



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Francesco Turco

CUSTODE:
Avv. Stefania Edmondo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Enrico Rispoli

CF:RSPNRC54P09E435S
con studio in CHIETI (CH) via galiani n. 66
telefono: 0871348145
email: e.rispoli@cng.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2024

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

A capannone artigianale a ORSOGNA CONTRADA MALVERNO snc, frazione MALVERNO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Il Capannone ad uso artigianale, sito in C.da Malverno n. 7 (Zona Ind./e) del Comune di Orsogna di proprietà del *** DATO OSCURATO *** con sede a Orsogna (p.iva *****) amministratore Unico: *** DATO OSCURATO *** , residente a *****, riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 8 p.lla 4255 sub. 1, cat. D/1 oltre a terreno identificato in CT al foglio 8, part. 4256 (sup. totale mq 3.300), ricadente nelle aree per insediamenti produttivi zona D1- Insediamenti esistenti e/o di nuovo impianto di tipo produttivo (art. 53 N.T.A.) del vigente P.R.G. Comunale.

L'opificio artigianale suddetto realizzato in struttura prefabbricata intelaiata in c.a. giusto Permesso di Costruire n.118 del 26.4.06 e successiva Variante (O.I.A. Prot. n. 9012 del 31.10.2006), reso agibile con rilascio di Certificato di Agibilità n.06/2011 in data 17.5.11, successivamente è stato oggetto di cambio della destinazione d'uso ad abitazione (alloggio custode) di parte del piano terra (foglio 8, part. 4255 sub. 2, cat. A/3) giusto Permesso di Costruire n. 275 del 10.3.11, reso nuovamente agibile (l'opificio e l'abitazione) con rilascio di Certificato di Agibilità n.15/2011 in data 31.12.2011.

Presenta unico corpo di fabbrica elevato ad un solo piano fuori terra di superficie coperta pari a circa mq. 400 ed altezza utile interna di ml 5 (uffici e servizi ml 2, 70), con annessa tettoia retrostante di superficie coperta circa mq 73,50, il tutto edificati sull'area individuata in catasto con la particella 4255 di superficie mq 2.893 (compreso l'area di sedime dell'opificio) con annessa area esterna adibita a parcheggio (p./a 4256) di mq 407 posta adiacente la Strada Comunale.

La struttura portante della costruzione è in prefabbricato con travi, pilastri e pannellature in cemento prefabbricato. I locali dell'attività presentano rifiniture del tipo ordinario con pavimenti in cemento industriale.

L'immobile presenta le caratteristiche che favoriscono la agevole conversione per lo svolgimento di qualsiasi attività artigianale e/o altre attività compatibili con la destinazione della zona urbanistica.

L'impianto di riscaldamento autonomo è del tipo radiante con elementi in ghisa, caldaia murale esterna a gas.

Il bagno è pavimentato e i rivestimenti sono in ceramica monocottura. I sanitari (lavabo, vasca, vaso e bidet) sono del tipo ordinario in ceramica. Le rubinetterie sono del tipo standard in acciaio cromato.

Le rifiniture della parte produttiva sono del tipo ordinario con la normale dotazione di impianto elettrico ed idrico.

La parte destinata ad ufficio, risulta ben orientata, presenta buona distribuzione e disimpegno degli ambienti interni (un ufficio, vano per attesa accettazione, archivio, servizi igienici).

I materiali utilizzati per le rifiniture sono del tipo ordinario, ma di buona qualità, i pavimenti e i rivestimenti sono generalmente in piastrelle di ceramica monocottura.

Le pareti interne ed esterne risultano intonacate. La porta di accesso è del tipo blindato con rivestimento in legno. Le porte interne sono in legno con anta del tipo tamburato, telaio e mostre in legno tipo massello.

Gli infissi sono in metallo brunito, con vetro. Il sistema di apertura degli infissi è a bandiera, con maniglia in metallo ottonato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con salvavita e normale distribuzione nei singoli ambienti con sufficienti punti luce e punti presa. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4255 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.562,50 Euro, indirizzo catastale: contrada malverno SNC, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Foglio 8, Particella 4110 - *** DATO OSCURATO ***; Particelle 24, 263 e 4277 - *** DATO OSCURATO ***; 4125 - Comune di Orsogna; strada di lottizzazione

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

B appartamento a ORSOGNA CONTRADA MALVERNO snc, frazione MALVERNO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Vedi descrizione generale riferita al corpo A - Capannone Artgianale.

Il Corpo B riguarda l'alloggio di servizio che è inserito nello stesso corpo di fabbrica del capannone e ne presenta le medesime caratteristiche costruttive e portanti. In particolare, l'alloggio di servizio risulta ben orientato, presenta buona distribuzione e disimpegno degli ambienti interni (una camera, soggiorno, cucina tinello e servizi).

I materiali utilizzati per le rifiniture sono del tipo ordinario, ma di buona qualità, i pavimenti e i rivestimenti sono

generalmente in piastrelle di ceramica monocottura.

Le pareti interne ed esterne risultano intonacate. La porta di accesso è del tipo blindato con rivestimento in legno. Le porte interne sono in legno con anta del tipo tamburato, telaio e mostre in legno tipo massello.

Gli infissi sono in metallo brunito, con vetro. Il sistema di apertura degli infissi è a bandiera, con maniglia in metallo ottonato.

L'impianto di riscaldamento autonomo è del tipo radiante con elementi in ghisa, caldaia murale esterna a gas.

Il bagno è pavimentato e i rivestimenti sono in ceramica monocottura.

Il pavimento nel locale soggiorno risulta prevalentemente rimosso a causa di deterioramento dell'adesione delle piastrelle.

I sanitari (lavabo, vasca, vaso e bidet) sono del tipo ordinario in ceramica. Le rubinetterie sono del tipo standard in acciaio cromato.

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

- foglio 8 particella 4255 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: ORSOGNA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Capannone Industriale stessa proprietà; altre ditte al Foglio 8, Particella 4110 - (*** DATO OSCURATO ***) Particelle 24, 263 e 4277 - (*** DATO OSCURATO ***); 4125 - Comune di Orsogna; strada di lottizzazione. L'intero edificio sviluppa UNICO piano, UNO piano fuori terra, ZERO piano interrato. Immobile costruito nel 2011.

