



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 89/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY s.p.a.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. TURCO FRANCESCO

CUSTODE:  
DOTT. DI PAOLO MARCELLO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/01/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**FABIO MARINELLI**

CF:MRNFBA77T30E243S

con studio in ROCCAMONTEPIANO (CH) VIA ROMA, 125

telefono: 3284921104

email: f.marinelli@email.it

PEC: fabio.marinelli1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 89/2022

## LOTTO 1

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

**1** **RESIDENZIALE** a GUARDIAGRELE Contrada Melone 70, della superficie commerciale di **201,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Fabbricato con corte esclusiva costituito da un'unità abitativa di tipo economico dislocata su tre livelli (piano primo sottostrada, terra e primo).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di ml 2,50 medi. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 413 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 274,37 Euro, indirizzo catastale: Guardiagrele (Ch), Contrada Melone n. 70, piano: S1-T-1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.

**1.1** **tettoia**, composto da portico con sovrastante terrazza.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>201,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>5,38 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 66.050,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 66.050,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/01/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Con accesso agli atti dell'Agenzia delle Entrate di Chieti che ho effettuato con p.e.c. del 06/10/2022, è risultato sull'immobile pignorato un contratto di locazione ad uso abitativo registrato a Chieti al n° \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Tale contratto potrebbe ancora essere in vigore, ma nel sopralluogo effettuato in data 06/12/2022 ho accertato che l'immobile attualmente è libero, ed anche disabitato da diverso tempo. Infatti lo stato dei luoghi presenta dei locali che necessitano di manutenzioni ordinarie e straordinarie soprattutto nel piano terra, nonché necessitano opportune pulizie igienico-sanitarie sull'intero fabbricato, e ciò fa pensare appunto che l'immobile non è abitato da un pò di tempo.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che in seguito all'accesso agli atti presso il Comune di Guardiagrele (Ch) che ho fatto con p.e.c. del 29/09/2022, ho ricevuto nota di riscontro prot. 24988 del 08/11/2022 dalla quale si evince che il Sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* 3.129 (escluso sanzioni ed interessi) per mancato pagamento delle imposte IMU e TARI dall'anno 2017 all'anno 2022.

#### **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 16/07/2010 a firma di Notaio De Matteis Giovanni di Chieti ai nn. 13674/2842 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo del 15/07/2010 Rep. 62204 stipulato dal Notaio De Matteis Giovanni di Chieti .

Importo ipoteca: €125.000.

Importo capitale: €250.000.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 28/11/2013 a Chieti ai nn. 19376/1963, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo del 12/08/2013 Rep. 1632/2013 emesso dal Tribunale di Macerata .

Importo ipoteca: €39.176,35.

Importo capitale: €80.000.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 02/08/2022 a Chieti ai nn. 14596/11525, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di Pignoramento immobili del 12/07/2022 Rep. 800 emesso da Uff. Giud. UNEP presso il Tribunale di Chieti

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:**

**Si segnala che non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità** nella Successione testamentaria

presentata all'ufficio del registro di Chieti al n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* vol. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di testamento olografo del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* pubblicato con verbale del \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dal Notaio \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , registrato a Chieti il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* al n. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , e trascritto il \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ai nn. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/07/2010), con atto stipulato il 15/07/2010 a firma di Notaio De Matteis Giovanni di Chieti ai nn. 62203 di repertorio, trascritto il 16/07/2010 a Chieti ai nn. 13673/9109

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione ( fino al 14/07/2010), con atto stipulato il 12/01/1977 a firma di Notaio Messina , registrato il 17/01/1977 a Chieti ai nn. 250, trascritto il 12/11/1977 a Chieti ai nn. 11365/9887.

Successione testamentaria presentata all'ufficio del registro di Chieti al n. 41 vol. 532 in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] in forza di testamento olografo del 14/04/1969. Si segnala che non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione ( fino al 14/07/2010), con atto stipulato il 12/01/1977 a firma di Notaio Messina , registrato il 17/01/1977 a Chieti ai nn. 250, trascritto il 12/11/1977 a Chieti ai nn. 11365/9887.

