



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 120/2023

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

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
G.E. Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:  
AVV. CARMELA DE CLERICO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Emanuela BARGAGLI**

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



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>99,47 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 176.796,00</b>



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

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

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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

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

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

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

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/12/2008 a firma di Notaio Barbara Amicarelli ai nn.



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

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

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

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

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

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

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

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

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

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

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

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

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



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

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

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

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

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

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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



di un fabbricato.

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

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

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

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: VEDASI DIFFORMITA' URBANISTICA)

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

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

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

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

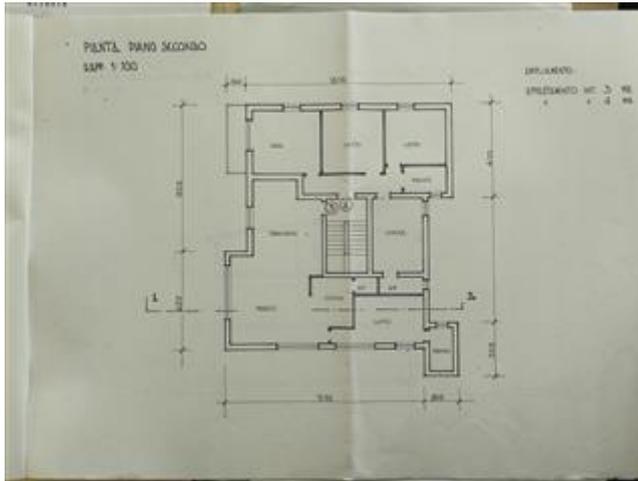
Costi di regolarizzazione:

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

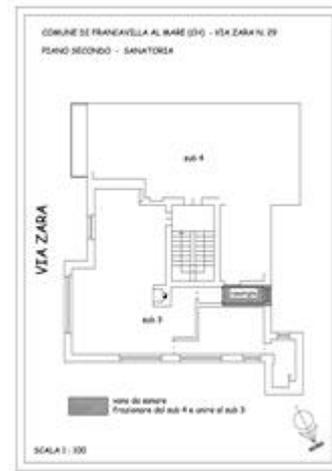
Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi uno



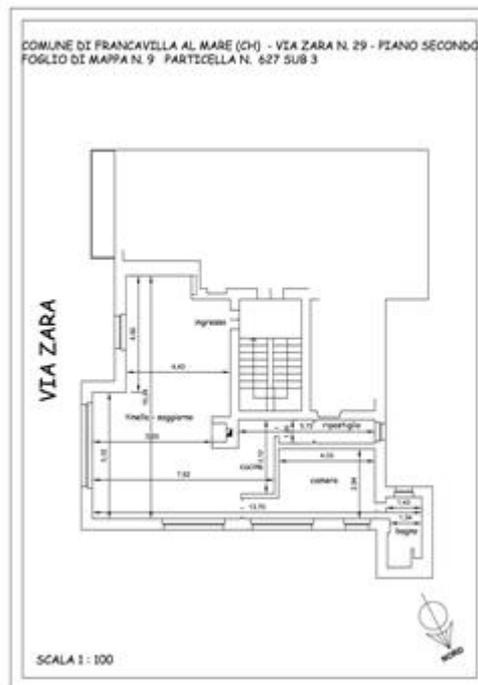




Stato di fatto condonato



Planimetri difformità



Stato di fatto al sopralluogo

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

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 29

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

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



mq per la quota di:

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

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

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

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

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

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

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

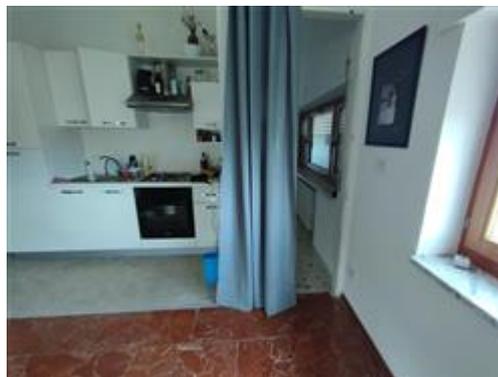
Il subalterno 3 gode dell'utilizzo della corte comune identificata con il sub 9.

