



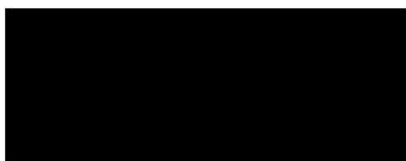
TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

49/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAUI SPV S.R.L.



GIUDICE:

Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:

Avv. Elisabetta CASARI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Ida CAMPANELLA

CF: CMPDIA77S50E243A

con studio in FRANCAVILLA AL MARE (CH) Via C. D'Avalos, n.26

telefono: 3479296929

email: idacamp@hotmail.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

PIENA PROPRIETA' DI PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO, sito nel Comune di Francavilla Al Mare (CH), alla C.da Piane, n.54 ed identificato nel NCEU al **foglio di mappa n.13, particella 240, subalterno 1, zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 4 vani, rendita € 192,12 con diritto alla CORTE COMUNE di cui al foglio di mappa n.13 particella 247** (*cfr Visura catastale dell' immobile e della corte comune, All.1*);

L'appartamento è posto al Piano Terra di un più ampio complesso immobiliare di vecchia costruzione ed è composto da: cucina-pranzo, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto oltre ad una piccola corte esterna di proprietà esclusiva. Il tutto è posto a confine con: a Nord e superiormente,

La suddetta unità immobiliare è pervenuta all'attuale proprietario, nonchè debitore esecutato, per **ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA** del 21.11.2005, Rep. N. 92643, a rogito del Notaio [REDACTED] e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 26.11.2005 ai n.ri 24657 di R.G. e 17810 di R.P. (*cfr Copia dell' Atto di Provenienza dell'immobile pignorato e della relativa Nota di Trascrizione, All.3*);

A.1

Accessori di pertinenza dei vani principali: tettoia e corte esterna di proprietà esclusiva;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	97,62 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	27,49 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.941,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.941,55
Data di conclusione della relazione:	03/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

In data 23.08.2025, la scrivente CTU, insieme al nominato custode giudiziario, Avv. Elisabetta CASARI, effettuava l'accesso presso l'immobile pignorato al fine di verificarne lo stato di

occupazione e di conservazione, dando avvio alle operazioni peritali di rito (cfr *Verbale di sopralluogo, All.4*).

Ala data del sopralluogo l'immobile
proprietario, e dalla figlia maggiorenne

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'esito dell'esame della documentazione ipocatastale, di cui all'ex art.567,co.2 del c.p.c., prodotta depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione, dalle operazioni dei Registri Immobiliari, eseguite dalla scrivente CTU, nel ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento a tutto il 15.09.2025, **l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, identificato nel NCEU al Foglio 13 part.240 sub.1, risulta gravato dalle seguenti formalità, così come meglio descritte nei paragrafi sottostanti (cfr *Elenco sintetico delle formalità, All.6*).**

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:*

- **Ripristino dello stato dei luoghi come da ultimo Titolo Edilizio Abilitativo presente in atti** così come meglio descritto al successivo cap.8;

- Spese ed imposte, anche IVA se dovuta, per il trasferimento dell'immobile;

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo fondiario - Atto Notaio Massimo D'AMBROSIO del 21.11.2005 Rep. N. 92644 - iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 26.11.2005 ai n.ri 24658 di R.G. e 4112 di R.P. per un capitale di € 92.200,00 oltre interessi e spese fino ad un importo massimo di € 184.400,00, durata 30 anni, a favore della **BANCA NAZIONALE**

proprietà (1/1), sull'immobile sito nel Comune di Francavilla Al Mare (CH), alla C. da Piane, n.54, individuato nel NCEU al foglio di mappa n. 13 part. 240 sub.1 (cfr *Nota di Iscrizione, All.7*);

Ipoteca Legale a garanzia di un debito esattoriale di € 28.210,51 - Atto Amministrativo SO.G.E.T. S.P.A. del 05.05.2006 Rep. N. 11698 - iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 25.05.2006 ai n.ri 13030 di R.G. e 3145 di R.P. a fa

Comune di Francavilla Al Mare (CH), alla C.da Piane, n.54, individuato nel NCEU al foglio di

mappa n. 13 part. 240 sub.1 (cfr Nota di Iscrizione, All.8);

