



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2023

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

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:
Dott. Avv. Enrico Iacobitti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Sara Reati

CF:RTESRA85A65G141M
con studio in ORTONA (CH) C/da Santa Liberata snc
telefono: 3282084361
email: sarareati@gmail.com
PEC: sara.reati@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villetta a schiera laterale a FRANCAVILLA AL MARE VIA ETTORE IANNI 2, frazione C/DA VILLANESI, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'abitazione oggetto di vendita occupa parte del piano terra e piano seminterrato di una palazzina quadrifamiliare in Via E.Ianni n.2 a Francavilla al Mare (CH), zona di espansione Nord, poco distante da un importante svincolo stradale che collega in direzione nord/sud la città di Francavilla a Pescara-Montesilvano e Ortona.

Di fronte alla villa è presente un grande parco Comunale intitolato a Ettore Ianni e a 1km la zona è servita da supermercati, benzinai, farmacie e altre attività commerciali, oltre che il litorale con il suo porto turistico.

Percorrendo una strada che si dirama dalla vicina SS152 si giunge all'immobile che ha un accesso privato con cancello carrabile e pedonale posto direttamente sulla strada in corrispondenza del prospetto principale. Il terreno antistante e retrostante la porzione di fabbricato risulta di proprietà esclusiva con recinto basso in muratura.

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato e due piani fuori terra; l'abitazione in oggetto occupa parte del piano terra e piano seminterrato e presenta le pareti corte libere esposte a nord e sud, mentre sui lati lunghi esposti a est ed ovest confina con altri appartamenti.

Il piano terra è composto da soggiorno-cucina, due camere da letto e due bagni. Dalla zona cucina (esposizione nord) è possibile accedere ad un ampio giardino esterno in parte coperto da una veranda.

Il piano seminterrato, collegato al piano terra mediante scala interna a chiocciola, attualmente presenta una cucina, un bagno e uno studio. La destinazione d'uso prevista risulta essere invece garage e cantina.

Sul fronte dell'abitazione è posto un terrazzino scoperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di abitazione 2,70mt - garage 2.50mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1480 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 987,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ETTORE IANNI N.2, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2007 Pratica n. CH0253257 in atti dal 12/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7939.1/2007) DATI SUPERFICIE 118mq (totale escluse aree scoperte 113mq) - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/05/2007, prot. n. CH0240289
- foglio 3 particella 1480 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria C/6, classe 7, consistenza 31 mq, rendita 89,66 Euro, indirizzo catastale: Via Ettore Ianni n.2, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Superficie catastale 36mq Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/05/2007, prot. n. CH0240289

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	154,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.260,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.790,00
Data della valutazione:	02/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

A risiedere nell'immobile, oltre il debitore (rappresentante legale della *** DATO OSCURATO ***), vi sono la Sig.ra *** DATO OSCURATO *** (compagna del debitore) e il Sig. *** DATO OSCURATO *** (figlio del debitore).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allega visura ipocatastale aggiornata del 30.11.2023

Le iscrizioni e trascrizioni saranno cancellate con spese a carico dell'aggiudicatario.

Per le ipoteche, la cancellazione è soggetta, oltre alla tassa ipotecaria (€ 35,00) ed all'imposta di bollo (€ 59,00), all'imposta ipotecaria nella misura dello 0,50% (ai sensi degli artt.12, 13 della tariffa del d.lgs 31.10.1990, n. 347), con un minimo di € 200,00 (art. 18 d.lgs 31.10.1990, n. 347).

I costi di cancellazione del pignoramento sono: €200 per l'imposta ipotecaria (art. 14 della tariffa allegata al d.lgs. 31.10.1990, n. 347); € 59 per l'imposta di bollo (art. 3, punto 2 bis della tariffa allegata la d.P.R. 642/1972); € 35 per la tassa ipotecaria (ai sensi della tabella allegata al d.lgs 31.10.1990, n. 347).

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 29/11/2007 a firma di Tribunale di Pescara ai nn. 1894 di repertorio, registrata il 03/01/2008 ai nn. 109/17, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 40.000.

