# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 37/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
[redacted]

DEBITORE:
[redacted]

GIUDICE:
[redacted]

CUSTODE:
[redacted]

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:
[redacted]



Firmato Da: [redacted] messo Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4de5451d557f18c703efae56013d20ab

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 37/2023

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MIGLIANICO Contrada Montupoli s.n.c., frazione Montupoli, della superficie commerciale di 169,26 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]
Appartamento al primo piano dell'edificio di mq commerciali 169,00 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,76.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 114 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTUPOLI FORO, piano: 1, intestato a [redacted] derivante da SUBALTERNI 7 e 8
  Coerenze: Part. 115; strada comunale Montupoli su due lati; distacco su corte con sub 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .
**B** cantina a MIGLIANICO Contrada Montupoli s.n.c., frazione Montupoli, della superficie commerciale di 157,44 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]
Magazzino al piano terra di mq commerciali 157,00 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,21.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 114 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 138 mq, rendita 256,58 Euro, indirizzo catastale: contrada Montupoli Foro, piano: terra, intestato a Rasetti Fioravante
  Coerenze: corte comune (su strada Montupoli Avenna); particella 115; strada Montupoli Foro.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 326,70 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 93.563,40 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 93.000,00 |
| Data della valutazione: | 30/08/2023 |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
I beni immobili sono detenuti dall'esecutato quali beni personali



Firmato Da: DI LUZIO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4de5451d557f18c703efae56013d20ab

# 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: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta [redacted] a favore di [redacted] con sede in Teramo, contro [redacted] derivante da sentenza esecutiva

*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:

[redacted] per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal [redacted]), registrato il [redacted] a Teramo ai nn. 559, trascritto il [redacted] a Chieti ai nn. [redacted] p. - [redacted] g.

[redacted] per la quota di 1/2 nuda proprità, in forza di atto di permuta (dal 22/01/2020), con atto stipulato il 22/01/2020 a firma di [redacted] a ai nn. [redacted] di repertorio, trascritto il [redacted] a Chieti ai nn. [redacted] R.P.

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di riunione usufrutto (dal 12/11/2021)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1, in forza di atto di divisione, con atto stipulato il [redacted] a firma di [redacted] ai nn. [redacted] di repertorio, registrato il [redacted] a Lanciano ai nn [redacted] trascritto il [redacted] a Chieti ai nn [redacted] r.p. - [redacted] r.g.

[redacted] per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal



Firmato Da: DI LUZIO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4de5451d557f18c703efae56013d20ab

[redacted] registrato il [redacted] a chieti ai nn. [redacted] trascritto il [redacted] a chieti ai nn. [redacted] r.p. - [redacted] g.

[redacted] per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di denuncia di successione (dal [redacted]), registrato il [redacted] a chieti ai nn. [redacted] trascritto il [redacted] a chieti ai nn. [redacted] r.p. - [redacted] g.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona sub area A2 espansione ottonovecento

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme.**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme.**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme.**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme.**

**BENI IN MIGLIANICO CONTRADA MONTUPOLI S.N.C., FRAZIONE MONTUPOLI**

**APPARTAMENTO**

**DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a MIGLIANICO Contrada Montupoli s.n.c., frazione Montupoli, della superficie commerciale di **169,26** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])
Appartamento al primo piano dell'edificio di mq commerciali 169,00 circa

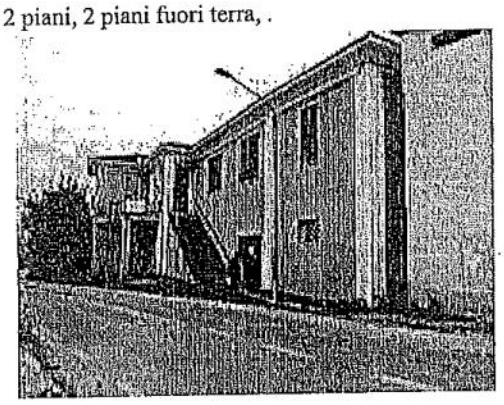


Firmato Da: DI LUZIO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4de5451d557f118c703efae56013d20ab

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,76.Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 114 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 570,68 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA MONTUPOLI FORO, piano: 1, intestato a [redacted] derivante da SUBALTERNI 7 e 8
  Coerenze: Part. 115; strada comunale Montupoli su due lati; distacco su corte con sub 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Miglianico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| livello di piano: | al di sotto della media |
| esposizione: | buono |
| luminosità: | nella media |
| panoramicità: | mediocre |
| impianti tecnici: | molto scarso |
| stato di manutenzione generale: | pessimo |
| servizi: | molto scarso |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al piano primo con accesso da scala esterna scoperta, è così distribuito:

ingresso di circa mq 17,38;

cucina di circa mq 12,35;