C **Area esterna di ingresso carrabile, parcheggi** a ORSOGNA CONTRADA MALVERNO snc, frazione MALVERNO

Si tratta di area esterna alla recinzione, posizionata tra la strada ed il lotto di sedime del capannone, avente riferimenti catastali autonomi, destinata ad accesso carrabile e parcheggio.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4256 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 407, reddito agrario 1,58 €, reddito dominicale 1,79 €, indirizzo catastale: Orsogna - CONTRADA MALVERNO , piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: RESTANTE AREA DI PROPRIETA' e Foglio 8, Particella 4110 - (*** DATO OSCURATO ***); 4125 - Comune di Orsogna; strada di lottizzazione

Il terreno presenta una forma TRAPEZIO REGOLARE, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: area asfaltata ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 148.700,00
Data della valutazione:	04/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo "Affitto di Azienda", stipulato il 03/05/2021, con scadenza il 01/05/2033, registrato il 21/05/2021 a Chieti ai nn. 2235, serie 1T, trascritto il 24/05/2021 a Chieti ai nn. 9385 R.G. e 7125 R.P. (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 12.000,00 annui, da versare in rate mensili .

E' specificato che dei 12.000,00 di canone annuo, Euro 4.800,00 (quattromilaottocento) sono dovuti per l'affitto dei locali e del terreno. La restante parte è corrisposta per l'affitto dell'azienda.

Il canone deve essere versato in rate mensili anticipate, ciascuna di Euro 1.000,00 (mille e zero centesimi) oltre I.V.A.

Si precisa inoltre che parte dell'opificio era già condotto in locazione, in virtù di contratto sottoscritto tra le stesse parti in data 18 giugno 2018, e registrato presso l'Agenzia delle Entrate di Chieti il 27 luglio detto al n. 751/3T.

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 13/06/2008 a firma di Notaio Santomauro Gerardo ai nn. repertorio n. 6159/2761 di repertorio, iscritta il 16/06/2008 a Chieti ai nn. 12730 R.G. e 2197 R.P, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 800.000,00 Euro.

Importo capitale: 400.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a diritti pari a 1/1 di piena proprietà su fabbricato riportato in NCEU del Comune di Orsogna, foglio 8, Particella 4255 e terreni riportati in NCT dello stesso Comune, al Foglio 8, Particella 4256 e 4255.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: - In data 29 settembre 2008 al n. 2568 di erogazione a saldo.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 07/12/2017 a firma di Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. repertorio n. 1273/3217 di repertorio, iscritta il 07/12/2017 ai nn. Reg. generale 15106 e al numero particolare 1795, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione Ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 116.609,06.

Importo capitale: 58.304,53.

Durata ipoteca: non indicata.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà su immobile riportato in NCEU del Comune di Orsogna, al Foglio 8, Particella 4255, Subalterno 1

ipoteca **legale**, stipulata il 20/09/2022 a firma di Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma ai nn. repertorio n. 2286/3222 di repertorio, iscritta il 25/11/2022 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. Reg. generale 17315 e al numero particolare 1974, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo atto Agenzia Delle Entrate Riscossione di Roma domicilio ipotecario eletto in Corso Marrucino, 76 Chieti.

Importo ipoteca: 564.405,28.

Importo capitale: 282.202,64.

Durata ipoteca: non indicata.

La formalità è riferita solamente a diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile riportato in NCEU del Comune di Orsogna, al Foglio 8, Particella 4255, Subalterno 1 e Subalterno 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/02/2024 a firma di Uff. Giud. Unep Tribunale di Chieti Sez. Ortona ai nn. repertorio n. 118 di repertorio, trascritta il 04/03/2024 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. numero generale 4296 e al numero particolare 3338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Uff. Giud. Unep Tribunale Di Chieti Sez. Ortona.

A carico del *** DATO OSCURATO *** con sede in Orsogna (CH), diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in Catasto: - al NCEU del Comune di Orsogna, Foglio 8 Particella 4255, Subalterno 1 e Subalterno 2; - area riportata in NCT a Foglio 8 Particella 4256; - area riportata in NCT, al Foglio 8, Particella 4255 A carico di *** DATO OSCURATO *** - Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile riportato in NCEU del Comune di Poggiofiorito, al Foglio 2, Particella 169 Subalterno 2

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:

L'immobile Foglio 8 particella 4255 sub 1 risulta variato in Contrada Malverno in base alla nota di variazione del 07.06.2011 in atti dal 07.06.2011, (n.053360/2011)

L'immobile Foglio 8 particella 4255 sub 1 risulta variato ind/1 - opificio, rendita di 3 .562,50 Euro in base alla nota di variazione del 07.06.2011 pratica n. ch0153007 in atti dal 07.06.2011 fraz. con cambio di destinaz. (n. 53360.1/2011) - annotazioni: classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'immobile Foglio 8 particella 4255 sub I risulta variato ind/1 - opificio, rendita di 3 .562,50 Euro in base alla nota di variazione nel classamento del 30.01.2012 pratica n. ch0014718 in atti dal 30.01.2012 variazione di classamento (n. 1377.1/2012) - annotazioni: classamento e rendita validati.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso , con atto stipulato il 07/09/2009 a firma di Notaio Improta Filippo ai nn. repertorio n. 94104/14220 di repertorio, trascritto il 23/12/2024 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti. ai nn. al numero di registro generale 18354 e numero di registro particolare 12050.

Il titolo è riferito solamente a diritti 1/1 di piena proprietà su opificio riportato in NCEU del Comune di Orsogna, al Foglio 8, Particella 4255, e terreni riportati in NCT, al Foglio 8, Particella 4256 e Particella 4255 .

