



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 63/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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


GIUDICE:

Dott. Francesco TURCO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/11/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**ENRICO DI DALMAZI**

CF:DDLNRC56H30C632Y

con studio in CHIETI (CH) via S. Francesco d'Assisi

telefono: 3398137786

email: didalmazi\_architetto@virgilio.it

PEC: enrico.didalmazi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2025

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a ORTONA via Cesare De Titta 36, frazione contrada S. Lucia, quartiere contrada S. Lucia, della superficie commerciale di **109,87** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento facente parte di un complesso immobiliare denominato residence "Borgo La Valle" costituito da più unità residenziali e da relativi garages edificato in contrada S. Lucia del Comune di Ortona - via Cesare De Titta n. 36 in ossequio alla Concessione Edilizia n. 13 del 29.01.2003 ed alla Variante n.58 del 23.05.2005. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento occupa parte del piano terra e parte dell'interrato del predetto residence per una consistenza lorda complessiva di mq. 125,52 distribuita nel seguente modo: 1) il piano terra presenta una superficie complessiva di mq. 86,70 ed è formato da una zona giorno con destinazione a soggiorno/pranzo e cucina della superficie netta di mq. 28,60 e da una zona notte a cui si accede mediante piccolo disimpegno della superficie di mq. 2.84 costituita da due camere da letto con superfici nette di mq. 14.04 e mq. 17.19, un bagno di mq. 7,41 oltre ad un piccolo rispostiglio di mq. 3,22; 2) il piano interrato ad uso cantina della superficie lorda di mq. 38,82 e netta di mq. 32,64. I due livelli sono collegati fra di loro mediante scala a chiocciola interna a base tonda in struttura autoportante in alluminio del tipo rinal che diparte dalla zona soggiorno (in piano terra) e raggiunge quello sottostante. L'altezza utile interna del p.t. è di ml. 2,74 mentre quella sottostante (cantina) è di ml. 2,55 contrariamente all'altezza riportata negli elaborati grafici progettuali e nelle schede catastali dove si legge ml. 2,70. La cantina attualmente viene utilizzata come cucina e tinello e vi si accede, oltre che dalla scala a chiocciola interna, anche dall'esterno mediante porta in metallo e vetro che si apre sull'ampia corte condominiale. La cucina, comunque, potrà essere ricollocata al piano superiore nella zona vicina al soggiorno/pranzo dove era prevista nel progetto e nella scheda catastale dal momento che all'interno di una parete di tamponatura si trovano, momentaneamente chiusi (tappati) e coperti da un mobile, gli attacchi idrici e gli scarichi del lavandino e degli elettrodomestici da cucina. La pavimentazione interna è in monocottura per tutti i locali meno che nei bagni dove vi è ceramica anche nel rivestimento. Gli intonaci esterni sono cementizi opportunamente pitturati mentre quelli interni sono in grassello di calce. I tramezzi interni sono in mattoni forati, i muri esterni sono da cm. 30,00 intonacati e pitturati. La parte abitativa del piano terra è munita di una corte esterna esclusiva di mq. 55,76 ubicata sul retro dell'appartamento a cui si accede dalla zona cucina dove è stato realizzato, con CILA n. 313 del 24.07.2019, un massetto di cls protetto da rete metallica utilizzato come ricovero dei cani della esecutata mentre sul fronte principale vi è un balcone esclusivo della superficie di mq. 20,65 su cui si apre il portoncino d'ingresso principale dell'appartamento. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera, il portoncino d'ingresso in struttura di alluminio, la porta del locale cantina in metallo e vetro. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sono del tipo tradizionale sottotraccia. L'unica difformità riscontrata riguarda l'altezza utile interna della cantina che è attualmente di ml. 2,55 invece dei 2,70 dichiarati sia sulle piantine catastali che sugli elaborati grafici di progetto.

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato , interno 5 , ha un'altezza interna di 2,74 al piano terra e ml. 2,55 al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 4473 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE DE TITTA n. 36 ORTONA, piano: terra e sottostrada S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 15386/10985 in data 27 luglio 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Borrelli Loredana di Ortona (CH) del 29 giugno 2005, numero di repertorio 23265/7575

Coerenze: il piano terra confina con la particella 4473 sub. 2, sub. 4, sub. 19 e sub. 23. Il piano S1 confina con sub. 14, sub 4 e sub. 15 oltre che con la corte comune sub. 1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2003.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>109,87 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 103.870,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 103.870,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>05/11/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile è occupato dalla debitrice e dal proprio figlio.

