

Espropriazioni immobiliari N. 12/2022
promossa da: [REDACTED]



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Francesco Turco

CUSTODE:

Prof. Mario De Sanctis

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/12/2022

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

vincenzo baldassarre

CF:BLDVCN67P12D763R

con studio in FRANCAVILLA AL MARE (CH) contrada piane, 13/b

telefono: 0854911245

email: baldassarre.studio@libero.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2022

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

S21 appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO VIA CALDARELLI 27, della superficie commerciale di **108,82** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARE a destinazione "abitazione", IN CORSO DI COSTRUZIONE, POSTO ALL'ULTIMO PIANO DI UNA PALAZZINA ARTICOLATA SU 4 LIVELLI (P.T., P.1, P.2, P.3-sottotetto), costituita complessivamente da n° 13 unita' immobiliari di cui n° 4 a destinazione abitativa, n° 6 a destinazione autorimessa, n° 1 laboratorio e n°2 F/3 abitazione (in corso di costruzione). La palazzina e' dotata di tutti gli impianti tecnologici civili ad eccezione dell'impianto ascensore. Lo stato di conservazione della palazzina e' mediocre; risulta mancante di tinteggiatura esterna. Relativamente alla unita' immobiliare oggetto di perizia, RISULTANO REALIZZATI, AL RUSTICO LE SOLE MURATURE PERIMETRALI E LA COPERTURA (SOLO MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE SU ORDITURA LIGNEA APERTA). IL TETTO E' "A VISTA" DALL'APPARTAMENTO; NON E' PRESENTE IL SOLAIO PLAFONE OVVERO L'INTERCAPEDINE TRA APPARTAMENTO E TETTO. SONO COMPLETAMENTE MANCANTI IMPIANTI, CONTROTELAI ED INFISSI INTERNI ED ESTERNI, INTONCI, PAVIMENTAZIONI, ED EVIDENTEMENTE OGNI ALTRA OPERA DI COMPLETAMENTO E/O FINITURA. . (vedi documentazione fotografica allegata)

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 (sottotetto), interno 5, ha un'altezza interna di m 1.80, m 3,65 variabile. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 110 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Caldarelli, n.27, piano: 3 (sottotetto), intestato [REDACTED] (usufrutto 1/2)
Coerenze: a confine con: sub.22 (propr. stessa ditta), sub.2 (vano scala), distacco su corte comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.134,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28.131,82
Data della valutazione:	09/12/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
immobile in corso di costruzione, privo di impianti, finiture interne e infissi, solaio plafone

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

cfr Allegato A/1

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune SAN GIOVANNI TEATINO identificata al fg. 11 part.lle 100,1462/a, 110, 642/b della superficie di 1362, stipulato il 07/01/1990 a firma di Not. Alfredo Pretaroli ai nn. R.P. 27698 di repertorio, trascritto il 19/01/1990 a CHIETI ai nn. R.P. 1001 R.G. 1107, a favore di Comune di San Giovanni Teatino, [REDACTED], derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a immobili di cui alla C.E. 2048 del 31/01/1990.

Gli immobili oggetto di perizia sono stati originati in forza di condono edilizio ex L. 47/85 (L.724/94) e per essi sono stati pagati e/o richiesti gli oneri concessori dovuti. Si ritiene, salvo diversa interpretazione legale, che l'atto d'obbligo de quo non espliciti efficacia relativamente ai sub 21-22

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 **legale**, iscritta il 13/09/2006 a chieti ai nn. rp 5178 rg 22713, a favore di SO.G.E.T. SPA - sede di Chieti c.f. 00274230945 - NUDA PROPRIETA', [REDACTED] - NUDA PROPRIETA', derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI.

Importo ipoteca: 66685.68.

Importo capitale: 33342.84.

La formalità è riferita solamente a sub. 21 e 22

ipoteca **legale**, iscritta il 31/08/2007 a CHIETI ai nn. R.P. 3553 R.G. 17812, a favore di SO.G.E.T. SPA - Chieti c.f. 01807790686 - USUFRUTTO, [REDACTED], derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI.

Importo ipoteca: 10797.64.

Importo capitale: 5398.82.

La formalità è riferita solamente a sub. 21 e 22.

