



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 1/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SPRING SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:

Avv. Raffaele FERRARO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/04/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. Ida CAMPANELLA**

CF: CMPDIA77S50E243A

con studio in FRANCAVILLA AL MARE (CH) Via Costanza D'Alavos, n.26

telefono: 3479296929

email: idacamp@hotmail.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2023

# LOTTO 1

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

**A**

Piena proprietà di un' **UNITA' IMMOBILIARE ad uso abitativo ubicata ai piani primo e secondo di un fabbricato ad uso residenziale** sito in CHIETI, alla via Cauta, n.9 (quota di 1/1 a favore della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Chieti il 29/06/1968 c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );

### RIFERIMENTI CATASTALI

**NCEU - Fg. 35 part.751 sub.7, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6,5 vani, rendita € 553,90;**

### CONFINI

Via Cauta, proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* restante proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , salvo altri e più aggiornanti confini;

### BREVE DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un' **UNITA' ABITATIVA** posta ai piani primo e secondo di un fabbricato ad uso residenziale così composta:

- Al piano primo da un corridoio di ingresso, un piccolo disimpegno, una cucina abitabile, una camera da letto con servizio igienico comunicante, oltre a tre piccoli balconcini di affaccio del tipo alla "romana";
- Al piano secondo da un disimpegno a servizio degli ambienti, tre camere da letto, un servizio igienico, un locale di sgombero adibito a lavanderia ed un piccolo balcone che affaccia direttamente su via Cauta;

L'unità abitativa ha una superficie lorda pari a 152,70 mq circa, i balconi hanno una superficie di 5,15 mq circa.

Al piano terra del fabbricato insiste un'altra unità immobiliare appartenente a proprietà diversa.

L'edificio, situato nel **CENTRO STORICO** del Comune di Chieti, all'inizio di via Cauta, partendo dall'incrocio con Corso Marrucino, è stato realizzato negli anni compresi il 1938 e il 1939, con una struttura portante di tipo tradizionale, in laterizio pieno e solai a volta. Esso si trova in **BUONO STATO CONSERVATIVO** sia internamente che esternamente ed è stato oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria negli anni compresi il 1995 e il 1996.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo) ed è disposto in linea con gli altri edifici del Centro Storico aventi medesime caratteristiche costruttive ed architettoniche (cfr. *EDM e Visura catastale, All.1*).

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>148,88 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 137.394,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 137.100,00
Data della valutazione:	18/04/2023

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

L'immobile pignorato sito in Chieti, alla via Cauta, n. 9 e segnatamente distinto nel NCEU al fg.35 part. 751 sub 7, alla data del sopralluogo risultava occupato dalla proprietaria, ovvero dalla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*;

**L'immobile è occupato dalla famiglia dell'esucutata**, come risulta dal CERTIFICATO CONTESTUALE DI RESIDENZA e STATO DI FAMIGLIA, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Chieti in data 11/04/2023 (cfr. *Certificato ufficio anagrafe, All.2*).

Da accertamenti esperiti presso l' Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Chieti, **risulta registrato in data 05/10/2021 un CONTRATTO DI LOCAZIONE al N. 3.677 serie 3T** relativo all'immobile ad uso abitativo sito in Chieti, alla via Cauta, n.9 e distinto nel NCEU al fg. 35 part. 751 sub.7, cat. A/3, classe2^, consistenza 6,5 vani, rendita €553,90. **Il contratto di locazione è stato risolto in data 30/11/2022**, antecedente alla trascrizione dell'Atto di Pignoramento (cfr. *Contratto di locazione, All.3*).

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Con **Atto di Pignoramento Immobiliare** del 22/12/2022, n. 1.308 di repertorio, trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Chieti in data 22/02/2023 ai nn. 3.276 del r.g. e 2.487 del r.p., la società di recupero crediti denominata " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ", con sede legale in Conegliano (TV), alla via V. Alfieri, n.1, c.f. 05074030262, **sottoponeva a pignoramento i seguenti beni e diritti immobiliari a carico della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, nata a Chieti in data 29/06/1968, c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* : \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

1. Piena proprietà, per la quota di 1/1, su UNITA' IMMOBILIARE ad uso abitativo sita in Chieti, alla via Cauta, n.9 - **NCEU del Comune di Chieti Fg.35 part.751 sub 4 (ora sub 7), cat. A/3, classe 2^, cons. 8 vani;**
2. Piena proprietà, per la quota di 1/1, su UNITA' IMMOBILIARE ad uso deposito/cantina sita in Chieti, alla via Cauta, n.13 - **NCEU del Comune di Chieti Fg. 35 part.751 sub 1 (ora sub 6), cat. C/2, classe 7^, cons. 50 mq;**

Dalle visure effettuate presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Chieti in data 03/04/2023, sono risultate le seguenti FORMALITA' GRAVANTI SULL' IMMOBILE oggetto della presente procedura esecutiva, così come meglio descritti ai punti 4.1 e 4.2 del presente paragrafo, e riferite al ventennio precedente alla data di trascrizione dell' Atto di Pignoramento di cui sopra (cfr. *Elenco sintetico delle formalità, All. 4*).

