



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

12/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

TURCO FRANCESCO

CUSTODE:

COSTANTINI ROBERTO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Grazia Manuela Dicembrino

CF:DCMGZM78R62E885A

con studio in CHIETI (CH) via T. Scaraviglia 112

telefono: *** DATO OSCURATO ***

email: graziadicembrino@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a FRANCAVILLA AL MARE Via Alcione 88, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 16/01/2023 sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per quanto di proprietà della società (*** DATO OSCURATO ***) con sede in FRANCAVILLA AL MARE (CH) codice fiscale *** DATO OSCURATO *** gli immobili siti nel Comune di Francavilla al Mare (CH) e identificati in tale atto come di seguito testualmente riportato.

Immobili gravati dal suddetto Pignoramento:

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 7 nat. C/6 cl. 3 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 14 nat. C/6 cl. 3 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 8

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 15 nat. A/7 cl. 1 vani 2.5 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 16 nat. A/7 cl. 1 vani 3.0 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 23 nat. A/7 cl. 1 vani 5.5 piano 2-3 Viale Alcione n. 88

Dall'esame delle caratteristiche dei beni pignorati, si valuta che gli stessi possono essere venduti separatamente costituendo n.3 lotti separati.

Lotto n.1

Il subalterno 15 della particella 43 è sito al piano terra di un fabbricato situato nel comune di Francavilla al Mare in via Alcione n. 88, ed identificato con categoria catastale A/7 - Abitazioni in villini

Francavilla al Mare è un comune abruzzese di circa 25.000 abitanti, che si affaccia sul mare Adriatico, posto a circa 20 km a Sud-Ovest dal Capoluogo di Provincia Chieti, circa 6 km a sud di Pescara, e, infine, circa 16 km a Nord di Ortona. L'immobile è confinante con altre unità immobiliari di tipo residenziale. Il fabbricato è collocato all'interno di un lotto di 954 mq, recintato sui quattro lati, con n.1 ingresso carrabile e n.1 ingresso pedonale su viale Alcione oltre a n. 2 accessi pedonali collegati direttamente con l'arenile con interposta pista ciclopedonale di recente realizzazione. L'intero fabbricato è costituito da tre piani fuori terra oltre ad un quarto livello adibito a terrazza e piccolo locale lavanderia/stenditoio. Ha una forma regolare in pianta ed alzato. È costituito in totale da 8 unità immobiliari destinate a residenza e 8 posti auto scoperti. L'immobile da valutare è ubicato a circa 2 km dal centro storico del Comune, in una zona residenziale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona in cui risulta ubicato l'immobile è ben servita, caratterizzata dalla presenza di condomini, villette e attività commerciali, buoni i collegamenti pubblici su gomma, oltre alla presenza della vicina stazione ferroviaria e dello svincolo della SS714 che facilita i collegamenti in direzione nord e sud, direzione Pescara e Ortona, e verso il casello Autostradale A14 Pescara Sud-Francavilla al Mare a soli 6,5 Km di distanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 43 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/7, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Viale Alcione 88, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Da visura storica per immobile Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2012 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2012 Pratica n. CH0119332 in atti dal 28/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.11194.1/2012) Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2011 - VARIAZIONE del 28/07/2011 Pratica n. CH0180319 in atti dal 28/07/2011 AMPLIAMENTO-



RISTRUTTURAZIONE (n. 55727.1/2011) Situazione degli intestati dal 19/01/2012 - Atto del 19/01/2012 Pubblico ufficiale FAIETA MARCO Sede PINETO (TE) Repertorio n. 13871 - UU Sede ATRI (TE) Registrazione Volume 1 n. 141 registrato in data 26/01/2012 - VERBALE ASSEMBLEA Voltura n. 12236.1/2013 - Pratica n. CH0130374 in atti dal 27/09/2013 Situazione degli intestati dal 28/07/2011 - Atto del 11/07/2007 Pubblico ufficiale DE CINQUE GERMANO Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 53550 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10019.1/2007 Reparto PI di CHIETI in atti dal 16/07/2007

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.294,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.294,00
Data della valutazione:	27/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Disponibilità al momento del sopralluogo:

L'unità immobiliare risulta attualmente in uso ed occupata dall' *** DATO OSCURATO *** amministratore unico e rappresentante legale dell' *** DATO OSCURATO *** insieme alla sua famiglia senza alcun titolo opponibile alla procedura. Durante il sopralluogo n. 3 del 26/07/2024 l'avvocato ha chiesto la concessione di un termine per poter liberare gli immobili, riservandosi apposita richiesta al G.E. anche per proseguire l'occupazione a fronte di un versamento dell'indennità per occupazione sine titolo. (All.1 Verbali di sopralluogo)

L'unità immobiliare non è abitazione principale dell'occupante ma è intestata alla società (*** DATO OSCURATO ***)

ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili di cui trattasi pervennero alla società *** DATO OSCURATO *** sede FRANCAVILLA AL MARE (CH) codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , in forza dei seguenti titoli:

- atto di modifica denominazione giusto verbale del notaio Marco Faieta di Pineto in data 19 gennaio 2012 numero 13871/8780 di repertorio (non trascritto), con il quale veniva modificata la denominazione da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO *** ;

- atto di compravendita rogito notaio Germano De Cinque di Chieti in data 11 luglio 2007 numero 53550/23717 di repertorio, trascritto a Chieti il 13 luglio 2007 ai numeri 10019/14598

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allega Ispezione Ipotecaria aggiornata al giorno 08/10/2024, Visura attuale sintetica per soggetto, Visura



storica per immobile. (All. 3)

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** in corso di cancellazione, stipulata il 11/07/2007 a firma di notaio De Cinque Germano ai nn. 53551/23718 di repertorio, registrata il 13/07/2007 ai nn. 2838/14599 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: euro 2.500.000,00 .

Importo capitale: euro 5.000.000,00 .

Durata ipoteca: 12 anni.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Francavilla al Mare (CH) NCEU fg. 3 part. 43 sub. 1 nat. C/6 mq. 38 Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 2 nat. A/7 vani 7.0 Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 3 nat. A/7 vani 7.0 Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 4 nat. A/7 vani 5.5 Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 5 nat. A/7 vani 5.5 Viale Alcione n. 88 NCT fg. 3 part. 43 nat. EU are 9.54 A margine della stessa risultano le seguenti formalità: • annotazione nn. 2399/19915 del 26 novembre 2012 – frazionamento in quota: Unità negoziale 1 Capitale euro 300.000,00 Ipoteca euro 600.000,00 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 16 Unità negoziale 2 Capitale euro 188.000,00 Ipoteca euro 376.000,00 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 15 Unità negoziale 5 Capitale euro 418.000,00 Ipoteca euro 836.000,00 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 23-14-7 Cancellazione parziale eseguita in data 16/01/2017 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007- Art.40 bis D.lgs. 385/1993)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/04/2011 a firma di sezione distaccata di Ortona ai nn. 320 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti .

Importo ipoteca: euro 250.000,00 .

Importo capitale: euro 240.000,00 .

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Francavilla al Mare (CH) NCEU fg. 3 part. 43 sub. 1 nat. C/6 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 2 nat. A/7 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 3 nat. A/7 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 4 nat. A/7 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 5 nat. A/7 A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ipoteca **legale**, stipulata il 27/11/2019 ai nn. 1939/3219 di repertorio, registrata il 27/11/2019 ai nn. 2554/21362 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo .

Importo ipoteca: 409684,60.

Importo capitale: 204,842,30.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Francavilla al Mare (CH) NCEU fg. 3 part. 43 sub. 7 nat. C/6 mq. 13 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 14 nat. C/6 mq. 13 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 16 nat. A/7 vani 3.0 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 23 nat. A/7 vani 5.5 A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:



pignoramento, stipulata il 10/05/2016 a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Chieti sezione distaccata di Ortona ai nn. 461 di repertorio, trascritta il 03/06/2016 ai nn. 7126/9464 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Francavilla al Mare (CH) NCEU fg. 3 part. 43 sub. 15 nat. A/7 A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

pignoramento, stipulata il 16/01/2023 ai nn. 17 di repertorio, trascritta il 15/02/2023 ai nn. 2085/2808 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Chieti sez. distaccata di Ortona.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Francavilla al Mare (CH) NCEU fg. 3 part. 43 sub. 7 nat. C/6 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 14 nat. C/6 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 15 nat. A/7 vani 2.5 piano T Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 16 nat. A/7 vani 3.0 piano T Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 23 nat. A/7 vani 5.5 piano 2-3 Viale Alcione n. 88 A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

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

Ulteriori avvertenze:

Verifica ex n. 7, art. 173-bis att cpc - Sanabilità degli abusi

Si rimanda ai giudizi di conformità edilizia.

Verifica ex n. 8, art. 173-bis att cpc - Oneri per diritti demaniali o usi civici

Mediante verifica con il sistema PRG e visura catastale, l'Ufficio patrimonio ha verificato che la particella n.43 di cui al foglio di mappa n.3 è libera da qualsivoglia vincolo (demaniali o usi civici), come documentato negli allegati. (All.5)

Verifica ex n.9, art. 173-bis disp. att.cpc - Spese fisse di gestione o manutenzione

Non è stato possibile ottenere informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si allegano atti di compravendita (All. 4)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO di MODIFICA DENOMINAZIONE (dal 19/01/2012), con atto stipulato il 19/01/2012 a firma di notaio Marco Faieta ai nn. 13871/8780 di repertorio.

Atto di modifica denominazione giusto verbale del notaio Marco Faieta di Pineto in data 19 gennaio 2012 numero 13871/8780 di repertorio, con il quale veniva modificata la denominazione da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO ***



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/12/1963 fino al 22/05/1968), con atto stipulato il 18/12/1963 a firma di notaio Mario Orsini ai nn. 24732 di repertorio, registrato il 04/01/1964 a Francavilla al Mare (CH) ai nn. 303, trascritto il 17/01/1964 a Chieti ai nn. 949/1018.

Quanto alla restante quota di 1/2 per ATTO DI COMPRAVENDITA rogito notaio Mario Orsini di Tollo in data 18 dicembre 1963 numero 24732 di repertorio, trascritto a Chieti il 17 gennaio 1964 ai numeri 949/1018

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/05/1968 fino al 11/07/2007), con atto stipulato il 22/05/1968 a firma di notaio Giovanni D'Antonio, trascritto il 08/06/1968 a Chieti ai nn. 6474/7393.

Quanto alla quota di 1/2 per ATTO DI COMPRAVENDITA rogito notaio Giovanni D'Antonio di Pescocostanzo in data 22 maggio 1968, trascritto a Chieti il giorno 8 giugno 1968 ai numeri 6474/7393

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA (dal 11/07/2007 fino al 19/01/2012), con atto stipulato il 11/07/2007 a firma di notaio Germano De Cinque ai nn. 53550/23717 di repertorio, trascritto il 13/07/2007 a Chieti ai nn. 10019/14598.

ATTO di COMPRAVENDITA rogito notaio Germano De Cinque di Chieti in data 11 luglio 2007 numero 53550/23717 di repertorio, trascritto a Chieti il 13 luglio 2007 ai numeri 10019/14598, con il quale acquistava dal Sig. (*** DATO OSCURATO ***)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si elenca in appresso la documentazione acquisita e/o esaminata ed allegata dalla sottoscritta presso gli uffici competenti in date diverse:

Presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti, Servizi Catastali: (All.2)

- Stralcio di Mappa catastale di Francavilla al Mare, foglio 43;
- Planimetrie catastali: foglio 3, particella 43, sub 7-14-15-16-23;
- Visura storiche per immobile Catasto Fabbricati: foglio 3, particella 43, sub 7-14-15-16-23.
- Presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti, Servizio di Pubblicità Immobiliare: (All.3)
- Ispezione ipotecaria

Presso Archivio notarile di Chieti: (All.4)

- Atto di compravendita notaio MARIO ORSINI del 18 dic 1963 Rep. n. 24732
- Atto di compravendita notaio GERMANO DE CINQUE del 11 lug 2007 Rep. n. 53550

Presso Comune di Francavilla al Mare, Ufficio Tecnico: (All.5) *

- Licenza edilizia n. 10015 del 18/01/1964
- Licenza edilizia n. 126 del 19/06/1968
- Permesso di Costruire n.102 del 04/09/2008
- Permesso di Costruire in variante al n.102/2008 n.96 del 20/06/2011
- Pareri e nulla osta
- Certificato di destinazione urbanistica CDU
- Verifica censi, livelli o uso civici gravanti sul bene pignorato (ufficio Patrimonio)

*Vista la documentazione fornita dal competente ufficio del Comune di Francavilla al Mare, si specifica che l'unità immobiliare risulta sprovvista di Certificato di Agibilità.

Presso Regione Abruzzo-DPE017 - Servizio Genio Civile Chieti: (All.6)



- Pratica 34328/013-progetto 181/13
- Relazione a strutture ultimate RSU n. 5500 del 07/02/2013
- Collaudo strutturale n.12644 del 29/03/2013

Verificati le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06

Non risulta l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per gli immobili pignorati.

In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme

L'immobile oggetto di pignoramento NON risulta interessato da condoni edilizi e/o procedure di sanatoria in genere, ai sensi della Legge n° 47 del 28.2.1985 e successive modifiche ed integrazioni. Tuttavia si specifica che nella domanda di Variante in corso d'opera al PdC n. 102/2008 il tecnico abilitato dichiarava che l'immobile era stato oggetto di condono edilizio ai sensi della L47/85, Pratica 2930 Attestato del 02/02/2000. Con accesso agli atti ho potuto verificare che il condono citato si riferiva ad un altro immobile sito a Francavilla al Mare ad un altro indirizzo ed intestato ad altra proprietà. Si deduce che il tecnico abbia per mero errore indicato tale riferimento nella pratica in oggetto.

~~Accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020)~~

L'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 1_L.E. 10015/64** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 23/12/1963, rilasciata il 18/01/1964 con il n. 10015 di protocollo

Licenza edilizia **N. 2_L.E. 126/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 30/04/1968 con il n. 4238 di protocollo, rilasciata il 19/06/1968 con il n. 126 di protocollo.

Non è stato ritrovato nella documentazione visionata il certificato di abitabilità o agibilità.

Permesso di Costruire **N. 3_PdC n.102/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di ristrutturazione di un fabbricato sito in Viale Alcione , presentata il 08/01/2008 con il n. 804 di protocollo, rilasciata il 04/09/2008 con il n. 102 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 4_PdC n.96/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 102/2008 del 04/09/2008 relativo ai lavori di ristrutturazione di un fabbricato sito in Viale Alcione, presentata il 10/03/2009 con il n. 8838 di protocollo, rilasciata il 20/06/2011 con il n. 96 di protocollo.