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

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



Portone ingresso appartamento



Angolo cottura

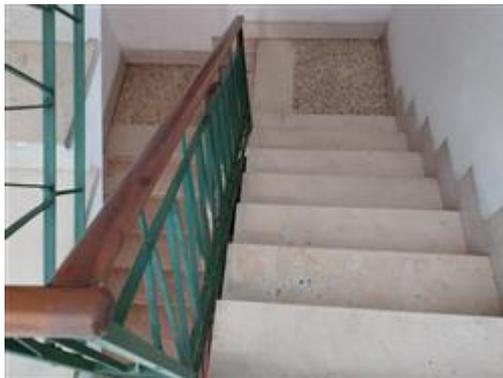




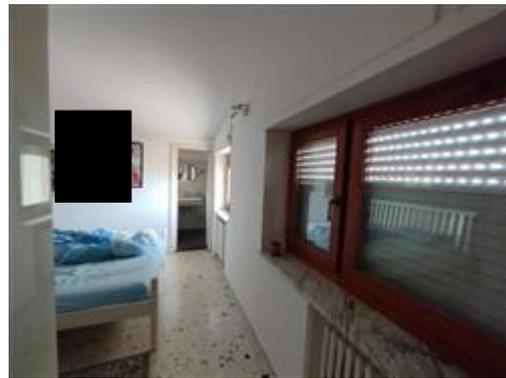
*Bagno*



*Soggiorno*



*Vano scala-gradinata*



*Camera*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Fronte fabbricato da Via Zara*



*Ingresso civico n. 29*





Corte comune sub 9



Corte comune sub 9



Indicazione fabbricato da google maps

SERVIZI

- scuola elementare
- spazi verde
- negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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



Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in marmo

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in maioliche

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in tegole

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico*: del tipo sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura*: conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Caldaia



Quadro elettrico appartamento

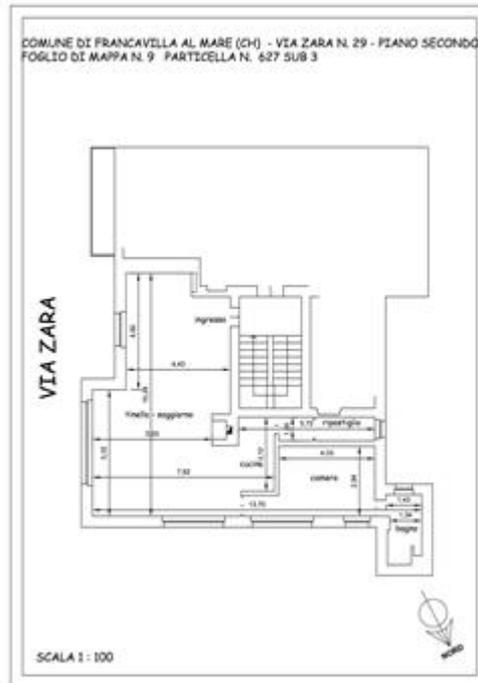
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	99,47	x	100 %	=	99,47
<b>Totale:</b>	<b>99,47</b>				<b>99,47</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Civile abitazione

Indirizzo: Viale Nettuno - Zona fronte mare sud

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

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

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Civile abitazione

Indirizzo: Via Monfalcone

Superfici principali e secondarie: 114

Superfici accessorie:

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



## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

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

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.250,00

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

Valore minimo: 1.491,00

Valore massimo: 2.482,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	99,47	x	1.800,00	=	<b>179.046,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	99,47	0,00	179.046,00	179.046,00
				<b>179.046,00 €</b>	<b>179.046,00 €</b>

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

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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 700,00**

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

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



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2023

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>94,05 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 167.040,00</b>



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

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

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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

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

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

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

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



Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

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

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

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

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

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

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

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

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

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

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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



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

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

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

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

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

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

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

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

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

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

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



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

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

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

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: VEDASI DIFFORMITA' URBANISTICA)

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

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

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

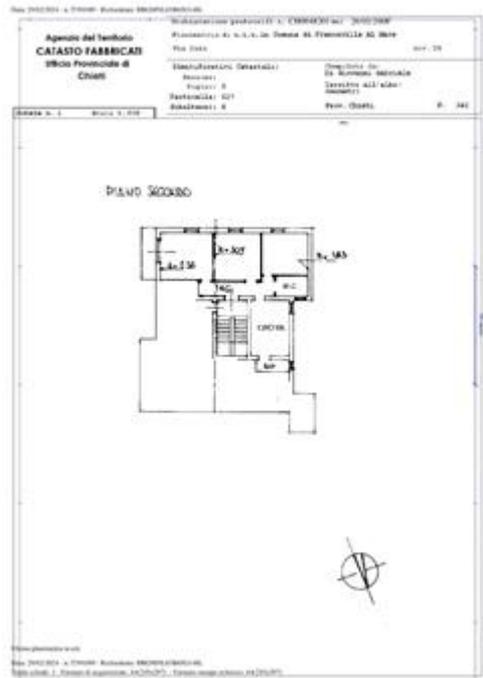
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

