



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

125/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Turco

CUSTODE:
Dott. Michele Scaccia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Dott. Arch. Fernando Innocente

CF: NNCFN65S22B506O
con studio in FRANCAVILLA AL MARE (CH) VIA CESARE DE LOLLIS 13
telefono: 0854981767
email: ARCH.INNOCENTE@YAHOO.IT
PEC: FERNANDO.INNOCENTE@ARCHIWORLDPEC.IT

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 125/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ORSOGNA Contrada Piana San Bernardino 1, della superficie commerciale di **116,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è composto da una abitazione di tipo civile, ubicata al piano secondo di un fabbricato residenziale, al quale si accede attraverso l'androne di ingresso e il vano scala comune all'intero fabbricato, privo di ascensore. Il fabbricato è circondato da giardini esterni ad uso comune delle cinque unità immobiliari del fabbricato (aree distinte in Catasto Urbano di Orsogna come beni comuni non censibili). L'immobile è fornito di una cantina ubicata al piano seminterrato con accesso da area comune coperta. Inoltre è presente un vano mansarda con accesso dal soggiorno pranzo e camera da letto dell'appartamento, chiuso da tetto in legno e infissi in alluminio ubicato in parte del terrazzo esterno.

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

- foglio 11 particella 4244 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piana San Bernardino n.SNC , piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

A.1 **mansarda**, composto da unico vano.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,75 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.234,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.234,50
Data della valutazione:	03/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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**, stipulata il 05/09/2006 a firma di Casale Carmen Maria ai nn. 13074 di repertorio, iscritta il 09/09/2006 ai nn. 22269/5092, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 136.000,00.

Importo capitale: 68.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/10/2024 a firma di UNEP Tribunale di Chieti Sez. Dist. di Ortona ai nn. 2733 di repertorio, trascritta il 06/11/2004 a Agenzia delle Entrate di Chieti ai nn. 203337/16021, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione in morte (dal 22/04/2013), registrato il 15/03/2013 a Ufficio del Registro di Ortona ai nn. 87, trascritto il 22/04/2013 a Agenzia delle Entrate di Chieti - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 7001/5230

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione in morte (dal 22/04/2013), registrato il 15/03/2013 a Ufficio del Registro di Ortona ai nn. 87, trascritto il 22/04/2013 a Agenzia

delle Entrate di Chieti - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 7001/5230

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di nuda proprietà delle particelle 787-795-799-802-793-790-796-800, in forza di Compravendita (dal 03/05/2001 fino al 09/09/2006), con atto stipulato il 02/04/2001 a firma di Salciarini Gino ai nn. 48059 di repertorio, trascritto il 03/05/2001 a Agenzia delle Entrate di Chieti - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6693/5189

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 usufrutto delle particelle 787 -795 -799 -802 -793 -790 -796 -800, in forza di Compravendita (dal 11/03/2002 fino al 09/09/2006), con atto stipulato il 15/02/2002 a firma di Salciarini Gino ai nn. 49029 di repertorio, trascritto il 11/03/2002 a Agenzia delle Entrate di Chieti - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 4334/3423

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 delle particelle 4073 -4067, in forza di Compravendita (dal 11/03/2002 fino al 09/09/2006), con atto stipulato il 15/02/2002 a firma di Salciarini Gino ai nn. 49029 di repertorio, trascritto il 11/03/2002 a Agenzia delle Entrate di Chieti - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 4335/3424

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 09/09/2006 fino al 22/04/2013), con atto stipulato il 05/09/2006 a firma di Casale Carne Maria ai nn. 13073/1147 di repertorio, trascritto il 09/09/2006 a Agenzia delle Entrate di Chieti - Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare ai nn. 22265/14924

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare è priva di Agibilità e dell'Attestato di Prestazione Energetica (APE)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **Permesso di Costruire N. 91/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 05/08/2005 con il n. 91 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.23 del 30.08.2011, l'immobile ricade in zona ADUP n.1 Aree a disciplina urbanistica pregressa - Complesso Residenziale Piana San Berardino

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia - urbanistica e variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Vano mansarda chiuso a spazio abitabile ricavato su parte del terrazzo e secondo bagno di servizio ad uso lavanderia



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di un vano mansarda chiuso con tetto in legno e infissi un alluminio ubicato su parte del terrazzo esterno, oltre alla presenza di un bagno di servizio non presente sulla planimetria catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione planimetria catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria urbanistica

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria urbanistica: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120

Questa situazione è riferita solamente a Sanatoria urbanistica

Allegato al Proc. E.I. n. 125/24 Tribunale di Chieti
Rilevo delle difformità edilizie, urbanistiche e catastali riscontrate all'unità abitativa, nel corso dei sopralluoghi (rif. catastale fg.11, part.4244 sub.8)

