



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

FRANCESCO TURCO

CUSTODE:

Avv. LUCIANA DI NARDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. BAMBINO NINO CARINCI

CF: CRNBBN69R17D137Z

con studio in CANOSA SANNITA (CH) Via Verso Tollo 109

telefono: 3687863313

email: NINOCARINCI@VIRGILIO.IT

PEC: bambinonino.carinci@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TORREVECCHIA TEATINA Via Sanguinetto snc, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 100/100 di piena propri

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Viene identificata e descritta qui di seguito la proprietà pignorata, in base alla propria autonomia funzionale, nonché in base a possibili formazioni di lotti commercialmente validi da porre in vendita:

LOTTO 1 – Appartamento in Via Sanguinetto snc - foglio 9 - particella 604 – Sub 8;

UNITA' RESIDENZIALE collocato al piano terra antistrada di un caseggiato di due piani costituente un fabbricato condominiale variamente articolato sito in Torrevicchia Teatina (CH), in Via Sanguinetto snc, individuato in Catasto Edilizio Urbano al: Foglio n.9 (nove) - particella n.604 (seicentoquattro) - sub n.8 (otto). Con diritti alla corte comune identificata alla medesima particella, Subalterno n° 8

FORMAZIONE DEI FUTURI LOTTI

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

UNITA' EDILIZIA AD USO RESIDENZIALE, COLLOCATA AL PIANO TERRENO – Via Sanguinetto snc - foglio 9 del Comune Torrevicchia Teatina (CH) - particella 604 - sub 8 – Categoria A.2 – Classe II – Cons 5,5 vani – Rendita 411.87 Euro (1) compreso diritti alla Corte Comune Subalterno n. 1.

(1) = da ridefinire tramite variazione/aggiornamento dell'attuale accatastamento

IDENTIFICAZIONE DEL CORPO DI FABBRICA

Appartamento collocato al piano terra di un caseggiato extraurbano lungostrada posto al centro di un'ampia corte comune recintata su tutti i fronti e costituita dall'insieme di n.4 unità residenziali più accessori, nell'insieme formante un unico corpo di fabbrica di tipo residenziale che si sviluppa da cielo a terra su 2 livelli complessivi, sul fianco del quale sorge anche un fabbricato a destinazione diversa. Ciascuna unità edilizia costituente il caseggiato gode di accesso pedonale riservato su cortile comune che si estende sul fronte e sul fianco a valle, nonché di accesso carrabile condominiale che lo perimetra sul retro e sul fianco a monte, a termine del quale vi è apposto un cancello lungostrada. Completano gli accessi separati una scala esterna, dipartente dal lato del cortile a piano terra. Il caseggiato descritto confina inoltre con proprietà altrui sopra individuate. Il fabbricato è collocato in posizione soleggiata e leggermente pendente verso la vallata sul retro. L'immobile in questione è servito da tutti i servizi a rete utili e necessari per il pieno e completo utilizzo, come luce, acqua, gas, metano e fognatura. L'area è ricompresa all'interno del nucleo extraurbano di Torrevicchia Teatina(CH), nota località della provincia di Chieti, il cui centro amministrativo dista circa 3km. In zona turisticamente appetibile vista la vicinanza con Francavilla al Mare che dista 7km e quindi la costa adriatica, abbastanza richiesta anche per fini residenziali, in quanto a 1 km dalla principale arteria del Fondovalle Alento che la connette facilmente e velocemente alla città di Chieti, capoluogo di provincia, che dista 11km ma anche alla variante Francavilla-Pescara posta a 5km, città quest'ultima dove sono localizzati i principali poli e servizi pubblici del territorio regionale, sanitario, universitario, la stazione ferroviaria e l'aeroporto, tutti distanti circa 15km, nonché da quelli produttivi e commerciali concentrati nella Val Pescara che distano circa 12km. La caratteristica principale dell'immobile è proprio la collocazione urbana a poca distanza dalla principale arteria viaria del territorio, situata all'interno di un'ampia vallata verde quale quella del Fiume Foro che funge anche da polmone verde, da qui scaturisce la versatilità di utilizzo,



soprattutto se collocato al piano terra, con decisa e netta vocazione residenziale. Il fabbricato originario è stato costruito presumibilmente negli anni '50, infatti questo fa parte di quell'edificato di espansione collocato nella periferia del paese lungo la direttrice locale più breve verso valle e che la collega alla città bassa di Francavilla, punto nevralgico sulla costa e per l'intera vallata. Purtroppo la situazione orografica del luogo non è molto comoda, ma l'area non è interessata da pericoli di instabilità. Il fabbricato non presenta caratteristiche storiche o artistiche prevalenti o degne di salvaguardia nonostante la sua età. Necessita invece del completamento delle già avviate opere di ristrutturazione degli interni, oggi in più parti già attuato.

L'intero fabbricato, è suddiviso in più unità funzionali, di proprietà diversa; divisione avvenuta per l'avvicinarsi nel tempo dei vari proprietari. La parte oggetto di stima è di per se stessa strutturata in un'unica singola unità funzionale estesa per 100mq al Piano Terra (Sub 8), e comprendente una zona giorno costituita da un ingresso - soggiorno, da un ambiente cucina aperto e comunicante con il primo, ed una zona notte separata da questi da un disimpegno centrale che serve due camere doppie e un bagno. Completano l'unità residenziale degli accessori esterni quale il portico sul retro, in comunicazione con una sola camera da letto, tramite una zona filtro costituita da due piccoli ambienti affiancati realizzati dal tamponamento di parte della superficie porticata. Tutte gli ambienti sono occupati prevalentemente da arredi comunemente utilizzati per soggiornarvi stabilmente, quindi l'unità immobiliare è adibita esclusivamente ad abitazione del nucleo familiare dell'esecutato. Tutti gli ambienti sono suddivisi da muri di spina e tramezzature semplici eseguite in murature di spessore diverso, alcuni dei quali coibentati e controsoffittati con cartongesso sul lato interno.

Le parti comuni a tutte le unità cui è suddiviso il fabbricato, sono costituite dal cortile esterno, in parte pavimentata o a verde ed in parte destinata alla viabilità carrabile condominiale; nettamente distinta dal resto con individuazione catastale al Subalterno n.1.

Il fabbricato in esame è stato costruito in più fasi, frutto quindi di successivi ampliamenti di un nucleo originario, il tutto è rintracciabile nella struttura portante della stessa, di tipo mista, costituita prevalentemente da setti continui in muratura portante di spessori diversi per quel che riguarda gli ambienti interni di soggiorno e da un telaio di pilastri e travi in c.a. intervallati da solai in cemento e laterizio quelli del portico esterno. Anche le tamponature esterne sono in muratura di laterizio di spessore variabile per lo più coibentate internamente e rifinite in cartongesso. L'accesso principale avviene dal la corte comune, a quota rialzata rispetto al piano terreno.

Tutti gli immobili cui è costituito il fabbricato sono simili fra loro nella tipologia costruttiva, e sono collocati su due livelli sovrapposti, all'interno della stessa sagoma, raggiungibili dal cortile comune o dalla scala sul retro, oggetto di recente edificazione. Le compartimentazioni interne ed esterne sono in laterizio intonacato di spessore diverso rifinito internamente con tinteggio su pareti e soffitti di colore bianco. I pavimenti sono in gres porcellanato colore beige, ad esclusione del bagno in cui il pavimento ed i rivestimenti sono in gres di diverso colore e forma ma di tipologia identica al rivestimento.

I locali interni sono in modesto stato di manutenzione, puliti ed utilizzati, ma sono visibili tracce di stucchi e di muffa causata dall'umidità di risalita, che comunque non ha ancora dato luogo a distacchi di intonaco e ammaloramento generale dei muri e dei solai.

Le aperture sono dotate di infissi, tutti in buono stato, quelli interni in legno tamburato, quelle esterne in alluminio con doppio vetro, zanzariere e tapparelle esterne. L'unità è stata oggetto di una recente ristrutturazione interna, con modifiche della suddivisione interna rispetto sia al progetto che all'originale dichiarato in catasto e si presenta pitturata, rifinita e arredata. Le finiture esterne sono integre e solidali, rari o inesistenti gli ammaloramenti e i distacchi dalla parete. Il portico sul retro, i camminamenti e le aree esterne sottese all'ingresso sono ugualmente pavimentate superiormente con mattonelle in scaglie di ardesia grezze.

