



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

90/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SANPAOLO SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Turco

CUSTODE:
Avv. Luigi Acconcia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Geom. Claudio Belisari

CF: BLSCLD66C31H501D
con studio in CHIETI (CH) VIA EUGENIO BRUNO 2
telefono: 3482326928
email: studiobelisari@yahoo.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 90/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Pietro Nenni 120, frazione Sambuceto, della superficie commerciale di **45,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio RO.GIEM.", sito nel centro urbano del Comune di San Giovanni Teatino, frazione Sambuceto, alla via Pietro Nenni n° 120. L'appartamento è ricompreso al primo piano del fabbricato di maggior consistenza (seminterrato, terra, primo e secondo), accessibile dalla strada comunale di via Pietro Nenni mediante la corte comune circostante. Vi è rispondenza con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,74. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4373 sub. 40 (catasto fabbricati), scheda 000290879/2002, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Nenni, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita per notar Rozzi Pasquale del 19/12/2006, rep. n. 212112/45106, trascritto il 22/12/2006 ai nn. 33392 RG/22444 RP

Coerenze: confina con altro appartamento di cui al sub 39 di proprietà di ***** (lato nord), con affacci sulla corte comune (lati sud ed ovest) e con vano scala ascensore condominiale (lato est), salvo altri.

L'immobile è pervenuto all'esecutata *****, in regime di separazione dei beni, dalla società ***** corrente in Pescara, con atto di compravendita per notar Rozzi Pasquale del 19/12/2006, rep. n. 212112/45106, trascritto il 22/12/2006 ai nn. 33392 RG/22444 RP

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

B **box singolo** a SAN GIOVANNI TEATINO Via Pietro Nenni 120, frazione Sambuceto, della superficie commerciale di **19,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di garage facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio RO.GIEM.", sito nel centro urbano del Comune di San Giovanni Teatino, frazione Sambuceto, alla via Pietro Nenni n° 120. L'immobile è ricompreso al piano seminterrato del fabbricato di maggior consistenza (seminterrato, terra, primo e secondo), accessibile dalla strada comunale di via Pietro Nenni mediante la corte comune circostante. Vi è rispondenza con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo seminterrato, ha un'altezza interna di m. 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4373 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita per notar Rozzi Pasquale del 19/12/2006, rep. n. 212112/45106, trascritto il 22/12/2006 ai nn. 33392 RG/22444 RP.

Coerenze: confina con altra autorimessa di cui al sub 31 di proprietà di ***** (lato ovest), con altra autorimessa di cui al sub 29 di proprietà di ***** (lato nord), con area di manovra comune di cui al sub 22 (lato est) e con corte comune di accesso (lato sud), salvo altri.

L'immobile è pervenuto all'esecutata *****, in regime di separazione dei beni, dalla società ***** corrente in Pescara, con atto di compravendita per notar Rozzi Pasquale del 19/12/2006, rep. n. 212112/45106, trascritto il 22/12/2006 ai nn. 33392 RG/22444 RP

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,12 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.900,00
Data della valutazione:	14/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Le unità immobiliari (appartamento e garage) non risultano occupate dall'esecutata, né da terzi e pertanto sono libere. Dagli accertamenti eseguiti non trattasi di abitazione principale dell'esecutata. Inoltre, per quanto è stato possibile accertare e da quanto reperito in atti della procedura presso il Comune di San Giovanni Teatino, gli immobili non risultano realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e né finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Non risultano altre formalità trascritte a carico dei beni suindicati alla data del 30/10/2023, né comproprietari.

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 19/12/2006 a firma di Pasquale Rozzi ai nn. 45107/212113 di repertorio, iscritta il 22/12/2006 a Chieti ai nn. 33394/7604, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione di garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 300.000,00.

Importo capitale: 123.313,43.

