



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 120/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

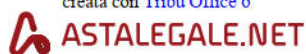
CUSTODE:

Dott. Francesco Palozzi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/08/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Daniele Schiazza**

CF: SCHDNL56H07C632N

con studio in CHIETI (CH) via Aterno 353

telefono: 0871684828

email: d.schiazza@awn.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a ORTONA Viale Europa 14, frazione Lido Riccio, della superficie commerciale di **145,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento facente parte di un edificio realizzato tra il 1991 e il 1993 posto al Piano Terra, ma rialzato di quasi un livello rispetto al piano strada. In buone condizioni, sia per quanto riguarda le parti interne che esterne. Dispone di due accessi: il principale dalla scala condominiale con portone al piano stradale del viale Europa, il secondo tramite una scalinata esclusiva esterna che permette l'accesso al terrazzo anteriore lato est (mare). La superficie complessiva lorda dell'appartamento è di mq. 97,00 a cui si aggiungono le superficie delle pertinenze esterne quali: il terrazzo anteriore lato est (mare) con gradinata di accesso esterna per una superficie lorda pari a mq 39,00; il terrazzo posteriore lato ovet (collina) per una superficie lorda pari a mq. 212,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala B, ha un'altezza interna di 2.70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1172 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, 14, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A confine con corte di cui ai sub 37, unità immobiliare di cui al sub 11, vano scala di cui al sub 36, salvo altri e più aggiornati confini.

Occorre volturare l'attuale intestazione con l'ultimo titolo di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991 ristrutturato nel 2015.

**B** **box doppio** a ORTONA Viale Europa 14, frazione Lido Riccio, della superficie commerciale di **58,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa per due posti auto della superficie pari a mq. 38,00 ubicato al piano seminterrato con accesso diretto dall'esterno mediante area comune con i sub. 41 e 42. Oltre a tale spazio sono presenti due locali destinati a Servizio igienico per una superficie di mq. 5,58 e un ripostiglio per una superficie di mq. 11,25.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1172 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 84,39 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da denuncia di variazione catastale n. CH011174 del 01/07/2025

Coerenze: Locale a confine con bene comune non censibile di cui al sub 3, unità immobiliare di cui al sub 26, area comune di cui al sub 40. unità immobiliare di cui al sub 37, salvo altri più aggiornati confini

Occorre volturare l'attuale intestazione con l'ultimo titolo di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	203,93 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 164.924,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 162.134,50
Data di conclusione della relazione:	08/08/2025

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

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

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dalla certificazione notarile allegata alla procedura.

### 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 10/06/2015 a firma di Notaio Bulferi Marco ai nn. rep.22830 di repertorio, iscritta il 11/06/2015 a Chieti ai nn. RG.9004 - RP 1032, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 214878,64.

Durata ipoteca: 20 anni.

Debitore non datore \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ed altri

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

pignoramento, stipulata il 02/02/2023 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. rep. 80 di repertorio, trascritta il 24/02/2023 a Chieti ai nn. RG 3441 - RP 2610, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento imoobile

pignoramento, stipulata il 10/10/2024 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. REP 1436 di repertorio, trascritta il 30/10/2024 a Chieti ai nn. RG 19827 - RP 15261, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobile

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>€. 560,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 2.167,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Dalle risultanze avute dall'amministratore di condominio risultano i seguenti importi scaduti: appartamento PT sub 38 (ex sub 12) rate scadute al 01/01/2025 per € 1360,00; 3 rate bimestrali per € 222,00 a cui detrarre un versamento effettuato di € 100 per un totale di € 1482,00 a cui si aggiunge la quota parte di 1/3 del garage al Piano interrato sub. 43 (ex sub 25) per un importo pari a € 685

Per le parti comuni si fa riferimento al documento tecnico catastale denominato ELABORATO PLANIMETRICO. Inoltre dalla documentazione Notarile prodotta non risultano servitù, gravami sulla unità immobiliare oggetto della presente procedura, salvo gli accessi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive legalmente esistenti.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Regime patrimoniale: dalle verifiche eseguite si è accertato che la debitrice esecutata risulta in regime di separazione dei beni. Si allega estratto di atto di matrimonio.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto di legato (dal 12/11/2019), con atto stipulato il 02/04/2021 a firma di Notaio Iarlori Regina ai nn. Rep. 829 di repertorio, trascritto il 06/04/2021 a Chieti ai nn. RG 6036 - RP 4498.