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 18/10/2021 a CHIETI ai nn. R.P. 1878 R.G. 18534, a favore di [REDACTED] NUDA PROPRIETA', [REDACTED] - NUDA PROPRIETA', derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 5600.00.

Importo capitale: 2810.49.

La formalità è riferita solamente a sub. 20 e 21

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, trascritta il 21/03/2022 a CHIETI ai nn. R.P. 3855 R.G. 4896, a favore di [REDACTED]
[REDACTED] - NUDA PROPRIETA', [REDACTED]
[REDACTED] NUDA PROPRIETA'.

La formalità è riferita solamente a sub. 21 e 22

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:	€ 150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.002,83
Millesimi condominiali:	41,737

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUN VINCOLO TRASCritto - NESSUNA VINCOLO EVIDENZIATO DALL'AMMINISTRATORE

Ulteriori avvertenze:

cfr Allegato F - mail del [REDACTED]

cfr Allegato H - Attestazione USI CIVICI - non gravato

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

cfr Allegato B

cfr Allegato G

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] o per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita e donazione, con atto stipulato il 29/07/1987 a firma di Not. Alfredo Pretaroli ai nn. rep. 20248 di repertorio, trascritto il 19/08/1987 a Chieti ai nn. R.P. 9755 R.G..

Diritto di piena proprietà relativamente alle particelle fg. 11 part.lla 100, 1642/a, sup. complessiva mq 966 diritto di nuda proprietà relativamente alle particelle fg. 11 part.lla 110, 642/b, sup. complessiva mq 396 L'esecutato, [REDACTED], alla data dell'atto di compravendita 1987 era coniugato con la [REDACTED], in separazione di beni. Con Sentenza del Tribunale di Chieti n. 634/96 del 02/12/1996 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra l'esecutato, Sig. [REDACTED] la Sig.ra [REDACTED] vedi Allegato G, Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

cfr Allegato C

- Domanda di condono edilizio 3160 del 01/03/1995 con doc. fotografica e planimetria

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



CONCESSIONE EDILIZIA N. 2048/90 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI, rilasciata il 31/01/1990 con il n. 2048 di protocollo

VARIANTE IN C.O. N. 2664/92, intestata a [REDACTED] rilasciata il 11/12/1992 con il n. 2664 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA - PROROGA N. 2884/94, intestata a [REDACTED], rilasciata il 14/03/1994 con il n. 2884 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 3827/2000, intestata a [REDACTED] rilasciata il 29/06/2000 con il n. 3827 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOCALI AL PIANO TERRA - CAMBIO DEST. D'USO

DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO EX 724/94 N. 3160, intestata a [REDACTED], per lavori di REALIZZAZIONE LOCALI ABITATIVI AL PIANO SOTTOTETTO, presentata il 01/03/1995 con il n. 3160 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a PIANO SOTTOTETTO SUB. 21-22.

LA ISTANZA HA ASSUNTO IL N° PRAT 390/A E PER LA STESSA L'UFFICIO SU RICHIESTA DEL CTU HA RILASCIATO ATTESTATO DELLO STATO DELLA PRATICA DAL QUALE SI EVINCE CHE IL TITOLO IN SANATORIA E' RILASCIABILE PREVIO PAGAMENTO DELLA SOMMA DI €3.079,16 (per i sub. 21 e 22); il sottoscritto da una successiva disamina della pratica deposita c/o gli uffici, ha potuto accertare che essa e' carente della "dichiarazione di idoneita' statica" pure richiesta dallo stesso Ente con nota del 16/02/96 e 09/06/1998 (vedi nota conformita' edilizia)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

cfr Allegato D

- Riscontro Comune di San Giovanni Teatino prot. 25998 del 27/10/2022
- Richiesta integrazione documenti Comune di San Giovanni Teatino del 16/02/1996 e 09/06/1998