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

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi uno





Planimetria depositata in catasto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

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

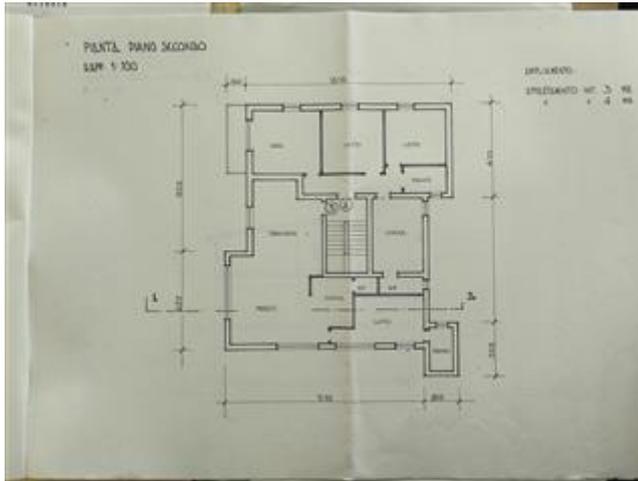
Costi di regolarizzazione:

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

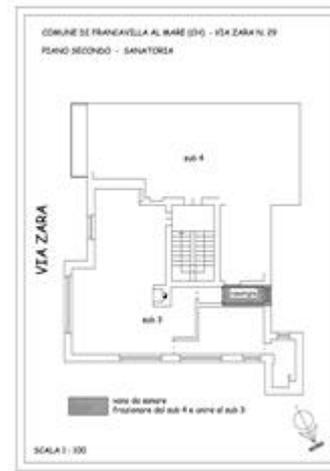
Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due.

Sanatoria da perfezionare anche nel capitolo catastale.

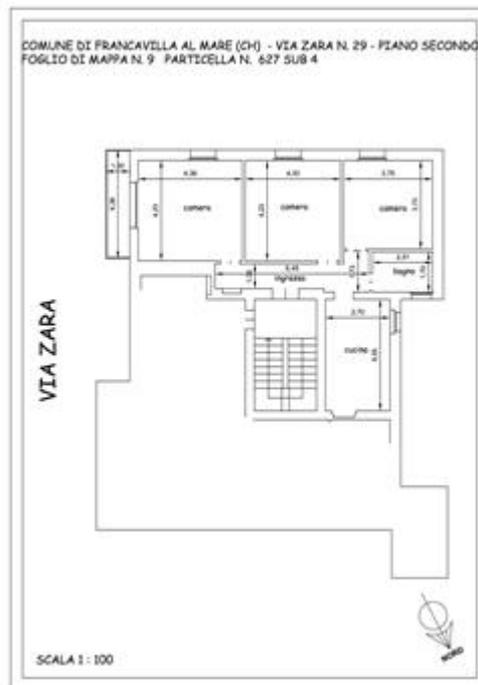




Stato di fatto condonato



Planimetria difformità



Stato di fatto al sopralluogo

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

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 29

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

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



mq per la quota di:

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

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

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

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

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

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

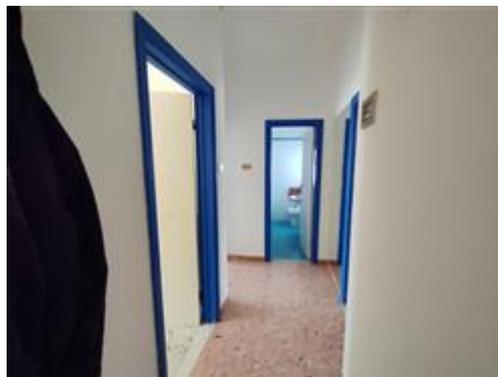
Coerenze: L'immobile identificato con il subalterno 4, ubicato al piano secondo dell'edificio confina con il sub 3 (stessa ditta), distacco dal sub 9 corte comune ai sub 3-4-5 e particella 626