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



*4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:*

**ATTO TRA VIVI - MODIFICA DI FONDO PATRIMONIALE**, stipulato in data 25/01/2008 a rogito del Notaio Dott. Giovanni DE MATTEIS al n. 57.613 di repertorio, e trascritto in data 05/02/2008 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - Ufficio provinciale di Chieti ai nn. 2.730 di r.g e 2.040 di r.p., a favore dei sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro i sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante dall'ATTO DI COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, ai sensi dell'art. 167 del c.c., del 12/04/2007 a rogito del Notaio Dott. G. DE MATTEIS al n. 55.408 di repertorio e trascritto presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti ai nn. 8.136 di r.g. e 5.696 di r.p.

**I coniugi sig.ri \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con la presente NOTA DI MODIFICA INTEGRATIVA DI FONDO PATRIMONIALE, hanno destinato la piena proprietà di altri beni di proprietà esclusiva della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , tra cui l'immobile ad uso abitativo oggetto della presente procedura esecutiva, distinto nel NCEU del Comune di Chieti al fg. 35 part.751 sub.4 (ora sub 7), cat. A/3, classe 2<sup>^</sup>, cons. 8 vani, rendita € 553,90, per far fronte ai bisogni della famiglia (cfr. Trascrizione del Fondo Patrimoniale e della relativa nota di modifica, All.5).**

Il TOTALE degli ONERI DI CANCELLAZIONE che resteranno a carico dell'acquirente è pari ad € 294,00 di cui €200,00 di IMPOSTA IPOTECARIA per valori > di €40.000,00, €59,00 di IMPOSTA DI BOLLO, €35,00 di TASSA IPOTECARIA.

*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** derivante da **CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO**, stipulata in data 25/01/2006 a rogito del Notaio Dott. G. DE MATTEIS al n. 52.101 di repertorio, trascritta in data 26/01/2006 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio provinciale di Chieti ai nn. 1.581 di r.g. e 256 di r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Importo ipoteca: €200.000,00

Importo capitale: €100.000,00

Durata ipoteca: 20 anni

A margine di tale iscrizione risulta l' **ANNOTAZIONE nn. 17.050 di r.g e 2.452 di r.p. del 12/10/2017** derivante da **Atto Giudiziario di RESTRIZIONE DI BENI del 18/07/2017 Rep.n.444 "DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI CHIETI"**, a seguito del quale **veniva liberato da vincolo ipotecario l'immobile sito in Chieti, alla via Cauta, n. 13 distinto nel NCEU al fg.35 la part.751 sub.6 Cat. C/2, classe 7<sup>^</sup>, cons. 50 mq, rendita € 142,03 (cfr Trascrizione Annotazione di Restrizione di beni, All.6);**

**IPOTECA LEGALE** derivante da **RUOLI ESATTORIALI ESECUTIVI**, notificata in data 09/08/2006 a firma della società SO.GE.T. s.p.a. ai nn. 13.030 di r.g e 100 di r.p. di repertorio, trascritta in data 03/10/2006 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate - Ufficio provinciale di Chieti ai nn. 25.408 di r.g. e 6.147 di r.p.;

A margine di tale iscrizione risulta l' **ANNOTAZIONE n. 1.712 del 11/07/2007** relativa alla **CANCELLAZIONE TOTALE dell'ipoteca;**

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



**VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI**, notificato in data 22/12/2022 a firma dell' Ufficiale Giudiziario del TRIBUNALE DI CHIETI al n. 1.308 di repertorio, trascritto in data 22/02/2023 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Chieti ai nn. 3.276 di r.g. e 2.487 di r.p., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro la sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Chieti in data 29/06/1968 (*cf. Trascrizione Verbale di Pignoramento, All.7*);

Il TOTALE degli ONERI DI CANCELLAZIONE che non resteranno a carico dell'acquirente è pari ad €294,00 di cui €200,00 di IMPOSTA IPOTECARIA per valori > ad €40.000, €59,00 di IMPOSTA DI BOLLO, €35,00 di TASSA IPOTECARIA.

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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'immobile oggetto della presente procedura risulta di piena proprietà della parte esecutata, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Chieti il 29/06/1968, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* pervenuto a quest'ultima in virtù di ATTO PUBBLICO DI COMPRAVENDITA IMMOBILIARE stipulato in data 14/02/2003, a rogito del Notaio Dott. Alfredo PRETAROLI al n. 63.649 di repertorio, registrato a Chieti in data 06/03/2003 al n. 560, trascritto in data 20/02/2003 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Chieti ai nn. 3.524 di r.g. e 2.813 di r.p. (*cf. Titolo di proprietà, All.8*).

La sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulta **CONIUGATA** con il sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Chieti in data 17/10/1966 c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in **REGIME DI SEPARAZIONE DI BENI**, ai sensi dell'art. 162 co.2 del c.c. (*cf. Estratto dell' Atto di Matrimonio, All.9*).