cfr Allegato E

- Elaborato planimetrico e elenco subalterni
- Visura storica

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LO STATO DI FATTO RISULTA CONFORME AL PROGETTO RELATIVO ALLA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO, NON ANCORA RILASCIATO. Su richiesta del sottoscritto CTU, Il dirigente del Comune di San Giovanni Teatino ha rilasciato un attestato con il quale dichiara che il PDC in Sanatoria e' assentibile a condizione sia corrisposto per intero l'importo a saldo pari ad €3.079,16 oltre interessi legali di legge, (riferito alle due unita' immobiliari sub. 21-22). A seguito di ulteriore disamina del fascicolo della istanza di condono edilizio, il sottoscritto ha potuto accertare che esso e' carente del "certificato di idoneita' statica" o perizia giurata. Il certificato di idoneita' statica e' necessario quando il volume dello opere abusive e' maggiore di mc 450, in caso diverso deve essere prodotta perizia giurata attestante il volume inferiore. Nel caso di specie il volume e' maggiore di mc. 450 per cui il certificato di idoneita' statica e' necessario; tale documento, peraltro, e' stato richiesto dal Comune con nota del 16/02/1996



e 09/06/1998. In data 31/08/1998, i [REDACTED] ha prodotto, in luogo dei predetti documenti, il collaudo statico delle opere in c.a. La porzione di fabbricato in sopra-elevazione, e' realizzata in muratura portante. (normativa di riferimento: 380/01 ART. 9 COMMA 1BIS)

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

Costi di regolarizzazione:

- CONGUAGLIO ONERI EDILIZI: €1.539,58
- ONORARI TECNICI: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 GG dalla data di pagamento del saldo richiesto

Questa situazione è riferita solamente a intera unita' immobiliare sub. 21.

L'immobile e' regolarizzabile, assolvendo il pagamento delle somme richieste a conguaglio e producendo il "certificato di idoneita' statica".

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: COSTRUZIONE REALIZZATA IN DIFFORMITA' DALLA NORMATIVA - IMMOBILE OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO ex L. 47/85 (normativa di riferimento: PRG COMUNE DI SAN GIOVANNI TEATINO)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg dal saldo degli oneri richiesti dal Comune

Questa situazione è riferita solamente a intero immobile sub 21.

Vedasi attestato rilasciato dal comune in data 27/10/2022

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: intestazione catastale non corrispondente ai titoli di proprietà' (vedi note)

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

L'area di sedime del fabbricato insiste per la maggior parte (circa 85%) sulla part. 1462/a di proprietà' esclusiva del [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà' ed ai [REDACTED] per l'usufrutto; per cui l'u.i.u. sarebbe dovuta essere accatasta in due porzioni di u.i.u. in ragione delle porzioni di insidenza sulle particelle gravate o no da usufrutto.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DLGS 37/08)

L'immobile risulta ..

Impianti non esistenti, da realizzare

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA CALDARELLI 27

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO S21



appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO VIA CALDARELLI 27, della superficie commerciale di **108,82** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARE a destinazione "abitazione", IN CORSO DI COSTRUZIONE, POSTO ALL'ULTIMO PIANO DI UNA PALAZZINA ARTICOLATA SU 4 LIVELLI (P.T., P.1, P.2, P.3-sottotetto), costituita complessivamente da n° 13 unita' immobiliari di cui n° 4 a destinazione abitativa, n° 6 a destinazione autorimessa, n° 1 laboratorio e n°2 F/3 abitazione (in corso di costruzione). La palazzina e' dotata di tutti gli impianti tecnologici civili ad eccezione dell'impianto ascensore. Lo stato di conservazione della palazzina e' mediocre; risulta mancante di tinteggiatura esterna. Relativamente alla unita' immobiliare oggetto di perizia, **RISULTANO REALIZZATI, AL RUSTICO LE SOLE MURATURE PERIMETRALI E LA COPERTURA (SOLO MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE SU ORDITURA LIGNEA APERTA). IL TETTO E' "A VISTA" DALL'APPARTAMENTO; NON E' PRESENTE IL SOLAIO PLAFONE OVVERO L'INTERCAPEDINE TRA APPARTAMENTO E TETTO. SONO COMPLETAMENTE MANCANTI IMPIANTI, CONTROTELAI ED INFISSI INTERNI ED ESTERNI, INTONCI, PAVIMENTAZIONI, ED EVIDENTEMENTE OGNI ALTRA OPERA DI COMPLETAMENTO E/O FINITURA.** . (vedi documentazione fotografica allegata)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 (sottotetto), interno 5, ha un'altezza interna di m 1.80, m 3,65 variabile. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 110 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Caldarelli, n.27, piano: 3 (sottotetto), intestato [REDACTED] (nuda proprietà 1/1) - [REDACTED] (usufrutto 1/2) - [REDACTED] (usufrutto 1/2)
- Coerenze: a confine con: sub.22 (propr. stessa ditta), sub.2 (vano scala), distacco su corte comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

