco dal sub 9 corte comune ai sub 3-4-5 e particella 626.

Il subalterno 3 gode dell'utilizzo della corte comune identificata con il sub 9.

- foglio 9 particella 627 sub. 9 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/2, indirizzo catastale: Via Zara n. 29, piano: T
Trattasi di corte comune ai sub 3-4-5 p.lla 627 e sub 3-1 p.la 626 senza intestazione catastale poiché in partita speciale "A".

L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, ZERO piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 176.796,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.000,00**

Data della valutazione: **16/04/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 9+9, stipulato il 28/05/2015, con scadenza il 27/05/2024, trascritto il 10/06/2015 a Chieti ai nn. 8954/6886 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6000,00 annui rivalutabili.

*** DATO OSCURATO *** L'immobile risultava locato *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** , contratto fatto per atto pubblico repertorio n. 116831/28722 in data 28/05/2015, a firma del Notaio Dott. Massimo D'Ambrosio di Pescara, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare- in data 10/06/2015 ai nn. RP 8954 e RP 6886.

La locazione è fatta su i diritti vantati da uno dei debitori sugli immobili, pertanto per la quota pari ad 1/2 della proprietà; la durata del contratto di locazione ha una durata di nove anni con inizio dal 28/05/2015 e termine al 27/05/2024, rinnovabile automaticamente e tacitamente di ulteriori nove anni, salvo disdetta a mezzo raccomandata a/r almeno 12 mesi prima della scadenza.

Detto contratto di locazione è stato stipulato per designare l'immobile, previ lavori di adeguamento, ad attività di affittacamere e/o casa vacanze e/o bed and breakfast, attività mai svolte in detti locali.

Il corrispettivo della locazione era stabilito in € 4.800,00 per i primi ventiquattro mesi, e di € 6.000,00 per i successivi ventiquattro mesi; poi il canone doveva essere aggiornato alla fine del quarto anno di locazione, e così di anno in anno, con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo su base ISTAT.

L'immobile risulta occupato dal signor *** DATO OSCURATO *** , debitore, e dai figli: *** DATO OSCURATO *** che lo abitano saltuariamente.

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 05/12/2008 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn.



28996/9826 di repertorio, iscritta il 17/12/2008 a Chieti ai nn. 26649/4711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Nel quadro riepilogativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata una società

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn. 32707/12176 di repertorio, iscritta il 24/01/2012 a Chieti ai nn. 1628/129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata una società

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/08/2014 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn. 34898/13639 di repertorio, iscritta il 05/08/2014 a Chieti ai nn. 11993/1147, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata una società

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario di Chieti ai nn. 532/2019 di repertorio, trascritta il 27/09/2019 a Chieti ai nn. 17115/13062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 04/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Chieti ai nn. 1272 di repertorio, trascritta il 09/01/2024 a Chieti ai nn. 518/405, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di locazione ultranovennale rogato dal Notaio Massimo D'Ambrosio, stipulata il 28/05/2015 a firma di Notaio D'Ambrosio Massimo ai nn. 116831/28722 di repertorio, trascritta il 10/06/2015 a Chieti ai nn. 8954/6886, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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**

Ulteriori avvertenze:

L'edificio non è costituito in condominio poiché tutte le unità immobiliari sono di proprietà per la quota pari ad 1/2 (quota indivisa) dei due debitori.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Signor *** DATO OSCURATO *** , risulta ivi residente in Via Zara n. 29, è coniugato con la Signora *** DATO OSCURATO *** dal 19/01/1985 giusto Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Torrevecchia Teatina (CH) Anno 1985 - Parte 2 - Serie A - n. 5 dove nelle annotazioni è riportato: Con atto in data 23/10/2003 a rogito del notaio Scaccia Giovanni di Pescara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si precisa che la Signora *** DATO OSCURATO *** , risulta ivi residente in Via Zara n. 29, è coniugata con *** DATO OSCURATO *** dal 15/04/1994, giusto Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune Foggia Anno 1994 Parte I Atto n. 74, dove nelle annotazioni è riportato: in data 15/03/2001 *** DATO OSCURATO *** ha presentato ricorso al Tribunale di Chieti per la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con provvedimento del Tribunale di Chieti in data 05/12/2001 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Si precisa che non è stato rinvenuto "Atto di accettazione dell'eredità", né nella documentazione del fascicolo d'ufficio né presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 19/09/1970, registrato il 20/03/1971 a Ufficio Registro Francavilla al Mare (CH) ai nn. 12/208, trascritto il 17/04/1971 a Chieti ai nn. 6184/5465.

Nella successione era presente anche il coniuge superstite la quale ereditava il diritto di usufrutto. Successivamente si rileva "atto di rinuncia pure e semplice di eredità" emesso dal Tribunale di Chieti in data 29/09/2004 repertorio 251, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2005 ai NN. 26790/19239. Si rileva altresì atto di rinuncia rogato dal Notaio Barbara Amicarelli del 20/01/2012 repertorio 32706/12175 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 24/01/2012 ai NN. 1627/1352.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 19/09/1970, registrato il 20/03/1971 a Ufficio del Registro di Francavilla al Mare (CH) ai nn. 21/208, trascritto il 17/04/1971 a Chieti ai nn. 6184/5465.

Nella successione era presente anche il coniuge superstite la quale ereditava il diritto di usufrutto. Successivamente si rileva "atto di rinuncia pure e semplice di eredità" emesso dal Tribunale di Chieti in data 29/09/2004 repertorio 251, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2005 ai NN. 26790/19239. Si rileva altresì atto di rinuncia rogato dal Notaio Barbara Amicarelli del 20/01/2012 repertorio 32706/12175 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 24/01/2012 ai NN. 1627/1352.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. anno 1953, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione



di un fabbricato.

Si precisa che, come da nota ricevuta dal Comune di Francavilla al Mare (CH), protocollo n. 12131 del 05/04/2024, non è stato possibile rintracciare presso l'archivio comunale il progetto tecnico depositato negli anni 1953/1954, ma lo stesso è riportato nelle rubriche cartacee dal cui si evince l'anno della licenza (1953). Il permesso di abitabilità n. 201 del 17/12/1954 rilasciato dal Comune di Francavilla al Mare è riferito ad un fabbricato di nuova costruzione da adibirsi a civile abitazione di piani due e vani otto in via Zara.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **Pratica 2788/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento in sopraelevazione, costruzione locali accessori e balcone., presentata il 30/09/1986 con il n. 16520 di protocollo, rilasciata il 01/10/2010 con il n. 2788 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Condono di opere realizzate in assenza/difformità edilizia, in particolare: ripostiglio al piano terra, ripostiglio al piano primo, alloggio al piano secondo, alloggio e balcone al piano secondo di un fabbricato in Via Zara n. 29.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: VEDASI DIFFORMITA' URBANISTICA)

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità rilevata è nello scambio, con l'unità abitativa confinante, di un piccolo locale ripostiglio, ubicato alle spalle del vano camera del sub 3 e del vano cucina del sub 4. (normativa di riferimento: Aggiornamento pratica "docfa" dopo la sanatoria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica "docfa".

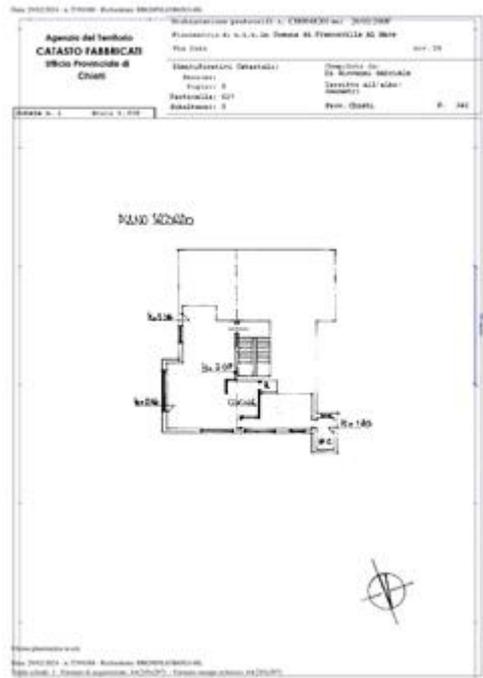
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese vive: €.50,00
- Onorario professionista: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi uno





Planimetria depositata in catasto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità rilevata è nello scambio, con l'unità abitativa confinante, di un piccolo locale ripostiglio, ubicato alle spalle del vano camera del sub 3 e del vano cucina del sub 4. (normativa di riferimento: SCIA in sanatoria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

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

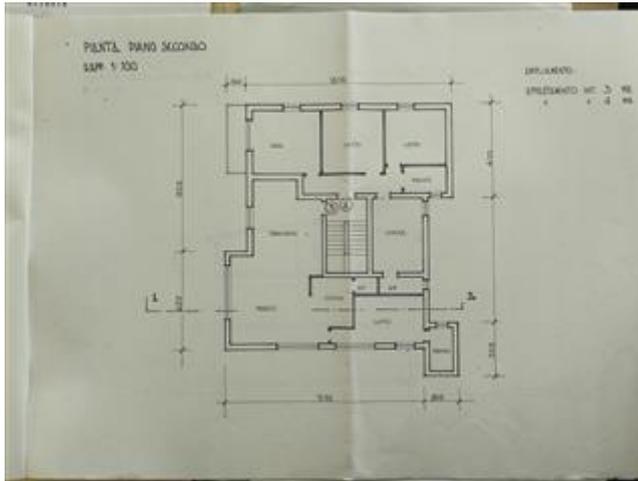
Costi di regolarizzazione:

- Spese vive e sanzioni: € 600,00
- Onorario professionista: € 1.000,00

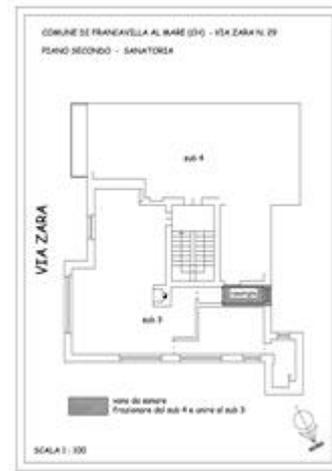
Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due.

Sanatoria da perfezionare anche nel capitolo catastale.

