



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 135/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SUMMER SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Francesco TURCO

CUSTODE:

Dott. Luigi MEZZANOTTE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**FRANCO NICOLINI**

CF:NCLFNC65C07G482T

con studio in CHIETI (CH) VIA FILANDRO QUARANTOTTI, 05

telefono: 0871562064

email: franco.nicolini65@gmail.com

PEC: franco.nicolini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 135/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a ORTONA Contrada Civitaresa 10, della superficie commerciale di **196,36** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I principali elementi costitutivi lo stesso, sono i seguenti:

rifiniture di tipo medio, discreta l'esposizione, l'aerazione e discreto il criterio di ripartizione degli ambienti.

Le principali caratteristiche completative del fabbricato ad uso civile abitazione in oggetto risultano essere le seguenti:

- infissi esterni per la maggior parte in legno naturale e vetro commerciale, poche altre in P.V.C. e vetro di termico oltre a persiane scorrevoli in plastica e presenza di luci/finestre fisse in vetro – mattone nell'androne della gradinata:

- porte interne in legno naturale tamburate e maniglie in ottone;

- ingresso principale del tipo semi - blindato rivestito in legno naturale;

- struttura portante verticale ed orizzontale in muratura piena con travi alcune di tipo fondo ed alcune di tipo piatto a spessore solaio;

- tramezzature interne in laterizio forato dello spessore di cm. 8;

- pavimentazione in tutti i vani del piano abitativo al piano terra in marmo ed in marmette di cemento al piano primo ad esclusione del locale bagno mediante piastrelle in ceramica monocottura porcellanata antisdruciolevole di discreta scelta così come i rivestimenti della cucina avente un'altezza pari a circa ml. 1,50 e del bagno con altezza pari a ml. 1,80;

- pavimentazione dei balconi/porticati/veranda aventi piastrelle in ceramica monocottura;

- il bagno è munito di vasca, lavandino, vaso, attacco bidet ed accessori;

- assente impianto di riscaldamento autonomo a gas metano cittadino e/o equivalente, presente camino al tinello del piano terra;

- impianto elettrico sotto – traccia, nel pieno rispetto delle normative vigenti;

- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed a tempera alle volte e/o solai.

L'intera abitazione e suoi accessori è conformata da elementi e/o materiali edili di media importanza così come tutte le opere completative ed il tutto è evidenziato dalle fotografie allegate alla presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Ne consegue che l'intera porzione di fabbricato oggetto di stima appare in condizioni igieniche e sanitarie semi sufficienti e sicuramente migliorabili: infatti si sono riscontrate macchie di risalita d'acqua capillare al piano terra, bagno aventi perdite di acqua dal lavandino e dal w.c., facciata esterna retrostante la Via Principale completamente da riattare così come porzioni della copertura soprattutto nell'esposizione Nord – Nord/Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano terra e piano primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2,80 ml. il piano terra e 3,20 ml. il piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 34 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Contrada Civitaresa, 10, piano: terra e primo, intestato

a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Rogito notarile di compravendita per notar Daniela GIAMPIETRO del 27 febbraio 2006, Repertorio n° 1.450, Raccolta n° 864, Registrato a Pescara in data 01 marzo 2006 e Trascritto a Chieti il 01 marzo 2006 ai n° 4592/2929.

Coerenze: Distacco da Strada Provinciale denominata Contrada Civitaresse, distacco da proprietà particelle catastali n° 4.122, 4.078 e 4.077.

- foglio 18 particella 4077 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo arborato classe 3, superficie 30, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,15 € indirizzo catastale: Contrada Civitaresse, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Rogito notarile di compravendita per notar Daniela GIAMPIETRO del 27 febbraio 2006, Repertorio n° 1.450, Raccolta n° 864, Registrato a Pescara in data 01 marzo 2006 e Trascritto a Chieti il 01 marzo 2006 ai n° 4592/2929

Coerenze: Distacco da Strada Provinciale denominata Contrada Civitaresse, distacco da proprietà particelle catastali n° 34, 4.078, 4.076 e 44.