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Verbale di Pignoramento Immobili - Atto Giudiziario del Tribunale di Chieti del 24.07.2017 Rep. N. 581 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 31.07.2017 ai n.ri

[REDACTED]
Comune di Francavilla Al Mare (CH), alla C.da Piane, n.54, individuato nel NCEU al foglio di mappa n. 13 part. 240 sub.1 (cfr Nota di Trascrizione, All.9);

Verbale di Pignoramento Immobili - Atto Giudiziario del Tribunale di Chieti del 23.06.2025 Rep. N. 799 - trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 07.07.2025 ai n.ri 12860 di R.G. e 10156 di R.P. a favore della MAUI SPV S.R.L., con sede in Conegliano (TV), C.F.

[REDACTED]
Francavilla Al Mare (CH), alla C.da Piane, n.54, individuato nel NCEU al foglio di mappa n. 13 part. 240 sub.1 (cfr Nota di Trascrizione, All.10);

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:

Dall' esame della certificazione notarile, depositata agli atti del fascicolo dell'esecuzione e, dalle risultanze delle Visure Storiche Catastali e dei Registri Immobiliari, eseguite nel ventennio precedente alla data di trascrizione dell'atto di pignoramento, è **possibile identificare tutti i proprietari dell'unità immobiliare pignorata per il detto periodo e attestare la sussistenza della continuità delle varie trascrizioni** (cfr Visura storica, All.11).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
stato civile, di stato di famiglia con rapporti di parentela, All.12).

Il suddetto bene, sito nel Comune di Francavilla Al Mare (CH) ed individuato catastalmente al **foglio di mappa n. 13 part. 240 sub.1, cat. A/4, classe 3, cons. 4 vani, rendita € 192,12**, è pervenuto all'attuale proprietario in virtù di ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 21.11.2005, Rep. N. 92643, del Notaio Massimo D'AMBROSIO, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 26.11.2005 ai n.ri 24657
diritto di piena proprietà, (1/1), allora in capo alla

Trascrizione, *All.3*);

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] obile, di cui al **foglio 13 part.240 sub.1**, è pervenuto in virtù di ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 21.05.2002, Rep. N. 578 [REDACTED] [REDACTED] rascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 22.05.2002 ai n.ri 9 [REDACTED] **(1/1), allora in capo** [REDACTED] *Nota di Trascrizione, All.13*);

[REDACTED] l'immobile, nella sua interezza (all'epoca individuato catastalmente al **foglio 13 part.240**), è pervenuto in virtù di ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA del 02.08.1999, Rep. N. 46136, [REDACTED] rascritto presso la Conservatoria dei registri Immobiliari di Chieti in data 01.09.1999 ai n.ri 13310 di R.G. e 9934 di R.P., per [REDACTED]

Nello stesso atto veniva inoltre specificato che, **piccole porzioni del suddetto fabbricato rurale**, oggetto di vendita, precisamente di complessivi 25 mq, occupati dall'ingresso e dal vano cucina, oltre ad una piccola area scoperta di 20 mq, rilevati nel precisato tipo mappale, **insistevano sull'area già individuata come corte comune, di cui al foglio 13 part.247**, della quale risultavano proprietari [REDACTED]

[REDACTED] per il restante terzo [REDACTED] anche quest'ultimo intervenuto nell'atto per la cessione dei suoi diritti. Pertanto con tale atto pubblico si provvedeva alla rettifica dell'intestazione dei diritti sulle porzioni [REDACTED] la trascrizione e la voltura in favore dell' allora acquirent [REDACTED] *dell'Atto di Compravendita e della relativa Nota di Trascrizione, Documentazione catastale, All.14*);

[REDACTED] munione legale dei beni con il coni [REDACTED] l'immobile, di cui al **Foglio 13 part.240**, è pervenuto in virtù di ATTO PUBBLICO DI VENDITA del [REDACTED] rascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 03.01.1984 al n.242, **per trasferimento del diritto di** [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La sottoscritta CTU, al fine di ricostruire la storia edilizia dell'immobile oggetto di valutazione ed accertarne la regolarità urbanistica ed edilizia, ha provveduto ad una preliminare acquisizione della documentazione tecnica presso gli uffici di competenza svolgendo le seguenti attività (*cfr Richieste di accesso atti amministrativi, All.15*):

