



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI ABRUZZI E MOLISE - SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:

Avv. Maria Luisa CAMPANELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Maria Letizia DE CESARE

CF:DCSMLT63E66L526P

con studio in VACRI (CH) CORSO UMBERTO 1, 65

telefono: 087171185

email: info@studiogeoproget.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ORSOGNA Via Santa Brigida 19/B, della superficie commerciale di **252,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare pignorata, è sita nel Comune di Orsogna, alla via Santa Brigida n.19/B.

UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO ubicata al piano terra, secondo e 3[^] sottotetto, ricompresa nel fabbricato plurifamiliare, di civile abitazione, con annessa corte comune pertinenziale su quattro lati.

L'unità abitativa è accessibile dalla gradinata interna comune, con ingresso dalla corte recintata, dotata di accesso carrabile e pedonale a confine con la strada catastalmente intestata ad altri.

Risulta comune all'unità immobiliare la gradinata interna, il portico e corte al piano terra, recintata su tutti i lati, sistemata a giardino e parcheggio, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 11 particella 614 sub 1 Bene Comune Non Censibile.

L'UNITÀ IMMOBILIARE RISULTA COSÌ DISTRIBUITO:

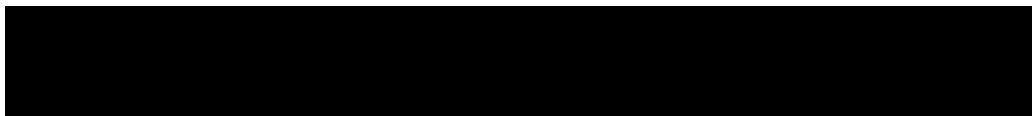
PIANO TERRA: vano utilizzato a cucina di servizio, dotato di accesso indipendente dall'esterno, direttamente dal portico comune;

PIANO SECONDO: abitazione costituita da ingresso, pranzo, cucina, salotto, studio, due bagni, due vani letto e un ripostiglio/ lavanderia, con annessi balconi;

PIANO 3[^] SOTTOTETTO: intero piano ad uso sgombero, costituita da 3 vani rifiniti con annesso servizio igienico e balcone e tre soffitte allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, secondo e terzo., ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 614 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 1.050,99 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Brigida, piano: T-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.



L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **252,42 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 138.652,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 138.000,00
Data della valutazione: 01/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla debitrice, unitamente al proprio nucleo familiare, formato dal padre e dal fratello, come da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia prot. ANPR 1617318870 rilasciato dal Comune di Orsogna (CH) il 30/01/2024.

La debitrice risulta di stato libero.

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** annotata, stipulata il 12/12/1995 a firma di Salciarini Gino ai nn. 42229 di repertorio, iscritta il 15/12/1995 a Chieti ai nn. 1899/16587, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo..

Importo ipoteca: 185924,48.

Importo capitale: 92962,24.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 19/06/2001 a firma di Di Maio Cristiano ai nn. 7209 di repertorio, iscritta il 20/06/2001 a Chieti ai nn. 1232/9525, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo..

Importo ipoteca: 915161,62.

Importo capitale: 387342,67.

Durata ipoteca: 10 anni

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 25/06/2003 a firma di Di Maio Cristiano ai nn. 11180 di repertorio, iscritta il 26/06/2003 a Chieti ai nn. 1510/11852, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo..

Importo ipoteca: 344363,23.

Importo capitale: 904000,00.



Durata ipoteca: 18 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/02/2005 a firma di Di Maio Cristiano ai nn. 15610/5375 di repertorio, iscritta il 26/02/2005 a Chieti ai nn. 546/4270, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo..

Importo ipoteca: 590000,00.

Importo capitale: 1680000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/03/2016 a firma di De Matteis Giovanni ai nn. 69456/35045 di repertorio, iscritta il 15/03/2016 a Chieti ai nn. 551/4456, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo..

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 400000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/09/2023 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 685 di repertorio, trascritta il 02/10/2023 a Chieti ai nn. 13825/17571, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

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**

Ulteriori avvertenze:

Dal sopralluogo effettuato e dai riscontri eseguiti è risultato che:

- Ai fini del comma 7 dell'Art. 173 bis disp. att. c.p.c. sono state riscontrate opere abusive da sottoporre a condono o sanatoria;

- Ai fini del comma 8 dell'Art. 173 bis disp. att. c.p.c. il bene pignorato non è gravato da censi, livelli e usi civici;

- Ai fini del comma 9 dell'Art. 173 bis disp. att. c.p.c. il bene pignorato non è costituito in condominio;

Ai sensi della legge 47/85 e s.m.i., l'unità immobiliare non è stata oggetto di condono edilizio.

