



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Paola Di Napoli

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Avv. Valentina DI Lello

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRA SCHIAPPA

CF: SCHLSN77B44C632Z

con studio in CHIETI (CH) viale Gran Sasso

telefono: 3401633383

email: alessandra.schiappa@yahoo.it

PEC: alessandra.schiappa@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 51/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRANCAVILLA AL MARE via Nazionale Adriatica 41, della superficie commerciale di **94,65** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare contraddistinta al NCEU al fg. 11 part. 4029 sub. 2 zona cens. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 96,00 mq rendita €400,25, via Adriatica, 41, interno 3, piano terra è composta da una cucina, un soggiorno, una camera da letto, uno studio ed un bagno, di superficie lorda di circa 65,00mq. e di altezza media di 2,70mt. Ad essa è annessa una cantina di superficie lorda di circa 53,00 mq e di altezza media di circa 2,37mt che si sviluppa nel piano seminterrato. Completano la proprietà un piccolo di giardino di pertinenza di estensione di circa 63,00mq ed un terrazzo di estensione di circa 70,00mq, entrambi posti al piano terra. L'accesso all'immobile avviene dal portone condominiale. La cantina, annessa all'immobile al piano terra sub. 2, sita al piano seminterrato allo stato di fatto è composta da un bagno e due vani. Essa ha due accessi, uno dal portone condominiale principale uno da una porta interna del garage particella 4029 sub. 14. Sono presenti un camino e impianto di riscaldamento con termosifoni. La suddivisione interna della cantina non risulta presente agli atti depositati presso il Comune di Francavilla al Mare e presso l'Agenzia delle Entrate. Il progetto assentito dal Comune di Francavilla al Mare e l'accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate prevedeva nel locale cantina un locale unico. I due piani sono collegati tra loro sia da una scala a chiocciola interna in ferro, non presente agli atti, e quindi senza titolo abilitativo, sia da scala esterna in cemento armato.

Le rifiniture dell'unità immobiliare al piano terra sono semplici, le finestre/porte finestre sono in legno con 2 vetri semplici con camera d'aria, spessore di circa 12mm. Le porte finestre della camera da letto, dello studio e del soggiorno sono dotate di inferriate antintrusione. Gli avvolgibili sono in pvc e sono presenti in tutte le finestre ad esclusione di quella del bagno. Nel bagno è presente un'apertura composta da un'anta apribile per una larghezza di circa 20 cm e da vetro mattone per una larghezza di circa 40 cm. I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in gres porcellanato e porte in legno tamburato; le pareti risultano tinteggiate. I termosifoni sono alimentati da caldaia esterna. Nella camera da letto e nello studio sono presenti climatizzatori con pompa di calore esterna. Sono presenti alcuni segni di condensa lungo il perimetro dei muri di tamponamento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico; esso risulta allacciato alla rete gas, alla rete idrica ed alla rete fognante comunale. L'immobile è sprovvisto di Certificazione energetica.

Completano la proprietà un piccolo di giardino di pertinenza di estensione di circa 63,00mq ed un terrazzo di estensione di circa 70,00mq, entrambi posti al piano terra.

Il terrazzo presenta una gradinata in cemento armato che collega il piano alla cantina e al garage. Esso su tre lati è delimitato da un muretto alto circa 1,00mt.: un lato è sormontato da fioriere in cemento, un lato è sormontato da recinzione in vetro opaco ed un terzo lato, che affaccia sull'area di manovra, risulta rifinito da soglia in pietra.