L'immobile è stata ristrutturato nel 2014/2015, modificandone la compartimentazione e le rifiniture interne, l'aggiunta del portico sull'area condominiale è riconducibile al 1993, manca il previsto portico in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile, mai realizzato come riscontrabile nei disegni allegati alla Concessione Edilizia n.141 del 1993. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è dotato degli allacci ai servizi pubblici necessari: elettrico, idraulico, gas e fognante.

DESCRIZIONE DEGLI SPAZI COMUNI

Il lotto su cui è stata edificata la palazzina è di complessivi 2460 mq. Costituito dal frazionamento delle particelle n.294, 297, 811 e 812 ed all'oggi Ente Urbano. Questo corrisponde al



lotto delimitato dalle proprietà laterali confinanti elencate che ne individuano il perimetro: particelle n. 294, 812, 811, 303 e 4171. Attualmente la corte condominiale è disgiunta dai singoli immobili e non è completamente occupata dall'edificio in cui è collocata la proprietà eseguita, la quale è situata sul fianco al Piano Terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, verso strada, ha un'altezza interna di dai 2,70 ai 2,85 ml. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 604 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Sanguinetto snc, Torrevecchia Teatina (CH), piano: Terra, intestato a [REDACTED]

Coerenze: L'immobile risulta accatastato con documenti grafici e analitici non aggiornati all'attuale stato di fatto. INDAGINE CATASTALE Presumibilmente l'immobile è stato dichiarato presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) come nello stato di fatto in cui questo si presentava alla data della presentazione della pratica catastale, datata 28.01.2003 Prot. n° 18366, a firma dell'Arch. Paolo Pantaleone, per mezzo del quale è stata attribuita una rendita presunta all'immobile in oggetto scaturita dallo stato di fatto individuato. Alla data del sopralluogo però ho riscontrato una parziale difformità planimetrica dell'unità edilizia, in quanto: lo stato di fatto non corrisponde pedissequamente, alla suddivisione spaziale interna depositata in catasto. A parte il profilo funzionale invariato, sia la planimetria generale, che l'aspetto esterno, la compartimentazione di alcuni ambienti interni ed esterni, lo stato attuale non è più lo stesso di quello dichiarato in catasto, poiché la planimetria dell'immobile è variata. Alcuni ambienti sono nuovi, altri modificati, ridimensionati o fusi in un solo ambiente. Tuttavia l'immobile conserva ancora l'identificato ed il classamento originale: LOTTO 1 - APPARTAMENTO in Via Sanguinetto s.n.c a Torrevecchia Teatina (CH) - foglio 9 - particella 604 - sub 8 - Piano Terra - Categoria A/2 - Classe 2 - Vani 5,5 - Rendita Catastale Euro 411,87; RICOSTRUZIONE CATASTALE STORICA Il primo atto catastale risale al 29.04.1972, e più precisamente all'atto costitutivo del catasto, il quale già in quella data, individua il fabbricato rurale originario. L'iscrizione al Catasto Urbano avvenne con l'accatastamento vero e proprio datato 1991, n° 523 a firma del Geom. De Marco Adriano, che individuava il nostro al sub n.5. Successivamente però, in seguito a lavori di ristrutturazione dell'intero fabbricato, si provvide ad aggiornare l'atto originale con l'attuale dichiarazione del 2003, al quale non è seguito alcun sopralluogo di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate. Oggi l'immobile è modificato, quindi andrebbe classificato diversamente. DIFFORMITA' CATASTALI In mappa l'intero fabbricato è riportato in esatta posizione rispetto al lotto edificato, mentre l'unità urbana di nostro interesse, individuata con il sub n.8 della particella nr. 604, che costituisce la parte a piano terra rivolta verso strada, ha subito modifiche in seguito a ristrutturazione dell'intero fabbricato originale, queste hanno interessato il nostro specificatamente nella: 1) Fusione degli originali locali dell'ingresso e cucina e che nell'insieme costituiscono l'attuale soggiorno; 2) Ridimensionamento del disimpegno di collegamento fra zona giorno e zona notte e rilocazione del varco di passaggio, ora rivolta lateralmente nel locale soggiorno; 3) Ampliamento del varco di comunicazione fra l'Ingresso e l'ex locale soggiorno oggi diventato cucina; 4) Riduzione del locale bagno per sottrazione della parte superiore alla parete di spina; 5) Ampliamento della camera sul retro per assimilazione dell'area di riduzione del bagno; 6) Tamponatura laterale di parte del portico sul retro per realizzazione di 2 piccoli ambienti di servizio; 7) Superficie esclusiva del portico maggiorata. ALLA PERIZIA SI ALLEGANO PLANIMETRIE AGGIORNATE PER EFFETTUARE LA VARIAZIONE CATASTALE COME NELLO STATO DI FATTO CONFINI Per quel che concerne i confini del lotto, l'immobile si presenta coerente con quanto riportato in catasto. Non si può dire lo stesso per l'individuazione dell'unità residenziale le relazioni fra le aree coperte o scoperte. Il fabbricato, suddiviso in più unità immobiliari è isolato e posto al centro di una area urbana lungo strada, costituita da un unico corpo di fabbrica di complessivi due livelli da cielo e terra. L'area è delimitata su tutto il perimetro da altrui proprietà private appresso elencate: Il caseggiato è confinante su di un lato con Via Sanguinetto, e con questa comunicante all'altezza dell'omonima contrada, sul restante perimetro confina con le particelle n.274, 812, 811 e 303, tutte di proprietà della ditta [REDACTED] e sul lato a Est con la particella n. 4171, di proprietà della [REDACTED]. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare riguarda solo una



parte dell'intero fabbricato, ed è costituito da una sola unità residenziale posta al Primo Terra lato strada, rispettivamente identificato come: LOTTO 1 – L'immobile residenziale gode dell'uso degli spazi condominiali comuni quali le aree scoperte esterne perimetrali all'intero fabbricato individuate con il Subalterno n°1; Detta unità immobiliare eseguita confina con: LOTTO 1 - tre lati affacciano sulla corte comune esterna individuata dal subalterno n.1 della particella n. 604, su un fianco con le Part. n.604 - Sub n.4, e superiormente con la Part. n.604 - Sub n.7, entrambi di proprietà della [REDACTED]

L'IMMOBILE RISULTA ACCATASTATO CON DOCUMENTI GRAFICI E ANALITICI NON AGGIORNATI ALL'ATTUALE STATO DI FATTO, PERTANTO ALLA PERIZIA SI ALLEGANO PLANIMETRIE AGGIORNATE PER EFFETTUARE LA VARIAZIONE CATASTALE COME NELLO STATO DI FATTO UNITA' RESIDENZIALE collocato al piano terra verso strada, in un intero caseggiato su due piani costituente un fabbricato condominiale variamente articolato sito in Torrevecchia Teatina (CH), in Via Sanguinetto snc, individuato in Catasto Edilizio Urbano al: Foglio n.9 (nove) - particella n.604 (seicentoquattro) - sub n.8 (otto) - Categoria A/2 – Classe 2 – Vani 5,5 – Rendita Catastale Euro 411,87. Con diritti alla corte comune circostante, identificata alla medesima particella catastale, Subalterno n. 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1991.

A.1 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 604 sub. 1 (catasto fabbricati)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.904,12
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 72.850,00
Data della valutazione:	05/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

REGIME PATRIMONIALE DEL DEBITORE

In seguito a istanza avanzata presso l'ufficio anagrafe del Comune di Torrevecchia Teatina (CH) per accertare lo stato civile della [REDACTED]

[REDACTED] in regime di separazione dei beni, quindi benchè l'acquisizione dell'immobile in oggetto è avvenuta in data 08.04.2003 successiva quindi al matrimonio, quindi in ogni caso attribuibile al compendio personale e non riguarderebbe i diritti del coniuge.