Certificazione ex art. 5 D.lvo n° 311/06, l'unità immobiliare risulta sprovvista di Attestato di Prestazione Energetica.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di Piena proprietà, in forza di atto di donazione (dal 23/12/2010), con atto stipulato il 23/12/2010 a firma di Cardella Giuseppe ai nn. 1971 di repertorio, trascritto il 31/12/2010 a Chieti ai nn. 16702/24742

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà, in forza di Atto di divisione (fino al 23/12/2010), con atto stipulato il 15/09/1987 a firma di Borrelli Loredana ai nn. 691 di repertorio, registrato il 24/09/1987 a Ortona ai nn. 174 mod. 1V, trascritto il 03/10/1987 a Chieti ai nn. 14082/11623

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare risulta sprovvista di certificato di Abitabilità/Agibilità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione **N. 5/1** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato di civile abitazione., rilasciata il 15/03/1973 con il n. 5/1 di protocollo.

Titolo costruzione fabbricato

Concessione Edilizia **N. 64/4** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione di un fabbricato di civile abitazione - Progetto di Variante., rilasciata il 25/05/1979 con il n. 64/4 di protocollo.

Sopraelevazione e variante.

Concessione Edilizia **N. 39/2** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Recinzione area di proprietà., rilasciata il 09/04/1981 con il n. 41/1980 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Recinzione.

Concessione Edilizia **N. 40/3**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso civile abitazione - Progetto di variante., rilasciata il 14/03/1990 con il n. 54 di protocollo.

Ultima variante fabbricato.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n° 3 del 09/02/2009, l'immobile ricade in zona Zona Urbanistica B0 - Aree a mantenimento della struttura urbana esistente.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 30 - 43 - 44 delle N.T.A.. Per i fabbricati esistenti ad uso residenziale è consentito l'ampliamento e la sopraelevazione, con gli stessi indici e parametri di cui alle zone B1, articolo 45. Inoltre, secondo l'articolo 30 delle N.T.A., in tutte le zone omogenee B-C e D, sono ammesse: • la realizzazione nell'area di pertinenza degli edifici esistenti di attrezzature sportive all'aria aperta di limitate dimensioni ad uso privato; • volumi tecnici e/o annessi, relativi a tali attrezzature, nei limiti delle specifiche regole previste nella zona di P.R.G.; • la realizzazione di pergolati e gazebo aventi superficie massima di mq 30,00, nel rispetto delle distanze previste e del decoro urbano; • la realizzazione di pergolati e gazebo su terrazzi, aventi la superficie massima non superiore al 30% del terrazzo stesso.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dall'esame dei disegni e dal confronto di essi con lo stato di fatto, sono state rilevate le seguenti difformità: • il vano ubicato al piano terra, utilizzato a cucina è stato assentito a magazzino; • l'abitazione al piano secondo presenza alcune modifiche interne, relative alle tramezzature, oltre alla scala a chiocciola mai installata; • sono state realizzate alcune tettoie sui balconi al piano secondo per una superficie coperta di mq 18; • il piano 3^a sottotetto è stato oggetto di diversa distribuzione interna con la realizzazione di un servizio igienico e installazione di due infissi esterni. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e Legge Sismica 28/2011.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria e sanatoria Genio Civile Regionale.

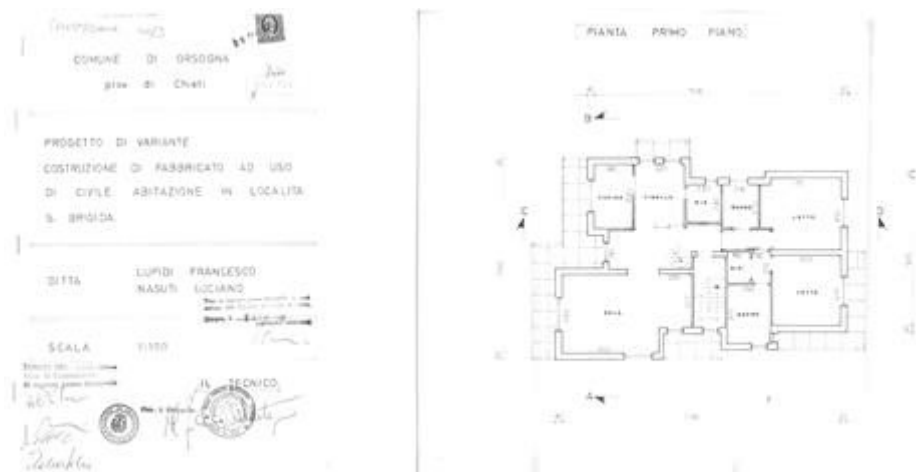
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