Nel giardino è stata realizzata una veranda di circa 18,00mq. Tale veranda è formata da una tettoia in legno di lunghezza di circa 5,18 mt e di larghezza variabile da 3,20 mt a 3,76mt., nel lato lungo da pareti verticali in pvc e nel lato corto da una porta finestra ad ante scorrevoli in pvc e da una parete in muratura per un'altezza di circa 1,00mt e di vetro mattoni. Nella veranda è presente una stufa. Il pavimento è in cotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, interno 3, ha un'altezza interna di 270/237 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 4029 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2,

consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: via Naz. Adriatica, 41, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita
Coerenze: con vano scala, sub. 3, sub.1, part. 150 e 4358.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

B **box singolo** a FRANCAVILLA AL MARE via Nazionale Adriatica 41, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile contraddistinto al NCEU foglio 11 particella n. 4029 sub. 14, zona cens. 1, cat. C/6, classe 3, consistenza 14 mq, sup. catastale 14 mq rendita €44,83, via Adriatica, 41, interno 3, piano S1. Esso ha superficie lorda di circa 15,00mq ed è composto da un unico vano con accesso sia carrabile dall'area di manovra sia pedonale dal terrazzo dell'immobile del piano terra. E' presente un ulteriore accesso pedonale dal locale cantina. Il garage ha una porta basculante in lamiera zincata, pavimentazione in gres porcellanato e pareti tinteggiate ed è presente l'impianto elettrico. L'immobile è in uno stato manutentivo modesto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 interrato, interno 3, ha un'altezza interna di 237. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 4029 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 44,83 Euro, indirizzo catastale: via Naz. Adriatica, piano: S1-interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub. 1, sub.2 e sub. 13.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	109,65 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.210,30
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.515,23
Data della valutazione:	06/06/2023

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 **giudiziale**, stipulata il 22/05/2020 a firma di Corte d'Appello L'Aquila ai nn. 375 di repertorio, iscritta il 08/09/2021 a L'Aquila ai nn. 16429/1626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ordinanza di condanna Corte d'Appello L'Aquila.

Importo ipoteca: 25000.00.

Importo capitale: 12897.40.

La formalità è riferita solamente a per quota pari di 1/2 degli immobili pignorati.

Nella nota di trascrizione è specificato anche che la stessa è in forza del decreto di fissazione udienza cron. 882/2020, dell'atto di precetto cron. 185/2021 e del ricorso di separazione giudiziale.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/04/2022 a firma di Tribunale di Chieti sez. dist. Ortona ai nn. 72 di repertorio, trascritta il 02/05/2022 a Chieti ai nn. 7728/6102, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di precetto del 07/03/2022 notificato il 16/03/2022.

La formalità è riferita solamente a quota pari a 1/2 degli immobili: fg.11 part. 4029 sub. 2 e sub. 14

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: **€ 1.000,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 5.295,07**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: nella quota condominiale è compreso il consumo dell'acqua potabile.

Ulteriori avvertenze:

Decreto ingiuntivo per l'importo di €5295,07 allegato agli atti della presente procedura.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/12/2001 a firma di notaio Marra Egidio ai nn. 56568/15431 di repertorio, trascritto il 20/12/2001 a Chieti ai nn. 20442/15725

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 18/12/2001 a firma di notaio Marra Egidio ai nn. 56568/15431 di repertorio, trascritto il 20/12/2001 a Chieti ai nn. 20442/15725

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **41 del 09/03/1993** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto di una palazzina ad uso civile abitazione, rilasciata il 09/03/1993 con il n. 41 di protocollo.

Non è stata rinvenuta nel fascicolo del comune di Francavilla al Mare la documentazione relativa all'agibilità del fabbricato.

Concessione edilizia di variante in corso d'opera N. **150** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto di una palazzina ad uso civile abitazione, rilasciata il 08/07/1993 con il n. 150 di protocollo

Concessione edilizia variante in corso d'opera N. **267** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di progetto di una palazzina ad uso civile abitazione, rilasciata il 11/08/1994 con il n. 267 di protocollo

Concessione edilizia N. **29**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di pensilina e trasformazione di finestra in porta finestra , rilasciata il 17/02/2003 con il n. 29 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona 11 completamento ristrutturazione risanamento. L'immobile ricade nel Piano Regionale Paesistico zona D trasformazione a regime ordinario

