



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BPER Banca Spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:

Dott. Domenico IORIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ing. Angelo Mancini

CF: MNCNGL72E02C632D

con studio in CHIETI (CH) VIA C. DE ATTILIIS , 08

telefono: 3473112692

email: Ingegnere.mancini@gmail.com

PEC: angelo.mancini2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CHIETI via Sangro 35, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **198,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato di civile abitazione in CHIETI, via Sangro n. 35, località Brecciarola, da cielo a terra, consistente di due piani fuoriterra, della superficie commerciale di 198 mq, oltre a una piccola corte esterna di 6 mq. Il fabbricato ha un altro edificio in adiacenza (part. 71) e confina con ulteriore edificio in abuso (part. 752).

L'accesso è di tipo carrabile e avviene tramite passaggio su terreno di proprietà di RFI S.p.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 751 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: via Sangro n. 35, Chieti, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 ex Foglio 51, part. 639
Coerenze: part. 995, part. 545, part. 71, part. 752, part. 661 e part. 648

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	198,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.754,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.518,92
Data della valutazione:	14/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile oggetto di procedura esecutiva risulta occupato dall'esecutato, che ivi ha la residenza, congiuntamente a [REDACTED]

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, iscritta il 11/09/2007 a Chieti ai nn. 18630/3691, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 330000.

Importo capitale: 165000

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 10/02/2017 a Chieti ai nn. 2273/268, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 40000.

Importo capitale: 20797,19

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 06/05/2024 a Chieti ai nn. 8421/6596, 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: €. 5.000,00

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'immobile ricade in area soggetta a vincolo idrogeologico;

L'immobile è situato a ridosso dei binari ferroviari della linea Pescara - Roma, per la quale sono in corso le procedure per il raddoppio della linea.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 16/05/2018), registrato il 16/05/2018 a Chieti ai nn. 88/69, trascritto il 17/05/2018 a Chieti ai nn. 8347/6306

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 06/09/2007)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/2007 fino al 16/05/2018), registrato il 06/09/2007 a Pescara ai nn. 102487/18596 , trascritto il 11/09/2007 a Chieti ai nn. 18629/12823

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **7949/569**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 14/01/1968 con il n. 7949/569 di protocollo

N. **2573/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di locale a PT per C.T. e lavatoio, tamponatura di una terrazza a P1, presentata il 26/03/1986 con il n. 2573 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B - Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Sottozona semiestensiva di completamento - Df 1,00 mc/mq

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella ripartizione interna, difformità nelle facciate, difformità nella volumetria, difformità delle tettoie e della scala esterna. (normativa di riferimento: DPR 380/01 e PRG vigente)

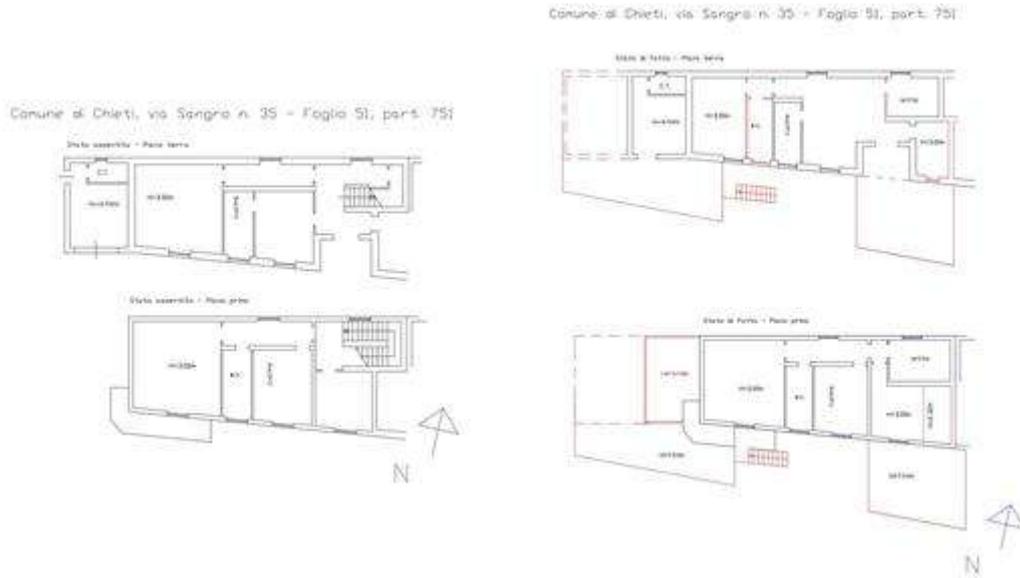
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso a costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 36 DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