Nel quadro D di detta formalità \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ha attribuito i diritti in oggetto alla nipote "ex filia" \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* con testamento olografo datato 23/06/2019. Si precisa \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*, nata ad Ortona il 02/03/1957, figlia della defunta, ha prestato totale adesione e acquiescenza al testamento e ha rinunciato ad ogni eccezione o azione per eventuali vizi del suddetto testamento per lesioni della propria quota di legittima: pertanto, ha rinunciato anche all'azione di riduzione nei confronti della disposizione testamentaria e alla conseguente azione di azione di restituzione contro i beneficiari e/i aventi causa a qualunque titolo.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di ricognizione (dal 11/01/1996 fino al 12/11/2019), con atto stipulato il 11/01/1996 a firma di Notaio Rozzi Pasquale ai nn. Rep. 141563

di repertorio, trascritto il 15/02/1996 a Chieti ai nn. RG. 2444 - RP1894.

Trattasi di atto di permuta con il quale la società \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* trasferisce la proprietà di alcune u.i. individuate al Catasto Fabbricati al Foglio 8 part. 1172 sub 12,32 e 24 dell'erigendo edificio alla signora \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* cessione rientra negli accordi stabiliti tra la società costruttrice e la stessa \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nell'ambito della vendita del terreno di cui all'atto di compravendita del 28/03/1991, Rep. 103874 per Notaio P. Rozzi, trascritto in data 27/04/1991 al RP 5897. Atto riferito all'acquisto dell'Unità immobiliare di cui al Corpo A

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/12/1999 fino al 12/11/2019), con atto stipulato il 13/12/1999 a firma di Notaio Pasquale Rozzi ai nn. Rep. 168776 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Chieti ai nn. RG 462 - RP 360.

Atto riferito all'acquisto del Unità immobiliare di cui al Corpo B

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

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

Concessione edilizia N. **99/91 del 30/04/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una palazzina di civile abitazione

Concessione edilizia in variante alla CE 99/91 N. **69/93 del 24/06/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato d uso civile abitazione

Concessione Edilizia in sanatoria N. **149/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione opere interne ed esterne di un fabbricato.

La sanatoria si riferisce in particolare alla realizzazione della gradinata esterna di accesso all'abitazione posta al piano Terra

Segnalazione Certificata di inizio Attività N. **SCIA 474/2014 del 23/12/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso da cantina a garage.

Pratica riferita all'unità immobiliare ex sub 25

Segnalazione Certificata di inizio attività in sanatoria N. **SCIA 91/2015 del 16/03/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piccole modifiche all'interno di un alloggio esistente .

Pratica riferita all'unità immobiliare sub 38.

Comunicazione inizio lavori asseverato per modifiche interne appartamento N. **CILA 233/2015 del** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pratica riferita all'unità immobiliare sub 38

Certificato di agibilità N. **11642 del 31/05/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il certificato di agibilità è riferito all'unita abitativa Foglio 8 part. 1172 sub 38.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

1) l'Unità immobiliare censita con i seguenti riferimenti catastali foglio 8 part. 1172 ex sub 25 è stata oggetto di variazione catastale per divisione e cambio di destinazione d'uso in base alla disposizione

da parte del GE che si allega alla presente relazione.

2) Non vi è rispondenza catastale per tutte le unità oggetto delle presente procedura in quanto la loro intestazione non risulta allineata con l'ultimo titolo di proprietà costituito dall'atto di acquisto di legato del 02/04/2021, trascrizione RP 4498/2021, scaturito dalla morte dell'allora proprietaria \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto all'ultimo titolo edilizio (CILA 233/2015) si è rilevata una diversa ripartizione interna rispetto nell'abitazione consistente nella modifica di un bagno con diverso accesso e una difforme ripartizione interna del garage al piano seminterrato (riferimento ultimo titolo edilizio SCIA 474/2014 consistente nella realizzazione di una tramezzatura e trasformazione di un lavatoio in servizio igienico. (normativa di riferimento: PRG e Regolamento Edilizio)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria : €4.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Unità immobiliari sub 38 e sub 43

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla pianta in atti si è rilevata una diversa ripartizione interna dell'abitazione (rif. sub. 38) consistente nella modifica di un bagno con diverso accesso.

