ESTRATTO DELLA RELAZIONE DI STIMA DEL CTU (arch. F. Valentini)
Esecuzione immobiliare R.G.E. 87/2023 - Tribunale di Chieti - LOTTI 19 e 21

Estratto non integrale, riferito ai soli lotti n. 19 (Canosa Sannita) e n. 21 (Francavilla al Mare), predisposto ai fini della pubblicita' della vendita. I dati personali sono stati oscurati (art. 490 c.p.c.; provvedimenti del Garante per la protezione dei dati personali).

Pagine della relazione originale riprodotte (numerazione originale, in calce):
- frontespizio: p. 2;
- lotto 19: pp. 100-104 (parte relativa al lotto 19), 146, 153-155;
- lotto 21: pp. 108-115 (parte relativa al lotto 21), 163-165;
- riepilogo valori (parte relativa ai lotti 19 e 21) e conclusioni: pp. 166 e 168.

Le parti relative ad altri lotti sono state coperte. Il documento originale integrale e' depositato nel fascicolo telematico della procedura.
Il file e' una riproduzione per immagini: non reca la firma digitale dell'originale.

Tribunale Civile di Chieti

Tipo di Procedura

Esecuzione Immobiliare n° 87-2023

Giudice Delegato

Dott. GD Francesco Turco

Parti

Soc. ORGANA SPV Srl

Conegliano 31015 - Tv – via Alfieri, 1

[redacted]

Debitore

Soc. [redacted] Srl

[redacted]

Oggetto dell'incarico

Stima immobili ubicati in:

Comune di Arielli – Chieti

Comune di Canosa Sannita – Chieti

Comune di Crecchio – Chieti

Comune di Francavilla al Mare – Chieti

C.T.U. incaricato

Architetto Franco Valentini

Via Carducci, 71 - Pescara - Pe

Ordine degli Architetti della Prov. di Chieti – n ° 558

Iscrizione Albo CTU Tribunale di Chieti – n° 63

Elaborato

Relazione stima

9.2 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 19

Il compendio in oggetto è un'area edificabile censita al NCT al Fg 5 p.lla 704, ubicata in parziale contiguità con la p.lla n 1008 di cui ai Lotti da n 13 a n 18 incluso; l'area è inquadrata urbanisticamente come Zona D – Sotto-ambito D1 attività piccolo industriali, artigianali e commerciali esistenti, per una quota parte pari al 29% dell'area totale, e in Zona B.1 struttura urbana centrale di recente formazione, per una quota parte pari al 71%; nel dettaglio per **Zona D.1** sup pari a circa **817,80 mq** (29%) e per **Zona B.1** sup. pari a circa **2.002,20 mq** (71%); l'area è orograficamente pianeggiante, con forma regolare prossima al rettangolo. L'attuale destinazione urbanistica non contempla vincoli e/o usi civici, nel dettaglio le specifiche sono riportate nel **Certificazione di destinazione urbanistica** *(All. 06)* estratto in data **05/10/2023 prot. n 18/2023**.

L'area allo stato attuale è accessibile esclusivamente dalla p.lla 1008, nonché indirettamente dalla strada comunale delle Valli; attualmente non sono presenti immobili sull'area in oggetto, tanto meno da quanto potuto accertare reti infrastrutturale di servizi fognari, pubblica illuminazione, ecc, se non quelle ubicate sulla strada comunale via delle Valli.

***Lotto n 19*:**

Beni immobili di proprietà di [redacted] per 1/2 proprietà, [redacted] per 1/2 proprietà;

→ al NCT Fg 5 - P.lla n 704 – Area edificabile per quota 29% in Zona D.1 per una sup pari a circa mq 817,80, per quota 79% in Zona B.1 per una sup pari a circa mq 2.002,20.

Le **condizioni generali di manutenzione ed uso** allo stato attuale dell'intera area edificabile sono di terreno incolto, privo di immobili.

Nel dettaglio, per quanto concerne la **senescenza fisica**: decremento causato da utilizzo precedente e/o in corso, manutenzione eseguita, fattori ambientali e/o accidentali, danni da vibrazioni, sollecitazioni, ecc, essendo il **compendio immobiliare un'area edificabile**, di fatto **non ricorre**;

per quanto attiene **l'obsolescenza funzionale** (utilità pratica), ossia la riduzione presunta del valore a causa dell'inadeguatezza del compendio per le attività-funzioni previste e/o in corso, es: avanzamento tecnologico, nuove esigenze dell'utenza, costi di gestione, essendo il **compendio immobiliare un'area edificabile**, di fa fatto **non ricorre**.