Il bene è stato acquistato dalla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* dopo il matrimonio.

Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento (*cf. Trascrizione dell'atto di acquisto, All.10*).

La situazione della proprietà antecedente il ventennio della trascrizione del pignoramento risulta in capo alla società di costruzioni denominata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e ai \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* così come meglio descritto nel sottostante paragrafo 6.2;

La situazione della proprietà risulta attualmente invariata.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

La \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Chieti il 29/11/1933 risulta essere pieno proprietario del bene pignorato per titolo anteriore al 14/02/2003 (Atto Pubblico di Compravendita stipulato in data 25/02/1994 a rogito del Notaio dott. Alfredo PRETAROLI al n. 40.364 di repertorio, trascritto in data 11/03/1994 presso il Servizio di Pubblicità immobiliare dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio provinciale di Chieti ai nn. 3.791 di r.g. e 3.038 di r.p).

I signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nato a Chieti il 24/11/1967 \*\*\*



DATO OSCURATO \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Chieti il 29/04/1971, rispettivamente ognuno per la quota di 1/2, 1/4 ed 1/4, risultano proprietari per titolo antecedente al 25/02/1994 (Denuncia di successione per causa di morte di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* del 13/07/1993 Volume n. 738 registrato a Chieti in data 27/09/1993).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità immobiliare ad uso abitativo, oggetto della presente esecuzione immobiliare, è ubicata ai piani primo e secondo di un fabbricato di vecchia costruzione ristrutturato nel 1996, e situato nel Centro Storico del Comune di Chieti all'inizio di via Cauta partendo dall'incrocio con Corso Marrucino. Dalla dichiarazione resa sull'ATTO PUBBLICO DI VENDITA del 14/02/2003, a rogito del Notaio Dott. Alfredo PRETAROLI Rep.n. 63649, risulta che il fabbricato acquistato dalla sig. ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , è stato realizzato in data antecedente al 1967 e sprovvisto di titolo edilizio.

La sottoscritta CTU, al fine di ACCERTARE la REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA dell'immobile pignorato, comincia con il rappresentare la fase di acquisizione della documentazione presso gli uffici di competenza. In particolare sono state espletate le seguenti richieste (cfr. *Richieste di accesso atti pubblici, All.11*):

1. ACCESSO ATTI PUBBLICI presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieti, IV SETTORE, del 21/03/2023;
2. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieti, IV SETTORE, del 21/03/2023;
3. VISURE PLANIMETRICHE storiche ed attuali presso il Catasto Fabbricati - Ufficio provinciale di Chieti del 15/03/2023;
4. CERTIFICATO DI AGIBILITA' presso il Servizio di igiene, edpidemiologia e sanità pubblica della Asl del 03/04/2023;

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieti non risulta depositato nessun progetto o pratica edilizia a nome dell'attuale proprietaria ad eccezione di alcuni titoli edilizi abilitativi riguardanti altri immobili, siti in Chieti, di proprietà della stessa sig. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* . Le uniche pratiche edilizie afferenti l'immobile pignorato risultano intestate alla precedente proprietà, ovvero alla società di costruzioni denominata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e riguardano:

- un' AUTORIZZAZIONE all' ESECUZIONE DI LAVORI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE sulla porzione di fabbricato sito in Chieti, alla via Cauta, n.7 Prot. n. 33.141 del 14/03/1995, priva di ogni elaborato tecnico (cfr. *Autorizzazione prot. n. 33.141/1995, All.12*);

- una DECUNCIA DI INIZIO LAVORI, redatta ai sensi dell'art.8 co. 7 del D.L. n.498 del 25/11/1995, per il COMPLETAMENTO DEI LAVORI sulla porzione di fabbricato sito in Chieti, alla via Cauta, n.7 Prot. n. 9.567 del 20/12/1995 corredata da giusti elaborati grafici (cfr. *Denuncia di inizio lavori, prot. n. 9.567/1995, All.13*);

Inoltre sempre presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Chieti è stato possibile reperire la tavola n. P.E./26 del Piano Particolareggiato del Centro Storico del 1977 in cui è riportata la mappatura degli edifici del centro cittadino compresi tra le vie: Principessa di Piemonte, piazze Templi Romani e G.B. Vico (cfr. *Tavola Piano Particolareggiato del Centro Storico con indicazione dell'immobile pignorato, All.14*);

In data 04/04/2023 è stato rilasciato dall'Ufficio tecnico del Comune di Chieti il CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA relativo al terreno identificato in catasto al fg. 35 part. 751 (cfr. *Certificato di destinazione urbanistica, All.15*).

Esaminando la planimetria catastale dell'immobile pignoarato si riscontrano lievi difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi (cfr. *Planimetria catastale Piani 1-2 ed Elaborato planimetrico, All.16*);

L'acquisizione di una planimetria catastale d'impianto presso il Catasto Fabbricati - Ufficio provinciale di Chieti, ha invece permesso di risalire all'anno di costruzione dell'edificio avvenuta



presumibilmente tra il 1938 e il 1939 a nome della ditta " \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ".