Successione testamentaria presentata all'ufficio del registro di Chieti al n. 41 vol. 532 in morte di [REDACTED] nato il [REDACTED] a [REDACTED] e deceduto il [REDACTED] in forza di testamento olografo del 14/04/1969. Si segnala che non risulta trascritta alcuna accettazione d'eredità.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che in seguito all'accesso agli atti presso il Comune di Guardiagrele (Ch) che ho fatto con p.e.c. del 29/09/2022, ho ricevuto nota di riscontro prot. 23589 del 20/10/2022 dalla quale si evince che non è stato possibile trovare negli archivi pratiche edilizie riguardanti il fabbricato pignorato. Di conseguenza si suppone che il fabbricato è stato costruito in epoca antecedente al 1967.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona per metà "R1.4 di intervento straordinario di riqualificazione ambientale ed edilizia", e per circa l'altra metà comprensiva di corte esclusiva ricade in zona "AC per attrezzature di interesse comune".

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Come detto si presume che il fabbricato pignorato è stato costruito in epoca antecedente al 1967, e dopo quella data non esistono titoli abilitativi riferibili allo stesso. L'edificio è costituito da un'unità abitativa su tre piani, primo sottostrada, terra e primo (quest'ultimo erroneamente denominato "secondo" nella planimetria catastale agli atti). L'immobile non è conforme catastalmente anche per via dei piccoli manufatti esterni, ossia ripostiglio e centrale termica, non riportati in planimetria. Inoltre c'è una piccola diversa distribuzione degli spazi interni e delle aperture perimetrali, nonché al catasto terreni sul confine con la proprietà della \*\*\* DATO OSCURATO

**\*\*\* bisogna rettificare la mappa o la banca dati (in merito alle difformità catastali vedi evidenze nella planimetria e nella mappa allegate alla presente).** Lo stato dei luoghi presenta dei locali che necessitano di manutenzioni ordinarie e straordinarie soprattutto nel piano terra e all'esterno in generale. Inoltre necessitano opportuni interventi di pulizia igienico-sanitaria sull'intero immobile. Gli impianti sono di epoca più recente rispetto alla costruzione del fabbricato, per cui quasi in regola con le normative vigenti. Lo stabile in generale è in discrete condizioni, ma si evidenzia l'attuale stato di abbandono e degrado.

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

(normativa di riferimento: art. 29 c. 1 bis L. 27/05/85 n. 52)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: due variazioni al catasto terreni e fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catasto terreni, ossia atto di aggiornamento Tipo mappale e frazionamento oppure semplice allineamento della banca dati censuaria: €1.000,00
- Variazione catasto fabbricati, ossia Docfa per inserimento in planimetria del ripostiglio e della centrale termica entrambe esterni, nonché diversa distribuzione spazi interni e aperture perimetrali: €500,00

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GUARDIAGRELE CONTRADA MELONE 70

**RESIDENZIALE**

DI CUI AL PUNTO 1

**RESIDENZIALE** a GUARDIAGRELE Contrada Melone 70, della superficie commerciale di **201,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Fabbricato con corte esclusiva costituito da un'unità abitativa di tipo economico dislocata su tre livelli (piano primo sottostrada, terra e primo).**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di ml 2,50 medi. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 413 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 274,37 Euro, indirizzo catastale: Guardiagrele (Ch), Contrada Melone n. 70, piano: S1-T-1

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area artigianale (i più importanti centri limitrofi sono Lanciano e Chieti). Il traffico nella zona è scorrevole. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

autostrada distante 25 chilometri dal casello di Lanciano sulla A/14

nella media

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sopra della media

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in generale si presenta in discrete condizioni, ma attualmente è in uno stato di abbandono e degrado. Lo stesso è ubicato nel centro abitato di Melone ed ha una consistenza pari a vani 8,5 catastali. L'edificio con struttura in muratura confina con \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* salvo altri. Trattasi di struttura in muratura aderente nel muro retrostante con manufatti di altra ditta. Lo stato dei luoghi presenta dei locali che necessitano di manutenzioni ordinarie e straordinarie soprattutto nel piano terra e all'esterno in generale. Inoltre necessitano opportuni interventi di pulizia igienico-sanitaria sull'intero immobile. Gli impianti sono di epoca più recente rispetto alla costruzione del fabbricato, per cui quasi in regola con le normative vigenti.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

Fabbricato con corte esclusiva costituito da un'unità abitativa di tipo economico dislocata su tre livelli (piano primo sottostrada, terra e primo).	201,00	x	100 %	=	201,00
<b>Totale:</b>	<b>201,00</b>				<b>201,00</b>

#### ACCESSORI:

**tettoia**, composto da portico con sovrastante terrazza.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	21,50	x	25 %	=	5,38
<b>Totale:</b>	<b>21,50</b>				<b>5,38</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

##### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare (16/01/2023)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

Note: valori al metro quadrato lordo

Osservatorio del Mercato Immobiliare (16/01/2023)

Valore minimo: 1,60

Valore massimo: 2,40

Note: valori in caso di affitto, considerando un saggio di capitalizzazione del 4,70 %

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore realmente affidabile per l'immobile in questione, è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare), attraverso la quale si possono ottenere i valori di mercato (€/mq riferito al semestre 1 dell'anno 2022) dei fabbricati simili a quello di nostro interesse, nella località in cui lo stesso è ubicato.