Firmato Da: DI LUZIO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4de5451d557f18c703efae56013d20ab

soggiorno di circa mq 14,99;

n. 4 camere di circa mq 14,84, 14,97, 14,88, 21,81;

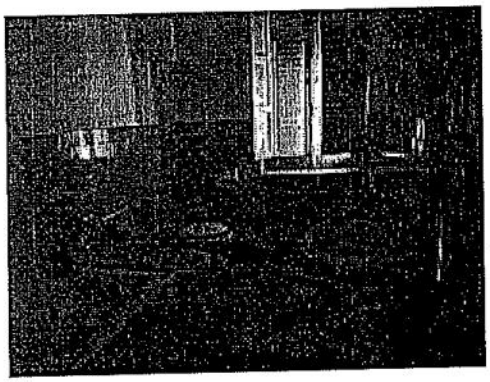
bagno di circa mq 6,22 con antibagno di circa mq 2,95;

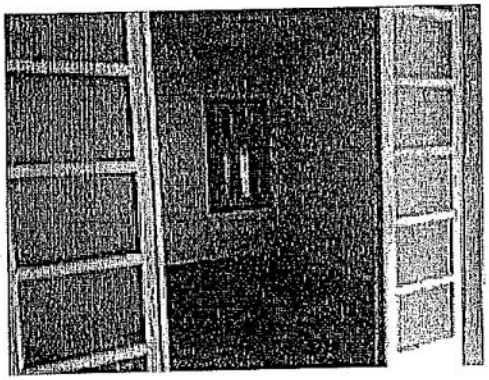
ripostiglio di circa mq 2,84 e disimpegno corridoio di circa mq 12,46;

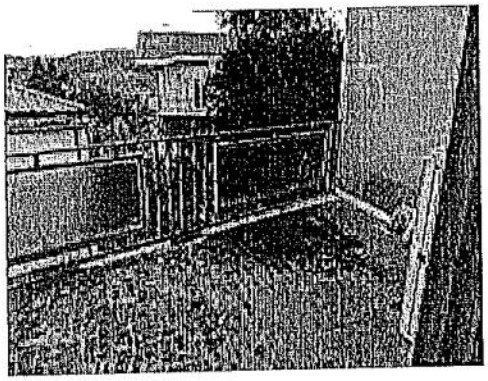
è presente un terrazzo di circa mq 10,22 accessibile dall'ingresso.

La superficie utile complessiva (escluse superfici esterne) è di circa mq 135,69. La superficie coperta lorda complessiva è di circa mq 164,74 (escluse superfici esterne).

Il locale è dotato di impianto di riscaldamento con termosifoni in ghisa. Le porte interne e di accesso sono in legno (in soggiorno legno e vetro); le finestre sono in legno con vetro normale, dotate di antine di oscuramento e persiane esterne, il tutto in legno, le pavimentazioni sono in mattonelle di conglomerato di marmo e nei servizi sono in ceramica. Le pareti del bagno e della cucina sono rivestite fino a circa m 1,60 di altezza con mattonelle in ceramica. I restanti locali sono intonacati e tinteggiati con colori chiari. Tutti i materiali sono di qualità standard dell'epoca di costruzione. Gli impianti tecnologici sono da aggiornare alla normativa e comunque necessitano di manutenzioni e verifiche.







CLASSE ENERGETICA:



[325.70 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 6905000000163359 registrata in data 02/08/2019

CONSISTENZA:

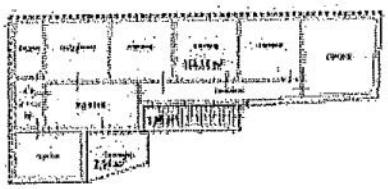
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*



Firmato Da: DI LUZIO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4de5451d557f18c703efae56013d20ab

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|---|---|---|---|---|---|
| appartamento piano I | 169,26 | x | 100 % | = | 169,26 |
| Totale: | 169,26 | | | | 169,26 |



Pianta Del Piano Primo
In 0,30 mt

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale appartamento (sub 10).