9.2.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.

In ordine alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa degli immobili in oggetto, riguardante gli ambiti catastale ed urbanistico- edilizio, il sottoscritto - tenuto conto della documentazione reperita, delle informazioni assunte e degli accertamenti esperiti sui luoghi - con separata disamina illustra le risultanze seguenti.

9.2.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.

Trattandosi di area edificabile, unico riscontro è il foglio di mappa con le perimetrazioni dell'area: risulta conforme.

9.2.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Trattandosi di area edificabile, per cui non risulta depositata alcuna richiesta di edificabilità, di fatto la verifica non sussiste.

Conclusioni

L'area risulta edificabile, priva di vincoli, e in assenza di deposito di richiesta di edificabilità.

9.2.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.

Sulla scorta delle verifiche eseguite, nonché della **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (Notaio Dott. Niccolò Tiecco**, notaio in Perugia, in data **23/08/2023)**, ai sensi della Legge n 302/1998, e del **Pignoramento** trascritto in data **21/07/2023** al **n 10628**, regolarmente depositati agli atti della procedura in oggetto, il sottoscritto, con riferimento alle unità immobiliari di cui al Pignoramento richiamato, riepiloga quanto a seguire *(All. 04)*.

9.2.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.

Il bene immobiliare in questione: area edificabile come innanzi descritta, censita come Lotto 19, a seguito di verifiche e disamine documentali di quanto estratto presso gli Uffici della Pubblicità immobiliare ex Conservatoria della Prov. di Chieti, risultano essere di proprietà e pervenuti ai medesimi come ricostruito a seguire:

di **Proprietà**:

di [redacted] per 1/2 proprietà, [redacted] per 1/2 proprietà;

Si precisa che il Lotto 19 è in esecuzione solo per i diritti di [redacted] pari ad 1/2.

Immobili pervenuti per compravendita del Notaio Franchi del 04/05/1996 rep 114148 trascritto a Chieti il 15/05/1996 al numero di RP 5237.

9.2.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.

Per i **beni immobili** di cui al presente **Lotto**, in ordine alle **pregiudizievoli gravanti** sui medesimi, e relativi **costi di cancellazione**, con aggiornamento alla **Conservatoria di Chieti**, a tutto il **27/10/2023**, ed **esclusivamente** per le sole **evidenziate in grassetto, e riferite al Lotto in oggetto**, risulta quanto segue:

Formalità Pregiudizievoli

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1139** e **RG 7134** del **31/03/2007**; mutuo del Notaio Franchi del 30/03/2007 rep 213973 con cui a garanzia della somma di € 1.100.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 2.200.000,00 in anni 15 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 (relativamente il Lotto 2, limitatamente la p.lla 4038)
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1438** e **RG 13653** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218787 con cui a garanzia della somma di € 500.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 in anni 9 mesi 9 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 (relativamente il Lotto 2, limitatamente la p.lla 4038)
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1439** e **RG 13654** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218788 con cui a garanzia della somma di € 200.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 400.000,00 in anni 9 mesi 6 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 15 – 16 – 17- 13- 14 -18
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00

⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11612** e **RG 15424** del **17/09/2018**; locazione ultranovennale del Notaio Franchi del 13/09/2018 rep 221750. A favore [redacted] con sede Canosa Sannita. Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà [redacted] Srl)
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento

⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11975** e **RG 15940** del **26/09/2018**; costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Franchi del 20/09/2018 rep 221760. A favore [redacted] e [redacted] Colpisce Lotto 15 – 16 - 17 relativamente sub 2; Lotto 13 - 14 relativamente sub 3
La formalità non si cancella con decreto di trasferimento

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1545** e **RG 14672** del **08/10/2020**; decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano del 22/01/2019 rep 24 con cui a garanzia della somma di € 99.954,00 si iscrive ipoteca di € 190.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo Sangro Teatina di Atessa Scrl. **Colpisce tutti i Lotti**.

Costo di cancellazione per lotto 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

⇒ **Trascrizione** al n di **RP** 11**627** e **RG 15388** del **19/10/2020**; locazione ultranovennale del Notaio Borrelli del 16/10/2020 rep 32915. A favore [redacted] con sede Canosa Sannita. Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà [redacted] Srl)

La formalità non si cancella con decreto di trasferimento

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 2204** e **RG 19331** del **19/10/2022**; ipoteca amministrativa dell'Agenzia delle Entrate del 19/10/2022 rep 2301 con cui a garanzia della somma di € 734.665,22 si iscrive ipoteca di € 1.469.330,44. Colpisce Lotto n. 7, limitatamente al sub 13.

Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 427** e **RG 5514** del **28/03/2023**; ipoteca amministrativa della Soget del 18/02/2023 rep 203270 con cui a garanzia della somma di € 33.791,88 si iscrive ipoteca di € 67.583,76. Colpisce Lotto 1

Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

⇒ **Trascrizione** al n di **RP 10628** e **RG 13395** del **21/07/2023**; verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Chieti del 01/07/2023 rep 462. A favore Organa Spv Srl con sede in Conegliano. **Colpisce tutti i Lotti**.

Costo di cancellazione per Lotto € 294,00

Aggiornamento conservatoria di Chieti a tutto il 27/10/2023.

9.2.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

Le consistenze dimensionali delle unità immobiliari oggetto di stima, ai fini di massima oggettività del dato analitico, sono state desunte dalle visure catastali acquisite, e raffrontate in sede di IOP relativamente alle dimensioni e superfici totali dei medesimi beni, e computate ai

sensi dell'Allegato "C" al D.P.R. 138/1998, succ. modif. e/o integraz., e riassunte come da quadro sinottico che segue.

LOTTO N 19 - CANOSA SANNITA - CH - FG 5 - P.LLE 704 TERR. EDIF. ZONA D.1 (29%) + ZONA B.1 (71%)

DATI	PORZ	PRG	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Sviluppo superficie			2820,00		
Part.lla n° 704	29%	D/1	817,80	100%	817,80
	71%	B/1	2002,20	100%	2002,20
TOT SUP COMM					**2820,00**

11. I BENI IMMOBILI UBICATI NEL COMUNE DI FRANCAVILLA AL MARE (CH)

Nel **Comune di Francavilla al Mare (Ch)** risultano ubicati:

***Lotto n 21*:**

Beni immobili di proprietà di **Sig.ra** [redacted] – [redacted] - Prop. 1/2

Beni immobili di proprietà di **Sig.ra** [redacted] - Prop. 1/2

→ al NCEU - Fg 14 P.lla n 5 - Sub 9 - Cat A/2

→ al NCEU - Fg 14 P.lla n 5 - Sub 18 - Cat C/6.

11.1 DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI: LOTTO 21

***Lotto n 21*:**

Beni immobili di proprietà di **Sig.ra** [redacted] - Prop. 1/2

Beni immobili di proprietà di **Sig.ra** [redacted] - Prop. 1/2

→ al NCEU - Fg 14 P.lla n 5 - Sub 9 - Cat A/2

al NCEU - Fg 14 P.lla n 5 - Sub 18 - Cat C/6.

Il compendio è ubicato nella zona urbana centrale del Comune di **Francavilla al Mare** (**Ch**), in **Viale Michetti, 21** ubicato all'interno di una piccola palazzina uso residenziale, al p secondo, interno 17, unitamente al locale garage/cantina al seminterrato, n 15, con ingresso carrabile autonomo, adiacente l'ingresso condominiale della palazzina.

Allo stato attuale **l'unità immobiliare risulta regolarmente occupato** dalla **sig.ra** [redacted] come regolarmente accertato in sede di IOP, nonché documentato dal [redacted]

Relativamente alle **caratteristiche costruttive generali** si è riscontrato quanto segue:

- **palazzina uso residenziale** di forma regolare, con **n 8 unità residenziali**, distribuite su n 3 piani: p terra, p primo e secondo fuori terra, oltre livello seminterrato uso garage e cantina, con accesso autonomo con rampa; il fabbricato è realizzato con struttura a telaio in c.a. con pareti di tamponatura in laterizio, presumibilmente con intercapedine, finitura con intonaco e pittura; sono presenti balconi sui rispettivi prospetti con parapetto in muratura e finitura sommitale in cotto, sono presenti inoltre terrazzi.

Relativamente alle **caratteristiche generali**:

l'unità immobiliare si sviluppa come segue:

- **p secondo (sub 9)**, ad uso residenziale, con tetto mansardato, censito con n 4 vani, altezza interpiano h 2,70: zona ingresso da vano scala comune con ascensore, zona living con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, camera studio e bagno; entrambe le stanze hanno il balcone di pertinenza, la zona living da accesso ad ampio terrazzo a livello con

struttura di copertura in legno con relativo tavolato, nonché è presente un piccolo vano uso lavanderia-doccia con parete e porta nell'angolo adiacente il corrispondente bagno interno. Le finiture sono le seguenti: pareti interne intonacate e pitturate, pavimento in parque di colore marrone chiaro, infissi in alluminio con vetro-camera, il il pavimento del bagno è in gres e/o similari, le pareti sono piastrellate per h 2,00 circa; il sistema di riscaldamento è a pannelli radianti con caldaia, sono presenti unità condizionatori a parete.