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

BENI IN ORSOGNA CONTRADA PIANA SAN BERNARDINO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORSOGNA Contrada Piana San Bernardino 1, della superficie commerciale di **116,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è composto da una abitazione di tipo civile, ubicata al piano secondo di un fabbricato residenziale, al quale si accede attraverso l'androne di ingresso e il vano scala comune all'intero fabbricato, privo di ascensore. Il fabbricato è circondato da giardini esterni ad uso comune delle cinque unità immobiliari del fabbricato (aree distinte in Catasto Urbano di Orsoegna come beni comuni non censibili). L'immobile è fornito di una cantina ubicata al piano seminterrato con accesso

da area comune coperta. Inoltre è presente un vano mansarda con accesso dal soggiorno pranzo e camera da letto dell'appartamento, chiuso da tetto in legno e infissi in alluminio ubicato in parte del terrazzo esterno.

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

- foglio 11 particella 4244 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 247,90 Euro, indirizzo catastale: Contrada Piana San Bernardino n.SNC , piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Guardiagrele, Ortona, Chieti, Pescara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento di tipo mansardato è composto da un ingresso - soggiorno - pranzo con angolo cottura, una camera da letto matrimoniale, un disimpegno, due bagni di cui uno di servizio ad uso lavanderia e un ampio ripostiglio, oltre un vano mansarda chiuso con tetto in legno e infissi in alluminio, ubicato su parte del terrazzo esterno. L'appartamento è fornito di impianto di riscaldamento a pavimento alimentato da una caldaia a gas, oltre a due impianti di condizionamento e climatizzazione a split. L'immobile è fornito da un portone di ingresso, infissi in legno - alluminio, pavimentazione e rivestimenti in gress e buone finiture interne. Al piano seminterrato l'immobile è provvisto di una cantina di 11,00 metri quadrati, accessibile da disimpegno e area comune coperta.



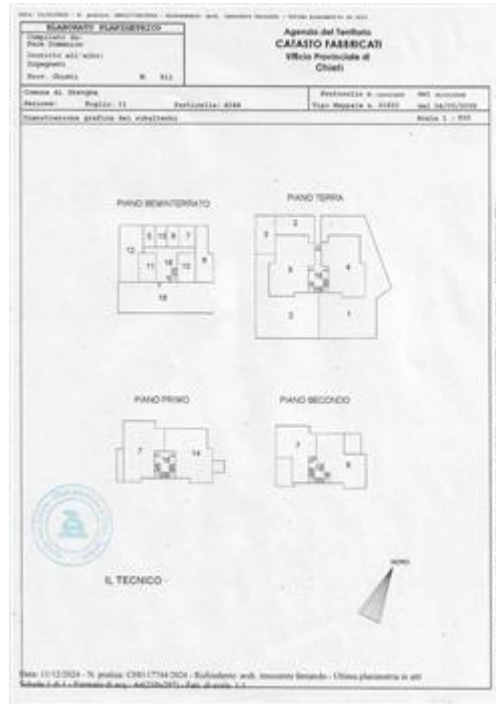


CONSISTENZA:

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
Abitazione di tipo civile, piano S1-2. In Catasto Fabbricati Comune di Orsogna (CH), foglio 11, particella 4244, subalterno 8, più l'incidenza del subalterno 16 bene comune non censibile.	94,00	x	100 %	=	94,00
Aree comuni esterne: beni comuni non censibili. In Catasto Fabbricati Comune di Orsogna (CH), foglio 11, particella 4244, sub.1, 2, 3.	227,00	x	10 %	=	22,70
Totale:	321,00				116,70



ACCESSORI:

mansarda, composto da unico vano.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vano mansarda con copertura in legno, isolata e coibentata, chiusa da infissi scorrevoli in alluminio, con accesso dal soggiorno pranzo e camera da letto dell'appartamento.	6,45	x	100 %	=	6,45
Bagno di servizio realizzato al posto di un ripostiglio.	4,30	x	100 %	=	4,30
Totale:	10,75				10,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,70	x	810,00	=	94.527,00
Valore superficie accessori:	10,75	x	810,00	=	8.707,50
					103.234,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 103.234,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 103.234,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore complessivo del lotto è stato determinato dalla somma delle superfici (superficie totale dell'appartamento pari a 94 mq. + l'incidenza 10% della superficie delle aree comuni esterne pari a 22,7 mq. + incidenza del vano mansarda 6,45 mq. e del bagno di servizio 4,3 mq.) moltiplicate per il valore medio unitario di 810,00 €/mq. dati OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare, Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati di Orsogna CH).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Orsogna, agenzie: Orsogna, osservatori del mercato immobiliare Orsogna

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	116,70	10,75	103.234,50	103.234,50
				103.234,50 €	103.234,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.234,50

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: **€. 100.234,50**

data 03/01/2025

il tecnico incaricato
Dott. Arch. Fernando Innocente