Nota: Si fa presente che con sentenza n. 401/2016 del 19.05.2016 il Tribunale di Chieti dichiarava la cessazione degli effetti civili del matrimonio fra i coniugi esecutati. Anche se il marito debitore proprietario del 50% dell'immobile pignorato esprimeva la volontà di cedere alla propria moglie la sua quota di comproprietà, nessun atto risulta in tal senso presso gli uffici della Conservatoria dei RR.II. di Chieti per cui i debitori hanno conservato la comproprietà del 50% cadauno dell'immobile pignorato.

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

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/05/2003 a firma di notaio Borrelli ai nn. 19082 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario - ipoteca in rinnovazione 7553/606 del 26.04.2023 Fraz. in quota notar Borrelli rep. 23197 del 15.06.2005.

Importo ipoteca: € 250.000.

Importo capitale: € 100.000.

Durata ipoteca: 15.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE (IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO), iscritta ai nn.7553/606 in data 26 aprile 2023, FORMALITA' DI RIFERIMENTO n.1183 del 21 maggio 2003, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Borrelli Loredana di Ortona (CH) del 20 maggio 2003, numero di repertorio 19082 - Importo totale € 1.875.000,00 - Importo Capitale € 750.000,00 - Atto di quietanza e frazionamento per notar Borrelli rep. 23197 del 15.06.2005.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 04/08/2025 a Chieti ai nn. 15218/12029, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto giudiziario dell'UNEP presso il Tribunale di Chieti in data 16.07.2025 numero 645 di repertorio

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>72,590</b>
Ulteriori avvertenze:	
Da informazioni avute direttamente dall'amministratrice del Condominio, non ci sono insoluti per	

spese condominiali pregresse.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 15386/10985 in data 27 luglio 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Borrelli Loredana di Ortona (CH) del 29 giugno 2005, numero di repertorio 23265/7575.

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiutiva.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di INTERO, in forza di Atto notar Borrelli 29.06.2005 numero 23265/7575, con atto stipulato il 29/06/2005 a firma di Notaio Borrelli Loredana ai nn. 23265/7575 di repertorio, trascritto il 27/07/2005 a Agenzia Territorio di Chieti ai nn. 15386/10985

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **CE n.13 del 29.01.2003** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 29/01/2003 con il n. 13 di protocollo

**N. variante alla CE n. 58 del 23.05.2005** e successive varianti, rilasciata il 23/05/2005 con il n. 58 di protocollo, agibilità del 07/11/2006 con il n. 27781 di protocollo

CILA 24/07/2019 n. 313 **N. Cila** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di massetto di cemento su corte esclusiva e completamente di recinzione

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Vigente dalla Pubblicazione BURA n. 22 del 1/6/2022 - DELIBERA COMMISSARIO ACTA N. 1 DEL 10/05/2022- PIANO REGOLATORE GENERALE -APPROVAZIONE DEFINITIVA DELLO STRUMENTO URBANISTICO, l'immobile ricade in zona B3. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 37 NTA

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezza piano cantina S1 (2,70 autorizzata - 2,55 riscontrata) (normativa di riferimento: dpr 380/2001. Norme tecniche di attuazione e PRG del Comune di Ortona.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria dpr 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria edilizia regolarizzazione altezza piano interrato +SCA: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 4 mesi

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'altezza della cantina al piano S1 (2,70 assentita - 2,55 realizzata)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTA e PRG del COMUNE DI ORTONA)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ORTONA VIA CESARE DE TITTA 36, FRAZIONE CONTRADA S. LUCIA,  
QUARTIERE CONTRADA S. LUCIA

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ORTONA via Cesare De Titta 36, frazione contrada S. Lucia, quartiere contrada S. Lucia, della superficie commerciale di **109,87** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento facente parte di un complesso immobiliare denominato residence "Borgo La Valle" costituito da più unità residenziali e da relativi garages edificato in contrada S. Lucia del Comune di Ortona - via Cesare De Titta n. 36 in ossequio alla Concessione Edilizia n. 13 del 29.01.2003 ed alla Variante n.58 del 23.05.2005. L'unità immobiliare oggetto di pignoramento occupa parte del piano terra e parte dell'interrato del predetto residence per una consistenza lorda complessiva di mq. 125,52 distribuita nel seguente modo: 1) il piano terra presenta una superficie complessiva di mq. 86,70 ed è formato da una zona giorno con destinazione a soggiorno/pranzo e cucina della superficie netta di mq. 28,60 e da una zona notte a cui si accede mediante piccolo disimpegno della superficie di mq. 2,84 costituita da due camere da letto con superfici nette di mq. 14,04 e mq. 17,19, un bagno di mq. 7,41 oltre ad un piccolo rispostiglio di mq. 3,22; 2) il piano interrato ad uso cantina della superficie lorda di mq. 38,82 e netta di mq. 32,64. I due livelli sono