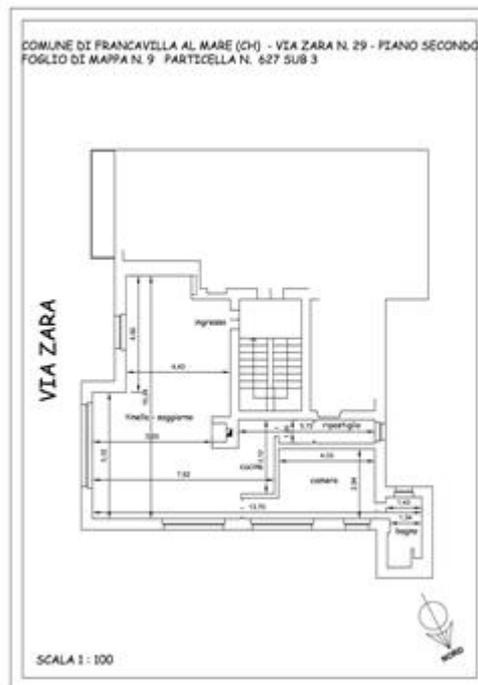




Stato di fatto condonato



Planimetri difformità



Stato di fatto al sopralluogo

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

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 29, della superficie commerciale di **99,47**



mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il subalterno 3 è sito al piano secondo-sottotetto dell'edificio identificato con la particella n. 627 del foglio di mappa n. 9 del Comune di Francavilla al Mare (CH) ed è identificato con categoria catastale A/2 -civile abitazione- pertanto residenziale.

L'edificio è sprovvisto di ascensore e di qualsiasi altro mezzo indispensabile per il superamento delle barriere architettoniche.

L'immobile ha diritto all'utilizzo della corte indicata con la particella n. 627 sub 9 che identifica il bene comune non censibile a servizio dei sub 3-4-5 della particella 627 ed ai sub 1 e 3 della particella 626.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, scala UNICA, ha un'altezza interna di che varia da ml. 2,16 a ml. 3,02..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 627 sub. 3 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile identificato con il subalterno 3, ubicato al piano secondo dell'edificio confina con il sub 4 (stessa ditta), distacco dal sub 9 corte comune ai sub 3-4-5 e particella 626.

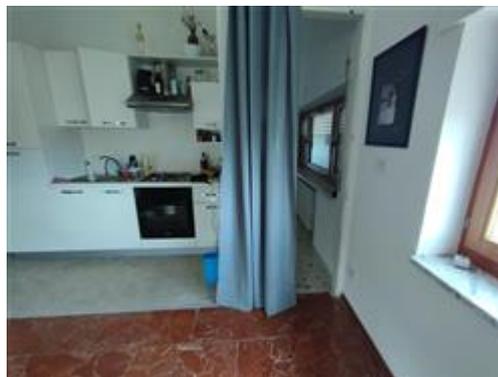
Il subalterno 3 gode dell'utilizzo della corte comune identificata con il sub 9.

- foglio 9 particella 627 sub. 9 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/2, indirizzo catastale: Via Zara n. 29, piano: T
Trattasi di corte comune ai sub 3-4-5 p.lla 627 e sub 3-1 p.la 626 senza intestazione catastale poiché in partita speciale "A".

L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, ZERO piano interrato. Immobile costruito nel 1953.



Portone ingresso appartamento



Angolo cottura





Bagno



Soggiorno



Vano scala-gradinata



Camera

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il fabbricato ove è ricompreso il bene oggetto di valutazione è sito a pochi metri dal mare, da spiaggia attrezzata e dal porto turistico..



Fronte fabbricato da Via Zara



Ingresso civico n. 29





Corte comune sub 9



Corte comune sub 9



Indicazione fabbricato da google maps

SERVIZI

- scuola elementare
- spazi verde
- negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il subalterno 3 è sito al piano secondo-sottotetto dell'edificio identificato con la particella n. 627 del foglio di mappa n. 9 del Comune di Francavilla al Mare (CH) ed è identificato con categoria catastale A/2 -civile abitazione- pertanto residenziale. L'appartamento ha l'accesso dal civico n. 29 di Via Zara e, come detto, è posto al piano secondo sottotetto, accessibile dalla gradinata comune ai sub 4 e 5, sprovvista di ascensore. Essendo un sottotetto i soffitti sono inclinati e seguono le falde del tetto di copertura. Questo immobile è dotato di un camino posizionato nell'ingresso soggiorno; la cucina è a vista (open-space); è dotato di una camera da letto matrimoniale, di un bagno e di un locale ripostiglio finestrato. Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano, unico con l'appartamento confinante e fornito di caldaia e termostato; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è dotato di quadro elettrico da appartamento. I pavimenti sono in marmo; gli infissi esterni hanno vetro camera ed avvolgibili in pvc.



Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in marmo
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in maioliche
infissi esterni: a battente con vetro camera ed avvolgibili in pvc.



Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in tegole



Degli Impianti:

elettrico: del tipo sottotraccia conformità: non rilevabile



fognatura: conformità: non rilevabile



gas: con alimentazione a metano di rete conformità: non rilevabile



idrico: con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile



termico: autonomo con alimentazione in gas metano di rete i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile. L'impianto di riscaldamento e la caldaia sono unici con l'immobile confinante identificato con il sub 4.



Caldaia



Quadro elettrico appartamento

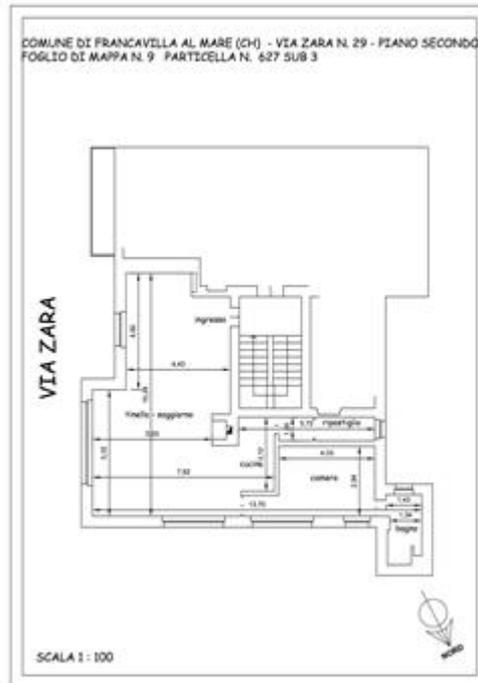
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	99,47	x	100 %	=	99,47
Totale:	99,47				99,47





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Civile abitazione

Indirizzo: Viale Nettuno - Zona fronte mare sud

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 1.862,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Civile abitazione

Indirizzo: Via Monfalcone

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.929,82 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate OMI - Zona Fronte mare sud (02/04/2024)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.250,00

Borsino Immobiliare - Zona Fronte Mare Sud (02/04/2024)

Valore minimo: 1.491,00

Valore massimo: 2.482,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione adottato per l'unità immobiliare oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli e delle problematiche urbanistiche, edilizie e catastali rinvenute in sede di accertamenti, nonché nella necessità di sdoppiamento dell'impianto termico oggi in comune con il sub 4.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze, nonché dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile al momento del sopralluogo.

Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo, € 1.800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,47	x	1.800,00	=	179.046,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 179.046,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 179.046,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Francavilla al Mare, agenzie: Francavilla al Mare

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	99,47	0,00	179.046,00	179.046,00
				179.046,00 €	179.046,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.796,00**

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 insolute 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: **€. 700,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 96,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 176.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 29, della superficie commerciale di **94,05** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il subalterno 4 è sito al piano secondo-sottotetto dell'edificio identificato con la particella n. 627 del foglio di mappa n. 9 del Comune di Francavilla al Mare (CH) ed è identificato con categoria catastale A/2 -civile abitazione- pertanto residenziale.

L'edificio è sprovvisto di ascensore e di qualsiasi altro mezzo indispensabile per il superamento delle barriere architettoniche.

L'immobile ha diritto all'utilizzo della corte identificata con la particella n. 627 sub 9 che rappresenta il bene comune non censibile a servizio dei sub 3-4-5 della particella 627 ed ai sub 1 e 3 della particella 626.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, scala UNICA, ha un'altezza interna di ml. 2,98..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 627 sub. 9 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/2, indirizzo catastale: Via Zara n. 29, piano: T
Trattasi di corte comune ai sub 3-4-5 p.lla 627 e sub 3-1 p.lla 626 senza intestazione catastale poiché in partita speciale "A".
- foglio 9 particella 627 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile identificato con il subalterno 4, ubicato al piano secondo dell'edificio confina con il sub 3 (stessa ditta), distacco dal sub 9 corte comune ai sub 3-4-5 e particella 626

Il subalterno 4 gode dell'utilizzo della corte comune identificata con il sub 9

L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, ZERO piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	94,05 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 167.040,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 166.300,00**

Data della valutazione: **16/04/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

*** DATO OSCURATO *** L'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** , senza alcun titolo, ma risulta locato *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** , contratto fatto per atto pubblico repertorio n. 116831/28722 in data 28/05/2015, a firma del Notaio Dott. Massimo D'Ambrosio di Pescara, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare- in data 10/06/2015 ai nn. RP 8954 e RP 6886.

La locazione è fatta su i diritti vantati da uno dei debitori sugli immobili, pertanto per la quota pari ad 1/2 della proprietà; la durata del contratto di locazione ha una durata di nove anni con inizio dal 28/05/2015 e termine al 27/05/2024, rinnovabile automaticamente e tacitamente di ulteriori nove anni, salvo disdetta a mezzo raccomandata a/r almeno 12 mesi prima della scadenza.

Detto contratto di locazione è stato stipulato per designare l'immobile, previ lavori di adeguamento, ad attività di affittacamere e/o casa vacanze e/o bed and breakfast, attività mai svolte in detti locali.

Il corrispettivo della locazione era stabilito in € 4.800,00 per i primi ventiquattro mesi, e di € 6.000,00 per i successivi ventiquattro mesi; poi il canone doveva essere aggiornato alla fine del quarto anno di locazione, e così di anno in anno, con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo su base ISTAT.

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 05/12/2008 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn. 28996/9826 di repertorio, iscritta il 17/12/2008 a Chieti ai nn. 26649/4711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo condizionato.



Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Nel quadro riepilogativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata una società

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn. 32707/12176 di repertorio, iscritta il 24/01/2012 a Chieti ai nn. 1628/129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata una società

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/08/2014 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn. 34898/13639 di repertorio, iscritta il 05/08/2014 a Chieti ai nn. 11993/1147, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata una società

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario di Chieti ai nn. 532/2019 di repertorio, trascritta il 27/09/2019 a Chieti ai nn. 17115/13062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 04/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Chieti ai nn. 1272 di repertorio, trascritta il 09/01/2024 a Chieti ai nn. 518/405, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di locazione ultranovennale rogato dal Notaio Massimo D'Ambrosio, stipulata il 28/05/2015 a firma di Notaio D'Ambrosio Massimo ai nn. 116831/28722 di repertorio, trascritta il 10/06/2015 a Chieti ai nn. 8954/6886, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

Ulteriori avvertenze:

L'edificio non è costituito in condominio poiché tutte le unità immobiliari sono di proprietà per la quota pari ad 1/2 (quota indivisa) dei due debitori.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Signor *** DATO OSCURATO *** , risulta ivi residente in Via Zara n. 29, è



coniugato con la Signora *** DATO OSCURATO *** dal 19/01/1985 giusto Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Torrevecchia Teatina (CH) Anno 1985 - Parte 2 - Serie A - n. 5 dove nelle annotazioni è riportato: Con atto in data 23/10/2003 a rogito del notaio Scaccia Giovanni di Pescara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si precisa che la Signora *** DATO OSCURATO *** , risulta ivi residente in Via Zara n. 29, è coniugata con *** DATO OSCURATO *** dal 15/04/1994, giusto Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune Foggia Anno 1994 Parte I Atto n. 74, dove nelle annotazioni è riportato: in data 15/03/2001 *** DATO OSCURATO *** ha presentato ricorso al Tribunale di Chieti per la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con provvedimento del Tribunale di Chieti in data 05/12/2001 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Si precisa che non è stato rinvenuto "Atto di accettazione dell'eredità", né nella documentazione del fascicolo d'ufficio né presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 19/09/1970, registrato il 20/03/1971 a Ufficio Registro Francavilla al Mare (CH) ai nn. 12/208, trascritto il 17/04/1971 a Chieti ai nn. 6184/5465.

Nella successione era presente anche il coniuge superstite la quale ereditava il diritto di usufrutto. Successivamente si rileva "atto di rinuncia pure e semplice di eredità" emesso dal Tribunale di Chieti in data 29/09/2004 repertorio 251, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2005 ai NN. 26790/19239. Si rileva altresì atto di rinuncia rogato dal Notaio Barbara Amicarelli del 20/01/2012 repertorio 32706/12175 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 24/01/2012 ai NN. 1627/1352.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 19/09/1970, registrato il 20/03/1971 a Ufficio del Registro di Francavilla al Mare (CH) ai nn. 21/208, trascritto il 17/04/1971 a Chieti ai nn. 6184/5465.

Nella successione era presente anche il coniuge superstite la quale ereditava il diritto di usufrutto. Successivamente si rileva "atto di rinuncia pure e semplice di eredità" emesso dal Tribunale di Chieti in data 29/09/2004 repertorio 251, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2005 ai NN. 26790/19239. Si rileva altresì atto di rinuncia rogato dal Notaio Barbara Amicarelli del 20/01/2012 repertorio 32706/12175 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 24/01/2012 ai NN. 1627/1352.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. anno 1953, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato.

Si precisa che, come da nota ricevuta dal Comune di Francavilla al Mare (CH), protocollo n. 12131



del 05/04/2024, non è stato possibile rintracciare presso l'archivio il progetto tecnico depositato negli anni 1953/1954, ma lo stesso è riportato nelle rubriche cartacee dal cui si evince l'anno della licenza (1953). Il permesso di abitabilità n. 201 del 17/12/1954 rilasciato dal Comune di Francavilla al Mare è riferito ad un fabbricato di nuova costruzione da adibirsi a civile abitazione di piani due e vani otto in via Zara.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **Pratica 2788/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori per ampliamento in sopraelevazione, costruzione locali accessori e balcone., presentata il 30/09/1986 con il n. 16520 di protocollo, rilasciata il 01/10/2010 con il n. 2788 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Condono di opere realizzate in assenza/difformità edilizia, in particolare: ripostiglio al piano terra, ripostiglio al piano primo, alloggio al piano secondo, alloggio e balcone al piano secondo di un fabbricato in Via Zara n. 29.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: VEDASI DIFFORMITA' URBANISTICA)

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità rilevata è nello scambio, con l'unità abitativa confinante, di un piccolo locale ripostiglio, ubicato alle spalle del vano camera del sub 3 e del vano cucina del sub 4. (normativa di riferimento: Aggiornamento pratica "docfa" dopo la sanatoria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica "docfa".

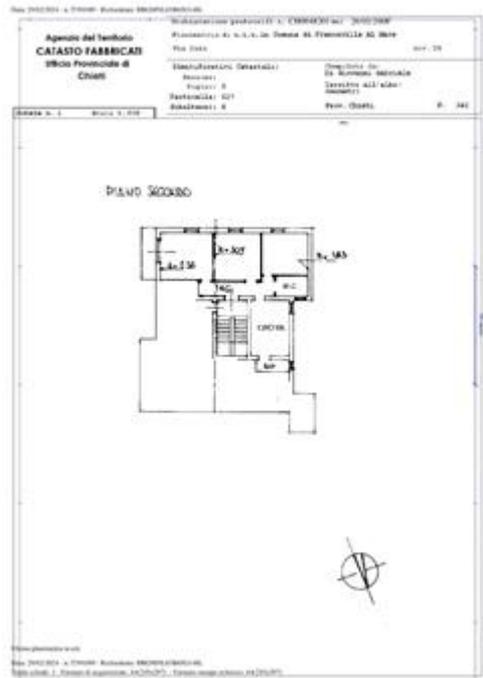
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese vive: €50,00
- Onorario professionista: €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi uno





Planimetria depositata in catasto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La difformità rilevata è nello scambio, con l'unità abitativa confinante, di un piccolo locale ripostiglio, ubicato alle spalle del vano camera del sub 3 e del vano cucina del sub 4. (normativa di riferimento: SCIA in sanatoria)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

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

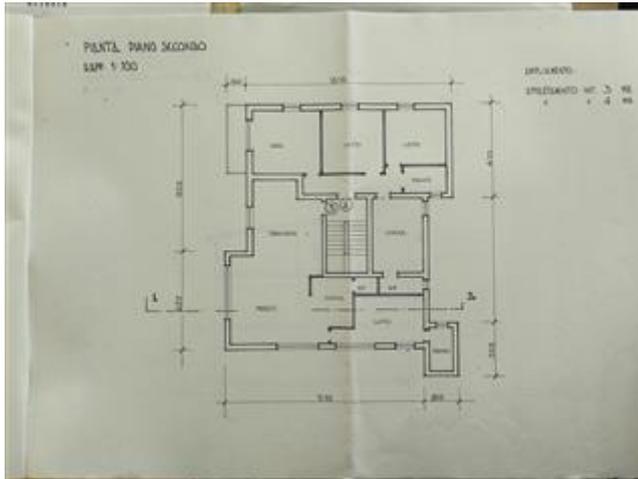
Costi di regolarizzazione:

- Spese vive e sanzioni: €.600,00
- Onorario professionista: €.1.000,00

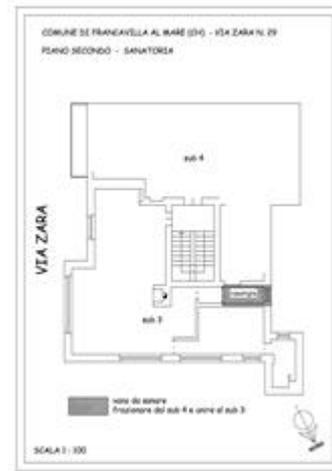
Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due.

Sanatoria da perfezionare anche nel capitolo catastale.

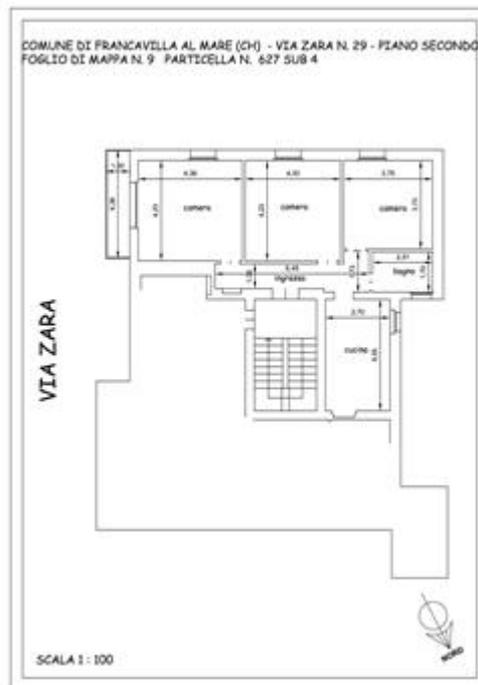




Stato di fatto condonato



Planimetria difformità



Stato di fatto al sopralluogo

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 29, della superficie commerciale di **94,05**



mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il subalterno 4 è sito al piano secondo-sottotetto dell'edificio identificato con la particella n. 627 del foglio di mappa n. 9 del Comune di Francavilla al Mare (CH) ed è identificato con categoria catastale A/2 -civile abitazione- pertanto residenziale.

L'edificio è sprovvisto di ascensore e di qualsiasi altro mezzo indispensabile per il superamento delle barriere architettoniche.

L'immobile ha diritto all'utilizzo della corte identificata con la particella n. 627 sub 9 che rappresenta il bene comune non censibile a servizio dei sub 3-4-5 della particella 627 ed ai sub 1 e 3 della particella 626.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SECONDO, scala UNICA, ha un'altezza interna di ml. 2,98..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 627 sub. 9 (catasto fabbricati), partita A, categoria A/2, indirizzo catastale: Via Zara n. 29, piano: T
Trattasi di corte comune ai sub 3-4-5 p.lla 627 e sub 3-1 p.la 626 senza intestazione catastale poiché in partita speciale "A".
- foglio 9 particella 627 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 360,23 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29 , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

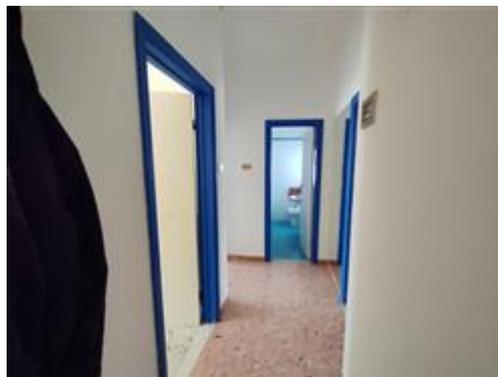
Coerenze: L'immobile identificato con il subalterno 4, ubicato al piano secondo dell'edificio confina con il sub 3 (stessa ditta), distacco dal sub 9 corte comune ai sub 3-4-5 e particella 626

Il subalterno 4 gode dell'utilizzo della corte comune identificata con il sub 9

L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, ZERO piano interrato. Immobile costruito nel 1953.