Il fabbricato risulta SPROVVISTO del relativo CERTIFICATO DI ABITABILITA'/AGIBILITA' (cfr. *Dichiarazione ASI, All.17*).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**DENUNCIA DI INIZIO LAVORI Prot.n.9.567 del 20/12/1995**, intestata alla società di costruzioni denominata \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , riguardante il **COMPLETAMENTO DEI LAVORI** presso la porzione di fabbricato sito in Chieti, alla via Cauta, n.7 ai sensi dell'art. 8 co. 7 del D.L. n. 498 del 25/11/1995.

Più in particolare le opere previste hanno riguardato:

- il completamento dell'intonaco e il rifacimento della tinteggiatura delle due facciate esterne;
- il ripristino dei balconcini con la sostituzione degli elementi rotti;
- la sostituzione di tutti gli infissi di finestre, porte - finestre e persiane;
- il completamento degli intonaci interni e della pavimentazione di tutti gli ambienti;
- il rifacimento del rivestimento dei gradini e dei ballatoi della scalinata;
- l' esecuzione del rivestimento delle pareti dei bagni e della cucina;
- il rifacimento dell'impianto idrico e degli scarichi;
- il rifacimento dell'impianto elettrico e di riscaldamento;
- la ritinteggiatura interna delle pareti e dei soffitti;
- l'installazione di una scala retrattile per l'accesso e l'ispezione del sottotetto;
- il montaggio di tutti i pezzi igienico-sanitari;

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

**L'immobile ricade all'interno del Piano Particolareggiato del Centro Storico vigente**, approvato con Delibera di Consiglio Provinciale n. 126/5 del 13/09/1989, e precisamente nella zona classificata come **"Edilizia residenziale di classe 1"**;

Per **edilizia residenziale di classe 1 si intendono tutti gli organismi edilizi aventi sostanziale unità formale tipici o strutturali**, risultanti dalla crescita organica dell'edificio nel tempo; In tale zona sono consentiti sia gli **INTERVENTI DI ORDINARIA E STRAORDINARIA MANUTENZIONE** che quelli di **RISANAMENTO IGIENICO ed EDILIZIO** e di **RESTAURO CONSERVATIVO**: in questo caso gli interventi devono garantire che l'edificio venga conservato nel rispetto della sagoma senza variazioni volumetriche.

Sono consentite: l'eliminazione delle superfetazioni e tutte le modifiche esterne di lieve entità garantendo **il rispetto degli allineamenti principali dei fronti**;

Sono inoltre consentiti tutti gli interventi che non contrastano gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi vigenti, non comportano aumenti di superfici e di volume, nè aumento del numero delle unità immobiliari, non determinano mutamento delle destinazioni d'uso preesistenti, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile;

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non sono state rilevate difformità dal punto di vista edilizio in quanto le opere interne realizzate in assenza di titolo edilizio, così come meglio descritte nel sottoparagrafo 8.3 " Conformità urbanistica", non contrastano con gli strumenti urbanistici e con i regolamenti edilizi vigenti per la zona.



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**La planimetria catastale dell'unità immobiliare identificata al NCEU al fg.35 part.751 sub 7 presenta delle lievi difformità rispetto all'attuale stato dei luoghi**, tali da poter essere rettifiche con idonee pratiche edilizie (cfr. *Aggiornamento Planimetria Catastale, All.18*).

I costi di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista della CONFORMITÀ CATASTALE, ammontano ad €450,00 di cui:

- €50,00 per diritti catastali presentazione docfa;
- €400,00 compensi tecnico-professionale;

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'unica pratica edilizia presentata per l'appartamento riguarda una Denuncia di Inizio lavori redatta ai sensi dell'art.8 co.7 del D.L. n.498 del 25/11/1995, presentata in data 20/12/1995 rif. Prot.n.9.567 già descritta in precedenza.

**Dall'esamina degli elaborati grafici allegati alla pratica edilizia si evidenziano le seguenti difformità riscontrate in fase delle operazioni peritali.** Per quanto riguarda il piano primo, in corrispondenza dell'ingresso per chi arriva dalla prima rampa di scala dal piano terra, è stato realizzato un muro divisorio in cartongesso delimitando così la seconda rampa del vano scala che conduce alla zona notte dell'appartamento. Dal disegno a terra della pavimentazione in marmo si nota, come, in questo punto, il divisorio sia stato realizzato solo successivamente poichè inizialmente la zona di ingresso all'appartamento era stata concepita come un unico spazio aperto con scala a vista (cfr. *Documentazione foto n.18, All.19*). Un'altra difformità riscontrata a questo livello riguarda il posizionamento della porta di ingresso al servizio igienico: questa infatti è direttamente comunicante con la camera da letto. All'interno di quest'ultimo vano è stata ricavata una cabina armadio della profondità di circa 1,35 mt mediante la realizzazione di una parete in cartongesso. Per quanto attiene al piano superiore dell'appartamento l'unica difformità riscontrata riguarda il diverso posizionamento della porta di ingresso al locale ad uso WC (cfr. *Rilievo dello stato di fatto, All.20*).