Con atto di modifica denominazione giusto verbale del notaio Marco Faieta di Pineto in data 19 gennaio 2012 numero 13871/8780 di repertorio (non trascritto), veniva modificata la denominazione da "**** DATO OSCURATO ****" a "**** DATO OSCURATO ****";

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 7/6 del 06.03.1998, esecutiva, l'immobile ricade in zona Zona A2 a riconversione turistico ricettiva (Art. 15 G NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: L'immobile ricadente in questo Comune, identificato catastalmente al F3 Plla 43, in base alle risultanze degli atti disponibili presso questo Ufficio, presenta la destinazione urbanistica come riportata: Foglio 3 particella 43 di mq.954 Perimetro comparto 15 G incluso per mq.954 in Zona A2 a riconversione turistico ricettiva (Art. 15 G NTA) gravano i seguenti vincoli: Vincolo paesaggistico L.1497/1939 Piano Regionale Paesistico Zona D Trasformazione a regime ordinario . Si allega Certificato di destinazione urbanistica (vedi All.5)



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art.562, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei

La documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio può ritenersi completa ed idonea, in quanto contenuta nella relazione notarile a firma del notaio dott.ssa Frediani Viviana del 18-04-2023, ai sensi dell'art.562, 2° comma c.p.c. La tempestività del deposito è stata verificata in quanto l'istanza di vendita del 21-02-2023 è stata presentata entro e non oltre 45 giorni dall'atto di pignoramento del 16-01-2023. La corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento risulta verificata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Cambio di destinazione d'uso con realizzazione parziale delle opere di seguito elencate: - L'ultimo progetto autorizzato (PdC 96/2011) prevedeva la realizzazione di due garage, ciascuno con S lorda di mq 22,05, con accesso dal lato nord-est prospetto C-C. Dallo stato di fatto si rileva un unico ambiente con S lorda di 44,00 mq, senza la realizzazione dei tramezzi divisorii. - Sul prospetto C-C da progetto erano previste due porte basculanti di circa 2,50 ml di larghezza. Si rileva un restringimento delle suddette aperture da 2,50 ml a 1,65 ml di larghezza ciascuna, chiuse con due portefinestre a due ante in alluminio. - Realizzazione delle sole predisposizioni degli impianti. 2) Realizzazione nuova finestra su prospetto B-B di 1,30x1.20 ml, non prevista da progetto. 3) Assenza del certificato di agibilità. (normativa di riferimento: DPR 380/01 Testo unico dell'edilizia - DL 69/2024 (Decreto Salva Casa) convertito in L105/2024)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La destinazione d'uso legittima di un immobile o di un'unità immobiliare è quella stabilita dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o, in presenza di varianti, dall'ultimo titolo abilitativo rilasciato (Reg. edilizio comunale parte 1 art.2 comma 9). Lo stato di fatto, ha evidenziato un ampliamento della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzata con l'originario permesso di costruire. Sono state apportate modifiche ai prospetti. Il lotto su cui sorge l'intero fabbricato è sottoposto a vincolo paesistico. Queste variazioni sono da ritenersi essenziali ai sensi dell'art.32 del DPR380/2001. Le irregolarità sono regolarizzabili a seguito del seguente iter procedurale: 1) Accertamento di conformità ai sensi dell'art 36 bis comma 1 del TU mediante richiesta di Permesso di costruire o Scia in Sanatoria da inoltrare al Comune di Francavilla al Mare. Il proprietario dell'immobile, può ottenere il permesso di costruire in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. (art 36 bis comma 2) 2) Essendo l'area vincolata (vincolo paesaggistico) il dirigente richiede un parere vincolante all'autorità competente per verificare la compatibilità paesaggistica dell'intervento. Questa deve esprimersi entro 180 gg, decorsi i termini scatta il silenzio assenso e il dirigente può procedere autonomamente. (art 36 bis - comma 4) 3) Pagamento di sanzione a titolo di oblazione di cui all'art 36 bis comma 5 4) L'unità immobiliare risulta sprovvista di Certificato di Agibilità. Sarà necessario presentare domanda di SCAGI Segnalazione Certificata di Agibilità entro 15 giorni dalla fine dei lavori, previo pagamento della sanzione prevista dal Titolo IV art 100 c. 5 del Regolamento edilizio, pari a € 464,00 dopo il 31° giorno di ritardo. 5) L'unità immobiliare risulta sprovvista di APE attestato di prestazione energetica, documento necessario al rilascio all'ottenimento dell'agibilità dell'unità immobiliare, che dovrà redigere un tecnico abilitato ed allegare alla SCAGI. nb. Il rilascio del permesso o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione e comunque valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro.

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



Costi di regolarizzazione:

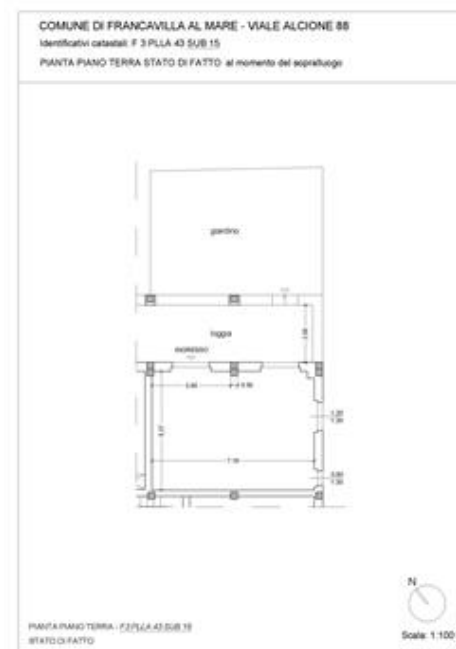
- Sanzione a titolo di oblazione ai sensi del DPR380/01: €1.032,00
- Diritti tecnici domanda PdC in sanatoria: €300,00
- Costi relativi alla redazione della pratica edilizia in sanatoria e Scagi da parte di tecnico abilitato: €1.800,00
- Costi relativi alla realizzazione delle opere : €3.360,00
- Sanzione a titolo di oblazione per assenza di certificato di agibilità: €464,00
- Autorizzazione paesaggistica diritti tecnici: €150,00
- Scagi diritti tecnici: €100,00
- Ape Attestato di prestazione energetica: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: lunghi.

Nb. La porzione di fabbricato oggetto di stima è stato accatastato con categoria A/7 abitazioni e villini, in contrasto con il titolo abilitativo.

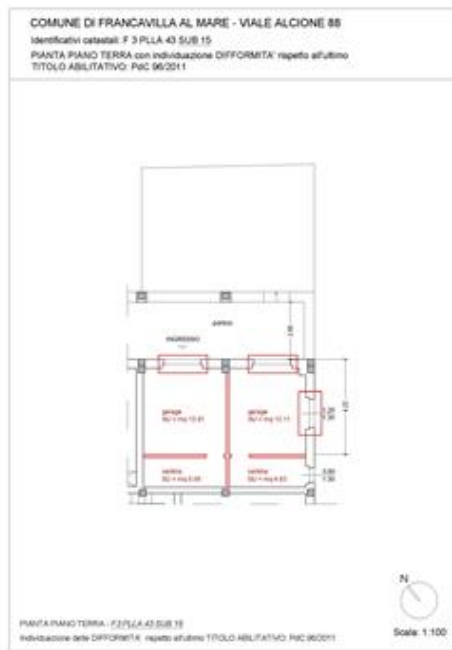


Pianta di progetto di Variante PdC n.96/2011

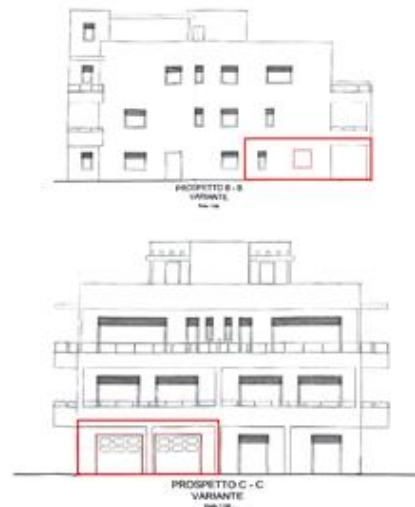


Pianta stato di fatto al momento del sopralluogo





Pianta con individuazione delle DIFFORMITA' dal titolo abilitativo



Prospetti con individuazione delle DIFFORMITA' dal titolo abilitativo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta accatastrato al NCEU Comune di Francavilla al Mare F.3 P.lla 43 sub 15. Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, la planimetria catastale in atti risulta NON conforme allo stato di fatto attuale. Nello specifico non sono state realizzate le tramezzature.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le irregolarità sono regolarizzabili a seguito del seguente iter procedurale: 1) verifica sanabilità abusi edilizi e richiesta di Scia in Sanatoria da inoltrare al Comune di Francavilla al Mare (vedi Giudizio di conformità edilizia) 2) successiva pratica Docfa di aggiornamento della planimetria catastale presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio provinciale di Chieti Servizi Catastali

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

Costi di regolarizzazione:

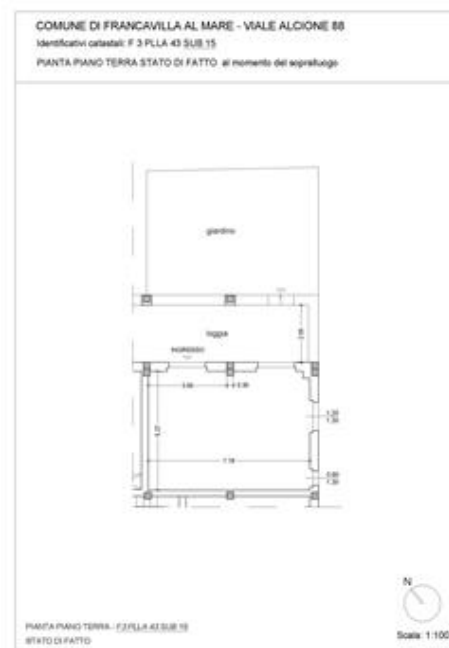
- Versamento per dichiarazione di variazione : €50,00
- Costi Tecnico abilitato: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Nella media.

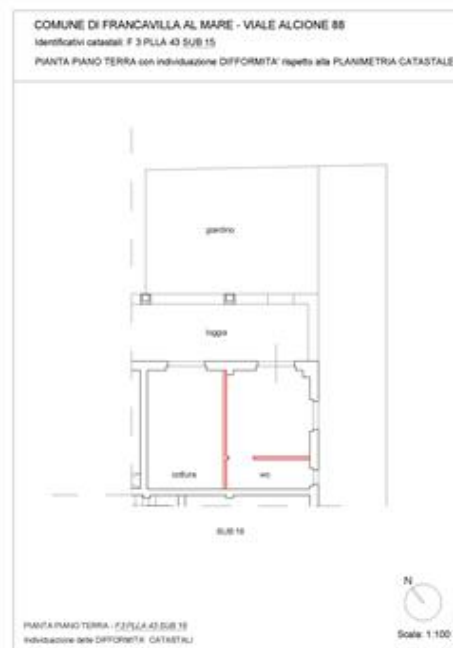
Si precisa che la planimetria catastale a sua volta non è conforma all'ultimo titolo edilizio assentito, PdC in Variante n.96/2011



Elaborato planimetrico catastale in atti



Pianta Stato di Fatto al momento del sopralluogo



Pianta con individuazione DIFFORMITA' CATASTALI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ALCIONE 88



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA AL MARE Via Alcione 88, della superficie commerciale di **50,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 16/01/2023 sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per quanto di proprietà della società *** DATO OSCURATO *** con sede in FRANCAVILLA AL MARE (CH) codice fiscale *** DATO OSCURATO *** gli immobili siti nel Comune di Francavilla al Mare (CH) e identificati in tale atto come di seguito testualmente riportato.

Immobili gravati dal suddetto

Pignoramento:

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 7 nat. C/6 cl. 3 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 14 nat. C/6 cl. 3 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 8

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 15 nat. A/7 cl. 1 vani 2.5 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 16 nat. A/7 cl. 1 vani 3.0 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 23 nat. A/7 cl. 1 vani 5.5 piano 2-3 Viale Alcione n. 88

Dall'esame delle caratteristiche dei beni pignorati, si valuta che gli stessi possono essere venduti separatamente costituendo n.3 lotti separati.

Lotto n.1

Il subalterno 15 della particella 43 è sito al piano terra di un fabbricato situato nel comune di Francavilla al Mare in via Alcione n. 88, ed identificato con categoria catastale A/7 - Abitazioni in villini

Francavilla al Mare è un comune abruzzese di circa 25.000 abitanti, che si affaccia sul mare Adriatico, posto a circa 20 km a Sud-Ovest dal Capoluogo di Provincia Chieti, circa 6 km a sud di Pescara, e, infine, circa 16 km a Nord di Ortona. L'immobile è confinante con altre unità immobiliari di tipo residenziale. Il fabbricato è collocato all'interno di un lotto di 954 mq, recintato sui quattro lati, con n.1 ingresso carrabile e n.1 ingresso pedonale su viale Alcione oltre a n. 2 accessi pedonali collegati direttamente con l'arenile con interposta pista ciclopeditone di recente realizzazione. L'intero fabbricato è costituito da tre piani fuori terra oltre ad un quarto livello adibito a terrazza e piccolo locale lavanderia/stenditoio. Ha una forma regolare in pianta ed alzata. È costituito in totale da 8 unità immobiliari destinate a residenza e 8 posti auto scoperti. L'immobile da valutare è ubicato a circa 2 km dal centro storico del Comune, in una zona residenziale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona in cui risulta ubicato l'immobile è ben servita, caratterizzata dalla presenza di condomini, villette e attività commerciali, buoni i collegamenti pubblici su gomma, oltre alla presenza della vicina stazione ferroviaria e dello svincolo della SS714 che facilita i collegamenti in direzione nord e sud, direzione Pescara e Ortona, e verso il casello Autostradale A14 Pescara Sud-Francavilla al Mare a soli 6,5 Km di distanza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 43 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/7, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Viale Alcione 88, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Da visura storica per immobile Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2012 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2012 Pratica n. CH0119332 in atti dal 28/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n.11194.1/2012) Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2011 - VARIAZIONE del 28/07/2011 Pratica n. CH0180319 in atti dal 28/07/2011 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 55727.1/2011) Situazione degli intestati dal 19/01/2012 - Atto del 19/01/2012 Pubblico ufficiale FAIETA MARCO Sede PINETO (TE) Repertorio n. 13871 - UU Sede ATRI (TE) Registrazione Volume 1 n. 141 registrato in data 26/01/2012 - VERBALE ASSEMBLEA Voltura n. 12236.1/2013 - Pratica n. CH0130374 in atti dal 27/09/2013 Situazione degli intestati dal 28/07/2011 - Atto del 11/07/2007 Pubblico ufficiale DE CINQUE GERMANO Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 53550 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico



n. 10019.1/2007 Reparto PI di CHIETI in atti dal 16/07/2007

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.