ACCERTAMENTO DELLA SITUAZIONE DI POSSESSO

Dal sopralluogo è emerso che l'immobile in oggetto, identificato con il Sub n.8 della Particella n.604 del



Foglio di Mappa n.9 di Torrevecchia Teatina, cioè l'appartamento situato al Piano Terra del fabbricato costituente la medesima unità edilizia sita in Via Sanguinetto snc, risulta attualmente occupata dalla esecutata Sign.ra [REDACTED]

Tutte le superfici dei locali a vario modo costituenti l'unità residenziale in oggetto risultano completamente occupati ed utilizzati a tale scopo. L'immobile è utilizzabile da subito e dotato di tutti i collegamenti ai servizi a rete, non abbisogna di alcun intervento di manutenzione. Non risultano contratti di locazione in essere verso terzi.

L'IMMOBILE RISULTA ESSERE ABITAZIONE PRINCIPALE DELL'ESECUTATO

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

VERIFICA COMPLETEZZA DEI DOCUMENTI

Le operazioni peritali hanno avuto inizio con la presa visione del fascicolo di causa nonché dei singoli documenti trasmessi, ma solo dopo aver condotto opportune ricerche e effettuato un'attenta disamina del bene in possesso dell'esecutato, il sottoscritto ha potuto constatare l'esattezza e la completezza di tali documenti, formalizzati per mezzo di certificati notarili ai sensi del 2° Comma dell'art. 567 del c.p.c., che sono:

- 1) Relazione Notarile;
- 2) Atto di Pignoramento;
- 3) Visure Catastali

ATTO DI PROVENIENZA E TRASCRIZIONI

L'immobile in esame, catastalmente individuata con il Sub n°8 della particella n.604 del foglio di mappa n.9, scaturisce dal successivo frazionamento catastale dell'originario immobile, lo stesso è stato oggetto di atto pubblico di compravendita da parte della signora [REDACTED], nata a Castelpetroso (IS) il 04/11/1955, e residente presso l'immobile in oggetto, la quale ne è entrata in possesso tramite regolare atto di compravendita della ditta [REDACTED] stipulato in Chieti (CH) il 08.04.2003 dal Notaio Edenio Franchi, Repertorio n. 175615, R.G. n 7380, R.P. n. 5799

CORRISPONDENZA ALL'ATTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile individuato nell'atto di pignoramento corrisponde esattamente a ciò che la situazione ipotecaria all'oggi describe. Cioè il bene catastalmente individuato al fg.9 particella n° 604 Sub n°8, quale bene personale regolarmente intestato all'esecutato in qualità di proprietario esclusivo.

ONERI DI CANCELLAZIONE

Dagli accertamenti eseguiti presso la Conservatoria di Chieti risulta che i costi sono relativi alla cancellazione una iscrizione e una trascrizione. Gli oneri per la trascrizione sono pari a 294,00€. Per le iscrizioni invece, gli oneri di cancellazione sono pari al 5/1000 del minor valore tra il prezzo aggiudicato ed il valore dell'iscrizione, al quale vanno sommati, per ciascuna iscrizione, il bollo di 59,00 euro e la Tassa di 35,00 euro, con un minimo importo di 294,00€

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

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA



PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/04/2003 a firma di FRANCHI EDENIO ai nn. REP 175617 di repertorio, registrata il 11/04/2003 a CHIETI ai nn. 836/7381, iscritta il 11/04/2003 a CHIETI, a favore di BANCA DI ROMA SPA - C.F.06978161005, contro ██████████ derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 114000,00.

Importo capitale: 57000,00.

Durata ipoteca: 20 ANNI.

La formalità è riferita solamente a INTERO IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA.

ISCRIZIONE SCADUTA E RINNOVATA NEL 2023 A FAVORE DI UNICREDIT SPA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 09/08/2010 a firma di EQUITALIA PRAGMA SPA ai nn. REP 79/2010 di repertorio, registrata il 20/08/2010 a PESCARA ai nn. 16021/3290, a favore di EQUITALIA PRAGMA SPA SEDE DI PESCARA C.F. 00274230945 - DOM. A CHIETI C.SO MARRUCCINO 76, contro ██████████, derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART. 77 DPR 602/73 MODIFICATO D.LGS 46/99 E DAL D.LGS 193/1.

Importo ipoteca: 40919,30.

Importo capitale: 20459,65.

La formalità è riferita solamente a INTERO IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/04/2003 a firma di FRANCHI EDENIO ai nn. REP 175617 di repertorio, registrata il 22/03/2023 a CHIETI ai nn. 5135/386, iscritta il 11/04/2003 a CHIETI, a favore di UNICREDIT SPA - SEDE MILANO (MI) - C.F. 00348170101, contro ██████████, derivante da RINNOVO DI IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO DELL'11.04.2003.

Importo ipoteca: 114000,00.

Importo capitale: 57000,00.

La formalità è riferita solamente a INTERO IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA.

PRECEDENTE ISCRIZIONE RINNOVATA NEL 2023 A FAVORE DI UNICREDIT SPA

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/04/2022 a firma di TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. REP 348 di repertorio, registrata il 27/04/2022 a CHIETI ai nn. 7409/5856, a ██████████, derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE DEL TRIBUNALE DI CHIETI.

La formalità è riferita solamente a INTERO IMMOBILE OGGETTO DI PERIZIA.

IPOTECA RELATIVA ALLA PRESENTE ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 47/2022

*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: **€ 500,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

VINCOLI STORICO ARTISTICI

Il fabbricato in Via Sanguinetto per intero, ne alcuna delle sue parti, fra cui anche il nostro Subalterno n°8 è sottoposto a qualsivoglia vincolo di tutela da parte delle autorità; inoltre dal rilievo condotto



nella fase di redazione della presente perizia non sono stati ravvisati peculiari opere e valenze artistiche che potrebbero comportare vincoli di tale natura.

La sussistenza di interesse per il medesimo immobile sarebbe tuttalpiù ravvisabile dall'età dell'immobile, ma questo seppure ha più di 70 anni di anzianità ha una tipologia architettonica non interessante sotto il profilo storico culturale e paesaggistico.

Tutto ciò non comporterebbe l'interesse storico/architettonico/paesaggistico da parte delle autorità che dovrebbero essere chiamate ad avvallare eventuali opere di modifica degli stessi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

RICOSTRUZIONE IPOTECARIA

2003: La sign.ra [REDACTED] nata a Castelpetroso (IS) il 04.11.1955, acquisisce l'immobile in Torrevecchia Teatina alla Part n°604 del Foglio n°9, Sub n° 8 dalla sign.ra [REDACTED] tramite regolare atto di compravendita stipulato in Chieti (CH) il 08/04/2003 dal Notaio Edenio Franchi, Repertorio n. 175615 registrato con Trascrizione n. 7380 del 11.04.2003

2023: Attualmente la proprietà è intestata alla medesima [REDACTED], che lo detiene per l'intero sotto il profilo ipotecario grazie all'atto di acquisto sopra menzionato. Quindi il suddetto bene ha un'esatta individuazione ipotecaria, nonché ai fini di individuazione catastale. Sugli immobili pignorati, gravano ipoteche

in definitiva:

- I diritti della parte esecutata ammontano al 100/100 della proprietà del bene in esame;
- Sussiste continuità nelle trascrizioni per il ventennio precedente alla data di trascrizione del pignoramento;
- Alla data odierna i diritti della parte esecutata risultano attualmente invariati

Dalla data di ispezione effettuata il 03.07.2023 presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio Provinciale di Chieti, Servizio Pubblicità Immobiliare, non sono emersi atti successivi al pignoramento:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di Atto Pubblico di Acquisto, con atto stipulato il 08/04/2003 a firma di EDENIO FRANCHI ai nn. REP 175161 di repertorio, registrato il 11/04/2003 a CHIETI ai nn. 6618/5188, trascritto il 11/04/2003 a CHIETI ai nn. 7380.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2022

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 100/100, in forza di Atto Pubblico di Acquisto (fino al 08/04/2003), con atto stipulato il 08/04/2003 a firma di EDENIO FRANCHI ai nn. REP 175161 di repertorio, registrato il 11/04/2003 a CHIETI ai nn. 6618/5188, trascritto il 11/04/2003 a CHIETI ai nn. 7380.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE 47/2022

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

REGOLARITÀ EDILIZIA E URBANISTICA



LOTTO 1

La particella catastale nr. 604 del fg. di mappa nr.9 è urbanisticamente individuata per l'intero quale Zona B – di completamento.