L'intero edificio sviluppa Due piani, Due oltre la copertura piani fuori terra, Nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2009.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>196,36 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:	<b>€ 94.180,98</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 94.180,98</b>
Data della valutazione:	<b>20/02/2023</b>

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

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

Il fabbricato di proprietà dei signori \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* risulta utilizzato, come civile abitazione e sue pertinenze, dagli stessi col titolo regolarmente registrato e pluricitato quale rogito di acquisto proprietà.

Il signor \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* è convivente non coniugato con la signora \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con vincolo di adozione o affettivi, ma per quanto concerne gli immobili in trattazione vi è da precisare, così come espresso nel rogito notarile d'acquisto, che essi sono stati acquistati in comunione, pro – indiviso ed in parti uguali col diritto di piena proprietà.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Nota di Trascrizione riportante la data del 25 novembre 2022, Registro Generale n° 22.002 e Registro Particolare n° 17.187;
- Atto di Pignoramento Immobiliare depositato al Tribunale di Chieti in data 27 settembre 2022, notificato il 14 ottobre 2022;
- Iscrizione n° 4593/1211 del 01 marzo 2006 quale Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Finanziamento e/o Mutuo a rogito Notar \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* del 27 febbraio 2006, Repertorio n° 1451/865, a favore della \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la complessiva somma pari ad €216.000,00 della durata di anni venti (20 anni);

- Iscrizione n° 12322/1183 del 08 agosto 2014 quale Ipoteca Legale nascente da atto del 06 agosto 2014, Repertorio n° 611/3214, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per la complessiva somma pari ad €71.834,72.

#### **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 27/02/2006 a firma di Notar Daniela GIAMPIETRO ai nn. 1451/865 di repertorio, registrata il 01/03/2006 a Pescara , iscritta il 01/03/2006 a Chieti ai nn. 4593/1211, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 216.000,00.

Importo capitale: 108.000,00.

Durata ipoteca: ventennale

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 06/02/2014 a firma di Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze ai nn. 611/3214 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca Legale nascente da atto del 06 agosto 2014, Repertorio n° 611/3214, a favore di Equitalia Centro S.p.A. con sede in Firenze.

Importo ipoteca: €71.834,72.

Importo capitale: €35.917,36

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Derivante da Ipoteca Volontaria nascente da Concessione a Garanzia di Finanziamento e/o Mutuo a rogito Notar Daniela GIAMPIETRO del 27 febbraio 2006, Repertorio n° 1451/865

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

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

Ulteriori avvertenze:

Lo stato dei luoghi evidenzia porzioni realizzate in difformità alle sopra menzionate planimetrie e/o elaborati progettuali acquisiti tali da non comportare aumenti di volumetrie o di superfici utili ma, rappresentante una diversa situazione delle facciate, per accessi e finestre, realizzazione di

balcone/porticato retrostante, di conseguenza con aumento superfici pertinenziali, avente copertura mediante struttura in legno spazi interni, che comunque va "sanata" mediante progetto in sanatoria, pagamento sanzione amministrativa e diritti di segreteria ed istruttoria, variazione catastale, redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità corredato anche dei Certificati di Conformità degli impianti in essere (termico ed elettrico), con un costo pari a circa €4.000,00 (Euro quattromila/00 S.E.&O.).

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 cadauno, con atto stipulato il 27/02/2006 a firma di notar Daniela GIAMPIETRO ai nn. 1.450/864 di repertorio, registrato il 01/03/2006 a Pescara, trascritto il 01/03/2006 a Chieti ai nn. 4592/2929.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato e terreno nel Comune di Ortona (CH) alla Contrada Civitaresc c. n° 10-

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Lo stato dei luoghi evidenzia porzioni realizzate in difformità alle sopra menzionata D.I.A. ossia una diversa situazione delle facciate, per accessi e finestre, realizzazione di balcone/porticato retrostante al piano terra, di conseguenza con aumento superfici pertinenziali, avente copertura mediante struttura in legno spazi interni, che comunque va "sanata" mediante progetto in sanatoria, pagamento sanzione amministrativa e diritti di segreteria ed istruttoria, variazione catastale, redazione dell'Attestato di Prestazione Energetica e redazione della Segnalazione Certificata di Agibilità corredato anche dei Certificati di Conformità degli impianti in essere (termico ed elettrico).