I dati censuari relativi agli immobili sono stati oggetto di variazioni fino a consigulare l'attuale consistenza catastale.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso , con atto stipulato il 27/03/2006 a firma di Notaio Casale Carmen Maria ai nn. repertorio n. 11927/1026 di repertorio, trascritto il 05/04/2006 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. numero di registro generale 8078 e numero di registro particolare 5494 .

Il titolo è riferito solamente a Diritti pari a 1/1 del concedente di l'immobile riportato in NCT, a Foglio 8, Particella 4124, Comune di Orsogna.

La particella è stata soppressa per generare quella relativa al terreno riportato in NCT del Comune di Orsogna, al Foglio 8, Particella 4256, di cui alla procedura e l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 8 Particella 4255 su cui sono stati costruiti gli immobili siti in Orsogna di cui alla procedura;

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso , con atto stipulato il 28/04/2005 a firma di Notaio notaio Casale Carmen Maria ai nn. repertorio n. 9258/832 di repertorio, trascritto il 26/05/2025 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. registro generale 10423 e numero di registro particolare 7526 .

Il titolo è riferito solamente a per i diritti pari a 1/1 di di dell'enfiteuta l'immobile riportato in NCT a Foglio 8 Particella 4124.

Particella soppressa per generare quella di cui al terreno riportato in NCT del Comune di Orsogna, al Foglio 8, Particella 4256, di cui alla procedura e l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 8 Particella 4255 su cui sono stati costruiti gli immobili di cui alla procedura.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto notarile di cessione di diritti reali a titolo oneroso , con atto stipulato il 03/04/1999 a firma di Notaio Messina Saverio ai nn. repertorio n. 39075 di repertorio, trascritto il 30/04/1999 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. registro generale 6339 e numero di registro particolare 4813.

Il titolo è riferito solamente a Piena proprietà l'immobile riportato in NCT a Foglio 8 Particella 4124, soppresso che genera il terreno riportato in NCT a Foglio 8 Particella 4256 di cui alla procedura e l'ente urbano riportato in NCT a Foglio 8 Particella 4255 su cui sono stati costiuiti gli immobili di cui alla procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **48/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di Opificio Artigianale, presentata il 15/09/2005 con il n. 48/2005 di protocollo, rilasciata il 26/04/2006 con il n. 118 di protocollo

Permesso di Costruire N. **22/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DELLA DESTINAZIONE D'USO DI PARTE DI UN OPIFICIO ARTIGIANALE DA DESTINARE A ALLOGGIO CUSTODE,, presentata il 12/11/2010 con il n. 22/2010 di protocollo, rilasciata il 10/03/2011 con il n. 275/2011 di protocollo, agibilità del 17/05/2011 con il n. 06/2011 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna degli ambienti (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 e s.v.i., art. 22, comma 2)

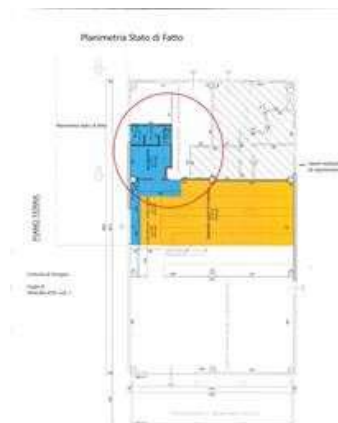
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA e aggiornamento catastale: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: due mesi

Questa situazione è riferita solamente a All'area dei servizi nel capannone artigianale



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ORSO GNA CONTRADA MALVERNO SNC, FRAZIONE MALVERNO

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a ORSO GNA CONTRADA MALVERNO snc, frazione MALVERNO per la quota di 1/1 di piena

proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Capannone ad uso artigianale, sito in C.da Malverno n. 7 (Zona Ind./e) del Comune di Orsogna di proprietà del *** DATO OSCURATO *** con sede a Orsogna (p.iva 06251141211) amministratore Unico: *** *****

***** , riportato nel Catasto Fabbricati al foglio 8 p.lla 4255 sub. 1, cat. D/1 oltre a terreno identificato in CT al foglio 8, part. 4256 (sup. totale mq 3.300), ricadente nelle aree per insediamenti produttivi zona D1- Insediamenti esistenti e/o di nuovo impianto di tipo produttivo (art. 53 N.T.A.) del vigente P.R.G. Comunale.

L'opificio artigianale suddetto realizzato in struttura prefabbricata intelaiata in c.a. giusto Permesso di Costruire n.118 del 26.4.06 e successiva Variante (O.I.A. Prot. n. 9012 del 31.10.2006), reso agibile con rilascio di Certificato di Agibilità n.06/2011 in data 17.5.11, successivamente è stato oggetto di cambio della destinazione d'uso ad abitazione (alloggio custode) di parte del piano terra (foglio 8, part. 4255 sub. 2, cat. A/3) giusto Permesso di Costruire n. 275 del 10.3.11, reso nuovamente agibile (l'opificio e l'abitazione) con rilascio di Certificato di Agibilità n.15/2011 in data 31.12.2011.

Presenta unico corpo di fabbrica elevato ad un solo piano fuori terra di superficie coperta pari a circa mq. 400 ed altezza utile interna di ml 5 (uffici e servizi ml 2, 70), con annessa tettoia retrostante di superficie coperta circa mq 73,50, il tutto edificati sull'area individuata in catasto con la particella 4255 di superficie mq 2.893 (compreso l'area di sedime dell'opificio) con annessa area esterna adibita a parcheggio (p./a 4256) di mq 407 posta adiacente la Strada Comunale.

La struttura portante della costruzione è in prefabbricato con travi, pilasti e pannellature in cemento prefabbricato. I locali dell'attività presentano rifiniture del tipo ordinario con pavimenti in cemento industriale.

L'immobile presenta le caratteristiche che favoriscono la agevole conversione per lo svolgimento di qualsiasi attività artigianale e/o altre attività compatibili con la destinazione della zona urbanistica.

L'impianto di riscaldamento autonomo è del tipo radiante con elementi in ghisa, caldaia murale esterna a gas.

Il bagno è pavimentato e i rivestimenti sono in ceramica monocottura. I sanitari (lavabo, vasca, vaso e bidet) sono del tipo ordinario in ceramica. Le rubinetterie sono del tipo standard in acciaio cromato.