Ingresso appartamento



Corridoio

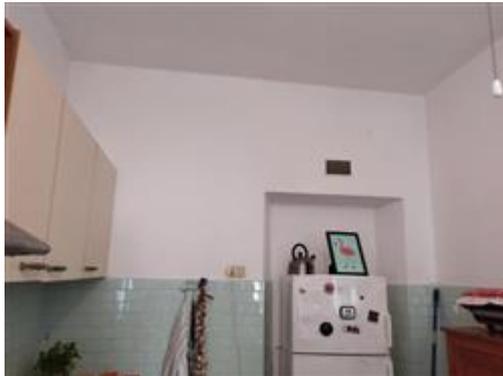




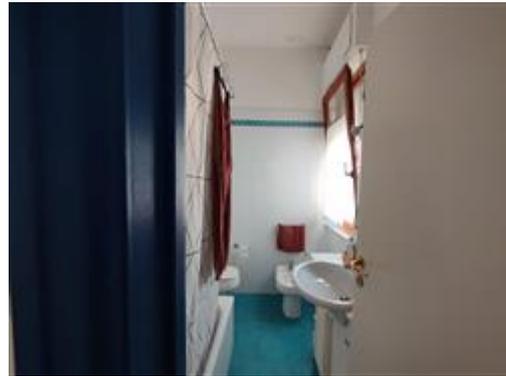
Soggiorno con affaccio balcone



Soggiorno



Cucina



Bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il fabbricato ove è ricompreso il bene oggetto di valutazione è sito a pochi metri dal mare, da spiaggia attrezzata e dal porto turistico..



Vista fabbricato da Via Zara



Ingresso civico 21





Corte comune sub 9



Corte comune sub 9



Indicazione fabbricato da google maps

SERVIZI

scuola elementare
spazi verde
negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il subalterno 4 è sito al piano secondo-sottotetto dell'edificio, particella n. 627 del foglio di mappa n. 9 del Comune di Francavilla al Mare (CH) ed è identificato con categoria catastale A/2 -civile abitazione- pertanto residenziale. L'appartamento ha l'accesso dal civico n. 29 di Via Zara e, come detto, è posto al piano secondo sottotetto, accessibile dalla gradinata comune anche ai sub 3 e 5, sprovvista di ascensore. Il soffitto è piano ed ha un'altezza interna di ml. 2,98.

L'immobile è composto da: ingresso-corridoio, cucina, bagno, soggiorno, due camere da letto ed un balcone.

Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano, unico con l'appartamento confinante e fornito di unica caldaia; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia ed è dotato di quadro elettrico da appartamento. I pavimenti sono in graniglia di marmo (marmettoni); gli infissi esterni hanno vetro



camera ed avvolgibili in pvc.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in marmo

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in maioliche

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi esterni: a battente con vetro camera ed avvolgibili in pvc.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in tegole

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: del tipo sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fognatura: conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: con alimentazione a metano di rete conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con alimentazione in gas metano di rete i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile. L'impianto di riscaldamento e la caldaia sono unici con l'immobile confinante identificato con il sub 4.

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Caldaia termo-sanitaria in comune con il sub 3



Quadro elettrico appartamento

CONSISTENZA:

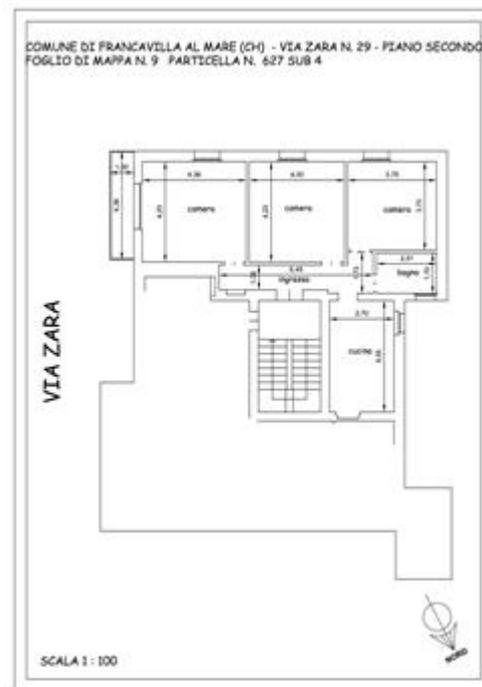
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	92,60	x	100 %	=	92,60
balcone	4,38	x	33 %	=	1,45



Totale:	96,98	94,05
----------------	--------------	--------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Civile abitazione

Indirizzo: Viale Nettuno - Zona fronte mare sud

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 1.862,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Civile abitazione

Indirizzo: Via Monfalcone

Superfici principali e secondarie: 114



Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 1.929,82 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate OMI - Zona Fronte mare sud (02/04/2024)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.250,00

Borsino Immobiliare - Zona Fronte Mare Sud (02/04/2024)

Valore minimo: 1.491,00

Valore massimo: 2.482,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione adottato per l'unità immobiliare oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli e delle problematiche urbanistiche, edilizie e catastali rinvenute in sede di accertamenti, nonché nella necessità di sdoppiamento dell'impianto termico oggi in comune con il sub 3.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze, nonché dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile al momento del sopralluogo.

Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo, € 1.800,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,05	x	1.800,00	=	169.290,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 169.290,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 169.290,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Francavilla al Mare, agenzie: Francavilla al Mare

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	94,05	0,00	169.290,00	169.290,00
				169.290,00 €	169.290,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 167.040,00**

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 insolute 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: **€. 700,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 40,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 166.300,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 29, della superficie commerciale di **182,62** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il subalterno 5 della particella 627, graffato con il sub 3 della particella 626 è sito al piano primo dell'edificio ed è identificato con categoria catastale A/2 -civile abitazione- pertanto residenziale.

L'edificio è sprovvisto di ascensore e di qualsiasi altro mezzo indispensabile per il superamento delle barriere architettoniche.

L'immobile ha diritto all'utilizzo della corte - particella n. 627 sub 9 - che identifica il bene comune non censibile a servizio dei sub 3-4-5 della particella 627 ed ai sub 1 e 3 della particella 626.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala UNICA, ha un'altezza interna di ml. 3,08..Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 626 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, indirizzo catastale: Via Zara n. 29, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confina con sub 1 della p.lla 626, con sub 9 della p.lla 627 e p.lla 2058.
Graffata con la p.lla 627 sub 5
- foglio 9 particella 627 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 680,43 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'immobile identificato con il subalterno 5, ubicato al piano primo dell'edificio confina distacco dal sub 9 corte comune ai sub 3-4-5 e particella 626.
Il subalterno 5 gode dell'utilizzo della corte comune identificata con il sub 9
- foglio 9 particella 627 sub. 9 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Zara n. 29, piano: T
Trattasi di corte comune ai sub 3-4-5 p.lla 627 e sub 3-1 p.lla 626, senza intestazione catastale poiché in partita speciale "A".

L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, ZERO piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	182,62 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 346.978,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 346.200,00
Data della valutazione:	16/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 9+9, stipulato il 28/05/2015, con scadenza il 27/05/2024, trascritto il 10/06/2015 a Chieti ai nn. 8954/6886 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 6000,00 annui rivalutabili.

*** DATO OSCURATO *** L'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** che abitano l'appartamento saltuariamente, ma risulta locato *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** , contratto fatto per atto pubblico repertorio n. 116831/28722 in data 28/05/2015, a firma del Notaio Dott. Massimo D'Ambrosio di Pescara, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti - Servizio Pubblicità Immobiliare- in data 10/06/2015 ai nn. RP 8954 e RP 6886.

La locazione è fatta su i diritti vantati da uno dei debitori sugli immobili, pertanto per la quota pari ad 1/2 della proprietà; la durata del contratto di locazione ha una durata di nove anni con inizio dal 28/05/2015 e termine al 27/05/2024, rinnovabile automaticamente e tacitamente di ulteriori nove anni, salvo disdetta a mezzo raccomandata a/r almeno 12 mesi prima della scadenza.

Detto contratto di locazione è stato stipulato per designare l'immobile, previ lavori di adeguamento, ad attività di affittacamere e/o casa vacanze e/o bed and breakfast, attività mai svolte in detti locali.

Il corrispettivo della locazione era stabilito in € 4.800,00 per i primi ventiquattro mesi, e di € 6.000,00 per i successivi ventiquattro mesi; poi il canone doveva essere aggiornato alla fine del quarto anno di locazione, e così di anno in anno, con riferimento alle variazioni dell'indice dei prezzi al consumo su base ISTAT.

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 05/12/2008 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn. 28996/9826 di repertorio, iscritta il 17/12/2008 a Chieti ai nn. 26649/4711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Nel quadro riepilogativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata una società

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn. 32707/12176 di repertorio, iscritta il 24/01/2012 a Chieti ai nn. 1628/129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata una società

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/08/2014 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn. 34898/13639 di repertorio, iscritta il 05/08/2014 a Chieti ai nn. 11993/1147, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata una società

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/12/2005 a firma di Notaio D'Ambrosio Massimo ai nn. 93244/15124 di repertorio, iscritta il 22/12/2005 a Chieti ai nn. 26791/4597, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 104.000,00.