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano terra risulta demolito il tramezzo divisorio tra la cucina e il soggiorno, realizzata un'apertura nel solaio con scala prefabbricata in ferro e legno che collega il piano residenziale con la cantina al piano seminterrato. Riduzione della finestra del vano bagno per la realizzazione del box doccia, ampliamento e trasformazione della tettoia assentita (c.e. n. 29 del 17/02/2003) in veranda chiusa dotata di elemento riscaldante. Nel piano seminterrato al posto della cantina allo stato di fatto risulta un bagno, due vani con elementi riscaldanti (termosifoni) e camino. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La diversa distribuzione interna e l'apertura del solaio dell'immobile fg. 11 part. 4029 sub.2 piano terra è regolarizzabile. La diversa distribuzione interna del piano seminterrato è regolarizzabile, ma lo stesso non può essere reso residenziale. Fin qui regolarizzabile con SCIA IN SANATORIA. Per quanto concerne la veranda non rispetta la distanza dai confini, inoltre determina aumento di volume e di modifica dei prospetti, pertanto è difficilmente regolarizzabile.

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA IN SANATORIA (oneri comunali e progettazione): €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

La diversa distribuzione interna del piano terra è regolarizzabile; l'apertura del solaio e la scala di collegamento tra il piano terra ed il piano seminterrato sono regolarizzabili. La diversa distribuzione interna del piano seminterrato è regolarizzabile, ma lo stesso non può essere reso residenziale. Per quanto concerne la veranda non rispetta la distanza dai confini, inoltre determina aumento di volume

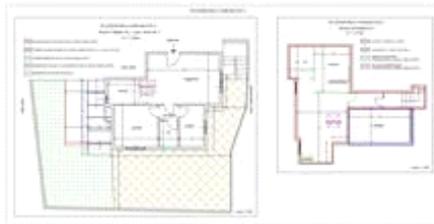
e di modifica dei prospetti, pertanto è difficilmente regolarizzabile.



Planimetria autorizzata con C.E. n. 29/2003



Planimetria autorizzata con C.E. n. 267/1994



Planimetria comparativa delle differenze riscontrate



planimetria stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni, presenza di vano scala. Veranda.

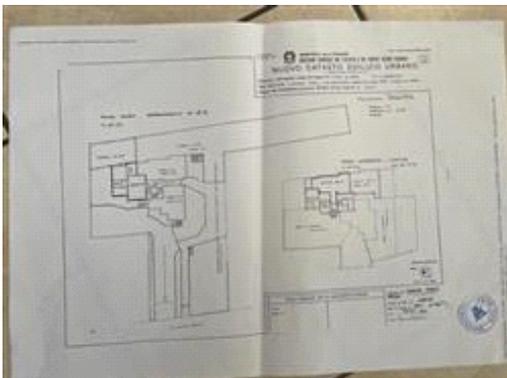
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

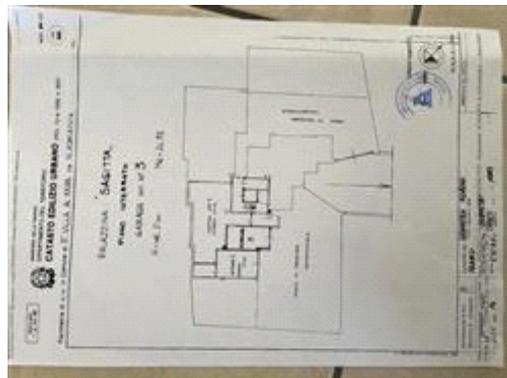
- variazione catastale (spese catastali e tecnico): €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

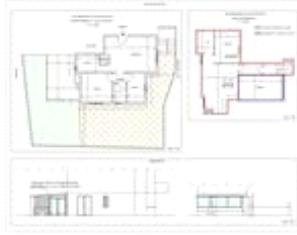
Questa situazione è riferita solamente a Diversa distribuzione degli spazi interni, indicazione di una porta finestra al posto di una finestra nel vano cucina. Presenza di vano scala.



planimetria sub 2



planimetria sub 14



planimetria stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedere giudizio di conformità edilizia. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta .

