



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 46/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Avv. Marco Cozza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Gianni Orlandi**

CF:RLNGNN57H10H424O

con studio in CHIETI (CH) via F. Bianchini 9

telefono: 087169012

email: [orlandi.gianni57@gmail.com](mailto:orlandi.gianni57@gmail.com)

PEC: [gianni.orlandi@geopec.it](mailto:gianni.orlandi@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 46/2024

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MIGLIANICO contrada Cerreto 153, frazione contrada Cerreto, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato bifamiliare con pertinenziale area scoperta annessa. L'abitazione è composta da ampia tettoia di ingresso, ingresso/cucina, disimpegno, soggiorno, 3 camere bagno e w.c. L'area scoperta annessa, di forma grossolanamente triangolare, è completamente recintata, è in parte pavimentata ed è in parte occupata da piccoli manufatti abusivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di h 3,10 - h 3.80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 448 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani.

ra, intestato a

proprietà pe 1/2 in regime di comunione legale., derivante da compravendita del notaio Alfredo Pretaroli di Chieti rep.

Coerenze: Unitamente alle aree scoperte annesse, confina con strada provinciale da cui si accede al civico 153, restante porzione di fabbricato in capo o di

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1987.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>153,00 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>€. 98.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 78.960,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/08/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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 23/07/2008 a firma di notaio Alfredo Pretaroli ai nn.

Importo ipoteca: 140000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 20/04/2024 a firma di Unep presso Tribunale di Chieti Sez. dist. di Ortona ai nn.

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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]

[REDACTED] 1/2 in regime di comunione legale, in forza di atto pubblico di acquisto stipulato il [REDACTED] taio Alfredo Pretaroli e registrato ai nn. [REDACTED] scritto il 14/07/2008  
[REDACTED] l Teritorio -Servizio di pubblicità immobiliare di Chieti al n. 709

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

[REDACTED] per l'intero, in forza di atto pubblico stipula [REDACTED]  
[REDACTED] presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di pubblicità immobiliare di Chieti al n. [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato è stato realizzato ed utilizzato dal comune di Miglianico come plesso scolastico. A seguito del riordino del patrimonio immobiliare comunale, nel 1987 il fabbricato è stato trasformato in una costruzione bifamiliare locata come casa popolare agli attuali esecutati e nel 2008 è stata ed essi venduta.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica [REDACTED]  
intestata a Comune di Miglianico, per lavori di "recupero patrimonio edilizio abitativo di proprietà comunale"

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 5 ottobre 2004, l'immobile ricade in zona SUB AREA D4 insediamenti misti e di nuovo impianto. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 20 e 51 delle N.T.A.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: costruzioni precarie realizzate in assenza e difformità dal P.R.G. (normativa di riferimento: NTA)  
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Internamente all'alloggio sono stati uniti tra loro gli ambienti ingresso, cucina e ripostiglio creando un unico ambiente di ingresso/cucina.  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg  
Questa situazione è riferita solamente a unità abitativa di cui al sub 4 della particelle 448 del foglio di mappa 4.

I precari manufatti edilizi abusivi realizzati dall'attuale proprietario sul retro del fabbricato, non sono accatastati e non devono esserlo in quanto destinati ad essere rimossi.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Internamente all'alloggio è stata realizzata una diversa distribuzione degli spazi interni senza variazione di destinazione e aumento di volume. (normativa di riferimento: testo unico per l'edilizia e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a abitazione .

La difformità interna all'appartamento, rappresentata dalla diversa distribuzione degli spazi interni, è sanabile mediante C.I.L.A. in sanatoria predisposta in conformità del D.P.R. 380/01 e s.m.i.

CRITICITÀ: MEDIA

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Questa situazione è riferita solamente a precarie costruzioni accessorie poste sul retro del fabbricato .

I manufatti in parola sono stati realizzati senza il necessario titolo abilitativo, sono in contrasto con quanto prescritto dal PRG vigente e non rispettano le distanze dai confini.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MIGLIANICO CONTRADA CERRETO 153, FRAZIONE CONTRADA  
CERRETO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

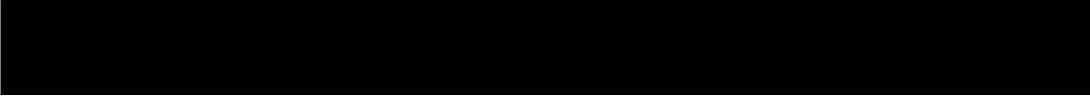
**appartamento** a MIGLIANICO contrada Cerreto 153, frazione contrada Cerreto, della superficie commerciale di **153,00** mq per la quota di:

Porzione di fabbricato bifamiliare con pertinenziale area scoperta annessa. L'abitazione è composta da ampia tettoia di ingresso, ingresso/cucina, disimpegno, soggiorno, 3 camere bagno e w.c. L'area scoperta annessa, di forma grossolanamente triangolare, è completamente recintata, è in parte pavimentata ed è in parte occupata da piccoli manufatti abusivi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di h 3,10 - h 3.80. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 448 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani,

rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: contrada Cerreto, piano: terra, intestato a



notaio Alfredo Pretaroli di Chieti rep.



Coerenze: Unitamente alle aree scoperte annesse, confina con strada provinciale da cui si accede al civico 153, restante porzione di fabbricato in cap



L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1969 ristrutturato nel 1987.



estratto di mappa



google Earth

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono centro abitato di Miglianico e Francavilla al mare). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: In contrada Cerreto del comune di Miglianico esiste uno dei due campi da golf presenti in Abruzzo.

COLLEGAMENTI

- autostrada distante 2 km
- autobus distante in loco
- aeroporto distante 15 km
- ferrovia distante 10 km
- tangenziale distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Parte di fabbricato bifamiliare monopiano con sovrastante copertura a tetto avente corte pertinenziale esclusiva interamente recintata e servita da cancello scorrevole carraio e pedonale. L'abitazione si compone di patio di ingresso, ingresso-cucina, disimpegno, salone, tre camere, bagno e w.c. L'altezza netta interna varia da ml 3,10 fino ad ml 3,80. L'area pertinenziale scoperta è pavimentata sul fronte e sul lato del fabbricato ed è lasciata a verde sul retro. In tale ultima zona trovano posto alcuni manufatti precari (tettoia, cucina rustica con w.c. e pollaio) realizzati in assenza di titolo abilitativo ed in contrasto con la normativa urbanistica. La costruzione che ricomprende l'appartamento ha struttura portante in muratura di mattoni, solaio in laterocemento, intonaci al civile, pavimentazioni e rivestimenti ceramici di tipo commerciale, porte interne in legno tamburato, finestre in alluminio con vetro camera e sistema di oscuramento con avvolgibili. Il portoncino di ingresso è del tipo blindato e le finestre sono protette da inferiate in ferro. L'abitazione è servita da impianto idro-termo-sanitario ed elettrico a norma (per quanto visibile). Le precarie costruzioni abusive esistenti sul retro del fabbricato sono costituite da:

- tettoia in ferro con copertura in lamiera realizzata in aderenza al fabbricato ed a confine con l'attigua sub 3, avente altezza max di ml 2,80 e minima di ml 2,6;
- cucina rustica posta in continuità alla tettoia di cui sopra ed a confine con la corte esclusiva dell'attigua porzione abitativa di cui al sub 3. Tale ambiente è costituito da struttura in legno perimetrata e coperta con pannelli in fibrocemento e lamiera zincata. Una precaria porta in ferro zincato immette nel locale dove le pareti sono state rivestite con pannelli isolanti, la pavimentazione è in ceramica commerciale e le dotazioni impiantistiche sono minime. L'altezza libera interna varia da ml 2,50 a ml 2,15;
- servizio igienico posto in aderenza della descritta cucina rustica, composto da struttura e copertura in muratura; intonacato al civile; rivestimento, pavimento e pezzi sanitari commerciali, impianti sottotraccia e infissi (porta e finestra) in ferro verniciato. L'altezza utile interna oscilla da ml 2,00 a ml 1,90;
- pollaio parzialmente diroccato realizzato con muratura leggera in fogli da cm 8 di spessore e copertura con lamiere di ferro. L'altezza del manufatto varia da ml 1,20 a ml 1,60.