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

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN ORTONA VIALE EUROPA 14, FRAZIONE LIDO RICCIO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ORTONA Viale Europa 14, frazione Lido Riccio, della superficie commerciale di **145,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento facente parte di un edificio realizzato tra il 1991 e il 1993 posto al Piano Terra, ma rialzato di quasi un livello rispetto al piano strada. In buone condizioni, sia per quanto riguarda le parti interne che esterne. Dispone di due accessi: il principale dalla scala condominiale con portone al piano stradale del viale Europa, il secondo tramite una scalinata esclusiva esterna che permette

l'accesso al terrazzo anteriore lato est (mare). La superficie complessiva lorda dell'appartamento è di mq. 97,00 a cui si aggiungono le superficie delle pertinenze esterne quali: il terrazzo anteriore lato est (mare) con gradinata di accesso esterna per una superficie lorda pari a mq 39,00; il terrazzo posteriore lato ovet (collina) per una superficie lorda pari a mq. 212,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, scala B, ha un'altezza interna di 2.70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1172 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 668,81 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa, 14, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: A confine con corte di cui ai sub 37, unità immobiliare di cui al sub 11, vano scala di cui al sub 36, salvo altri e più aggiornati confini.

Occorre volturare l'attuale intestazione con l'ultimo titolo di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991 ristrutturato nel 2015.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla al mare, Ortona ). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Località in prossimità della spiaggia di Lido Riccio in vicinanza del promontorio di Lido Riccio zona paesaggistica vincolata di "Ripari di Giobbe".



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento è ripartito come segue: Zona giorno con angolo cottura; nella zona notte sono presenti n. 3 camere da letto e due servizi igienici tutti accessibili tramite un disimpegno centrale. Nella parte anteriore con lato mare (Est) è presente un terrazzo a cui si accede sia dalla zona giorno che della camera. Il terrazzo, inoltre, è accessibile dal piano strada da una scalinata esterna ad uso esclusivo. Nella parte posteriore (lato ovest) l'appartamento dispone di un ampio terrazzo di circa 220 mq a cui si accede dalla zona giorno e da una camera. Le finiture dell'appartamento sono di media qualità e il loro stato di manutenzione è buono. L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento del tipo autonomo con caldaia a gas metano e radiatori in ghisa. Gli impianti idrici ed elettrici sono conformi alle normative. Gli infissi interni ed esterni sono in legno e gli infissi esterni sono dotati di avvolgintili in pvc. Il portone d'ingresso dalla scalinata interna è di tipo blindato. La pavimentazione dell'appartamento è in monocottura o similare. Il pavimento del terrazzo posteriore presenta in diverse zone distacchi e disconnessioni delle mattonelle.



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	97,00	x	100 %	=	97,00
Terrazzo lato est (mare) con gradinata di accesso esclusiva	39,00	x	25 %	=	9,75
Terrazzo posteriore lato ovest (collina)	212,00	x	15 %	=	31,80
incidenze condominiali	138,55	x	5 %	=	6,93
<b>Totale:</b>	<b>486,55</b>				<b>145,48</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per lo sviluppo della valutazione parametrica sono state prese in esame le quotazioni delle Operazioni Immobiliari "Borsino Immobiliare" per le quotazioni di vendita in stabili di 1° fascia di valore minimo e le quotazioni immobiliari della Banca dati OMI per le abitazioni civili nel Comune di Ortona, in fascia litoranea nord per abitazioni di tipo civile in stato di conservazione normale.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,48 x 1.000,00 = **145.480,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di deterioramento della pavimentazione del terrazzo posteriore lato ovest	-14.548,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.932,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.932,00**

