



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 38/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



GIUDICE:

Dr FRANCESCO TURCO

CUSTODE:

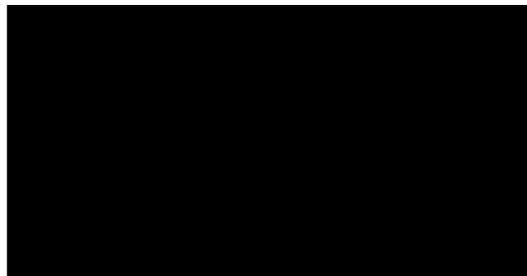
Dr GIORGIO FATTORINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/05/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET



tecnico incaricato: ~~Mario Mancini~~

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

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

**A** porzione di fabbricato bifamiliare a MIGLIANICO Via Piane San Pantaleone 153, frazione Contrada Piane San Pantaleone, della superficie commerciale di **127,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Porzione di fabbricato bifamiliare di due piani, di complessivi mq 127, sito a Miglianico (CH) nella Contrada San Pantaleone costituito da soggiorno e cucina al piano terra, due camere e un bagno al primo piano oltre sottotetto non accatastato. All'esterno vi è una piccola corte recintata prevalentemente coperta da una tettoia in buona parte non a norma. La costruzione, realizzata nei primi anni 60, è in stato di abbandono e presenta macchie diffuse di umidità e muffa su tutte le pareti ed i solai.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1- sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 e 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1529 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI PIANE SAN PANTALEONE n. 133 MIGLIANICO, piano: T-1, intestato a [REDACTED] avanti da Visura storica per immobile

L'intero edificio sviluppa 2 piani oltre piano sottotetto piano, . Immobile costruito nel 1960.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>127,20 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>€. 29.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 29.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/05/2024</b>

**3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:**tecnico incaricato: ~~Marco Mancini~~

Pagina 2 di 13





La formalità è riferita solamente a piena proprietà del cespite in oggetto  
 pignoramento, trascritto il 14/03/2024 a Chieti ai nn. 5062/3972, a favore

La formalità è riferita solamente a cespite in oggetto

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'unità immobiliare in oggetto risulta appartenere per la **piena proprietà, in comunione legale dei**

[redacted] codice fiscale

[redacted] codice fiscale

[redacted], ad essi pervenuta in virtù dei seguenti titoli.

**-atto di compravendita** per Notaio Massimo D'AMBROSIO di Pescara in data 19 ottobre 2009, rep. n. 106871/21697, trascritto a Chieti il 21 ottobre 2009 ai numeri 20147/13202, con il quale

Fabbricati di detto Comune al fol. 6, p.lla 1529;

**-atto di compravendita** per Notaio Massimo D'AMBROSIO di Pescara in data 8 giugno 1998, rep. n. 16654, trascritto a Chieti il 12 giugno 1998 ai numeri 7724/5928, con il quale

[redacted]  
 individuata al Catasto Fabbricati di detto Comune al fol. 6, p.lla 1529.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In data 30 aprile 2024, il Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Miglianico (CH), vista la richiesta pervenuta in data 17 aprile 2024 a firma del sottoscritto esperto, ha certificato che per l'immobile in oggetto NON risultano agli atti del suddetto Comune Concessioni Edilizie relative al



medesimo in quanto edificato in data antecedente al 01 Settembre 1967, così come anche riportato nell'atto di compravendita rogato dal Notaio Massimo D'Ambrosio in data 19 ottobre 2019 rep. n. 106871 raccolta n. 21697, precisando che ai sensi dell'art. 9bis del DPR n. 380/2001 tale attestazione NON costituisce legittimazione dell'anzidetta unità immobiliare.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: accatastamento del piano sottotetto, sostituzione di una porta finestra con una finestra e indicazione del numero civico attuale (normativa di riferimento: Circolare n. 2/E del 1 febbraio 2016)

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

Costi di regolarizzazione:

- formazione di un nuovo subalterno relativo al piano sottotetto, sostituzione della porta finestra del vano cucina con una finestra e del numero civico n.133 dell'immobile con l'attuale n.153: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a piano sottotetto

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Tettoia di copertura della corte esterna, lato prospetto di ingresso, eccedente la profondità di m 3,00 consentita dalla Variante Generale al PRG vigente nel Comune di Miglianico relativamente ai portici ad uso privato addossati al fabbricato (normativa di riferimento: DPR 6 giugno 2001 n.380 )

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione spontanea di tettoia abusiva e ripristino stato dei luoghi da autorizzare mediante SCIA in sanatoria: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Tettoia di copertura corte esterna.