1. Acquisizione dell'atto di provenienza dell'immobile pignorato presso l'Archivio Notarile Distrettuale di Teramo (TE);
2. Acquisizione dei Titoli Edilizi Abilitativi presso gli uffici tecnici del Comune di Francavilla Al Mare (CH);
3. Acquisizione dei certificati di destinazione urbanistica e di agibilità;
4. Acquisizione delle planimetrie catastali, elaborati planimetrici etc... presso l'Ufficio Provinciale Catastale di Chieti (CH);

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è ricompresa all'interno di un più ampio complesso immobiliare di tipo rurale, realizzato intorno alla fine degli anni '40, e quindi in data antecedente al Piano di Ricostruzione del 1951, dove comunque continuava a trovarsi al di fuori della perimetrazione urbana. Pertanto per la costruzione del fabbricato in oggetto non era necessaria l'acquisizione preventiva del titolo edilizio.

Nel 2002, l'allora proprietaria [REDACTED] Concessione Edilizia n.89 dell'11.06.2002, provvedeva [REDACTED] ne interna e della copertura compreso il formale frazionamento dell'intero fabbricato in due unità immobiliari. L'immobile, all'epoca individuato catastalmente al foglio di mappa n.13 part.240, era costituito da un piano sottostrada (terra) comprendente due locali di sgombero, cucina, Wc, due camere e tettoia e da un piano strada (primo) comprendente quattro locali di sgombero e terrazzo, con annessa una corte urbana di proprietà esclusiva.

La divisione dell'intero corpo di fabbrica in più unità immobiliari, nasceva dall'esigenza dello stesso proprietario di facilitare la vendita della porzione di fabbricato ubicato al piano terra ad uso abitativo, mantenendo per sé la proprietà dei locali di sgombero ad uso deposito e magazzino. **Il frazionamento dell'immobile in due unità immobiliari urbane distinte ha costituito le attuali particelle catastali, individuate al n.240, sub. 1 e 2.**

Si precisa che per l'unità immobiliare in oggetto non sono state presentate ulteriori pratiche edilizie e che la stessa non è interessata da procedimenti in corso per il conseguimento del titolo in sanatoria (cfr Concessione Edilizia n.89/2002, All.16).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Il terreno sul quale insiste l'intero fabbricato, di cui fa parte l'unità abitativa pignorata, è identificato nel Catasto Terreni al foglio di mappa n.13 part. 240 ed ha un'estensione di complessivi 335 mq; esso ricade all'interno della Zona 6 del P.R.G. a destinazione "Agricola" ed è disciplinato dall'art. 21 delle Norme Tecniche di Attuazione (cfr Certificato di Destinazione Urbanistica, All.17);

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In occasione del sopralluogo eseguito presso l'unità abitativa pignorata, è stata effettuata una ricognizione dei luoghi e dello stato di fatto, operando rilievi metrici e fotografici ed assumendo tutte le informazioni utili per l'espletamento del proprio mandato. **A seguito dello svolgimento delle operazioni peritali sono state riscontrate alcune difformità dello stato di fatto rispetto ai contenuti dei documenti amministrativi acquisiti, così come meglio descritte nei paragrafi che seguono (cfr Rilievo dello Stato di fatto e indicazione delle difformità, All.18).**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta non conforme rispetto all'ultimo titolo edilizio abilitativo di cui alla C.E.N.89 del 2002.

Dal confronto tra la documentazione reperita presso gli uffici tecnici di competenza e lo stato di fatto riscontrato in sede di sopralluogo **si evidenziano le seguenti difformità:**

- sul lato Ovest dell'appartamento è stato realizzato un nuovo volume di complessivi 29,32 Mq destinato a cucina e ripostiglio;
- alcune modifiche interne alla partizione e alla destinazione d'uso dei locali;
- spostamenti e modifiche delle aperture sulla muratura portante della costruzione;
- la chiusura della tettoia esterna posta sul lato Sud Est dell'edificio, in corrispondenza dell'ingresso originario dell'appartamento, dove è stato ricavato un nuovo vano di complessivi 22,31 Mq destinato a camera da letto;

L'immobile risulta inoltre sprovvisto del Certificato di Agibilità e/o Abitabilità;

Le opere illegittimamente eseguite all'interno dell'unità immobiliare pignorata non possono essere regolarizzate, per i seguenti motivi:

1. **i nuovi volumi realizzati non rispettano le distanze dai confini**; ed anche se eventualmente sanabili sarebbero comunque opponibili da parte di terzi confinanti;
2. **i volumi abusivamente realizzati eccedono la volumetria complessivamente realizzabile sul fondo**;
3. **i due nuovi volumi realizzati hanno eliminato il contatto con l'esterno di alcuni vani preesistenti dell'appartamento** (soggiorno, locale di sgombero, disimpegno), **privandoli di un'adeguata illuminazione ed areazione naturale**; allo stato attuale non è quindi possibile dotarli di adeguate aperture rispondenti agli opportuni requisiti areo-illuminometrici;

Per di più le opere eseguite non rispettano la cosiddetta "doppia conformità urbanistica".

Pertanto, alla luce di quanto appena esposto e considerando la precarietà del sistema costruttivo adottato per la realizzazione della nuova volumetria, **il ricorso ad un titolo autorizzativo in sanatoria sarebbe troppo oneroso e privo di un risultato positivo.**

Per la regolarizzazione del manufatto dal punto di vista urbanistico ed edilizio si terrà conto dei seguenti lavori da compiere e dei relativi costi:

- **MESSA IN PRISTINO DELLO STATO DEI LUOGHI** come da Concessione Edilizia n.89/2002, mediante la demolizione dei due volumi; la sistemazione di tutte le dotazioni impiantistiche; il ripristino della tettoia esterna e degli infissi. Il tutto per un importo stimato di € 15.000,00 comprendente anche le accessorie spese tecniche;
- **predisposizione della SCAGI** (Segnalazione Certificata di Agibilità) e del **Certificato di Idoneità Statica del fabbricato** per un importo pari ad € 1.000,00 circa;

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile, così come rappresentato nella planimetria catastale, corrisponde nei vani e nella ripartizione interna, all'ultimo progetto assentito, di cui alla C.E. n.89 del 2002, ma non corrisponde all'attuale stato dei luoghi.

Dal confronto delle due planimetrie, quella catastale e quella relativa allo stato di fatto, è possibile riscontrare alcune differenze riguardanti: la realizzazione di vani aggiuntivi, la diversa distribuzione e destinazione d'uso degli ambienti interni dell'appartamento. In sede di sopralluogo è stata riscontrata inoltre una difformità a livello delle aree esterne che presuppone più complesse operazioni di allineamento catastale (*cf. Planimetria catastale ed Elaborato Planimetrico, All.19*);

Non potendo in questa fase predisporre la documentazione necessaria per l'aggiornamento catastale, poichè risulterebbe urbanisticamente illegittima, nella valutazione saranno considerate le spese tecniche necessarie per la predisposizione di tali atti, afferenti l'aggiornamento del docfa e del tipo mappale, che ammontano ad € 500,00 circa;

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Le opere illegittimamente realizzate all'interno dell'unità abitativa pignorata contrastano con gli strumenti urbanistici adottati e con il Regolamento Edilizio Vigente in materia di distacchi dai confini, delle costruzioni in zone agricole, dei requisiti igienico-sanitari.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Con ATTO DI PIGNORAMENTO del 23.06.2025 Rep.N.799, trascritto presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti in data 07.07.2025 ai n.ri 12860 di R.G. e 10156 di R.P., è stata

PIENA PROPRIETÀ',

seguito immobile:

I. PORZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO, sito nel Comune di Francavilla al Mare



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile, oggetto della presente valutazione, è ricompreso all'interno di un più ampio complesso immobiliare di tipo rurale, sito nel Comune di Francavilla Al Mare (CH), alla C.da Piane, n.54. **Esso si compone da un appartamento, ubicato al Piano Terra del fabbricato, e da una corte esterna di pertinenza esclusiva; è identificato nel NCEU al Foglio di Mappa n.13 part.240, sub.1; ricade all'interno della "zona 6" del P.R.G. a destinazione "Agricola".**

Al fabbricato si accede dalla via principale tramite una stradina comune alle proprietà circostanti; la suddetta strada di accesso insiste sulla part.247 del foglio di mappa n.13, indenticata come corte comune.