Nella fattispecie viene preso in considerazione il valore medio di mercato di abitazioni di tipo economico nella zona "R1 restante territorio", microzona 3, dove ricade il nostro immobile.

Si precisa che il valore dei piccoli manufatti esterni non accatastati, ossia il ripostiglio e la centrale termica, è ricompreso nella valutazione complessiva, come anche il valore della terrazza al piano primo, la quale tra l'altro non ha neanche un'accesso, quindi funge da semplice copertura piana. Inoltre, anche il valore della corte esclusiva è ricompreso nella valutazione complessiva.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **103.187,50**

##### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

Lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, compreso pulizie igienico-sanitarie sull'intero immobile (il tutto compreso IVA). Sono comprese anche le spese tecniche, l'IVA, i diritti e gli oneri per la relativa pratica edilizia, ossia C.I.L.A..	-15.000,00
Riduzione perchè in base all'attuale PRG del comune di Guardiagrele, come detto circa metà del fabbricato compreso la corte esclusiva ricade in zona "AC per attrezzature di interesse comune", dove non sono previsti insediamenti residenziali.	-15.478,13
Riduzione perchè il fabbricato ha gran parte del muro retrostante in aderenza con manufatti di altra ditta	-5.159,38

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 67.550,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 67.550,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame, la stima degli immobili è richiesta nell'ambito di una procedura di espropriazione immobiliare e, pertanto, la finalità va identificata nella loro caratteristica di essere "scambiati", in virtù della "utilità economica" che essi stessi possano dispiegare. Ne consegue che l'aspetto economico da riguardare vada individuato nella ricerca del cosiddetto "più probabile valore di mercato" con la corrispondente stima del più probabile prezzo a cui, in condizioni ordinarie, i beni possano essere scambiati.

I metodi seguiti per la valutazione dei beni pignorati sono:

1. il metodo analitico o finanziario che valuta un bene la cui utilità preminente è il reddito, attraverso la capitalizzazione del reddito netto al saggio ordinariamente riconosciuto dal mercato per quel tipo di investimento, ed eventualmente corretto per tener conto della particolare desiderabilità del bene da stimare;
2. il metodo detto per confronto o sintetico o per comparazione diretta, ossia si confronta il bene da stimare con altri beni, dello stesso tipo e dello stesso mercato, dei quali si conoscono i prezzi spuntati in compravendite avvenute di recente.

Si ritiene doveroso premettere che attualmente il mercato immobiliare non è particolarmente attivo, e nella determinazione del più attendibile prezzo unitario da attribuire agli immobili oggetto di stima, si è tenuto conto di tutte quelle caratteristiche che influenzano il valore di mercato come: l'accessibilità, l'esposizione, la situazione urbanistica, la disponibilità, i collegamenti stradali, le caratteristiche climatiche, ecc..

Dopo attenta analisi e approfondita ponderazione di tutti gli elementi di rilievo, ho determinato il più probabile valore di mercato, acquisendo anche informazioni da agenti immobiliari e dall'Agenzia del Territorio di Chieti, nonché verificando i dati forniti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

La metodologia operativa della stima del "procedimento diretto", è fondata sulla comparazione tra il complesso delle caratteristiche dell'immobile in esame e quello di altri immobili sostanzialmente analoghi, di cui sono stati accertati i prezzi.

Il valore realmente affidabile per l'immobile in questione, è la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Osservatorio Mercato Immobiliare), attraverso la quale si possono

ottenere i valori di mercato (€/mq riferito al semestre 1 dell'anno 2022) dei fabbricati simili a quello di nostro interesse, nella località in cui lo stesso è ubicato.

Nella fattispecie viene preso in considerazione il valore medio di mercato di abitazioni di tipo economico nella zona "R1 restante territorio", microzona 3, dove ricade il nostro immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Guardiagrele (Ch), agenzie: della Provincia di Chieti, osservatori del mercato immobiliare di Chieti

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	RESIDENZIALE	201,00	5,38	67.550,00	67.550,00
				<b>67.550,00 €</b>	<b>67.550,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile dovrà essere venduto in un unico lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.050,00**

#### 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: **€ 66.050,00**

data 28/01/2023

il tecnico incaricato  
FABIO MARINELLI