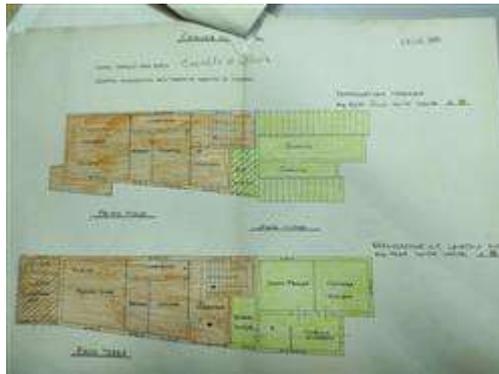
- oblazione per sanatoria: €516,00
- Diritti di segreteria e diritti di istruttoria : €152,00
- Spese tecniche: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Planimetrie dello stato autorizzato

Planimetrie dello stato di fatto



Planimetrie presentate in sanatoria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

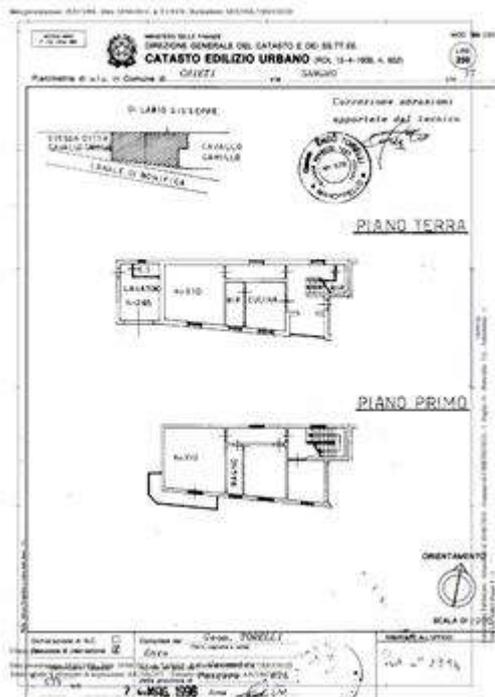
Sono state rilevate le seguenti difformità: - Diversa ripartizione degli spazi interni; - i vani oggetto di sanatoria, le tettoie e la scala esterna non risultano presenti nelle planimetrie catastali (normativa di riferimento: D.L. 78/2010)

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

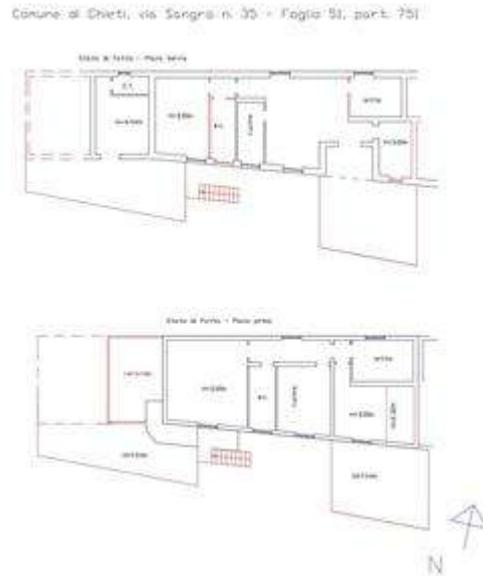
Costi di regolarizzazione:

- Diritti Agenzia delle Entrate per redazione del tipo mappale e aggiornamento catastale: € 340,00
- Spese tecniche : € 2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi dopo la regolarizzazione edilizia



Planimetrie catastali in atti



Planimetrie dello stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Volumetria non autorizzata, tettoie e scala esterna non autorizzate

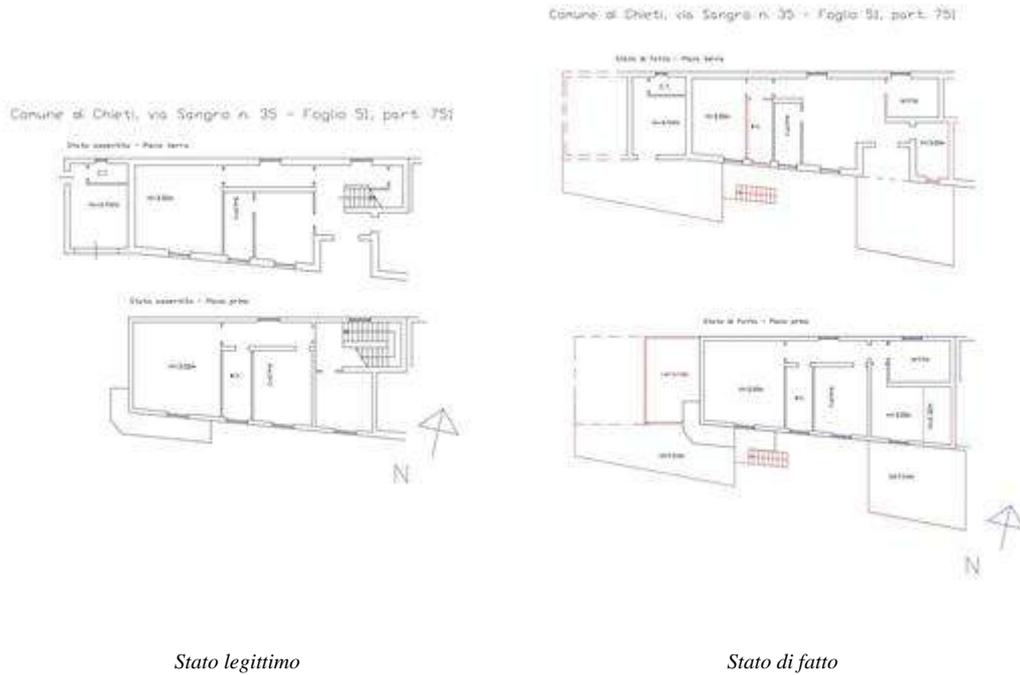
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di costruire in sanatoria art. 36 DPR 380/01

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri amministrativi, diritti e Spese tecniche : € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



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

BENI IN CHIETI VIA SANGRO 35, FRAZIONE BRECCIAROLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CHIETI via Sangro 35, frazione Brecciarola, della superficie commerciale di **198,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Porzione di fabbricato di civile abitazione in CHIETI, via Sangro n. 35, località Brecciarola, da cielo a terra, consistente di due piani fuoriterra, della superficie commerciale di 198 mq, oltre a una piccola corte esterna di 6 mq. Il fabbricato ha un altro edificio in adiacenza (part. 71) e confina con ulteriore edificio in abuso (part. 752).

L'accesso è di tipo carrabile e avviene tramite passaggio su terreno di proprietà di RFI S.p.a.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 751 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: via Sangro n. 35, Chieti, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987 ex Foglio 51, part. 639
Coerenze: part. lle 995, part. 545, part. 71, part. 752, part. 661 e part. 648

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2008.