collegati fra di loro mediante scala a chiocciola interna a base tonda in struttura autoportante in alluminio del tipo rinal che diparte dalla zona soggiorno (in piano terra) e raggiunge quello sottostante. L'altezza utile interna del p.t. è di ml. 2,74 mentre quella sottostante (cantina) è di ml. 2,55 contrariamente all'altezza riportata negli elaborati grafici progettuali e nelle schede catastali dove si legge ml. 2,70. La cantina attualmente viene utilizzata come cucina e tinello e vi si accede, oltre che dalla scala a chiocciola interna, anche dall'esterno mediante porta in metallo e vetro che si apre sull'ampia corte condominiale. La cucina, comunque, potrà essere ricollocata al piano superiore nella zona vicina al soggiorno/pranzo dove era prevista nel progetto e nella scheda catastale dal momento che all'interno di una parete di tamponatura si trovano, momentaneamente chiusi (tappati) e coperti da un mobile, gli attacchi idrici e gli scarichi del lavandino e degli elettrodomestici da cucina. La pavimentazione interna è in monocottura per tutti i locali meno che nei bagni dove vi è ceramica anche nel rivestimento. Gli intonaci esterni sono cementizi opportunamente pitturati mentre quelli interni sono in grassello di calce. I tramezzi interni sono in mattoni forati, i muri esterni sono da cm. 30,00 intonacati e pitturati. La parte abitativa del piano terra è munita di una corte esterna esclusiva di mq. 55,76 ubicata sul retro dell'appartamento a cui si accede dalla zona cucina dove è stato realizzato, con CILA n. 313 del 24.07.2019, un massetto di cls protetto da rete metallica utilizzato come ricovero dei cani della esecutata mentre sul fronte principale vi è un balcone esclusivo della superficie di mq. 20,65 su cui si apre il portoncino d'ingresso principale dell'appartamento. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera, il portoncino d'ingresso in struttura di alluminio, la porta del locale cantina in metallo e vetro. L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento alimentato da caldaia murale per la produzione di acqua calda sanitaria. L'impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento sono del tipo tradizionale sottotraccia. L'unica difformità riscontrata riguarda l'altezza utile interna della cantina che è attualmente di ml. 2,55 invece dei 2,70 dichiarati sia sulle piantine catastali che sugli elaborati grafici di progetto.

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

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

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e interrato, interno 5, ha un'altezza interna di 2,74 al piano terra e ml. 2,55 al piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 4473 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE DE TITTA n. 36 ORTONA, piano: terra e sottostrada S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COMPRAVENDITA, trascritta ai nn. 15386/10985 in data 27 luglio 2005, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Borrelli Loredana di Ortona (CH) del 29 giugno 2005, numero di repertorio 23265/7575  
Coerenze: il piano terra confina con la particella 4473 sub. 2, sub. 4, sub. 19 e sub. 23. Il piano S1 confina con sub. 14, sub 4 e sub. 15 oltre che con la corte comune sub. 1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'APE è inesistente in quanto la compraendita è stata effettuata in periodo antecedente alla obbligatorietà del deposito della predetta certificazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> finestre, porte finestre e avvolgibili realizzati in legno e pvc	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte interne realizzati in legno tamburato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni forati con coibentazione in no , il rivestimento è realizzato in intonaco colorato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in massetto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in monocottura	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco colorato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i locali realizzato in intonaco del tipo pronto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> video citofono	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in comunale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i>	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in pilastri in c.a.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi:</i> costruite in c.a.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