Importo capitale: 18.115,55.

La formalità è riferita solamente a F.3 p.lla 1480 sub 29 e 30

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/07/2009 a firma di TRIBUNALE DI TERAMO SEZIONE DISTACCATA DI ATRI ai nn. 437 di repertorio, registrata il 17/07/2009 ai nn. 13395/3081, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 16.534,20.

Importo capitale: 8.267,10.

La formalità è riferita solamente a F3 P.LLA 1480 SUB 29 E 30

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/10/2009 a firma di SOGET SPA ai nn. 201768/1 di repertorio, registrata il 18/11/2009 ai nn. 22233/5003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI E/O LISTE DI CARICO.

Importo ipoteca: 8.322,26.

Importo capitale: 4.161,13.

F.3 P.LLA 1480 SUB 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/05/2015 a firma di TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. 404 di repertorio, trascritta il 30/05/2017 ai nn. 9119/6773, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a F3 P.LLA 1480 SUB 29 E 30

pignoramento, stipulata il 05/07/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. 725 di repertorio, trascritta il 24/07/2023 ai nn. 13542/10731, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a F3 P.LLA 1480 SUB 29 E 30

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:

Gravano i seguenti vincoli: Piano Regionale Paesistico Zona D Trasformazione a regime ordinario

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che sussiste continuità delle trascrizioni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di *** DATO OSCURATO *** (dal 20/09/2007), con atto stipulato il 20/09/2007 a firma di Notaio *** DATO OSCURATO *** ai nn. 102603/18677 di repertorio, trascritto il 10/10/2007 ai nn. 20598/14110

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di *** DATO OSCURATO *** (dal 23/07/1992 fino al 22/03/2006), con atto stipulato il 23/07/1992 a firma di NOTAIO *** DATO OSCURATO *** ai nn. 115113 di repertorio, trascritto il 25/08/1992 ai nn. 14082/11709

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/1, in forza di *** DATO OSCURATO *** (dal 22/03/2006 fino al 20/09/2007), con atto stipulato il 22/03/2006 a firma di TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. 490 di repertorio, trascritto il 04/04/2006 ai nn. 7882/5346

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile presenta la destinazione urbanistica come riportata:

Foglio 3 particella 1480 di mq.825

incluso per mq.593 in Zona 3 di completamento (Art. 16 NTA)

incluso per mq.232 in Zona 9 edilizia residenziale pubblica di progetto PERP PZ (Art. 18 NTA)

gravano i seguenti vincoli:

Piano Regionale Paesistico Zona D Trasformazione a regime ordinario

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **C.E. 303** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato uso abitazione, presentata il 05/06/1985 con il n. 303 di protocollo, rilasciata il 09/10/1987, agibilità del 11/12/1990 con il n. 64 e 65 di protocollo.

Variante n.1 - CE 133 del 09/05/1989 e Variante n.2 - CE 435 del 19/11/1990

CONDONO EDILIZIO N. **396**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 01/03/1995 con il n. 396 prot.4051 di protocollo, rilasciata il 30/05/2007 con il n. 18523 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione di soggiorno e tinello (sup. residenziale mq 14,10) ; realizzazione ripostiglio e lavanderia (sup. non residenziale mq 19,80).

Dalla documentazione agli atti fornita dal Comune di Francavilla non è presente una nuova agibilità dell'immobile.

DIA N. **36**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione appartamento Via E. Ianni n.2, presentata il 18/02/2008 con il n. 5833 di protocollo, rilasciata il 20/03/2008.