- **p seminterrato (sub 18)**, ad uso garage di pertinenza, accessibile con rampa carrabile di forma rettangolare, porta basculante di chiusura, h 2,70 interpiano, pareti intonacate e pitturate, pavimento con piastrelle in gres, è presente una piccola apertura sul fondo ah h 1,60 circa da terra.

Le **condizioni generali di manutenzione ed uso** allo stato attuale dell'unità residenziale e della pertinenza uso garage cantina sono buone; il tutto come rappresentato in apposito report fotografico (All. 05).

Nel dettaglio, per quanto concerne la **senescenza fisica**: decremento causato da utilizzo precedente e/o in corso, manutenzione eseguita, fattori ambientali e/o accidentali, danni da vibrazioni, sollecitazioni, ecc, il **compendio immobiliare non denota** condizioni-peculiarità negative o decrementali, se non quelle dovute all'uso ordinario corrente in funzione dell'attuale destinazione d'uso, stante anche l'epoca di realizzazione; per quanto attiene **l'obsolescenza funzionale** (utilità pratica), ossia la riduzione presunta del valore a causa dell'inadeguatezza del compendio per le attività-funzioni previste e/o in corso, es: avanzamento tecnologico, nuove esigenze dell'utenza, costi di gestione, il **compendio immobiliare non denota** condizioni-peculiarità negative o decrementali, anche in considerazione della tipologia costruttiva e spaziale.

11.1.1 REGOLARITÀ TECNICO-AMMINISTRATIVA.

In ordine alla verifica della regolarità tecnico-amministrativa degli immobili in oggetto, riguardante gli ambiti catastale ed urbanistico- edilizio, il sottoscritto - tenuto conto della documentazione reperita, delle informazioni assunte e degli accertamenti esperiti sui luoghi - con separata disamina illustra le risultanze seguenti.

11.1.2 VERIFICA REGOLARITÀ CATASTALE.

Dalla disamina e verifica comparativa di quanto rappresentato nelle visure planimetriche estratte presso l'Ag. del Territorio della Prov. di Chieti, e lo stato attuale dei luoghi, nel dettaglio delle

singole unità immobiliari, con separato e contestuale riferimento ai singoli piani del manufatto, si precisa quanto a seguire:

- **p secondo mansardato uso residenziale**: congruente con la rappresentazione catastale, ad eccezione della presenza del volume chiuso uso lavanderia-doccia sul terrazzo accessibile dalla zona soggiorno, idem per la presenza del portico di copertura realizzato con travi e pilastri in legno e relativo stato di perlinato a copertura;
- **p seminterrato uso garage-cantina**: congruente con la rappresentazione catastale.

11.1.3 VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICO-EDILIZIA.

Relativamente alla verifica di regolarità tecnico-amministrativa dei beni in esame - segnatamente della corrispondenza tra l'attuale stato dei luoghi ed i pregressi titoli edilizi dell'unità residenziale e relativo garage al p seminterrato, si precisa che sussiste la conformità.

Conclusioni

In merito alla legittimità tecnico-amministrativa dell'immobile oggetto di disamina, ovvero della conformità dello stato dei luoghi alle autorizzazioni assentite, pur limitata, per quanto in narrativa, al compendio produttivo in oggetto, tenuto debitamente conto:

- dei titoli edilizi precedentemente esaminati;
- delle verifiche esperite sui luoghi in occasione delle IOP esperite in sito,

il sottoscritto, con separato riferimento ai distinti livelli, ha riscontrato quanto a seguire:

- **p secondo mansardato uso residenziale**: congruente con i titoli edilizi assentiti, ad eccezione della presenza del volume chiuso uso lavanderia-doccia sul terrazzo accessibile dalla zona soggiorno, idem per la presenza del portico di copertura realizzato con travi e pilastri in legno e relativo stato di perlinato a copertura;
- **p seminterrato uso garage-cantina**: congruente con la rappresentazione catastale.

non risulta disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica.

Conclusivamente, con riferimento all'intero compendio produttivo, stante:

- la conformità generale delle unità, fatta eccezione per le difformità rilevate, comunque sanabili, al fine della vendita, nonché della determinazione del presunto valore di stima, non saranno considerate eventuali oneri per sanatorie e/o regolarizzazioni.