Tali difformità sono regolarizzabili mediante la presentazione di una SCIA IN SANATORIA, ai sensi dell'art.37 del DPR 380/2001, presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Chieti.

I costi di regolarizzazione dell'immobile dal punto di vista della CONFORMITÀ URBANISTICA, ammontano ad €3.500,00 di cui:

- €1.000,00 a titolo di sanzione minima prevista dal Comune di Chieti;
- €100,00 per diritti di istruttoria;
- €52,00 per diritti di segreteria;
- €2.348,00 compensi tecnico-professionale;

I costi per la redazione della SCAGI (Segnalazione certificata di agibilità) ammontano ad €752,00 di cui:

- €100,00 per diritti di istruttoria;
- €52,00 per diritti di segreteria;
- €600,00 compensi tecnico-professionale;

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

Nell'Atto di Pignoramento risultano i seguenti dati catastali:

- Piena proprietà, per la quota di 1/1, su UNITA' IMMOBILIARE ad uso abitativo sita in Chieti, alla via Cauta, n.9 - NCEU del Comune di Chieti Fg.35 part.751 sub 4, cat. A/3, classe 2<sup>^</sup>, cons. 8 vani;
- Piena proprietà, per la quota di 1/1, su UNITA' IMMOBILIARE ad uso deposito/cantina sita in Chieti, alla via Cauta, n.13 - NCEU del Comune di Chieti Fg. 35 part.751 sub 1, cat. C/2, classe 7<sup>^</sup>,





**cons. 50 mq;**

I dati rilevati corrispondono a quelli attuali presenti nella visure storiche a tal proposito richieste presso i competenti uffici (*cfr. Visure Storiche per immobile, All.21*).

**VARIAZIONI CATASTALI RILEVATE**

A) Dichiarazione di **FRAZIONAMENTO e FUSIONE** del 15/05/2013 Prot. n. CH0065698, a seguito del quale le **part. 751 sub 4 e 751 sub. 1 del fg. 35 sono state soppresse** generando i seguenti immobili:

- NCEU del Comune di Chieti fg.35 part.751 sub 7, zona 1, cat. A/3, classe 2<sup>^</sup>, cons. 6,5 vani, rendita €553,90, p.1-2;

- NCEU del Comune di Chieti fg.35 part.751 sub 6, zona 1, cat. C/2, classe 7<sup>^</sup>, cons. 50 mq, rendita €142,03, p.t.;

- NCEU del Comune di Chieti fg.35 part.751 sub 5 BCNC (androne comune ai sub.6 e 7, p.t.);

B) **FUSIONE E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI** del 03/04/2002 Prot. n. 82816;

C) **VARIAZIONE DI CLASSAMENTO** del 16/06/2003 Prot. n. 121.271;

L'immobile identificato in catasto al fg.35 part.751 sub.1 (ora sub 6) e riportato sull'Atto di Pignoramento non risulta intestato all'esecutata.

Infatti, esso è stato trasferito alla sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI del Tribunale di Chieti, emesso in data 18/07/2017 al N. 444 di Repertorio (*cfr. Relazione difformità CTU del 27/03/2023, All.22*).

BENI IN CHIETI VIA CAUTA 9

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

Piena proprietà di un' **UNITA' IMMOBILIARE ad uso abitativo ubicata ai piani primo e secondo di un fabbricato ad uso residenziale** sito in CHIETI, alla via Cauta, n.9 (quota di 1/1 a favore della sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* nata a Chieti il 29/06/1968 c.f. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* );

RIFERIMENTI CATASTALI

**NCEU - Fg. 35 part.751 sub.7, zona censuaria 1, cat. A/3, classe 2<sup>^</sup>, consistenza 6,5 vani, rendita € 553,90;**

CONFINI

Via Cauta, proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* restante proprietà \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , salvo altri e più aggioranti confini;

BREVE DESCRIZIONE

L'immobile oggetto della presente procedura esecutiva è costituito da un' **UNITA' ABITATIVA** posta ai piani primo e secondo di un fabbricato ad uso residenziale così composta:

- Al piano primo da un corridoio di ingresso, un piccolo disimpegno, una cucina abitabile, una camera da letto con servizio igienico comunicante, oltre a tre piccoli balconcini di affaccio del tipo alla "romana";

- Al piano secondo da un disimpegno a servizio degli ambienti, tre camere da letto, un servizio igienico, un locale di sgombero adibito a lavanderia ed un piccolo balcone che affaccia direttamente



su via Cauta;

L'unità abitativa ha una superficie lorda pari a 152,70 mq circa, i balconi hanno una superficie di 5,15 mq circa.