Dalla documentazione agli atti fornita dal Comune di Francavilla non è presente una nuova agibilità dell'immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera deliberazione del Consiglio Provinciale n° 7/6 del 06.03.1998, l'immobile ricade in zona Zona 3 di completamento - Zona 9 edilizia residenziale pubblica di progetto PERP PZ. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona 3 di completamento a) indice di fabbricabilità fondiaria I.F. = 0,8 mc/mq; b) rapporto di copertura Q. = 30 % di S.F.; c) altezza massima H. = 8,50 mtl; d) distanza dai confini D.C. = 5,00 mtl; e) distanza dai fabbricati D.F. = 10,00 mtl; f) parcheggi P. = 1 mq/20 mc. In tale zona e' ammessa la concessione edilizia singola.. L'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' stato redatto un computo metrico estimativo, sulla base del prezzario Regione Abruzzo 2023, in cui sono state evidenziate le lavorazioni necessarie al fine del ripristino dell'immobile all'ultimo titolo autorizzatorio per regolarizzarne la conformità edilizia ed urbanistica.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni con aumento della volumetria e modifica della destinazione d'uso di alcune parti dell'immobile (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino all'ultimo stato legittimato

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

Costi di regolarizzazione:

- vedi computo metrico: €13.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.

Potrebbe essere possibile sanare i volumi aggiuntivi e il cambio di destinazione d'uso di alcune porzioni dell'immobile, solo se la particella su cui lo stesso insiste è dotata di ulteriori volumi da saturare (in applicazione dell'art. 36 DPR 380/2001)



ultimo progetto autorizzato



stato di fatto



differmità evidenziate

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: accatastamento non conforme all'ultimo titolo edilizio approvato e comunque difforme dallo stato di fatto

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

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni con aumento della volumetria e modifica della destinazione d'uso di alcune parti dell'immobile (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino all'ultimo stato legittimato

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: medi. Potrebbe essere possibile sanare i volumi aggiuntivi e il cambio di destinazione d'uso di alcune porzioni dell'immobile, solo se la particella su cui lo stesso insiste è dotata di ulteriori volumi da saturare (in applicazione dell'art. 36 DPR 380/2001)



ultimo progetto assentito



stato di fatto



difformità evidenziate

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ETTORE IANNI 2, FRAZIONE C/DA
VILLANESI

VILLETTA A SCHIERA LATERALE

DI CUI AL PUNTO A

villetta a schiera laterale a FRANCAVILLA AL MARE VIA ETTORE IANNI 2, frazione C/DA VILLANESI, della superficie commerciale di **154,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'abitazione oggetto di vendita occupa parte del piano terra e piano seminterrato di una palazzina quadrifamiliare in Via E.Ianni n.2 a Francavilla al Mare (CH), zona di espansione Nord, poco distante da un importante svincolo stradale che collega in direzione nord/sud la città di Francavilla a Pescara-Montesilvano e Ortona.

Di fronte alla villa è presente un grande parco Comunale intitolato a Ettore Ianni e a 1km la zona è servita da supermercati, benzinai, farmacie e altre attività commerciali, oltre che il litorale con il suo porto turistico.

Percorrendo una strada che si dirama dalla vicina SS152 si giunge all'immobile che ha un accesso privato con cancello carrabile e pedonale posto direttamente sulla strada in corrispondenza del prospetto principale. Il terreno antistante e retrostante la porzione di fabbricato risulta di proprietà esclusiva con recinto basso in muratura.

Il fabbricato è composto da un piano seminterrato e due piani fuori terra; l'abitazione in oggetto occupa parte del piano terra e piano seminterrato e presenta le pareti corte libere esposte a nord e

sud, mentre sui lati lunghi esposti a est ed ovest confina con altri appartamenti.

Il piano terra è composto da soggiorno-cucina, due camere da letto e due bagni. Dalla zona cucina (esposizione nord) è possibile accedere ad un ampio giardino esterno in parte coperto da una veranda.

Il piano seminterrato, collegato al piano terra mediante scala interna a chiocciola, attualmente presenta una cucina, un bagno e uno studio. La destinazione d'uso prevista risulta essere invece garage e cantina.

