



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 109/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ING BANK N.V.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:

Avv. Deborah DI CARLO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/08/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Gianluca Cocco**

CF:CCCGLC68L22C632F

con studio in CHIETI (CH) Via Filandro Quarantotti 130

telefono: 0871321141

email: geom.gianluccococo@gmail.com

PEC: gianluca.cocco@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 109/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a ORTONA Contrada Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **102,14** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile pignorato fa parte del complesso residenziale denominato "*Residence Le Ville*" ubicato nella periferia del centro urbano di Ortona ed è ubicato nell'edificio B e si sviluppa su due livelli di piano (All.to N).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 1°Piano H2,70 - 2° Piano sottotetto Hmedia 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 11 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Lucia , piano: 1-2 Edificio B, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile confina su un lato con area esterna condominiale (sub 37), su altro lato con abitazione (sub 89) e su altri due lati con spazio esterno distacco da altri fabbricati. (All.ti O-R)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007 ristrutturato nel 2007.

**B** box singolo a ORTONA Contrada Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **17,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile pignorato fa parte del complesso residenziale denominato "*Residence Le Ville*" ubicato nella periferia del centro urbano di Ortona ed è ubicato nell'edificio B al piano interrato (All.to P).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato, ha un'altezza interna di H 2,63. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 11 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 31,40 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Lucia snc Edificio B, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile confina su un lato con area di manovra condominiale (sub 74)1 su due lati con autorimesse (sub 31 e 32) e su ultimo con terrapieno (All.ti Q-R).

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>119,94 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>€. 83.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 83.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/08/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

I beni di cui al presente Lotto 1 (sub 90 e sub 32), risultano in testa a [REDACTED] a seguito di sentenza traslativa del 16/07/2020 rep. n. 237 del Tribunale di Chieti Sezione distaccata di Ortona, per mezzo della quale i Debitori hanno alienato l'intera proprietà. Tuttavia l'effetto traslativo era condizionato all'estinzione dell'ipoteca volontaria gravante sull'immobile, a fronte dell'impegno assunto dai promittenti venditori a trasferire l'immobile libero da vincoli e, successivamente, all'estinzione dell'ipoteca, [REDACTED] **avrebbe dovuto versare il residuo del prezzo (€ 45.000,00) agli odierni esecutati. Tale condizione non si è verificata** tant'è che i beni sono ancora oggi gravati da Ipoteca Legale per un capitale di euro 45'000,00 iscritta il 26/02/2021 ai nn. 2582/3404 a favore dei Debitori e contro [REDACTED], per il mancato pagamento, appunto, del residuo del prezzo. **Ad oggi, dunque, la proprietà del bene è a favore dei debitori e non si tratta di abitazione principale degli esecutati.**

**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 27/09/2013 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 30112/11634 di repertorio, iscritta il 30/09/2013 a Chieti ai nn. 16135/1624, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 190'000,00.



Importo capitale: 95'000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a foglio 42 p.lla 11 sub 90 e sub 32.

(All.to A)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/07/2020 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 237 di repertorio, iscritta il 26/02/2021 a Chieti ai nn. 3405/316, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca legale.

Importo ipoteca: 45'000,00.

Importo capitale: 45'000,00.

La formalità è riferita solamente a foglio 42 p.lla 11 sub 90 e sub 32.

(All.to B)

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/11/2023 a firma di Studio legale La Scala ai nn. 947 di repertorio, trascritta il 29/01/2024 a Chieti ai nn. 1800/1399, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo cautelare.

La formalità è riferita solamente a foglio 42 p.lla 11 sub 90 e sub 32.

(All.to C)

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Domanda Giudiziale - Esecuzione in forma specifica, stipulata il 02/10/2019 a firma di Tribunale di Chieti sezione distaccata di Ortona ai nn. 1413 di repertorio, trascritta il 12/02/2020 a Chieti ai nn. 2399/1878, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 42 p.lla 11 sub 90 e sub 32.

(All.to D)

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (1/2 ognuno), in forza di Atto di compravendita (dal 02/05/2005), con atto stipulato il 02/05/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 22987/7494 di repertorio, trascritto il 05/05/2005 a Chieti ai nn. 8813/6398.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 42 p.lla 11 sub ex 48 (ora 90) e sub 32.

[REDACTED] risultano coniugati con regime patrimoniale di comunione legale.

(All.to E)



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 11/10/2002 fino al 02/05/2005), con atto stipulato il 11/10/2002 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 187057 di repertorio, trascritto il 19/10/2002 a Chieti ai nn. 17801/13728.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 42 p.lla 11 sub ex 4, ex 5, ex 11..

(All.to F)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto giudiziario - Sentenza traslativa (dal 16/07/2020 fino al 03/05/2024), con atto stipulato il 16/07/2020 a firma di Tribunale di Chieti sezione distaccata di Ortona ai nn. 237 di repertorio, trascritto il 26/02/2021 a Chieti ai nn. 3404/2582.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 42 p.lla 11 sub 90 e sub 32.

