



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

119/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV s.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. TURCO FRANCESCO

CUSTODE:

DOTT. VIZIOLI ALDO GABRIELE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Fabio Marinelli

CF:MRNFBA77T30E243S

con studio in ROCCAMONTEPIANO (CH) VIA ROMA, 125

telefono: 3284921104

email: f.marinelli@email.it

PEC: fabio.marinelli1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 119/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ORTONA via Filomena delli Castelli 1, frazione Santa Lucia, della superficie commerciale di **111,85** mq per la quota di:

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

Appartamento con pertinenza, corte esclusiva, terrazzo e giardino, ricompreso nella zona di monte del Condominio "Residence Les Maisons - corpo A", dislocato su due livelli (piano interrato e terra) ed **in buono stato conservativo**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno 3, scala A, ha un'altezza interna di circa 2,45 e 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 4479 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Via Filomena delli Castelli n. 1 C.da Santa Lucia snc, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'appartamento pignorato con terrazzo e giardino confina sul lato antistante e laterale di valle con appartamenti intestati ad altra ditta ma ricompresi nello stesso Condominio "Residence Les Maisons". Invece lo stesso appartamento confina sul lato retrostante e laterale di monte con unità abitative intestate ad altra ditta.

Immobile costruito tra gli anni 2002 e 2005, poi sanato quasi totalmente nell'anno 2016.

- foglio 41 particella 4479 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita 60,84 Euro, indirizzo catastale: Via Filomena delli Castelli n. 1 C.da Santa Lucia snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: La pertinenza con corte esclusiva pignorata confina sul lato antistante con l'area condominiale, mentre lateralmente a valle confina con la stessa ditta e con pertinenze intestate ad altra ditta ma ricomprese nello stesso Condominio "Residence Les Maisons". Invece la stessa pertinenza pignorata confina con un terrapieno sul lato retrostante e laterale di monte.

Immobile costruito tra gli anni 2002 e 2005, poi sanato quasi totalmente nell'anno 2016.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 **altro fabbricato.**

A.2 **altro terreno.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **111,85 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **20,25 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 115.990,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 111.477,33
Data della valutazione:	27/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Ho verificato ciò in occasione del sopralluogo effettuato presso gli immobili pignorati in data 12/02/2024.

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 27/06/2007 a firma di Notaio Faieta Marco di Atri (TE) ai nn. 6712/3048 di repertorio, registrata il 28/06/2007 a Atri (TE) ai nn. 803 serie 1T, iscritta il 03/07/2007 a Chieti ai nn. 13783/2619, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. 1255 di repertorio, trascritta il 05/12/2023 a CHIETI ai nn. 21853/17200, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 4.512,67

Ulteriori avvertenze:

In seguito ai contatti con l'Amministratrice del Condominio "Residence Les Maisons" *** DATO OSCURATO *** e con *** DATO OSCURATO *** quale legale dello stesso Condominio, ho avuto la situazione contabile insoluta relativa all'ultimo biennio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il debitore *** DATO OSCURATO *** pare *** DATO OSCURATO *** , mentre la debitrice *** DATO OSCURATO *** pare *** DATO OSCURATO *** . I *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2007), con atto stipulato il 27/06/2007 a firma di Notaio Faieta Marco di Atri (TE) ai nn. 6711/3047 di repertorio, trascritto il 03/07/2007 ai nn. 13782/9528.

Beni acquistati in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO *** .

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2007), con atto stipulato il 27/06/2007 a firma di Notaio Faieta Marco di Atri (TE) ai nn. 6711/3047 di repertorio, trascritto il 03/07/2007 ai nn. 13782/9528.

Beni acquistati in regime di comunione dei beni con *** DATO OSCURATO *** .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/05/2001 fino al 27/06/2007), con atto stipulato il 17/05/2001 a firma di Notaio Pretaroli Alfredo di Chieti ai nn. 59024 di repertorio, trascritto il 18/05/2001 a Chieti ai nn. 7612/5836

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito all'accesso agli atti presso il Comune di Ortona (Ch) in data 25/01/2024 e presso l'ufficio dell'Amministratrice del Condominio "Residence Les Maisons" *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** effettuato in data 12/02/2024, ho rintracciato le seguenti pratiche edilizie riguardanti il fabbricato pignorato. Preciso che l'immobile non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata o agevolata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 132, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 01/08/2002

Concessione edilizia N. 121, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 30/09/2004