Individuazione lotto



Individuazione accessi e confini

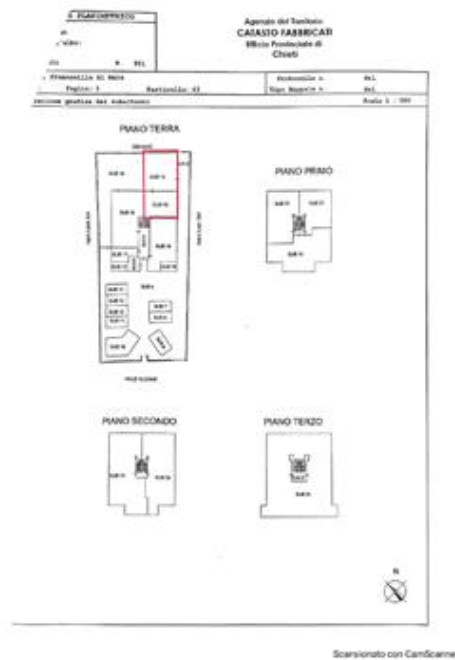


Vista esterna intero fabbricato



Vista esterna appartamento sub 15





Confini catastali

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 1,5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6,5 km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE GENERALI COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

La struttura portante dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, di epoca risalente agli fine degli anni sessanta, è in calcestruzzo armato normale con tamponatura in muratura di laterizio forato ed intercapedine d'aria, verosimilmente del tipo a cassetta, con interposto materiale di isolamento; la copertura è costituita da un tetto piano praticabile. I solai e la scala interna sono anch'essi in calcestruzzo armato, del tipo misto gettati in opera. I tramezzi divisorii interni degli alloggi sono a semplice fila di laterizi forati intonacati e raggiungono un'altezza di 2,70 m circa dal piano di calpestio (pavimento). Negli anni 2011/2012 il fabbricato è oggetto di ampliamento con la realizzazione di due corpi di fabbrica collocati rispettivamente uno sul lato nord- est ed uno sul lato sud-ovest della struttura principale, e realizzati con pilastri in cemento armato, solai in latero cemento e tamponature esterne in due file di forati dello spessore totale di 35 cm. È stata inoltre realizzata una nuova scala interna condominiale che collega i 4 livelli in cemento armato.

DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI E FINITURE DELL'IMMOBILE

L'unità interessata è catastalmente individuata con categoria A/7 abitazioni in villini, di superficie lorda totale 50 mq comprese le aree scoperte, di 44 mq escluse le aree scoperte. L'immobile è formato da un ambiente interno, una loggia coperta e un giardino.

Rispetto al lotto e all'intero fabbricato, l'unità immobiliare è collocata al piano terra e sul lato nord-est dello stesso. Vi si accede passando attraverso un vialetto esterno di larghezza di circa 3,00 ml, facente parte della corte esterna, che conduce al giardino, collegato direttamente alla loggia coperta posta ad un livello più basso di circa 30 cm e quindi perimetrata da un muretto di altezza 40/50 cm circa. La loggia ha profondità 2.55 ml e larghezza 7.40 ml ed è collegata senza divisori con la loggia appartenente alla confinante unità immobiliare distinta catastalmente con il sub 16. Allo stesso modo il giardino è in continuità senza elementi divisori con il giardino appartenente al sub 16.

Si accede all'interno attraverso un'ampia portafinestra a due ante delle dimensioni di circa 1.75x2.30 ml. Allo stato attuale lo spazio si presenta come unico ambiente di forma rettangolare di circa 5.30 mlx7.20 ml, SU 38,00 mq ed altezza 2.70 ml. Sul lato loggia insiste un'altra porta finestra speculare e delle stesse dimensioni della precedente descritta, mentre sul lato sud-est (prospetto B-B) dell'ambiente sono presenti due finestre, di dimensioni 1.20x1.30 ml e di 0.60x1.30 ml.

Le finiture esterne:

Le facciate sono rifinite con un paramento costituito da intonaco civile di colore bianco; le finestre in alluminio non presentano persiane o tapparelle, ma delle tende alla veneziana per l'ombreggiamento. La loggia coperta è pavimentata con pietra naturale tipo travertino e il muretto perimetrale è rifinito con una copertina in marmo.

Le finiture interne:

Lo spazio è attualmente lasciato allo stato semi-grezzo, infatti le pareti sono intonacate con intonaco civile per interni, ma non tinteggiate. La stratigrafia del solaio inferiore non è stata portata a compimento con la pavimentazione finale, infatti è ben visibile il massetto. Gli infissi sono in alluminio con taglio termico e doppio vetro, di colore argento satinato.

Impianti:

Sono presenti le sole predisposizioni degli impianti elettrico e idrico sanitario. A corredo dei suddetti impianti, non è stata fornita alcuna documentazione circa la conformità degli stessi.

Conclusioni:

Attualmente l'ambiente interno viene utilizzato come deposito e ricovero per biciclette, è rifinito da un punto di vista estetico/formale in maniera sufficiente mentre lo stato manutentivo denota una certa trascuratezza. Al contrario la loggia coperta ed il giardino esterno sono ben rifiniti dal punto di vista estetico/formale e sono in un buono stato manutentivo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in alluminio	nella media	
<i>pareti esterne:</i> costruite in Mattoni forati , il	nella media	



rivestimento è realizzato in intonaco civile
 pavimentazione esterna: realizzata in Pietra naturale
 tipo Travertino
 pavimentazione interna: realizzata in Assente

al di sopra della media



mediocre



Vista portico coperto e giardino



Interno sub 15 - stato attuale



Interno sub 15 - stato attuale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



Appartamento piano terra incluse aree scoperte	50,00	x	100 %	=	50,00
Totale:	50,00				50,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 18/10/2024
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Appartamento fronte mare
 Indirizzo: Viale Alcione
 Superfici principali e secondarie: 78
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 185.000,00 pari a 2.371,79 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: Immobiliare.it
 Descrizione: Appartamento fronte mare
 Indirizzo: P.zza Sant'Alfonso
 Superfici principali e secondarie: 78



Superfici accessorie:

Prezzo: 200.000,00 pari a 2.564,10 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale con corte privata

Indirizzo: P.zza Sant'Alfonso

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.000,00 pari a 2.568,97 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/10/2024

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: Trilocale fronte mare piano terra

Indirizzo: Via Orta

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie: 20

Prezzo: 299.000,00 pari a 3.691,36 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/10/2024

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: appartamento piano terra

Indirizzo: Via Figlia di Iorio

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 230.000,00 pari a 3.285,71 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) presi in considerazione si riferiscono all'anno 2024 - Semestre 1 (30/06/2024)

Valore minimo: 1.900,00

Valore massimo: 2.850,00

Note: Per tipologia Ville e Villini estato conservativo NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLI DI STIMA

Dopo aver preso in considerazione i dati reperiti presso le agenzie immobiliari, si è tenuto conto dei dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) che si riferiscono all'anno 2024 - Semestre 1, e successivamente l'applicazione dei coefficienti di merito.

Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1:

Provincia: CHIETI

Comune: FRANCAVILLA AL MARE



Fascia/zona: Periferica/FRONTE MARE NORD

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

VALORE DI MERCATO (€/mq) per superficie lorda: da 1900 € a 2850€ *
 * Per tipologia Ville e Villini estato conservativo NORMALE

1. Considerando la destinazione d'uso, l'ubicazione dell'immobile, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione del fabbricato recentemente ristrutturato, la situazione edilizia urbanistica attuale dell'immobile, si ritiene di adottare come il seguente valore medio unitario al mq di superficie lorda: $(1900,00+2850,00)/2 = \text{€/mq } 2375,00$
2. Valore medio Borsino Immobiliare= **€/mq 2366,00**
3. Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati attraverso gli annunci immobiliari, pari a **€/mq 2900,00**

Il prezzo al mq degli immobili di riferimento, che sono scelti tra quelli che per tipologia, caratteristiche e vicinanza possono essere presi come riferimento nello sviluppo della valutazione, si discosta con il valore medio delle quotazioni immobiliari della zona indicate nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare per cui si considerano i seguenti coefficienti di merito per stabilire il giusto valore di mercato al mq:

Stato locativo: occupato senza titolo -20%

Piano: terra con giardino -10%

Stato di conservazione: da ristrutturare -10%

Luminosità: molto luminoso +10%

Esposizione e vista: esterna panoramica +10%

Edificio: oltre i 40 anni stato normale 0%

Riscaldamento: assente -5%

Riepilogo ed individuazione Valore di mercato in €/mq LORDO

Fonti	Media ponderata €/mq LORDO	Media ponderata €/mq LORDO	Sintesi coefficiente di merito	Valore di mercato €/mq LORDO
Agenzia del Territorio (O.M.I.)	2375,00			
Borsino Immobiliare	2366,00	2600,00	-15%	2200,00
Annunci immobiliari	2900,00			

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,00 x 2.200,00 = **110.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 110.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 110.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



CRITERIO DI STIMA

La stima è basata sul metodo sintetico-comparativo che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altre unità o fabbricati della zona analizzando le analogie tra un fabbricato e l'altro facendo riferimento a parametri comparativi quali la posizione, le caratteristiche tecniche e costruttive, la dimensione, il grado di finitura, conservazione e manutenzione, la possibilità di utilizzazione, nonché dello stato di fatto in cui i beni pignorati si trovano attualmente.

Il parametro di riferimento del valore di mercato unitario utilizzato è la superficie commerciale. Si è partiti dai riferimenti ufficiali pubblicati a cadenza semestrale dall'Agenzia del Territorio (pubblicazioni O.M.I.) e da una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato correnti presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, di beni con analoghe caratteristiche.

In seguito sono stati applicati coefficienti di merito. Il valore di mercato è stato così ottenuto:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Francavilla al Mare, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Francavilla al Mare, agenzie: siti web, osservatori del mercato immobiliare pubblicazioni O.M.I.

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	50,00	0,00	110.000,00	110.000,00
				110.000,00 €	110.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, così distribuito, non permette una comoda divisibilità della quota che nel caso di specie non è necessario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 7.706,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 102.294,00

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:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.294,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRANCAVILLA AL MARE Via Alcione 88, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 16/01/2023 sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per quanto di proprietà della società *** DATO OSCURATO *** con sede in FRANCAVILLA AL MARE (CH) codice fiscale *** DATO OSCURATO *** gli immobili siti nel Comune di Francavilla al Mare (CH) e identificati in tale atto come di seguito testualmente riportato.

Immobili gravati dal suddetto Pignoramento:

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 7 nat. C/6 cl. 3 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 14 nat. C/6 cl. 3 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 15 nat. A/7 cl. 1 vani 2.5 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 16 nat. A/7 cl. 1 vani 3.0 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 23 nat. A/7 cl. 1 vani 5.5 piano 2-3 Viale Alcione n. 88

Dall'esame delle caratteristiche dei beni pignorati, si valuta che gli stessi possono essere venduti separatamente costituendo n.3 lotti separati.

Lotto n.2 corpo a

Il subalterno 16 della particella 43 è sito al piano terra di un fabbricato situato nel comune di Francavilla al Mare in via Alcione n. 88, ed identificato con categoria catastale A/7 - Abitazioni in villini

Francavilla al Mare è un comune abruzzese di circa 25.000 abitanti, che si affaccia sul mare Adriatico, posto a circa 20 km a Sud-Ovest dal Capoluogo di Provincia Chieti, circa 6 km a sud di Pescara, e, infine, circa 16 km a Nord di Ortona. L'immobile è confinante con altre unità immobiliari di tipo residenziale. Il fabbricato è collocato all'interno di un lotto di 954 mq, recintato sui quattro lati, con n.1 ingresso carrabile e n.1 ingresso pedonale su viale Alcione oltre a n. 2 accessi pedonali collegati direttamente con l'arenile con interposta pista ciclopeditone di recente realizzazione. L'intero fabbricato è costituito da tre piani fuori terra oltre ad un quarto livello adibito a terrazza e piccolo locale lavanderia/stenditoio. Ha una forma regolare in pianta ed alzato. È costituito in totale da 8 unità immobiliari destinate a residenza e 8 posti auto scoperti. L'immobile da valutare è ubicato a circa 2 km dal centro storico del Comune, in una zona residenziale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona in cui risulta ubicato l'immobile è ben servita, caratterizzata dalla presenza di condomini, villette e attività commerciali, buoni collegamenti pubblici su gomma, oltre alla presenza della vicina stazione ferroviaria e dello svincolo della SS714 che facilita i collegamenti in direzione nord e sud, direzione Pescara e Ortona, e verso il casello Autostradale A14 Pescara Sud-Francavilla al Mare a soli 6,5 Km di distanza.

Confini Si rimanda alla planimetria catastale allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 43 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/7, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Viale Alcione 88, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità immobiliare dal 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Da visura storica per immobile Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2012 - VARIAZIONE



NEL CLASSAMENTO del 28/07/2012 Pratica n. CH0119332 in atti dal 28/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11194.1/2012) Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2011 - VARIAZIONE del 28/07/2011 Pratica n. CH0180319 in atti dal 28/07/2011 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 55727.1/2011) Situazione degli intestati dal 19/01/2012 - Atto del 19/01/2012 Pubblico ufficiale FAIETA MARCO Sede PINETO (TE) Repertorio n. 13871 - UU Sede ATRI (TE) Registrazione Volume 1 n. 141 registrato in data 26/01/2012 - VERBALE ASSEMBLEA Voltura n. 12236.1/2013 - Pratica n. CH0130374 in atti dal 27/09/2013 Situazione degli intestati dal 28/07/2011 - Atto del 11/07/2007 Pubblico ufficiale DE CINQUE GERMANO Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 53550 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10019.1/2007 Reparto PI di CHIETI in atti dal 16/07/2007

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.

B posto auto a FRANCAVILLA AL MARE Via Alcione 88, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto n.2 corpo B

Il subalterno 14 della particella 43 è sito al piano terra nell'area condominiale di un fabbricato situato nel comune di Francavilla al Mare in via Alcione n. 88, ed identificato con categoria catastale C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Confini Si rimanda alla planimetria catastale allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 43 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Alcione 88 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	99,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 216.874,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 216.874,00
Data della valutazione:	27/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Disponibilità al momento del sopralluogo

L'unità immobiliare risulta attualmente in uso ed occupata dall'*** DATO OSCURATO *** , amministratore unico e rappresentante legale dell' *** DATO OSCURATO *** insieme alla sua famiglia senza alcun titolo opponibile alla procedura. Durante il sopralluogo n. 3 del 26/07/2024 l'avvocato ha chiesto la concessione di un termine per poter liberare gli immobili, riservandosi apposita richiesta al G.E. anche per proseguire



l'occupazione a fronte di un versamento dell'indennità per occupazione sine titulo. (All.1 Verbali di sopralluogo)

L'unità immobiliare non è abitazione principale dell'occupante ma è intestata alla società ***

DATO OSCURATO ***

ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili di cui trattasi pervennero alla società *** DATO OSCURATO *** sede FRANCAVILLA AL MARE (CH) codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , in forza dei seguenti titoli:

- atto di modifica denominazione giusto verbale del notaio Marco Faieta di Pineto in data 19 gennaio 2012 numero 13871/8780 di repertorio (non trascritto), con il quale veniva modificata la denominazione da “*** DATO OSCURATO ***” a “*** DATO OSCURATO ***”;

- atto di compravendita rogito notaio Germano De Cinque di Chieti in data 11 luglio 2007 numero 53550/23717 di repertorio, trascritto a Chieti il 13 luglio 2007 ai numeri 10019/14598

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allega Ispezione Ipotecaria aggiornata al giorno 08/10/2024, Visura attuale sintetica per soggetto, Visura storica per immobile. (All. 3)

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 **legale**, stipulata il 27/11/2019 ai nn. 1939/3219 di repertorio, registrata il 27/11/2019 ai nn. 2554/21362 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo .

Importo ipoteca: 409684,60.

Importo capitale: 204,842,30.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Francavilla al Mare (CH) NCEU fg. 3 part. 43 sub. 7 nat. C/6 mq. 13 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 14 nat. C/6 mq. 13 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 16 nat. A/7 vani 3.0 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 23 nat. A/7 vani 5.5 A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 11/07/2007 a firma di notaio De Cinque Germano ai nn. 53551/23718 di repertorio, registrata il 13/07/2007 ai nn. 2838/14599 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: euro 2.500.000,00 .

Importo capitale: euro 5.000.000,00 .

Durata ipoteca: 12 anni.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Francavilla al Mare (CH) NCEU fg. 3 part. 43 sub. 1 nat. C/6 mq. 38 Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 2 nat. A/7 vani 7.0 Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 3 nat. A/7 vani 7.0 Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 4 nat. A/7 vani 5.5 Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 5 nat. A/7 vani 5.5 Viale Alcione



n. 88 NCT fg. 3 part. 43 nat. EU are 9.54 A margine della stessa risultano le seguenti formalità: • annotazione nn. 2399/19915 del 26 novembre 2012 – frazionamento in quota: Unità negoziale 1 Capitale euro 300.000,00 Ipoteca euro 600.000,00 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 16 Unità negoziale 2 Capitale euro 188.000,00 Ipoteca euro 376.000,00 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 15 Unità negoziale 5 Capitale euro 418.000,00 Ipoteca euro 836.000,00 NCEU fg. 3 part. 43 subb. 23-14-7 Cancellazione parziale eseguita in data 16/01/2017 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007- Art.40 bis D.lgs. 385/1993)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/04/2011 a firma di sezione distaccata di Ortona ai nn. 320 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti .

Importo ipoteca: euro 250.000,00 .

Importo capitale: euro 240.000,00 .

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Francavilla al Mare (CH) NCEU fg. 3 part. 43 sub. 1 nat. C/6 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 2 nat. A/7 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 3 nat. A/7 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 4 nat. A/7 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 5 nat. A/7 A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/01/2023 ai nn. 17 di repertorio, trascritta il 15/02/2023 ai nn. 2085/2808 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Chieti sez. distaccata di Ortona.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Francavilla al Mare (CH) NCEU fg. 3 part. 43 sub. 7 nat. C/6 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 14 nat. C/6 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 15 nat. A/7 vani 2.5 piano T Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 16 nat. A/7 vani 3.0 piano T Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 23 nat. A/7 vani 5.5 piano 2-3 Viale Alcione n. 88 A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

pignoramento, stipulata il 10/05/2016 a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Chieti sezione distaccata di Ortona ai nn. 461 di repertorio, trascritta il 03/06/2016 ai nn. 7126/9464 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Francavilla al Mare (CH) NCEU fg. 3 part. 43 sub. 15 nat. A/7 A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

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

Ulteriori avvertenze:

Verifica ex n. 7, art. 173-bis att cpc - Sanabilità degli abusi

Si rimanda ai giudizi di conformità edilizia.

Verifica ex n. 8, art. 173-bis att cpc - Oneri per diritti demaniali o usi civici

Mediante verifica con il sistema PRG e visura catastale, l'Ufficio patrimonio ha verificato che la particella n.43 di cui al foglio di mappa n.3 è libera da qualsivolgia vincolo (demaniali o usi civici), come documentato negli allegati. (All.5)



Verifica ex n.9, art. 173-bis disp. att.cpc - Spese fisse di gestione o manutenzione

Non è stato possibile ottenere informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si allegano atti di compravendita (All. 4)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO di MODIFICA DENOMINAZIONE (dal 19/01/2012), con atto stipulato il 19/01/2012 a firma di notaio Marco Faieta ai nn. 13871/8780 di repertorio.

Atto di modifica denominazione giusto verbale del notaio Marco Faieta di Pineto in data 19 gennaio 2012 numero 13871/8780 di repertorio, con il quale veniva modificata la denominazione da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/12/1963 fino al 22/05/1968), con atto stipulato il 18/12/1963 a firma di notaio Mario Orsini ai nn. 24732 di repertorio, registrato il 04/01/1964 a Francavilla al Mare (CH) ai nn. 303, trascritto il 17/01/1964 a Chieti ai nn. 949/1018.

Quanto alla restante quota di 1/2 per ATTO DI COMPRAVENDITA rogito notaio Mario Orsini di Tollo in data 18 dicembre 1963 numero 24732 di repertorio, trascritto a Chieti il 17 gennaio 1964 ai numeri 949/1018

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/05/1968 fino al 11/07/2007), con atto stipulato il 22/05/1968 a firma di notaio Giovanni D'Antonio, trascritto il 08/06/1968 a Chieti ai nn. 6474/7393.

Quanto alla quota di 1/2 per ATTO DI COMPRAVENDITA rogito notaio Giovanni D'Antonio di Pescocostanzo in data 22 maggio 1968, trascritto a Chieti il giorno 8 giugno 1968 ai numeri 6474/7393

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA (dal 11/07/2007 fino al 19/01/2012), con atto stipulato il 11/07/2007 a firma di notaio Germano De Cinque ai nn. 53550/23717 di repertorio, trascritto il 13/07/2007 a Chieti ai nn. 10019/14598.

ATTO di COMPRAVENDITA rogito notaio Germano De Cinque di Chieti in data 11 luglio 2007 numero 53550/23717 di repertorio, trascritto a Chieti il 13 luglio 2007 ai numeri 10019/14598, con il quale acquistava dal Sig. *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si elenca in appresso la documentazione acquisita e/o esaminata ed allegata dalla sottoscritta presso gli uffici competenti in date diverse:

Presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti, Servizi Catastali: (All.2)

- Stralcio di Mappa catastale di Francavilla al Mare, foglio 43;
- Planimetrie catastali: foglio 3, particella 43, sub 7-14-15-16-23;
- Visura storiche per immobile Catasto Fabbricati: foglio 3, particella 43, sub 7-14-15-16-23.
- Presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti, Servizio di Pubblicità Immobiliare: (All.3)



- Ispezione ipotecaria

Presso Archivio notarile di Chieti: (All.4)

- Atto di compravendita notaio MARIO ORSINI del 18 dic 1963 Rep. n. 24732
- Atto di compravendita notaio GERMANO DE CINQUE del 11 lug 2007 Rep. n. 53550

Presso Comune di Francavilla al Mare, Ufficio Tecnico: (All.5) *

- Licenza edilizia n. 10015 del 18/01/1964
- Licenza edilizia n. 126 del 19/06/1968
- Permesso di Costruire n.102 del 04/09/2008
- Permesso di Costruire in variante al n.102/2008 n.96 del 20/06/2011
- Pareri e nulla osta
- Certificato di destinazione urbanistica CDU
- Verifica censi, livelli o uso civici gravanti sul bene pignorato (ufficio Patrimonio)

*Vista la documentazione fornita dal competente ufficio del Comune di Francavilla al Mare, si specifica che l'unità immobiliare risulta sprovvista di certificato di agibilità.

Presso Regione Abruzzo-DPE017 - Servizio Genio Civile Chieti: (All.6)

- Pratica 34328/013-progetto 181/13
- Relazione a strutture ultimate RSU n. 5500 del 07/02/2013
- Collaudo strutturale n.12644 del 29/03/2013

Verifici le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06

Non risulta l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per gli immobili pignorati.

In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme

L'immobile oggetto di pignoramento NON risulta interessato da condoni edilizi e/o procedure di sanatoria in genere, ai sensi della Legge n° 47 del 28.2.1985 e successive modifiche ed integrazioni. Tuttavia si specifica che nella domanda di Variante in corso d'opera al PdC n. 102/2008 il tecnico abilitato dichiarava che l'immobile era stato oggetto di condono edilizio ai sensi della L47/85, Pratica 2930 Attestato del 02/02/2000. Con accesso agli atti ho potuto verificare che il condono citato si riferiva ad un altro immobile sito a Francavilla al Mare ad un altro indirizzo ed intestato ad altra proprietà. Si deduce che il tecnico abbia per mero errore indicato tale riferimento nella pratica in oggetto.

Accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L. 172/2020)

L'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 1_L.E. 10015/64** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 23/12/1963, rilasciata il 18/01/1964 con il n. 10015 di protocollo

Licenza edilizia **N. 2_L.E. 126/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 30/04/1968 con il n. 4238 di protocollo, rilasciata il 19/06/1968 con il n. 126 di protocollo.

Non è stato ritrovato nella documentazione visionata il certificato di abitabilità o agibilità.

Permesso di Costruire **N. 3_PdC n.102/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di ristrutturazione di un fabbricato sito in Viale Alcione , presentata il 08/01/2008 con il n. 804 di protocollo, rilasciata il 04/09/2008 con il n. 102 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 4_PdC n.96/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** ,



per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 102/2008 del 04/09/2008 relativo ai lavori di ristrutturazione di un fabbricato sito in Viale Alcione, presentata il 10/03/2009 con il n. 8838 di protocollo, rilasciata il 20/06/2011 con il n. 96 di protocollo.

Con atto di modifica denominazione giusto verbale del notaio Marco Faieta di Pineto in data 19 gennaio 2012 numero 13871/8780 di repertorio (non trascritto), veniva modificata la denominazione da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 7/6 del 06.03.1998, esecutiva, l'immobile ricade in zona Zona A2 a riconversione turistico ricettiva (Art. 15 G NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: L'immobile ricadente in questo Comune, identificato catastalmente al F3 Plla 43, in base alle risultanze degli atti disponibili presso questo Ufficio, presenta la destinazione urbanistica come riportata: Foglio 3 particella 43 di mq.954 Perimetro comparto 15 G incluso per mq.954 in Zona A2 a riconversione turistico ricettiva (Art. 15 G NTA) gravano i seguenti vincoli: Vincolo paesaggistico L.1497/1939 Piano Regionale Paesistico Zona D Trasformazione a regime ordinario . Si allega Certificato di destinazione urbanistica (vedi All.5)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art.562, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei

La documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio può ritenersi completa ed idonea, in quanto contenuta nella relazione notarile a firma del notaio dott.ssa Frediani Viviana del 18-04-2023, ai sensi dell'art.562, 2° comma c.p.c. La tempestività del deposito è stata verificata in quanto l'istanza di vendita del 21-02-2023 è stata presentata entro e non oltre 45 giorni dall'atto di pignoramento del 16-01-2023. La corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento risulta verificata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Accorpamento di due unità immobiliari con destinazione abitativa residenziale L'ultimo progetto autorizzato (PdC 96/2011 in variante al PdC 102/2008) prevedeva la realizzazione di n.2 appartamenti, il primo con accesso dall'androne condominiale di SL lorda di circa mq 57,00, oltre un piccolo portico di circa 8,00mq, l'altro con accesso dall'esterno del fabbricato ossia dal giardino e loggia coperta di pertinenza, di SL lorda di circa mq 56,00, oltre a loggia coperta di circa 21,00mq e giardino. Dallo stato di fatto si rileva che i due appartamenti sono stati accorpati in un unico appartamento di SU utile 71,55 mq circa, SL lorda di 84,00 mq, oltre le aree esterne come sopra descritte. La restante superficie è stata destinata alla realizzazione di due locali di servizio, di cui uno destinato a locale tecnico per l'impianto solare termico a servizio dell'immobile. 2) Variazione di prospetto attraverso la realizzazione di nuova finestra su prospetto A-A di 1,30x1.20 ml circa, non prevista da progetto di variante approvato. 3) Assenza del certificato di agibilità. (normativa di riferimento: DPR 380/01 Testo unico dell'edilizia - DL 69/2024 (Decreto Salva Casa) convertito in L105/2024)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'accorpamento di due unità immobiliari ha evidenziato una variazione della superficie residenziale e della relativa volumetria autorizzata con l'originario permesso di costruire, anche se in diminuzione. Sono state apportate modifiche ai prospetti. Il lotto su cui sorge l'intero fabbricato è sottoposto a vincolo paesistico. Queste variazioni sono da ritenersi essenziali ai sensi dell'art.32 del DPR380/2001. Le irregolarità sono regolarizzabili a seguito del seguente iter procedurale: 1) Accertamento di conformità ai sensi dell'art 36 bis comma 1 del TU mediante richiesta di Permesso di costruire o Scia in Sanatoria da inoltrare al Comune di Francavilla al Mare. Il proprietario dell'immobile, può ottenere il permesso di costruire in sanatoria se l'intervento risulti conforme alla disciplina urbanistica



vigente al momento della presentazione della domanda, nonché ai requisiti prescritti dalla disciplina edilizia vigente al momento della realizzazione. In sede di esame delle richieste di permesso in sanatoria lo Sportello unico può condizionare il rilascio del provvedimento alla realizzazione, da parte del richiedente, degli interventi edilizi, anche strutturali, necessari per assicurare l'osservanza della normativa tecnica di settore relativa ai requisiti di sicurezza, e alla rimozione delle opere che non possono essere sanate ai sensi del presente articolo. (art 36 bis comma 2) 2) Essendo l'area vincolata (vincolo paesaggistico) il dirigente richiede un parere vincolante all'autorità competente per verificare la compatibilità paesaggistica dell'intervento. Questa deve esprimersi entro 180 gg, decorsi i termini scatta il silenzio assenso e il dirigente può procedere autonomamente. (art 36 bis - comma 4) 3) Pagamento a titolo di oblazione di cui all'art 36 bis comma 5 4) L'unità immobiliare risulta sprovvista di Certificato di Agibilità. Sarà necessario presentare domanda di SCAGI Segnalazione Certificata di Agibilità entro 15 giorni dalla fine dei lavori, previo pagamento della sanzione prevista dal Titolo IV art 100 c. 5 del Regolamento edilizio, pari a € 464,00 dopo il 31° giorno di ritardo. 5) L'unità immobiliare risulta sprovvista di APE attestato di prestazione energetica, documento necessario al rilascio all'ottenimento dell'agilità dell'unità immobiliare, che deve redigere un tecnico abilitato ed allegare alla SCAGI. nb. Il rilascio del permesso o la segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria sono subordinati al pagamento, a titolo di oblazione, di un importo pari al doppio del contributo di costruzione e comunque valutato dai competenti uffici dell'Agenzia delle entrate, in una misura non inferiore a 1.032 euro e non superiore a 10.328 euro.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione a titolo di oblazione ai sensi del DPR380/01: €1.032,00
- Diritti tecnici domanda PdC in sanatoria: €300,00
- Costi relativi alla redazione della pratica edilizia in sanatoria e Scagi da parte di tecnico abilitato: €1.800,00
- Sanzione a titolo di oblazione per assenza di certificato di agibilità: €464,00
- Autorizzazione paesaggistica diritti tecnici: €150,00
- Scagi diritti tecnici: €100,00
- Redazione APE Attestato di prestazione energetica: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: lunghi.