farmacie

municipio



COLLEGAMENTI

autobus



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

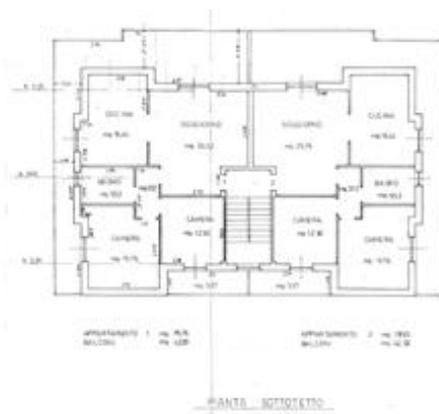
LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO E' RISALENTE AL 1990/94; LA UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA E' IN CORSO DI COSTRUZIONE; LE OPERE ESEGUITE RISALGONO AL 1993. PER GLI IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE NON DEVE/PUO' ESSERE REDATTO L'APE (appendice A lett) g alle Linee Guida APE Decreto interministeriale 26 giugno 2015

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda coperta	94,14	x	100 %	=	94,14
superficie terrazza balcone	42,09	x	25 %	=	10,52
incidenze condominiali	104,00	x	4 %	=	4,16
Totale:	240,23				108,82



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*



SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di stima e' al rustico, "in corso di costruzione" e piu' precisamente sono realizzati la sola muratura perimetrale e quella divisoria, al rustico, senza intonaco e la copertura. Il tetto e' di tipo "aperto", costituito dal solo manto in tegole di laterizio su orditura lignea portante e listellatura sulla quale sono posate le tegole di cotto. Essa funge da solaio-soffitto alle unita' immobiliari, ovvero e' "a vista", non risulta realizzato alcun solaio-plafone. Risultano completamente mancanti: impianti, intonaci, controtelai ed infissi esterni ed interni, pavimenti.

Alla unita' immobiliare, si accede per mezzo di una gradinata condominiale, che alla data del sopralluogo, risulta essere delimitata e chiusa con porta in legno, all'altezza del pianerottolo di piano (secondo piano). La gradinata che dal pianerottolo del secondo piano conduce al piano terzo-sottotetto, e' al "rustico" (soletta in c.a.). All'altezza del pianerottolo del piano terzo-sottotetto, vi sono le due porte di accesso alle due unita' immobiliari, simmetriche, oggetto di perizia (sub. 21 e sub. 22).

Il metodo di stima piu' confacente allo stato di finitura in cui versano le unita' immobiliari in oggetto, e' quello del "costo di costruzione". All'uopo, il sottoscritto ha stimato i seguenti costi: (costo di costruzione delle opere, oneri concessori, oneri tecnici pertinenti). A tali oneri, andrebbe sommato il costo dell'area edificabile proporzionata al volume edificato. Tale valore si ritiene possa essere assorbito dal costo della "oblazione" in quanto il volume realizzato e' in deroga alle possibilita' edificatorie dell'area.

- costo di costruzione delle opere € 22.499,51 compreso iva (vedi computo metrico estimativo allegato I)

- Oneri concessori €3.240,97 desunto dalla domanda di condono edilizio

- oblazione €5.833,75 desunto dalla domanda di condono edilizio

- Oneri tecnici €3.500,00 stimati

Valore di stima a "costo di costruzione" della unita' immobiliare sub. 22, € 35.074,23 (trentacinquemilasettantaquattro/23)

N.B. il valore di stima e' riferito alla piena proprieta'.

cfr Allegato I

- Computo metrico estimativo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.074,23**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprieta'): **€ 35.074,23**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.074,23**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

TRATTADOSI DI IMMOBILE (APPARTAMENTO) IN CORSO DI COSTRUZIONE, IL METODO DI STIMA SARA' QUELLO DEL "COSTO DI COSTRUZIONE". (vedi paragrafo valutazione)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



s21	appartamento	108,82	0,00	35.074,23	35.074,23
				35.074,23 €	35.074,23 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.939,58**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 33.134,65**

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: **€ 1.000,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 4.002,83**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 28.131,82**