Regolarità Urbanistica Edilizia:

Del fabbricato non è certa la data di prima costruzione né il committente originario ma per tipologia costruttiva è ipotizzabile che sia stata costruita negli anni '50. Di certo sappiamo che alla data di costituzione del catasto provinciale avvenuta nel 1972 il fabbricato venne censito seppur in forma ridotta rispetto all'attuale. In seguito a richiesta di accesso agli atti ho potuto accertare che per lo stesso sono state rilasciate i seguenti Permessi ed Autorizzazioni:

Su richiesta dei sign. ██████████, proprietario dell'intera area edificabile, la Licenza Edilizia n. 13 del 20/03/1973 per la costruzione di un fabbricato adibito a rimessa attrezzi agricoli in attinenza del fabbricato residenziale oggetto della presente perizia ed insistente nella medesima area edificabile, il tutto con progetto a firma del Geom. Antonio De Deo.

Successivamente, su richiesta dello stesso ██████████, presentata inoltrata richiesta ed ottenuta la Concessione Edilizia n. 141/91 del 19.10.1991, avente per oggetto "Lavori di consolidamento, modifiche interne e realizzazione portici e gradinata esterna ad un fabbricato esistente, nonché il completamento del muretto di recinto" Opere tutte che riguardavano l'intero fabbricato esistente e direttamente l'immobile in oggetto, preesistente ed insistente nella medesima area edificabile, il tutto con progetto a firma dell'Arch. Paolo Pantalone.

Successivamente alla chiusura effettiva dei lavori di ristrutturazione sopra individuati la ditta titolare dell'intero immobile, ██████████, mano del suo amministratore u ██████████ richiese il rilascio del Certificato di Agibilità in data 15/02/2003, ma gli fu rilasciato un CERTIFICATO DI AGIBILITA' PARZIALE presumibilmente relativo al solo subalterno 8 (ex 5) in quanto descritto a Piano Terra e costituito da soli 4 vani più accessori. Certificato n. 3/2003 rilasciato in data 17.02.2003.

In seguito, il proprietario ha sicuramente effettuato un'ulteriore ristrutturazione apportando variazioni della propria unità immobiliare senza richiedere né ottenere la necessaria Licenza Edilizia; Si presuppone che le opere di ristrutturazione senza autorizzazione furono eseguite sull'immobile negli anni 2015/17. Inoltre è significativo che il progetto originario non fu mai completato del tutto né venne richiesta o rilasciata ulteriore variante allo stesso.

Da quella data non sono stati eseguiti altri lavori se non semplici opere di manutenzione interna in regime di edilizia libera.

L'IMMOBILE NON E' STATO REALIZZATO IN REGIME DI EDILIZIA PUBBLICA CONVENZIONATA O AGEVOLATA E PER ESSO NON SI E' FATTO RICORSO A FINANZIAMENTI DI NATURA PUBBLICA NEANCHE IN PARTE

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 141/91, intestata a ██████████ per lavori di CONSOLIDAMENTO, MODIFICHE INTERNE E REALIZZAZIONE PORTICI E GRADINATA ESTERNA AD UN FABBRICATO ESISTENTE, NONCHE' IL COMPLETAMENTO DEL MURETTO DI RECINTO, presentata il 04/06/1991 con il n. 107 di protocollo, rilasciata il 19/10/1991 con il n. 141 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero fabbricato.

In questa fase, il nostro immobile era identificato e ricompreso nel sub n.5

AGIBILITA' PARZIALE N. 3/03, intestata a ██████████, per lavori di DI CUI ALLA C.E. n.141/91, presentata il 15/02/2003 con il n. 841 di protocollo, rilasciata il 17/02/2003 con il n. 3 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AGIBILITA' PARZIALE, RELATIVA AI SOLI n.4 VANI E n.2 ACCESSORI AL PIANO TERRENO.

Agibilità relativa solo a parte dell'attuale immobile identificato precedentemente al sub n.5

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione n. 3 del 26/04/2022 da parte del Commissario ad acta, l'immobile ricade in zona B - Completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Come da vigente Revisione del PRG. Il titolo è riferito solamente al Particella n° 604. If Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq 1,00 Se Superficie edificabile mq/mq 0,315 Rc Rapporto di copertura % 30 Io Indice di occupazione del suolo % 40 Ip Indice di permeabilità % 30 H Altezza massima ml 8,00 p n 2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le uniche difformità catastali riscontrate riguardano per lo più opere interne sanabili

CERTIFICAZIONE EX ART.6 D.1vo 311/06

Dalla ricerca di documentazione presso l'Enea e l'Ufficio Tecnico del Comune di Torrevecchia Teatina (CH), inerente l'immobile in questione, è emerso che non esiste alcuna certificazione energetica (D.Lvo 311/06) di entambe le unità edilizie in esame.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Variazione dei varchi interni fra cucina e soggiorno; - Riduzione della muratura portante; - Variazione delle dimensioni del portico esterno. (normativa di riferimento: Norme Tecniche delle Costruzioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica sotto il profilo strutturale della congruità dello stato di fatto mediante indagini preliminari e successivo atto progettuale da depositare al competente ufficio provinciale dell'Ex Genio Civile al fine di ottenere la Sanatoria Urbanistica quindi l'agibilità dell'immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI PROFESSIONALI PER VERIFICA STRUTTURALE: €1.200,00
- ONERI FISCALI PER VERIFICA STRUTTURALE: €150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 45 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Ripristinare la conformità urbanistica.

La situazione attuale va sanata previa verifica sotto il profilo strutturale mediante atto progettuale da depositare al competente ufficio provinciale dell'Ex Genio Civile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa compartimentazione interna nei locali di disimpegno, bagno e camera (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuova dichiarazione catastale aggiornata dopo l'abbattimento di parte della tamponatura del portico sul retro

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI PROFESSIONALI PER PRATICA CATASTALE DI VARIAZIONE: €300,00
- ONERI FISCALI PER PRATICA CATASTALE DI VARIAZIONE: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a compartimentazione interna.

La sanatoria delle difformità urbanistiche riscontrate non terranno conto della tamponatura di parte



del porticato sul retro in quanto è previsto l'abbattimento per ripristino degli standard abitativi generali e specificatamente quelli di areo-illuminazione dell'ambiente di soggiorno a questo sotteso

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Variazione della destinazione d'uso dei locali interni; + da ufficio a cucina, + da ufficio a camera, + da cucina a soggiorno. - Variazione della compartimentazione interna; + ingresso non compartimentato, + diversa compartimentazione del locale disimpegno, + ambienti sul retro (ex uffici) non comunicanti, + modifica dell'apertura fra ingresso e ex ufficio. - Variazione dei prospetti esterni; + le aperture della camera sul retro sono diverse da quelle assentite. - Variazione delle superfici accessorie esterne realizzate; + maggiore estensione del portico sul retro, + tamponatura di parte della superficie coperta del portico sul retro, + mancata realizzazione del portico sul fronte. (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia - Norme Tecniche di Attuazione del PRG)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: progetto in sanatoria per: - Variazione della destinazione d'uso dei locali interni; - Variazione della compartimentazione interna; - Variazione dei prospetti esterni; - Variazione delle superfici accessorie esterne realizzate;

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI PER MANCATA SEGNALAZIONE: €516,00
- ONERI PROFESSIONALI PER PRATICA EDILIZIA DI SANATORIA URBANISTICA: €1.500,00
- ONERI FISCALI PER PRATICA EDILIZIA DI SANATORIA URBANISTICA: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a ripristinare la conformità urbanistica.

