



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PAOLA BERTINI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:

Avv. Daisy D'ALESSANDRO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Dott. Geom. Rocco Antonio SANTONE

CF:SNTRCN56L28A398X

con studio in ARI (CH) Via della Liberazione, 41/A

telefono: 087171185

email: info@studiogeoproget.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a ORTONA Via Don Bosco 58, della superficie commerciale di **213,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso ufficio al piano terra di una palazzina edificata nel 1958, costituito da 4 vani oltre ad ingresso autonomo e corridoio di collegamento con altra unità immobiliare, privo di servizio igienico, con impianti tecnologici obsoleti, in quanto l'unità immobiliare non viene più utilizzata ormai da anni.

Completa la dotazione dell'appartamento due piccoli locali seminterrati con accesso da gradinata condominiale laterale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e Terra, ha un'altezza interna di Piano Terra ml. 3.30 - Piano S1 da ml. 3.00 a 2.10. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 857 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 1.952,21 Euro, indirizzo catastale: Via Don Bosco, piano: Seminterrato e Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Via don Bosco, area privata, proprietà stesso esecutato e gradinata comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1980.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	213,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.648,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 125.000,00
Data della valutazione:	18/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Trattandosi di Ufficio, non viene utilizzato dall'esecutato.



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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 15/02/2024 a Chieti ai nn. 3041/2403, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento Immobile Tribunale di Pescara rep. n. 4779 del 28/12/2023.

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Divisione notaio Cardella (dal 03/03/2022), con atto stipulato il 03/03/2022 a firma di Notaio G. Cardella ai nn. 14024/9874 di repertorio, trascritto il 10/03/2022 a Chieti ai nn. 4225/3355

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 31/03/1994), trascritto il 22/03/1997 a Chieti ai nn. 4318/3476.

Dichiarazione di successione in morte di DI PAOLO Giovanni.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 31/03/1994 fino al 07/06/2011), trascritto il 16/07/2012 a Chieti ai nn. 12542/9844.



Dichiarazione di Successione in Morte

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Successione di DI PAOLO Donato Giulio
16/07/2012 a Chieti ai nn. 12542/9844.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **62**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato in Via Don Bosco del Comune di Ortona., rilasciata il 20/05/1957 con il n. 62 di protocollo

Licenza di Costruzione N. **154**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento e sopraelevazione, presentata il 09/04/1970 con il n. 4055 di protocollo, rilasciata il 06/06/1970 con il n. 154 di protocollo

Concessione Edilizia N. **220**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un corridoio intercomunicante di ambienti per uffici, sistemazione interna., presentata il 15/04/1980 con il n. 5175 di protocollo, rilasciata il 24/07/1980 con il n. 220 di protocollo

Concessione Edilizia N. **51**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione di fabbricato urbano con realizzazione di un ripostiglio., presentata il 14/04/1981 con il n. 5616 di protocollo, rilasciata il 20/02/1982 con il n. 51 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Piccole difformità interne sanabili con CILA in sanatoria e successiva variazione catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- C.I.L.A. in sanatoria - Oblazione: €1.032,00
- C.I.L.A. in sanatoria - Diritti: €100,00
- Redazione e presentazione C.I.L.A. in sanatoria.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a Piano seminterrato e terra





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna. (normativa di riferimento: R.D.L. 652 del 13/04/1939 e successivi.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale.

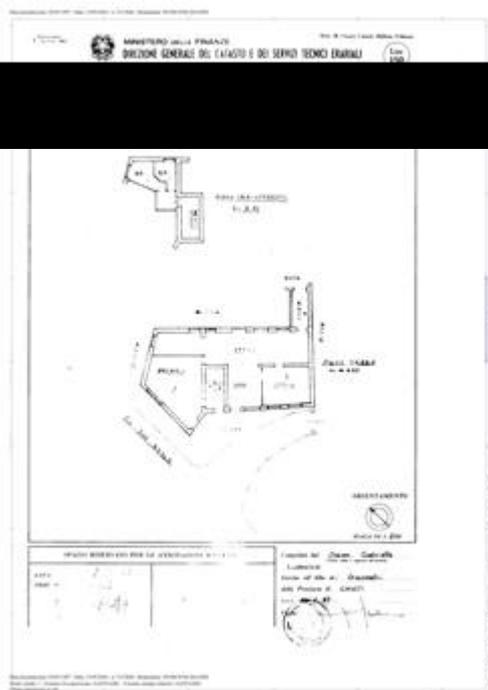
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Tributi catastali DOCFA di variazione (n. 1): €50,00
- Redazione e presentazione DOCFA in variazione: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Piano seminterrato e terra.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORTONA VIA DON BOSCO 58

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a ORTONA Via Don Bosco 58, della superficie commerciale di **213,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso ufficio al piano terra di una palazzina edificata nel 1958, costituito da 4 vani oltre ad ingresso autonomo e corridoio di collegamento con altra unità immobiliare, privo di servizio igienico, con impianti tecnologici obsoleti, in quanto l'unità immobiliare non viene più utilizzata ormai da anni.