Locali: 164,74

Terrazzo: 10,16 x 0,25 = 2,54

Scala esterna 9,89 x 0,20 = 1,98

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 169,26 | x | 390,00 | = | 66.011,40 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 66.011,40

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 66.011,40

## BENI IN MIGLIANICO CONTRADA MONTUPOLI S.N.C., FRAZIONE MONTUPOLI

## CANTINA

### DI CUI AL PUNTO B

cantina a MIGLIANICO Contrada Montupoli s.n.c., frazione Montupoli, della superficie commerciale di 157,44 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]
Magazzino al piano terra di mq commerciali 157,00 circa

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,21.Identificazione catastale:

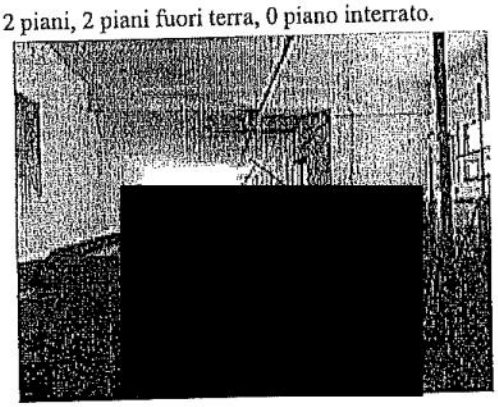
- foglio 21 particella 114 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 138 mq, rendita 256,58 Euro, indirizzo catastale: contrada Montupoli Foro, piano: terra, intestato a [redacted]



Firmato Da: DI LUZIO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4de5451d557f18c703efae56013d20ab

Coerenze: corte comune (su strada Montupoli Avenna); particella 115; strada Montupoli Foro.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Miglianico). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| livello di piano: | nella media |
| esposizione: | nella media |
| luminosità: | mediocre |
| panoramicità: | pessimo |
| impianti tecnici: | al di sotto della media |
| stato di manutenzione generale: | scarso |
| servizi: | pessimo |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Al magazzino, ubicato al piano terra, si accede da una piccola corte che confina con la strada comunale. All'appartamento, ubicato a piano primo, si accede da una scala esterna posizionata sulla citata piccola corte.

Il magazzino al piano terra ha altezza interna di m 3,20 ed è distribuita come segue:

vano magazzino principale di circa mq 117,67 (dei quali circa mq 14,00 con altezza di m 2,77;

altro vano di circa mq 13,70;



Firmato Da: DI LUZIO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4de5451d557f18c703efae56013d20ab

sottoscala ripostiglio di circa mq 4,50 (con accesso autonomo);

sono presenti, inoltre, un cavedio esterno di circa mq 5,48 e un porticato di circa mq 10,21 di pertinenza.

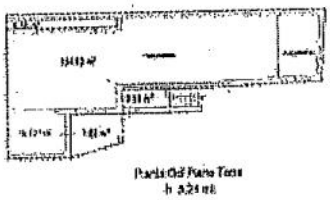
La superficie utile complessiva (escluse superfici esterne e ripostiglio sottoscala) è di circa mq 131,37. La superficie coperta lorda complessiva di circa mq 154,92 (escluse superfici esterne e ripostiglio sottoscala).

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| magazzino al piano terra | 157,44 | x | 100 % | = | 157,44 |
| **Totale:** | **157,44** | | | | **157,44** |



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Superfici accessorie:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale del magazzino (sub 9).

Locali: 154,92

Porticato: 10,30 x 0,10 = 1,03

Cavedio: 5,60 x 0,10 = 0,56

Ripostiglio sottoscala: 6,19 x 0,15 = 0,93



Firmato Da: DI LUZIO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4de5451d557f18c703efae56013d20ab

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 157,44 | x | 175,00 | = | 27.552,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 27.552,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 27.552,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore di mercato degli immobili è stato determinato applicando i criteri della stima sintetica - comparativa, paragonando i beni immobili oggetto di vendita con altri di caratteristiche simili, utilizzando quale parametro il metro quadro di superficie commerciale (comprende: la superficie netta interna calpestabile; i muri interni; i muri esterni che confinano con altre unità immobiliari o con locali condominiali al 50% e i muri delle pareti perimetrali esterne), opportunamente ragguagliato, se necessario, con coefficienti riduttivi e/o incrementali. Le misure sono state ricavate dalle piante catastali e verificate durante il sopralluogo con rilievi a campione.

Sono stati consultati a riferimento i dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), confrontati con quelli di altre banche dati e con le offerte del mercato e adeguati allo stato di fatto dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Miglianico (CH), osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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 | 169,26 | 0,00 | 66.011,40 | 66.011,40 |
| B | cantina | 157,44 | 0,00 | 27.552,00 | 27.552,00 |
| | | | | 93.563,40 € | 93.563,40 € |

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



Firmato Da: DI LUZIO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4de5451d557f18c703efae56013d20ab

| | |
|---|---|
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 93.563,40 |

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 |
| Riduzione per arrotondamento: | €. 563,40 |
| **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 93.000,00 |

data 30/08/2023

il tecnico incaricato
[redacted]



Firmato Da: DI LUZIO DARIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4de5451d557f18c703efae56013d20ab