Le tamponature perimetrali di parte del portico ostruiscono le luci degli ambienti interni ad esso sotteso quindi devono essere rimosse

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza del certificato energetico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Certificazione Energetica dell'immobile

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

Costi di regolarizzazione:

- ONERI PROFESSIONALI PER REDAZIONE DEL CERTIFICATO ENERGETICO: €350,00
- ONERI FISCALI PER REDAZIONE DEL CERTIFICATO ENERGETICO: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Certificazione per atto di trasferimento

BENI IN TORREVECCHIA TEATINA VIA SANGUINETO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a TORREVECCHIA TEATINA Via Sanguinetto snc, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà [REDACTED]

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI PIGNORATI

Viene identificata e descritta qui di seguito la proprietà pignorata, in base alla propria autonomia funzionale, nonché in base a possibili formazioni di lotti commercialmente validi da porre in vendita:

LOTTO 1 – Appartamento in Via Sanguinetto snc - foglio 9 - particella 604 – Sub 8;

UNITA' RESIDENZIALE collocato al piano terra antistrada di un caseggiato di due piani costituente un fabbricato condominiale variamente articolato sito in Torrevecchia Teatina (CH), in Via Sanguinetto snc, individuato in Catasto Edilizio Urbano al: Foglio n.9 (nove) - particella n.604 (seicentoquattro) - sub n.8 (otto). Con diritti alla corte comune identificata alla medesima particella, Subalterno n° 8

FORMAZIONE DEI FUTURI LOTTI

LOTTO 1 - APPARTAMENTO

UNITA' EDILIZIA AD USO RESIDENZIALE, COLLOCATA AL PIANO TERRENO – Via Sanguinetto snc - foglio 9 del Comune Torrevecchia Teatina (CH) - particella 604 - sub 8 – Categoria A.2 – Classe II – Cons 5,5 vani – Rendita 411.87 Euro (1) compreso diritti alla Corte Comune Subalterno n. 1.

(1) = da ridefinire tramite variazione/aggiornamento dell'attuale accatastamento

IDENTIFICAZIONE DEL CORPO DI FABBRICA

Appartamento collocato al piano terra di un caseggiato extraurbano lungostrada posto al centro di un'ampia corte comune recintata su tutti i fronti e costituita dall'insieme di n.4 unità residenziali più accessori, nell'insieme formante un unico corpo di fabbrica di tipo residenziale che si sviluppa da cielo a terra su 2 livelli complessivi, sul fianco del quale sorge anche un fabbricato a destinazione diversa. Ciascuna unità edilizia costituente il caseggiato gode di accesso pedonale riservato su cortile comune che si estende sul fronte e sul fianco a valle, nonché di accesso carrabile condominiale che lo perimetra sul retro e sul fianco a monte, a termine del quale vi è apposto un cancello lungostrada. Completano gli accessi separati una scala esterna, dipartente dal lato del cortile a piano terra. Il caseggiato descritto confina inoltre con proprietà altrui sopra individuate. Il fabbricato è collocato in posizione soleggiata e leggermente pendente verso la vallata sul retro. L'immobile in questione è servito da tutti i servizi a rete utili e necessari per il pieno e completo utilizzo, come luce, acqua, gas, metano e fognatura. L'area è ricompresa all'interno del nucleo extraurbano di Torrevecchia Teatina(CH), nota località della provincia di Chieti, il cui centro amministrativo dista circa 3km. In zona turisticamente appetibile vista la vicinanza con Francavilla al Mare che dista 7km e quindi la costa adriatica, abbastanza richiesta anche per fini residenziali, in quanto a 1 km dalla principale arteria del Fondovalle Alento che la connette facilmente e velocemente alla città di Chieti, capoluogo di provincia, che dista 11km ma anche alla variante Francavilla-Pescara posta a 5km, città quest'ultima dove sono localizzati i principali poli e servizi pubblici del territorio regionale, sanitario, universitario, la stazione ferroviaria e l'aeroporto, tutti distanti circa 15km, nonché da quelli produttivi e commerciali concentrati nella Val Pescara che distano circa 12km. La caratteristica principale dell'immobile è proprio la collocazione urbana a poca distanza dalla principale arteria viaria del territorio, situata all'interno di un'ampia vallata verde quale quella del Fiume Foro che funge anche da polmone verde, da qui scaturisce la versatilità di utilizzo, soprattutto se collocato al piano terra, con decisa e netta vocazione residenziale. Il fabbricato originario è stato costruito presumibilmente negli anni '50, infatti questo fa parte di quell'edificio di espansione collocato nella periferia del paese lungo la direttrice locale più breve verso valle e che la collega alla città bassa di Francavilla, punto nevralgico sulla costa e per l'intera vallata. Purtroppo la situazione orografica del luogo non è molto comoda, ma l'area non è interessata da pericoli di instabilità. Il fabbricato non presenta caratteristiche storiche o artistiche prevalenti o degne di salvaguardia nonostante la sua età. Necessita invece del completamento delle già avviate opere di ristrutturazione degli interni, oggi in più parti già attuato.

L'intero fabbricato, è suddiviso in più unità funzionali, di proprietà diversa; divisione avvenuta per l'avvicinarsi nel tempo dei vari proprietari. La parte oggetto di stima è di per se stessa strutturata in un'unica singola unità funzionale estesa per 100mq al Piano Terra (Sub 8), e comprendente una zona



giorno costituita da un ingresso - soggiorno, da un ambiente cucina aperto e comunicante con il primo, ed una zona notte separata da questi da un disimpegno centrale che serve due camere doppie e un bagno. Completano l'unità residenziale degli accessori esterni quale il portico sul retro, in comunicazione con una sola camera da letto, tramite una zona filtro costituita da due piccoli ambienti affiancati realizzati dal tamponamento di parte della superficie porticata. Tutte gli ambienti sono occupati prevalentemente da arredi comunemente utilizzati per soggiornarvi stabilmente, quindi l'unità immobiliare è adibita esclusivamente ad abitazione del nucleo familiare dell'esecutato. Tutti gli ambienti sono suddivisi da muri di spina e tramezzature semplici eseguite in murature di spessore diverso, alcuni dei quali coibentati e controsoffittati con cartongesso sul lato interno.

Le parti comuni a tutte le unità cui è suddiviso il fabbricato, sono costituite dal cortile esterno, in parte pavimentata o a verde ed in parte destinata alla viabilità carrabile condominiale; nettamente distinta dal resto con individuazione catastale al Subalterno n.1.

Il fabbricato in esame è stato costruito in più fasi, frutto quindi di successivi ampliamenti di un nucleo originario, il tutto è rintracciabile nella struttura portante della stessa, di tipo mista, costituita prevalentemente da setti continui in muratura portante di spessori diversi per quel che riguarda gli ambienti interni di soggiorno e da un telaio di pilastri e travi in c.a. intervallati da solai in cemento e laterizio quelli del portico esterno. Anche le tamponature esterne sono in muratura di laterizio di spessore variabile per lo più coibentate internamente e rifinite in cartongesso. L'accesso principale avviene dal la corte comune, a quota rialzata rispetto al piano terreno.

Tutti gli immobili cui è costituito il fabbricato sono simili fra loro nella tipologia costruttiva, e sono collocati su due livelli sovrapposti, all'interno della stessa sagoma, raggiungibili dal cortile comune o dalla scala sul retro, oggetto di recente edificazione. Le compartimentazioni interne ed esterne sono in laterizio intonato di spessore diverso rifinito internamente con tinteggio su pareti e soffitti di colore bianco. I pavimenti sono in gres porcellanato colore beige, ad esclusione del bagno in cui il pavimento ed i rivestimenti sono in gres di diverso colore e forma ma di tipologia identica al rivestimento.

I locali interni sono in modesto stato di manutenzione, puliti ed utilizzati, ma sono visibili tracce di stucchi e di muffa causata dall'umidità di risalita, che comunque non ha ancora dato luogo a distacchi di intonaco e ammaloramento generale dei muri e dei solai.

Le aperture sono dotate di infissi, tutti in buono stato, quelli interni in legno tamburato, quelle esterne in alluminio con doppio vetro, zanzariere e tapparelle esterne. L'unità è stata oggetto di una recente ristrutturazione interna, con modifiche della suddivisione interna rispetto sia al progetto che all'originale dichiarato in catasto e si presenta pitturata, rifinita e arredata. Le finiture esterne sono integre e solidali, rari o inesistenti gli ammaloramenti e i distacchi dalla parete. Il portico sul retro, i camminamenti e le aree esterne sottese all'ingresso sono ugualmente pavimentate superiormente con mattonelle in scaglie di ardesia grezze.