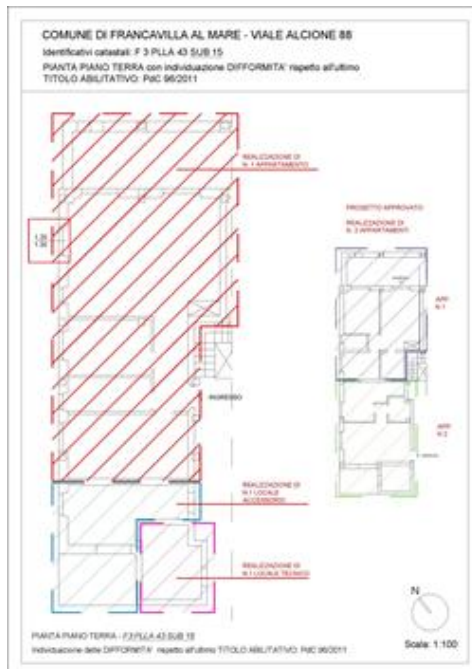


Pianta di progetto di Variante PdC n.96/2011



Pianta di stato di fatto sub 16





Pianta con individuazione delle DIFFORMITA' dal titolo abilitativo



Prospetto con individuazione delle DIFFORMITA' dal titolo abilitativo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

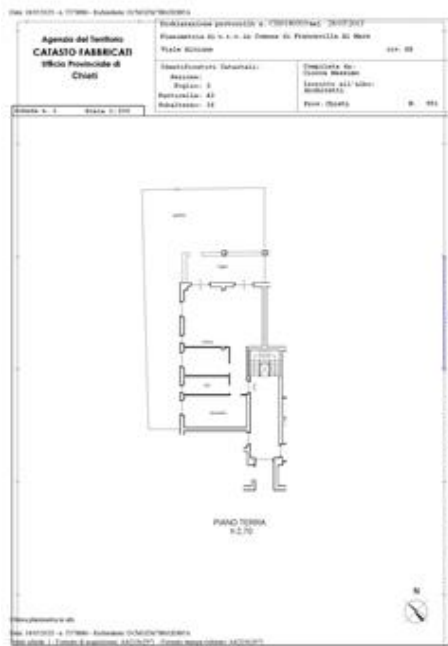
CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta accatastato al NCEU Comune di Francavilla al Mare F.3 P.16.43 sub 16. Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, la planimetria catastale in atti risulta conforme allo stato di fatto attuale.

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che la planimetria catastale NON è conforma all'ultimo titolo edilizio assentito, PdC in Variante n.96/2011





Elaborato planimetrico catastale in atti



Pianta stato di fatto sub 16

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ALCIONE 88

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA AL MARE Via Alcione 88, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 16/01/2023 sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per quanto di proprietà della società *** DATO OSCURATO *** con sede in FRANCAVILLA AL MARE (CH) codice fiscale *** DATO OSCURATO *** gli immobili siti nel Comune di Francavilla al Mare (CH) e identificati in tale atto come di seguito testualmente riportato.

Immobili gravati dal suddetto Pignoramento:

- NCEU fg. 3 part. 43 sub. 7 nat. C/6 cl. 3 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88
- NCEU fg. 3 part. 43 sub. 14 nat. C/6 cl. 3 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88
- NCEU fg. 3 part. 43 sub. 15 nat. A/7 cl. 1 vani 2.5 piano T Viale Alcione n. 88
- NCEU fg. 3 part. 43 sub. 16 nat. A/7 cl. 1 vani 3.0 piano T Viale Alcione n. 88
- NCEU fg. 3 part. 43 sub. 23 nat. A/7 cl. 1 vani 5.5 piano 2-3 Viale Alcione n. 88

Dall'esame delle caratteristiche dei beni pignorati, si valuta che gli stessi possono essere venduti separatamente costituendo n.3 lotti separati.

Lotto n.2 corpo a



Il subalterno 16 della particella 43 è sito al piano terra di un fabbricato situato nel comune di Francavilla al Mare in via Alcione n. 88, ed identificato con categoria catastale A/7 - Abitazioni in villini

Francavilla al Mare è un comune abruzzese di circa 25.000 abitanti, che si affaccia sul mare Adriatico, posto a circa 20 km a Sud-Ovest dal Capoluogo di Provincia Chieti, circa 6 km a sud di Pescara, e, infine, circa 16 km a Nord di Ortona. L'immobile è confinante con altre unità immobiliari di tipo residenziale. Il fabbricato è collocato all'interno di un lotto di 954 mq, recintato sui quattro lati, con n.1 ingresso carrabile e n.1 ingresso pedonale su viale Alcione oltre a n. 2 accessi pedonali collegati direttamente con l'arenile con interposta pista ciclopeditone di recente realizzazione. L'intero fabbricato è costituito da tre piani fuori terra oltre ad un quarto livello adibito a terrazza e piccolo locale lavanderia/stenditoio. Ha una forma regolare in pianta ed alzato. È costituito in totale da 8 unità immobiliari destinate a residenza e 8 posti auto scoperti. L'immobile da valutare è ubicato a circa 2 km dal centro storico del Comune, in una zona residenziale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona in cui risulta ubicato l'immobile è ben servita, caratterizzata dalla presenza di condomini, villette e attività commerciali, buoni i collegamenti pubblici su gomma, oltre alla presenza della vicina stazione ferroviaria e dello svincolo della SS714 che facilita i collegamenti in direzione nord e sud, direzione Pescara e Ortona, e verso il casello Autostradale A14 Pescara Sud-Francavilla al Mare a soli 6,5 Km di distanza.

Confini Si rimanda alla planimetria catastale allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 43 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/7, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Viale Alcione 88, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità immobiliare dal 09/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Da visura storica per immobile Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2012 - VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 28/07/2012 Pratica n. CH0119332 in atti dal 28/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11194.1/2012) Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2011 - VARIAZIONE del 28/07/2011 Pratica n. CH0180319 in atti dal 28/07/2011 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 55727.1/2011) Situazione degli intestati dal 19/01/2012 - Atto del 19/01/2012 Pubblico ufficiale FAIETA MARCO Sede PINETO (TE) Repertorio n. 13871 - UU Sede ATRI (TE) Registrazione Volume 1 n. 141 registrato in data 26/01/2012 - VERBALE ASSEMBLEA Voltura n. 12236.1/2013 - Pratica n. CH0130374 in atti dal 27/09/2013 Situazione degli intestati dal 28/07/2011 - Atto del 11/07/2007 Pubblico ufficiale DE CINQUE GERMANO Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 53550 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10019.1/2007 Reparto PI di CHIETI in atti dal 16/07/2007

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.



Individuazione lotto



Individuazione accessi e confini



locale, i parcheggi sono con parkimetro. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	
parco giochi	nella media	
piscina	nella media	
scuola elementare	nella media	
supermercato	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m	eccellente	
ferrovia distante 1,8 km	nella media	
porto distante 1,5 km	al di sopra della media	
autostrada distante 6,5 km	eccellente	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE GENERALI COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

La struttura portante dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, di epoca risalente agli fine degli anni sessanta, è in calcestruzzo armato normale con tamponatura in muratura di laterizio forato ed intercapedine d'aria, verosimilmente del tipo a cassetta, con interposto materiale di isolamento; la copertura è costituita da un tetto piano praticabile. I solai e la scala interna sono anch'essi in calcestruzzo armato, del tipo misto gettati in opera. I tramezzi divisorii interni degli alloggi sono a semplice fila di laterizi forati intonacati e raggiungono un'altezza di 2,70 m circa dal piano di calpestio (pavimento). Negli anni 2011/2012 il fabbricato è oggetto di ampliamento con la realizzazione di due corpi di fabbrica collocati rispettivamente uno sul lato nord- est ed uno sul lato sud-ovest della struttura principale, e realizzati con pilastri in cemento armato, solai in latero cemento e tamponature esterne in due file di forati dello spessore totale di 35 cm. È stata inoltre realizzata una nuova scala interna condominiale che collega i 4 livelli in cemento armato.

DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI E FINITURE DELL'IMMOBILE

L'unità interessata è catastalmente individuato con categoria A/7 abitazioni in villini, di superficie lorda totale 86,00 mq comprese le aree scoperte, di 80,00 mq escluse le aree scoperte. L'immobile è così composto, ingresso, soggiorno con angolo cottura, due camere, un bagno, una loggia esterna coperta e un giardino.

Rispetto al lotto e all'intero fabbricato, l'unità immobiliare è collocata al piano terra e sul lato nord-ovest dello stesso. Vi si accede dall'androne condominiale. Dalla zona giorno attraverso due ampie porte finestre si accede alla loggia coperta e da questa al giardino. La quota del giardino è più alta rispetto a tutto il piano terra che nell'ultima ristrutturazione ha subito un abbassamento di quota portando l'altezza netta interna da 2,40 ml a 2,70 ml. La loggia è perimetrata da un muretto di altezza 40/50 cm circa, ha profondità 2.55 ml e larghezza 7.40 ml ed è collegata senza divisorii con la loggia appartenente alla confinante unità immobiliare distinta catastalmente con il sub 15. Allo stesso modo il giardino è in continuità senza elementi divisorii con



il giardino appartenente al sub 15.

Le finiture esterne:

Le facciate sono rifinite con un paramento costituito da intonaco civile di colore bianco; le finestre in alluminio non presentano persiane o tapparelle, ma delle tende alla veneziana per l'ombreggiamento. La loggia coperta è pavimentata con pietra naturale tipo travertino e il muretto perimetrale è rifinito con una copertina in marmo.

Le finiture interne:

L'appartamento allo stato attuale è ben rifinito, le pareti tinteggiate colore bianco, la pavimentazione in pietra naturale. Gli infissi sono in alluminio con taglio termico e doppio vetro, di colore argento satinato. Il bagno è rivestito in resina chiara su pareti e pavimento, mosaico per la doccia, sanitari sospesi. Portoncino d'ingresso blindato, porte interne tamburate lneari di color bianco. Presenza di un cammino nella zona giorno.

Impianti:

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti: elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento. La produzione di ACS acqua calda sanitaria e riscaldamento sono garantiti da un impianto solare termico. A corredo dei suddetti impianti, non è stata trovata alcuna documentazione circa la conformità degli stessi (certificati di regolare esecuzione).

Conclusioni:

Attualmente l'appartamento sembrerebbe essere utilizzato come alloggio temporaneo per il periodo estivo. E' rifinito da un punto di vista estetico/formale in maniera buona mentre lo stato manutentivo è sufficiente. La loggia coperta ed il giardino esterno sono ben rifiniti dal punto di vista estetico/formale e sono in un buono stato manutentivo.

Lo stato di fatto non è conforme allo stato assentito dall'ultimo titolo abilitativo (PdC n.96/2001 in vaiante) che prevedeva la realizzazione due unità residenziali, e vede al contrario l'accorpamento delle due unità previste da progetto, la creazione di un locale tecnico per accogliere l'impianto solare termico a servizio del fabbricato, ed un ulteriore ambiente di servizio, come meglio evidenziato negli elaborati grafici allegati.

L'unità immobiliare non è dotata di Certificato di Agibilità e di APE Attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio

buono 

pareti esterne: costruite in Mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco civile

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in Pietra naturale tipo Travertino

buono 

pavimentazione interna: realizzata in Assente

buono 





Zona giorno sub 16



Zona giorno vista angolo cottura sub 16





Camera n.1 sub 16



Bagno sub 16





Camera n.2 sub 16



Loggia con giardino sub 16

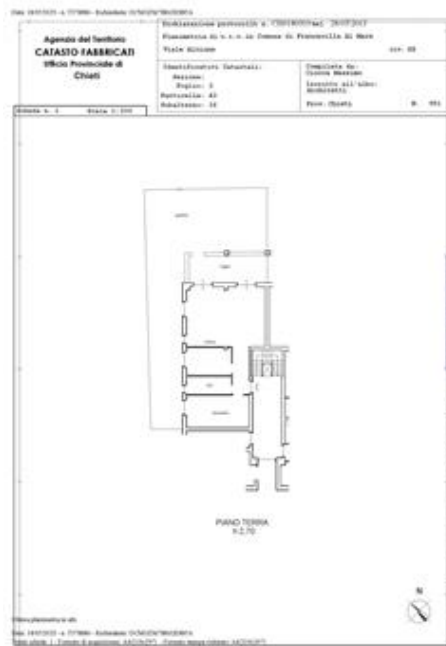
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento piano terra incluse aree scoperte	86,00	x 100 %	= 86,00
Totale:	86,00		86,00





Planimetria catastale F.3 Plla 43 sub 16

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Figlia di Iorio

Superfici principali e secondarie: 84

Superfici accessorie:

Prezzo: 269.000,00 pari a 3.202,38 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento ristrutturato

Indirizzo: Viale Alcione

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 2.604,17 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/10/2024
Fonte di informazione: Casa.it
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: Via Orta
Superfici principali e secondarie: 94
Superfici accessorie:
Prezzo: 269.000,00 pari a 2.861,70 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 18/10/2024
Fonte di informazione: Casa.it
Descrizione: Appartamento piano terra
Indirizzo: Via Figlia di Iorio
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 230.000,00 pari a 3.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: idealista.it
Descrizione: Trilocale prima fila mare piano terra
Indirizzo: Via Orta
Superfici principali e secondarie: 61
Superfici accessorie: 20
Prezzo: 299.000,00 pari a 3.691,36 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) presi in considerazione si riferiscono all'anno 2024 - Semestre 1 (30/06/2024)
Valore minimo: 1.900,00
Valore massimo: 2.850,00
Note: Per tipologia Ville e Villini estato conservativo NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLI DI STIMA

Dopo aver preso in considerazione i dati reperiti presso le agenzie immobiliari, si è tenuto conto dei dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) che si riferiscono all'anno 2024 - Semestre 1, e successivamente l'applicazione dei coefficienti di merito.

Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1:
Provincia: CHIETI
Comune: FRANCAVILLA AL MARE
Fascia/zona: Periferica/FRONTE MARE NORD
Codice di zona: D6
Microzona catastale n.: 1



Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

VALORE DI MERCATO (€/mq) per superficie lorda: da 1900 € a 2850€ *

* Per tipologia Ville e Villini estato conservativo NORMALE

1. Considerando la destinazione d'uso, l'ubicazione dell'immobile, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione del fabbricato recentemente ristrutturato, la situazione edilizio urbanistica attuale dell'immobile, si ritiene di adottare come il seguente valore medio unitario al mq di superficie lorda: $(1900,00+2850,00)/2 = \text{€/mq } 2375,00$
2. Valore medio Borsino Immobiliare= **€/mq 2366,00**
3. Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati attraverso gli annunci immobiliari, pari a **€/mq 3129,00**

Il prezzo al mq degli immobili di riferimento, che sono scelti tra quelli che per tipologia, caratteristiche e vicinanza possono essere presi come riferimento nello sviluppo della valutazione, si discosta con il valore medio delle quotazioni immobiliari della zona indicate nella banca dati dell'Agenzia delle Entrate e del Borsino Immobiliare, per cui si considerano i seguenti coefficienti di merito per stabilire il giusto valore di mercato al mq:

Stato locativo: occupato senza titolo -20%

Piano: terra con giardino -10%

Stato di conservazione: ristrutturato +5%

Luminosità: mediamente luminoso +5%

Esposizione e vista: esterna panoramica +10%

Edificio: oltre i 40 anni statonormale 0%

Riscaldamento: autonomo +5%

Riepilogo ed individuazione Valore di mercato in €/mq LORDO

Fonti	Media ponderata €/mq LORDO	Media ponderata €/mq LORDO	Sintesi coefficiente di merito	Valore di mercato €/mq LORDO
Agenzia del Territorio (O.M.I.)	2375,00			
Borsino Immobiliare	2366,00	2600,00	-5%	2470,00
Annunci immobiliari	3129,00			

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,00 x 2.470,00 = **212.420,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 212.420,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 212.420,00**



BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ALCIONE 88

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a FRANCAVILLA AL MARE Via Alcione 88, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto n.2 corpo B

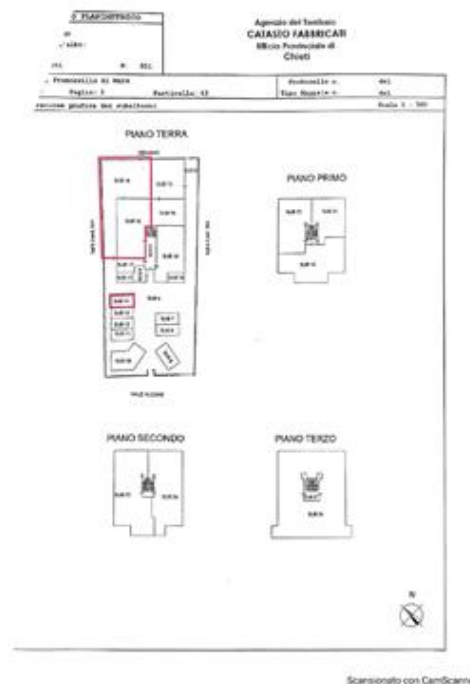
Il subalterno 14 della particella 43 è sito al piano terra nell'area condominiale di un fabbricato situato nel comune di Francavilla al Mare in via Alcione n. 88, ed identificato con categoria catastale C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Confini Si rimanda alla planimetria catastale allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 43 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Alcione 88 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.



Indicazione Confini catastali

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie

nella media



parco giochi
 piscina
 scuola elementare
 supermercato
 negozi al dettaglio

nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m
 ferrovia distante 1,8 km
 porto distante 1,5 km
 autostrada distante 6,5 km

eccellente 
 nella media 
 al di sopra della media 
 eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 buono 
 buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità interessata è catastalmente individuato con categoria C/6 con una superficie di 13,00 mq. E' collocato nell'area antistante il fabbricato e vi si accede attraverso l'ingresso carrabile dotato di cancello automatizzato. La pavimentazione dei posti auto è di tipo drenante con masselli in pietra per garantire la permeabilità del suolo.

Conclusioni:

Lo spazio esterno e i posti auto sono ben distribuiti nello spazio a disposizione ed in un buono stato manutentivo.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in Pietra naturale
 tipo Travertino

ottimo 





posto auto



Ingresso carrabile

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00





Planimetria catastale sub 14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Dati dell'Agencia del Territorio (O.M.I.) presi in considerazione si riferiscono all'anno 2024 - Semestre 1 (30/06/2024)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 650,00

Note: Per tipologia posto auto scoperto in stato conservativo NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA POSTO AUTO PIANO TERRA - F3, PLLA43 SUB 14

Dati dell' Agencia del Territorio (O.M.I.) presi in considerazione si riferiscono all'anno 2024 - Semestre 1, attualmente validi e sono:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1:

Provincia: CHIETI

Comune: FRANCAVILLA AL MARE

Fascia/zona: Periferica/FRONTE MARE NORD

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

VALORE DI MERCATO (€/mq) per superficie lorda: da 450 € a 650€ *

* Per tipologia Posto auto scoperto e stato conservativo NORMALE

SINTESI Dati dell'Agencia del Territorio (O.M.I.)

Considerando la destinazione d'uso, l'ubicazione l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione dell'area, la situazione edilizia urbanistica attuale dell'immobile, si ritiene di adottare come il seguente valore



unitario al mq di superficie lorda: **€/mq 650,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 650,00 = **8.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERIO DI STIMA

La stima è basata sul metodo sintetico-comparativo che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altre unità o fabbricati della zona analizzando le analogie tra un fabbricato e l'altro facendo riferimento a parametri comparativi quali la posizione, le caratteristiche tecniche e costruttive, la dimensione, il grado di finitura, conservazione e manutenzione, la possibilità di utilizzazione, nonché dello stato di fatto in cui i beni pignorati si trovano attualmente.

Il parametro di riferimento del valore di mercato unitario utilizzato è la superficie commerciale. Si è partiti dai riferimenti ufficiali pubblicati a cadenza semestrale dall'Agenzia del Territorio (pubblicazioni O.M.I.) e da una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato correnti presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, di beni con analoghe caratteristiche.

In seguito sono stati applicati coefficienti di merito. Il valore di mercato è stato così ottenuto:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Francavilla al Mare, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Francavilla al Mare, agenzie: siti web, osservatori del mercato immobiliare pubblicazioni O.M.I.

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	86,00	0,00	212.420,00	212.420,00
B	posto auto	13,00	0,00	8.450,00	8.450,00



220.870,00 €

220.870,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, così distribuito, non permette una comoda divisibilità della quota che nel caso di specie non è necessario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 3.996,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 216.874,00

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:

€. 0,00

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

€. 216.874,00



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FRANCAVILLA AL MARE Via Alcione 88, della superficie commerciale di **143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 16/01/2023 sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per quanto di proprietà della società *** DATO OSCURATO *** con sede in FRANCAVILLA AL MARE (CH) codice fiscale 02202900698 gli immobili siti nel Comune di Francavilla al Mare (CH) e identificati in tale atto come di seguito testualmente riportato.

Immobili gravati dal suddetto Pignoramento:

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 7 nat. C/6 cl. 3 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 14 nat. C/6 cl. 3 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 15 nat. A/7 cl. 1 vani 2.5 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 16 nat. A/7 cl. 1 vani 3.0 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 23 nat. A/7 cl. 1 vani 5.5 piano 2-3 Viale Alcione n. 88

Dall'esame delle caratteristiche dei beni pignorati, si valuta che gli stessi possono essere venduti separatamente costituendo n.3 lotti separati.

Lotto n.3 corpo a

Il subalterno 23 della particella 43 è sito al piano terra di un fabbricato situato nel comune di Francavilla al Mare in via Alcione n. 88, ed identificato con categoria catastale A/7 - Abitazioni in villini

Francavilla al Mare è un comune abruzzese di circa 25.000 abitanti, che si affaccia sul mare Adriatico, posto a circa 20 km a Sud-Ovest dal Capoluogo di Provincia Chieti, circa 6 km a sud di Pescara, e, infine, circa 16 km a Nord di Ortona. L'immobile è confinante con altre unità immobiliari di tipo residenziale. Il fabbricato è collocato all'interno di un lotto di 954 mq, recintato sui quattro lati, con n.1 ingresso carrabile e n.1 ingresso pedonale su viale Alcione oltre a n. 2 accessi pedonali collegati direttamente con l'arenile con interposta pista ciclopeditonale di recente realizzazione. L'intero fabbricato è costituito da tre piani fuori terra oltre ad un quarto livello adibito a terrazza e piccolo locale lavanderia/stenditoio. Ha una forma regolare in pianta ed alzato. È costituito in totale da 8 unità immobiliari destinate a residenza e 8 posti auto scoperti. L'immobile da valutare è ubicato a circa 2 km dal centro storico del Comune, in una zona residenziale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona in cui risulta ubicato l'immobile è ben servita, caratterizzata dalla presenza di condomini, villette e attività commerciali, buoni i collegamenti pubblici su gomma, oltre alla presenza della vicina stazione ferroviaria e dello svincolo della SS714 che facilita i collegamenti in direzione nord e sud, direzione Pescara e Ortona, e verso il casello Autostradale A14 Pescara Sud-Francavilla al Mare a soli 6,5 Km di distanza.

Confini Si rimanda alla planimetria catastale allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 43 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/7, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Viale Alcione 88, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità immobiliare dal 9/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Da visura storica per immobile Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2012 - VARIAZIONE



NEL CLASSAMENTO del 28/07/2012 Pratica n. CH0119332 in atti dal 28/07/2012 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 11194.1/2012) Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2011 - VARIAZIONE del 28/07/2011 Pratica n. CH0180319 in atti dal 28/07/2011 AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE (n. 55727.1/2011) Situazione degli intestati dal 19/01/2012 - Atto del 19/01/2012 Pubblico ufficiale FAIETA MARCO Sede PINETO (TE) Repertorio n. 13871 - UU Sede ATRI (TE) Registrazione Volume 1 n. 141 registrato in data 26/01/2012 - VERBALE ASSEMBLEA Voltura n. 12236.1/2013 - Pratica n. CH0130374 in atti dal 27/09/2013 Situazione degli intestati dal 28/07/2011 - Atto del 11/07/2007 Pubblico ufficiale DE CINQUE GERMANO Sede CHIETI (CH) Repertorio n. 53550 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10019.1/2007 Reparto PI di CHIETI in atti dal 16/07/2007

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.

B posto auto a FRANCAVILLA AL MARE Via Alcione 88, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto n.3 corpo B

Il subalterno 7 della particella 43 è sito al piano terra nell'area condominiale di un fabbricato situato nel comune di Francavilla al Mare in via Alcione n. 88, ed identificato con categoria catastale C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

Confini Si rimanda alla planimetria catastale allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 43 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Alcione 88 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	156,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 416.917,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 416.917,00
Data della valutazione:	27/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Disponibilità al momento del sopralluogo:

L'unità immobiliare risulta attuale in uso ed occupata dall' *** DATO OSCURATO ***, amministratore unico e rappresentante legale dell' *** DATO OSCURATO *** insieme alla sua famiglia senza alcun titolo opponibile alla procedura. Durante il sopralluogo n. 3 del 26/07/2024 l'avvocato ha chiesto la concessione di un termine per poter liberare gli immobili, riservandosi apposita richiesta al G.E. anche per proseguire



l'occupazione a fronte di un versamento dell'indennità per occupazione sine titulo. (All.1 Verbali di sopralluogo)

L'unità immobiliare non è abitazione principale dell'occupante ma è intestata alla società ***

DATO OSCURATO ***

ATTO DI PROVENIENZA

Gli immobili di cui trattasi pervennero alla società *** DATO OSCURATO *** sede FRANCAVILLA AL MARE (CH) codice fiscale *** DATO OSCURATO *** , in forza dei seguenti titoli:

- atto di modifica denominazione giusto verbale del notaio Marco Faieta di Pineto in data 19 gennaio 2012 numero 13871/8780 di repertorio (non trascritto), con il quale veniva modificata la denominazione da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO ***

- atto di compravendita rogito notaio Germano De Cinque di Chieti in data 11 luglio 2007 numero 53550/23717 di repertorio, trascritto a Chieti il 13 luglio 2007 ai numeri 10019/14598

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si allega Ispezione Ipotecaria aggiornata al giorno 08/10/2024, Visura attuale sintetica per soggetto, Visura storica per immobile. (All. 3)

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 **legale**, stipulata il 27/11/2019 ai nn. 1939/3219 di repertorio, registrata il 27/11/2019 ai nn. 2554/21362 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ruolo e avviso di addebito esecutivo .

Importo ipoteca: 409684,60.

Importo capitale: 204,842,30.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Francavilla al Mare (CH) NCEU fg. 3 part. 43 sub. 7 nat. C/6 mq. 13 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 14 nat. C/6 mq. 13 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 16 nat. A/7 vani 3.0 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 23 nat. A/7 vani 5.5 A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/04/2011 a firma di sezione distaccata di Ortona ai nn. 320 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo del Tribunale di Chieti .

Importo ipoteca: euro 250.000,00 .

Importo capitale: euro 240.000,00 .

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Francavilla al Mare (CH) NCEU fg. 3 part. 43 sub. 1 nat. C/6 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 2 nat. A/7 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 3 nat. A/7 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 4 nat. A/7 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 5 nat. A/7 A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

ipoteca **volontaria** in corso di cancellazione, stipulata il 11/07/2007 a firma di notaio De Cinque Germano



ai nn. 53551/23718 di repertorio, registrata il 13/07/2007 ai nn. 2838/14599 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: euro 2.500.000,00 .

Importo capitale: euro 5.000.000,00 .

Durata ipoteca: 12 anni.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Francavilla al Mare (CH) NCEU fg. 3 part. 43 sub. 1 nat. C/6 mq. 38 Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 2 nat. A/7 vani 7.0 Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 3 nat. A/7 vani 7.0 Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 4 nat. A/7 vani 5.5 Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 5 nat. A/7 vani 5.5 Viale Alcione n. 88 NCT fg. 3 part. 43 nat. EU are 9.54 A margine della stessa risultano le seguenti formalità: • annotazione nn. 2399/19915 del 26 novembre 2012 – frazionamento in quota: Unità negoziale 1 Capitale euro 300.000,00 Ipoteca euro 600.000,00 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 16 Unità negoziale 2 Capitale euro 188.000,00 Ipoteca euro 376.000,00 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 15 Unità negoziale 5 Capitale euro 418.000,00 Ipoteca euro 836.000,00 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 23-14-7 Cancellazione parziale eseguita in data 16/01/2017 (Art.13, comma 8-decies DL 7/2007- Art.40 bis D.lgs. 385/1993)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/01/2023 ai nn. 17 di repertorio, trascritta il 15/02/2023 ai nn. 2085/2808 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Chieti sez. distaccata di Ortona.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Francavilla al Mare (CH) NCEU fg. 3 part. 43 sub. 7 nat. C/6 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 14 nat. C/6 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 15 nat. A/7 vani 2.5 piano T Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 16 nat. A/7 vani 3.0 piano T Viale Alcione n. 88 NCEU fg. 3 part. 43 sub. 23 nat. A/7 vani 5.5 piano 2-3 Viale Alcione n. 88 A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

pignoramento, stipulata il 10/05/2016 a firma di Pubblico ufficiale Tribunale di Chieti sezione distaccata di Ortona ai nn. 461 di repertorio, trascritta il 03/06/2016 ai nn. 7126/9464 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

Grava il diritto di intera piena proprietà sui seguenti immobili: in comune di Francavilla al Mare (CH) NCEU fg. 3 part. 43 sub. 15 nat. A/7 A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

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

Ulteriori avvertenze:

Verifica ex n. 7, art. 173-bis att cpc - Sanabilità degli abusi

Si rimanda ai giudizi di conformità edilizia.

Verifica ex n. 8, art. 173-bis att cpc - Oneri per diritti demaniali o usi civici

Mediante verifica con il sistema PRG e visura catastale, l'Ufficio patrimonio ha verificato che la particella n.43 di cui al foglio di mappa n.3 è libera da qualsivolgia vincolo (demaniali o usi civici), come documentato negli allegati. (All.5)

Verifica ex n.9, art. 173-bis disp. att.cpc - Spese fisse di gestione o manutenzione



Non è stato possibile ottenere informazioni sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si allegano atti di compravendita (All. 4)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO di MODIFICA DENOMINAZIONE (dal 19/01/2012), con atto stipulato il 19/01/2012 a firma di notaio Marco Faieta ai nn. 13871/8780 di repertorio.