11.1.4 VERIFICHE IPO-CATASTALI.

Sulla scorta delle verifiche eseguite, nonché della **Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale (Notaio Dott. Niccolò Tiecco**, notaio in Perugia, in data **23/08/2023)**, ai

sensi della Legge n 302/1998, e del **Pignoramento** trascritto in data **21/07/2023** al **n 10628**, regolarmente depositati agli atti della procedura in oggetto, il sottoscritto, con riferimento alle unità immobiliari di cui al Pignoramento richiamato, riepiloga quanto a seguire *(All. 04)*.

11.1.5 TITOLO DI PROPRIETÀ.

I beni immobiliari di cui al presente **Lotto**, a seguito di verifiche e disamine documentali di quanto estratto presso gli Uffici della Pubblicità immobiliare ex Conservatoria della Prov. di Chieti, risultano essere di proprietà e pervenuti ai medesimi come ricostruito a seguire:

per il **sub 9** (**Cat A/2**) e **sub 18** (**Cat C/6**):

di Proprietà di:

[redacted] per 1/2 proprietà

[redacted] per 1/2 proprietà

Si precisa che il Lotto 21 è in esecuzione solo per i diritti di [redacted] si rileva inoltre:

- **Sub 9 (Cat A/2)** pervenuto per decreto di trasferimento immobili del Tribunale di Chieti del 19/02/2002 rep 137 ivi trascritto il 22/03/2002 al numero di RP 4213
- **Sub 18 (Cat C/6)** pervenuto per compravendita del Notaio Franchi del 18/04/2003 rep 175992 trascritto a Chieti il 28/04/2003 al numero di RP 6730.

Si precisa inoltre che nel Certificato Notarile viene erroneamente indicata come unica provenienza per entrambi i sub il decreto di trasferimento; in realtà le provenienze sono diverse, come indicate nella presente relazione.

11.1.6 PREGIUDIZIEVOLI E RELATIVI COSTI DI CANCELLAZIONE.

Per i **beni immobili** di cui al presente **Lotto**, in ordine alle **pregiudizievoli gravanti** sui medesimi, e relativi **costi di cancellazione**, con aggiornamento alla **Conservatoria di Chieti**, a tutto il **27/10/2023**, ed **esclusivamente** per le sole **evidenziate in grassetto, e riferite al Lotto in oggetto**, risulta quanto segue:

Formalità Pregiudizievoli

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1139** e **RG 7134** del **31/03/2007**; mutuo del Notaio Franchi del 30/03/2007 rep 213973 con cui a garanzia della somma di € 1.100.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 2.200.000,00 in anni 15 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 – 12 (relativamente il Lotto 2, limitatamente la p.lla 4038)
Costo di cancellazione per Lotto € 35,00

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1438** e **RG 13653** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218787 con cui a garanzia della somma di € 500.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 1.000.000,00 in anni 9 mesi 9 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 1 – 2 – 12 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la p.lla 4038)

Costo di cancellazione per Lotto € 35,00

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1439** e **RG 13654** del **02/08/2012**; mutuo del Notaio Franchi del 27/07/2012 rep 218788 con cui a garanzia della somma di € 200.000,00 si iscrive ipoteca volontaria di € 400.000,00 in anni 9 mesi 6 a favore Carichieti. Colpisce Lotti 15 – 16 – 17- 13- 14 -18

Costo di cancellazione per Lotto € 35,00

⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11612** e **RG 15424** del **17/09/2018**; locazione ultranovennale del Notaio Franchi del 13/09/2018 rep 221750. A favore [redacted] con sede Canosa Sannita. Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà [redacted] Srl)

La formalità non si cancella con decreto di trasferimento

⇒ **Trascrizione** al n di **RP 11975** e **RG 15940** del **26/09/2018**; costituzione di fondo patrimoniale del Notaio Franchi del 20/09/2018 rep 221760. A favore [redacted] e [redacted] Colpisce Lotto 15 – 16 - 17 relativamente sub 2; Lotto 13 - 14 relativamente sub 3

La formalità non si cancella con decreto di trasferimento

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 1545** e **RG 14672** del **08/10/2020**; decreto ingiuntivo del Tribunale di Lanciano del 22/01/2019 rep 24 con cui a garanzia della somma di € 99.954,00 si iscrive ipoteca di € 190.000,00 a favore Banca di Credito Cooperativo Sangro Teatina di Atessa Scrl. **Colpisce tutti i Lotti**.