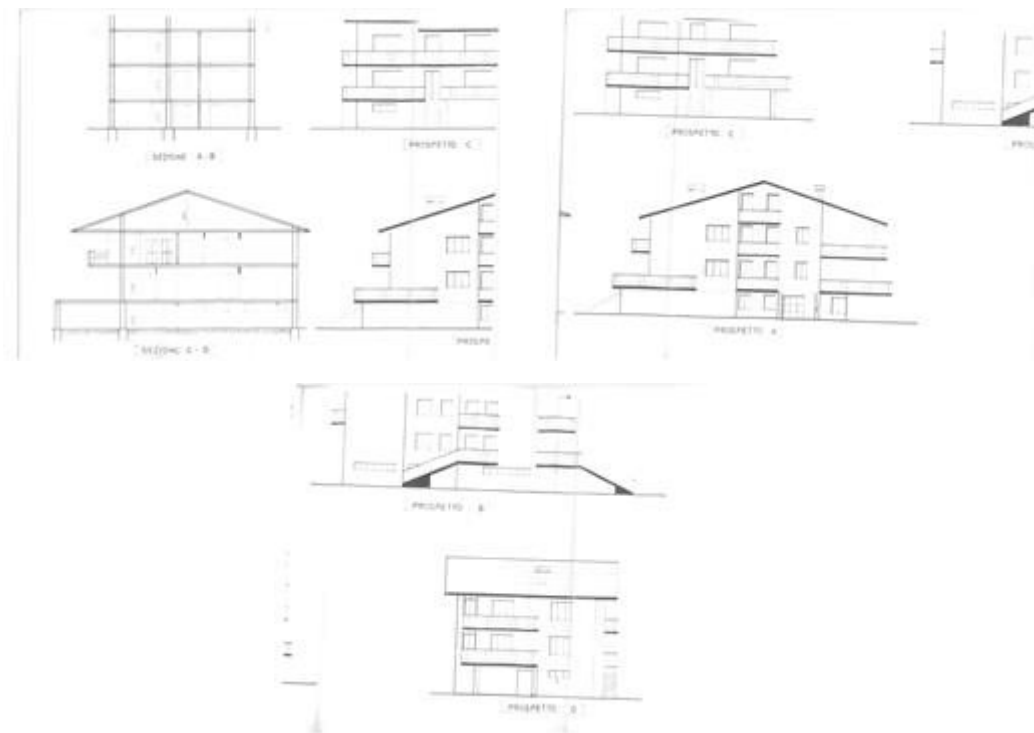
Costi di regolarizzazione:

- S.C.I.A. in sanatoria: €5.000,00
- Sanatoria Genio Civile Regionale: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi.

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile, mediante presentazione di Scia In Sanatoria per modifiche interne e realizzazione del bagno al piano sottotetto, oltre a modifiche prospettiche per installazione di infissi esterni, salvo diritti terzi. Il servizio igienico ubicato al piano 3^a sottotetto può essere sanato, in quanto l'articolo 8 delle N.T.A. consente la realizzazione di un wc al piano sottotetto, legato di vincolo pertinenziale all'unità abitativa posta sottostante. Si precisa che, il vano ubicato al piano terra assentito a magazzino (ma utilizzato a cucina), e il sottotetto assentito a sgombero, ma utilizzato in parte ad abitazione, non possono essere oggetto di cambio di destinazione d'uso, in quanto le altezze medie interne, non consentono tali interventi. Pertanto le destinazioni restano quelle assentite con i titoli edilizi rilasciati. Le tettoie realizzate sui balconi della superficie coperta di mq 18,00 circa, dovranno essere smontate, in quanto non rispettano la normativa sismica di cui alla legge 28/2011. Sono altresì sanabili presso il Genio Civile di Chieti la realizzazione di finestre al piano sottotetto.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna. (normativa di riferimento: Legge n. 52/1985 - 1 Bis)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA di Variazione catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA Variazione Catastale.: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate n° 2 tettoie a copertura parziale dei balconi ubicati al piano secondo dell'unità abitativa. Le tettoie sono state realizzate senza autorizzazione edilizia e non rispettano la normativa sismica di cui alla L.R. 28/2011 e s.m.i., per cui le predette tettoie risultano non conformi e non sanabili. Le stesse dovranno essere rimosse. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i. e Legge Sismica 28/2011)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione delle due tettoie.: €2.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Tettoie esterne su balconi al secondo piano.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ORSO GNA VIA SANTA BRIGIDA 19/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORSO GNA Via Santa Brigida 19/B, della superficie commerciale di **252,42** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare pignorata, è sita nel Comune di Orsogna, alla via Santa Brigida n.19/B.



UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO ubicata al piano terra, secondo e 3^a sottotetto, ricompresa nel fabbricato plurifamiliare, di civile abitazione, con annessa corte comune pertinenziale su quattro lati.

L'unità abitativa è accessibile dalla gradinata interna comune, con ingresso dalla corte recintata, dotata di accesso carrabile e pedonale a confine con la strada catastalmente intestata ad altri.

Risulta comune all'unità immobiliare la gradinata interna, il portico e corte al piano terra, recintata su tutti i lati, sistemata a giardino e parcheggio, censita in catasto fabbricati al foglio di mappa 11 particella 614 sub 1 Bene Comune Non Censibile.

L'UNITÀ IMMOBILIARE RISULTA COSÌ DISTRIBUITO:

PIANO TERRA: vano utilizzato a cucina di servizio, dotato di accesso indipendente dall'esterno, direttamente dal portico comune;

PIANO SECONDO: abitazione costituita da ingresso, pranzo, cucina, salotto, studio, due bagni, due vani letto e un ripostiglio/ lavanderia, con annessi balconi;

PIANO 3^a SOTTOTETTO: intero piano ad uso sgombero, costituita da 3 vani rifiniti con annesso servizio igienico e balcone e tre soffitte allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, secondo e terzo., ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 614 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 1.050,99 Euro, indirizzo catastale: Via Santa Brigida, piano: T-2-3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Il fabbricato ove è ricompresa l'unità immobiliare con corte comune pertinenziale

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



Esterno fabbricato con giardino comune.



Particolare esterno fabbricato.



Panoramica fabbricato da Via Santa Brigida.



Vano scala comune.

Laterale fabbricato.



Ingresso al vano scala dal portico comune.

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



SERVIZI

farmacie
campo da calcio
municipio
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
verde attrezzato



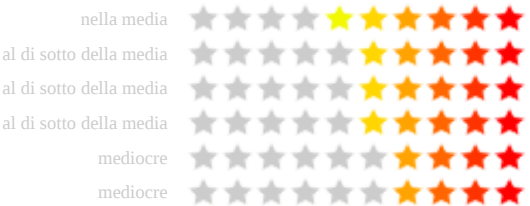
COLLEGAMENTI

autobus distante 500 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:



servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI UNITÀ IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO, costituita da un vano al piano terra, appartamento al piano secondo e locali di sgombero al terzo piano sottotetto, ricompresa nel fabbricato di civile abitazione, plurifamiliare, con annessi parti comuni costituiti dalla scala, portico e corte recintata su tutti i lati, sistemata a giardino e parcheggio.

L'unità abitativa, è accessibile dalla gradinata interna comune, con ingresso dalla corte a confine con la strada, dotato di accesso carrabile e pedonale.

Le facciate esterne del fabbricato, sono rifinite con mattoncini a faccia vista, con balconi pavimentati dotati di ringhiere in metallo.

Tutti gli impianti tecnologici presenti, sono stati realizzati antecedente alla legge 46/1990, ossia all'epoca della costruzione del fabbricato.

L'impianto di riscaldamento è del tipo autonomo, dotato di caldaia a gas metano.

L'unità immobiliare nel suo insieme, si presenta internamente in discreto stato di manutenzione, in alcune zone (tra solaio e muri perimetrali) è stata riscontrata la presenza di muffa, per cui necessita di alcuni lavori di manutenzione ordinaria.

L'UNITÀ IMMOBILIARE RISULTA COSÌ DISTRIBUITO:

PIANO TERRA: vano utilizzato a cucina di servizio, con altezza netta di ml 2,14, superficie lorda di mq 26,26, superficie netta di mq 19,25, dotato di tutti gli impianti tecnologici.

Il predetto vano è dotato di accesso indipendente dall'esterno, direttamente dal portico comune. Risulta rifinito, dotato di pavimento in ceramica, infissi in legno e porta in metallo.