Importo capitale: 52.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca grava sulla particella n. 627 sub 2 che soppressa ha dato origine alla particella n. 627 sub 5 graffata con la particella n. 626 sub 3.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario di Chieti ai nn. 532/2019 di repertorio, trascritta il 27/09/2019 a Chieti ai nn. 17115/13062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 04/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Chieti ai nn. 1272 di repertorio, trascritta il 09/01/2024 a Chieti ai nn. 518/405, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di locazione ultranovennale rogato dal Notaio Massimo D'Ambrosio, stipulata il 28/05/2015 a firma di Notaio D'Ambrosio Massimo ai nn. 116831/28722 di repertorio, trascritta il 10/06/2015 a Chieti ai nn. 8954/6886, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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
Ulteriori avvertenze:	

L'edificio non è costituito in condominio poiché tutte le unità immobiliari sono di proprietà per la quota pari ad 1/2 (quota indivisa) dei due debitori.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Signor *** DATO OSCURATO *** , risulta ivi residente in Via Zara n. 29, è coniugato con la Signora *** DATO OSCURATO *** dal 19/01/1985 giusto Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Torrevecchia Teatina (CH) Anno 1985 - Parte 2 - Serie A - n. 5 dove nelle annotazioni è riportato: Con atto in data 23/10/2003 a rogito del notaio Scaccia Giovanni di Pescara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si precisa che la Signora *** DATO OSCURATO *** , risulta ivi residente in Via Zara n. 29, è coniugata con *** DATO OSCURATO *** dal 15/04/1994, giusto Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune Foggia Anno 1994 Parte I Atto n. 74, dove nelle annotazioni è riportato: in data 15/03/2001 *** DATO OSCURATO *** ha presentato ricorso al Tribunale di Chieti per la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con provvedimento del Tribunale di Chieti in data 05/12/2001 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Si precisa che non è stato rinvenuto "Atto di accettazione dell'eredità", né nella documentazione del fascicolo d'ufficio né presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 19/09/1970, registrato il 20/03/1971 a Ufficio Registro Francavilla al Mare (CH) ai nn. 12/208, trascritto il 17/04/1971 a Chieti ai nn. 6184/5465.

Nella successione era presente anche il coniuge superstite la quale ereditava il diritto di usufrutto. Successivamente si rileva "atto di rinuncia pure e semplice di eredità" emesso dal Tribunale di Chieti in data 29/09/2004 repertorio 251, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2005 ai NN. 26790/19239. Si rileva altresì atto di rinuncia rogato dal Notaio Barbara Amicarelli del 20/01/2012 repertorio 32706/12175 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 24/01/2012 ai NN. 1627/1352.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 19/09/1970, registrato il 20/03/1971 a Ufficio del Registro di Francavilla al Mare (CH) ai nn. 21/208, trascritto il 17/04/1971 a Chieti ai nn. 6184/5465.

Nella successione era presente anche il coniuge superstite la quale ereditava il diritto di usufrutto. Successivamente si rileva "atto di rinuncia pure e semplice di eredità" emesso dal Tribunale di Chieti in data 29/09/2004 repertorio 251, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2005 ai NN. 26790/19239. Si rileva altresì atto di rinuncia rogato dal Notaio Barbara Amicarelli del 20/01/2012 repertorio 32706/12175 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 24/01/2012 ai NN. 1627/1352.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. anno 1953**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato, agibilità del 17/12/1954 con il n. 201 di protocollo.

Si precisa che, come da nota ricevuta dal Comune di Francavilla al Mare (CH), protocollo n. 12131 del 05/04/2024, non è stato possibile rintracciare presso l'archivio il progetto tecnico depositato negli anni 1953/1954, ma lo stesso è riportato nelle rubriche cartacee dal cui si evince l'anno della licenza (1953). Il permesso di abitabilità n. 201 del 17/12/1954 rilasciato dal Comune di Francavilla al Mare è riferito ad un fabbricato di nuova costruzione da adibirsi a civile abitazione di piani due e vani otto in via Zara.

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 **N. Pratica 2788/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori per ampliamento in sopraelevazione, costruzione locali accessori e balcone., presentata il 30/09/1986 con il n. 16520 di protocollo, rilasciata il 01/10/2010 con il n. 2788 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Condono di opere realizzate in assenza/differenza edilizia, in particolare: ripostiglio al piano terra, ripostiglio al piano primo, alloggio al piano secondo, alloggio e balcone al piano secondo di un fabbricato in Via Zara n. 29.

DIA **N. 309/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione appartamento al primo piano fabbricato residenziale in Via Zara n. 29., presentata il 09/12/2005 con il n. 35618 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

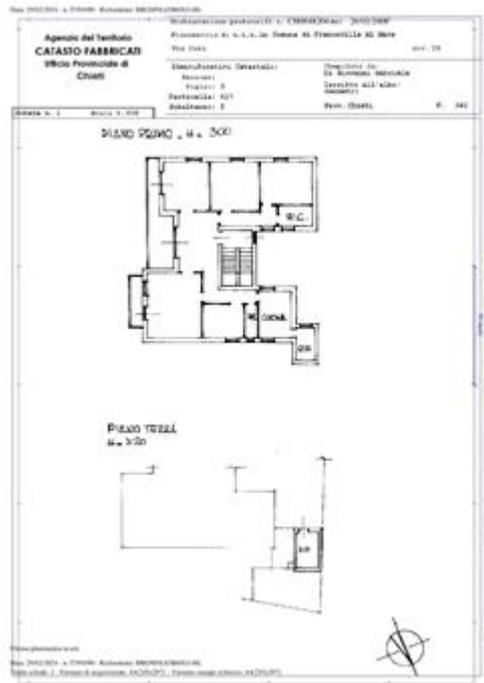
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

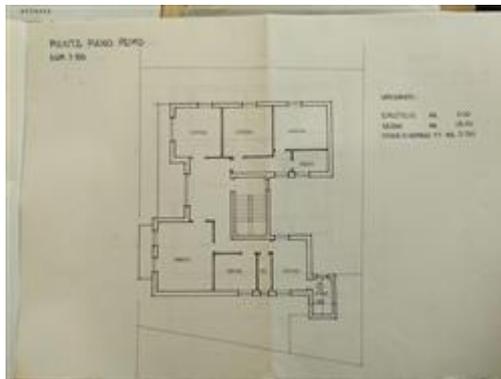




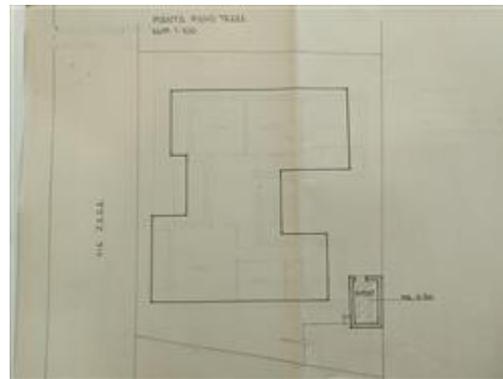
8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Stato cononato Particella 627 sub 5 graffata



Stato cononato p.lla 626 sub 3 graffata



- foglio 9 particella 627 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 680,43 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 29 , piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'immobile identificato con il subalterno 5, ubicato al piano primo dell'edificio confina distacco dal sub 9 corte comune ai sub 3-4-5 e particella 626.

Il subalterno 5 gode dell'utilizzo della corte comune identificata con il sub 9

- foglio 9 particella 627 sub. 9 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Zara n. 29, piano: T

Trattasi di corte comune ai sub 3-4-5 p.lla 627 e sub 3-1 p.lla 626, senza intestazione catastale poiché in partita speciale "A".

L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, ZERO piano interrato. Immobile costruito nel 1953.



Portone ingresso appartamento



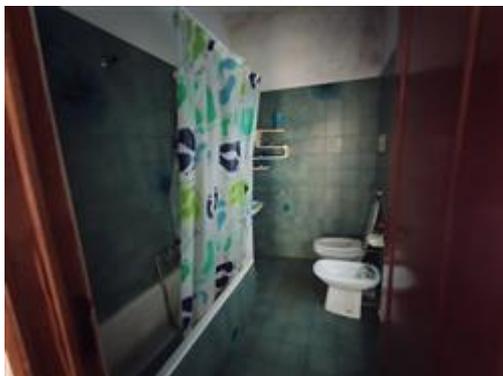
Ingresso appartamento e accesso balcone



Soggiorno



Cucina



Bagno con problemi di infiltrazioni e condensa



Studio



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il fabbricato ove è ricompreso il bene oggetto di valutazione è sito a pochi metri dal mare, da spiaggia attrezzata e dal porto turistico..



Edificio visto da Via Zara



Ingresso civico 29



Corte comune sub 9



Corte comune sub 9



Indicazione edificio da google maps

SERVIZI

scuola elementare
spazi verde
negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità residenziale è ubicata al piano primo dell'edificio identificato con la particella n. 627 del foglio di mappa n. 9 del Comune di Francavilla al Mare (CH) ed è qualificato con categoria catastale A/2 -civile abitazione- pertanto residenziale.

L'appartamento ha l'accesso dal civico n. 29 di Via Zara e, come detto, è posto al piano primo, accessibile dalla gradinata comune anche ai sub 3 e 4, sprovvista di ascensore.

L'immobile è composto da: ingresso, due corridoi, cucina, due bagni, soggiorno, studio, tre camere da letto e due balconi.

Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, ma non è stato possibile rintracciare il quadro elettrico dell'appartamento. I pavimenti sono in marmo e graniglia di marmo (marmettoni); gli infissi esterni in legno sono con vetro camera ed avvolgibili in pvc; gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato di datata e mediocre fattura.

In uno dei due bagni sono evidenti delle importanti macchie di condensa ed infiltrazioni provenienti dall'appartamento soprastante (sub 4); nel vano cucina le pareti ed il soffitto presentano una tinteggiatura staccata (spellata), il vano ripostiglio-locale tecnico presenta le pareti ed il soffitto danneggiate da umidità e condensa, e comunque tutto l'appartamento presenta scarsa manutenzione ordinaria.

Il magazzino al piano terra, particella n. 626 sub 3 graffata con l'appartamento, è occupato dall'apparecchiatura dell'autoclave.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in maioliche	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : in legno a battente con vetro camera ed avvolgibili in pvc.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in tegole	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : del tipo sottotraccia conformità: non rilevabile. non è stato possibile rinvenire il quadro elettrico dell'appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano di rete conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in gas metano di rete i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





caldaia termo-sanitaria

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	172,00	x	100 %	=	172,00
balcone	4,35	x	33 %	=	1,44
balcone	15,09	x	33 %	=	4,98
locale autoclave p.lla 626 sub 3	8,40	x	50 %	=	4,20
Totale:	199,84				182,62



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate OMI - Zona Fronte mare sud (02/04/2024)

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.250,00

Borsino Immobiliare - Zona Fronte Mare Sud (02/04/2024)

Valore minimo: 1.491,00

Valore massimo: 2.482,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione adottato per l'unità immobiliare oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze, nonché dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova l'immobile al momento del sopralluogo.

Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo, € 1.900,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	182,62	x	1.900,00	=	346.978,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 346.978,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 346.978,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Francavilla al Mare, agenzie: Francavilla al Mare

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	182,62	0,00	346.978,00	346.978,00
				346.978,00 €	346.978,00 €

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: **€. 346.978,00**

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 insolute 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: **€. 730,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 48,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 346.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2023

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A ufficio a FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 31, della superficie commerciale di **82,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il subalterno 6 della particella 627 è sito al piano terra dell'edificio ed è identificato con categoria catastale A/10 - Studio/ufficio privato.

L'unità immobiliare ha accesso dal civico n. 31 di via Zara, con portoncino fronte strada e piccola corte esterna identificata con il sub 8, che è in comune con l'unità immobiliare identificata con il sub 7.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 3,03. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 627 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'immobile confina con distacco da Via Zara, sub 7 e sub 9.
- foglio 9 particella 627 sub. 8 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Zara n. 29, piano: T
Trattasi di corte comune ai sub 6-7 p.lla 627, senza intestazione catastale poiché in partita speciale "A".

L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, ZERO piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.370,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 108.630,00
Data della valutazione:	16/04/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 24/02/2011, con scadenza il 23/02/2023, registrato il 01/03/2011 a Pescara ai nn. 1943 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 3.600,00 annui.

*** DATO OSCURATO *** L'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** , a seguito di contratto di locazione per la durata di anni 6+6 con scadenza al 23/02/2023, è stato nuovamente registrato dai locatori (come comunicato al *** DATO OSCURATO ***) in data 22/03/2024, pertanto in data successiva al pignoramento ed in ritardo di oltre un anno dalla data della sua scadenza naturale di anni 6+6 avvenuta il 23/02/2023.

Dall'interrogazione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti in data 28/03/2024, dalla scrivente, il contratto risulta registrato per la prima volta in data 01/03/2011 al n. 1943 serie 3, con attribuzione di identificativo al contratto n. TAU11L001943000OF ove risulta la nuova data di fine locazione al 20/02/2029.

Dall'interrogazione eseguita presso l'Agenzia delle Entrate di Pescara, ricevuta a mezzo mail in data 04/04/2024, è risultato che il contratto di cui sopra aveva durata dal 0/03/2011 al 19/01/2017, forse a significare che, alla scadenza dei primi sei anni, non si era provveduto a regolarizzarlo.

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 01/08/2014 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn. 34898/13639 di repertorio, iscritta il 05/08/2014 a Chieti ai nn. 11993/1147, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di apertura di credito.
Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata una società

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2008 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn. 28996/9826 di repertorio, iscritta il 17/12/2008 a Chieti ai nn. 26649/4711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.



Nel quadro riepilogativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata una società

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn. 32707/12176 di repertorio, iscritta il 24/01/2012 a Chieti ai nn. 1628/129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata una società

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Chieti ai nn. 1272 di repertorio, trascritta il 09/01/2024 a Chieti ai nn. 518/405, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 02/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario di Chieti ai nn. 532/2019 di repertorio, trascritta il 27/09/2019 a Chieti ai nn. 17115/13062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

Ulteriori avvertenze:

L'edificio non è costituito in condominio poiché tutte le unità immobiliari sono di proprietà per la quota pari ad 1/2 (quota indivisa) dei due debitori.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Signor *** DATO OSCURATO *** , risulta ivi residente in Via Zara n. 29, è coniugato con la Signora *** DATO OSCURATO *** dal 19/01/1985 giusto Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Torrevicchia Teatina (CH) Anno 1985 - Parte 2 - Serie A - n. 5 dove nelle annotazioni è riportato: Con atto in data 23/10/2003 a rogito del notaio Scaccia Giovanni di Pescara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si precisa che la Signora *** DATO OSCURATO *** , risulta ivi residente in Via Zara n. 29, è coniugata con *** DATO OSCURATO *** dal 15/04/1994, giusto Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune Foggia Anno 1994 Parte I Atto n. 74, dove nelle annotazioni è riportato: in data 15/03/2001 *** DATO OSCURATO *** ha presentato ricorso al Tribunale di Chieti per la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con provvedimento del Tribunale di Chieti in data 05/12/2001 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Si precisa che non è stato rinvenuto "Atto di accettazione dell'eredità", né nella documentazione del fascicolo d'ufficio né presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.)



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 19/09/1970, registrato il 20/03/1971 a Ufficio Registro Francavilla al Mare (CH) ai nn. 12/208, trascritto il 17/04/1971 a Chieti ai nn. 6184/5465.

Nella successione era presente anche il coniuge superstite la quale ereditava il diritto di usufrutto. Successivamente si rileva "atto di rinunzia pure e semplice di eredità" emesso dal Tribunale di Chieti in data 29/09/2004 repertorio 251, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2005 ai NN. 26790/19239. Si rileva altresì atto di rinunzia rogato dal Notaio Barbara Amicarelli del 20/01/2012 repertorio 32706/12175 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 24/01/2012 ai NN. 1627/1352.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 19/09/1970, registrato il 20/03/1971 a Ufficio del Registro di Francavilla al Mare (CH) ai nn. 21/208, trascritto il 17/04/1971 a Chieti ai nn. 6184/5465.

Nella successione era presente anche il coniuge superstite la quale ereditava il diritto di usufrutto. Successivamente si rileva "atto di rinunzia pure e semplice di eredità" emesso dal Tribunale di Chieti in data 29/09/2004 repertorio 251, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2005 ai NN. 26790/19239. Si rileva altresì atto di rinunzia rogato dal Notaio Barbara Amicarelli del 20/01/2012 repertorio 32706/12175 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 24/01/2012 ai NN. 1627/1352.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **anno 1953**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato.

Si precisa che, come da nota ricevuta dal Comune di Francavilla al Mare (CH), protocollo n. 12131 del 05/04/2024, non è stato possibile rintracciare presso l'archivio il progetto tecnico depositato negli anni 1953/1954, ma lo stesso è riportato nelle rubriche cartacee dal cui si evince l'anno della licenza (1953). Il permesso di abitabilità n. 201 del 17/12/1954 rilasciato dal Comune di Francavilla al Mare è riferito ad un fabbricato di nuova costruzione da adibirsi a civile abitazione di piani due e vani otto in via Zara.

Rilascio di Concessione Edilizia N. **14503/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interni con conseguente costituzione di n. 2 unità al piano terra e cambio di destinazione da residenza ad uffici., presentata il 29/09/1988 con il n. 14503 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Agli atti del Comune di Francavilla al Mare la Concessione non risulta rilasciata.

Sanatoria opere interne N. **024/b/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interni per la realizzazione di n. 2 unità immobiliari ad uso ufficio e/o studio privato, piano terra fabbricato in via Zara., presentata il 27/02/2008 con il n. 7216 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La presente istanza di sanatoria richiama la richiesta di rilascio di concessione edilizia, prot.



14503/1988, nonchè presentazione di ulteriore documentazione integrativa richiesta dal Comune ed il pagamento degli oneri, visto che per esigenze dei richiedenti i lavori di che trattasi sono stati eseguiti nel gennaio 1989, chiedono il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Concessione mai rilasciata da parte del Comune di Francavilla al Mare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

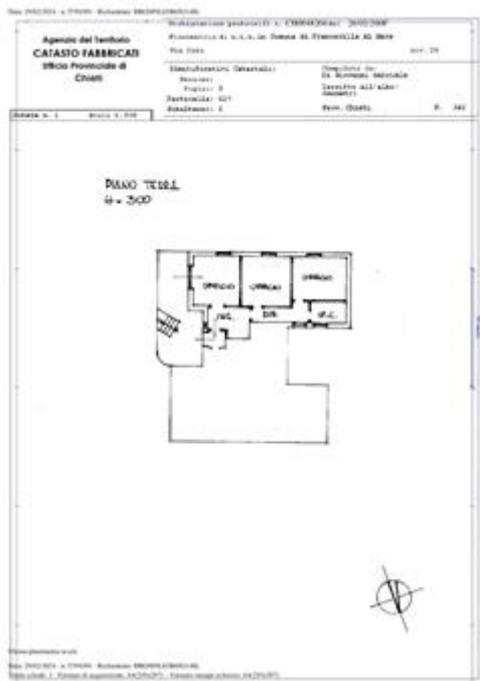
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedesi difformità urbanistica
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria depositata in catasto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non avendo concluso l'iter della sanatoria del 2008 è necessario presentare nuova pratica per regolarizzare la divisione in due unità edilizie ed il cambio di



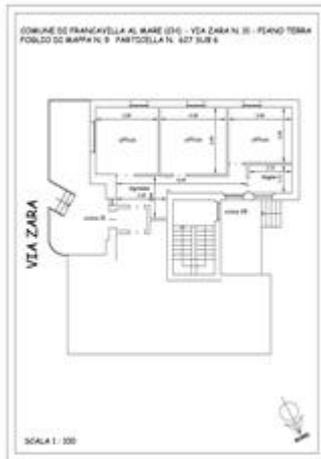
destinazione d'uso da residenziale ad ufficio. (normativa di riferimento: SCIA in sanatoria)

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

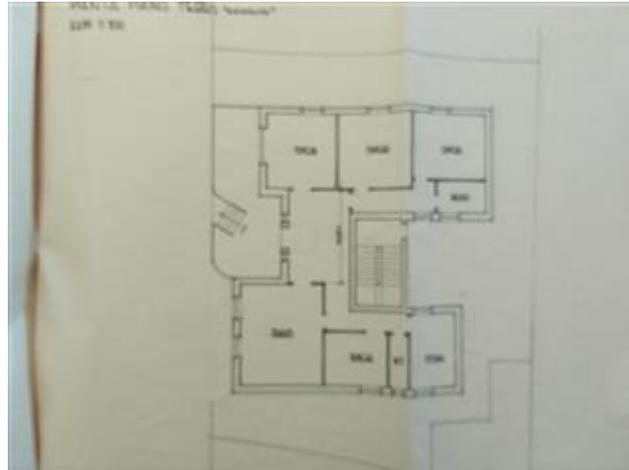
Costi di regolarizzazione:

- spese vive: €.600,00
- Onorario professionista: €.1.000,00

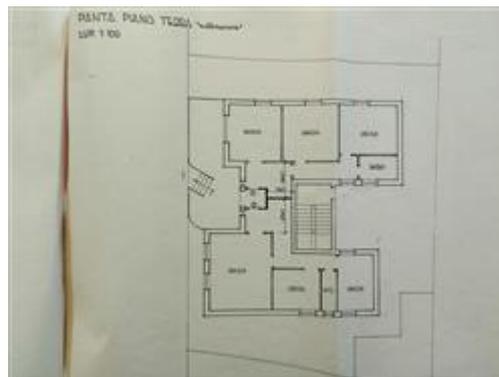
Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due



Stato di fatto al sopralluogo



Planimetria stato di fatto nella richiesta di sanatoria



Planimetria trasformazione nella richiesta di sanatoria

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

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 31

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 31, della superficie commerciale di **82,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)



Il subalterno 6 della particella 627 è sito al piano terra dell'edificio ed è identificato con categoria catastale A/10 - Studio/ufficio privato.