Atto di modifica denominazione giusto verbale del notaio Marco Faieta di Pineto in data 19 gennaio 2012 numero 13871/8780 di repertorio, con il quale veniva modificata la denominazione da *** DATO OSCURATO *** a *** DATO OSCURATO ***

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 18/12/1963 fino al 22/05/1968), con atto stipulato il 18/12/1963 a firma di notaio Mario Orsini ai nn. 24732 di repertorio, registrato il 04/01/1964 a Francavilla al Mare (CH) ai nn. 303, trascritto il 17/01/1964 a Chieti ai nn. 949/1018.

Quanto alla restante quota di 1/2 per ATTO DI COMPRAVENDITA rogito notaio Mario Orsini di Tollo in data 18 dicembre 1963 numero 24732 di repertorio, trascritto a Chieti il 17 gennaio 1964 ai numeri 949/1018

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 22/05/1968 fino al 11/07/2007), con atto stipulato il 22/05/1968 a firma di notaio Giovanni D'Antonio, trascritto il 08/06/1968 a Chieti ai nn. 6474/7393.

Quanto alla quota di 1/2 per ATTO DI COMPRAVENDITA rogito notaio Giovanni D'Antonio di Pescocostanzo in data 22 maggio 1968, trascritto a Chieti il giorno 8 giugno 1968 ai numeri 6474/7393

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO di COMPRAVENDITA (dal 11/07/2007 fino al 19/01/2012), con atto stipulato il 11/07/2007 a firma di notaio Germano De Cinque ai nn. 53550/23717 di repertorio, trascritto il 13/07/2007 a Chieti ai nn. 10019/14598.

ATTO di COMPRAVENDITA rogito notaio Germano De Cinque di Chieti in data 11 luglio 2007 numero 53550/23717 di repertorio, trascritto a Chieti il 13 luglio 2007 ai numeri 10019/14598, con il quale acquistava dal Sig. *** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si elenca in appresso la documentazione acquisita e/o esaminata ed allegata dalla sottoscritta presso gli uffici competenti in date diverse:

Presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti, Servizi Catastali: (All.2)

- Stralcio di Mappa catastale di Francavilla al Mare, foglio 43;
- Planimetrie catastali: foglio 3, particella 43, sub 7-14-15-16-23;
- Visure storiche per immobile Catasto Fabbricati: foglio 3, particella 43, sub 7-14-15-16-23.
- Presso Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Chieti, Servizio di Pubblicità Immobiliare: (All.3)
- Ispezione ipotecaria



Presso Archivio notarile di Chieti: (All.4)

- ♣Atto di compravendita notaio MARIO ORSINI del 18 dic 1963 Rep. n. 24732
- ♣Atto di compravendita notaio GERMANO DE CINQUE del 11 lug 2007 Rep. n. 53550

Presso Comune di Francavilla al Mare, Ufficio Tecnico: (All.5) *

- ♣Licenza edilizia n. 10015 del 18/01/1964
- ♣Licenza edilizia n. 126 del 19/06/1968
- ♣Permesso di Costruire n.102 del 04/09/2008
- ♣Permesso di Costruire in variante al n.102/2008 n.96 del 20/06/2011
- ♣Pareri e nulla osta
- ♣Certificato di destinazione urbanistica CDU
- ♣Verifica censi, livelli o uso civici gravanti sul bene pignorato (ufficio Patrimonio)

*Vista la documentazione fornita dal competente ufficio del Comune di Francavilla al Mare, si specifica che l'unità immobiliare risulta sprovvista di certificato di agibilità.

Presso Regione Abruzzo-DPE017 - Servizio Genio Civile Chieti: (All.6)

- ♣Pratica 34328/013-progetto 181/13
- ♣Relazione a strutture ultimate RSU n. 5500 del 07/02/2013
- ♣Collaudo strutturale n.12644 del 29/03/2013

Verificati le certificazioni ex art. 6 D.L.vo 311/06

Non risulta l'esistenza di Attestato di Prestazione Energetica (APE) per gli immobili pignorati.

In caso di immobili urbani, accerti la conformità o meno degli stessi alla normativa urbanistica alla luce della L. 47/85 e successive norme

L'immobile oggetto di pignoramento NON risulta interessato da condoni edilizi e/o procedure di sanatoria in genere, ai sensi della Legge n° 47 del 28.2.1985 e successive modifiche ed integrazioni. Tuttavia si specifica che nella domanda di Variante in corso d'opera al PdC n. 102/2008 il tecnico abilitato dichiarava che l'immobile era stato oggetto di condono edilizio ai sensi della L47/85, Pratica 2930 Attestato del 02/02/2000. Con accesso agli atti ho potuto verificare che il condono citato si riferiva ad un altro immobile sito a Francavilla al Mare ad un altro indirizzo ed intestato ad altra proprietà. Si deduce che il tecnico abbia per mero errore indicato tale riferimento nella pratica in oggetto.

Accerti se l'immobile sia stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata e se sia stato finanziato in tutto o in parte con risorse pubbliche (L.172/2020)

L'immobile oggetto di pignoramento non è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 1_L.E. 10015/64** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Progetto per la costruzione fabbricato ad uso abitazione, presentata il 23/12/1963, rilasciata il 18/01/1964 con il n. 10015 di protocollo

Licenza edilizia **N. 2_L.E. 126/68**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamento di un fabbricato ad uso abitazione, presentata il 30/04/1968 con il n. 4238 di protocollo, rilasciata il 19/06/1968 con il n. 126 di protocollo.

Non è stato ritrovato nella documentazione visionata il certificato di abitabilità o agibilità.

Permesso di Costruire **N. 3_PdC n.102/2008** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Lavori di ristrutturazione di un fabbricato sito in Viale Alcione , presentata il 08/01/2008 con il n. 804 di protocollo, rilasciata il 04/09/2008 con il n. 102 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 4_PdC n.96/2011** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante in corso d'opera al Permesso di Costruire n. 102/2008 del 04/09/2008 relativo ai



lavori di ristrutturazione di un fabbricato sito in Viale Alcione, presentata il 10/03/2009 con il n. 8838 di protocollo, rilasciata il 20/06/2011 con il n. 96 di protocollo.

Con atto di modifica denominazione giusto verbale del notaio Marco Faieta di Pineto in data 19 gennaio 2012 numero 13871/8780 di repertorio (non trascritto), veniva modificata la denominazione da *** DATO OSCURATO ***_a *** DATO OSCURATO ***;

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera con deliberazione del Consiglio Provinciale n° 7/6 del 06.03.1998, esecutiva, l'immobile ricade in zona Zona A2 a riconversione turistico ricettiva (Art. 15 G NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: L'immobile ricadente in questo Comune, identificato catastalmente al F3 Plla 43, in base alle risultanze degli atti disponibili presso questo Ufficio, presenta la destinazione urbanistica come riportata: Foglio 3 particella 43 di mq.954 Perimetro comparto 15 G incluso per mq.954 in Zona A2 a riconversione turistico ricettiva (Art. 15 G NTA) gravano i seguenti vincoli: Vincolo paesaggistico L.1497/1939 Piano Regionale Paesistico Zona D Trasformazione a regime ordinario . Si allega Certificato di destinazione urbanistica (vedi All.5)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Prima di ogni attività, con l'ausilio del nominando custode, controlli la tempestività del deposito, nonché la completezza dei documenti prodotti ai sensi dell'art.562, 2° comma c.p.c., segnalando immediatamente non solo quelli mancanti, ma anche quelli non idonei

La documentazione contenuta nel fascicolo d'ufficio può ritenersi completa ed idonea, in quanto contenuta nella relazione notarile a firma del notaio dott.ssa Frediani Viviana del 18-04-2023, ai sensi dell'art.562, 2° comma c.p.c. La tempestività del deposito è stata verificata in quanto l'istanza di vendita del 21-02-2023 è stata presentata entro e non oltre 45 giorni dall'atto di pignoramento del 16-01-2023. La corrispondenza dei dati catastali con quelli riportati nell'atto di pignoramento risulta verificata.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza del Certificato di Agibilità. (normativa di riferimento: DPR 380/01 Testo unico dell'edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le irregolarità sono regolarizzabili a seguito del seguente iter procedurale: 1) L'unità immobiliare risulta sprovvista di Certificato di Agibilità. Sarà necessario presentare domanda di SCAGI Segnalazione Certificata di Agibilità entro 15 giorni dalla fine dei lavori, previo pagamento della sanzione prevista dal Titolo IV art 100 c. 5 del Regolamento edilizio, pari a € 464,00 dopo il 31° giorno di ritardo. 2) L'unità immobiliare risulta sprovvista di APE attestato di prestazione energetica, documento necessario al rilascio all'ottenimento dell'agibilità dell'unità immobiliare, che deve redigere un tecnico abilitato ed allegare alla SCAGI.

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti tecnici domanda SCAGI: € 100,00
- Costi relativi alla redazione della pratica edilizia Scagi da parte di tecnico abilitato: € 800,00
- Sanzione a titolo di oblazione per assenza di certificato di agibilità: € 464,00
- Ape Attestato di prestazione energetica: € 150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi.





Pianta di progetto di Variante PdC n.96/2011

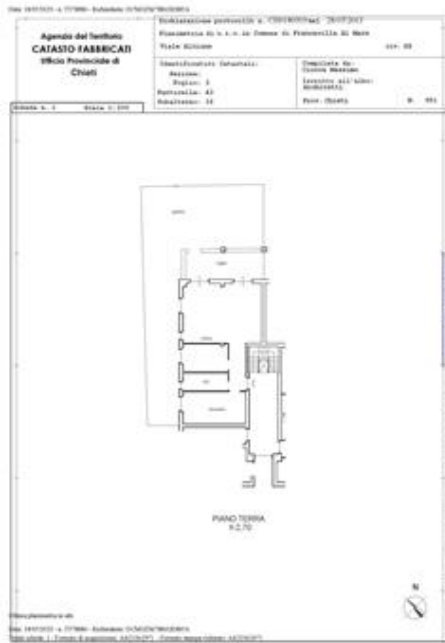


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile risulta accatastato al NCEU Comune di Francavilla al Mare F.3 Plla 43 sub 23. Dalle verifiche effettuate in sede di sopralluogo, la planimetria catastale in atti risulta conforme allo stato di fatto attuale.

L'immobile risulta **conforme**.



Elaborato planimetrico catastale in atti



Pianta stato di fatto sub 16

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ALCIONE 88

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRANCAVILLA AL MARE Via Alcione 88, della superficie commerciale di **143,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

OGGETTO DEL PIGNORAMENTO

Con atto di pignoramento del 16/01/2023 sono stati sottoposti ad esecuzione forzata per quanto di proprietà della società *** DATO OSCURATO *** con sede in FRANCAVILLA AL MARE (CH) codice fiscale *** DATO OSCURATO *** gli immobili siti nel Comune di Francavilla al Mare (CH) e identificati in tale atto come di seguito testualmente riportato.

Immobili gravati dal suddetto Pignoramento:

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 7 nat. C/6 cl. 3 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 14 nat. C/6 cl. 3 mq. 13 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 15 nat. A/7 cl. 1 vani 2.5 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 16 nat. A/7 cl. 1 vani 3.0 piano T Viale Alcione n. 88

NCEU fg. 3 part. 43 sub. 23 nat. A/7 cl. 1 vani 5.5 piano 2-3 Viale Alcione n. 88

Dall'esame delle caratteristiche dei beni pignorati, si valuta che gli stessi possono essere venduti separatamente costituendo n.3 lotti separati.

Lotto n.3 corpo a

Il subalterno 23 della particella 43 è sito al piano terra di un fabbricato situato nel comune di Francavilla al Mare in via Alcione n. 88, ed identificato con categoria catastale A/7 - Abitazioni in villini

Francavilla al Mare è un comune abruzzese di circa 25.000 abitanti, che si affaccia sul mare Adriatico, posto a circa 20 km a Sud-Ovest dal Capoluogo di Provincia Chieti, circa 6 km a sud di Pescara, e, infine, circa 16 km a Nord di Ortona. L'immobile è confinante con altre unità immobiliari di tipo residenziale. Il fabbricato è collocato all'interno di un lotto di 954 mq, recintato sui quattro lati, con n.1 ingresso carrabile e n.1 ingresso pedonale su viale Alcione oltre a n. 2 accessi pedonali collegati direttamente con l'arenile con interposta pista ciclopeditone di recente realizzazione. L'intero fabbricato è costituito da tre piani fuori terra oltre ad un quarto livello adibito a terrazza e piccolo locale lavanderia/stenditoio. Ha una forma regolare in pianta ed alzato. È costituito in totale da 8 unità immobiliari destinate a residenza e 8 posti auto scoperti. L'immobile da valutare è ubicato a circa 2 km dal centro storico del Comune, in una zona residenziale provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona in cui risulta ubicato l'immobile è ben servita, caratterizzata dalla presenza di condomini, villette e attività commerciali, buoni i collegamenti pubblici su gomma, oltre alla presenza della vicina stazione ferroviaria e dello svincolo della SS714 che facilita i collegamenti in direzione nord e sud, direzione Pescara e Ortona, e verso il casello Autostradale A14 Pescara Sud-Francavilla al Mare a soli 6,5 Km di distanza.

Confini Si rimanda alla planimetria catastale allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 43 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/7, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Viale Alcione 88, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Unità immobiliare dal 9/11/2015: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei



dati di superficie.

Da visura storica per immobile Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2012 - **VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO** del 28/07/2012 Pratica n. CH0119332 in atti dal 28/07/2012 **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** (n. 11194.1/2012) Situazione dell'unità immobiliare dal 28/07/2011 - **VARIAZIONE** del 28/07/2011 Pratica n. CH0180319 in atti dal 28/07/2011 **AMPLIAMENTO-RISTRUTTURAZIONE** (n. 55727.1/2011) Situazione degli intestati dal 19/01/2012 - Atto del 19/01/2012 Pubblico ufficiale **FAIETA MARCO** Sede **PINETO (TE)** Repertorio n. 13871 - UU Sede **ATRI (TE)** Registrazione Volume 1 n. 141 registrato in data 26/01/2012 - **VERBALE ASSEMBLEA** Voltura n. 12236.1/2013 - Pratica n. CH0130374 in atti dal 27/09/2013 Situazione degli intestati dal 28/07/2011 - Atto del 11/07/2007 Pubblico ufficiale **DE CINQUE GERMANO** Sede **CHIETI (CH)** Repertorio n. 53550 - **COMPRAVENDITA** Nota presentata con Modello Unico n. 10019.1/2007 Reparto PI di **CHIETI** in atti dal 16/07/2007

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.