BENI IN ORTONA VIALE EUROPA 14, FRAZIONE LIDO RICCIO

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a ORTONA Viale Europa 14, frazione Lido Riccio, della superficie commerciale di **58,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di autorimessa per due posti auto della superficie pari a mq. 38,00 ubicato al piano seminterrato con accesso diretto dall'esterno mediante area comune con i sub. 41 e 42. Oltre a tale spazio sono presenti due locali destinati a Servizio igienico per una superficie di mq. 5,58 e un ripostiglio per una superficie di mq. 11,25.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1172 sub. 43 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 43 mq, rendita 84,39 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa , piano: seminterrato, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da denuncia di variazione catastale n. CH0111174 del 01/07/2025

Coerenze: Locale a confine con bene comune non censibile di cui al sub 3, unità immobiliare di cui al sub 26, area comune di cui al sub 40. unità immobiliare di cui al sub 37, salvo altri più aggiornati confini

Occorre volturare l'attuale intestazione con l'ultimo titolo di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla al mare, Ortona ). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Località in prossimità della spiaggia di Lido Riccio in vicinanza del promontorio di Lido Riccio zona paesaggistica vincolata di "Ripari di Giobbe".



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa per due posti auto della superficie pari a mq. 38,00 ubicato al piano interrato con accesso diretto dall'esterno mediante area comune con i sub. 41 e 42



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
Autorimessa	46,00	x	100 %	=	46,00
Area di manovra comune in comproprietà	61,00	x	15 %	=	9,15
incidenze condominiali	66,00	x	5 %	=	3,30
<b>Totale:</b>	<b>173,00</b>				<b>58,45</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 164.924,50

**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: €. 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 2.167,00

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: €. 162.134,50

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2024

## LOTTO 2

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

**C** box singolo a ORTONA Viale Europa 14, frazione Lido Riccio, della superficie commerciale di **36,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa per un posto auto della superficie pari a mq. 38,00 ubicato al piano seminterrato con accesso diretto dall'esterno mediante area comune con i sub. 43 e 42.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1172 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 43,18 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa , piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da denuncia di variazione catastale n. CH0111174 del 01/07/2025

Coerenze: Locale a confine con bene comune non censibile di cui al sub 3, unità immobiliare di cui al sub 26, area comune di cui al sub 40. unità immobiliare di cui al sub 37, salvo altri più aggiornati confini

Occorre volturare l'attuale intestazione con l'ultimo titolo di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>36,40 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>€. 23.660,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.352,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>08/08/2025</b>

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

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

Alla data del sopralluogo il bene risulta occupato dal debitore esecutato.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dalla certificazione notarile allegata alla procedura.

##### **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 10/06/2015 a firma di Notaio Bulferi Marco ai nn. rep.22830 di repertorio, iscritta il 11/06/2015 a Chieti ai nn. RG.9004 - RP 1032, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 214878,64.

Durata ipoteca: 20 anni.

Debitore non datore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed altri

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

pignoramento, stipulata il 02/02/2023 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. rep. 80 di repertorio, trascritta il 24/02/2023 a Chieti ai nn. RG 3441 - RP 2610, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobile

pignoramento, stipulata il 10/10/2024 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. REP 1436 di repertorio, trascritta il 30/10/2024 a Chieti ai nn. RG 19827 - RP 15261, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobile

###### *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: **€. 116,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 685,00**

Ulteriori avvertenze:

Dalle risultanze avute dall'amministratore di condominio risulta l'importo scaduto della quota parte di 1/3 del garage al Piano interrato sub. 41 (ex sub 25) per un importo pari a € 685.

Per le parti comuni si fa riferimento al documento tecnico catastale denominato ELABORATO

PLANIMETRICO. Inoltre dalla documentazione Notarile prodotta non risultano servitù, gravami sulla unità immobiliare oggetto della presente procedura, salvo gli accessi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive legalmente esistenti.

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

Regime patrimoniale: dalle verifiche eseguite si è accertato che la debitrice esecutata risulta in regime di separazione dei beni. Si allega estratto di atto di matrimonio.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto di legato (dal 12/11/2019), con atto stipulato il 02/04/2021 a firma di Notaio Iarlori Regina ai nn. Rep. 829 di repertorio, trascritto il 06/04/2021 a Chieti ai nn. RG 6036 - RP 4498.