*panoramica*



*panoramica*





*panoramica*

*parti abusive*



*parti abusive*

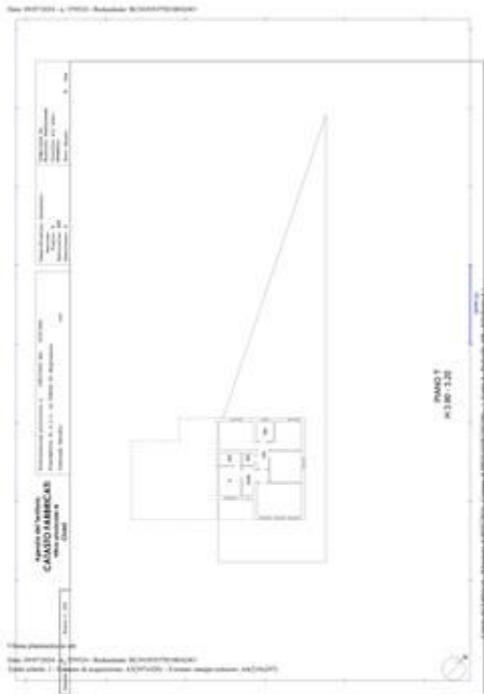
*parti abusive*

CONSISTENZA:

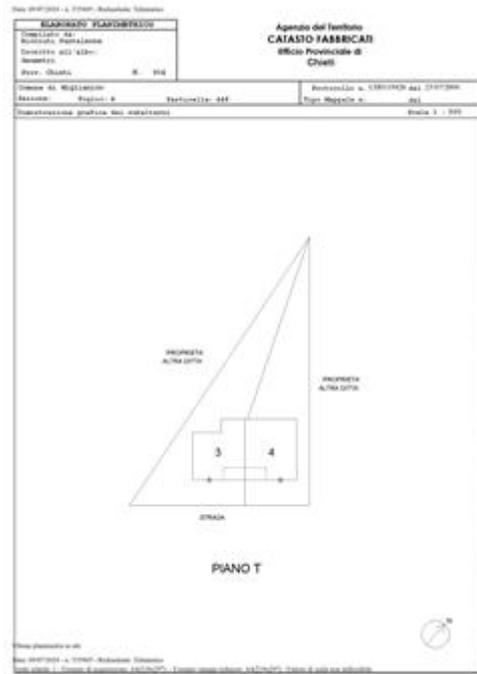
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione al lordo delle murature	127,00	x	100 %	=	127,00
patio di ingresso all'appartamento	10,00	x	30 %	=	3,00
corte esclusiva pavimentata posta sul fronte e sul lato del fabbricato	105,00	x	10 %	=	10,50
porzione di corte esclusiva a verde posta sul retro del fabbricato	250,00	x	5 %	=	12,50
<b>Totale:</b>	<b>492,00</b>				<b>153,00</b>



planimetria catastale



elaborato planimetrico



rilievo stato di fatto

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia del Territorio (OMI)

Domanda: modesta

Offerta: abbondante

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6-12 mesi

Valore minimo: 460,00

Valore massimo: 690,00

Agenzia delle Entrate sezione "valori immobiliari dichiarati" (11/08/2024)

Domanda: scarsa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6-12 mesi

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 850,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione che segue è di tipo comparativa, tende ad individuare il valore commerciale più probabile ricercato per giudizio diretto e con principi certificati. I parametri utilizzati assumono a base di calcolo sia le indicazioni dell'Agenzia delle Entrate per il tramite dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), la cui struttura indaga costantemente il mercato con sistemi e metodi oggettivi estraendo a campione transazioni recentemente avvenute nel territorio; e sia i valori unitari desumibili nel portale "valori immobiliari dichiarati" dell'Agenzia delle Entrate. Da ciò si ricava un valore unitario potenziale ricompreso in un range che oscilla da € 450,00 a € 800,00/mq. per unità di superficie lorda e ragguagliata. Tale dato viene quindi affinato in base alle effettive peculiarità, caratteristiche costruttive, stato d'uso e finiture del bene in trattazione nonché in base alla personale conoscenza del mercato immobiliare locale. In ultima analisi emerge che il valore commerciale per unità di superficie lorda e ragguagliata attribubile all'immobile in esame è stimabile in € 700,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 153,00 x 700,00 = **107.100,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi edili e tecnici necessari per la rimozione e smaltimento dei manufatti abusivi non sanabili posti sul retro del fabbricato	-6.400,00
C.I.L.A. in sanatoria e variazione catastale, necessarie per regolarizzare le modifiche planimetriche apportate all'appartamento senza il necessario titolo abilitativo	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 98.700,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 98.700,00**

## 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 Miglianico, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Agenzia delle Entrate sezione "consultazione valori immobiliari dichiarati"

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	153,00	0,00	98.700,00	98.700,00
				<b>98.700,00 €</b>	<b>98.700,00 €</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: **€. 98.700,00**

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

Riduzione del valore del **20%** 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: **€. 19.740,00**

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: **€. 78.960,00**

data 12/08/2024

il tecnico incaricato  
Gianni Orlandi