Le rifiniture della parte produttiva sono del tipo ordinario con la normale dotazione di impianto elettrico ed idrico.

La parte destinata ad ufficio, risulta ben orientata, presenta buona distribuzione e disimpegno degli ambienti interni (un ufficio, vano per attesa accettazione, archivio, servizi igienici).

I materiali utilizzati per le rifiniture sono del tipo ordinario, ma di buona qualità, i pavimenti e i rivestimenti sono generalmente in piastrelle di ceramica monocottura.

Le pareti interne ed esterne risultano intonacate. La porta di accesso è del tipo blindato con rivestimento in legno. Le porte interne sono in legno con anta del tipo tamburato, telaio e mostre in legno tipo massello.

Gli infissi sono in metallo brunito, con vetro. Il sistema di apertura degli infissi è a bandiera, con maniglia in metallo ottonato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con salvavita e normale distribuzione nei singoli ambienti con sufficienti punti luce e punti presa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 5,00. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4255 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 3.562,50 Euro, indirizzo catastale: contrada malverno SNC, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Foglio 8, Particella 4110 - (*** DATO OSCURATO ***); Particelle 24, 263 e 4277 - (*** DATO OSCURATO ***); 4125 - Comune di Orsogna; strada di lottizzazione

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 2011.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Guardigliare, Castel Frentano, Lanciano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La superficie della costruzione è destinata in parte ad area produttiva, in parte ad uffici e servizi ed in parte ad alloggio di servizio.

Nella parte centrale interna del locale produttivo è stato realizzato un soppalco collegato ai solai relativi ai locali ufficio e alloggio. Tale soppalco, avente altezza utile pari a circa m. 1,80, è destinato a magazzino deposito merce.

CLASSE ENERGETICA:



[329,22 KWh/m²/anno]

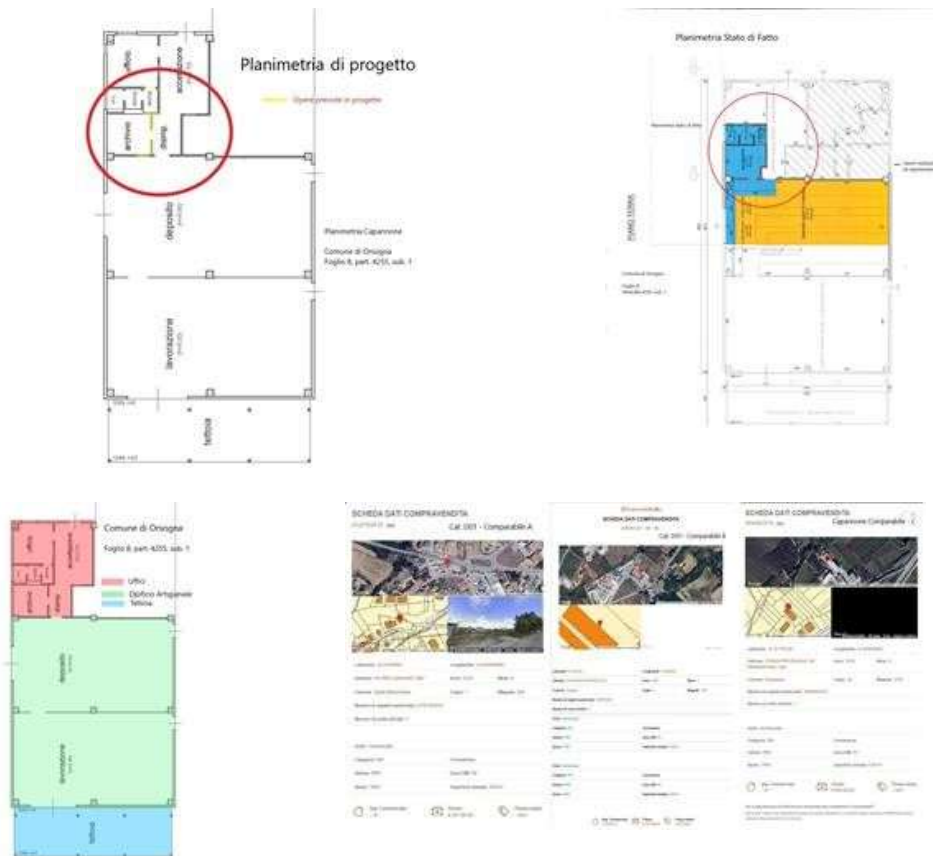
Certificazione APE N. 6905700000208600 registrata in data 29/04/2021

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con le finalità di cui ai criteri generali di valutazione sono stati individuati un precisi campioni immobiliari rappresentanti il determinato segmento di mercato, rispettivamente come segue:

UFFICI E SERVIZI - Il campione del valore della parte di unità immobiliare destinata ad ufficio è stato rilevato in relazione a immobili di Categoria A/3 in relazione alla omologabilità, facilmente convertibile, della destinazione.

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2021 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Orsogna (CH), VIA RAFFAELE PAOLUCCI 000195, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fig. 11 mapp. 582 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 158,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 48.000,00 €, ubicato nel comune di Orsogna (CH), VIA ORTONESE 00127, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fig. 12 mapp. 526 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 120,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2021 al prezzo di 95.000,00 €, ubicato nel comune di Orsogna (CH), VICO I DI CORSO UMBERTO I, n. 6, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fig. 25 mapp. 402 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 142,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

1. Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie (s) dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	10/2021	11/2023	03/2021
Prezzo PRZ (€)	85.000,00	48.000,00	95.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	158,00	120,25	142,00

pMED (€/mq)	537,97	399,17	669,01
-------------	--------	--------	--------

$$pMED = Pls = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = \frac{85.000,00 + 48.000,00 + 95.000,00}{158,00 + 120,25 + 142,00} = \frac{228.000,00}{419,25} = \text{€ } 542,53$$