Sul fronte dell'abitazione è posto un terrazzino scoperto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T, ha un'altezza interna di abitazione 2,70mt - garage 2.50mt. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1480 sub. 30 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria A/7, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 987,72 Euro, indirizzo catastale: VIA ETTORE IANNI N.2, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2007 Pratica n. CH0253257 in atti dal 12/06/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7939.1/2007) DATI SUPERFICIE 118mq (totale escluse aree scoperte 113mq) - Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/05/2007, prot. n. CH0240289
- foglio 3 particella 1480 sub. 29 (catasto fabbricati), sezione urbana urbana, categoria C/6, classe 7, consistenza 31 mq, rendita 89,66 Euro, indirizzo catastale: Via Ettore Ianni n.2, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Superficie catastale 36mq Superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015 Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 29/05/2007, prot. n. CH0240289

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990 ristrutturato nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Pescara, Ortona, Chieti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

parco giochi

eccellente

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

mediocre

luminosità:

mediocre

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione oggetto di esecuzione occupa parte del piano terra e piano seminterrato di una palazzina quadrifamiliare in Via E.Ianni n.2 a Francavilla al Mare (CH).

Il piano terra è composto da soggiorno-cucina, due camere da letto e due bagni. Dalla zona cucina è possibile accedere ad un ampio giardino esterno in parte coperto da una veranda. L'esposizione principale è sull'asse Nord/sud, mentre ad est, ovest e al piano superiore confina con altra ditta.

L'abitazione non verte in un buono stato manutentivo e inoltre, sono state apportate diverse modifiche ai divisori interni che rendono l'immobile difforme dall'ultimo titolo autorizzatorio con modifica della

destinazione d'uso dell'immobile e aumento della volumetria.

In particolare, a piano terra:

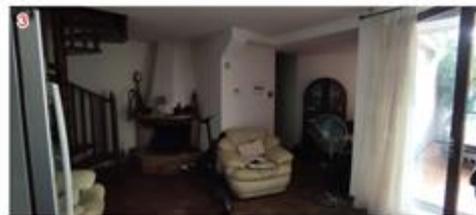
- le due verande poste nella parte retrostante l'immobile (prospetto nord) con accesso al giardino, sono state inglobate una nella camera da letto e l'altra nella cucina;
- la veranda posta al centro del prospetto nord, non presenta infissi scorrevoli a tutt'altezza come da progetto ma due finestre apribili a mezza altezza che non permettono l'accesso diretto al giardino;
- manca la superficie illuminante in vetro-mattone H150/L100 posta lateralmente alla cucina.

Il piano seminterrato, collegato al piano terra mediante scala interna a chiocciola, realizzata con DIA del 2007, attualmente presenta una cucina, un bagno e uno studio. La destinazione d'uso prevista risulta essere invece garage e cantina. Anche gli infissi sono stati modificati, per cui dalla rampa non è possibile accedere al piano con la macchina dato che è stata rimossa la porta basculante ed inserito un infisso a tre ante.

Il terreno antistante e retrostante la porzione di fabbricato risulta di proprietà esclusiva con recinto basso in muratura e dotato di accesso carrabile e pedonale sul prospetto principale dove è posto un terrazzino scoperto di circa 20mq.

L'immobile è stato edificato tra il 1989/1990 ed è stato oggetto di condono edilizio nel 1995 e concessione in sanatoria nel 2007.

Gli ultimi lavori di ristrutturazione sono stati eseguiti nel 2007 e hanno interessato il rifacimento dei bagni, della pavimentazione, dell'impianto termico (riscaldamento autonomo con caldaia e termosifoni) e idrico. Non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità degli impianti né le schede tecniche degli infissi posti in essere. Non è presente neppure un attestato di prestazione energetica.