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2022

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

S22 appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO VIA CALDARELLI 27, della superficie commerciale di **108,82** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/1 di nuda proprietà [REDACTED] favore dell'usufruttuari [REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARE a destinazione "abitazione", IN CORSO DI COSTRUZIONE, POSTO ALL'ULTIMO PIANO DI UNA PALAZZINA ARTICOLATA SU 4 LIVELLI (P.T., P.1, P.2, P.3-sottotetto), costituita complessivamente da n° 13 unita' immobiliari di cui n° 4 a destinazione abitativa, n° 6 a destinazione autorimessa, n° 1 laboratorio e n°2 F/3 abitazione (in corso di costruzione). La palazzina e' dotata di tutti gli impianti tecnologici civili ad eccezione dell'impianto ascensore. Lo stato di conservazione della palazzina e' mediocre; risulta mancante di tinteggiatura esterna. Relativamente alla unita' immobiliare oggetto di perizia, RISULTANO REALIZZATI, AL RUSTICO LE SOLE MURATURE PERIMETRALI E LA COPERTURA (SOLO MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE SU ORDITURA LIGNEA APERTA). IL TETTO E' "A VISTA" DALL'APPARTAMENTO; NON E' PRESENTE IL SOLAIO PLAFONE OVVERO L'INTERCAPEDINE TRA APPARTAMENTO E TETTO. SONO COMPLETAMENTE MANCANTI IMPIANTI, CONTROTELAI ED INFISSI INTERNI ED ESTERNI, INTONCI, PAVIMENTAZIONI, ED EVIDENTEMENTE OGNI ALTRA OPERA DI COMPLETAMENTO E/O FINITURA. . (vedi documentazione fotografica allegata)

L'unita' immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 (sottotetto), interno 6, ha un'altezza interna di m 1.80, m 3,65 variabile. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 110 sub. 22 ([REDACTED])
[REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: a confine con: sub.21 (proprietà stessa ditta), sub. 2 (vano scala), distacco su corte comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.134,65
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.179,93
Data della valutazione:	09/12/2022



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

immobile in corso di costruzione, privo di impianti, finiture interne e infissi, solaio plafone

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

cfr Allegato A/1 e A/2

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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune SAN GIOVANNI TEATINO identificata al fg. 11 part.lle 100, 1462/a, 110, 642/b della superficie di 1362, stipulato il 07/01/1990 a firma di Not. Alfredo Pretaroli ai nn. R.P. 27698 di repertorio, trascritto il 19/01/1990 a CHIETI ai nn. R.P. 1001 R.G. 1107, a favore [REDACTED], contro Comune di San Giovanni Teatino, derivante da ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO.

La formalità è riferita solamente a immobili di cui alla C.E. 2048 del 31/01/1990.

Gli immobili oggetto di perizia sono stati originati in forza di condono edilizio ex L. 47/85 (L.724/94) e per essi sono stati pagati e/o richiesti gli oneri concessori dovuti. Si ritiene, salvo diversa interpretazione legale, che l'atto d'obbligo de quo non espliciti efficacia relativamente ai sub 21-22

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, iscritta il 29/10/2005 a CHIETI ai nn. R.P. 3780 R.G. 22546, a favore di SERAFINA S.P.A. sede di Chieti - c.f. 01537370692, [REDACTED] (nuda proprietà) [REDACTED]

[REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 46000.00.

Importo capitale: 23000.00.

Durata ipoteca: 5 anni

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 13/09/2006 a Chieti ai nn. R.P. 5178 R.G. 22713, a favore di SO.G.E.T. SPA sede di Chieti c.f. 00274230945 - NUDA PROPRIETA', contro [REDACTED] NUDA PROPRIETA', derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI.

Importo ipoteca: 66685.68.

Importo capitale: 33342.84.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a sub. 21 e 22

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 31/08/2007 a CHIETI ai nn. R.P. 3553 R.G. 17812, a favore di SO.G.E.T. SPA sede di Chieti c.f. 01807790686 - USUFRUTTO, [REDACTED] USUFRUTTO, derivante da RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI.

Importo ipoteca: 10797.64.

Importo capitale: 5398.82.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a sub. 21 e 22



ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 18/10/2021 a Chieti ai nn. R.P. 1878 R.G. 18534, a favore di

[REDACTED] - NUDA PROPRIETA', derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 5600.00.