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

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



*Ingresso appartamento*



*Corridoio*





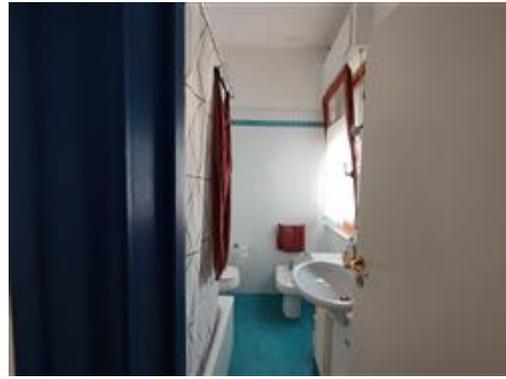
*Soggiorno con affaccio balcone*



*Soggiorno*



*Cucina*



*Bagno*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*Vista fabbricato da Via Zara*



*Ingresso civico 21*





Corte comune sub 9



Corte comune sub 9



Indicazione fabbricato da google maps

SERVIZI

scuola elementare  
spazi verde  
negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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



camera ed avvolgibili in pvc.

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione interna*: realizzata in marmo

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*rivestimento interno*: posto in bagno realizzato in maioliche

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in tegole

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

*elettrico*: del tipo sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*fognatura*: conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

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

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆



Caldaia termo-sanitaria in comune con il sub 3



Quadro elettrico appartamento

CONSISTENZA:

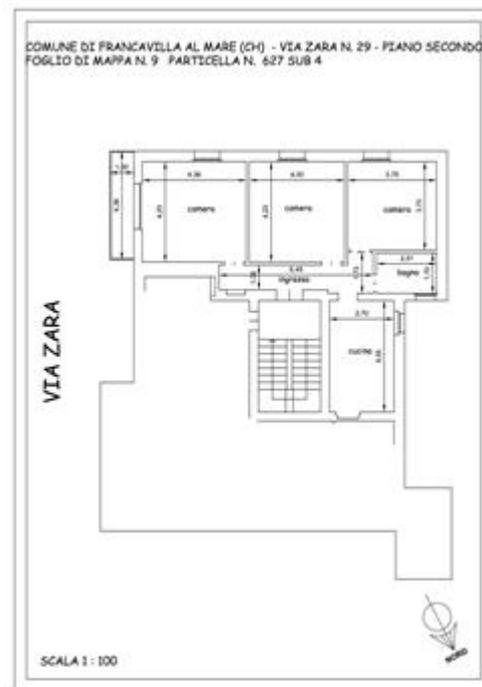
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

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



<b>Totale:</b>	<b>96,98</b>	<b>94,05</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Civile abitazione

Indirizzo: Viale Nettuno - Zona fronte mare sud

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

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

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Civile abitazione

Indirizzo: Via Monfalcone

Superfici principali e secondarie: 114



Superfici accessorie:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

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

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.250,00

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

Valore minimo: 1.491,00

Valore massimo: 2.482,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,05	x	1.800,00	=	<b>169.290,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,05	0,00	169.290,00	169.290,00
				<b>169.290,00 €</b>	<b>169.290,00 €</b>

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

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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 700,00**

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

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



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2023

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>182,62 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



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

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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

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

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

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



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

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

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

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

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

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

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

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

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

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

Importo ipoteca: 104.000,00.

Importo capitale: 52.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

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

#### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

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

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

#### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**



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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

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

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

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

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



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

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

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

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

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

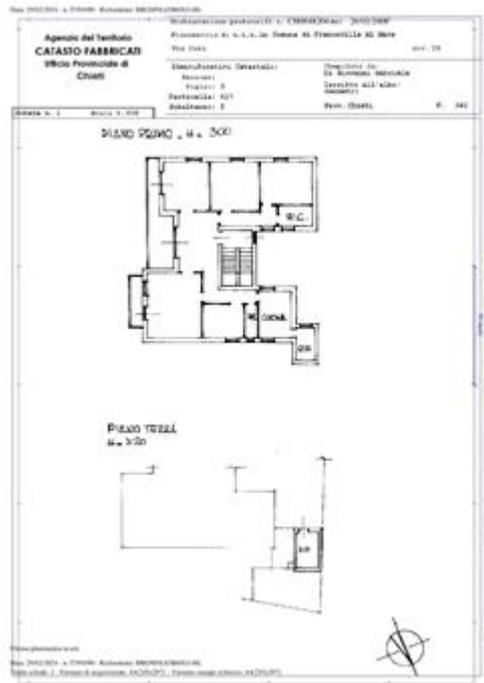
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