L'intero fabbricato è stato realizzato intorno alla fine degli anni'40 con una struttura portante in laterizio. I solai sono di tipo misto con travi di acciaio e voltine in laterizio mentre la copertura è a falde inclinate con intelaiatura lignea e copertura di coppi laterizi. Le tamponature esterne e le tramezzature interne sono costruite sempre in muratura laterizia ad esclusione dei volumi aggiunti che sono formati da blocchetti di cemento e laterizio. Esternamente il fabbricato è trattato con intonaco a cemento tinggiato con pitture al quarzo. Le pareti interne sono intonacate e tinggiate con tinte viniliche. **La maggior parte dei rivestimenti è in gres porcellanato, così come i rivestimenti di bagni e cucina. Gli infissi interni sono in legno tamburato impiallacciato; gli infissi esterni, e il portone d'ingresso, sono in alluminio di colore scuro e dotati di zanzariere e grate di protezione in ferro.**

All'unità immobiliare si accede dalla corte esterna di proprietà esclusiva, pavimentata con piastrelle in cotto e delimitata da un cancello in ferro, attualmente ostruito dalla presenza di materiale da costruzione accatastato; **l'ingresso dell'appartamento è ubicato all'interno del nuovo volume, realizzato illegittimamente e attualmente destinato a cucina/pranzo.** Attraverso questa prima zona, da un'apertura ricavata nella muratura portante, si accede al soggiorno, privo di aperture verso l'esterno. Qui è presente anche un camino realizzato in muratura. Il soggiorno è direttamente collegato, a mezzo di una porta, con altro vano, attualmente utilizzato come locale di sgombero, anch'esso privo di aperture verso l'esterno. Da quest'ultimo ambiente si accede nel disimpegno della zona notte, costituita da due camere da letto e da un bagno. Alla stanza da letto posta sul lato Sud Est (volume realizzato a seguito della chiusura di una preesistente tettoia) è collegato anche un piccolo ripostiglio.

L'unità abitativa, allo stato attuale, sviluppa una superficie lorda complessiva di circa 149,25 Mq (di cui 51,63 Mq risultano illegittimi e non regolarizzabili); l'altezza utile interna dei vari

ambienti è di 2,65 mt ad eccezione del soggiorno dove l'altezza utile è pari a 2,90 mt; l'area esterna di pertinenza esclusiva sviluppa invece una superficie di 124 Mq;

L'immobile si trova in un **MEDIOCRE STATO CONSERVATIVO**. I principali problemi sono dovuti dalla presenza su alcune pareti interne, di importanti macchie di umidità e muffa, attribuibili presumibilmente, a pregresse infiltrazioni di acqua meteorica e a un' inadeguata areazione dei locali. Inoltre il già precario sistema costruttivo adottato per la realizzazione dei nuovi volumi è ormai in più punti danneggiato.

Finiture e rivestimenti sono di tipo economico ad eccezione di alcune porzioni dell'appartamento dove invece troviamo l'utilizzo del mattone a faccia vista e della pietra naturale.

Gli arredi della cucina sono stati realizzati su misura in muratura e legno; il bagno è dotato di tutti i sanitari e di una vasca idromassaggio.

Sono presenti e funzionanti: l' impianto elettrico, quello idro-termo-sanitario e l' impianto GPL; le due camere da letto e il soggiorno sono dotati di impianto di climatizzazione (cfr Documentazione fotografica, **All.21**).

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	
Superficie lorda dei vani principali compresi i muri interni, perimetrali ed in quota di proprietà fino a 50 cm di spessore;	97,62	x	100 %	=	97,62
Totale:	97,62				97,62

ACCESSORI:

Accessori di pertinenza dei vani principali: tettoia e corte esterna di proprietà esclusiva;

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Tettoia;	22,31	x	35 %	=	7,81
Lastrico solare fino a 25 Mq di superficie;	25,00	x	30 %	=	7,50
Porzione di lastrico solare eccedente i 25 Mq di superficie;	67,00	x	10 %	=	6,70
Giardini ed aree di pertinenza esclusiva;	25,00	x	10 %	=	2,50
Porzione di giardini ed aree di pertinenza esclusiva eccedente i 25 Mq;	7,00	x	5 %	=	0,35
Cortile;	25,00	x	10 %	=	2,50

Porzione di cortile eccedente i 25 Mq;	6,39	x	2 %	=	0,13
Totale:	177,70				27,49

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile 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. e dei principali organismi e banche dati operanti nel settore immobiliare al fine di determinare i prezzi correnti sul libero mercato immobiliare per i fabbricati consimili ubicati nella zona interessata o nelle immediate vicinanze.