Al piano terra del fabbricato insiste un'altra unità immobiliare appartenente a proprietà diversa.

L'edificio, situato nel CENTRO STORICO del Comune di Chieti, all'inizio di via Cauta, partendo dall'incrocio con Corso Marrucino, è stato realizzato negli anni compresi il 1938 e il 1939, con una struttura portante di tipo tradizionale, in laterizio pieno e solai a volta. Esso si trova in BUONO STATO CONSERVATIVO sia internamente che esternamente ed è stato oggetto di lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria negli anni compresi il 1995 e il 1996.

Il fabbricato si sviluppa su tre livelli fuori terra (piani terra, primo e secondo) ed è disposto in linea con gli altri edifici del Centro Storico aventi medesime caratteristiche costruttive ed architettoniche (cfr. EDM e Visura catastale, All.1).

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

La porzione di fabbricato oggetto della presente procedura esecutiva ricade all'interno di un'**area residenziale-commerciale del Centro Storico della città di Chieti** e precisamente all'inizio di via Cauta partendo dall'incrocio con Corso Marrucino (cfr. Documentazione foto nn. 1-2-3-4, All.19).

IL SISTEMA INSEDIATIVO STORICO è costituito dai seguenti ambiti ed edifici:

- il *centro storico della Città Alta* comprendente la "zona A" disciplinata dal Piano Particolareggiato approvato con DCP n. 126/5 del 13/09/1989, nonché la parte in ampliamento;

- gli edifici di valore storico- architettonico;

**Il nucleo storico della città coincide con il tessuto urbano di antica formazione che ha mantenuto nel tempo la sua riconoscibilità della sua struttura insediativa e della stratificazione dei processi di formazione;** Esso ricomprende il patrimonio edilizio, la rete viaria, gli spazi inedificati e gli altri manufatti storici;

**Il tessuto urbanistico-edilizio del centro storico di Chieti, è costituito da edifici residenziali contigui a tre e più piani di antica costruzione alternati a presistenze religiose ed architettoniche di alto valore storico. Gli accessi sono direttamente prospicienti le vie del centro cittadino.**

Le PRINCIPALI CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE DEGLI EDIFICI RESIDENZIALI sono di tipo tradizionale con struttura portante in laterizio pieno e copertura a falde inclinate. Le costruzioni presentano MURATURE basamentali di largo spessore, comuni alle unità abitative a schiera. Le finiture esterne degli edifici sono, nella maggior parte dei casi, trattate con intonaco e tinteggiatura (cfr. Documentazione foto nn. 5-6-7-8, All.19).

Il più importante centro limitrofo è rappresentato da Piazza Trento e Trieste dove si trova la Chiesa della SS. Trinità. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono reperibili nella immediate vicinanze ma sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 



esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La sottoscritta Arch. Ida CAMPANELLA, nella sua **qualità di CTU** all'interno del procedimento di **Esecuzione Immobiliare n.1/2023** di r.g., **Giudice Dott. Francesco TURCO**, fissava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 24/03/2023 alle ore 15.00 presso gli immobili siti in Chieti, alla via Cauta, n. 9, oggetto della presente controversia. Alla data ed ora previste non era presente nessuna delle parti convocate (cfr. *Convocazione sopralluogo, All.23, Verbale di sopralluogo rinviato All.24*). **A seguito di accordi telefonici intercorsi con la parte esecutata, sig.ra \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in data 29/03/2023 alle ore 15.00, la sottoscritta, insieme al nominato custode, Avv. Raffaele FERRARO effettuava un secondo sopralluogo presso l'immobile pignorato dando effettivo inizio alle operazioni peritali di rito.** Alla presenza continua degli intervenuti, è stata effettuata una ricognizione dei luoghi, operando rilievi metrici e fotografici ed assumendo tutte le informazioni utili per l'espletamento del proprio mandato. Rimandando la valutazione degli elementi raccolti in più opportuna sede, e non avendo potuto portare a termine le operazioni di sopralluogo all'interno di due stanze dell'appartamento, le operazioni peritali sono state sospese e rinviata ad altra data. Il tutto come verbalizzato su giusto documento (cfr. *Verbale di sopralluogo, All.25*).

In data 03/04/2023 alle ore 9.30 la sottoscritta effettuava un terzo sopralluogo sull'immobile pignorto al fine di portare a compimento tutte le operazioni di rilievo (cfr. *Verbale di sopralluogo, All.26*).

Pertanto sulla scorta delle informazioni e dei rilievi acquisiti, esaminata la documentazione agli atti ed espletata ogni altra opportuna indagine, la sottoscritta ha redatto la seguente relazione in risposta ai quesiti formulati.

**L'UNITA' IMMOBILIARE ad uso abitativo, oggetto della presente esecuzione, è ubicata ai piani primo e secondo di un fabbricato a destinazione residenziale di vecchia costruzione situato nel Centro Storico del Comune di Chieti, all'inizio di via Cauta, partendo dall'incrocio con Corso Marruccino.** Tale zona è classificata nel vigente Piano Particolareggiato del Centro Storico del Comune di Chieti come "Edilizia Residenziale di classe 1", le cui prescrizioni sono meglio descritte al paragrafo 7.2 della presente consulenza estimativa.