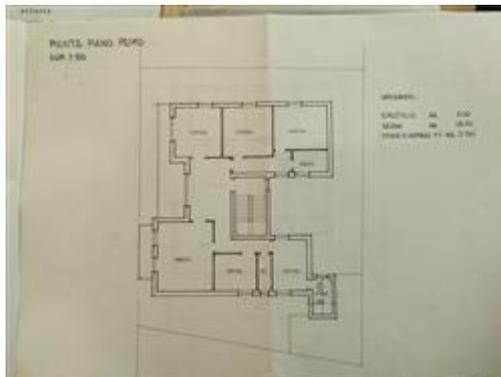




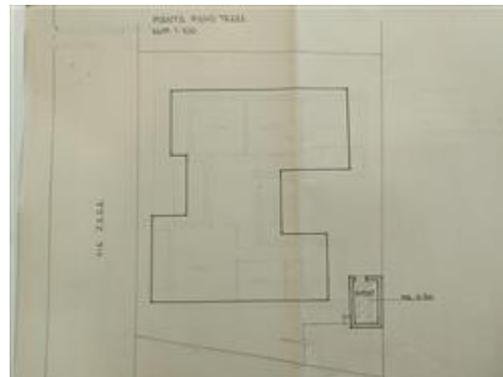
### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



*Stato cononato Particella 627 sub 5 graffata*



*Stato cononato p.lla 626 sub 3 graffata*





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

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

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

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

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

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



*Portone ingresso appartamento*



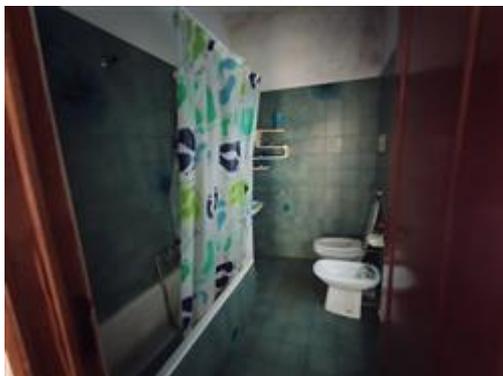
*Ingresso appartamento e accesso balcone*



*Soggiorno*



*Cucina*



*Bagno con problemi di infiltrazioni e condensa*



*Studio*



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Edificio visto da Via Zara



Ingresso civico 29



Corte comune sub 9



Corte comune sub 9



Indicazione edificio da google maps

SERVIZI

scuola elementare  
spazi verde  
negozi al dettaglio

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

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

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

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

## Delle Componenti Edilizie:

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

## Delle Strutture:

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

## Degli Impianti:

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





caldaia termo-sanitaria

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

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





## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

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

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.250,00

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

Valore minimo: 1.491,00

Valore massimo: 2.482,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	182,62	x	1.900,00	=	<b>346.978,00</b>
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	182,62	0,00	346.978,00	346.978,00
				<b>346.978,00 €</b>	<b>346.978,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 346.978,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 730,00**

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

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



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2023

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

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

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

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

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

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

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

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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>82,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.370,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 108.630,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/04/2024</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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

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

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. *Iscrizioni:*

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

Importo capitale: 200.000,00.

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

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

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.



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

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

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

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

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

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

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

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



## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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

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

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

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

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

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

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

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



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

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

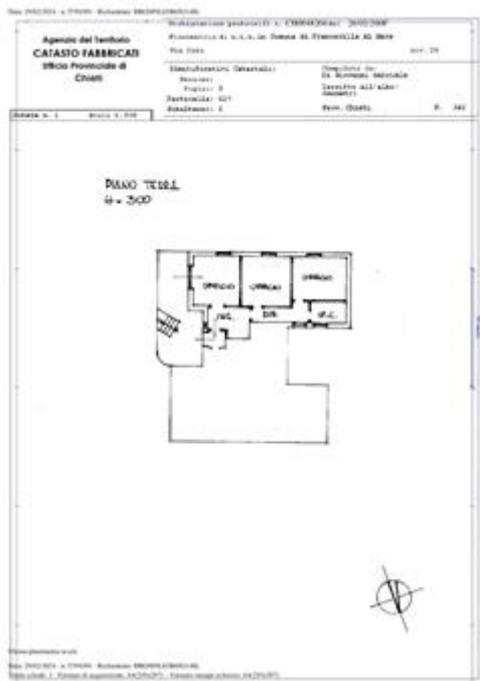
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria depositata in catasto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