Valore per mq. Ufficio Arrotondabile ad € 500

CAPANNONE

A - Immobile in categoria catastale D01 compravenduto nel 9/2021 al prezzo di 207.500,00 €, ubicato nel comune di Santa Maria Imbaro (CH), Via per Lanciano, snc, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 1 mapp. 843 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq. 315,00 (misurata ai sensi dell’All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale D01 compravenduto nel 6/2021 al prezzo di 285.000,00 €, ubicato nel comune di Orsogna (CH), VIA ORTONESE 00127, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 8 mapp. 4047 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq. 1.400 (misurata ai sensi dell’All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 9/2019 al prezzo di 600.000,00 €, ubicato nel comune di Fossacesia (CH), Strada provinciale 100 – Piedemontana, snc, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 28 mapp. 4765 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 142,00 (misurata ai sensi dell’All. C del DPR 138/1998);

1. Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l’acquisto di un’unità di superficie (s) dell’immobile (anche se l’immobile è stato acquistato a corpo)”

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	9/2019	6/2021	6/2019
Prezzo PRZ (€)	207.500,00	285.000,00	600.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	315,00	1.400,00	1.100,00

pMED (€/mq)	658,73	203,57	545,45
-------------	--------	--------	--------

$$pMED = Pls = \frac{\sum P_i}{\sum s_i} = \frac{207.500,00 + 285.000,00 + 600.000,00}{315,00 + 1.400,00 + 1.100,00} = \frac{1.092.500,00}{2.815,00} = \text{€ } 469,25$$

Valore per mq. di Capannone ridotto del 30% in relazione allo specifico ambito di mercato = 328,47 - Arrotondabile ad € 320,00

CALCOLO DEL VALORE DEGLI IMMOBILI

UFFICI E SERVIZI

Destinazione	Lunghezza	Larghezza	Sup. parz.	Sup. Totale
ufficio	7,50	9,00	67,50	
detrazione	-	2,00	3,00 -	6,00
CAPANNINE ARTIGIANALE				63,00
				500,00
				31.500,00

Destinazione	Lunghezza	Larghezza	Sup. parz.	Ind. Merc.	Sup. Totale
Capannone	8,75	15,10	132,13		
Deposito ricambi	8,55	15,10	129,11		262,00
Soppalco			130,00	0,30	39,00
Tettoia	14,70	5,00	73,50	0,30	22,05
					320,00
					7.056,00
					103.376,00

TOTALE GENERALE

134.876,00

Il valore del terreno e del lotto aziendale è considerato in quello del capannone.

VALORE TOTALE ARROTONDATO

EURO 130.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **130.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.500,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.500,00**

BENI IN ORSOOGNA CONTRADA MALVERNO SNC, FRAZIONE MALVERNO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a ORSOOGNA CONTRADA MALVERNO snc, frazione MALVERNO per la quota di 1/1 di piena proprietà
(*** DATO OSCURATO ***)

Vedi descrizione generale riferita al corpo A - Capannone Artigianale.

Il Corpo B riguarda l'alloggio di servizio che è inserito nello stesso corpo di fabbrica del capannone e ne presenta le medesime caratteristiche costruttive e portanti. In particolare, l'alloggio di servizio risulta ben orientato, presenta buona distribuzione e disimpegno degli ambienti interni (una camera, soggiorno, cucina tinello e servizi).

I materiali utilizzati per le rifiniture sono del tipo ordinario, ma di buona qualità, i pavimenti e i rivestimenti sono generalmente in piastrelle di ceramica monocottura.

Le pareti interne ed esterne risultano intonacate. La porta di accesso è del tipo blindato con rivestimento in legno. Le porte interne sono in legno con anta del tipo tamburato, telaio e mostre in legno tipo massello.

Gli infissi sono in metallo brunito, con vetro. Il sistema di apertura degli infissi è a bandiera, con maniglia in metallo ottonato.

L'impianto di riscaldamento autonomo è del tipo radiante con elementi in ghisa, caldaia murale esterna a gas. Il bagno è pavimentato e i rivestimenti sono in ceramica monocottura.

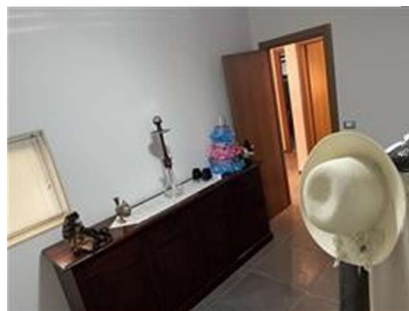
Il pavimento nel locale soggiorno risulta prevalentemente rimosso a causa di deterioramento dell'adesione delle piastrelle. I sanitari (lavabo, vasca, vaso e bidet) sono del tipo ordinario in ceramica. Le rubinetterie sono del tipo standard in acciaio cromato.

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

catastale:

- foglio 8 particella 4255 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 218,46 Euro, indirizzo catastale: ORSOGNA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Capannone Industriale stessa proprietà; altre ditte al Foglio 8, Particella 4110 - (*** DATO OSCURATO ***); Particelle 24, 263 e 4277 - (*** DATO OSCURATO ***); 4125 - Comune di Orsogna; strada di lottizzazione

L'intero edificio sviluppa UNICO piano, UNO piano fuori terra, ZERO piano interrato. Immobile costruito nel 2011.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Guardiafreale, Castel frentano, Lanciano). Il traffico nella zona è scorrevole, 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:

ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Vedi Corpo - A

CLASSE ENERGETICA:



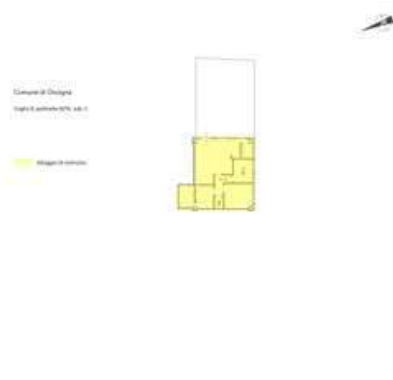
[329,22 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 6905700000208600 registrata in data 29/04/2022