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

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA NAZIONALE ADRIATICA 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA AL MARE via Nazionale Adriatica 41, della superficie commerciale di **94,65** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare contraddistinta al NCEU al fg. 11 part. 4029 sub. 2 zona cens. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 96,00 mq rendita €400,25, via Adriatica, 41, interno 3, piano terra è composta da una cucina, un soggiorno, una camera da letto, uno studio ed un bagno, di superficie lorda di circa 65,00mq. e di altezza media di 2,70mt. Ad essa è annessa una cantina di superficie lorda di circa 53,00 mq e di altezza media di circa 2,37mt che si sviluppa nel piano seminterrato. Completano la proprietà un piccolo di giardino di pertinenza di estensione di circa 63,00mq ed un terrazzo di estensione di circa 70,00mq, entrambi posti al piano terra. L'accesso all'immobile avviene dal portone condominiale. La cantina, annessa all'immobile al piano terra sub. 2, sita al piano seminterrato allo stato di fatto è composta da un bagno e due vani. Essa ha due accessi, uno dal portone condominiale principale uno da una porta interna del garage particella 4029 sub. 14. Sono presenti un camino e impianto di riscaldamento con termosifoni. La suddivisione interna della cantina non risulta presente agli atti depositati presso il Comune di Francavilla al Mare e presso l'Agenzia delle Entrate. Il progetto assentito dal Comune di Francavilla al Mare e l'accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate prevedeva nel locale cantina un locale unico. I due piani sono collegati tra loro sia da una scala a chiocciola interna in ferro, non presente agli atti, e quindi senza titolo abilitativo, sia da scala esterna in cemento armato.

Le rifiniture dell'unità immobiliare al piano terra sono semplici, le finestre/porte finestre sono in legno con 2 vetri semplici con camera d'aria, spessore di circa 12mm. Le porte finestre della camera da letto, dello studio e del soggiorno sono dotate di inferriate antintrusione. Gli avvolgibili sono in pvc e sono presenti in tutte le finestre ad esclusione di quella del bagno. Nel bagno è presente un'apertura composta da un'anta apribile per una larghezza di circa 20 cm e da vetro mattone per una larghezza di circa 40 cm. I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in gres porcellanato e porte in legno tamburato; le pareti risultano tinteggiate. I termosifoni sono alimentati da caldaia esterna. Nella

camera da letto e nello studio sono presenti climatizzatori con pompa di calore esterna. Sono presenti alcuni segni di condensa lungo il perimetro dei muri di tamponamento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico; esso risulta allacciato alla rete gas, alla rete idrica ed alla rete fognante comunale. L'immobile è sprovvisto di Certificazione energetica.

Completano la proprietà un piccolo di giardino di pertinenza di estensione di circa 63,00mq ed un terrazzo di estensione di circa 70,00mq, entrambi posti al piano terra.

Il terrazzo presenta una gradinata in cemento armato che collega il piano alla cantina e al garage. Esso su tre lati è delimitato da un muretto alto circa 1,00mt.: un lato è sormontato da fioriere in cemento, un lato è sormontato da recinzione in vetro opaco ed un terzo lato, che affaccia sull'area di manovra, risulta rifinito da soglia in pietra.

Nel giardino è stata realizzata una veranda di circa 18,00mq. Tale veranda è formata da una tettoia in legno di lunghezza di circa 5,18 mt e di larghezza variabile da 3,20 mt a 3,76mt., nel lato lungo da pareti verticali in pvc e nel lato corto da una porta finestra ad ante scorrevoli in pvc e da una parete in muratura per un'altezza di circa 1,00mt e di vetro mattoni. Nella veranda è presente una stufa. Il pavimento è in cotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e seminterrato, interno 3, ha un'altezza interna di 270/237 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 4029 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 400,25 Euro, indirizzo catastale: via Naz. Adriatica, 41, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita Coerenze: con vano scala, sub. 3, sub.1, part. 150 e 4358.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