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



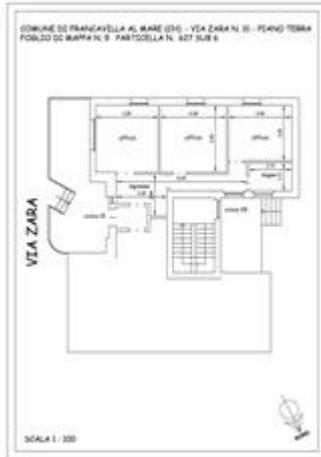
destinazione d'uso da residenziale ad ufficio. (normativa di riferimento: SCIA in sanatoria)

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

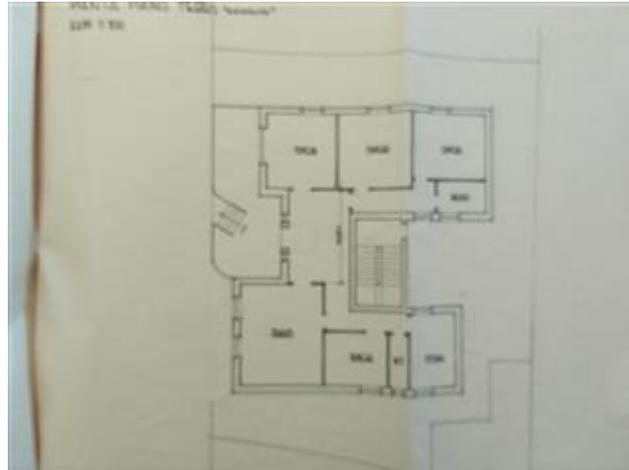
Costi di regolarizzazione:

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

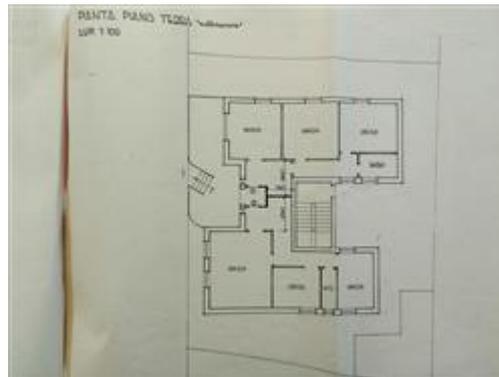
Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due



Stato di fatto al sopralluogo



Planimetria stato di fatto nella richiesta di sanatoria



Planimetria trasformazione nella richiesta di sanatoria

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

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 31

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

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

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



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

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

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

- foglio 9 particella 627 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 976,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ZARA n. 31, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: L'immobile confina con distacco da Via Zara, sub 7 e sub 9.

- foglio 9 particella 627 sub. 8 (catasto fabbricati), partita A, indirizzo catastale: Via Zara n. 29, piano: T  
Trattasi di corte comune ai sub 6-7 p.la 627, senza intestazione catastale poiché in partita speciale "A".

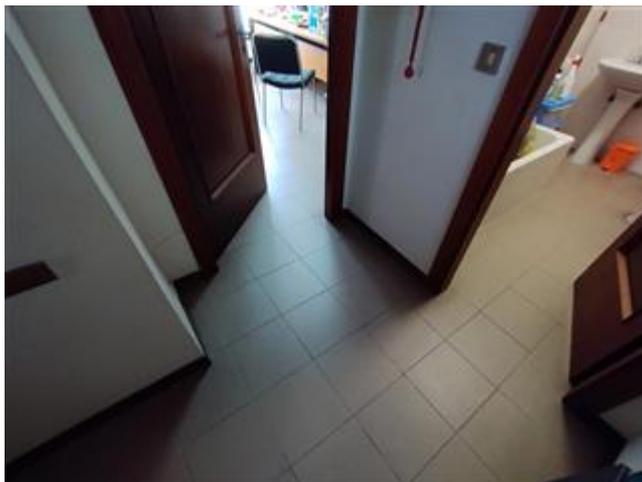
L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, ZERO piano interrato. Immobile costruito nel 1953.