PIANO SECONDO abitazione superficie lorda mq.179,50 e superficie netta mq.141,66, con altezza netta di ml 2,70, costituita da ingresso, pranzo, cucina, salotto, studio, due bagni, due vani letto e un ripostiglio/ lavanderia, con annessi balconi della superficie di mq 48,36.

Le rifiniture sono tipiche degli anni 75/80, costituiti da finestre e persiane in legno; pavimenti in parte in ceramica e in parte in parquet; porte interne in legno tamburate rivestite con pannelli colorati, servizi igienici completi di tutti i pezzi sanitari con pareti rivestite con piastrelle in ceramica.

PIANO 3^ SOTTOTETTO: intero piano ad uso sgombero, della superficie lorda di mq 179,50, e quella netta di mq 141,66.

Il piano risulta costituito da una zona rifinita in parte, con altezze medie variabili da ml 1,86 a ml 2,16, costituita da disimpegno, 3 vani, bagno con annesso disimpegno, per una superficie netta di mq 75,85, oltre a un balcone di mq 5,80 coperto dal cornicione del tetto.

Tre soffitte della superficie netta di mq 65,15, con altezza media inferiore a ml.1,00 lasciate allo stato grezzo.



Soggiorno appartamento piano secondo.



Bagno appartamento piano secondo.





Camera da letto appartamento piano secondo.



Cucina appartamento piano secondo.



Vano sottotetto - Piano terzo.



Piano terra - Locale magazzino utilizzato a cucina di servizio.

CONSISTENZA:

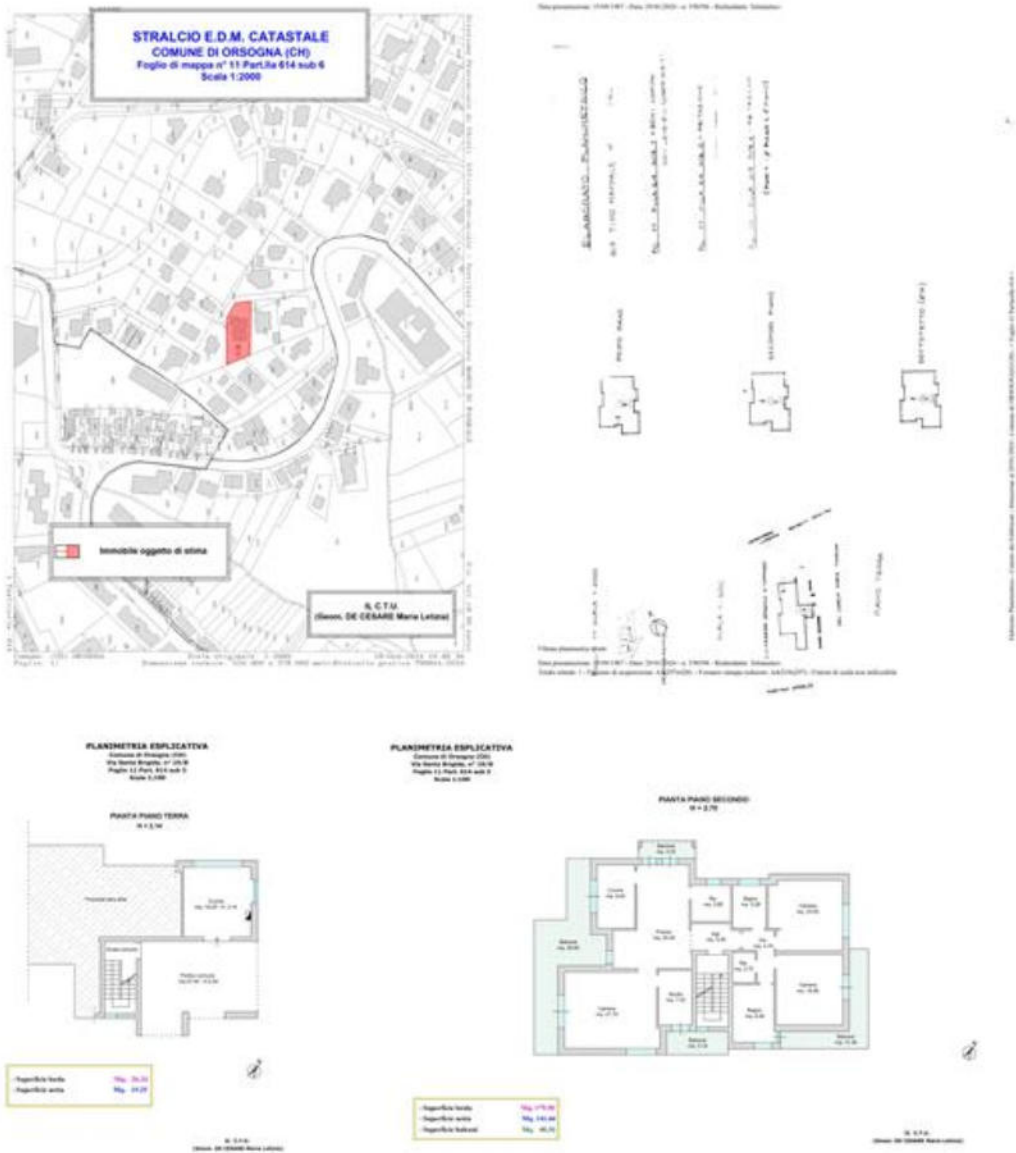
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione Piano Secondo	179,50	x	100 %	=	179,50
Balconi Piano Secondo fino a mq. 25,00	25,00	x	25 %	=	6,25
Balconi Piano Secondo - Eccedenza a mq. 25	23,86	x	10 %	=	2,39
Vano al Piano Terra - Accessorio indiretto dell'abitazione al piano secondo.	26,26	x	50 %	=	13,13
Locali di sgombero al piano sottotetto - Altezza media inferiore a ml. 2,40	92,00	x	35 %	=	32,20
Locali di sgombero al piano sottotetto - Altezza media inferiore a ml. 1,00	87,50	x	20 %	=	17,50
Balconi piano sottotetto	5,80	x	25 %	=	1,45