Durata ipoteca: anni 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 27/09/2023 a Chieti ai nn. 17306/13600, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 24/07/2023 rep. n. 796

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:	€. 270,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 3.527,50
Millesimi condominiali:	43,28

Ulteriori avvertenze:

Fatta eccezione per le formalità pregiudizievoli indicate in precedenza, sui beni pignorati non gravano vincoli o oneri, se non quelli di natura condominiale di seguito descritti.

Secondo quanto documentato dall'amministratore pro-tempore *** DATO OSCURATO *** con studio in Pescara, l'esecutata alla data del 31/12/2023 nei confronti del Condominio RO.GI.EM. ha una esposizione debitoria di € 3.527,50 con una rata condominiale mensile di € 22,50 circa, per complessivi 43,28 millesimi di proprietà, di cui 37,97 per l'appartamento e 5,31 per il garage.

Inoltre, come certificato dall'amministratore, il condominio in data 27/02/2023 aveva deliberato i lavori di ordinaria e straordinaria manutenzione del tetto, delle facciate e del cappotto, ma al momento le opere non sono eseguibili per rilevate difformità.

Nel valore degli immobili sono state detratte le spese complessive relative sia al ripristino della legittimità urbanistica-edilizia e catastale e sia a quelle di sanatoria/fiscalizzazione, per un importo indicativo minimo stimato di **€ 26.550,00** il tutto come meglio documentato in allegato. Inoltre, in base a quanto è stato possibile accertare e reperito in atti, le unità immobiliari oggetto di stima sono sprovviste di Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.) registrato presso il SINA-ENEA della Regione Abruzzo, mentre nei fascicoli progettuali del Comune di San Giovanni Teatino sono presenti le certificazioni di conformità degli impianti elettrici e quello parziale idrotermosanitario, mentre è stato reperito il Certificato di Agibilità.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Anche se la documentazione ipo-catastale è stata doverosamente integrata/sostituita a seguito di mia segnalazione, ho proceduto alla verifica e all'acquisizione dei certificati necessari presso l'Agenzia delle Entrate al fine di ricostruire la continuità storica delle trascrizioni oltre il ventennio anteriore alla data di trascrizione del pignoramento riferita al 27/09/2023, il tutto come doverosamente specificato. Gli immobili sono pervenuti all'esecutata *** DATO OSCURATO *** , in regime di separazione dei beni e per diritti pari a 1/1 di piena proprietà, dalla *** DATO OSCURATO *** con sede in Pescara. Ante ventennio, l'area sulla quale è stato edificato il fabbricato era già di proprietà della società venditrice *** DATO OSCURATO *** , pervenuta con atto per notar Massimo D'Ambrosio di Tocco da Casauria del 16/12/1988 rep. 21642, registrato a Popoli il 29/12/1988 al n. 1037 e trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Chieti il 23/12/1998 ai nn. 16785 R.G. e 12615 R.P.. Sussiste la continuità delle trascrizioni nel ventennio e i diritti dell'esecutata sono pari ad 1/1 della piena proprietà. Dalla certificazione acquisita in data 04/01/2024 dall'ufficio anagrafe del Comune di Pescara, lo stato civile della debitrice *** DATO OSCURATO *** risulta essere in regime della separazione dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/12/2006), con atto stipulato il 19/12/2006 a firma di Rozzi Pasquale ai nn. 212112/45106 di repertorio, trascritto il 22/12/2006 a Chieti ai nn. 33392/22444

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà di 1/1, in forza di scrittura privata con sottoscrizione autenticata (dal 26/02/2001 fino al 19/01/2004), con atto stipulato il 26/02/2001 a firma di Albergo Michele ai nn. 18123 di repertorio, trascritto il 12/02/2024 a Chieti ai nn. 3867/3055.

Il titolo è riferito solamente a garage (fg. 18 p.lla 4373 sub 30 - ex p.lla 41 sub 30)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2004 fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 20/01/2004 a firma di Rozzi Pasquale ai nn. 196154/40443 di repertorio, trascritto il 13/02/2004 a Chieti ai nn. 2307/1721 .