Vista aerofotogrammetrica



Vista esterna sud piano terra



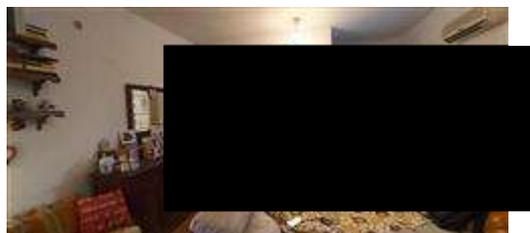
Vista esterna sud piano terra



Prospetto esterno sud



Prospetto esterno sud



Soggiorno piano terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Chieti - Pescara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato
farmacie

al di sopra della media ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 7 Km
superstrada distante 3 Km
autostrada distante 3 Km

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

autobus distante 500 m

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione si sviluppa su due piani collegati, nel progetto approvato, da scala interna in muratura. Lo stato di fatto, in abuso, presenta una scala di accesso esterna in metallo mentre la scala interna è stata demolita. Nell'ex vano scala interno sono state ricavate due stanze da letto, una per piano. La struttura portante è in muratura. L'intero edificio si sviluppa su un piano terra e un piano primo. L'unità abitativa ha due bagni, un locale lavatoio, una cucina e un cucinino, due soggiorni, cinque camere da letto e un ripostiglio, una veranda e un balcone al piano primo.

Le finiture sono di qualità media, gli infissi sono in parte in legno e vetro singolo, in parte in ferro e vetro singolo, in parte in alluminio e vetrocamera. La pavimentazione è in gres porcellanato, le pareti sono tinteggiate. Nei bagni e nelle cucine le pareti sono rivestite con piastrelle.

In sostanza la scala esterna è stata realizzata per ottenere accesso autonomo dall'esterno per il piano primo, costituendo di fatto una ulteriore unità abitativa.

L'immobile è stato costruito nell'anno 1968.



Accesso piano terra



Camera piano terra



Cucina piano terra



Camera piano terra



Soggiorno piano primo

Veranda piano primo

CLASSE ENERGETICA:



[317,20 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. non depositato registrata in data 14/08/2024

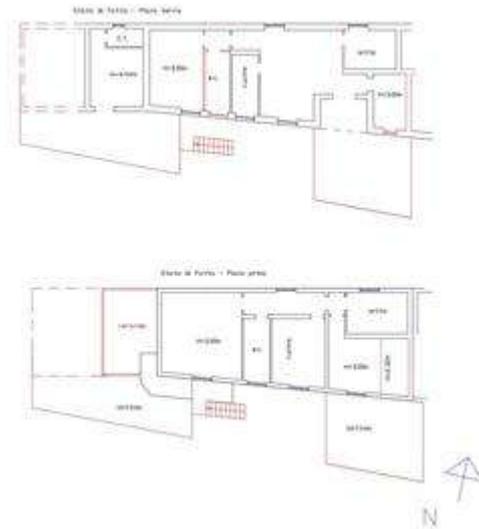
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento su due livelli	198,00	x	100 %	=	198,00
Totale:	198,00				198,00

Comune di Chieti, via Sangro n. 35 - Foglio 91, part. 751



Planimetria dello stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/08/2024
Fonte di informazione: Tecnorete Studio Montesilvano (Pe)
Descrizione: Immobile semi-indipendente
Indirizzo: via Aventino, Chieti
Superfici principali e secondarie: 194
Superfici accessorie:
Prezzo: 79.000,00 pari a 407,22 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/08/2024
Fonte di informazione: Immobiliare Taraborrelli
Descrizione: Trilocale semi-indipendente
Indirizzo: via Sangro n. 11, Chieti
Superfici principali e secondarie: 78
Superfici accessorie:
Prezzo: 40.000,00 pari a 512,82 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 08/08/2024
Fonte di informazione: Studio Casa s.a.s. di Dino Cavallo, Manoppello (Pe)
Descrizione: Immobile indipendente
Indirizzo: via delle querce n. 16, Chieti
Superfici principali e secondarie: 210
Superfici accessorie:
Prezzo: 210.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/10/2023
Fonte di informazione: Tribunale di Chieti - Esecuzione immobiliare n. 58/2023
Descrizione: Immobile indipendente
Indirizzo: via Aterno, Chieti
Superfici principali e secondarie: 215