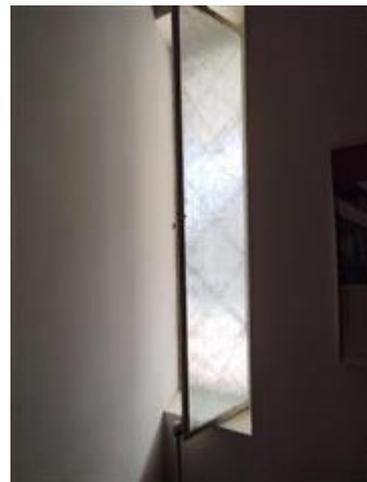
*Ingresso*



*Ufficio*



*Disimpegno*



*Particolare finestra ingresso*





Particolare finestra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Indicazione fabbricato da google maps



Vista edificio da Via Zara



Ingresso civico 31

SERVIZI

scuola elementare  
spazi verde  
negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

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

Delle Componenti Edilizie:

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

Delle Strutture:

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

Degli Impianti:

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





caldaia termo-sanitaria



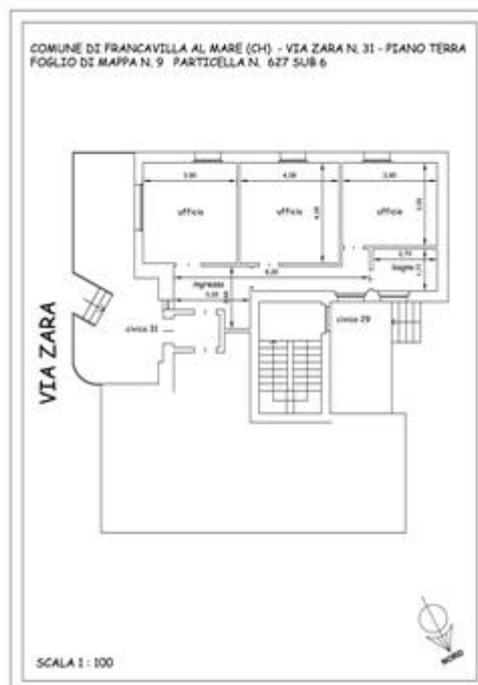
quadro elettrico

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ufficio	82,20	x	100 %	=	82,20
<b>Totale:</b>	<b>82,20</b>				<b>82,20</b>



VALUTAZIONE:



## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Ufficio/studio

Indirizzo: Via Porta Nuova

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

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

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 2.300,00

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

Valore minimo: 1.101,00

Valore massimo: 1.799,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

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

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

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	82,20	x	1.350,00	=	<b>110.970,00</b>
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

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

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:



- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	82,20	0,00	110.970,00	110.970,00
				<b>110.970,00 €</b>	<b>110.970,00 €</b>

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

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

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 700,00**

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

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



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2023

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

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

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

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

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

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

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

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

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>76,80 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.760,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.060,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/04/2024</b>



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### 4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

##### 4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

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

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

Importo ipoteca: 3.000.000,00.

Importo capitale: 1.500.000,00.

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

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

Importo ipoteca: 400.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

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

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



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

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

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

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

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

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



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

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

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

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

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

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

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

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

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

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

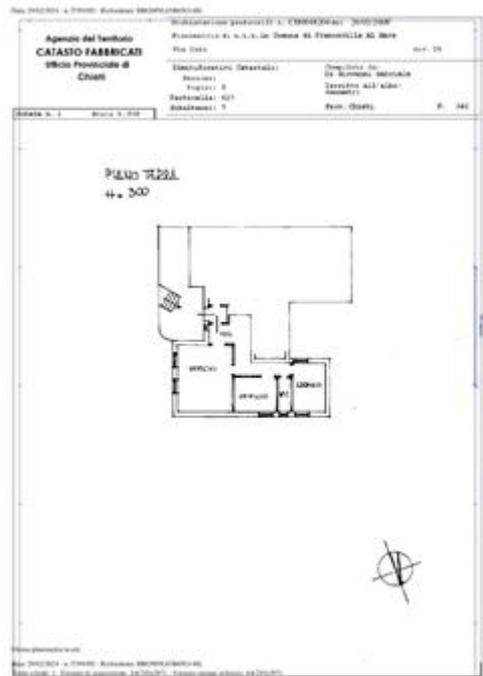
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



Planimetria depositata in catasto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

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

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

Costi di regolarizzazione:

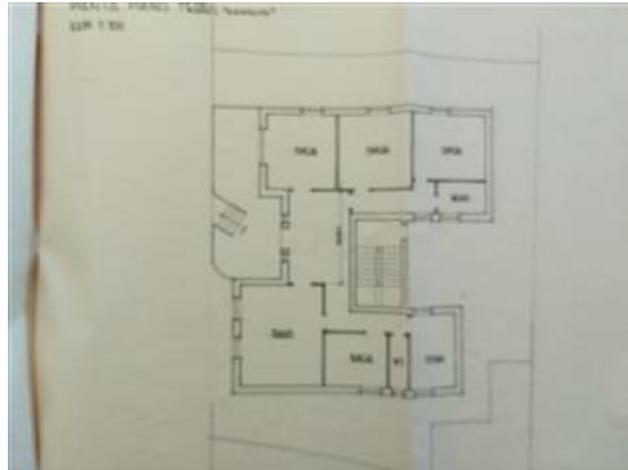
- spese vive: € 600,00
- Onorario professionista: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi due