Il titolo è riferito solamente a garage (fg. 18 p.lla 4373 sub 30 - ex p.lla 41 sub 30)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Alla luce di quanto reperito, accertato e documentato, lo stato dell'arte degli immobili staggiti risulta non conforme ai titoli abilitativi rilasciati e quindi per entrambi i beni non sussiste la regolarità edilizia e urbanistica.

Le difformità principali sono:

Appartamento

- diverso dimensionamento dei vani;
- diversa distribuzione interna;
- parziale difformità del prospetto laterale;
- realizzazione di veranda annessa al soggiorno in luogo dell'ampliamento previsto in muratura tradizionale;
- assenza di tramezzatura nel bagno per la creazione dell'antibagno.

Garage

- maggiore larghezza del garage (da m 3,50 a m 3,77);
- minore altezza (da m 2,40 a m 2,30).

Per tali difformità è necessario presentare i seguenti titoli:

- **Appartamento:** presentazione di una SCIA per il ripristino dello stato legittimo mediante l'esecuzione di opere edili ed impiantistiche come meglio indicato e quantificato nel computo metrico allegato con applicazione dei costi unitari di cui al Prezziario Regione Abruzzo 2023;
- **Garage:** presentazione di una SCIA in sanatoria per legittimare la maggiore larghezza del garage (da m 3,50 a m 3,77) e la minore altezza (da m 2,40 a m 2,30) o eventualmente presentazione di un'istanza di fiscalizzazione.

Per entrambe le procedure amministrative sono stati altresì indicati in perizia gli ulteriori "costi minimi" riferiti alle spese tecniche/professionali, oneri, sanzioni, diritti, ecc..

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **3754 del 09/11/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di un fabbricato ad uso residenziale e terziario, rilasciata il 11/11/1999

Concessione Edilizia in variante N. **4021 del 18/04/2002**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione del fabbricato ad uso misto, presentata il 13/12/2001 con il n. 18451 di protocollo, rilasciata il 24/04/2002

Denuncia di Inizio Attività (DIA) N. **838 del 17/01/2003**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante in sanatoria del piano rialzato, presentata il 17/01/2003

Certificato di Agibilità N. **589 del 19/07/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 13/03/2003 con il n. 4148 di protocollo, agibilità del 19/07/2005 con il n. 589 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 - aree da completare

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalla documentazione prodotta e visionata, i beni pignorati non risultano gravati da censo, livello o uso civico, né vi sono contratti di locazione in essere. Oltre alle formalità pregiudizievoli indicate, sui beni gravano gli oneri di natura condominiale per un importo complessivo fino al **31/12/2023 di € 3.527,50** (meglio descritti nel paragrafo dedicato), nonché le spese complessive relative sia al ripristino della legittimità urbanistica-edilizia e catastale e sia a quelle di sanatoria/fiscalizzazione, per un importo indicativo minimo stimato di **€ 26.550,00** il tutto come meglio documentato in allegato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Interne ed esterne all'appartamento (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e R.E.C.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA per ripristino della legittimità

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

Costi di regolarizzazione:

- Importo già incluso in quello urbanistico

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

Gli oneri per detta procedura sono già stati inclusi in quelli relativi alla difformità urbanistica

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per l'appartamento sussiste diversa ripartizione interna, mentre il garage presenta un'altezza inferiore.