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.750,00 pari a 650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 08/08/2024

Fonte di informazione: <https://borsinoimmobiliare.it/chieti/via-sangro--66100-brecciarola-ch--italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/1/18731/>

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.400,00 pari a 584,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/12/2023

Fonte di informazione: OMI - Agenzia delle Entrate Chieti

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 67.000,00 pari a 670,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Market Comparison Approach è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica. La caratteristica j-esima partecipa alla formazione del prezzo in maniera diversa, secondo il suo apprezzamento sul mercato. Dall'analisi di mercato per immobili simili, si individuano le caratteristiche peculiari dei beni rilevati, che possono essere raggruppate nelle seguenti categorie: Caratteristiche fisiche e di destinazione d'uso; Caratteristiche intrinseche ed estrinseche; Caratteristiche economiche e finanziarie specifiche, Caratteristiche giuridico-legali. Secondo la metodologia del MCA, si procede alla raccolta di dati relativi ad immobili (comparables) con i quali confrontare quello in valutazione (subject), secondo le caratteristiche riconosciute significative nella formazione del prezzo.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Prezzo	-	58.400,00	67.000,00	79.000,00	40.000,00	139.750,00
Consistenza	198,00	100,00	100,00	194,00	78,00	215,00
Data [mesi]	0	0,00	8,00	0,00	0,00	10,00
Prezzo unitario	-	584,00	670,00	407,22	512,82	650,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Data [mesi]	-0,11	-64,24	-73,70	-86,90	-44,00	-153,73

	prezzo					
Prezzo unitario	medio	407,22	407,22	407,22	407,22	407,22
	minimo					

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 6
Prezzo	58.400,00	67.000,00	79.000,00	40.000,00	139.750,00
Data [mesi]	0,00	-589,60	0,00	0,00	-1.537,25
Prezzo unitario	39.907,22	39.907,22	1.628,87	48.865,98	-6.922,68
Prezzo corretto	98.307,22	106.317,62	80.628,87	88.865,98	131.290,07

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **101.081,95**

Divergenza: 38,59% < **40%**

La valutazione calcolata, pari a un valore unitario di 510,51 €/mq, risulta leggermente inferiore ai valori minimi dell'Osservatorio dell'Agenzia delle Entrate (540,00 €/mq) e perfettamente allineati con i valori minimi rilevati nel "Borsino Immobiliare" per abitazioni in stabili di fascia media (<https://borsinoimmobiliare.it/chieti/via-sangro--35--66100-chieti-ch-italia/quotazioni-mq-immobiliari-indirizzo/1/18731/>), pertanto il sottoscritto ritiene congruo adottare il valore calcolato e pari a 510,51 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 198,00 x 510,51 = **101.080,98**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Riduzione di valore per prossimità ai binari ferroviari (circa 4,5%)	-4.180,98

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: comparativo Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.

Per la determinazione dei valori si è fatto ricorso all'Agenzia delle Entrate di Chieti - Osservatorio del Mercato Immobiliare, a valori di stima determinati di recente per esecuzioni immobiliari nelle immediate vicinanze e a valori indicati nelle offerte di vendita delle principali Agenzie immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, agenzie: Tecnorete Studio di Montesilvano; Immobiliare Taraborrelli; Studio Casa S.a.s., osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate di Chieti, ed inoltre: Tribunale di Chieti - Esecuzione Immobiliare n. 58/2023

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	198,00	0,00	96.900,00	96.900,00
				96.900,00 €	96.900,00 €

Riduzione del **2%** per lo stato di occupazione: **€. 1.938,00**
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.208,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.754,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **2%** 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: **€. 1.735,08**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 500,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 84.518,92**

data 14/08/2024

il tecnico incaricato
ing. Angelo Mancini