Ai sensi della Variante Generale al PRG i portici aventi una profondità superiore ai 3 m concorrono al calcolo del volume del fabbricato che nel caso specifico supera la volumetria consentita dall'indice fondiario, pari a  $I_f=0.90$  mc/mq, previsto nella Sub-area B3. Espansione II Dopoguerra in cui ricade l'immobile in oggetto

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



BENI IN MIGLIANICO VIA PIANE SAN PANTALEONE 153, FRAZIONE CONTRADA  
PIANE SAN PANTALEONE

## PORZIONE DI FABBRICATO BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**porzione di fabbricato bifamiliare** a MIGLIANICO Via Piane San Pantaleone 153, frazione Contrada Piane San Pantaleone, della superficie commerciale di **127,20** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Porzione di fabbricato bifamiliare di due piani, di complessivi mq 127, sito a Miglianico (CH) nella Contrada San Pantaleone costituito da soggiorno e cucina al piano terra, due camere e un bagno al primo piano oltre sottotetto non accatastato. All'esterno vi è una piccola corte recintata prevalentemente coperta da una tettoia in buona parte non a norma. La costruzione, realizzata nei primi anni 60, è in stato di abbandono e presenta macchie diffuse di umidità e muffa su tutte le pareti ed i solai.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T -1- sottotetto, ha un'altezza interna di 2,70 e 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 1529 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI PIANE SAN PANTALEONE n. 133 MIGLIANICO, piano: T-1, intestato [REDACTED] derivante da Visura storica per immobile

L'intero edificio sviluppa 2 piani oltre piano sottotetto piano, . Immobile costruito nel 1960.



Prospetto frontale

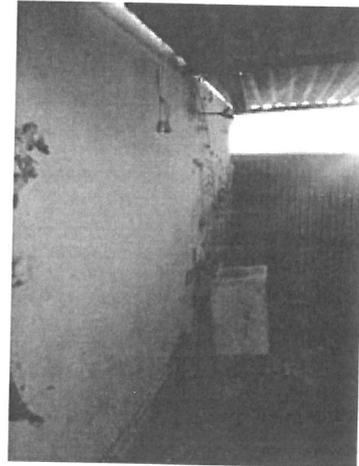


Prospetto laterale





Corte lato ingresso



Corte lato posteriore



Dettaglio delle infiltrazioni di umidità



Botola di accesso al piano sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla al Mare). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 Km

nella media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★★★★★★★

luminosità:

nella media ★★★★★★★★

panoramicità:

nella media ★★★★★★★★

impianti tecnici:

molto scarso ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★★★★★★★

servizi:

scarso ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Porzione di fabbricato bifamiliare di due piani, di complessivi mq 127, sito a Miglianico (CH) nella Contrada San Pantaleone a destinazione prevalentemente agricola con insediamento di tipo estensivo, a confine con strada di accesso, proprietà [REDACTED] sa e prop [REDACTED] o aventi causa, salvo altri. Il piano terra è composto da un soggiorno collegato direttamente alla cucina abitabile; una scala a due rampe porta al primo piano che è costituito da un disimpegno da cui si accede a due camere da letto, di cui una provvista di un piccolo balcone. Completa l'immobile un bagno. La casa ha una copertura a due falde sfalsate con un'altezza massima del vano sottotetto non accatastato di circa 2,8 metri a cui è possibile accedere da una botola con scala retraibile posta in corrispondenza del disimpegno. La pertinenza esterna dell'immobile è costituita da una corte, prevalentemente coperta da una tettoia in buona parte non a norma, di una piccola aiuola e una recinzione muraria con un cancello per l'accesso carrabile. La costruzione, realizzata nei primi anni 60 è in stato di abbandono e presenta ampie macchie di umidità e muffa su tutte le pareti ed i solai.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carraio realizzato in ferro con apertura scorrevole. fuori sede. appoggiato su una parete esterna	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente tamburate realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	molto scarse	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco civile	molto scarse	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle in cotto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> realizzato in intonaco di cemento	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> doppia rampa con rivestimento in marmo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: assente	molto scarse	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> mista la reti di smaltimento è realizzata in rete fognaria pubblica conformità: assente	scarse	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> autonomo con alimentazione a metano conformità: assente	scarse	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in acquedotto, la rete di distribuzione è realizzata in	scarse	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



tubi orizzontali e colonne montanti conformità:  
assente

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i  
diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità:  
assente

scarsi ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*copertura*: a falde costruita in laterocemento