L'immobile è stata ristrutturato nel 2014/2015, modificandone la compartimentazione e le rifiniture interne, l'aggiunta del portico sull'area condominiale è riconducibile al 1993, manca il previsto portico in corrispondenza dell'ingresso dell'immobile, mai realizzato come riscontrabile nei disegni allegati alla Concessione Edilizia n.141 del 1993. Dal punto di vista impiantistico il fabbricato è dotato degli allacci ai servizi pubblici necessari: elettrico, idraulico, gas e fognante.

DESCRIZIONE DEGLI SPAZI COMUNI

Il lotto su cui è stata edificata la palazzina è di complessivi 2460 mq. Costituito dal frazionamento delle particelle n.294, 297, 811 e 812 ed all'oggi Ente Urbano. Questo corrisponde al lotto delimitato dalle proprietà laterali confinanti elencate che ne individuano il perimetro: particelle n. 294, 812, 811, 303 e 4171. Attualmente la corte condominiale è disgiunta dai singoli immobili e non è completamente occupata dall'edificio in cui è collocata la proprietà eseguita, la quale è situata sul fianco al Piano Terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, verso strada, ha un'altezza interna di dai 2,70 ai 2,85 ml. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 604 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Sanguinetto snc, Torrevecchia Teatina (CH), piano: Terra, intestato a [REDACTED]



all'attuale stato di fatto. INDAGINE CATASTALE Presumibilmente l'immobile è stato dichiarato presso l'Agenzia delle Entrate, servizio Nuovo Catasto Edilizio Urbano (NCEU) come nello stato di fatto in cui questo si presentava alla data della presentazione della pratica catastale, datata 28.01.2003 Prot. n° 18366, a firma dell'Arch. Paolo Pantaleone, per mezzo del quale è stata attribuita una rendita presunta all'immobile in oggetto scaturita dallo stato di fatto individuato. Alla data del sopralluogo però ho riscontrato una parziale difformità planimetrica dell'unità edilizia, in quanto: lo stato di fatto non corrisponde pedissequamente, alla suddivisione spaziale interna depositata in catasto. A parte il profilo funzionale invariato, sia la planimetria generale, che l'aspetto esterno, la compartimentazione di alcuni ambienti interni ed esterni, lo stato attuale non è più lo stesso di quello dichiarato in catasto, poiché la planimetria dell'immobile è variata. Alcuni ambienti sono nuovi, altri modificati, ridimensionati o fusi in un solo ambiente. Tuttavia l'immobile conserva ancora l'identificato ed il classamento originale: LOTTO 1 - APPARTAMENTO in Via Sanguinetto s.n.c a Torrevecchia Teatina (CH) - foglio 9 - particella 604 – sub 8 - Piano Terra - Categoria A/2 – Classe 2 – Vani 5,5 – Rendita Catastale Euro 411,87; RICOSTRUZIONE CATASTALE STORICA Il primo atto catastale risale al 29.04.1972, e più precisamente all'atto costitutivo del catasto, il quale già in quella data, individua il fabbricato rurale originario. L'iscrizione al Catasto Urbano avvenne con l'accatastamento vero e proprio datato 1991, n° 523 a firma del Geom. De Marco Adriano, che individuava il nostro al sub n.5. Successivamente però, in seguito a lavori di ristrutturazione dell'intero fabbricato, si provvide ad aggiornare l'atto originale con l'attuale dichiarazione del 2003, al quale non è seguito alcun sopralluogo di verifica da parte dell'Agenzia delle Entrate. Oggi l'immobile è modificato, quindi andrebbe classificato diversamente. DIFFORMITA' CATASTALI In mappa l'intero fabbricato è riportato in esatta posizione rispetto al lotto edificato, mentre l'unità urbana di nostro interesse, individuata con il sub n.8 della particella nr. 604, che costituisce la parte a piano terra rivolta verso strada, ha subito modifiche in seguito a ristrutturazione dell'intero fabbricato originale, queste hanno interessato il nostro specificatamente nella: 1) Fusione degli originali locali dell'ingresso e cucina e che nell'assieme costituiscono l'attuale soggiorno; 2) Ridimensionamento del disimpegno di collegamento fra zona giorno e zona notte e rilocalizzazione del varco di passaggio, ora rivolta lateralmente nel locale soggiorno; 3) Ampliamento del varco di comunicazione fra l'Ingresso e l'ex locale soggiorno oggi diventato cucina; 4) Riduzione del locale bagno per sottrazione della parte superiore alla parete di spina; 5) Ampliamento della camera sul retro per assimilazione dell'area di riduzione del bagno; 6) Tamponatura laterale di parte del portico sul retro per realizzazione di 2 piccoli ambienti di servizio; 7) Superficie esclusiva del portico maggiorata. ALLA PERIZIA SI ALLEGANO PLANIMETRIE AGGIORNATE PER EFFETTUARE LA VARIAZIONE CATASTALE COME NELLO STATO DI FATTO CONFINI Per quel che concerne i confini del lotto, l'immobile si presenta coerente con quanto riportato in catasto. Non si può dire lo stesso per l'individuazione dell'unità residenziale le relazioni fra le aree coperte o scoperte. Il fabbricato, suddiviso in più unità immobiliari è isolato e posto al centro di una area urbana lungo strada, costituita da un unico corpo di fabbrica di complessivi due livelli da cielo e terra. L'area è delimitata su tutto il perimetro da altrui proprietà private appresso elencate: Il caseggiato è confinante su di un lato con Via Sanguinetto, e con questa comunicante all'altezza dell'omonima contrada, sul restante perimetro confina con le particelle n.274, 812, 811 e 303, tutte di proprietà della ditta

salvo altri. L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare riguarda solo una parte dell'intero fabbricato, ed è costituito da una sola unità residenziale posta al Primo Terra lato strada, rispettivamente identificato come: LOTTO 1 – L'immobile residenziale gode dell'uso degli spazi condominiali comuni quali le aree scoperte esterne perimetrali all'intero fabbricato individuate con il Subalterno n°1; Detta unità immobiliare eseguita confina con: LOTTO 1 - tre lati affacciano sulla corte comune esterna individuata dal subalterno n.1 della particella n. 604, su un fianco con le Part. n.604 - Sub n.4, e superiormente con la Part. n.604 - Sub n.7, entrambi di proprietà della con usufruttuaria



CATASTALE COME NELLO STATO DI FATTO UNITA' RESIDENZIALE collocato al piano terra verso strada, in un intero caseggiato su due piani costituente un fabbricato condominiale variamente articolato sito in Torrevecchia Teatina (CH), in Via Sanguinetto snc, individuato in Catasto Edilizio Urbano al: Foglio n.9 (nove) - particella n.604 (seicentoquattro) - sub n.8 (otto) - Categoria A/2 - Classe 2 - Vani 5,5 - Rendita Catastale Euro 411,87. Con diritti alla corte comune circostante, identificata alla medesima particella catastale, Subalterno n. 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1991.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Francavilla Al Mare - Chieti). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessuno, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Paesaggistiche ambientali - Pedecollinare del Chietino.

COLLEGAMENTI

tangenziale distante 5km	buono	
autostrada distante 10km	al di sopra della media	
ferrovia distante 15km	nella media	
autobus distante 100mt	al di sotto della media	
porto distante 12km	mediocre	
aeroporto distante 16km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	
esposizione:	al di sopra della media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LOTTO 1 – APPARTAMENTO posto al piano terra di un fabbricato condominiale in Via Sanguinetto snc.

Unità edilizia situata al Piano Terra, accessibile da corte comune antistante condominiale dipartente dal cancelletto di ingresso pedonale situato sul fianco. L'accesso è situato nella zona giorno, in un ambiente unico esteso per 21,50mq, adibito a soggiorno per l'intero in seguito a ristrutturazione dei preesistenti ambienti, sul lato del quale è collocato un altro ambiente con funzione di cucina; il tutto separato dalla zona notte tramite disimpegno centrale di 4,50mq, dal quale si accede a due camere da letto, la prima di 13,50mq e la seconda di 15,40mq ed un servizio igienico di 5,00mq, misure nette pari alla superficie calpestabile. Le uniche pertinenze esterne sono rappresentate da un portico sul retro in corrispondenza di una camera da letto di 7,00mq, e di due piccoli ambienti di servizio ricavati nel



portico retrostante, l'uno di 3,20mq, l'altro di 4,50mq.