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
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con le finalità di cui ai criteri generali di valutazione sono stati individuati un precisi campioni immobiliari rappresentanti il determinato segmento di mercato, rispettivamente come segue:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2021 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Orsogna (CH), VIA RAFFAELE PAOLUCCI 000195, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fig. 11 mapp. 582 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 158,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 48.000,00 €, ubicato nel comune di Orsogna (CH), VIA ORTONESE 00127, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fig. 12 mapp. 526 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 120,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2021 al prezzo di 95.000,00 €, ubicato nel comune di Orsogna (CH), VICO I DI CORSO UMBERTO I 000006, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fig. 25 mapp. 402 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 142,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

1. Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	10/2021	11/2023	03/2021
Prezzo PRZ (€)	85.000,00	48.000,00	95.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	158,00	120,25	142,00

p_{MED} (€/mq)	537,97	399,17	669,01
------------------	--------	--------	--------

$$p_{MED} = Pls = \frac{\sum p_i}{\sum s_i} = \frac{160606,85}{300} = \text{€ } 535,36$$

Arrotondabile ad € 500

Pertanto,

Destinazione	Lunghezza	Larghezza	Sup. par.	Ind. Merc.	Sup. Totale		
Alloggio di Servizio	7,50	9,00	67,50				
Deposito ricambi	2,00	3,00	6,00		75,00	500,00	37.500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 37.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 37.500,00**

BENI IN ORSOOGNA CONTRADA MALVERNO SNC, FRAZIONE MALVERNO

AREA ESTERNA DI INGRESSO CARRABILE, PARCHEGGI

DI CUI AL PUNTO C

Area esterna di ingresso carrabile, parcheggi a ORSOOGNA CONTRADA MALVERNO snc, frazione MALVERNO
Si tratta di area esterna alla recinzione, posizionata tra la strada ed il lotto di sedime del capannone, avente riferimenti catastali autonomi, destinata ad accesso carrabile e parcheggio.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 4256 (catasto terreni), qualita/classe 2, superficie 407, reddito agrario 1,58 €, reddito dominicale 1,79 €, indirizzo catastale: Orsogna - CONTRADA MALVERNO , piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: RESTANTE AREA DI PROPRIETA' e Foglio 8, Particella 4110 - (*** DATO OSCURATO ***); 4125
- Comune di Orsogna; strada di lottizzazione

Il terreno presenta una forma TRAPEZIO REGOLARE, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture arboree: area asfaltata

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Guardagrele, Castel frentano, Lanciano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



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
Totale:	0,00		0,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima, in considerazione del vincolo di utilizzo dell'area, che è asfaltata, si può considerare congruo il prezzo di 15,00 euro per mq..

Quindi,

Superficie = mq. 407 x prezzo per mq. = 15.00 euro = 407,00 x 15,00 = euro 6.105,00

valore arrotondato a euro 6.000,00 (sei mila)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 6.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 6.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il prezzo di mercato costituisce il livello medio di spesa necessario per acquistare un immobile in un determinato ambito di mercato. Questo livello può essere rappresentato dal prezzo medio degli immobili del segmento di mercato considerato e calcolato in un dato momento. Il prezzo medio è riferito al prezzo per unità di consistenza (la superficie commerciale), determinato come media dei prezzi unitari di un campione statistico degli immobili nell'ambito del segmento di mercato. Per calcolare il livello medio del prezzo possono essere utilizzati indici statistici.

Nel caso specifico non sono stati rilevati dati sufficienti nell'ambito della stessa zona in quanto si tratta di tipologia di beni immobili che non ha movimentazione o flessibilità di mercato. Anche facendo riferimento alle avvenute aste per esecuzione immobiliare, i valori di riferimento sono insufficienti.

Quindi, i valori comparabili sono stati rilevati in ambito di mercato più ampio e con riferimento a territori con maggiore interesse commerciale. Tenendo conto di tale andamento del mercato immobiliare, il valore medio ottenuto è stato ridotto con riferimento al costo medio di costruzione di beni consimili.

Il valore delle superfici secondarie è determinato dall'applicazione dell'indice mercantile, quale prezzo marginale delle superfici secondarie, una volta individuato il prezzo medio della superficie principale. L'indice mercantile (es: 0,30)

attribuisce alla superficie secondaria (es: "area coperta da tettoia") un valore ridotto. Tale indice è un coefficiente che non si ricava da riferimenti generali e tassativi, ma, in riferimento alle consuetudini e indici collegati al territorio. L'indice stesso risulta graduale e proporzionale rispetto all'apporto di valorizzazione all'immobile da parte di dette superfici secondarie. Più semplicemente l'indice mercantile definisce il "rapporto economico" tra il valore di un metro quadrato di superficie secondaria rispetto a un metro quadrato di superficie principale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Orsogna, ed inoltre: Programma di ricerca comparabili in avvenute compravendite ricercati sulla piattaforma Geoweb-Sogei

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	capannone artigianale	0,00	0,00	130.500,00	130.500,00
B	appartamento	0,00	0,00	37.500,00	37.500,00
C	Area esterna di ingresso carrabile, parcheggi	0,00	0,00	6.000,00	0,00
				174.000,00 €	168.000,00 €

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 16.800,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 148.700,00**

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: **€. 148.700,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 26/2024

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a POGGIOFIORITO Contrada Mortella, 31 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si sviluppa su tre piani, da cielo a terra, e fa parte di un fabbricato con struttura portante in muratura in buono stato di conservazione e di manutenzione.

L'Unità immobiliare, destinata ad abitazione, è ben orientata, presenta distribuzione e disimpegno degli ambienti interni con ingresso, pranzo soggiorno e bagno al piano terra, due camere e w.c. al primo piano e una soffitta con terrazzo coperto al secondo piano. La gradinata di comunicazione tra i piani è composta da tre rampe sovrapposte, piuttosto ripide ma agevoli.