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia D'Inizio Attività N. **D.I.A. prot.ta dal Comune di Ortona (CH) 05/02/'09**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di chiusura del vano scala e creazione di una porta/finestra, presentata il 05/02/2009

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa situazione delle facciate, per accessi e finestre, realizzazione di balcone/porticato retrostante, di conseguenza con aumento superfici pertinenziali,

avente copertura mediante struttura in legno (normativa di riferimento: Aggiornamento Docfa)  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa situazione delle facciate, per accessi e finestre, realizzazione di balcone/porticato retrostante, di conseguenza con aumento superfici pertinenziali, avente copertura mediante struttura in legno spazi interni. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa per Sanatoria, diritti urbanistici, variazione catastale, Scagi ed oneri professionali: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tre mesi circa

Questa situazione è riferita solamente a Alla civile abitazione



### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ORTONA CONTRADA CIVITARESE 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ORTONA Contrada Civitaresse 10, della superficie commerciale di **196,36** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I principali elementi costitutivi lo stesso, sono i seguenti:

rifiniture di tipo medio, discreta l'esposizione, l'aerazione e discreto il criterio di ripartizione degli ambienti.

Le principali caratteristiche completative del fabbricato ad uso civile abitazione in oggetto risultano essere le seguenti:

- infissi esterni per la maggior parte in legno naturale e vetro commerciale, poche altre in P.V.C. e vetro di termico oltre a persiane scorrevoli in plastica e presenza di luci/finestre fisse in vetro –

mattone nell'androne della gradinata:

- porte interne in legno naturale tamburate e maniglie in ottone;
- ingresso principale del tipo semi - blindato rivestito in legno naturale;
- struttura portante verticale ed orizzontale in muratura piena con travi alcune di tipo fondo ed alcune di tipo piatto a spessore solaio;
- tramezzature interne in laterizio forato dello spessore di cm. 8;
- pavimentazione in tutti i vani del piano abitativo al piano terra in marmo ed in marmette di cemento al piano primo ad esclusione del locale bagno mediante piastrelle in ceramica monocottura porcellanata antisdrucchiole di discreta scelta così come i rivestimenti della cucina avente un'altezza pari a circa ml. 1,50 e del bagno con altezza pari a ml. 1,80;
- pavimentazione dei balconi/porticati/veranda aventi piastrelle in ceramica monocottura;
- il bagno è munito di vasca, lavandino, vaso, attacco bidet ed accessori;
- assente impianto di riscaldamento autonomo a gas metano cittadino e/o equivalente, presente camino al tinello del piano terra;
- impianto elettrico sotto – traccia, nel pieno rispetto delle normative vigenti;
- tinteggiatura interna mediante lavabile alle pareti ed a tempera alle volte e/o solai.

L'intera abitazione e suoi accessori è conformata da elementi e/o materiali edili di media importanza così come tutte le opere completative ed il tutto è evidenziato dalle fotografie allegate alla presente Relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio.

Ne consegue che l'intera porzione di fabbricato oggetto di stima appare in condizioni igieniche e sanitarie semi sufficienti e sicuramente migliorabili: infatti si sono riscontrate macchie di risalita d'acqua capillare al piano terra, bagno aventi perdite di acqua dal lavandino e dal w.c., facciata esterna retrostante la Via Principale completamente da riattare così come porzioni della copertura soprattutto nell'esposizione Nord – Nord/Est.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano terra e piano primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di 2,80 ml. il piano terra e 3,20 ml. il piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 34 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Contrada Civitaresse, 10, piano: terra e primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Rogito notarile di compravendita per notar Daniela GIAMPIETRO del 27 febbraio 2006, Repertorio n° 1.450, Raccolta n° 864, Registrato a Pescara in data 01 marzo 2006 e Trascritto a Chieti il 01 marzo 2006 ai n° 4592/2929.  
Coerenze: Distacco da Strada Provinciale denominata Contrada Civitaresse, distacco da proprietà particelle catastali n° 4.122, 4.078 e 4.077.
- foglio 18 particella 4077 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo arborato classe 3, superficie 30, reddito agrario 0,14 € reddito dominicale 0,15 € indirizzo catastale: Contrada Civitaresse, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Rogito notarile di compravendita per notar Daniela GIAMPIETRO del 27 febbraio 2006, Repertorio n° 1.450, Raccolta n° 864, Registrato a Pescara in data 01 marzo 2006 e Trascritto a Chieti il 01 marzo 2006 ai n° 4592/2929  
Coerenze: Distacco da Strada Provinciale denominata Contrada Civitaresse, distacco da proprietà particelle catastali n° 34, 4.078, 4.076 e 44.