L'immobile ha una superficie commerciale complessiva di 100,00 mq lordi in un ambito di altezza utile interna media di 2,80m. Una superficie destinata a accessori (portico ed ambienti sul retro) di 16,60mq, nonché gode dell'uso degli spazi comuni esterni quale la residua superficie scoperta dell'area edificata, in origine estesa per 2460mq, adibita a corte comune per almeno 2000mq

L'immobile si presenta integro sotto l'aspetto strutturale e distributivo per i fini stabiliti dalla funzione, con finiture convenzionali degli ambienti sopra descritti. Sono presenti tracce di muffa e ammaloramenti nei paramenti interni a vista.

Il servizio igienico esistente è pavimentato e rivestito fino all'altezza di 1,80m da terra con materiali ceramici identici. La pavimentazione di tutti i locali è in mattonelle di Travertino spazzolate color chiaro, tutti ugualmente integri e saldi al supporto. Gli accessori, i sanitari e le rubinetterie utilizzate sono di mediocre qualità e nel bagno è presente la doccia e non la vasca.

Immobile è munito di un impianto di riscaldamento e di raffrescamento autonomo, quindi non è collegato ad impianti comuni se non per i soli servizi di distribuzione. L'impianto elettrico esistente è efficiente ma non è datato di certificazione a regola d'arte. L'agibilità non è provata oggi visto anche l'ultimo intervento di ristrutturazione non autorizzato. E' comunque in regola con gli attuali standard edilizi; convenzionali i restanti impianti, acqua e scarico fognante. Gli infissi esterni, sono ancora quelli originari in alluminio, databili all'epoca dell'ultima ristrutturazione dell'intero complesso.

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
APPARTAMENTO	100,00	x	100 %	=	100,00
PORTICO ESTERNO	16,60	x	50 %	=	8,30
AREA OCCUPATA DELLA CORTE COMUNE	117,00	x	10 %	=	11,70
Totale:	233,60				120,00

ACCESSORI:

altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 604 sub. 1 (catasto fabbricati)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREE SCOPERTE CONDOMINIALI	2.000,00	x	1 %	=	20,00
Totale:	2.000,00				20,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio
Fonte di informazione: RockAgent
Descrizione: Immobili in vendita nella medesima zona
Indirizzo: C.da Sanguinetto di Torrecchia Teatina
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 564,00 pari a 564,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 01/07/2023
Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE
Descrizione: Immobili simili
Indirizzo: Periferia del territorio comunale di Torrecchia Teatina
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 748,00 pari a 748,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/06/2022
Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE - GEOPOL
Descrizione: Immobili presenti nella medesima zona comunale omogenea - R2
Indirizzo: Periferia del territorio comunale di Torrecchia Teatina
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 600,00 pari a 600,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Con riferimento ai criteri connotanti la metodologia estimativa sintetico-comparativa, già evidenziati
[REDACTED] ano, il sottoscritto ha proceduto alla valutazione dell'immobile di
[REDACTED] on la modalità descritta in appresso:

- preliminare identificazione di un valore medio-statistico, sulla scorta di riferimenti di mercato desunti dall'O.M.I. (Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Chieti), dalla valutazione specialistica del sito "Borsino Immobiliare", dalle rilevazioni del mercato locale, Agenzia Immobiliare RockAgent;
- applicazione, per il particolare caso in esame, di significativi coefficienti di adeguamento, finalizzati alla oggettiva identificazione e trasposizione dei gradienti di valore, correlati alle peculiarità del bene, nonché alla sua situazione amministrativa in termini di rispondenza dell'immobile alle normative urbanistico-edilizie ed a quelle catastali.

AGENZIA DEL TERRITORIO

Il parametro di che trattasi è stato individuato dal sottoscritto con riferimento all'Osservatore del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia del Territorio di Chieti, relativo al 2° semestre del 2022,



con individuazione del relativo ambito urbano di riferimento.

Le risultanze desunte dalla pubblicazione "O.M.I.", identificano per zone "omogenee" del Comune di Torrevecchia Teatina, con specifico riferimento a quelle ubicate nella periferia urbana, un valore di mercato unitario medio, variabile tra termini di minima di €/mq. 480,00 e di massima pari ad €/mq. 720,00, con valore medio pari ad €/mq. 600,00 (vedansi copia stralcio pubblicazione)

BORSINO IMMOBILIARE.IT

Il parametro di che trattasi è stato individuato dal sottoscritto con riferimento ad autorevole portale web di rilevamento dei dati di settore, individuato nel sito "Borsino Immobiliare.it". Le risultanze identificano che nel territorio comunale di Torrevecchia Teatina, per la tipologia specifica un valore di mercato unitario medio, pari ad €/mq. 748,00 per gli immobili situati in quella zona (vedansi stralcio pubblicazione allegata).

AGENZIA IMMOBILIARE "RockAgent"

Il parametro di che trattasi è stato individuato dal sottoscritto con riferimento alla compravendite andate a buon fine nelle vicinanze degli immobili in oggetto di pari tipologia, la cui trattativa è stata curata da un'agenzia locale e comprovate da atti pubblici di cui i riserveremo i nomi degli acquirenti per tutelare la privacy. Le risultanze identificano che all'interno del territorio comunale di Torrevecchia Teatina nell'ultimo anno, nelle vicinanze del bene in questione, ma sulla stessa via, sono state rilevate 2 compravendite con un valore di mercato unitario medio, pari a 564,00 €/mq:

VALORE UNITARIO MEDIO DI MERCATO

Il più probabile valore totale unitario di mercato del complesso immobiliare, con applicazione di procedimento di stima di tipo sintetico-comparativo, desunto sulla base di indagini pluritipologica, ottenuta quale media statistica dei valori desunti da:

- osservatorio dell'Agenzia del Territorio di Chieti (O.M.I.);
- sito web "Borsino Immobiliare.it";
- agenzia "RockAgent",

risulta pari a: €/mq. $(600,00 + 748,00 + 564,00) / 3 =$ €/mq. 637,00

PARAMETRI DI VALORE

Applicando i rispettivi coefficienti parametrici di adeguamento, in omologia a quanto già individuato in precedenza, stanti le specifiche caratteristiche zonali, strutturali, di conservazione, di età, di funzionalità, di esposizione, di commerciabilità e regolarità amministrativa, si riportano i coefficienti parametrici in appresso:

LOTTO 1

- Parametro zonale "Kzon" = 1,20;
- Parametro strutturale "Kstr" = 0,80;
- Parametro stato generale "Kcon" = 0,80;
- Parametro età "Ktem" = 0,90;
- Parametro funzionalità "Kfun" = 1,00;
- Parametro esposizione "Kesp" = 1,10;
- Parametro di commerciabilità - regol. amministrativa "Kcomm/reg" = 1,20.

Trasposto Parametrico

Il valore del coefficiente di comparazione totale "Ktot" è identificabile, secondo prassi estimativa corrente, quale risultante dei parametri prima citati, dal prodotto degli stessi, come in appresso:



$$K_{tot} = K_{zon} \times K_{str} \times K_{con} \times K_{tem} \times K_{fun} \times K_{esp} \times K_{comm/reg} =$$

$$1,20 \times 0,80 \times 0,80 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,10 \times 1,20 = K_{tot} 0,912$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	120,00	x	581,20	=	69.744,00
Valore superficie accessori:	20,00	x	581,20	=	11.624,00
					81.368,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
COSTO OPERE PER SANATORIA URBANISTICA	-2.847,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 78.520,12
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 78.520,12

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

CRITERI ESTIMATIVI ADOTTATI E STIMA

La disamina estimativa è stata condotta dal sottoscritto facendo riferimento al procedimento di stima sintetico-comparativa, metodo ritenuto opportuno ed adeguato sulla base di oggettivi riferimenti tipologici e qualitativi dell'immobile, nonché in base all'ampiezza del mercato di riferimento appresso individuato.

La formulazione di un giudizio di stima si basa sulla rilevazione di informazioni sul mercato, il reperimento e la comparazione dei dati storici elementari, un'operazione indispensabile e sufficiente per determinare il valore commerciale di specifiche categorie di immobili. A mio giudizio questa metodologia è esaustiva nella pratica estimativa immobiliare per particolari contesti localizzativi.