L'unità immobiliare ha accesso dal civico n. 31 di via Zara, con portoncino fronte strada e piccola corte esterna identificata con il sub 8, che è in comune con l'unità immobiliare identificata con il sub 7.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 3,03. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 627 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 31, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'immobile confina con distacco da Via Zara, sub 7 e sub 9.
- foglio 9 particella 627 sub. 8 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Zara n. 29, piano: T
Trattasi di corte comune ai sub 6-7 p.la 627, senza intestazione catastale poiché in partita speciale "A".

L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, ZERO piano interrato. Immobile costruito nel 1953.



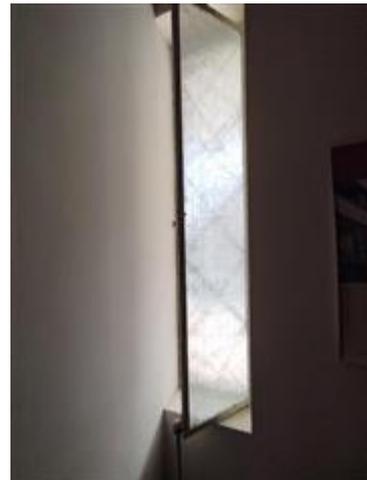
Ingresso



Ufficio



Disimpegno



Particolare finestra ingresso





Particolare finestra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il fabbricato ove è ricompreso il bene oggetto di valutazione è sito a pochi metri dal mare, da spiaggia attrezzata e dal porto turistico..



Indicazione fabbricato da google maps



Vista edificio da Via Zara



Ingresso civico 31

SERVIZI

scuola elementare
spazi verde
negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, effettivamente leggermente rialzata (3/4 gradini esterni), dell'edificio identificato con la particella n. 627 del foglio di mappa n. 9 del Comune di Francavilla al Mare (CH) ed è qualificato con categoria catastale A/10 -studio/ufficio privato.

L'appartamento ha l'accesso dal civico n. 31 di Via Zara e, come detto, è posto al piano terra con ingresso da un piccolo disimpegno che lo divide dal sub 7.

L'immobile è composto da: ingresso, corridoio, bagno, e tre stanze ufficio.

Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; i pavimenti sono in mattonelle di ceramica; gli infissi esterni in legno hanno vetro camera ed avvolgibili in pvc; gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato di datata e mediocre finitura. Le condizioni di manutenzione ordinaria sono mediocri.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in maioliche	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : in legno a battente con vetro camera ed avvolgibili in pvc.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in tegole	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : del tipo sottotraccia conformità: non rilevabile. non è stato possibile rinvenire il quadro elettrico dell'appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano di rete conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione in gas metano di rete i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





caldaia termo-sanitaria



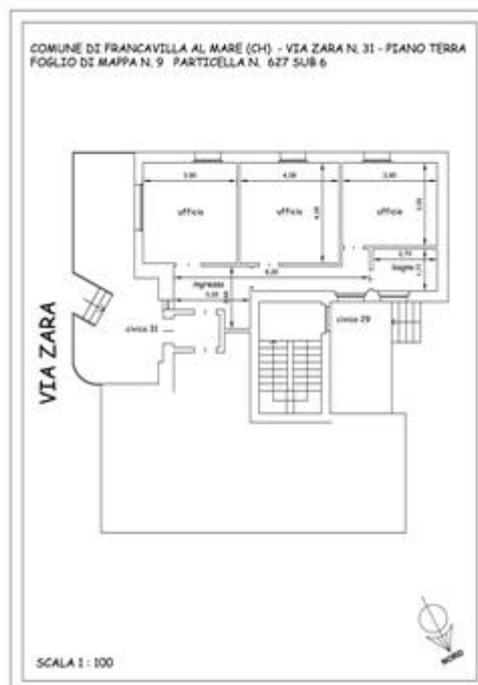
quadro elettrico

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ufficio	82,20	x	100 %	=	82,20
Totale:	82,20				82,20



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Ufficio/studio

Indirizzo: Via Porta Nuova

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.048,39 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate OMI - Zona Fronte mare sud (02/04/2024)

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 2.300,00

Borsino Immobiliare - Zona Fronte Mare Sud (02/04/2024)

Valore minimo: 1.101,00

Valore massimo: 1.799,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione adottato per l' unità immobiliare oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli .

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze, nonché nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trovava l'immobile al momento del sopralluogo.

Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo, € 1.200,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,20	x	1.350,00	=	110.970,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 110.970,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 110.970,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Francavilla al Mare, agenzie: Francavilla al Mare

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	ufficio	82,20	0,00	110.970,00	110.970,00
				110.970,00 €	110.970,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.370,00**

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 insolute 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: **€. 700,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 40,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 108.630,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2023

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A ufficio a FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 31, della superficie commerciale di **76,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il subalterno 7 della particella 627 è sito al piano terra dell'edifici,categoria catastale A/10 - Studio/ufficio privato.

L'unità immobiliare ha accesso dal civico n. 31 di via Zara, con portoncino fronte strada e piccola corte esterna identificata con il sub 8, che è in comune con l'unità immobiliare identificata con il sub 6.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 3,03. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 627 sub. 8 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Zara n. 29, piano: T
Trattasi di corte comune ai sub 6-7 p.lla 627, senza intestazione catastale poiché in partita speciale "A".
- foglio 9 particella 627 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 31 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'immobile confina con distacco da Via Zara, sub 6 e sub 9.

L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, ZERO piano interrato. Immobile costruito nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.760,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.060,00
Data della valutazione:	16/04/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

*** DATO OSCURATO *** L'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** , a seguito di contratto di locazione commerciale di mesi 5, con inizio dal 01/01/2024 al 31/05/2024, con un canone mensile di € 400,00. Contratto mai registrato, ma il signor *** DATO OSCURATO *** , in fase di sopralluogo, ha dichiarato di lasciare il locale entro il 30/04/2024, volontà confermata a mezzo pec inviata al Custode in data 22/03/2024.

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 01/08/2014 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn. 34898/13639 di repertorio, iscritta il 05/08/2014 a Chieti ai nn. 11993/1147, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata una società

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2008 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn. 28996/9826 di repertorio, iscritta il 17/12/2008 a Chieti ai nn. 26649/4711, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

Nel quadro riepilogativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata una società

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2012 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn. 32707/12176 di repertorio, iscritta il 24/01/2012 a Chieti ai nn. 1628/129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata una società

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, stipulata il 02/08/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario di Chieti ai nn. 532/2019 di repertorio, trascritta il 27/09/2019 a Chieti ai nn. 17115/13062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 04/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario di Chieti ai nn. 1272 di repertorio, trascritta il 09/01/2024 a Chieti ai nn. 518/405, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

Ulteriori avvertenze:

L'edificio non è costituito in condominio poiché tutte le unità immobiliari sono di proprietà per la quota pari ad 1/2 (quota indivisa) dei due debitori.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che il Signor *** DATO OSCURATO *** , risulta ivi residente in Via Zara n. 29, è coniugato con la Signora *** DATO OSCURATO *** dal 19/01/1985 giusto Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune di Torrevicchia Teatina (CH) Anno 1985 - Parte 2 - Serie A - n. 5 dove nelle annotazioni è riportato: Con atto in data 23/10/2003 a rogito del notaio Scaccia Giovanni di Pescara gli sposi hanno scelto il regime della separazione dei beni.

Si precisa che la Signora *** DATO OSCURATO *** , risulta ivi residente in Via Zara n. 29, è coniugata con *** DATO OSCURATO *** dal 15/04/1994, giusto Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio rilasciato dal Comune Foggia Anno 1994 Parte I Atto n. 74, dove nelle annotazioni è riportato: in data 15/03/2001 *** DATO OSCURATO *** ha presentato ricorso al Tribunale di Chieti per la separazione personale fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto. Con provvedimento del Tribunale di Chieti in data 05/12/2001 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi.

Si precisa che non è stato rinvenuto "Atto di accettazione dell'eredità", né nella documentazione del fascicolo d'ufficio né presso l'Agenzia delle Entrate Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria dei RR.II.) .

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 19/09/1970, registrato il 20/03/1971 a Ufficio Registro Francavilla al Mare (CH) ai nn. 12/208, trascritto il 17/04/1971 a Chieti ai nn. 6184/5465.

Nella successione era presente anche il coniuge superstite la quale ereditava il diritto di usufrutto. Successivamente si rileva "atto di rinuncia pure e semplice di eredità" emesso dal Tribunale di Chieti in data 29/09/2004 repertorio 251, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2005 ai NN. 26790/19239. Si rileva altresì atto di rinuncia



rogato dal Notaio Barbara Amicarelli del 20/01/2012 repertorio 32706/12175 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 24/01/2012 ai NN. 1627/1352.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione, con atto stipulato il 19/09/1970, registrato il 20/03/1971 a Ufficio del Registro di Francavilla al Mare (CH) ai nn. 21/208, trascritto il 17/04/1971 a Chieti ai nn. 6184/5465.

Nella successione era presente anche il coniuge superstite la quale ereditava il diritto di usufrutto. Successivamente si rileva "atto di rinuncia pure e semplice di eredità" emesso dal Tribunale di Chieti in data 29/09/2004 repertorio 251, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 22/12/2005 ai NN. 26790/19239. Si rileva altresì atto di rinuncia rogato dal Notaio Barbara Amicarelli del 20/01/2012 repertorio 32706/12175 trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti Servizio Pubblicità Immobiliare in data 24/01/2012 ai NN. 1627/1352.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **anno 1953**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un fabbricato.