Importo capitale: 2810.49.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a sub. 21 e 22

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/03/2022 a Chieti ai nn. R.P. 3855 R.G. 4896, [REDACTED]

[REDACTED], derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a sub. 21 e 22

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:	€ 150,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.954,72
Millesimi condominiali:	41,737

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUN VINCOLO TRASCritto - NESSUN VINCOLO EVIDENZIATO D'ALLAMMINISTRATORE

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

cfr Allegato B

crf Allegato G

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita e donazione, con atto stipulato il 29/07/1987 a firma di Not. Alfredo Pretaroli ai nn. reo. 20248 di repertorio, trascritto il 19/08/1987 a Chieti ai nn. r.p. 9755.

Diritto di piena proprietà relativamente alle particelle fg. 11 part.lla 100, 1642/a, sup. complessiva mq 966 diritto di nuda proprietà relativamente alle particelle fg. 11 part.lla 110, 642/b, sup. complessiva mq 396 L'esecutato, [REDACTED] to, alla data dell'atto di compravendita 1987 era coniugato con la Sig.ra [REDACTED] in separazione di beni. Con Sentenza del Tribunale di Chieti n. 634/96 del 02/12/1996 è stata pronunciata la cessazione degli effetti civili del matrimonio tra l'esecutato, Sig. [REDACTED], vedi Allegato G, Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

cfr Allegato C

- Domanda di condono edilizio 3160 del 01/03/1995 con doc. fotografica e planimetria

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2048/90** e successive varianti, intestata [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO PER CIVILE ABITAZIONE E NEGOZI, rilasciata il 31/01/1990 con il n. 2048 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2664/92**, intestata a [REDACTED] per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA, rilasciata il 11/12/1992 con il n. 2664 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2884/94**, intestata [REDACTED], per lavori di PROROGA ALLE CONCESSIONI EDILIZIE, rilasciata il 14/03/1994 con il n. 2884 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. **3827/00**, intestata a [REDACTED] per lavori di CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO LOCALI PIANO TERRA, rilasciata il 29/06/2000 con il n. 3827 di protocollo

DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO EX 724/94 N. **3160**, intestata [REDACTED], per lavori di REALIZZAZIONE LOCALI ABITATIVI AL PIANO SOTTOTETTO, presentata il 01/03/1995 con il n. 3160 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a PIANO SOTTOTETTO SUB. 21 E 22.

LA ISTANZA HA ASSUNTO IL N° PRAT 390/A E PER LA STESSA L'UFFICIO SU RICHIESTA DEL CTU HA RILASCIATO ATTESTATO DELLO STATO DELLA PRATICA DAL QUALE SI EVINCE CHE IL TITOLO IN SANATORIA E' RILASCIABILE PREVIO PAGAMENTO DELLA SOMMA DI €3.079,16, (per i sub. 21 e 22); il sottoscritto da una successiva disamina della pratica deposita c/o gli uffici, ha potuto accertare che essa e' carente della "dichiarazione di idoneita' statica" pure richiesta dallo stesso Ente con nota del 16/02/96 e 09/06/1998 (vedi nota conformita' edilizia)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

cfr Allegato D

- Riscontro Comune di San Giovanni Teatino prot. 25998 del 27/10/2022

- Richiesta integrazione documenti Comune di San Giovanni Teatino del 16/02/1996 e 09/06/1998

cfr Allegato E

- Elaborato planimetrico e elenco subalterni

- Visura storica

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: LO STATO DI FATTO RISULTA CONFORME AL PROGETTO RELATIVO ALLA DOMANDA DI CONDONO EDILIZIO, NON ANCORA RILASCIATO. Su richiesta del sottoscritto CTU, il dirigente del Comune di San Giovanni Teatino ha rilasciato un attestato con il quale dichiara che il PDC in Sanatoria e' assentibile a condizione sia corrisposto per intero l'importo a saldo pari ad €3.079,16 oltre interessi legali di legge, (riferito alle due unita' immobiliari sub. 21-22). A seguito di ulteriore disamina del fascicolo della istanza di condono edilizio, il sottoscritto ha potuto accertare che esso e' carente del "certificato di idoneita'



statica" o perizia giurata. Il certificato di idoneità statica è necessario quando il volume delle opere abusive è maggiore di mc 450, in caso diverso deve essere prodotta perizia giurata attestante il volume inferiore. Nel caso di specie il volume è maggiore di mc. 450 per cui il certificato di idoneità statica è necessario; tale documento, peraltro, è stato richiesto dal Comune con nota del 16/02/1996 e 09/06/1998. In data 31/08/1998, il [REDACTED] ha prodotto, in luogo dei predetti documenti, il collaudo statico delle opere in c.a. La porzione di fabbricato in sopra-elevazione, è realizzata in muratura portante. (normativa di riferimento: DPR 380/01 ART. 9 COMMA 1 BIS)