L'intero edificio sviluppa Due piani, Due oltre la copertura piani fuori terra, Nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1965 ristrutturato nel 2009.



DIREZIONE REGIONALE  
**catasto**  
 Direzione Provinciale di Chieti  
 Ufficio Provinciale - Terziero  
 Servizi Catastali

Data: 03/01/2023  
 Ora: 18:34:53  
 Numero Pubblico: 14881923223  
 Pag. 1 - Segue

Catasto fabbricati  
**Visura attuale per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 03/01/2023

Immobilità di catasto fabbricati      Cause di aggiornamento ed annotazioni

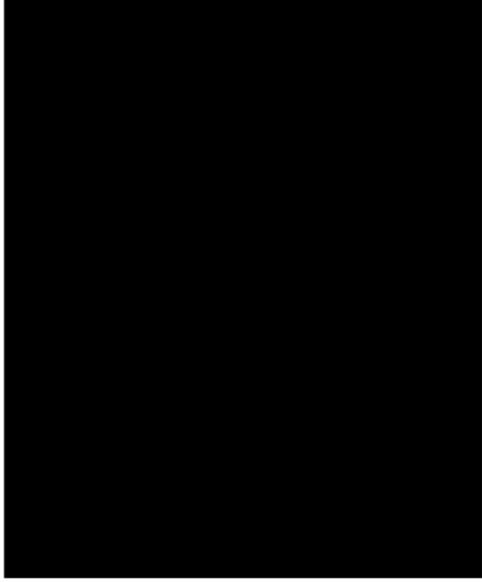
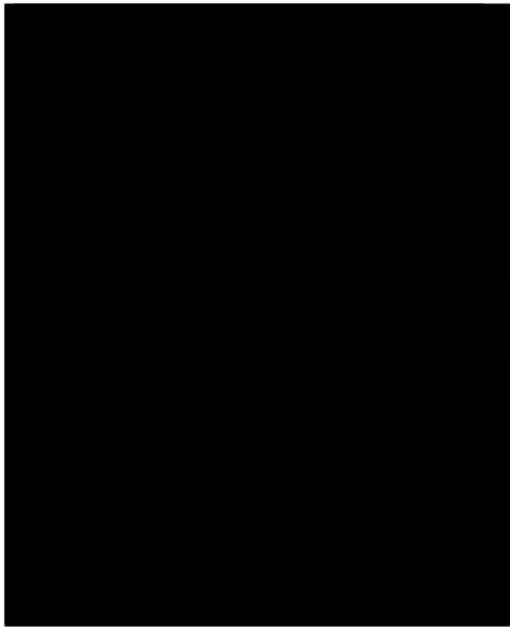
Informazioni riportate negli atti del catasto al 03/01/2023  
**Dati identificativi:** Comune di ORTONA (0141) (CH)  
 Foglio 18 Particella 34 Subalterno 1  
 Scala mod. 56: 90114  
**Classamento:**  
 Rendita: Euro 187,34  
 Rendita: Lira 159,205  
 Categoria A/3 - Classe 3 - Consistenza 6 vani

**Indirizzo:** CONTRADA CIVITARESE n. SNC Piano 1-1  
**Dati di superficie:** Totale: 127 m<sup>2</sup> Totale recata area scoperta 71,128 m<sup>2</sup>  
**Ultimo atto di aggiornamento:** VARIAZIONE del 07/07/1998 n. att. del 07/07/1998 FRAZIONAMENTO (n. 01529/1/98)  
**Annotazioni:** Classamento e rendita valutati