I beni sono stati acquistati a corpo con ogni diritto, ragione ed azione con possesso dell'immobile in oggetto, con tutte le annessioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ed indivise del fabbricato di cui il cespite fa parte come per legge e per convenzione. E' ricompreso il diritto di passaggio gravante sulla particella 1005, dello stesso foglio 2, sulla quale si affacciano il portone di ingresso, le finestre ed il terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, scala unica, ha un'altezza interna di 2,90.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 169 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Contrada Mortella, piano: T, 1 e 2
Coerenze: distacco con Via Mortella, (*** DATO OSCURATO ***), salvo altri

L'intero edificio sviluppa su tre piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.120,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 35.120,00
Data della valutazione:	04/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 03/01/2025 00:00:00 stabilita attraverso accordo di comodato

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 13/06/2008 a firma di Notaio Santomauro Gerardo ai nn. repertorio n. 6159/2761 di repertorio, iscritta il 16/06/2008 a Chieti ai nn. 12730 R.G. e 2197 R.P., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 800.000,00 Euro.

Importo capitale: 400.000,00 Euro.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a diritti pari a 1/1 di piena proprietà su fabbricato riportato in NCEU del Comune di Orsogna, foglio 8, Particella 4255 e terreni riportati in NCT dello stesso Comune, al Foglio 8, Particella 4256 e 4255.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: - In data 29 settembre 2008 al n. 2568 di erogazione a saldo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/02/2024 a firma di Uff. Giud. Unep Tribunale di Chieti Sez. Ortona ai nn. repertorio n. 118 di repertorio, trascritta il 04/03/2024 a Uffici di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. numero generale 4296 e al numero particolare 3338, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Uff. Giud. Unep Tribunale Di Chieti Sez. Ortona.

A carico del *** DATO OSCURATO *** con sede in Orsogna (CH), diritti pari a 1/1 di piena proprietà su riportato in Catasto: - al NCEU del Comune di Orsogna, Foglio 8 Particella 4255, Subalterno 1 e Subalterno 2; - area riportata in NCT a Foglio 8 Particella 4256; - area riportata in NCT, al Foglio 8, Particella 4255 A carico di *** DATO OSCURATO ***; - Diritti pari a 1/1 di piena proprietà su immobile riportato in NCEU del Comune di Poggiofiorito, al Foglio 2, Particella 169 Subalterno 2.

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 1/1 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 24/04/2002 a firma di Notaio Altiero Roberto ai nn. repertorio n. 8952 di repertorio, trascritto il 23/05/2002 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Chieti ai nn. registro generale 9300 e numero di registro particolare 7285.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di una copertura in legno lamellare di un terrazzo e lavori di restauro e risanamento conservativo, presentata il 29/04/2004 con il n. 1427 di protocollo, rilasciata il 15/07/2004 con il n. 05 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona II fabbricato è ubicato in Zona B - Aree totalmente o parzialmente edificate e urbanizzate. . Norme tecniche di attuazione ed indici: sono disciplinate dall'ART. 19 - ZONA B2 L'edificazione è consentita direttamente attraverso il rilascio di permesso a costruire o D.I.A. nel rispetto dei seguenti indici: Indice di utilizzazione fondiaria m2/m2 - 0,5 Altezza massima m. 10,50

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra ed al primo piano è stata modificata la distribuzione degli ambienti per la realizzazione, rispettivamente di un bagno al piano terra e di un w.c. al primo piano. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 2001 e s.v.i., art. 22, comma 2)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria e aggiornamento catastale: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN POGGIOFIORITO CONTRADA MORTELLA, 31

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POGGIOFIORITO Contrada Mortella, 31 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione si sviluppa su tre piani, da cielo a terra, e fa parte di un fabbricato con struttura portante in muratura in buono stato di conservazione e di manutenzione.

L'Unità immobiliare, destinata ad abitazione, è ben orientata, presenta distribuzione e disimpegno degli ambienti interni con ingresso, pranzo soggiorno e bagno al piano terra, due camere e w.c. al primo piano e una soffitta con terrazzo coperto al secondo piano. La gradinata di comunicazione tra i piani è composta da tre rampe sovrapposte, piuttosto ripide ma agevoli.

I beni sono stati acquistati a corpo con ogni diritto, ragione ed azione con possesso dell'immobile in oggetto, con tutte le annessioni, accessioni, dipendenze, pertinenze, servitù attive e passive legalmente esistenti e con i proporzionali diritti condominiali sulle parti comuni ed indivise del fabbricato di cui il cespite fa parte come per legge e per convenzione. E' ricompreso il diritto di passaggio gravante sulla particella 1005, dello stesso foglio 2, sulla quale si affacciano il portone di ingresso, le finestre ed il terrazzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, scala unica, ha un'altezza interna di 2,90.
.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 169 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: Contrada Mortella, piano: T, 1 e 2
Coerenze: distacco con Via Mortella, ingresso, *** DATO OSCURATO ***, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa su tre piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2004.



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 Orsogna, Ortona, Lanciano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I materiali utilizzati per le rifiniture sono del tipo ordinario, ma di buona qualità, i pavimenti e i rivestimenti sono generalmente in piastrelle di ceramica monocottura.

Le pareti interne ed esterne risultano intonacate e tinteggiate. La porta di accesso del tipo blindato con rivestimento in legno. Le porte interne sono in legno con anta del tipo tamburato, telaio e mostre in legno tipo massello.

Gli infissi sono in alluminio con vetri termici e guarnizioni sulle battute e con persiane avvolgibili in PVC. Il sistema di apertura degli infissi è a bandiera, con maniglia in metallo ottonato.

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia con salvavita e normale distribuzione nei singoli ambienti con sufficienti punti luce e punti presa.

L'impianto di riscaldamento autonomo è del tipo radiante con elementi in ghisa, caldaia murale esterna a gas.