Nel quadro D di detta formalità \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ha attribuito i diritti in oggetto alla nipote "ex filia" \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* con testamento olografo datato 23/06/2019. Si precisa \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata ad Ortona il 02/03/1957, figlia della defunta, ha prestato totale adesione e acquiescenza al testamento e ha rinunciato ad ogni eccezione o azione per eventuali vizi del suddetto testamento per lesioni della propria quota di legittima: pertanto, ha rinunciato anche all'azione di riduzione nei confronti della disposizione testamentaria e alla conseguente azione di azione di restituzione contro i beneficiari e/i aventi causa a qualunque titolo.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/12/1999 fino al 12/11/2019), con atto stipulato il 13/12/1999 a firma di Notaio Pasquale Rozzi ai nn. Rep. 168776 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Chieti ai nn. RG 462 - RP 360.

Atto riferito all'acquisto del Unità immobiliare di cui al Corpo B

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

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

Concessione edilizia N. **99/91 del 30/04/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una palazzina di civile abitazione

Concessione edilizia in variante alla CE 99/91 N. **69/93 del 24/06/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato d uso civile abitazione

Concessione Edilizia in sanatoria N. **149/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione opere interne ed esterne di un fabbricato.

La sanatoria si riferisce in particolare alla realizzazione della gradinata esterna di accesso all'abitazione posta al piano Terra

Segnalazione Certificata di inizio Attività N. **SCIA 474/2014 del 23/12/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso da cantina a garage.

Pratica riferita all'unità immobiliare ex sub 25

Segnalazione Certificata di inizio attività in sanatoria N. **SCIA 91/2015 del 16/03/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piccole modifiche all'interno di un alloggio esistente .

Pratica riferita all'unità immobiliare sub 38.

Comunicazione inizio lavori asseverato per modifiche interne appartamento N. **CILA 233/2015 del** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pratica riferita all'unità immobiliare sub 38

Certificato di agibilità N. **11642 del 31/05/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il certificato di agibilità è riferito all'unità abitativa Foglio 8 part. 1172 sub 38.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1) l'Unità immobiliare censita con i seguenti riferimenti catastali foglio 8 part. 1172 ex sub 25 è stata oggetto di variazione catastale per divisione e cambio di destinazione d'uso in base alla disposizione da parte del GE che si allega allapresente relazione.

2) Non vi è rispondenza catastale per tutte le unità oggetto delle presente procedura in quanto la loro intestazione non risulta allineata con l'ultimo titolo di proprietà costituito dall'atto di acquisto di legato del 02/04/2021, trascrizione RP 4498/2021, scaturito dalla morte dell'allora proprietaria \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG e Regolamento Edilizio)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale **NON** corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN ORTONA VIALE EUROPA 14, FRAZIONE LIDO RICCIO

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**box singolo** a ORTONA Viale Europa 14, frazione Lido Riccio, della superficie commerciale di

**36,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa per un posto auto della superficie pari a mq. 38,00 ubicato al piano seminterrato con accesso diretto dall'esterno mediante area comune con i sub. 43 e 42.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1172 sub. 41 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 43,18 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa , piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da denuncia di variazione catastale n. CH0111174 del 01/07/2025

Coerenze: Locale a confine con bene comune non censibile di cui al sub 3, unità immobiliare di cui al sub 26, area comune di cui al sub 40. unità immobiliare di cui al sub 37, salvo altri più aggiornati confini

Occorre volturare l'attuale intestazione con l'ultimo titolo di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla al mare, Ortona ). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Località in prossimità della spiaggia di Lido Riccio in vicinanza del promontorio di Lido Riccio zona paesaggistica vincolata di "Ripari di Giobbe".