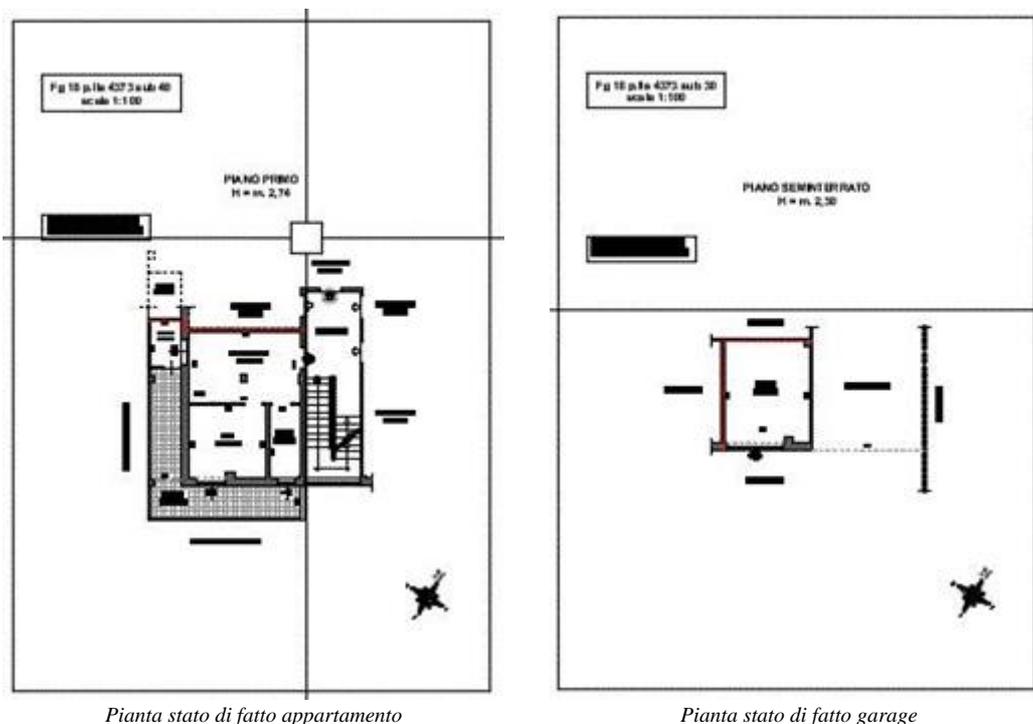
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Incidenza indicativa degli oneri professionali per aggiornamenti catastali : € 700,00
- Tributi catastali (previsione): € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Per quanto riguarda la regolarità catastale delle unità immobiliari oggetto di accertamento, dopo aver eseguito gli opportuni sopralluoghi, acquisito le planimetrie catastali ed effettuato le indagini presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, gli immobili risultano censiti ma non regolarmente accatastati. Il garage di cui al sub 30 ha un'altezza interna di m 2,30 anziché di m 2,40, mentre l'appartamento di cui al sub 40 presenta difformità nelle ripartizioni interne e nel dimensionamento dei vani. In sostanza, le planimetrie catastali sono conformi alle piante di cui ai progetti assentiti, ma difformi dallo stato di fatto.



Pianta stato di fatto appartamento

Pianta stato di fatto garage

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: A) Appartamento: - diverso dimensionamento dei vani; - diversa distribuzione interna; - parziale difformità del prospetto laterale; - realizzazione di veranda annessa al soggiorno in luogo dell'ampliamento previsto in muratura tradizionale; - assenza di tramezzatura nel bagno per la creazione dell'antibagno. B) Garage - maggiore larghezza del garage (da m 3,50 a m 3,77); - minore altezza (da m 2,40 a m 2,30). (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

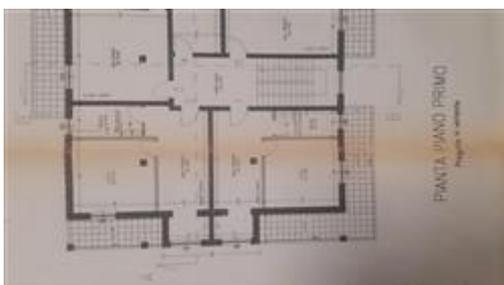
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Come riportato nei capitoli precedenti, gli immobili non risultano conformi e non possono essere oggetto di previsioni normative di sanatoria di cui alla L. 47/85 ma possono essere sanati mediante la presentazione sia di una SCIA ordinaria per il ripristino della legittimità ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii. (appartamento), sia mediante una SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del medesimo D.P.R. o mediante procedimento di fiscalizzazione di cui all'art. 34 (garage).