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. 17, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di un complesso residenziale, variante in sanatoria alla C.E. n. 132 del 01/08/2002 e

al PdC n. 121 del 30/09/2004, rilasciata il 19/05/2016

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C.P. n. 88/12 del 30/11/1994, l'immobile ricade in zona Zona B6. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 18 delle N.T.A. - Frazioni all'interno del territorio - L'edificazione avviene mediante singole concessioni edilizie nel rispetto dei seguenti indici: indice di fabbricabilità territoriale 0,75 mc/mq; indice di fabbricabilità fondiaria 1,50 mc/mq; altezza massima ml 10,50 al di fuori delle aree assoggettate a strumento attuativo; distanza dai confini ml 5,00 o a confine per pareti non finestrate; distacco dalle strade ml 7,00 oppure in allineamento con gli edifici confinanti nel caso si costruisca in aderenza.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Ho potuto rilevare quanto descivo avanti facendo seguito al sopralluogo effettuato presso gli immobili pignorati in data 12/02/2024 in occasione dell'avvio delle operazioni peritali. Preciso che l'indicazione dei piani individuati a livello urbanistico-edilizio non coincide con l'indicazione dei piani indicati a livello catastale. Infatti i piani secondo e terzo riportati nei documenti urbanistici ed edilizi si riferiscono rispettivamente ai piani interrato e terra delle planimetrie catastali.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'accatastamento registrato agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Chieti prot. CH0132556 del 19/10/2005, riscontro le seguenti difformità (in merito vedi foto ed allegato A): al piano interrato il locale autorizzato come cantina con altezza di circa ml 2,45 si presenta invece come locale abitativo perchè vi è un soggiorno-cucina dotato dei relativi allacci impiantistici, nonchè provvisto di accesso con scalini e porta/finestra verso il giardino esterno, e con una porta in legno verso la scalinata interna comune ad una parte del condominio; inoltre c'è una diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza delle scale a chiocciola dove è stato realizzato un piccolo ripostiglio, mentre la pertinenza assentita come garage pare utilizzata come magazzino e vi è un recipiente di media grandezza allacciato agli impianti; in generale il piano interrato si presenta con altezza netta interna di circa ml 2,45 contro ml 2,40 autorizzati. Al piano terra la stanza destinata a cucina viene utilizzata come camera da letto, ma gli allacci impiantistici per la cucina sono ancora presenti; in generale il piano terra si presenta con altezza netta interna di circa ml 2,80 contro ml 2,70 autorizzati. Infine la sistemazione esterna nella parte retrostante presenta una finestra a bocca di lupo in più e una scalinata di accesso al piano inferiore, mentre nella parte laterale la scalinata in c.a. smonta direttamente a filo del terrazzo senza la prevista curva di 90°.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione al catasto urbano (docfa) ma non tutto è regolarizzabile come indico appresso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione al catasto urbano (docfa): €400,00

Preciso che forse qualcosa è possibile regolarizzare, ma sicuramente non è possibile regolarizzare il piano interrato come locale abitativo perchè l'altezza utile interna di circa ml 2,45 è inferiore al minimo previsto di 2,70 ml; invece forse è possibile ripristinare la destinazione a cantina (oppure come pertinenza o accessorio) assentita con la sanatoria detta, regolarizzando anche la minima

differenza dell'altezza interna netta dell'intero piano interrato se ritenuta influente, mettendo in regola anche il piccolo ripostiglio, l'utilizzo del garage come magazzino e locale tecnico, nonché la porta di accesso in legno verso la scalinata interna comune ad una parte del condominio. Non è stato possibile chiarire se effettivamente al piano terra risulta autorizzato o meno il giardino recintato con muri in c.a. e con una finestra a bocca di lupo in più oltre che una scalinata di accesso al piano inferiore. Ciò può forse essere regolarizzato unitamente alla correzione dell'altezza netta interna se ritenuta influente ed insieme alla piccola irregolarità della scalinata laterale. Per i dubbi espressi sulla regolarizzazione delle non conformità rilevate, evidenzio che molto dipenderà anche dalle varie interpretazioni di legge da parte del S.U.E. del comune di Ortona e dalle decisioni da parte del Condominio "Residence Les Maisons".