La proprietà a [REDACTED] decade in quanto l'effetto traslativo era ed è condizionato all'estinzione dell'ipoteca volontaria gravante sull'immobile, a fronte dell'impegno assunto dai promittenti venditori a trasferire l'immobile libero da vincoli e, successivamente, all'estinzione dell'ipoteca, [REDACTED] avrebbe dovuto versare il residuo del prezzo (€ 45.000,00) agli odierni esecutati. Tale condizione non si è verificata tant'è che i beni sono ancora oggi gravati da Ipoteca Legale per un capitale di euro 45'000,00 iscritta il 26/02/2021 ai nn. 2582/3404 a favore dei Debitori e contro [REDACTED], per il mancato pagamento, appunto, del residuo del prezzo. Ad oggi, dunque, la proprietà del bene è a favore dei debitori. (All.to G)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **140 del 12/08/2022** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione di fabbricati ad uso residenziale denominati "le ville"., rilasciata il 12/08/2002 con il n. 140 di protocollo.

I beni non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato con risorse pubbliche. (All.to H)

Permesso di Costruire N. **124 del 13/09/2005** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante alla C.E. n. 140/02 per la realizzazione di fabbricati per civile abitazione, denominati "Le Ville" in C.da S. Lucia., rilasciata il 13/09/2005 con il n. 124 di protocollo.

I beni non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato con risorse pubbliche. (All.to I)

Permesso di Costruire N. **155 del 14/12/2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Variante al P.C. n. 124/05 per la realizzazione di fabbricati per civile abitazione, denominati "Le Ville" in C.da S. Lucia., rilasciata il 14/12/2006 con il n. 155 di protocollo, agibilità del 14/02/2007 con il n. Prot. n. 3160 di protocollo.

I beni non sono stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e non è stato finanziato con risorse pubbliche. (All.to L) Collaudo Statico del 24/10/2006 prot. n. 3663.

Denuncia Inizio Attività N. **prot. 4073 del 30/10/2007**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione e trasformazione d'uso ad abitazione di un sottotetto, presentata il 29/10/2007 con il n. 25490 di protocollo, rilasciata il 30/10/2007 con il n. Prot. n. 4073 di protocollo, agibilità del 03/09/2013 con il n. Prot. n. 23402/25802 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Sub 90.

(All.to M)



## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERA COMMISSARIO ACTA N. 1 DEL 10/05/2022- PIANO REGOLATORE GENERALE -APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLO STRUMENTO URBANISTICO, l'immobile ricade in zona ZONA B - SOTTOZONA B3 Estensiva 1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 37

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: I beni risultano in testa a [REDACTED], ma per il mancato versamento dello stesso della somma di euro 45'000,00, non si è verificata l'effetto traslativo della sentenza traslativa del 16/07/2020 rep. n. 237 del Tribunale di Chieti Sezione distaccata di Ortona. (normativa di riferimento: Catastale Ufficio del Registro)

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura presso l'Ufficio Territorio dell'Agenzia delle Entrate (Catasto e Ufficio del Registro): €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a ai sub 90 e 32

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'Abitazione è priva di Attestato di Prestazione Energetica (APE). (normativa di riferimento: ex art. 6 D.Lvo 311/06)

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

Costi di regolarizzazione:

- Attestato di Prestazione Energetica: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub 90



## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di Certificato Impianto Elettrico (normativa di riferimento: D.M. 22/01/2008 n. 37)

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di rispondenza dell'impianto a regola d'arte.: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a ai sub 90 e 32

### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza di certificazione Impianto Idro-termico-gas (normativa di riferimento: D.M. 22/01/2008 n. 37)

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di rispondenza dell'impianto a regola d'arte: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub 90 e 32

BENI IN ORTONA CONTRADA SANTA LUCIA SNC

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ORTONA Contrada Santa Lucia snc, della superficie commerciale di **102,14** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile pignorato fa parte del complesso residenziale denominato "*Residence Le Ville*" ubicato nella periferia del centro urbano di Ortona ed è ubicato nell'edificio B e si sviluppa su due livelli di piano (All.to N).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 1°Piano H2,70 - 2° Piano sottotetto Hmedia 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 11 sub. 90 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Lucia , piano: 1-2 Edificio B, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'immobile confina su un lato con area esterna condominiale (sub 37), su altro lato con abitazione (sub 89) e su altri due lati con spazio esterno distacco da altri fabbricati. (All.ti O-R)

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007 ristrutturato nel 2007.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Centro abitato di Ortona). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

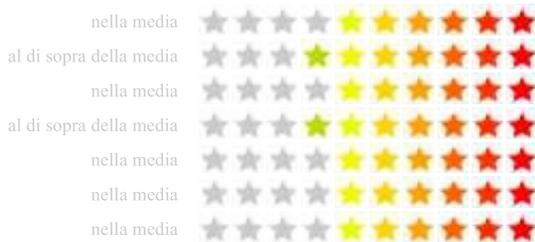
COLLEGAMENTI

autobus  
 autostrada distante 4,100 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Il bene di cui al presente **LOTTO 1** è ubicato nella periferia del centro abitato di Ortona e precisamente in Contrada Santa Lucia e ricompreso dell'**EDIFICIO B** del complesso residenziale denominato "*Residence Le Ville*", così costituito:

**ABITAZIONE** accessibile direttamente da aerea esterna condominiale servita da una gradinata esternasi e senza ascensore.