Il fabbricato è stato realizzato tra gli anni 1938-1939 con una struttura portante di tipo tradizionale, in laterizio pieno e solai a volta. La muratura perimetrale è ad alto spessore, circa 60 cm, ed è comune con le unità abitative a schiera, tipica degli edifici del centro storico. La copertura è invece costituita da un tetto a falde inclinate rivestite da un manto di coppi antichi. L'edificio si presenta in BUONO STATO CONSERVATIVO sia internamente che esternamente ed è stato oggetto di LAVORI DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA con Denuncia di Inizio Lavori del 20/12/1995 Prot. n. 9.567, elencati dettagliatamente al paragrafo 7.1.

**L'intero edificio si sviluppa su tre livelli fuori terra (piani terra - primo - secondo) ed è disposto in linea con gli altri fabbricati del centro storico aventi medesime caratteristiche costruttive ed architettoniche .**

**Al piano terra del fabbricato insiste un'altra unità immobiliare appartenente a proprietà diversa. L'accesso alle due unità immobiliari è direttamente prospiciente via Cauta ed avviene a mezzo di un portoncino, individuato al civico 9, che immette in un piccolo androne comune. L'accesso originario all'appartamento si trova invece, in corrispondenza del civico 7, dove è presente un secondo portoncino, posto ad una quota più alta che immette direttamente nel corpo scala a servizio esclusivo dell'unità abitativa posta ai livelli superiori del fabbricato. Pertanto, ed in tal senso, a giudizio della scrivente, occorrerebbe operare la chiusura del varco che collega i due ingressi eliminando di fatto l'androne comune, ripristinando gli originali accessi alle due unità**



**immobiliari** (tra l'altro di proprietà diverse).

La prima rampa di scale conduce al piano primo dell'appartamento dove sono ubicati i seguenti ambienti: un corridoio d'ingresso, un piccolo disimpegno, una cucina abitabile, una camera da letto con servizio igienico comunicante, oltre a tre piccoli balconcini di affaccio del tipo alla "romana". Proseguendo la seconda rampa di scale si accede alla zona notte dell'appartamento. Quest'ultima è costituita da: un disimpegno a servizio degli ambienti, tre camere da letto, un servizio igienico, un piccolo locale di sgombero adibito a lavanderia ed un piccolo balcone che affaccia direttamente su via Cauta. All'interno del piccolo vano utilizzato come lavanderia, si trova una botola dotata di scala retrattile per l'ispezione del sottotetto non praticabile.

**Gli interni si presentano dotati di buone finiture ed in buono stato conservativo.**

**I soffitti degli ambienti sono costituiti da volte a padiglione mentre il corpo scala presenta un soffitto con volta a crociera.** Le porte interne sono in legno massello di colore chiaro. Gli arredi della cucina, dei due servizi igienici sono stati realizzati su misura così come le armadiature ricavate nelle nicchie scavate nella muratura. Tutta la pavimentazione del corpo scala e del piano primo è stata realizzata con lastre di marmo di dimensioni pari a 60x30 cm. Nella zona dell'ingresso e nella cucina la pavimentazione è stata disposta a formare dei disegni geometrici. La pavimentazione della zona notte è in parquet. Per i due servizi igienici e per il wc sono stati utilizzati un rivestimento con piastrelle in gres di colore chiaro, di dimensioni pari a 10x10 cm e mattonelle abbinata. I due bagni sono dotati di lavabo, vaso, bidet e doccia. Gli infissi delle finestre sono realizzati con telaio in legno di colore scuro, le persiane oscuranti in alluminio sempre dello stesso colore. Le tre porte-finestre degli ambienti del piano primo (cucina- camera da letto), sono dotate di balconcino a filo con pochissima sporgenza ("balconcini alla romana"). I parapetti del balcone della zona notte e dei tre balconcini del primo piano sono in ferro lavorato. Il riscaldamento avviene per mezzo di radiatori in alluminio presenti in tutti gli ambienti (cfr. Documentazione fotografica, **All.19**).

Con i lavori di completamento eseguiti nell'anno 1996 di cui sopra, sono stati impiegati materiali di buona qualità, quali marmo, parquet, intonaci e tinteggiature alle pareti, rifacimento degli impianti elettrico, idrico, termico.

Le due facciate principali dell'edificio prospettanti rispettivamente verso via Cauta e verso il cortile interno di un edificio adiacente, sono state trattate con intonaco e tinteggiatura di colore chiaro e si trovano in un buon stato di conservazione.

In merito alla certificazione di cui al Dlgs n. 311/2006, ex art.6, si fa rivelare che per l'unità abitativa in oggetto deve essere redatto l'apposito Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.).