Oltre a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si è fatto riferimento ai principali fattori di qualità ambientale (luminosità, esposizione e vista) e tecnologici (sistema costruttivo, dotazioni e tipologia degli impianti).

Secondo quanto riportato nella banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare, **ZONA R1 "PERIFERICA - RESTANTE TERRITORIO"**, per la tipologia ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO, con stato conservativo normale, il valore al mq varia da un minimo di € 500,00 ad un massimo di € 750,00 per un valore medio pari ad € 625,00.

Per la stessa zona il BORSINO IMMOBILIARE per abitazioni simili indica un prezzo medio al mq di € 697,00.

Quindi, assunto come riferimento il **VALORE MEDIO di € 661,00 x mq di SUPERFICIE COMMERCIALE** (ottenuto come media tra i valori medi di riferimento riportati su base O.M.I. e Borsino Immobiliare), eseguiti gli opportuni accertamenti in considerazione di elementi comparativi oggetto di indagine personale e tenendo conto dei principali **COEFFICIENTI CORRETTIVI** (quali: posizione di piano, stato conservativo, luminosità, esposizione/ vista, vetustà, riscaldamento, nonché finiture dell'immobile oggetto di pignoramento) che determinano, nel caso in specie, un coefficiente di merito pari a 0.91, si è ottenuto per l'immobile in oggetto un **VALORE al Mq commerciale pari ad € 601,51** (= 0.91 x € 661,00) arrotondabile con buona stima ad **€ 605,00 per Mq di superficie.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,62	x	605,00	=	59.060,10
Valore superficie accessori:	27,49	x	605,00	=	16.631,45
					75.691,55

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica ai sensi dell'ex art. 6 del D.Lvo n.311/2006;	-250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.441,55**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.441,55**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tutte le indagini opportunamente eseguite per l'accertamento richiesto al CTU sono state finalizzate alla più congrua valutazione del valore dell'immobile in oggetto.

In tal senso **il criterio di valutazione adottato per la stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato dei beni** (attraverso la comparazione dei valori O.M.I., del Borsino Immobiliare e delle principali banche dati) **in considerazione dello stato di fatto degli immobili, della loro ubicazione e del particolare momento storico.** Inoltre si è fatto riferimento a parametri comparativi medi in funzione dello stato locativo, del piano, dello stato di conservazione, del grado di finitura, della possibilità di utilizzazione, delle destinazioni d'uso consentite nonché di tutte le altre particolarità proprie degli immobili di specie; della sussistenza di eventuali servitù; della regolarità edilizia; della normativa urbanistica e dell'attuale stato di fatto degli immobili.

IL PARAMETRO DI RIFERIMENTO UTILIZZATO NELLA STIMA è la "SUPERFICIE ESTERNA LORDA" dei locali principali, accessori e pertinenze ragguagliata mediante l'applicazione di coefficienti correttivi specificando che si è tenuto conto dei soli vani legittimati in quanto gli altri non possono essere sanati.

Infine, si è tenuto conto che l'unità immobiliare in oggetto, non è direttamente accessibile dalla strada principale e per di più è parte di un più ampio fabbricato di vecchia costruzione che necessita di evidenti opere manutentive.

In considerazione di tutto quanto sopra esposto e, nonostante la necessità di compiere gli importanti lavori per la regolarizzazione del manufatto dal punto di vista urbanistico, edilizio e catastale si ritiene che, dalla vendita forzosa del lotto possa ricavarsi comunque un prezzo superiore del 50% del bene stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Francavilla al Mare (CH), Conservatoria dei Registri Immobiliari di Chieti, UTC del Comune di Francavilla al Mare (CH), osservatori del mercato immobiliare della provincia di Chieti, ed inoltre: Agenzia delle Entrate di Chieti.

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	97,62	27,49	75.441,55	75.441,55
				75.441,55 €	75.441,55 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 16.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 58.941,55

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: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 58.941,55

data 03/10/2025

il tecnico incaricato
Arch. Ida CAMPANELLA