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'abitazione e la pertinenza oggetto del presente procedimento pare che non sono dotati di specifico e regolare Certificato di Agibilità. Rispetto all'ultimo PdC in sanatoria n. 17 assentito il 19/05/2016 riscontro le seguenti difformità (in merito vedi foto ed allegato A): al piano secondo il locale autorizzato come cantina con altezza di circa ml 2,45 si presenta invece come locale abitativo perchè vi è un soggiorno-cucina dotato dei relativi allacci impiantistici, nonché provvisto di accesso con scalini e porta/finestra verso il giardino esterno, e con una porta in legno verso la scalinata interna comune ad una parte del condominio; inoltre c'è una diversa distribuzione degli spazi interni in corrispondenza delle scale a chiocciola dove è stato realizzato un piccolo ripostiglio, mentre la pertinenza assentita come garage pare utilizzata come magazzino e vi è un recipiente di media grandezza allacciato agli impianti; in generale il piano secondo si presenta con altezza netta interna di circa ml 2,45 contro ml 2,40 autorizzati. Al piano terzo la stanza destinata a cucina viene utilizzata come camera da letto, ma gli allacci impiantistici per la cucina sono ancora presenti; in generale il piano terzo si presenta con altezza netta interna di circa ml 2,80 contro ml 2,70 autorizzati. Infine la sistemazione esterna nella parte retrostante presenta un giardino recintato con muri in c.a., con una finestra a bocca di lupo in più e con una scalinata di accesso al piano inferiore, mentre nella parte laterale la scalinata in c.a. smonta direttamente a filo del terrazzo senza la prevista curva di 90°.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire ma non tutto è regolarizzabile come indico appresso.

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

Costi di regolarizzazione:

- Permesso di Costruire o S.C.I.A. in sanatoria: €1.500,00

Preciso che forse qualcosa è possibile regolarizzare, ma sicuramente non è possibile regolarizzare il piano secondo come locale abitativo perchè l'altezza utile interna di circa ml 2,45 è inferiore al minimo previsto di 2,70 ml; invece forse è possibile ripristinare la destinazione a cantina (oppure come pertinenza o accessorio) assentita con la sanatoria detta, regolarizzando anche la minima differenza dell'altezza interna netta dell'intero piano secondo se ritenuta influente, mettendo in regola anche il piccolo ripostiglio, l'utilizzo del garage come magazzino e locale tecnico, nonché la porta di accesso in legno verso la scalinata interna comune ad una parte del condominio. Non è stato possibile chiarire se effettivamente al piano terzo risulta autorizzato o meno il giardino recintato con muri in c.a. e con una finestra a bocca di lupo in più oltre che una scalinata di accesso al piano inferiore. Ciò può forse essere regolarizzato unitamente alla correzione dell'altezza netta interna se ritenuta influente ed insieme alla piccola irregolarità della scalinata laterale. Per i dubbi espressi sulla regolarizzazione delle non conformità rilevate, evidenzio che molto dipenderà anche dalle varie interpretazioni di legge da parte del S.U.E. del comune di Ortona e dalle decisioni da parte del

Condominio "Residence Les Maisons".

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

BENI IN ORTONA VIA FILOMENA DELLI CASTELLI 1, FRAZIONE SANTA LUCIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORTONA via Filomena delli Castelli 1, frazione Santa Lucia, della superficie commerciale di **111,85** mq per la quota di:

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

Appartamento con pertinenza, corte esclusiva, terrazzo e giardino, ricompreso nella zona di monte del Condominio "Residence Les Maisons - corpo A", dislocato su due livelli (piano interrato e terra) ed **in buono stato conservativo**.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno 3, scala A, ha un'altezza interna di circa 2,45 e 2,80 ml. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 4479 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Via Filomena delli Castelli n. 1 C.da Santa Lucia snc, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'appartamento pignorato con terrazzo e giardino confina sul lato antistante e laterale di valle con appartamenti intestati ad altra ditta ma ricompresi nello stesso Condominio "Residence Les Maisons". Invece lo stesso appartamento confina sul lato retrostante e laterale di monte con unità abitative intestate ad altra ditta.

Immobile costruito tra gli anni 2002 e 2005, poi sanato quasi totalmente nell'anno 2016.

- foglio 41 particella 4479 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 19 mq, rendita 60,84 Euro, indirizzo catastale: Via Filomena delli Castelli n. 1 C.da Santa Lucia snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: La pertinenza con corte esclusiva pignorata confina sul lato antistante con l'area condominiale, mentre lateralmente a valle confina con la stessa ditta e con pertinenze intestate ad altra ditta ma ricomprese nello stesso Condominio "Residence Les Maisons". Invece la stessa pertinenza pignorata confina con un terrapieno sul lato retrostante e laterale di monte.