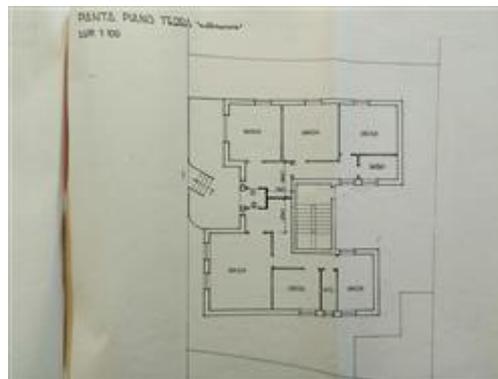




Planimetria al momento del sopralluogo



Planimetria prima della richiesta di sanatoria



Planimetria dopo la richiesta di sanatoria

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

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ZARA 31

**UFFICIO**

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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

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



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

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

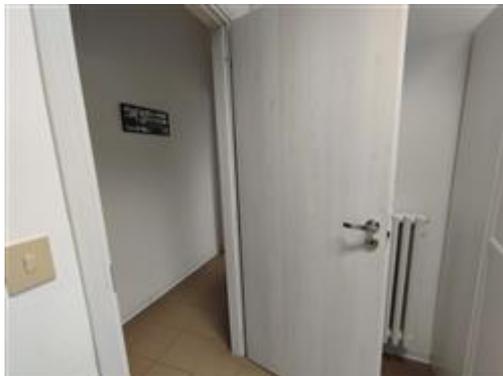
L'intero edificio sviluppa TRE piani, TRE piani fuori terra, ZERO piano interrato. Immobile costruito nel 1953.



*Portone di ingresso*



*Ingresso*



*Particolare porta interna*



*Corridoio*



*Bagno*



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Indicazione fabbricato da google maps



Vista Edificio da Via Zara



Ingresso civico 31

SERVIZI

scuola elementare  
spazi verde  
negozi al dettaglio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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



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

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

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

Delle Componenti Edilizie:

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

Delle Strutture:

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

Degli Impianti:

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





caldaia



quadro elettrico

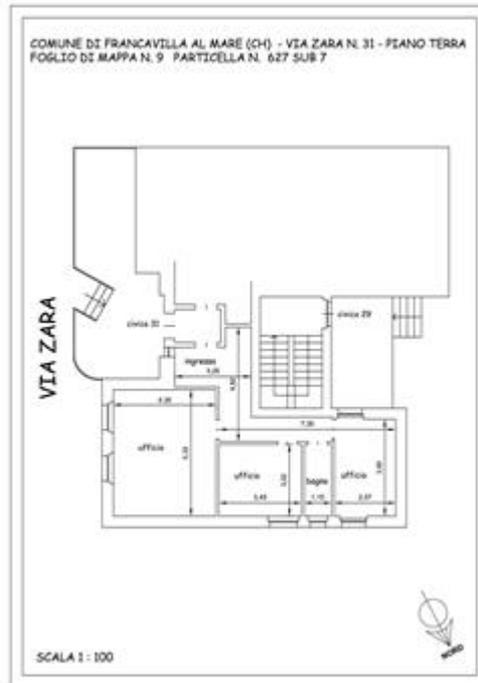
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ufficio	76,80	x	100 %	=	76,80
<b>Totale:</b>	<b>76,80</b>				<b>76,80</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Annuncio immobiliare

Descrizione: Ufficio/studio

Indirizzo: Via Porta Nuova

Superfici principali e secondarie: 124

Superfici accessorie:

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

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

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

Valore minimo: 1.550,00

Valore massimo: 2.300,00

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

Valore minimo: 1.101,00

Valore massimo: 1.799,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:



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

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

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	76,80	0,00	111.360,00	111.360,00
				<b>111.360,00 €</b>	<b>111.360,00 €</b>

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

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



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 700,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 109.060,00</b>

data 16/04/2024

il tecnico incaricato  
Emanuela BARGAGLI