Piano terra



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione Piano Terra	118,00	x	100 %	=	118,00
Garage piano seminterrato	36,00	x	100 %	=	36,00
Totale:	154,00				154,00



individuazione del fabbricato su foglio di mappa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 98/2017

Descrizione: Il cespite ad uso abitativo disposto su due livelli terra e seminterrato, sito nel comune di Francavilla al Mare, Via Ettore Ianni 2, individuato nel Catasto Fabbricati di detto Comune rispettivamente al foglio di mappa 3, particella 1480, subalterno 30, cat A/7, rendita catastale € 987,72 e al foglio di mappa 3, particella 1480, subalterno 29, cat C/6, rendita catastale € 89,66. , 2

Indirizzo: Via via Ettore Ianni, 2 Francavilla Al Mare, CH

Superfici principali e secondarie: 154

Superfici accessorie:

Prezzo: 108.000,00 pari a 701,30 Euro/mq

Valore Ctu: 262.620,00 pari a: 1.705,32 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 134.461,44 pari a: 873,13 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 154/2015

Descrizione: Diritto di superficie sull'appartamento situato al primo piano composto da ingresso-soggiorno-pranzo-cucina, tre camere da letto, doppi servizi, ripostiglio e disimpegno, della superficie lorda di circa mq. 115, dell'altezza di m. 2,70 dotato di due balconi di complessivi mq. 15 circa e confinante nell'insieme con vano scala-ascensore e corte esterna condominiali. All'appartamento è annesso anche un locale di sgombero al piano sottostrada, della superficie di circa mq. 6, dell'altezza di m. 2,40., 1

Indirizzo: Via T. Bruni, 39 Francavilla Al Mare, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 156.465,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 106.396,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 145.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/10/2021

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 214/2016

Descrizione: Appartamento ubicato a Francavilla al Mare (CH) – Via Sartorio, 18 Appartamento al quarto piano di una palazzina residenziale, composto da ingresso, cucina, soggiorno, camera matrimoniale, cameretta, bagno e balcone.. Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 3, Part. 4649, Sub. 32, Categoria A/2 Rendita € 426,08. Confinante a Sud-Ovest con appartamento di proprietà omissis e omissis e a Sud-Est con vano scala, a Nord-Ovest e a Nord-Est affaccio verso corte comune, salvo altri e più precisi confini. L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1), 1

Indirizzo: Via Sartorio, 18 Francavilla Al Mare, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 82.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 139.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 104.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 246.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2023

Fonte di informazione: idealista

Descrizione: Quadrilocale 1° piano con ascensore - Ampio appartamento in palazzina in fase di ristrutturazione. Balconi. Garage e cantina.

Indirizzo: Via Ettore Ianni, 32

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 234.000,00 pari a 1.813,95 Euro/mq

Distanza: 550.00 m

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento primo piano - 6 camere da letto, 1 altro, 3 bagni, cucina abitabile + 1 in box privato/box in garage,

Indirizzo: Francavilla al Mare (CH) in Via E. Ianni n. 27,

Superfici principali e secondarie: 196

Superfici accessorie:

Prezzo: 209.000,00 pari a 1.066,33 Euro/mq

Valore Ctu: 209.000,00 pari a: 1.066,33 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 119.227,50 pari a: 608,30 Euro/mq

Distanza: 80.00 m

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa unifamiliare 5+ (4 camere da letto, 4 altri), 3 bagni, cucina abitabile + 2 in box privato

Indirizzo: Viale dei pini

Superfici principali e secondarie: 515

Superfici accessorie:

Prezzo: 490.000,00 pari a 951,46 Euro/mq

Distanza: 240.00 m

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa a schiera porzione di quadri familiare - soggiorno con cucina abitabile, 3 camere da letto, due bagni e due balconi, garage comune

Indirizzo: via Basilio Cascella 7, Francavilla al Mare

Superfici principali e secondarie: 214

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 1.168,22 Euro/mq

Distanza: 300.00 m

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa a schiera 5 locali piano terra e primo - 5+ (3 camere da letto, 6 altri), 2 bagni, cucina abitabile e 1 in box privato - ristrutturato

Indirizzo: VIALE DEI PINI

Superfici principali e secondarie: 198

Superfici accessorie:

Prezzo: 330.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

Distanza: 700.00 m

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Villa bifamiliare - 5 (2 camere da letto, 3 altri), cucina abitabile + 1 in box privato