Terrazzo



giardino



soggiorno



cucina con scala a chiocciola



bagno piano terra



cantina piano seminterrato

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

buono

negozi al dettaglio

al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autobus

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare contraddistinta al NCEU al fg. 11 part. 4029 sub. 2 zona cens. 1, cat. A/2, classe 2, consistenza 5 vani, sup. catastale 96,00 mq rendita €400,25, via Adriatica, 41, interno 3, piano terra è composta da una cucina, un soggiorno, una camera da letto, uno studio ed un bagno, di superficie lorda di circa 65,00mq. e di altezza media di 2,70mt. Ad essa è annessa una cantina di superficie lorda di circa 53,00 mq e di altezza media di circa 2,37mt che si sviluppa nel piano seminterrato. Completano la proprietà un piccolo di giardino di pertinenza di estensione di circa 63,00mq ed un terrazzo di estensione di circa 70,00mq, entrambi posti al piano terra. L'accesso all'immobile avviene dal portone condominiale. La cantina, annessa all'immobile al piano terra sub. 2, sita al piano seminterrato allo stato di fatto è composta da un bagno e due vani. Essa ha due accessi, uno dal portone condominiale principale uno da una porta interna del garage particella 4029 sub. 14. Sono presenti un

camino e impianto di riscaldamento con termosifoni. La suddivisione interna della cantina non risulta presente agli atti depositati presso il Comune di Francavilla al Mare e presso l'Agenzia delle Entrate. Il progetto assentito dal Comune di Francavilla al Mare e l'accatastamento presso l'Agenzia delle Entrate prevedeva nel locale cantina un locale unico. I due piani sono collegati tra loro sia da una scala a chiocciola interna in ferro, non presente agli atti, e quindi senza titolo abilitativo, sia da scala esterna in cemento armato. Le rifiniture dell'unità immobiliare al piano terra sono semplici, le finestre/porte finestre sono in legno con 2 vetri semplici con camera d'aria, spessore di circa 12mm. Le porte finestre della camera da letto, dello studio e del soggiorno sono dotate di inferriate antintrusione. Gli avvolgibili sono in pvc e sono presenti in tutte le finestre ad esclusione di quella del bagno. Nel bagno è presente un'apertura composta da un'anta apribile per una larghezza di circa 20 cm e da vetro mattone per una larghezza di circa 40 cm. I pavimenti e i rivestimenti del bagno sono in gres porcellanato e porte in legno tamburato; le pareti risultano tinteggiate. I termosifoni sono alimentati da caldaia esterna. Nella camera da letto e nello studio sono presenti climatizzatori con pompa di calore esterna. Sono presenti alcuni segni di condensa lungo il perimetro dei muri di tamponamento.

L'immobile è dotato di impianto elettrico; esso risulta allacciato alla rete gas, alla rete idrica ed alla rete fognante comunale. L'immobile è sprovvisto di Certificazione energetica.

Completano la proprietà un piccolo di giardino di pertinenza di estensione di circa 63,00mq ed un terrazzo di estensione di circa 70,00mq, entrambi posti al piano terra.

Il terrazzo presenta una gradinata in cemento armato che collega il piano alla cantina e al garage. Esso su tre lati è delimitato da un muretto alto circa 1,00mt.: un lato è sormontato da fioriere in cemento, un lato è sormontato da recinzione in vetro opaco ed un terzo lato, che affaccia sull'area di manovra, risulta rifinito da soglia in pietra.

Nel giardino è stata realizzata una veranda di circa 18,00mq. Tale veranda è formata da una tettoia in legno di lunghezza di circa 5,18 mt e di larghezza variabile da 3,20 mt a 3,76mt., nel lato lungo da pareti verticali in pvc e nel lato corto da una porta finestra ad ante scorrevoli in pvc e da una parete in muratura per un'altezza di circa 1,00mt e di vetro mattoni. Nella veranda è presente una stufa. Il pavimento è in cotto.



cantina



veranda



studio



camera da letto



veranda

terrazzo

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	65,00	x	100 %	=	65,00
cantina	53,00	x	25 %	=	13,25
terrazzo fino a mq 25	25,00	x	25 %	=	6,25
terrazzo rimanenti mq 45	45,00	x	10 %	=	4,50
giardino fino a 25 mq	25,00	x	15 %	=	3,75
giardino rimanenti 38mq	38,00	x	5 %	=	1,90
Totale:	251,00				94,65



planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (01/07/2022)