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

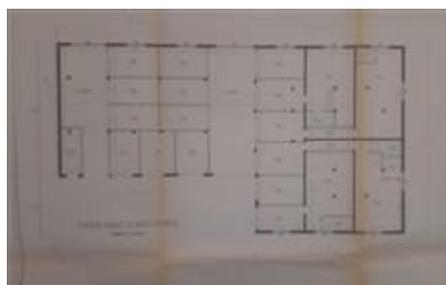
Costi di regolarizzazione:

- Incidenza indicativa dei compensi professionali per progettazione, direzione lavori e sicurezza relativa alla SCIA ordinaria + compensi per SCIA in sanatoria e/o di fiscalizzazione: €3.000,00
- Diritti tecnici di segreteria e di istruttoria (complessivi per n° 2 procedure): €234,00
- Sanzione minima per SCIA in sanatoria/fiscalizzazione: €516,00
- Opere edili ed impiantistiche stimate come da computo metrico estimativo (indicativo): €22.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi



Stato di progetto appartamento



Stato di progetto garage

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

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA PIETRO NENNI 120, FRAZIONE
SAMBUCETO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO Via Pietro Nenni 120, frazione Sambuceto, della superficie commerciale di **45,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio RO.GIEM.", sito nel centro urbano del Comune di San Giovanni Teatino, frazione Sambuceto, alla via Pietro Nenni n° 120. L'appartamento è ricompreso al primo piano del fabbricato di maggior consistenza (seminterrato, terra, primo e secondo), accessibile dalla strada comunale di via Pietro Nenni mediante la corte comune circostante. Vi è rispondenza con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di m 2,74. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4373 sub. 40 (catasto fabbricati), scheda 000290879/2002, categoria A/2, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 322,79 Euro, indirizzo catastale: via Pietro Nenni, piano: 1°, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita per notar Rozzi Pasquale del 19/12/2006, rep. n. 212112/45106, trascritto il 22/12/2006 ai nn. 33392 RG/22444 RP

Coerenze: confina con altro appartamento di cui al sub 39 di proprietà di ***** (lato nord), con affacci sulla corte comune (lati sud ed ovest) e con vano scala ascensore condominiale (lato est), salvo altri.

L'immobile è pervenuto all'esecutata ***** , in regime di separazione dei beni, dalla società ***** corrente in Pescara, con atto di compravendita per notar Rozzi Pasquale del 19/12/2006, rep. n. 212112/45106, trascritto il 22/12/2006 ai nn. 33392 RG/22444 RP

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



Prospetto d'ingresso del fabbricato



Prospetto laterale del fabbricato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Areofoto

SERVIZI

piscina
centro commerciale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 3,5 circa
autostrada distante km 1,5 circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è ricompreso al primo piano del fabbricato denominato "Condominio RO.GI.EM." sito in via Pietro Nenni n° 120, amministrato dalla ***** con studio in Pescara alla via *****. Il fabbricato nel quale è ricompreso l'immobile è stato ultimato nel 2003 ed è costituito da quattro piani in elevazione (seminterrato, terra, primo e secondo).

L'appartamento è composto da ing.-soggiorno munito di angolo cottura e veranda, camera da letto e bagno, il tutto per una superficie utile di mq 33,33 circa e lorda di mq 40,48 circa; presenta un'altezza netta interna di m 2,74 circa ed è accessibile dal vano scala condominiale mediante la corte comune circostante. L'immobile è munito di un balcone che si sviluppa su due lati, della superficie complessiva di mq 16,31 circa.