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa per un posto auto della superficie pari a mq. 25,00 ubicato al piano interrato con accesso diretto dall'esterno mediante area comune con i sub. 42 e 43



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
Autorimessa	25,00	x	100 %	=	25,00
Area di manovra comune in comproprietà	61,00	x	15 %	=	9,15
incidenze condominiali	45,00	x	5 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>131,00</b>				<b>36,40</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,40 x 650,00 = **23.660,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.660,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.660,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	box singolo	36,40	0,00	23.660,00	23.660,00
				<b>23.660,00 €</b>	<b>23.660,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.660,00**

**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: **€. 623,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 685,00**

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: **€. 22.352,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 120/2024

## LOTTO 3

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

**D** box singolo a ORTONA Viale Europa 14, frazione Lido Riccio, della superficie commerciale di **36,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa per un posto auto della superficie pari a mq. 25,00 ubicato al piano seminterrato con accesso diretto dall'esterno mediante area comune con i sub. 41 e 43. Oltre a tale spazio sono presenti due locali destinati a Servizio igienico per una superficie di mq. e un ripostiglio per una superficie di mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1172 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 43,18 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa , piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da denuncia di variazione catastale n. CH0111174 del 01/07/2025

Coerenze: Locale a confine con bene comune non censibile di cui al sub 3, unità immobiliare di cui al sub 26, area comune di cui al sub 40. unità immobiliare di cui al sub 37, salvo altri più aggiornati confini

Occorre volturare l'attuale intestazione con l'ultimo titolo di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>36,40 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>€. 23.660,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 23.037,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>08/08/2025</b>

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

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

Alla data del sopralluogo il bene risulta occupato dal debitore esecutato.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Le formalità pregiudizievoli sono state desunte dalla certificazione notarile allegata alla procedura.

##### **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 10/06/2015 a firma di Notaio Bulferi Marco ai nn. rep.22830 di repertorio, iscritta il 11/06/2015 a Chieti ai nn. RG.9004 - RP 1032, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 214878,64.

Durata ipoteca: 20 anni.

Debitore non datore \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ed altri

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/02/2023 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. rep. 80 di repertorio, trascritta il 24/02/2023 a Chieti ai nn. RG 3441 - RP 2610, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento imoobile

pignoramento, stipulata il 10/10/2024 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. REP 1436 di repertorio, trascritta il 30/10/2024 a Chieti ai nn. RG 19827 - RP 15261, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobile

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: **€. 116,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 685,00**

Ulteriori avvertenze:

Dalle risultanze avute dall'amministratore di condominio risulta l'importo scaduto della quota parte di 1/3 del garage al Piano interrato sub. 42 (ex sub 25) per un importo pari a € 685.

Per le parti comuni si fa riferimento al documento tecnico catastale denominato ELABORATO

PLANIMETRICO. Inoltre dalla documentazione Notarile prodotta non risultano servitù, gravami sulla unità immobiliare oggetto della presente procedura, salvo gli accessi, le accessioni, le pertinenze, le dipendenze e le servitù attive e passive legalmente esistenti.

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

Regime patrimoniale: dalle verifiche eseguite si è accertato che la debitrice esecutata risulta in regime di separazione dei beni. Si allega estratto di atto di matrimonio.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto di legato (dal 12/11/2019), con atto stipulato il 02/04/2021 a firma di Notaio Iarlori Regina ai nn. Rep. 829 di repertorio, trascritto il 06/04/2021 a Chieti ai nn. RG 6036 - RP 4498.

Nel quadro D di detta formalità \*\*\*DATO OSCURATO\*\*\* ha attribuito i diritti in oggetto alla nipote "ex filia" \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\* con testamento olografo datato 23/06/2019. Si precisa \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , nata ad Ortona il 02/03/1957, figlia della defunta, ha prestato totale adesione e acquiescenza al testamento e ha rinunciato ad ogni eccezione o azione per eventuali vizi del suddetto testamento per lesioni della propria quota di legittima: pertanto, ha rinunciato anche all'azione di riduzione nei confronti della disposizione testamentaria e alla conseguente azione di azione di restituzione contro i beneficiari e/i aventi causa a qualunque titolo.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/12/1999 fino al 12/11/2019), con atto stipulato il 13/12/1999 a firma di Notaio Pasquale Rozzi ai nn. Rep. 168776 di repertorio, trascritto il 12/01/2000 a Chieti ai nn. RG 462 - RP 360.