Completa la dotazione dell'appartamento due piccoli locali seminterrati con accesso da gradinata condominiale laterale.

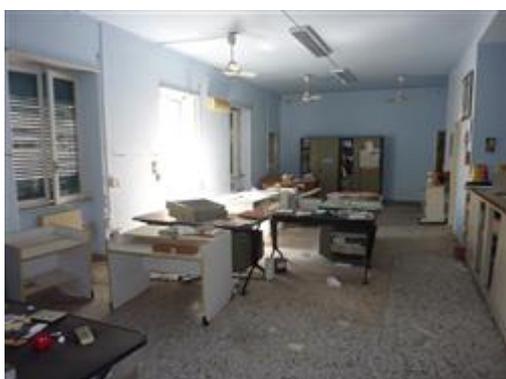
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Seminterrato e Terra, ha un'altezza interna di Piano Terra ml. 3.30 - Piano S1 da ml. 3.00 a 2.10. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 857 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 1.952,21 Euro, indirizzo catastale: Via Don Bosco, piano: Seminterrato e Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Via don Bosco, area privata, proprietà stesso esecutato e gradinata comune.



L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958 ristrutturato nel 1980.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ortona - San Vito - Francavilla al Mare). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Musei nelle vicinanze.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 5 km
autobus distante 200 m
porto distante 3 km



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare ad uso ufficio, sita nel Comune di Ortona (CH), alla Via Don Bosco, n° 58, costituito da 4 locali ad uso ufficio, oltre ad ingresso e corridoio che conduce ad altra unità immobiliare di proprietà dell'esecutato. Trattasi di appartamento la cui costruzione risale al 1958, con ristrutturazione edilizia avvenuta nel 1980, privo di servizio igienico. Gli infissi sono in legno verniciato, protetti da avvolgibili in PVC, mentre i pavimenti sono in marmettoni di cemento levigati. L'impianto di riscaldamento è del tipo a termosifone, alimentato da caldaia a gas metano del tipo murale, non in uso, con piastre radianti in ghisa. Le porte interne sono in legno tamburato verniciato, mentre le pareti sono intonacate e verniciate. L'appartamento è provvisto di climatizzatori, non in uso ed obsoleti.

Sviluppa una superficie lorda di mq. 208,60, mentre quella netta è di mq. 171,70 ed ha un'altezza netta di ml. 3.30.

I due locali ripostiglio sono ubicati al piano seminterrato con accesso dalla gradinata comune.

Detti locali si trovano in precarie condizioni di manutenzione, in quanto le mura perimetrali sono imbibite di umidità di risalita che ne compromettono il normale utilizzo. Le rifiniture sono costituite da pavimento in cemento, intonaci civili lisci ed infissi in metallo e vetro, in pessime condizioni di manutenzione.

In dettaglio i locali sviluppano una superficie lorda di mq. 19,80 e quella netta complessiva di mq. 12,48. In particolare un locale di forma rettangolare regolare ha un'altezza di ml. 3,00, mentre quello attiguo ha un'altezza di ml. 2,10. L'accesso ad entrambi i locali avviene da un disimpegno comune anche ad altre unità.