Totale:	439,92	252,42
---------	--------	--------





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/12/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 6/2012

Descrizione: Diritto di usufrutto su appartamento posto al secondo piano dotato di una corte esclusiva. Tale unità immobiliare è composta da un vano ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, due bagni, corridoio, ripostiglio e tre balconi. La superficie lorda dell'appartamento è di mq. 167,32 oltre ai balconi di superficie complessiva lorda di mq.41,86, la corte esclusiva ha la superficie di circa mq.135. , 2

Indirizzo: Contrada Piana San Bernardino, 55/a Orsogna, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 11.775,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 116.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 187.00 m

Numero Tentativi: 15

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/07/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 6/2012

Descrizione: Piena proprietà di un fabbricato di antica costruzione, sviluppato su due livelli composti al piano inferiore da una legnaia allo stato grezzo di superficie lorda mq.62,14, dal piano soprastante ad uso abitazione di superficie lorda mq. 47,30 e la copertura a falde. La sua struttura è in muratura portante. L'alloggio è composto da due stanze, cucina e bagno, ma necessita di opere per il



risanamento igienico-conservativo., 3

Indirizzo: Via San Domenico, snc Guardiagrele, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 2.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 14.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 2.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 187.00 m

Numero Tentativi: 13

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/05/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 45/2020

Descrizione: Diritto di piena proprietà di porzione di immobile di 70 mq a Orsogna (Chieti) in Via Piana Pellegrina n. 16 con annesso ingresso coperto e piccola corte esclusiva di circa 45 mq. L'abitazione occupa parte del piano terra di un edificio plurifamiliare al quale si accede mediante ingresso indipendente che si affaccia su strada comunale. Si compone di: soggiorno che funge da ingresso, cucina, disimpegno, bagno e due camere da letto. L'immobile si trova in discrete condizioni di manutenzione. Trattasi di unità immobiliare realizzata tra il 1983 e 1985, con impianto termoa autonomo, sprovvista di A.P.E. Non è previsto il regime condominio. L'immobile è identificato al N.C.F. del Comune di Orsogna al Fg. 11, part.lla 685, sub. 6 e 12, cat. A/3, cl. 3, vani 5 sup. cat.mq. 80 (totale escluse aree scoperte), rendita € 335,70. L'immobile confina su di un lato con corte comune dell'edificio plurifamiliare per metà facente parte dell'immobile interessato, su due lati confina con subalterni di altre proprietà e ricadenti nel complesso plurifamiliare e su un quarto lato con terreno di altra proprietà., 1

Indirizzo: Via Piana Pellegrina, 16 Orsogna, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 56.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 274.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/09/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 34/2015