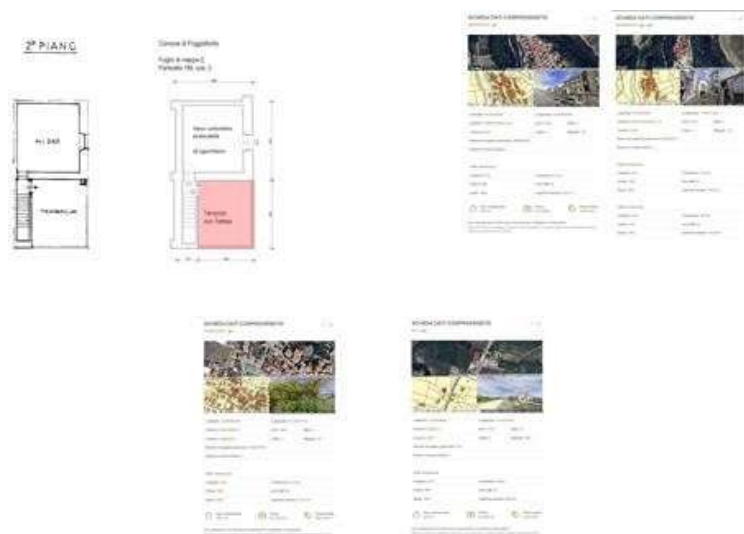
Il bagno è pavimentato e i rivestimenti sono in ceramica monocottura. I sanitari (lavabo, vasca, vaso e bidet) sono del tipo ordinario in ceramica. Le rubinetterie sono del tipo standard in acciaio cromato.



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
Totale:	0,00		0,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Con le finalità di cui ai criteri generali di valutazione sono stati individuati precisi campioni immobiliari rappresentanti il determinato segmento di mercato, rispettivamente come segue:

A - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 10/2021 al prezzo di 85.000,00 €, ubicato nel comune di Orsogna (CH), VIA RAFFAELE PAOLUCCI 195, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 11 mapp. 582 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 158,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

B - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 11/2023 al prezzo di 48.000,00 €, ubicato nel comune di Orsogna (CH), VIA ORTONESE 127, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 12 mapp. 526 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 120,25 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

C - Immobile in categoria catastale A03 compravenduto nel 03/2021 al prezzo di 95.000,00 €, ubicato nel comune di Orsogna (CH), VICO I DI CORSO UMBERTO 6, ed identificata al Catasto dei Fabbricati Fg. 25 mapp. 402 sub. **SUB** con una superficie catastale totale o commerciale (riportata nella visura catastale) di mq 142,00 (misurata ai sensi dell'All. C del DPR 138/1998);

1. Calcolo del prezzo medio

“Il prezzo unitario di un immobile (P) esprime il prezzo medio corrisposto per l'acquisto di un'unità di superficie (s) dell'immobile (anche se l'immobile è stato acquistato a corpo)” (fonte: Codice delle Valutazioni Immobiliari (2018), Cap. 5, par. 4.2).

Prezzo e Caratteristiche	A	B	C
Data DAT	10/2021	11/2023	03/2021
Prezzo PRZ (€)	85.000,00	48.000,00	95.000,00
Sup.Cat.Tot. SUP (mq)	158,00	120,25	142,00

pMED (€/mq)	537,97	399,17	669,01
-------------	--------	--------	--------

$$p_{MED} = P_{Isl} = \frac{\sum p_i}{\sum q_i} = \frac{542,53}{1} = 542,53$$

In considerazione delle modalità di vendita e della scomoda distribuzione planimetrica in diversi piani il l'importo va ridotto al 60%, quindi

$$542,53 \times 60\% = \text{euro } 325,52$$

Valore Arrotondabile ad € 300 per mq.

Per determinazione del valore totale è stata calcolata la superficie lorda, comprensiva della incidenza del terrazzo come segue:

- Superficie lorda abitazione

- Piano Terra	= mq. 5,50 x 9,50	= mq.	1,80 x 5,30 = 10,50	55,65
- Primo Piano	= mq. 5,50 x 9,50	= mq.	8,40 x 5,30 = 10,50	55,65
- Piano Secondo Camera sottotetto sgombero	= mq. 5,70 x 5,50 x 0,60 tot. sup. ragg.	= mq.	10,80 x 5,30 = 5,50 x 0,35	10,20
- Secondo Piano Terrazzo coperto	= mq. 5,70 x 5,50 x 0,35 tot. sup. ragg.	= mq.	10,80 x 5,70 = 5,50 x 0,35	10,97
- Superficie lorda convenzionale		= mq		132,48
Superficie lorda convenzionale arrotondata a quella catastale		= mq.		132,00
Valore fabbricato = mq. 132,00 x 300 €	= € 39.600,00			

Il valore è pari ad euro 39.600,00 (euro trentanovemilaseicento/00).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **39.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.600,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Vedi anche i criteri descritti per il Corpo 1

Nel caso specifico non sono stati rilevati dati sufficienti nell'ambito della stessa zona in quanto tale tipologia di beni immobili ha pochissima movimentazione mercato. Anche facendo riferimento alle avvenute aste per esecuzione immobiliare, i valori di riferimento sulla stessa cittadina sono insufficienti.

Quindi, i valori comparabili sono stati ricercati in ambito di mercato più ampio e con riferimento a territori con omologo interesse commerciale.

Il valore delle superfici secondarie è determinato dall'applicazione dell'indice mercantile, quale prezzo marginale delle superfici secondarie, una volta individuato il prezzo medio della superficie principale. L'indice mercantile (es: 0,30) attribuisce alla superficie secondaria (es: "terrazzo coperto da tettoia") un valore ridotto. Tale indice è un coefficiente che non si ricava da riferimenti generali e tassativi, ma, in riferimento alle consuetudini e indici collegati al territorio. L'indice stesso risulta graduale e proporzionale rispetto all'apporto di valorizzazione all'immobile da parte di dette superfici secondarie. Più semplicemente l'indice mercantile definisce il "rapporto economico" tra il valore di un metro quadrato di superficie secondaria rispetto a un metro quadrato di superficie principale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di del Comune di Poggiofiorito, ed inoltre: Programma di ricerca comparabili in avvenute compravendite ricercati sulla piattaforma Geoweb-Sogei

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	0,00	0,00	39.600,00	39.600,00
				39.600,00 €	39.600,00 €

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 1.980,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 35.120,00**

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: **€. 35.120,00**

data 04/01/2025

il tecnico incaricato
Enrico Rispoli