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*scale interne*: a rampe parallele realizzate in  
laterocemento

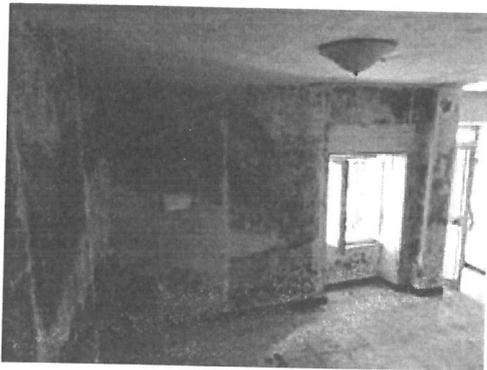
mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in  
opera con nervature parallele

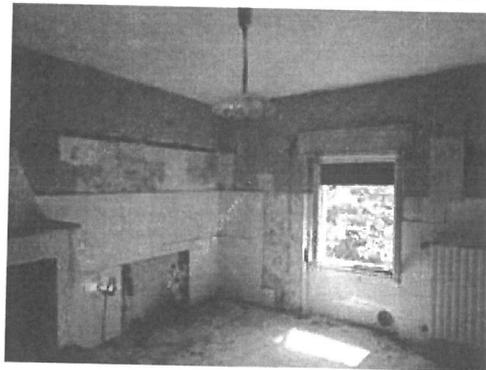
scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*strutture verticali*: costruite in muratura

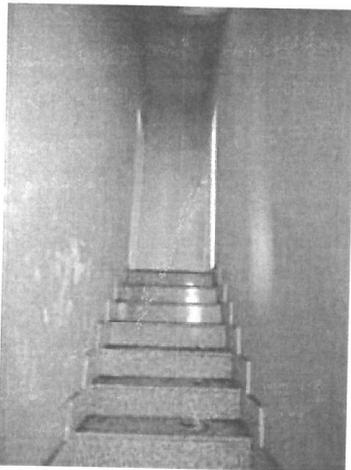
scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



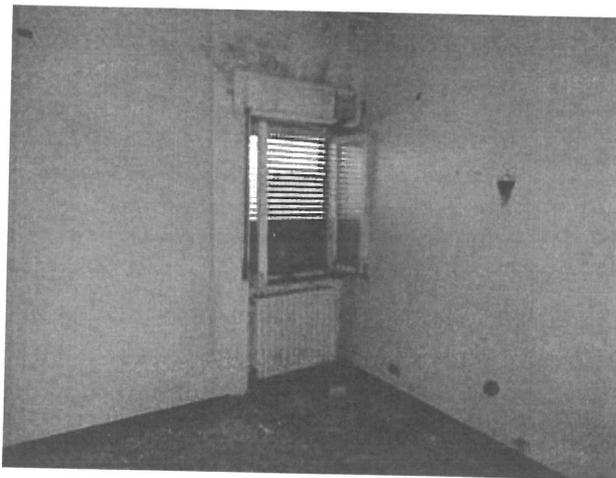
Soggiorno



Cucina



Scala interna di collegamento al piano superiore

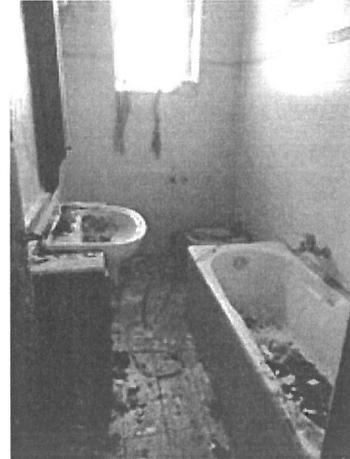


Camera





Camera matrimoniale



Bagno

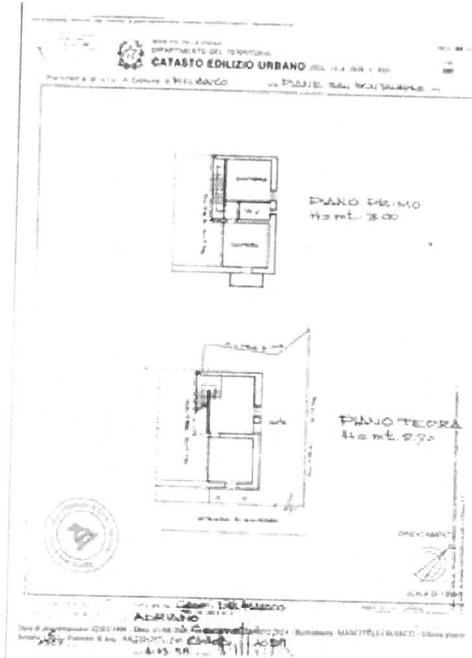
CONSISTENZA:

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

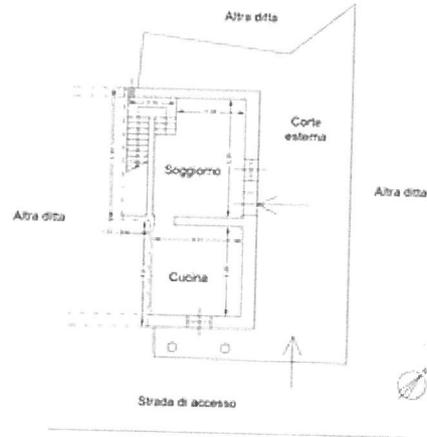
Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Corte esterna	79,00	x	10 %	=	7,90
Soggiorno	27,50	x	100 %	=	27,50
Cucina	22,00	x	100 %	=	22,00
Scala	7,50	x	100 %	=	7,50
Camera	19,50	x	100 %	=	19,50
Disimpegno	2,00	x	100 %	=	2,00
Bagno	6,00	x	100 %	=	6,00
Camera	22,00	x	100 %	=	22,00
Balcone	3,50	x	30 %	=	1,05
Sottotetto	23,50	x	50 %	=	11,75
<b>Totale:</b>	<b>212,50</b>				<b>127,20</b>





Planimetria catastale



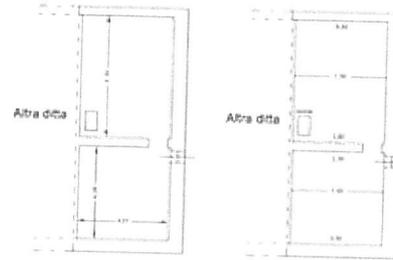
PIANTA PIANO TERRA  
H=2.70

Pianta piano terra



PIANTA PIANO PRIMO  
H=3,00

Pianta piano primo



PIANTA PIANO SOTTOTETTO

Pianta piano sottotetto

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del bene è stata determinata utilizzando come metodo quello della stima sintetico-comparativa basata su indagini effettuate su immobili analoghi per dimensioni e tipologia. Sono state inoltre prese in considerazione le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, tra le quali l'orientamento, la luminosità e l'inquadramento nell'ambito territoriale. I valori ed i prezzi medi sono stati determinati a seguito di accertamenti svolti presso varie Agenzie Immobiliari locali e dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Da tali indagini è emersa la convinzione che il valore di 500,00 €/mq. sia il più congruo da cui si ottiene il seguente valore:

$$\text{mq. } 127,20 \times \text{€ } 500,00 = \text{€ } 63.600,00.$$

Trattandosi, però, di immobile di non recente costruzione (costruito nel 1960) ed in cattive condizioni di manutenzione e conservazione, appare prudentiale procedere ad un deprezzamento del 50% (250 €/mq).

Pertanto si ha:

**VALORE DI MERCATO**

$$\text{mq. } 127,20 \times \text{€ } 250,00 = \text{€ } 31.800,00 \text{ (Trentunomilaottocento/00)}$$

Per l'immobile in oggetto sarà obbligatorio redigere il relativo Attestato di Prestazione Energetica (APE).

Secondo la personale esperienza, considerando che il 50% dell'importo di vendita si attesta sulla cifra relativamente modesta di € 13.400 (Tredicimilaquattrocento/00), ottenuta dalla sottrazione del 50% del valore di stima pari a € 15.900,00 meno i costi di regolarizzazione delle difformità di € 2.500,00, si ritiene probabile l'ottenimento di un ricavo superiore alla cifra indicata.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,20	x	500,00	=	<b>63.600,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione dovuta alla vetustà e alle cattive condizioni di conservazione e manutenzione	-31.800,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 31.800,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 31.800,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	porzione di				
A	fabbricato	127,20	0,00	31.800,00	31.800,00
	bifamiliare				
				<b>31.800,00 €</b>	<b>31.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.300,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.300,00**

data 20/05/2024

il tecnico incaricato

~~XXXXXXXXXX~~

tecnico incaricato ~~XXXXXXXXXX~~

Pagina 13 di 13