L'immobile a pianta rettangolare, si estende su due livelli di piano, primo e secondo, comunicanti tra loro da una gradinata interna: il primo piano, con altezza pari a mt 2,70, è destinato alla zona giorno ed è composto da soggiorno al quale si accede direttamente dall'ingresso dell'abitazione, cucina abitabile, un bagno e un vano disimpegno che si estende sino al sottoscala; il secondo piano sottotetto, con altezza minima di mt 2,05/2,15 e massima di mt 2,80, è destinato alla zona notte e ricomprende una camera doppia, una camera singola, un bagno e un vano disimpegno che serve tutti i asni di piano. Entrambi i livelli di piano sono dotati di balconi al piano terra della superficie di mq 20,75 circa e al piano primo di mq 9,70 circa.

L'abitazione sviluppa una **superficie utile complessiva di circa 77,10 mq** ed uina **superficie lorda totale di circa 93,00 mq**.

Le rifiniture sono le seguenti: pavimento in gres porcellanato, bagni con rivestimento in ceramica, porta d'ingresso del tipo blindata, finestre in legno in vetrocamera, riscaldamento autonomo e impianto autoclave della capacità di mille litri.

Lo scrivente ctu ha eseguito rilievo celerimetrico dell'intero immobile nonchè rilievo fotografico solo esterno poichè l'attuale possessore (██████████) non ha consentito il rilievo fotografico all'interno dell'abitazione, così come riportato nel verbale di sopralluogo del 05/07/2024 (All.to S).

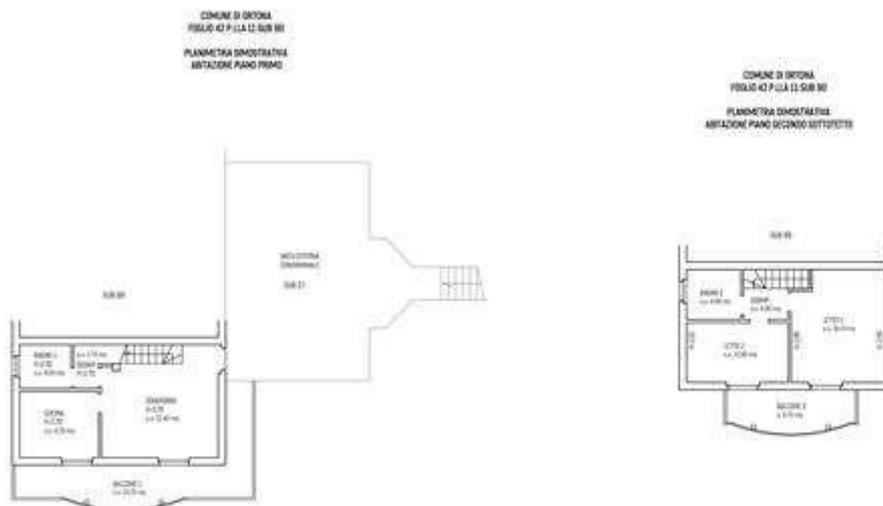
CONSISTENZA:

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 su due livelli di piano (1° e 2° piano)	93,00	x	100 %	=	93,00
Balconi	30,45	x	30 %	=	9,14
<b>Totale:</b>	<b>123,45</b>				<b>102,14</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzie immobiliari sul territorio

Domanda: Medio-bassa, considerando che la zona è abbastanza periferica e priva di servizi nelle vicinanze, quindi poco appetibile.

Offerta: Scarsa considerata la zona poco urbanizzata.

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 900,00

Note: Edifici simili per tipologia e caratteristiche. Valori di euro/mq di superficie lorda per immobili in condizioni normali.

Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Chieti

Valore minimo: 590,00

Valore massimo: 880,00

Note: Valori di euro/mq di superficie lorda per immobili in condizioni normali.

Agenzia delle Entrate Ufficio Territorio Chieti

Valore minimo: 2,40

Valore massimo: 3,60

Note: Valori di affitto di euro/mq di superficie lorda per immobili in condizioni normali.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

## Stima in base al valore medio di mercato degli ultimi tre anni (V1)

il Valore di Mercato (V1) è così determinato:

Valore di mercato (V1) = (Sup. Comm.le x Quotazione/mq)