Valore minimo: 970,00

Valore massimo: 1.450,00

agenzia immobiliare della zona (14/04/2023)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per l'abitazione di tipo civile A/2 il seguente valore medio di stima al mq pari a : €/mq 1.105,00

essendo il valore di mercato medio pari a €/mq 1.000,00 ed il valore di medio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio pari a €/mq 1.210,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,65	x	1.105,00	=	104.588,25
-------------------------------	-------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 104.588,25****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 52.294,13**

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA NAZIONALE ADRIATICA 41

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a FRANCAVILLA AL MARE via Nazionale Adriatica 41, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile contraddistinto al NCEU foglio 11 particella n. 4029 sub. 14, zona cens. 1, cat. C/6, classe 3, consistenza 14 mq, sup. catastale 14 mq rendita €44,83, via Adriatica, 41, interno 3, piano S1. Esso ha superficie lorda di circa 15,00mq ed è composto da un unico vano con accesso sia carrabile dall'area di manovra sia pedonale dal terrazzo dell'immobile del piano terra. E' presente un ulteriore accesso pedonale dal locale cantina. Il garage ha una porta basculante in lamiera zincata, pavimentazione in gres porcellanato e pareti tinteggiate ed è presente l'impianto elettrico. L'immobile è in uno stato manutentivo modesto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 interrato, interno 3, ha un'altezza interna di 237. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 4029 sub. 14 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 44,83 Euro, indirizzo catastale: via Naz. Adriatica, piano: S1-interrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: sub. 1, sub.2 e sub. 13.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1994.



interni



vista dall'area di manovra condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

buono

negozi al dettaglio

al di sopra della media

COLLEGAMENTI

autobus

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile contraddistinto al NCEU foglio 11 particella n. 4029 sub. 14, zona cens. 1, cat. C/6, classe 3, consistenza 14 mq, sup. catastale 14 mq rendita €44,83, via Adriatica, 41, interno 3, piano S1. Esso ha superficie lorda di circa 15,00mq ed è composto da un unico vano con accesso sia carrabile dall'area di manovra sia pedonale dal terrazzo dell'immobile del piano terra. E' presente un ulteriore accesso pedonale dal locale cantina. Il garage ha una porta basculante in lamiera zincata, pavimentazione in gres porcellanato e pareti tinteggiate ed è presente l'impianto elettrico. L'immobile è in uno stato manutentivo modesto.



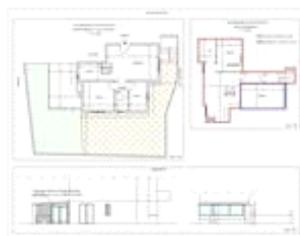
interno

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
box singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00



planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (01/07/2022)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

agenzia immobiliare locale (14/04/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per il garage C/6 il seguente valore medio di stima al mq pari a :€mq 862,50
essendo il valore di mercato medio pari a €mq 800,00 ed il valore di medio delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio pari a €mq 925,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 862,50 = **12.937,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 12.937,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.468,75**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le indagini di mercato, svolte sulla scorta anche di esperienze personali, oltre che facendo ricorso a diverse fonti quali: figure professionali operanti nel campo immobiliare, Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, andamento del mercato immobiliare circostante, ovvero per comparazione con altri ubicati nell'immediato circondario aventi caratteristiche estrinseche ed intrinseche similari a quello oggetto della presente stima e comparabili con lo stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, agenzie: Francavilla al Mare, osservatori del mercato immobiliare 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	94,65	0,00	104.588,25	52.294,13
B	box singolo	15,00	0,00	12.937,50	6.468,75
				117.525,75 €	58.762,88 €

Riduzione del **10%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 5.876,29**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

visto lo stato dei luoghi, visto che trattasi di unico appartamento di soli vani 5

con unico bagno non è possibile presupporre un eventuale frazionamento per la vendita della sola quota pignorata pari ad 1/2.

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 5.876,29
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 4.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 42.210,30

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:	€ 400,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€ 5.295,07
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 36.515,23

data 06/06/2023

il tecnico incaricato
ALESSANDRA SCHIAPPA