Indirizzo: via Tommaso Bruni 32 - Francavilla al Mare

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 280.000,00 pari a 1.272,73 Euro/mq

Distanza: 450.00 m

COMPARATIVO 10

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento all'asta - abitazione al piano secondo e terzo (sottotetto) e locale accessorio al piano terra a destinazione cantina-garage, con cortile-giardino pertinenziale al piano terra,

Indirizzo: via Ettore Ianni 26, Francavilla al Mare

Superfici principali e secondarie: 182

Superfici accessorie:

Prezzo: 119.227,50 pari a 655,10 Euro/mq

Distanza: 500.00 m

COMPARATIVO 11

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2023

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale - Ampio appartamento in palazzina in fase di ristrutturazione. Balconi. Garage e cantina, 4 (3 camere da letto, 1 altro), 2 bagni, cucina abitabile

Indirizzo: via Ettore Ianni 32, Centro, Francavilla al Mare

Superfici principali e secondarie: 129

Superfici accessorie:

Prezzo: 234.000,00 pari a 1.813,95 Euro/mq

Distanza: 550.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate (30/10/2023)

Valore minimo: 1.100,00

Valore massimo: 1.600,00

Note: Zona di espansione Nord - Ville e Villini

Borsino immobiliare (30/10/2023)

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.534,00

Note: Zona di espansione Nord - Ville e Villini

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per prima cosa, dalle osservazioni del mercato immobiliare, sono stati posti in evidenza gli immobili che per tipologia, caratteristiche e vicinanza possono essere presi a riferimento nello sviluppo della valutazione.

Attraverso l'esame dei prezzi accertati e la rispettiva superficie commerciale, utilizzato come parametro di stima, si è potuto ottenere una quotazione media al mq:

TOT. €/mq 11.109,71 / 9 unità >> € 1.234,41/mq

Dunque il prezzo a mq degli immobili di riferimento, si colloca in linea con il valore medio delle quotazioni immobiliari della zona indicate nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immoobiliare.

OMI €/mq 1.350,00

BORSINO €/mq 1.350,00

TOT. €/mq 2.511,00 / 2 >> € 1.227,00/mq

Andando ad inserire anche questi valori nel calcolo della quotazione media a mq:

OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE €/mq 1.255,00

ANNUNCI IMMOBILIARI €/mq 1.225,00

TOT. €/mq 2.480,00 / 2 >> € 1.240,00/mq

Considerato:

- che non è presente un ampio campione di immobili significativi in vendita nella zona di riferimento;
 - un'alta dinamicità del mercato nella zona di riferimento;
 - lo stato di fatto in cui si trova l'immobile anche in comparazione con gli altri immobili comparati presenti sul mercato;
 - che l'immobile è occupato;
 - che l'immobile è stato già oggetto di E.I. n. 15/1999 Tribunale di Chieti *** DATO OSCURATO *** ;
 - che l'immobile è stato acquistato dall'attuale proprietario *** DATO OSCURATO ***
- Il valore di mercato più probabile dell'immobile al metro quadrato risulta essere di >> € 1.200,00/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,00 x 1.200,00 = **184.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
scarsa luminosità	-9.240,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 175.560,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 175.560,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come stabilito dal DPR n.138 del 1998, la superficie commerciale è per legge equiparabile alla superficie catastale: entrambe indicano la superficie di un immobile, calcolata includendo l'unità principale, i muri e tutte le pertinenze esclusive (secondo i criteri di calcolo della norma ex UNI 10750:2005 che indica i criteri di ponderazione delle diverse superfici).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio tecnico di Comune di Francavilla al Mare, agenzie: immobiliare.it - idealista.it, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino immobiliare

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	villetta a schiera laterale	154,00	0,00	175.560,00	175.560,00
				175.560,00 €	175.560,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, così distribuito, non permette una comoda divisibilità della quota che nel caso di specie non è necessario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 162.260,00**

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: **€. 1.470,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 160.790,00**

data 02/12/2023

il tecnico incaricato
Arch. Sara Reati