Atto riferito all'acquisto del Unità immobiliare di cui al Corpo B

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

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

Concessione edilizia N. **99/91 del 30/04/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di una palazzina di civile abitazione

Concessione edilizia in variante alla CE 99/91 N. **69/93 del 24/06/1993**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione fabbricato d uso civile abitazione

Concessione Edilizia in sanatoria N. **149/2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione opere interne ed esterne di un fabbricato.

La sanatoria si riferisce in particolare alla realizzazione della gradinata esterna di accesso all'abitazione posta al piano Terra

Segnalazione Certificata di inizio Attività N. **SCIA 474/2014 del 23/12/2014**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di cambio di destinazione d'uso da cantina a garage.

Pratica riferita all'unità immobiliare ex sub 25

Segnalazione Certificata di inizio attività in sanatoria N. **SCIA 91/2015 del 16/03/2015**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Piccole modifiche all'interno di un alloggio esistente .

Pratica riferita all'unità immobiliare sub 38.

Comunicazione inizio lavori asseverato per modifiche interne appartamento N. **CILA 233/2015 del** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Pratica riferita all'unità immobiliare sub 38

Certificato di agibilità N. **11642 del 31/05/2016**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Il certificato di agibilità è riferito all'unità abitativa Foglio 8 part. 1172 sub 38.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

1) l'Unità immobiliare censita con i seguenti riferimenti catastali foglio 8 part. 1172 ex sub 25 è stata oggetto di variazione catastale per divisione e cambio di destinazione d'uso in base alla disposizione da parte del GE che si allega allapresente relazione.

2) Non vi è rispondenza catastale per tutte le unità oggetto delle presente procedura in quanto la loro intestazione non risulta allineata con l'ultimo titolo di proprietà costituito dall'atto di acquisto di legato del 02/04/2021, trascrizione RP 4498/2021, scaturito dalla morte dell'allora proprietaria \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: PRG e Regolamento Edilizio)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale **NON** corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN ORTONA VIALE EUROPA 14, FRAZIONE LIDO RICCIO

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO D

**box singolo** a ORTONA Viale Europa 14, frazione Lido Riccio, della superficie commerciale di

**36,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di autorimessa per un posto auto della superficie pari a mq. 25,00 ubicato al piano seminterrato con accesso diretto dall'esterno mediante area comune con i sub. 41 e 43. Oltre a tale spazio sono presenti due locali destinati a Servizio igienico per una superficie di mq. e un ripostiglio per una superficie di mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 3,00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 1172 sub. 42 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 22 mq, rendita 43,18 Euro, indirizzo catastale: Viale Europa , piano: seminterrato, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da denuncia di variazione catastale n. CH0111174 del 01/07/2025

Coerenze: Locale a confine con bene comune non censibile di cui al sub 3, unità immobiliare di cui al sub 26, area comune di cui al sub 40. unità immobiliare di cui al sub 37, salvo altri più aggiornati confini

Occorre volturare l'attuale intestazione con l'ultimo titolo di proprietà.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1991.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla al mare, Ortona ). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Località in prossimità della spiaggia di Lido Riccio in vicinanza del promontorio di Lido Riccio zona paesaggistica vincolata di "Ripari di Giobbe".



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

mediocre ★★☆☆☆☆

panoramicità:

mediocre ★★☆☆☆☆

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

mediocre ★★☆☆☆☆

luminosità:

mediocre 

qualità degli impianti:

mediocre 

qualità dei servizi:

mediocre 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa per un posto auto della superficie pari a mq. 25,00 ubicato al piano seminterrato con accesso diretto dall'esterno mediante area comune con i sub. 42 e 43



## 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
Autorimessa	25,00	x	100 %	=	25,00
Area di manovra comune in comproprietà	61,00	x	15 %	=	9,15
incidenze condominiali	45,00	x	5 %	=	2,25
<b>Totale:</b>	<b>131,00</b>				<b>36,40</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 36,40 x 650,00 = **23.660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € **23.660,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € **23.660,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
D	box singolo	36,40	0,00	23.660,00	23.660,00
				<b>23.660,00 €</b>	<b>23.660,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 0,00  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 23.660,00

**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: €. 623,00

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: €. 23.037,00

data 08/08/2025

Il tecnico incaricato  
Arch. Daniele Schiazza  
*(firmata digitalmente)*