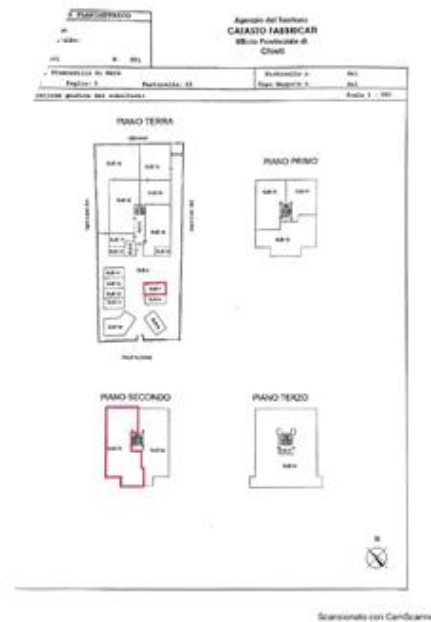
Individuazione lotto



Individuazione accessi e confini



Vista esterna intero fabbricato



Confini catastali sub 23





Vista esterno sub 23

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie
parco giochi
piscina
scuola elementare
supermercato
negozi al dettaglio



COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m
ferrovia distante 1,8 km
porto distante 1,5 km
autostrada distante 6,5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE GENERALI COSTRUTTIVE DELL'IMMOBILE

La struttura portante dell'intero fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente procedura, di epoca risalente agli fine degli anni sessanta, è in calcestruzzo armato normale con tamponatura in muratura di laterizio forato ed intercapedine d'aria, verosimilmente del tipo a cassetta, con interposto materiale di isolamento; la copertura è costituita da un tetto piano praticabile. I solai e la scala interna sono anch'essi in calcestruzzo armato, del tipo misto gettati in opera. I tramezzi divisorii interni degli alloggi sono a semplice fila di laterizi forati intonacati e raggiungono un'altezza di 2,70 m circa dal piano di calpestio (pavimento). Negli anni 2011/2012 il fabbricato è oggetto di ampliamento con la realizzazione di due corpi di fabbrica collocati rispettivamente uno sul lato nord- est ed uno sul lato sud-ovest della struttura principale, e realizzati con pilastri in cemento armato, solai in latero cemento e tamponature esterne in due file di forati dello spessore totale di 40 cm. È stata inoltre realizzata una nuova scala interna condominiale che collega i 4 livelli in cemento armato, oltre ad un ascensore.

DESCRIZIONE DEGLI AMBIENTI E FINITURE DELL'IMMOBILE

L'unità interessata è catastalmente individuata con categoria A/7 abitazioni in villini, di superficie lorda totale 143,00 mq comprese le aree scoperte, di 135,00 mq escluse le aree scoperte. L'immobile è così composto, ingresso, ampio soggiorno con sala da pranzo, cucina, tre camere da letto, due bagni, un disimpegno, due ampi terrazzi.

L'appartamento è collocato al piano secondo e sul lato nord-ovest del fabbricato. Vi si accede attraverso il corpo scale e ascensore dall'androne codominiale. La zona giorno di circa 42,00 mq è costituita da un salone doppio suddiviso attraverso gli arredi in una zona salotto/relax con camino e una zona pranzo che attraverso un'ampia finestra di 3,70x2,30 ml si affaccia direttamente su un ampio terrazzo di circa 20,00 mq, godendo di una vista diretta sul mare. Sulla destra si accede ad una cucina non abitabile di circa 8,00 mq anch'essa con accesso diretto sul terrazzo e dotata di un comodo ripostiglio. Questa zona è servita da un primo bagno finestrato dotato di tutti i servizi, con doccia, sanitari sospesi, pavimento in lastre di pietra naturale di grande formato 60x60 cm che costituiscono anche il rivestimento della doccia; mentre le pareti sono rivestite con resina chiara. L'esposizione della zona giorno è a nord-est e l'ampia portafinestra insieme ad una seconda e terza finestra laterale rispettivamente di 1,80x1,30 ml e 1,20x1,30 ml offrono un'elevata luminosità, oltre che panoramicità.

Attraverso un ampio disimpegno si accede alla zona notte con esposizione sud-ovest, costituita da tre camere da letto. Descrivendola in senso antiorario la prima stanza che si incontra è una camera singola di circa 10,00 mq con finestra di 1,20x1,30 ml, a seguire c'è la camera matrimoniale di circa 15,00 mq e con portafinestra dalla quale si accede al secondo terrazzo di 10,00 mq. Continuando si incontra il secondo bagno padronale finestrato di circa 7,00 mq, dotato di vasca e sanitari sospesi, pavimento costituito da grandi lastre in gres di colore nero 1,00x1,00. A seguire l'ultima camera di circa 13,00 mq con finestra.

Le finiture esterne:

Le facciate sono rifinite con un paramento costituito da intonaco civile di colore bianco; le finestre in alluminio non presentano persiane o tapparelle, ma delle tende alla veneziana per l'ombreggiamento. Il grande terrazzo lato mare non è coperto.

Le finiture interne:

L'appartamento è rifinito con materiali di pregio, pavimentazione in tutta la casa in parquet in legno chiaro, pietra naturale in grandi lastre per bagno piccolo, gres in grandi lastre per bagno padronale e cucina, pietra naturale per terrazzi. Gli infissi sono in alluminio con taglio termico e doppio vetro, di colore argento satinato. I bagni rivestiti in resina chiara. Portoncino d'ingresso blindato, porte interne tamburate in lamiere di color bianco. Presenza di un camino nella zona giorno.

Impianti:

L'appartamento è dotato di tutti gli impianti: elettrico, idrico-sanitario, di riscaldamento. La produzione di ACS acqua calda sanitaria e riscaldamento sono garantiti da un impianto solare termico. A corredo dei suddetti impianti, non è stata trovata alcuna documentazione circa la conformità degli stessi (certificati di regolare esecuzione).

Osservazioni:

Durante l'ultimo sopralluogo nel luglio 2024, è emerso che la zona notte dell'appartamento è interessata da



un importante fenomeno infiltrativo di acque piovane provenienti dal terrazzo, probabilmente da ricercare nel sistema di impermeabilizzazione e nelle pendenze del massetto. Questo ha provocato delle vaste macchie di umidità, deterioramento dell'intonaco dei solai orizzontali per circa il 10/15% della superficie e deterioramento dell'intonaco di alcune pareti verticali, nello specifico nella camera da letto matrimoniale e bagno padronale.

Conclusioni:

L'appartamento ha delle grandi potenzialità dovute al contesto in cui è collocato, l'esposizione, il livello di piano, la panoramicità, la distribuzione planimetrica che ottimizza tutti gli spazi, le rifiniture di pregio, e le dotazioni impiantistiche, tutti fattori che aumentano il valore dell'immobile.

L'unità immobiliare non è dotata di Certificato di Agibilità e di APE Attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Alluminio con taglio termico realizzati in alluminio

eccellente 

pareti esterne: costruite in Mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco civile

buono 

pavimentazione esterna: realizzata in Pietra naturale tipo Travertino

ottimo 

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

ottimo 

portone di ingresso: Blindato

ottimo 



Zona soggiorno/pranzo



Zona soggiorno/pranzo





Bagno n.1



Bagno n.2





Camera singola



Camera matrimoniale

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento piano terra incluse aree scoperte	143,00	x	100 %	=	143,00
Totale:	143,00				143,00





Planimetria catastale F.3 Plla 43 sub 23

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Attico, mansarda

Indirizzo: Viale Alcione

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 640.000,00 pari a 3.555,56 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/10/2024

Fonte di informazione: Casa.it

Descrizione: Attico fronte mare

Indirizzo: Via Figlia di Iorio

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie: 40

Prezzo: 600.000,00 pari a 3.157,89 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 18/10/2024
 Fonte di informazione: Casa.it
 Descrizione: Villino bifamiliare
 Indirizzo: Via le Alcione
 Superfici principali e secondarie: 124
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 368.000,00 pari a 2.967,74 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) presi in considerazione si riferiscono all'anno 2024 - Semestre 1 (30/06/2024)
 Valore minimo: 1.900,00
 Valore massimo: 2.850,00
 Note: Per tipologia Ville e Villini estato conservativo NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLI DI STIMA

Dopo aver preso in considerazione i dati reperiti presso le agenzie immobiliari, si è tenuto conto dei dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) che si riferiscono all'anno 2024 - Semestre 1, e successivamente l'applicazione dei coefficienti di merito.

Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)
 Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1:
 Provincia: CHIETI
 Comune: FRANCAVILLA AL MARE
 Fascia/zona: Periferica/FRONTE MARE NORD
 Codice di zona: D6
 Microzona catastale n.: 1
 Tipologia prevalente: Abitazioni civili
 Destinazione: Residenziale

VALORE DI MERCATO (€/mq) per superficie lorda: da 1900 € a 2850€ *

* Per tipologia Ville e Villini estato conservativo NORMALE

1. Considerando la destinazione d'uso, l'ubicazione dell'immobile, l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione del fabbricato recentemente ristrutturato, la situazione edilizia urbanistica attuale dell'immobile, si ritiene di adottare come il seguente valore medio unitario al mq di superficie lorda: $(1900,00+2850,00)/2 = \text{€/mq } 2375,00$
2. Valore medio Borsino Immobiliare= **€/mq 2366,00**
3. Con criterio simile al precedente si considera un valore medio, tra quelli trovati attraverso gli annunci immobiliari, pari a **€/mq 3227,00**
4. Volendo valorizzare le potenzialità descritte precedentemente di questa unità immobiliare si considerano i seguenti coefficienti di merito per stabilire il giusto valore di mercato al mq:

Stato locativo: occupato senza titolo -20%
 Piano: attico: +20%
 Stato di conservazione: da ristrutturare -10%
 Luminosità: molto luminoso +10%
 Esposizione e vista: esterna panoramica +10%
 Edificio: oltre i 40 anni stato normale 0%



Riscaldamento: autonomo +5%

Riepilogo ed individuazione Valore di mercato in €/mq LORDO

Fonti	Media ponderata €/mq LORDO	Media ponderata €/mq LORDO	Sintesi coefficiente di merito	Valore di mercato €/mq LORDO
Agenzia del Territorio (O.M.I.)	2375,00			
Borsino Immobiliare	2366,00	2650,00	+15%	3050,00
Annunci immobiliari	3227,00			

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 143,00 x 3.050,00 = **436.150,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Importante infiltrazione di acqua piovana dal terrazzo nella zona notte	-26.169,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 409.981,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 409.981,00**

BENI IN FRANCAVILLA AL MARE VIA ALCIONE 88

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a FRANCAVILLA AL MARE Via Alcione 88, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Lotto n.3 corpo B

Il subalterno 7 della particella 43 è sito al piano terra nell'area condominiale di un fabbricato situato nel comune di Francavilla al Mare in via Alcione n. 88, ed identificato con categoria catastale C/6 - Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

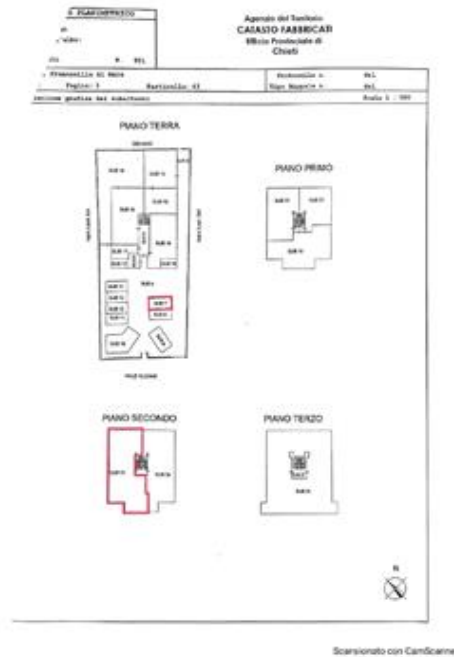
Confini Si rimanda alla planimetria catastale allegata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 43 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 13 mq, rendita 41,63 Euro, indirizzo catastale: Viale Alcione 88 , piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1968 ristrutturato nel 2011.





Confini catastali sub 7

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 50 m	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 1,5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6,5 km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità interessata è catastalmente individuata con categoria C/6 con una superficie di 13,00 mq. E' collocato nell'area antistante il fabbricato e vi si accede attraverso l'ingresso carrabile dotato di cancello automatizzato. La pavimentazione dei posti auto è di tipo drenante con masselli in pietra per garantire la permeabilità del suolo.

Conclusioni: Lo spazio esterno e i posti auto sono ben distribuiti nello spazio a disposizione ed in un buono stato manutentivo.

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in Pietra naturale tipo Travertino

ottimo 



posto auto



Ingresso carrabile

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto auto scoperto	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00





Planimetria catastale sub 7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) presi in considerazione si riferiscono all'anno 2024 - Semestre 1 (30/06/2024)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 650,00

Note: Per tipologia posto auto scoperto in stato conservativo NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA POSTO AUTO PIANO TERRA - F3, PLLA43 SUB 7

Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.) presi in considerazione si riferiscono all'anno 2024 - Semestre 1, attualmente validi e sono:

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1:

Provincia: CHIETI

Comune: FRANCAVILLA AL MARE

Fascia/zona: Periferica/FRONTE MARE NORD

Codice di zona: D6

Microzona catastale n.: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

VALORE DI MERCATO (€/mq) per superficie lorda: da 450 € a 650€ *

* Per tipologia Posto auto scoperto e stato conservativo NORMALE

SINTESI Dati dell'Agenzia del Territorio (O.M.I.)

Considerando la destinazione d'uso, l'ubicazione l'anno di costruzione, lo stato di manutenzione dell'area, la situazione edilizia urbanistica attuale dell'immobile, si ritiene di adottare come il seguente valore



unitario al mq di superficie lorda: **€/mq 650,00.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 13,00 x 650,00 = **8.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERIO DI STIMA

La stima è basata sul metodo sintetico-comparativo che consiste nella comparazione del bene oggetto di stima con altre unità o fabbricati della zona analizzando le analogie tra un fabbricato e l'altro facendo riferimento a parametri comparativi quali la posizione, le caratteristiche tecniche e costruttive, la dimensione, il grado di finitura, conservazione e manutenzione, la possibilità di utilizzazione, nonché dello stato di fatto in cui i beni pignorati si trovano attualmente.

Il parametro di riferimento del valore di mercato unitario utilizzato è la superficie commerciale. Si è partiti dai riferimenti ufficiali pubblicati a cadenza semestrale dall'Agenzia del Territorio (pubblicazioni O.M.I.) e da una indagine conoscitiva dei prezzi di mercato correnti presso borsini immobiliari, agenzie immobiliari, di beni con analoghe caratteristiche.

In seguito sono stati applicati coefficienti di merito. Il valore di mercato è stato così ottenuto:

Valore di mercato = Superficie commerciale x Quotazione al mq x Coefficienti merito

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Francavilla al Mare, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Francavilla al Mare, agenzie: siti web, osservatori del mercato immobiliare pubblicazioni O.M.I.

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	143,00	0,00	409.981,00	409.981,00
B	posto auto	13,00	0,00	8.450,00	8.450,00



418.431,00 €

418.431,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile, così distribuito, non permette una comoda divisibilità della quota che nel caso di specie non è necessario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.514,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 416.917,00

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: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 416.917,00

data 27/10/2024

il tecnico incaricato
Grazia Manuela Dicembrino