Descrizione: Piena proprietà di appartamento, in Orsogna (CH) alla via Giambattista Fonzi n. 16, piano primo, della consistenza di cucina, soggiorno, n. 2 camere, w.c. e disimpegno, con n. 2 balconi sia su via Giambattista Fonzi che su via Collemese Vico 1°, con accesso da via Giambattista Fonzi n. 16 a mezzo del vano scala condominiale, della superficie utile di circa mq. 68 oltre complessivi mq. 12 di balcone. Nella consistenza sono inoltre compresi: - un w.c. ed anti w.c. in piano terra della superficie utile complessiva di circa mq. 7; - locale in piano terra, ad uso cantina/taverna con accesso dalla via Collemese Vico 1° e comunicante internamente con il vano ingresso condominiale, della superficie utile di circa mq. 38 comprensiva della scala di raccordo con l'ingresso condominiale. Il tutto con diritto al Bene Comune Non Censibile ancora da identificare correttamente con un nuovo sub catastale (androne di ingresso e vano scala-locale autoclave). La pavimentazione, risulta essere del tipo in piastrelle in ceramica con relativi battiscopa, così come il rivestimento parziale della



cucina e dei bagni, sia in piano primo che in piano terra. Le pareti, dove non rivestite, sono interamente intonacate e tinteggiate di colore chiaro. L'accesso all'appartamento si effettua dal vano scala condominiale, a mezzo di porta in legno; tutti gli infissi interni sono del tipo in legno tamburato ad una anta ad eccezione delle porte dei servizi annessi in piano terra che sono del tipo scorrevole a scomparsa. Gli infissi esterni del primo piano risultano del tipo in legno interno ed alluminio esterno, a taglio termico di ottimo pregio, dotati di avvolgibili a comando elettrico, perfettamente funzionanti. Il tramezzo in piano terra tra il bagno e relativo antibagno è provvisto di inserto in vetro-cemento che garantisce una minima illuminazione all'ambiente interno, mentre il w.c. è dotato di idoneo infisso in alluminio e grata metallica, atto a garantire un adeguato ricambio d'aria e illuminazione. L'impianto di riscaldamento risulta del tipo a pavimento, alimentato a gas metano. È presente la sola predisposizione per un eventuale impianto di climatizzazione. È dotato inoltre di impianto elettrico sottotraccia e impianto idrico. Tutte le finiture si presentano in buono stato di manutenzione data la recente ristrutturazione. La predetta consistenza risulta oggi distinta in Catasto Fabbricati del Comune di Orsogna (CH) al foglio di mappa n. 25, particella 67 sub 2 graffata alla particella 68 sub 4, Categoria A/3, Classe 3, consistenza vani 5, con la rendita di € 335,70 (l'appartamento in primo piano ed il w.c. in piano terra) e particella 67 sub 5 graffata alla particella 68 sub 7, Categoria C/2, Classe 3, consistenza mq. 34, con la rendita di € 75,51 (il locale cantina/taverna in piano terra). Si evidenzia che le attuali planimetrie catastali delle u.i. non risultano conformi allo stato dei luoghi e pertanto si rende necessario redigere la Variazione Catastale (DOCFA) presso l'Agenzia del Territorio di Chieti, precisando che l'intera consistenza del lotto in oggetto dovrà essere riunita in un unico nuovo subalterno. Inoltre dovrà essere redatto il relativo Elaborato Planimetrico con il quale sarà meglio identificato il numero di subalterno e la consistenza del Bene Comune Non Censibile. L'immobile è stato edificato in data antecedente l'anno 1967 e lo stato attuale risulta non conforme ai grafici di progetto allegati alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo n. 10591 del 21/11/2007 avente per oggetto "lavori di ristrutturazione e restauro interno al fabbricato ad uso di civile abitazione". Pertanto si rende necessario procedere alla regolarizzazione delle predette opere mediante presentazione di Istanza in Sanatoria per le varie modifiche alle tramezzature interne eseguite in difformità alla Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) protocollo n. 10591 del 21/11/2007. L'unità immobiliare è priva del certificato di agibilità/abitabilità, della certificazione degli impianti e dell'Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.), 2

Indirizzo: Via Giambattista Fonzi, 16 Orsogna, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.920,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 126.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.451,56 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 441.00 m

Numero Tentativi: 12

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/09/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 34/2015

Descrizione: Piena proprietà di appartamento in Orsogna (CH) alla via Giambattista Fonzi n. 16, piano secondo, della consistenza di cucina-soggiorno, camera, locale ad uso ripostiglio privo di aerazione diretta, w.c. e disimpegno, con n. 2 balconi sia su via Giambattista Fonzi che su via Collemese Vico 1°, con accesso da via Giambattista Fonzi n. 16 a mezzo del vano scala condominiale, della superficie utile di circa mq. 68 oltre complessivi mq. 12 di balcone. Nella consistenza è inoltre compreso l'intero piano terzo in sottotetto ad uso deposito occasionale, composto da n. 3 locali e w.c., della superficie utile complessiva di circa mq. 46,50 e terrazzo di circa mq. 21., 3