Nel complesso, l'appartamento è stato realizzato con materiali fissi ed infissi di comune fattura e qualità, caratterizzanti unità abitative di tipo medio-economico; gli infissi esterni sono in alluminio termolaccato bianco con vetrocamera, muniti di persiane in alluminio con alette orientabili, le porte interne sono in legno tamburato, il portone d'ingresso è di tipo blindato di media fattura, i pavimenti sono in gres porcellanato delle dimensioni di cm 30x30, i rivestimenti del bagno sono in ceramica delle dimensioni di cm 25x35 per un'altezza di m 2,17 circa e l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia a gas metano con elementi radianti a termosifone in alluminio. Le pareti esterne del fabbricato sono intonacate e tinteggiate e sono presenti tutti gli impianti tecnologici di rito: idrico, elettrico, termico, sanitario, gas, fognario e citofonico.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> alluminio tradizionale realizzati in termolaccato bianco con vetrocamera. gli infissi sono muniti di vetrocamera e di persiane in alluminio con alette orientabili	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> legno realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> blindato realizzato in ferro con rivestimento in legno laminato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Interno soggiorno con angolo cottura



Interno della camera da letto



Interno del bagno

CONSISTENZA:

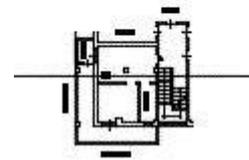
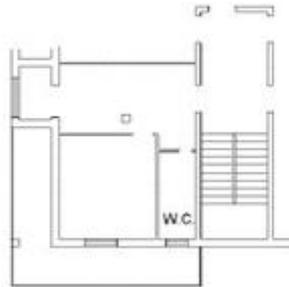
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	40,48	x	100 %	=	40,48
balconi	16,31	x	33 %	=	5,38
Totale:	56,79				45,86

Piano Primo h. mt. 2,70

PIANO PRIMO
H = m. 2,70



Pianta attuale appartamento

Pianta caastale abitazione

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *31/12/2023*

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare

Descrizione: Appartamento in zona centrale/Sambuceto-Dragonara - stato conservativo normale

Indirizzo: Via Pietro Nenni n. 120

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 52.875,00 pari a 1.175,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: Appartamento in stabili di fascia media

Indirizzo: Via Pietro Nenni n. 120

Superfici principali e secondarie: 40

Superfici accessorie: 5

Prezzo: 51.345,00 pari a 1.141,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento (fg. 18 p.lla 4373 sub 40)

- Superficie lorda complessiva = mq 40,48 (coeff. 1,00) = ... mq 40,48
- Incidenza complessiva balconi = mq 16,31 (coeff. 0,33) = mq 5,38

Sommano mq 45,86

Parametro comparativo medio di stima applicato: € 1.158,00/mq

per cui:

mq 45,86 x € 1.158,00 = € 53.105,88

Valore per approssimazione € 53.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,86 x 1.158,00 = **53.105,88**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per approssimazione	-105,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 53.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 53.000,00

**BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA PIETRO NENNI 120, FRAZIONE
SAMBUCETO**

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SAN GIOVANNI TEATINO Via Pietro Nenni 120, frazione Sambuceto, della superficie commerciale di **19,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di garage facente parte del complesso immobiliare denominato "Condominio RO.GI.EM.", sito nel centro urbano del Comune di San Giovanni Teatino, frazione Sambuceto, alla via Pietro Nenni n° 120. L'immobile è ricompreso al piano seminterrato del fabbricato di maggior consistenza (seminterrato, terra, primo e secondo), accessibile dalla strada comunale di via Pietro Nenni mediante la corte comune circostante. Vi è rispondenza con i dati catastali riportati nell'atto di pignoramento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo seminterrato, ha un'altezza interna di m. 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 4373 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, indirizzo catastale: via Pietro Nenni, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita per notar Rozzi Pasquale del 19/12/2006, rep. n. 212112/45106, trascritto il 22/12/2006 ai nn. 33392 RG/22444 RP.