Costo di cancellazione per lotto 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

⇒ **Trascrizione** al n di **RP** 1**1627** e **RG 15388** del **19/10/2020**; locazione ultranovennale del Notaio Borrelli del 16/10/2020 rep 32915. A favore [redacted] con sede Canosa Sannita. Colpisce Lotti 1 – 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 - 11 – 15 – 16 – 17 (relativamente quest'ultimo lotto, limitatamente la proprietà [redacted] Srl)

La formalità non si cancella con decreto di trasferimento

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 2204** e **RG 19331** del **19/10/2022**; ipoteca amministrativa dell'Agenzia delle Entrate del 19/10/2022 rep 2301 con cui a garanzia della somma di € 734.665,22 si iscrive ipoteca di € 1.469.330,44. Colpisce Lotto n. 7, limitatamente al sub 13.

Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

⇒ **Iscrizione** al n di **RP 427** e **RG 5514** del **28/03/2023**; ipoteca amministrativa della Soget del 18/02/2023 rep 203270 con cui a garanzia della somma di € 33.791,88 si iscrive ipoteca di € 67.583,76. Colpisce Lotto 1

Costo di cancellazione 0,50% minor somma tra prezzo di aggiudicazione e totale iscrizione; oltre 94,00 di spese fisse.

⇒ **Trascrizione** al n di **RP 10628** e **RG 13395** del **21/07/2023**; verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Chieti del 01/07/2023 rep 462. A favore Organa Spv Srl con sede in Conegliano. **Colpisce tutti i Lotti**.

Costo di cancellazione per Lotto € 294,00

Aggiornamento conservatoria di Chieti a tutto il 27/10/2023.

11.1.7 CONSISTENZE DIMENSIONALI.

Le consistenze dimensionali delle unità immobiliari oggetto di stima, ai fini di massima oggettività del dato analitico, sono state desunte dalle visure catastali acquisite, e raffrontate in sede di IOP relativamente alle dimensioni e superfici totali dei medesimi beni, e computate ai sensi dell'Allegato "C" al D.P.R. 138/1998, succ. modif. e/o integraz., e riassunte come da quadro sinottico che segue.

LOTTO N 21 - FRANCAVILLA AL MARE - CH - FG 14 - P.LLA 5 - SUB 9 - CAT A/2 + SUB 18 - CAT C/6

LIVELLO	DIM	DIM	SUP LORD	COEF MER.	SUP COMM.
Piano secondo					
a) PP - Tot (b+c+d)			117,13		
b) Appartamento			79,00	100%	79,00
c) Terrazzo esterno			38,13	15%	5,72
d) Balconi			10,52	10%	1,05
ToT Sup Commerciale PP					84,72
Piano seminterrato					
a) PS - Tot (b)			25,00		
b) Garage			25,00	50%	12,50
ToT Sup Commerciale PS					12,50
ToT Sup Commerciale PP+PS					**97,22**

Beni immobili di proprietà di **Sig.ra** [redacted] - Prop. 1/2

Beni immobili di proprietà di **Sig.ra** [redacted] - Prop. 1/2

→ al NCEU – Fg 5 – P.lla n 704 terreno edific. Zona D/1 (29% pari a mq 817,80) e Zona B.1 (71% pari a mq 2.002,20) per una sup. totale pari a mq 2.820,00.

I comparabili *(All. 09)* censiti ed estratti, come da rappresentazione che precede sono i seguenti: nel caso specifico, per l'area edificabile non è stato possibile rilevare comparabili assimilabili per la destinazione d'uso urbanistica corrente, pertanto si farà uso esclusivamente ai dati riscontrati direttamente attraverso dati di cui alle imposte IMU comunali, e indagini di mercato dirette.

[redacted]