Immobile costruito tra gli anni 2002 e 2005, poi sanato quasi totalmente nell'anno 2016.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Fronte e accesso principale nella zona di monte del Condominio "Residence Les Maisons - corpo A"



Fronte e accesso principale nella zona di monte del Condominio "Residence Les Maisons - corpo A"



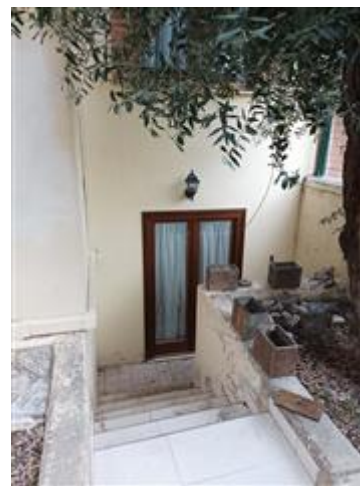
Pertinenza al piano interrato con accesso carrabile e relativa corte esclusiva di circa 45,00 mq



Terrazzo laterale al piano terra di circa mq 30,00 illuminato ed attrezzato con impianti



Ampio giardino esterno retrostante al piano terra di circa 85,00 mq, recintato con muri in c.a., illuminato e sistemato con percorsi pedonali, dove insistono anche piante di alto e medio fusto



Scala retrostante attualmente non conforme, necessaria per collegare esternamente il piano interrato con l'ampio giardino del piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ortona, Francavilla al Mare, Chieti, Lanciano e Pescara). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi

di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 4 km dal casello di Ortona (Ch) della A/14	ottimo	
porto distante circa 4 km dal Porto di Ortona (Ch)	ottimo	
superstrada distante circa 3 km dalla S.S. 16 Adriatica	eccellente	
ferrovia distante circa 4,5 km dalla stazione di Ortona (Ch)	ottimo	
aeroporto distante circa 30 km dall'Aeroporto d'Abruzzo di Pescara	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento con pertinenza, corte esclusiva, terrazzo e giardino, ricompreso nella zona di monte del Condominio "Residence Les Maisons - corpo A", dislocato su due livelli (piano interrato e terra) ed **in buono stato conservativo**. **L'unità abitativa si trova nel centro abitato di Santa Lucia, a due passi sia dalla vera Costa dei Trabocchi che dal centro di Ortona**. Il Condominio è recintato ed ha accesso carrabile comune dalla via Filomena delli Castelli in C.da Santa Lucia. I beni hanno ovviamente tutti i diritti comuni esistenti nel Condominio. **La consistenza lorda dell'abitazione è di 97,00 mq, quella della pertinenza è di 27,00 mq compreso l'incidenza della corte esclusiva, insomma inclusi anche l'incidenza del terrazzo e del giardino, risulta una effettiva superficie commerciale complessiva pari a 132,10 mq**. Trattasi di quadrilocale al piano terra, ossia due camere da letto di cui una matrimoniale ed una singola, un ampio soggiorno, una cucina ed un bagno disimpegnato, nonché un terrazzo laterale di circa mq 30,00 illuminato ed attrezzato con impianti, ed un ampio giardino esterno retrostante di circa 85,00 mq, recintato con muri in c.a., illuminato e sistemato con percorsi pedonali, dove insistono anche piante di alto e medio fusto. Invece al piano interrato insistono la pertinenza con accesso carrabile, la relativa corte esclusiva di circa 45,00 mq e gli ampi accessori destinati a cantina, ripostiglio e w.c.. I due livelli sono collegati all'interno tramite una scala a chiocciola, mentre all'esterno mediante due distinte scalinate lineari. La struttura portante del fabbricato è in cemento armato, le tamponature sono in muratura e le finiture sono al civile. Gli infissi interni ed esterni sono in legno, alluminio e pvc. Gli impianti in generale sembrano a norma, quello di riscaldamento è dotato di caldaia a gas metano esterna con corpi scaldanti interni in ghisa o alluminio, mentre quello di climatizzazione è elettrico con degli split interni ed una unità esterna. Solo la pertinenza necessita di modeste opere di manutenzione ordinaria e straordinaria quali la riverniciatura con isolamento delle pareti interne e dell'intradosso del solaio; inoltre necessita la sistemazione con idonea rasatura e verniciatura di alcune piccole porzioni delle pareti esterne delle due unità immobiliari. Le modeste opere di manutenzione appena dette sono dovute alla presenza di una copertura piana (vedi terrazzo), due pareti perimetrali controterra e soprattutto l'inutilizzo dei manufatti. **Per tutto quanto descritto vedi foto ed allegato A.**



Soggiorno al piano terra



Cucina al piano terra erroneamente utilizzata come camera da letto



Bagno al piano terra



Camera matrimoniale al piano terra



Cantina o altro accessorio o pertinenza del piano interrato, utilizzata impropriamente come soggiorno-cucina