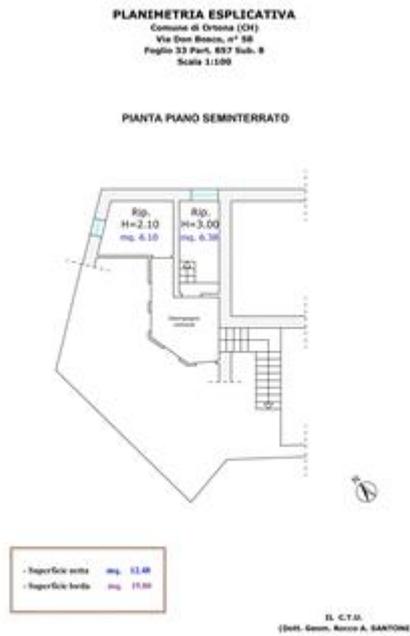
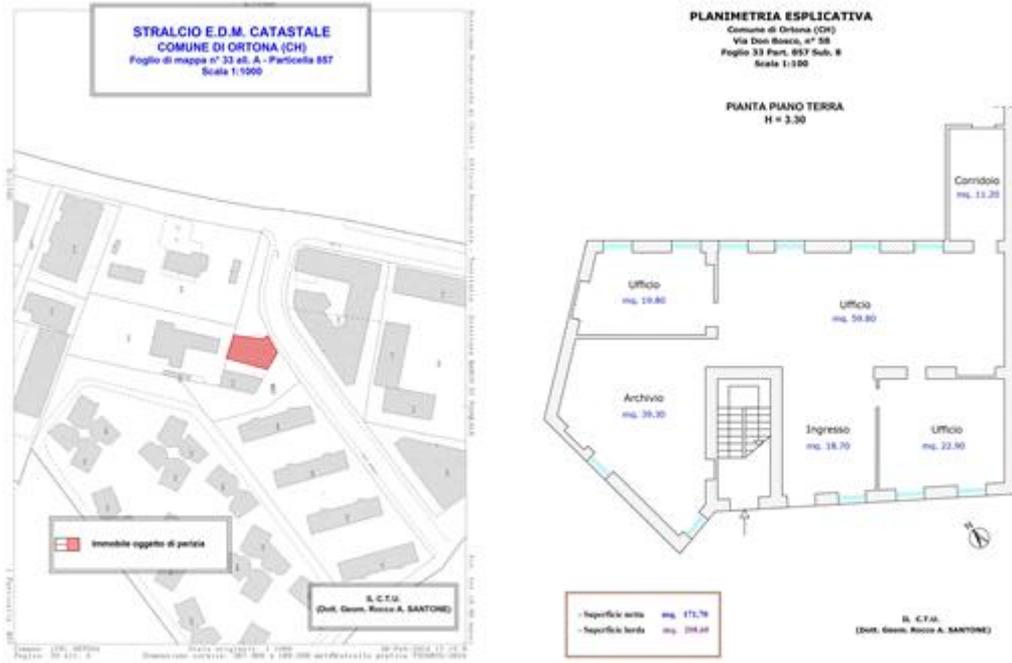
CONSISTENZA:

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 ad uso ufficio - Piano Terra	208,60	x	100 %	=	208,60
Locali ripostiglio - Piano Seminterrato	19,80	x	25 %	=	4,95
Totale:	228,40				213,55





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



O.M.I. (18/07/2024)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.400,00

Bosino Immobiliare (18/07/2024)

Valore minimo: 764,00

Valore massimo: 1.246,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento ad uso Ufficio al piano terra e relativi ripostigli al piano seminterrato = mq. 213,55 x € 600,00/mq. = € 128.130,00

Il metodo estimativo adottato per la valutazione dell'immobile pignorato è quello "sintetico – comparativo", ossia per raffronto diretto con beni simili a quello in esame, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Inoltre, sono stati consultati a riferimento i dati dell'O.M.I., nonché di organismi e banche dati operanti nel settore immobiliare. Nella stima sono state tenute in considerazione, tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene in esame ed in particolare:

- dell'epoca di costruzione del fabbricato e delle condizioni generali e stato di manutenzione;
- della sua ubicazione semi-centrale della città di Ortona;
- delle caratteristiche costruttive ed architettoniche;
- della sua destinazione urbanistica ad uso Ufficio;
- dei prezzi correnti sul libero mercato immobiliare locale, per unità immobiliari consimili, ubicati nella zona interessata o nelle immediate vicinanze.

Infine, per il calcolo del valore di mercato al mq., sono stati considerati lo stato di conservazione, luminosità degli ambienti, esposizione, vista, anno di costruzione e l'obsolescenza degli impianti tecnologici.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	128.130,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 128.130,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 128.130,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello comparativo con altri immobili consimili della zona, oltre alla consultazione delle banche dati dell'OMI e del Borsino Immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Ortona, agenzie: Ortona e limitrofe., osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e Borsino Immobiliare

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	213,55	0,00	128.130,00	128.130,00
				128.130,00 €	128.130,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.482,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.648,00****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: **€. 500,00**Riduzione per arrotondamento: **€. 148,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 125.000,00**

data 18/07/2024

il tecnico incaricato
Dott. Geom. Rocco Antonio SANTONE