Indirizzo: Via GIAMBATTISTA FONZI , 16 Orsogna, CH



Superfici accessorie:

Prezzo: 35.770,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 110.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.684,42 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 441.00 m

Numero Tentativi: 12

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/11/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 91/2020

Descrizione: Bene n. 1: Piena proprietà di unità immobiliare costituita da appartamento (piano primo) in Orsogna (CH), Via Vitanuova n. 22 bis. Il bene e/o cespite a civile abitazione è individuato in Catasto Urbano del Comune di Orsogna, al foglio 12, particella 471, subalterno 24, Categoria catastale A/2, classe 2, consistenza vani 6,5, rendita catastale pari ad € 402,84, confinante a Nord ad Ovest e ad Est con l'area condominiale, mentre a Sud con il corpo scala del condominio, salvo altri. Di piena proprietà del debitore esecutato per l'intero. L'immobile è attualmente abitato dal soggetto esecutato., 1

Indirizzo: Via Vitanuova, 22 Orsogna, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 80.167,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.367,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 524.00 m

Numero Tentativi: 5

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Provincia di Chieti (22/01/2024)

Valore minimo: 660,00

Valore massimo: 990,00

Note: Riferimento interrogazione - Anno 2023 - Primo semestre - Fascia/Zona: CENTRALE/CENTRO ABITATO. Codice di zona: B1 Microzona Catastale: 1 Tipologia prevalente: Abitazione di Tipo Civile Destinazione: Residenziale

Borsino Immobiliare (22/01/2024)

Valore minimo: 585,00

Valore massimo: 925,00

Note: Fascia/Zona: CENTRALE - CENTRO ABITATO Tipologia prevalente: Appartamenti in stabili di fascia media Destinazione: Residenziale.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Appartamento di civile abitazione con relative pertinenze e diritto alla scala e corte: mq. 252,41 x € 790,00/mq.

L'unità immobiliare, presenta alcune peculiarità negative riscontrate in sede di sopralluogo e precisamente:

- Epoca di costruzione (anno 1973 - 1980);
- Ubicazione dell'appartamento al secondo e terzo piano senza ascensore;
- Materiali impiegati per le rifiniture interne del tipo economico, riferiti all'anno di costruzione;
- Assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria da eseguirsi.



Tali elementi determinano un'incidenza a ribasso sul valore medio determinato pari ad € 790,00/mq.

La percentuale totale di ribasso è necessaria ed utile ad allineare il valore determinato a quello effettivamente attribuibile al bene oggetto di stima.

Si precisa che, l'unità immobiliare è sita nel Comune di Orsogna, che riflette un'area immobiliare locale con dinamicità medio bassa e non consente di ricavare un prezzo superiore al 50% del valore del bene stimato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **199.403,90**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Secondo piano senza ascensore	-19.940,39
Immobile da ristrutturare.	-29.910,59
Redazione e presentazione Attestato di Prestazione Energetica	-400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 149.152,92**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 149.152,92**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore del bene è stato stimato con riferimento ai valori indicati dall'Osservatorio del mercato immobiliare (OMI), dell'Agenzia Delle Entrate, nonché di altri organismi e banche dati operanti nel settore immobiliare.

Per la valutazione sono stati considerati i valori medi tra quelli del *range* di oscillazione tra i valori minimi e massimi, riferiti alla stessa zona.

Nella determinazione della valutazione complessiva del bene, si è tenuto conto di alcune peculiarità negative, corrispondenti principalmente alla vetustà, stato di conservazione, assenza di ascensore, rifiniture interne, nonché l'assenza di manutenzione ordinaria e straordinaria complessiva dell'unità immobiliare.

Pertanto, il valore medio determinato, è stato corretto sulla scorta di alcuni coefficienti di differenziazione, corrispondenti alle peculiarità negative riscontrate sull'unità immobiliare.

Tale operazione, ha consentito la stima del bene immobiliare del lotto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Orsogna, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. e Borsino Immobiliare

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	252,42	0,00	149.152,92	149.152,92
				149.152,93 €	149.152,93 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
	0,00
	0,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.652,92**

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: **€. 600,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 52,92**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 138.000,00**

data 01/02/2024

il tecnico incaricato
Geom. Maria Letizia DE CESARE