Si precisa che, come da nota ricevuta dal Comune di Francavilla al Mare (CH), protocollo n. 12131 del 05/04/2024, non è stato possibile rintracciare presso l'archivio il progetto tecnico depositato negli anni 1953/1954, ma lo stesso è riportato nelle rubriche cartacee dal cui si evince l'anno della licenza (1953). Il permesso di abitabilità n. 201 del 17/12/1954 rilasciato dal Comune di Francavilla al Mare è riferito ad un fabbricato di nuova costruzione da adibirsi a civile abitazione di piani due e vani otto in via Zara.

Rilascio di Concessione Edilizia N. **14503/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interni con conseguente costituzione di n. 2 unità al piano terra e cambio di destinazione da residenza ad uffici., presentata il 29/09/1988 con il n. 14503 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Agli atti del Comune di Francavilla al Mare la Concessione non risulta rilasciata.

Sanatoria opere interne N. **024/b/2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di interni per la realizzazione di n. 2 unità immobiliari ad uso ufficio e/o studio privato, piano terra fabbricato in via Zara., presentata il 27/02/2008 con il n. 7216 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La presente istanza di sanatoria richiama la richiesta di rilascio di concessione edilizia, prot. 14503/1988, nonchè presentazione di ulteriore documentazione integrativa richiesta dal Comune ed il pagamento degli oneri, visto che per esigenze dei richiedenti i lavori di che trattasi sono stati eseguiti nel gennaio 1989, chiedono il rilascio della concessione edilizia in sanatoria. Concessione mai rilasciata da parte del Comune di Francavilla al Mare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

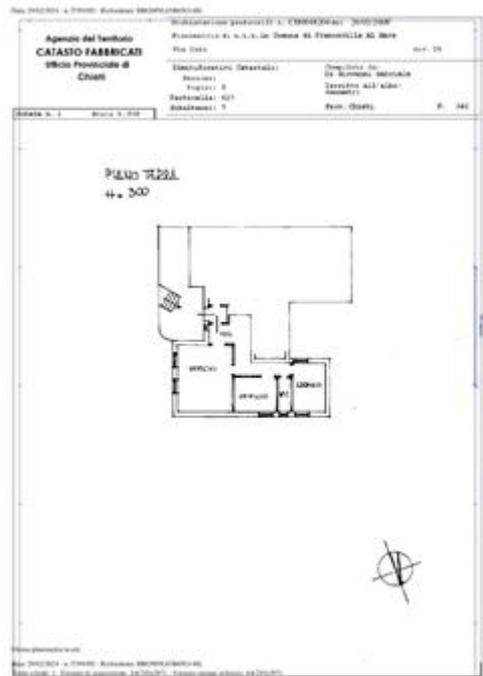
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedesi difformità urbanistica
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria depositata in catasto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non avendo concluso l'iter della sanatoria del 2008 è necessario presentare nuova pratica per regolarizzare la divisione in due unità edilizie ed il cambio di destinazione d'uso da residenziale ad ufficio. (normativa di riferimento: SCIA in sanatoria)

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

Costi di regolarizzazione:

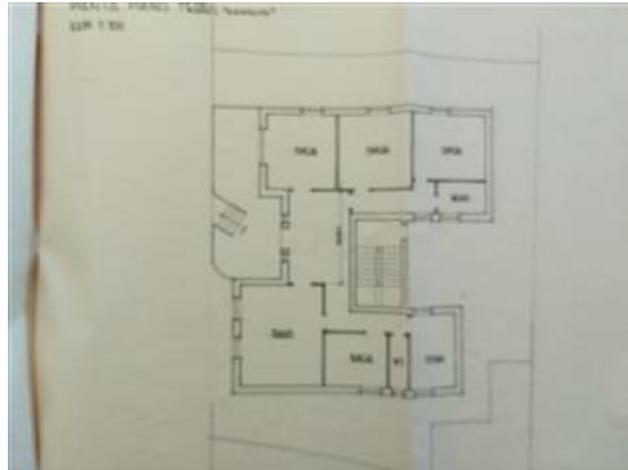
- spese vive: € 600,00
- Onorario professionista: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due

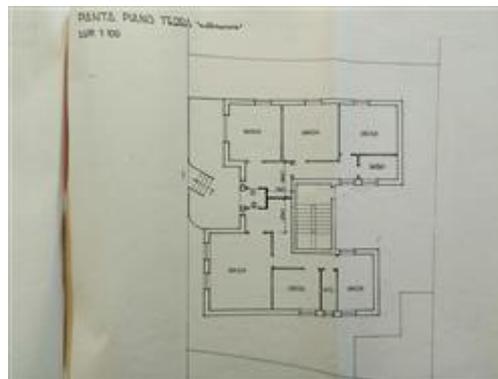




Planimetria al momento del sopralluogo



Planimetria prima della richiesta di sanatoria



Planimetria dopo la richiesta di sanatoria

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

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 31

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 31, della superficie commerciale di **76,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il subalterno 7 della particella 627 è sito al piano terra dell'edifici,categoria catastale A/10 - Studio/ufficio privato.

L'unità immobiliare ha accesso dal civico n. 31 di via Zara, con portoncino fronte strada e piccola corte esterna identificata con il sub 8, che è in comune con l'unità immobiliare identificata con il sub 6.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 3,03. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 627 sub. 8 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Zara n. 29, piano: T
Trattasi di corte comune ai sub 6-7 p.lla 627, senza intestazione catastale poiché in partita speciale "A".
- foglio 9 particella 627 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 31 , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'immobile confina con distacco da Via Zara, sub 6 e sub 9.

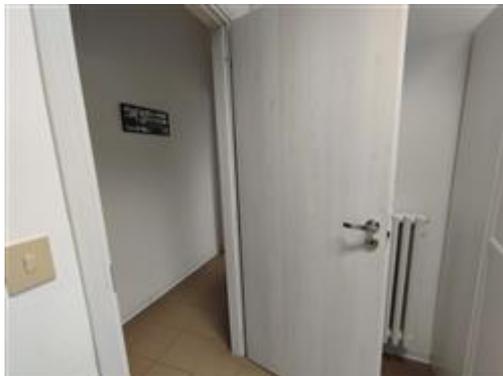
L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, ZERO piano interrato. Immobile costruito nel 1953.



Portone di ingresso



Ingresso



Particolare porta interna



Corridoio



Bagno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Il fabbricato ove è ricompreso il bene oggetto di valutazione è sito a pochi metri dal mare, da spiaggia attrezzata e dal porto turistico..



Indicazione fabbricato da google maps



Vista Edificio da Via Zara



Ingresso civico 31

SERVIZI

- scuola elementare
- spazi verde
- negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è ubicata al piano terra, effettivamente leggermente rialzato (3/4 gradini esterni) dell'edificio identificato con la particella n. 627 sub 7 del foglio di mappa n. 9 del Comune di Francavilla al Mare (CH) ed è qualificato con categoria catastale A/10 -studio/ufficio privato.



L'appartamento ha l'accesso dal civico n. 31 di Via Zara e, come detto, è posto al piano terra con ingresso da un piccolo disimpegno che lo divide dal sub 6.

L'immobile è composto da: ingresso, corridoio, bagno, e tre stanze ufficio.

Il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano, ma non funzionante al momento del sopralluogo, poiché sostituito con split rimovibili di proprietà del conduttore, come da egli dichiarato; l'impianto elettrico è del tipo sottotraccia; i pavimenti sono in mattonelle di ceramica; gli infissi esterni in legno hanno vetro camera ed avvolgibili in pvc; gli infissi interni (porte) sono in legno tamburato di buona fattura.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in marmo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in maioliche	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : in legno a battente con vetro camera ed avvolgibili in pvc.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in tegole	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : del tipo sottotraccia conformità: non rilevabile. non è stato possibile rinvenire il quadro elettrico dell'appartamento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : la rete di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano di rete conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : con alimentazione in di rete conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : autonomo, non funzionante al momento del sopralluogo con alimentazione in gas metano di rete i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





caldaia



quadro elettrico

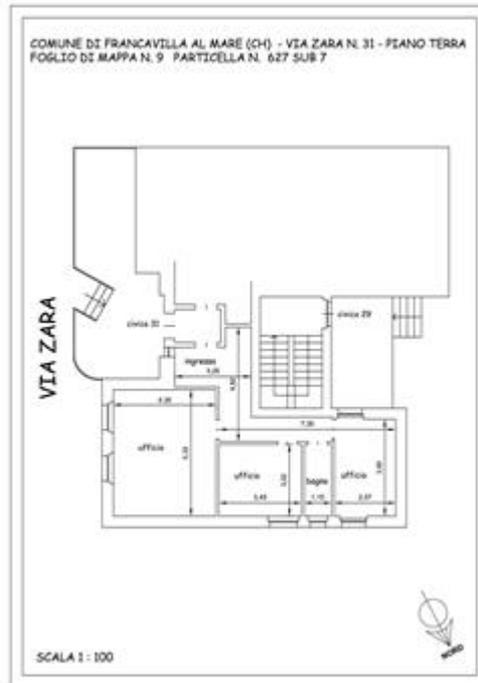
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ufficio	76,80	x	100 %	=	76,80
Totale:	76,80				76,80





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Ufficio/studio

Indirizzo: Via Porta Nuova

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.048,39 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate OMI - Zona Fronte mare sud (02/04/2024)

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 2.300,00

Borsino Immobiliare - Zona Fronte Mare Sud (02/04/2024)

Valore minimo: 1.101,00

Valore massimo: 1.799,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:



Il criterio di valutazione adottato per l' unità immobiliare oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato attraverso indagini (Osservatorio Immobiliare, Borsino immobiliare e Agenzie Immobiliari della zona, ecc.) e nella considerazione dello stato di fatto, della conformazione ed ubicazione, come descritto nei precedenti capitoli .

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie convenzionale commerciale, intesa come superficie lorda che comprende, mediante l'applicazione dei giusti coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, accessori e pertinenze, nonché nello stato di fatto e di manutenzione in cui si trovava l'immobile al momento del sopralluogo.

Per tutti i valori sopra riportati si stabilisce, come congruo valore al metro quadrato lordo, € 1.450,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,80 x 1.450,00 = **111.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 111.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 111.360,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Francavilla al Mare, agenzie: Francavilla al Mare

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	ufficio	76,80	0,00	111.360,00	111.360,00
				111.360,00 €	111.360,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.760,00**



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 insolute 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:	€. 700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 109.060,00

data 16/04/2024

il tecnico incaricato
Emanuela BARGAGLI