Coerenze: confina con altra autorimessa di cui al sub 31 di proprietà di ***** (lato ovest), con altra autorimessa di cui al sub 29 di proprietà di ***** (lato nord), con area di manovra comune di cui al sub 22 (lato est) e con corte comune di accesso (lato sud), salvo altri.

L'immobile è pervenuto all'esecutata ***** , in regime di separazione dei beni, dalla società ***** corrente in Pescara, con atto di compravendita per notar Rozzi Pasquale del 19/12/2006, rep. n. 212112/45106, trascritto il 22/12/2006 ai nn. 33392 RG/22444 RP

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Areofoto

SERVIZI

piscina

nella media

centro commerciale

nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km 3,5 circa

al di sopra della media

autostrada distante km 1,5 circa

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

nella media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un garage con accesso autonomo dall'esterno mediante la corte comune, ricompreso al piano seminterrato del fabbricato condominiale, della superficie utile di mq 16,89 circa, lorda indicativa di mq 19,26 circa e dell'altezza netta interna di m 2,30 circa, in luogo di m. 2,40 assentiti.

Il locale è privo di tramezzature interne, è dotato di vetrina di accesso a due ante in alluminio termolaccato bianco con vetro singolo, internamente intonacato e tinteggiato, pavimentato con mattonelle di gres porcellanato delle dimensioni di cm 30x30 ed è munito esclusivamente di impianto elettrico e idrico con piccolo pozzetto lavamani in ceramica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: porta a due ante realizzati in alluminio termolaccato

al di sotto della media

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato

nella media



Vista interna



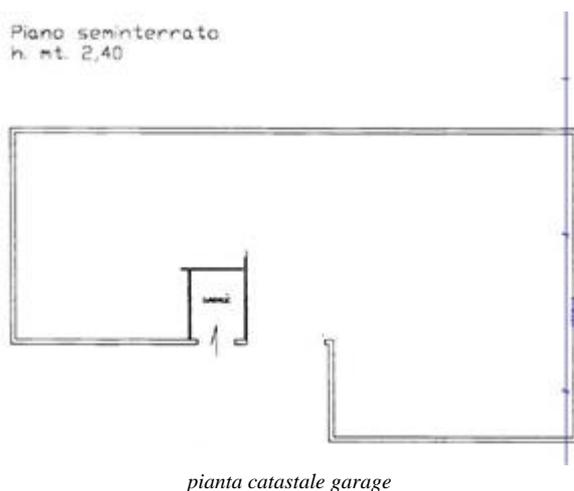
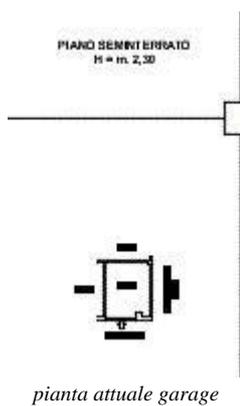
Vista interna

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	19,26	x	100 %	=	19,26
Totale:	19,26				19,26



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Garage (fg. 18 p.lla 4373 sub 30)

- Superficie lorda complessiva = mq 19,26 (coeff. 1,00) = mq 19,26

Parametro comparativo medio di stima applicato: € 858,00/mq

per cui:

mq 19,26 x € 858,00 = € 16.525,08

Valore per approssimazione € 16.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,26 x 858,00 = **16.525,08**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Detrazione per approssimazione	-25,08

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la valutazione degli immobili sono state eseguite le indagini più opportune ai fini dell'accertamento richiesto al sottoscritto C.T.U..

Il criterio di valutazione adottato per gli immobili oggetto di stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato con il metodo di stima comparativo, ovvero con valutazione monoparametrica, attraverso indagini mirate (osservatorio immobiliare, borsino immobiliare, ecc.), tenendo conto dello stato di conservazione e della loro ubicazione, nonché del periodo di crisi economica nazionale presente in questo periodo storico.