Sono presenti le dichiarazioni di conformità dell'impianto termico, idrico-sanitario e del gas (cfr. Certificati di conformità, **All.27**).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Superfici vani principali, vani accessori a servizio diretto, muri interni e perimetrali fino a 50 cm di spessore	141,45	x	100 %	=	141,45
Muri in comunione fino a 25 cm di spessore	11,26	x	50 %	=	5,63
Balconi e terrazze comunicanti	5,15	x	35 %	=	1,80



<b>Totale:</b>	<b>157,86</b>	<b>148,88</b>
----------------	---------------	---------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima utilizzato per la valutazione dell'immobile è quello "SINTETICO-COMPARATIVO", ossia per raffronto diretto con beni simili a quello in esame, dei quali sono noti i prezzi di mercato. Inoltre sono stati consultati a riferimento i dati dell'O.M.I. e dei principali organismi e banche dati operanti nel settore immobiliare al fine di determinare i prezzi correnti sul libero mercato immobiliare per i fabbricati consimili ubicati nella zona interessata o nelle immediate vicinanze.

Oltre a tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si è fatto riferimento ai principali fattori di qualità ambientale (luminosità, esposizione e vista) e tecnologici (sistema costruttivo, dotazioni e tipologia degli impianti).

Secondo quanto riportato nella banca dati dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare**, ZONA "CENTRO STORICO", per tipologia di ABITAZIONE DI TIPO CIVILE, con stato conservativo normale, il valore al Mq varia da un minimo di €830,00 ad un massimo di €1.200,00 con un **VAOLRE MEDIO di €1.015,00.**

Per la stessa zona il BORSINO IMMOBILIARE per abitazioni simili indica un **PREZZO MEDIO al Mq di €1.114,00.**

Quindi, assunto come riferimento il VALORE MEDIO di € 1.065,00 x mq di SUPERFICIE COMMERCIALE ed eseguiti gli opportuni accertamenti in considerazione di elementi comparativi oggetto di indagine personale, e tenendo conto dei principali COEFFICIENTI CORRETTIVI quali: posizione di piano, stato conservativo, luminosità, esposizione/ vista, vetustà, riscaldamento, nonché finiture dell'immobile oggetto di pignoamento, si può stabilire un **VALORE MEDIO al Mq commerciale pari ad €956,10.**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 148,88 x 956,10 = **142.346,56**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Redazione dell' Attestazione di Prestazione Energetica ai sensi del DLGs n. 311/2006, ex art.6	-250,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 142.096,56**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 142.096,56**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

**Tutte le indagini opportunamente eseguite per l'accertamento richiesto al CTU sono state finalizzate alla più congrua valutazione del valore dell'immobile in oggetto.**

In tal senso il criterio di valutazione adottato per la stima è basato sull'individuazione del più probabile valore di mercato del bene (attraverso la comparazione dei valori O.M.I., del Borsino Immobiliare e delle principali banche dati) in considerazione dello stato di fatto dell'immobile, della



sua ubicazione e del particolare momento storico. Inoltre si è fatto riferimento a parametri comparativi medi in funzione dello stato locativo, del piano, dello stato di conservazione, del grado di finitura, della possibilità di utilizzazione, delle destinazioni d'uso consentite nonché di tutte le altre particolarità proprie dell'immobile di specie, della sussistenza di eventuali servitù, della regolarità edilizia, della normativa urbanistica e dell'attuale stato di fatto dell'immobile.

Il PARAMETRO DI RIFERIMENTO UTILIZZATO NELLA STIMA è la "SUPERFICIE ESTERNA LORDA" dei locali principali, accessori e pertinenze ragguagliata mediante l'applicazione di coefficienti correttivi.

Infine si è tenuto conto che l'unità immobiliare è direttamente accessibile da strada ed è dotata di un buon numero di ambienti e vani;

Le finiture interne sono di buona qualità e gli arredi sono in gran parte " su misura",

L'immobile è dotato di tutti i servizi nelle aree urbane.

Premesso che la zona di Chieti Scalo è quella che registra il prezzo più alto per l'immobile in vendita all'interno del Comune di Chieti, il quadro complessivo per gli immobili residenziali in vendita nei pressi del centro storico, mostra che sono stati richiesti in media €1.019,00 al mq, con un aumento dell' 1,49% rispetto al mese di Marzo 2022.

In considerazione di tutto quanto esaminato, delle peculiarità architettoniche dell'immobile, e nonostante la mancanza di aree di parcheggio limitrofe è facile ipotizzare che dalla VENDITA FORZOSA DEL LOTTO potrà ricavarsi un prezzo superiore del 50% del valore del bene stimato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Chieti, osservatori del mercato immobiliare di Chieti, ed inoltre: Agenzia delle Entrate di Chieti

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

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

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

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

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	148,88	0,00	142.096,56	142.096,56
				<b>142.096,56 €</b>	<b>142.096,56 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Trattandosi di unica unità immobiliare la vendita deve essere fatta per singolo lotto.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.702,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 137.394,56

**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: € 297,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 137.100,00

data 18/04/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Ida CAMPANELLA