Lotto n 19

Relativamente all'area edificabile, contigua al Lotto n 16, 18, e l3 (p.lla 1008), trattandosi di area libera da qualsivoglia costruzione, fatta eccezione di baracche in lamiera, direttamente accesibile dalla strada comunale Via delle Piane, accesso posteriore rispetto il fronte principlae del compendio produttivo-commerciale e residenziale accessibile da Via delle Valli, con orografia pianeggiante, in assenza di colture ordinarie, il sedime è stato stimato in funzione delle proprie caratteristiche urbanistiche come da Certificato di destinazione urbanistico estratto ed allegato alla presente, stante lo sviluppo planimetrico, e l'assenza di vincoli pre-ordinati; nel dettaglio ha due distinte destinazioni d'uso: D/1 e B/1; nel caso specifico pertanto sono stati considerati esclusivamente i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche urbanistiche (**Kurban**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,98**, in considerazione delle caratteristiche dell'area e del territorio, dell'accessibilità generale, della vicinanza o meno ad interconnessione e scambio stradale, ferroviario;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kurban = 0,98**, in considerazione della presenza o meno di vincoli, impedimenti anche parziali, di ordine idro-geologico, sismico, frane, di bacino, alla destinazione d'uso urbanistica eterogenea, ecc sull'area in oggetto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,98**, in considerazione dello sviluppo planimetrico dell'area, dell'accessibilità diretta sulla viabilità presente, del rapporto con attività produttive presenti su confini, ecc;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0.99**, in considerazione dell'attuale utilizzo dell'area a scopi diversi della destinazione urbanistica: es uso agricolo, di deposito, ecc, tali da non immediatamente disponibile;
- nella componente relativa alla appetibilità commerciale dell'area edificabile, in funzione delle normative urbanistiche di cui all'utilizzazione per la destinazione corrente e/o eventualmente in variante, assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 0,99**, in considerazione anche dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della procedura di vendita in corso;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente invariante pari a **Kreg = 1,00** qualora in presenza di un eventuale richiesta/deposito di autorizzazione edilizia in corso sull'area in oggetto;

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 19 - ARIELLI - CH				AREA EDIFICABILE D/1+B/1 - SINTESI VALORE DI STIMA					MQ
K zon	K urban	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	817,80
0,98	0,98	0,98	0,99	0,98	1,00	0,9131	€ 30,00	€ 27,39	€ 22.403,09
K zon	K urban	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	2002,20
0,98	0,98	0,98	0,99	0,98	1,00	0,9131	€ 38,00	€ 34,70	€ 69.475,32
									€ 91.878,41

Il **valore di stima complessivo** arrotondato per difetto è pari ad **€ 91.878,00** diconsi EuroNovantunomilaottocentosettantotto/00).



15.1.3 I COMPARABILI E I VALORI UNITARI MEDI.

Sulla scorta dei dati desunti e relativi **comparabili estratti**, da portali specializzati nella raccolta ed elaborazione di valori immobiliari, dall'analisi dei compravenduti ragguagliabili ai beni immobili in oggetto, nonché da personali indagini di mercato, i **valori unitari medi** di riferimento, aventi valenza generalizzata per i beni immobili similari e comparabili a quelli in oggetto, corrispondono per i singoli **Lotti ubicati** nel **Comune di Arielli (Ch)** ai **valori unitari medi** di riferimento che seguono:

***Lotto n 21*:**

Beni immobili di proprietà di **Sig.ra** [redacted] - Prop. 1/2

Beni immobili di proprietà di **Sig.ra** [redacted] - Prop. 1/2

→ al NCEU - Fg 14 P.lla n 5 - Sub 9 - Cat A/2

→ al NCEU - Fg 14 P.lla n 5 - Sub 18 - Cat C/6.

I comparabili *(All. 09)* censiti ed estratti, come da rappresentazione che precede sono i seguenti:

Compar. n	Comune	FG	p.lla	Sub.	Categoria	n livelli	Data stipula	Valore	Consistenza	Valore €/MQ
Compar. n 1	Francav a Mare	14	2	nr	A/2-C/6	1,00	Agosto 2022	155.000,00 €	92,00	1.684,78 €
Compar. n 2	Francav a Mare	11	419	nr	A/2-C/6	1,00	Dicembre 2022	110.000,00 €	90,50	1.215,47 €
Compar. n 3	Francav a Mare	14	22	nr	A/2-C/6	1,00	Maggio 2023	207.500,00 €	192,00	1.080,73 €
Compar. n 4	Francav a Mare	14	1142	nr	A/2-C/6	1,00	Marzo 2023	218.000,00 €	144,50	1.508,65 €
Compar. n 5	Francav a Mare	14	4369	nr	A/2-C/6	1,00	Marzo 2023	112.000,00 €	86,50	1.294,80 €

15.1.4 COEFFICIENTI DI VALORE E VALORI DI STIMA DEGLI IMMOBILI

Tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni, nonché dell'insieme degli accertamenti esperiti, i parametri costitutivi considerati nella ricerca dei più probabili valori di mercato degli immobili oggetto di disamina, in termini di trasposto ed adeguamento degli astratti valori medio-statistici precedentemente identificati, sono stati diversamente identificati per le distinte singole unità immobiliari di che trattasi, come meglio illustrato in appresso.