Inoltre, il criterio di valutazione adottato per la stima degli immobili urbani è basato sulla libera contrattazione di mercato con riferimento a parametri comparativi medi in funzione del dato ubicazionale, delle caratteristiche tecniche-strutturali-realizzative, del grado di rifinitura, di conservazione e di manutenzione, della possibilità di utilizzazione, di trasformazione e delle destinazioni d'uso consentite, nonché su tutte le altre particolarità proprie degli immobili di specie, della sussistenza di vincoli locativi o servitù, delle regolarità edilizie, della normativa urbanistica e dello stato di fatto in cui attualmente si trovano.

Si precisa che il suddetto criterio di valutazione non è improntato su scelte prudenziali finalizzate a un immediato bisogno di realizzo ma è in diretta relazione sia con la tipologia degli immobili e sia con la loro ubicazione.

Il parametro tecnico di riferimento utilizzato in questo caso è la superficie commerciale ragguagliata, che comprende, mediante l'applicazione di coefficienti riduttivi, la consistenza dei locali principali, degli accessori e delle pertinenze.

RIFERIMENTO I° SEMESTRE 2023

Secondo quanto riportato nella banca dati dell'**Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate**, zona Centrale/Sambuceto-Dragonara, per abitazioni civili con stato conservativo "normale", il valore al metro quadrato varia da un minimo di € 950,00 ad un massimo di € 1.400,00, con un valore medio di € 1.175,00/mq circa.

Per i box ubicati nella stessa zona, l'Osservatorio Immobiliare indica un valore minimo di € 700,00/mq, un valore massimo di € 1.050,00/mq con una media di € 875,00/mq circa.

Per la stessa zona, il **Borsino Immobiliare** per abitazioni in stabili di fascia media indica valori al metro quadrato variabili da un minimo di € 869,00/mq ad un massimo di € 1.413,00/mq, con un valore medio di € 1.141,00/mq circa.

Relativamente ai box/autorimesse ubicati nella stessa zona, il Borsino Immobiliare indica un valore minimo di € 634,00/mq, un valore massimo di € 1.048,00/mq, con un valore medio di € 841,00/mq.

Pertanto, eseguiti gli opportuni accertamenti e nella considerazione di altri elementi comparativi

oggetto di indagine e valutazione personali, operando gli opportuni raffronti e le dovute revisioni, lo scrivente procede alla valutazione degli immobili pignorati nei modi e termini che seguono, tenendo conto di tutte le particolarità sopra descritte nonché delle peculiarità del mercato immobiliare della zona in cui i beni sono ubicati.

Per quanto sopra, tenuto conto delle caratteristiche e delle finiture degli immobili, può stabilirsi un valore medio ed equo al metro quadrato commerciale pari a € 1.158,00/mq per l'appartamento con relativi accessori, mentre per il garage un valore medio pari a € 858,00/mq.

In relazione a quanto accertato e relazionato, il sottoscritto ritiene che probabilmente dalla vendita degli immobili pignorati si possa ricavare un prezzo superiore al 50% del suo valore, malgrado le problematiche evidenziate nonché in considerazione della tipologia, dello stato di conservazione, della zona in cui sono ubicati e della possibile ripresa del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: , conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: 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	appartamento	45,86	0,00	53.000,00	53.000,00
B	box singolo	19,26	0,00	16.500,00	16.500,00
				69.500,00 €	69.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Poiché il compendio pignorato è composto da un appartamento e da un garage, è opportuno proporlo in vendita in unico lotto. Inoltre, la soluzione di formare due lotti potrebbe inficiare la vendita del bene principale (appartamento) con un deprezzamento ulteriore e scoraggiare gli interessati all'acquisto dell'immobile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 26.550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 42.950,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€. 2.147,50**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 329,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 3.527,50
Riduzione per arrotondamento:	€. 46,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.900,00

data 14/02/2024

il tecnico incaricato
Geom. Claudio Belisari