Inoltre, in questo caso la logica estimativa impone che, vista la tipologia convenzionale degli immobili, non si può ritenere motivata una valutazione che privilegi le caratteristiche qualitative su quelle dimensionali, poiché dai dati emersi dalle indagini condotte sui manufatti questi non hanno evidenziato particolari peculiarità intrinseche in merito alla tipologia ed alle valenze storico artistiche, questo il perché ho ritenuto soddisfacente adottare un metodo di valutazione che si basi genericamente su indagini di mercato, in relazione alle caratteristiche dimensionali, alla posizione, alla commerciabilità, quindi alla richiesta del mercato locale.

Ho quindi valutato i soli elementi emersi dalle indagini condotte sugli immobili e dalle informazioni di mercato che costituiscono la più efficace motivazione della oggettività del risultato della stima, tenendo presente che "l'estimo è la disciplina che insegna a formulare i giudizi di valore ed a saperli motivare".

L'iter seguito, finalizzato alla determinazione del più probabile "giusto" valore di mercato del bene in esame è articolato nelle fasi appresso elencate:

1. preliminare descrizione dell'unità immobiliare;
2. determinazione delle superfici convenzionali, sulla scorta delle codificate modalità di calcolo;
 - "Agenzia del Territorio", Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani;
 - "Norma UNI 10750", criteri di computo della superficie commerciale, identificando i coefficienti di ragguaglio in appresso;
3. esplicazione dei criteri estimativi adottati, come da separata disamina in appresso.



Procedimento Sintetico-Comparativo

Il sottoscritto, previa identificazione delle caratteristiche tipologiche e dimensionali, ha dapprima individuato il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare oggetto di causa, con il criterio corrente di assimilazione economica comparativa a quello medio zonale, di immobili simili, aventi le stesse caratteristiche tipologiche, funzionali, di destinazioni d'uso, assunto quale riferimento basilare sulla scorta di molteplici riferimenti, e precisamente:

- Rilevazioni specifiche del mercato locale desunte dall'Agenzia Immobiliare "....." di (CH);
- "L'osservatorio dei valori immobiliari", OMI curato dalla Agenzia del Territorio;
- "Borsinoimmobiliare" valutazioni e consulenze immobiliari nazionali.

Successivamente, giusta prassi estimativa, ha proceduto all'adeguamento del valore unitario medio-statistico, in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche quali la tipologia, la localizzazione, la riproducibilità del bene in esame.

La loro applicazione al valore medio-statistico prima identificato – derivante da indagini socio economiche ovvero da osservatori nazionali e locali - configura il trasposto numerico e conseguentemente economico, dalla situazione media di riferimento a quella reale del concreto bene in esame.

Detta metodologia, definita "procedimento econometrico" è più attendibile del procedimento comparativo tradizionale, perché a differenza di quest'ultimo è fondata su una molteplicità di parametri differenziali (stima pluriparametrica).

Trattasi, in sostanza, di un procedimento che fa derivare il valore del bene da stimare da una serie di parametri di adeguamento, ciascuno dei quali concorre per una certa misura percentuale alla formazione del valore stesso.

Tali fattori vengono articolati in "fattori di tipo endogeno" i quali corrispondono a caratteristiche intrinseche del bene (parametro zonale, strutturale, funzionale, stato di conservazione, ecc.), e "fattori di tipo esogeno" che individuano le caratteristiche estrinseche (situazione economica, valore tecnologico, regolarità amministrativa, ecc) che possono influire sul valore del bene (vedasi pubblicazione R. Gigante, Il manuale del Consulente Tecnico, Il sole 24Ore, Pirola).

Nello specifico, i parametri di adeguamento connotanti il valore di mercato finale dei singoli immobili, risultano identificati in appresso:

- Parametro zonale "Kzon".

E' inteso nel senso della qualificazione conferita ai beni da un insieme di caratteristiche, quali l'ubicazione dell'immobile rispetto al centro urbano, la vicinanza ad un insieme eterogeneo di attività e servizi di vario genere, strettamente connessi con la destinazione d'uso (rete di collegamenti, uffici, scuole, mercati, ecc.), la caratterizzazione dell'ambito urbano.

- Parametro strutturale "Kstr".

E' inteso nel senso della qualificazione conferita ai beni da un insieme di caratteristiche costruttive, di natura strutturale, di finitura ed impiantistiche, di natura congruente alla specifica destinazione d'uso.

- Parametro stato generale "Kcon".

E' inteso nel senso della qualificazione conferita ai beni da un insieme di caratteristiche correlate alle caratteristiche generali dello stato di conservazione dell'immobile, dell'assenza di quadri di degrado di vario genere, ecc.

- Parametro temporale "Ktem".

E' inteso nel senso della qualificazione conferita ai beni da un insieme di caratteristiche correlate all'età dell'edificio, in termini di recente o remota epoca di costruzione, con ovvie conseguenze positive e/o negative in termini di limitazione di oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria.



- Parametro funzionalità “Kfun”.

E' inteso nel senso della qualificazione conferita ai beni da un insieme di elementi correlati alle caratteristiche compositive in termini di percorsi ed articolazioni degli spazi interni ed esterni, alla dotazione di servizi a varia connotazione di indispensabilità.

- Parametri di esposizione “Kesp”.

E' inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalle caratteristiche in termini di idonea collocazione del fabbricato in termini di luminosità ed esposizione prevalente dell'edificio, aerazione, panoramicità.

- Parametri di commerciabilità-regularità amministrativa “Kcom/reg”.

E' inteso nel senso della qualificazione conferita all'immobile dalla sua appetibilità commerciale, in ipotesi di alienazione dello stesso, in termini di intervallo temporale occorrente al perfezionamento della compravendita, di numero e qualità dei potenziali acquirenti, di idonea selezione nell'affidamento del mandato di vendita, di conduzione e gestione delle trattative, di concreta realizzazione del prezzo richiesto, dal grado di redditività dispiegabile in funzione delle estensione commerciale dello stesso, della regolarità

CALCOLO DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DEGLI IMMOBILI RESIDENZIALI

Per il calcolo della superficie commerciale vengono tenuti in conto i dati forniti da: Agenzia del Territorio - "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani"

Corte comune: 0,10, quale valore medio tra quello indicato da:

- dal “Agenzia del Territorio”, pari a 0,10;
- quello desunto dalla “Norma UNI 10750”, pari a 0,10;

Portico: 0,50 (fino a mq. 25), derivante dalla riduzione in ragione del 33% a sua volta risultante dalla media tra quelli indicati:

- dal “Agenzia del Territorio”, pari a 0,50;
- secondo i criteri di computo espressi nella norma UNI 10750, pari a 0,50;

Nota sulle superfici condominiali

In quanto inerenti i manufatti originali, sono posti a servizio della relativa unità edilizia costituente parte dell'interno fabbricato, e svolgono una funzione indispensabile quali l'accesso e la viabilità, quindi si specifica che questi non possono essere disgiunti e venduti separatamente ma solo insieme e connessi all'unità edilizia.

In base a queste considerazioni, il sottoscritto propone un prezzo basato sull'analisi svolta fino a questo punto, quindi valutandolo come sopra in base al sistema comparativo della superficie commerciale degli immobili praticato sul mercato immobiliare locale, ipotizzando per il manufatto un reale e necessario utilizzo da parte dell'acquirente, o al valore che ne trarrebbe per un eventuale demolizione e ricostruzione dell'intero immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CHIETI, ufficio del registro di CHIETI, conservatoria dei registri immobiliari di CHIETI, ufficio tecnico di TORREVECCHIA TEATINA, agenzie: ROCKAGENT, osservatori del mercato immobiliare OMI CHIETI, ed inoltre: BORSINO IMMOBILIARE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;



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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	120,00	20,00	78.520,12	78.520,12
				78.520,12 €	78.520,12 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per tipologia edilizia, superficie complessiva L'unità immobiliare

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.616,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.904,12****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: **€ 1.050,00**Riduzione per arrotondamento: **€ 4,12****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 72.850,00**

data 05/07/2023

il tecnico incaricato
Arch. BAMBINO NINO CARINCI