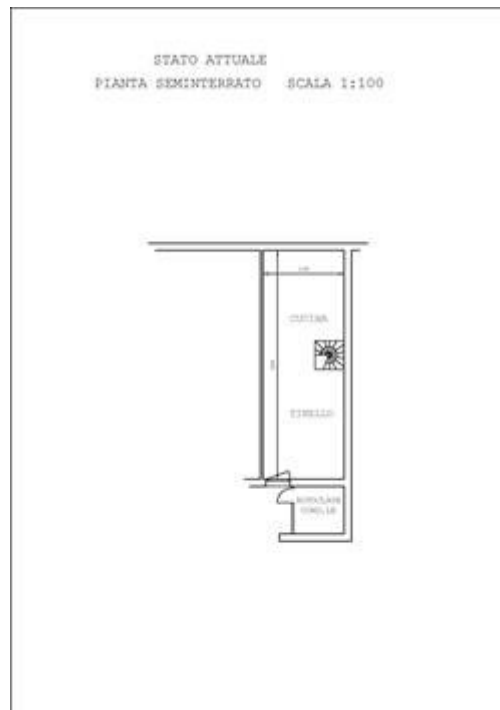
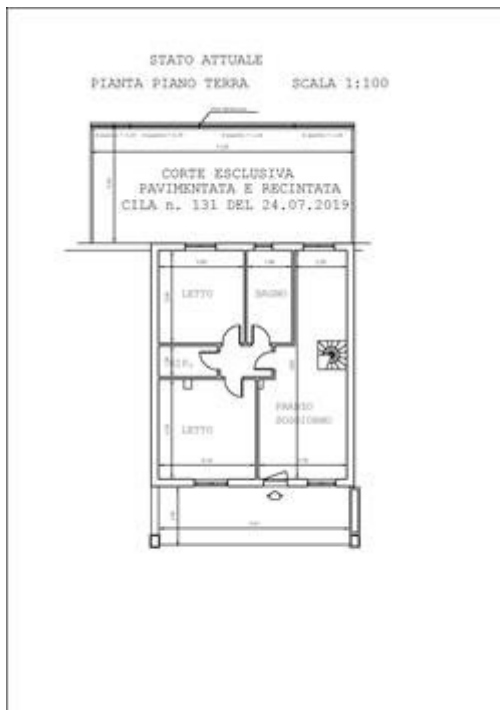
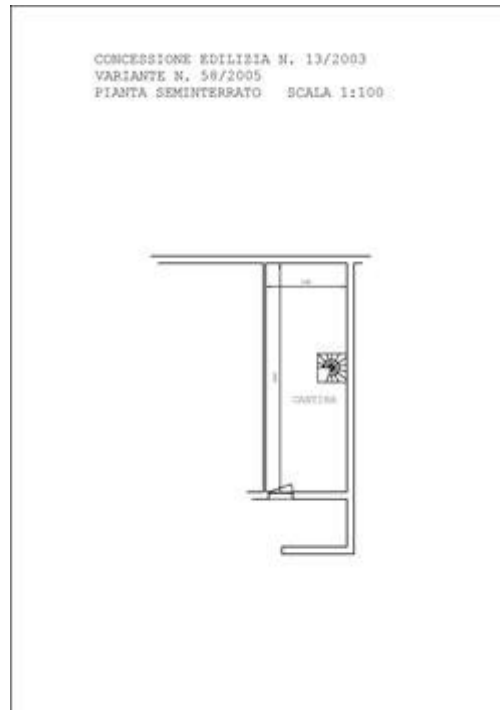
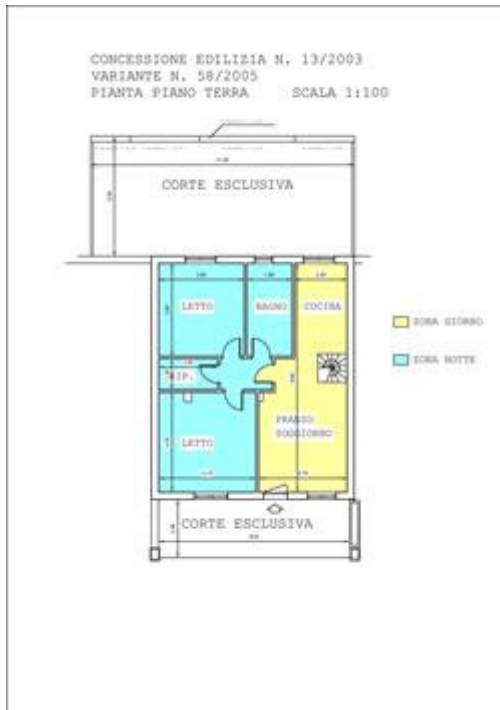
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione al piano terra	86,70	x	100 %	=	86,70

locale cantina al piano S1	38,82	x	40 %	=	15,53
corti esclusive esterne	76,41	x	10 %	=	7,64
<b>Totale:</b>	<b>201,93</b>				<b>109,87</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Superfici principali e secondarie: 86

Superfici accessorie: 23

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.009,17 Euro/mq

Valore Ctu: 110.000,00 pari a: 1.009,17 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 109,87 x 1.000,00 = **109.870,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 109.870,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 109.870,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima utilizzato è per comparazione diretta con altri immobili venduti recentemente in zona. Da infoirnazini acquisite direttamente presso agenzie immobiliari della città di Ortona, si potrà stimare un prezzo medio di mercato di circa 1.000,00 €/mq. La superficie commerciale di riferimento è pari mq. 110,00mq composta da quella commerciale lorda dell'abitazione del piano terra di mq. 86.70, di quella della cantina al piano sottostrada utilizzata come cucina tinello della superficie di mq. 38.86 considerata al 40% (superficie ragguagliata) e di quelle delle corti comuni di mq. 76.52 considerati al 10 %.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CHIETI, agenzie: ORTONA , osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Borsino Immobiliare

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	109,87	0,00	109.870,00	109.870,00
				<b>109.870,00 €</b>	<b>109.870,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 103.870,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 103.870,00

data 05/11/2025

il tecnico incaricato  
ENRICO DI DALMAZI