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

Costi di regolarizzazione:

- CONGUAGLIO ONERI EDILIZI: €1.539,58
- ONORARI TECNICI: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg dalla data di pagamento del saldo richiesto

Questa situazione è riferita solamente a intera unità immobiliare sub. 22.

L'immobile è regolarizzabile, assolvendo il pagamento delle somme richieste a conguaglio e producendo il "certificato di idoneità statica"

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: COSTRUZIONE REALIZZATA IN DIFFORMITÀ ALLA NORMATIVA - IMMOBILE OGGETTO DI CONDONO EDILIZIO ex L. 47/85 (normativa di riferimento: PRG COMUNE DI SAN GIOVANNI TEATINO)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg dal saldo degli oneri richiesti dal Comune

Questa situazione è riferita solamente a intero immobile sub. 22.

Vedasi attestato rilasciato dal Comune in data 27/10/2022

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: intestazione catastale non corrispondente ai titoli di proprietà (vedi note)

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

L'area di sedime del fabbricato insiste per la maggior parte (circa 85%) sulla part. 1462/a di proprietà esclusiva del [REDACTED]

[REDACTED] per il diritto di nuda proprietà ed a [REDACTED] per l'usufrutto; per cui l'u.i.u. sarebbe dovuta essere accatasta in due porzioni di u.i.u. in ragione delle porzioni di insidenza sulle particelle gravate o no da usufrutto.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: DLFS 37/08)

L'immobile risulta ..

Impianti non esistenti, da realizzare

BENI IN SAN GIOVANNI TEATINO VIA CALDARELLI 27



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO S22

appartamento a SAN GIOVANNI TEATINO VIA CALDARELLI 27, della superficie commerciale di **108,82** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà [REDACTED]
- 1/1 di nuda proprietà [REDACTED]

UNITA' IMMOBILIARE a destinazione "abitazione", IN CORSO DI COSTRUZIONE, POSTO ALL'ULTIMO PIANO DI UNA PALAZZINA ARTICOLATA SU 4 LIVELLI (P.T., P.1, P.2, P.3-sottotetto), costituita complessivamente da n° 13 unita' immobiliari di cui n° 4 a destinazione abitativa, n° 6 a destinazione autorimessa, n° 1 laboratorio e n°2 F/3 abitazione (in corso di costruzione). La palazzina e' dotata di tutti gli impianti tecnologici civili ad eccezione dell'impianto ascensore. Lo stato di conservazione della palazzina e' mediocre; risulta mancante di tinteggiatura esterna. Relativamente alla unita' immobiliare oggetto di perizia, RISULTANO REALIZZATI, AL RUSTICO LE SOLE MURATURE PERIMETRALI E LA COPERTURA (SOLO MANTO DI COPERTURA IN TEGOLE SU ORDITURA LIGNEA APERTA). IL TETTO E' "A VISTA" DALL'APPARTAMENTO; NON E' PRESENTE IL SOLAIO PLAFONE OVVERO L'INTERCAPEDINE TRA APPARTAMENTO E TETTO. SONO COMPLETAMENTE MANCANTI IMPIANTI, CONTROTELAI ED INFISSI INTERNI ED ESTERNI, INTONCI, PAVIMENTAZIONI, ED EVIDENTEMENTE OGNI ALTRA OPERA DI COMPLETAMENTO E/O FINITURA. . (vedi documentazione fotografica allegata)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 (sottotetto), interno 6, ha un'altezza interna di m 1.80, m 3,65 variabile. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 110 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Via Caldarelli n.27, piano: 3, intestato a [REDACTED] (usufrutto 1/2) [REDACTED] (nuda proprietà 1/1)
Coerenze: a confine con: sub.21 (proprietà stessa ditta), sub. 2 (vano scala), distacco su corte comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio



farmacie

nella media

municipio

eccellente

COLLEGAMENTI

autobus

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

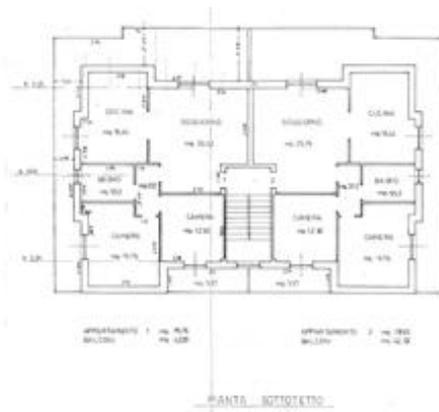
LA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO E' RISALENTE AL 1990/94; LA UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI PERIZIA E' IN CORSO DI COSTRUZIONE; LE OPERE ESEGUITE RISALGONO AL 1993. PER GLI IMMOBILI IN CORSO DI COSTRUZIONE NON DEVE/PUO' ESSERE REDATTO L'APE (appendice A lett) g alle Linee Guida APE Decreto interministeriale 26 giugno 2015

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
superficie lorda coperta	94,14	x	100 %	=	94,14
superficie terrazza balcone	42,09	x	25 %	=	10,52
incidenze condominiale	104,00	x	4 %	=	4,16
Totale:	240,23				108,82



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile oggetto di stima e' al rustico, "in corso di costruzione" e piu' precisamente sono realizzati la sola muratura perimetrale e quella divisoria, al rustico, senza intonaco e la copertura. Il tetto e' di tipo "aperto", costituito dal solo manto in tegole di laterizio su orditura lignea portante e listellatura sulla quale sono posate le tegole di cotto. Essa funge da solaio-soffitto alle unita' immobiliari, ovvero e' "a vista", non risulta realizzato alcun solaio-plafone. Risultano completamente mancanti: impianti, intonaci, controtelai ed infissi esterni ed interni, pavimenti.

Alla unita' immobiliare, si accede per mezzo di una gradinata condominiale, che alla data del sopralluogo, risulta essere delimitata e chiusa con porta in legno, all'altezza del pianerottolo di piano (secondo piano). La gradinata che dal pianerottolo del secondo piano conduce al piano terzo-sottotetto, e' al "rustico" (soletta in c.a.). All'altezza del pianerottolo del piano terzo-sottotetto, vi sono le due porte di accesso alle due unita' immobiliari, simmetriche, oggetto di perizia (sub. 21 e sub. 22).

Il metodo di stima piu' confacente allo stato di finitura in cui versano le unita' immobiliari in oggetto, e' quello del "costo di costruzione". All'uopo, il sottoscritto ha stimato i seguenti costi: (costo di costruzione delle opere, oneri concessori, oneri tecnici pertinenti). A tali oneri, andrebbe sommato il costo dell'area edificabile proporzionata al volume edificato. Tale valore si ritiene possa essere assorbito dal costo della "oblazione" in quanto il volume realizzato e' in deroga alle possibilita' edificatorie dell'area.

- costo di costruzione delle opere € 22.499,51 compreso iva (vedi computo metrico estimativo allegato I)

- Oneri concessori €3.240,97 desunto dalla domanda di condono edilizio

- oblazione €5.833,75 desunto dalla domanda di condono edilizio

- Oneri tecnici €3.500,00 stimati

Valore di stima a "costo di costruzione" della unita' immobiliare sub. 22, € 35.074,23 (trentacinquemilasettantaquattro/23)

N.B. il valore di stima e' riferito alla piena proprieta'.

cfr Allegato I

- Computo metrico estimativo

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.074,23**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprieta'): **€ 35.074,23**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.074,23**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

TRATTADOSI DI IMMOBILE (APPARTAMENTO) IN CORSO DI COSTRUZIONE, IL METODO DI STIMA SARA' QUELLO DEL "COSTO DI COSTRUZIONE". (vedi paragrafo valutazione)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
s22	appartamento	108,82	0,00	35.074,23	35.074,23
				35.074,23 €	35.074,23 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.939,58**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 33.134,65**

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: **€ 1.000,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.954,72**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.179,93**

data 09/12/2022

il tecnico incaricato
vincenzo baldassarre