Lotto n 21

Relativamente agli immobili in oggetto, sono stati considerati i parametri relativi alla zona (**Kzon**), alle caratteristiche costruttive (**Kcos**), alla funzionalità (**Kfun**), allo stato d'uso generale (**Kuso**), alla commerciabilità (**Kcom**) ed alla regolarità tecnico-amministrativa (**Kreg**), nonché determinati, con approssimazione statisticamente accettabile, come segue:

- nella componente zonale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kzon = 0,98**, in considerazione della connotazione correlata ai parametri ambientali di areazione, soleggiamento e veduta;
- nella componente costruttiva assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcos = 0,98**, in considerazione delle ordinarie soluzioni costruttive, ed in assenza - sulla scorta di mero esame visivo - di palesi quadri di dissesto;
- nella componente funzionale assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kfun = 0,98**, in considerazione dell'articolazione spaziale e volumetrico del fabbricato residenziale, nonché pertanto della correlata senescenza fisica;
- nella componente relativa allo stato d'uso assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kuso = 0.98**, in considerazione dell'attuale uso, delle finiture interne, e dell'obsolescenza funzionale dell'unità nel suo complesso;

Via Ortona, 9 . 66100 . Chieti . tel/fax +39 0871 397458 . cell +39 3478167717
info@valentiniprogetti.com franco.valentini@archiworldpec.it

- nella componente relativa alla appetibilità commerciale del fabbricato, stante le attuali caratteristiche funzionali, assumendo un coefficiente decrementale pari a **Kcom = 098**, in considerazione anche dell'attrattiva esercitata dalla zona di che trattasi e dalla natura della procedura di vendita;
- nella componente relativa alla regolarità tecnico-amministrativa, assumendo in termini generalizzati un coefficiente decrementale pari a **Kreg = 0,95**.

Per quanto esposto, giusta prassi tecnica corrente, i più probabili valori unitari di mercato dei singoli beni in esame, trasposti in funzione delle specifiche caratteristiche e condizioni degli stessi, vengono identificati applicando i rispettivi coefficienti totali di adeguamento ai distinti valori unitari aventi valenza generalizzata, ottenendo i dati e valore di stima finale.

LOTTO N 21 - FRANC AL M - CH				IMMOBILE RESIDENZIALE - SINTESI VALORE DI STIMA					MQ
K zon	K cost	K funz	K uso	K comm	K reg amm	Valore finale K tot	Valore €/mq di riferimento	Valore di stima determinato	97,22
0,98	0,98	0,98	0,98	0,98	0,96	0,8678	€ 1.325,35	€ 1.150,09	€ 111.811,35

Il **valore di stima** arrotondato per difetto è pari ad **€ 111.811,00** diconsi EuroCentoundicimilaottocentoundici/00).

Via Ortona, 9 . 66100 . Chieti . tel/fax +39 0871 397458 . cell +39 3478167717
info@valentiniprogetti.com franco.valentini@archiworldpec.it

LOTTI DI VENDITA	VALORE STIMATO	VALORE VENDITA
[redacted]		
LOTTO N 19 - CANOSA SANNITA - CH - FG 5 - P.LLE 704 TERR. EDIF. D.1 (29%) + B.1 (71%)	€ 91.878,41	91.878,00 €
LOTTO N 21 - FRANCAVILLA AL MARE - CH - FG 14 - P.LLA 5 - SUB 9 - A/2 + SUB 18 - C/6	€ 111.811,35	111.811,00 €

[redacted]

Poiché la valutazione dei beni stessi è stata effettuata mediante uno dei metodi previsti dagli Standard di Valutazione IVS, e precisamente con il Metodo di Comparazione, è possibile attendersi un prezzo di vendita tendenzialmente più alto fino ad un massimo del 38%, fermo restando che le attuali condizioni di mercato condizionate da fattori esterni e non prevedibili, rappresentano comunque una percentuale di incertezza altamente fluttuante e non prevedibile.

La conclusione alla quale si è pervenuti rappresenta ovviamente un parere personale pur se suffragato da dati di carattere statistico, e non può naturalmente avere carattere impegnativo.

18. CONCLUSIONI

Avendo espletato il mandato affidatomi in ogni sua parte, lo scrivente evidenzia che all'esito di procedura estimativa comparativa, fondata su riferimenti documentali oggettivanti, ha identificato, per ogni unità immobiliare, nonché relativo lotto di vendita, i più probabili valori di mercato di cui al quadro sinottico di riepilogo che precede; confermando sin da ora la propria disponibilità per ulteriori eventuali chiarimenti e/o incarichi, rassegna la presente relazione di stima e correlati allegati come da elenco che si allega.

Chieti, 03/04/2023

Il CTU incaricato
arch. Franco Valentini