Pertinenza al piano interrato destinata a garage infatti con accesso carrabile, ma

utilizzata come magazzino e locale tecnico

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità abitativa al piano terra e interrato	97,00	x	100 %	=	97,00
Pertinenza al piano interrato con accesso carrabile e relativa corte esclusiva di circa 45,00 mq	27,00	x	55 %	=	14,85
Totale:	124,00				111,85

ACCESSORI:

altro fabbricato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terrazzo laterale al piano terra di circa mq 30,00 illuminato ed attrezzato con impianti	30,00	x	25 %	=	7,50
Totale:	30,00				7,50

altro terreno.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ampio giardino esterno retrostante al piano terra di circa 85,00 mq, recintato con muri in c.a., illuminato e sistemato con percorsi pedonali, dove insistono anche piante di alto e medio fusto	85,00	x	15 %	=	12,75
Totale:	85,00				12,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

https://www.immobiliare.it/vendita-appartamenti/ortona/con-ascensore/?criterio=rilevanza&gad_source=1&gclid=EAIaIQobChMIv6D58oHLhAMVXahoCR1q0gvXEAYASAAEgKJ8_D_BwE (27/02/2024)

Valore minimo: 100.000,00

Valore massimo: 140.000,00

Note: Questa intervista si riferisce ad unità abitative simili a quella in trattazione, nella stessa zona extraurbana-restante territorio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	111,85	x	900,00	=	100.665,00
Valore superficie accessori:	20,25	x	900,00	=	18.225,00
					<hr/> 118.890,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 118.890,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 118.890,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame la stima degli immobili è richiesta nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare e, pertanto, la finalità va identificata nella loro caratteristica di essere "scambiati", in virtù della "utilità economica" che essi stessi possano dispiegare. Ne consegue che l'aspetto economico da riguardare vada individuato nella ricerca del cosiddetto "più probabile valore di mercato" con la corrispondente stima del più probabile prezzo a cui, in condizioni ordinarie, i beni possano essere scambiati.

I metodi seguiti per la valutazione dei beni pignorati sono:

- il metodo analitico o finanziario che valuta i beni la cui utilità preminente è il reddito, attraverso la capitalizzazione del reddito netto al saggio ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento, ed eventualmente corretto per tener conto della particolare desiderabilità dei beni da stimare;
- il metodo detto per confronto o sintetico o per comparazione diretta, ossia si confrontano i beni da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente.

E' doveroso premettere che attualmente il mercato immobiliare non è particolarmente attivo, e nella determinazione del più attendibile prezzo unitario da attribuire agli immobili oggetto di stima, si è tenuto conto di tutte quelle caratteristiche che influenzano il valore di mercato come: l'accessibilità, l'esposizione, la situazione urbanistica, la disponibilità, i collegamenti stradali, le caratteristiche climatiche, ecc..

Dopo attenta analisi e approfondita ponderazione di tutti gli elementi di rilievo, ho determinato il più probabile valore di mercato, acquisendo anche informazioni da agenti immobiliari e dall'Agenzia del Territorio di Chieti, nonché verificando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

La metodologia operativa della stima del "procedimento diretto", è fondata sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche degli immobili in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi, di cui sono stati accertati i prezzi.

Il valore realmente affidabile per gli immobili in questione, è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare), attraverso la quale si possono ottenere i valori di mercato (€/mq riferito al semestre 1° dell'anno 2023) dei fabbricati simili a quello di nostro interesse, nella località in cui gli stessi sono ubicati.

Nella fattispecie viene preso in considerazione il valore massimo di mercato di unità abitative di tipo civile con pertinenza nella zona "R1 extraurbana restante territorio", microzona 2, dove ricadono i nostri immobili nel comune di Ortona (Ch).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Ortona (Ch), agenzie: Ortona (Ch), osservatori del mercato immobiliare Chieti, ed inoltre: agenzie immobiliari di Ortona (Ch)

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	111,85	20,25	118.890,00	118.890,00
				118.890,00 €	118.890,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Decurtazione per modesti lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria necessari all'interno della pertinenza e su alcune piccole porzioni delle pareti esterne dell'intera unità abitativa	-1.000,00
	1.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'appartamento con pertinenza, corte esclusiva, terrazzo e giardino, può essere venduto in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.900,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 115.990,00**

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: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 4.512,67**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 111.477,33**

data 27/02/2024

il tecnico incaricato
Fabio Marinelli