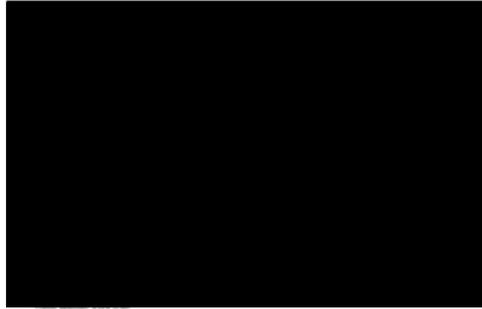
**Dati identificativi**  
 Comune di ORTONA (0141) (CH)      VARIAZIONE del 07/07/1998 n. att. del 07/07/1998 FRAZIONAMENTO (n. 01529/1/98)  
 Foglio 18 Particella 34 Subalterno 1  
 Particella 90114

**Particelle sottoposte al catasto terreni**  
 Comune di ORTONA (0141) (CH)  
 Foglio 18 Particella 34

**Indirizzo**  
 CONTRADA CIVITARESE n. SNC Piano 1-1      VARIAZIONE del 07/07/1998 n. att. del 07/07/1998 FRAZIONAMENTO (n. 01529/1/98)



© A.C. Adattatori di tipo economico  
 © Software di "supporto" di natura, tecnica e altro software per finalità di assistenza, commercializzazione e non commerciali  
 © Procedimento del Direttore dell'Agenzia della Entrata (31 marzo 2012)



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Zona marina denominata Lido Riccio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	153,82	x	100 %	=	153,82
Balconi/porticati/veranda	44,15	x	33,3 %	=	14,70
corte esclusiva	248,40	x	10 %	=	24,84
Terreno adiacente	30,00	x	10 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>476,37</b>				<b>196,36</b>



**ELABORATI GRAFICI**  
**E.I. 135 DEL 2022.**

**PIANTA PIANO TERRA**  
**H = 2,80 mL Scala 1/100**



**ELABORATI GRAFICI**  
**E.I. 135 DEL 2022.**

**PIANTA PIANO PRIMO**  
**H = 4,20 mL**  
**Scala 1/100**



**ELABORATI GRAFICI E.I. 135 DEL 2022**  
**PIANTA PIANO SOTTERRANEO**  
**H = 2,80 mL**  
**Scala 1/100**



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate

Descrizione: Fabbricato autonomo con corte esclusiva e piccolo terreno in aderenza

Indirizzo: Contrada Civitaresse, 10 Ortona (CH)

Superfici principali e secondarie: 154

Superfici accessorie: 42

Prezzo: 98.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

Valore Ctu: 98.000,00 pari a: 500,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 196,36 x 500,00 = **98.180,98**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 98.180,98**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 98.180,98**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

**SCELTA ED ILLUSTRAZIONE DEL CRITERIO DI STIMA:** per la determinazione dei valori, allo stato attuale, il problema estimativo al cespite in esame (ribadendo che l'unità immobiliare ad uso civile abitazione ed il terreno adiacente vengono considerati un unico bene) si configura nella corretta scelta del parametro che, data la specifica natura e collocazione nel quadro urbanistico della località interessata, trova la corrispondenza al più probabile valore di mercato adeguandolo, per confronto e raffronto, a beni similari aventi le stesse qualità economiche e potenziali di quello in trattazione, i cui costi sono noti nell'ambito del mercato locale, ovvero secondo un calmiere più o meno stabilizzato dalla contingenza dei luoghi e dalla domanda e l'offerta.

Va esclusa ogni ulteriore ricerca attraverso altri parametri, come ad esempio quello analitico e quello a sito e cemento, rivelando-si essi, data la continua fluttuanza dei prezzi e l'instabilità del mercato, fuori dal giusto raffronto di quest'ultimo, con risultati finali che avrebbero del paradossale e quindi non in linea con la realtà economica: ciò anche tenuto conto che lo stesso saggio di capita-lizzazione che si andrebbe ad adottare (peraltro difficilmente punta-lizzabile) renderebbe elastico e contraddittorio i risultati finali e decisamente fuori dal contesto "RES TANTI VALET QUANTI VENDI POTEST".

Pertanto il procedimento di stima da adottare è quello della stima sintetica comparativa per valori tipici, tenendo conto cioè, dei prezzi unitari correnti nella zona moltiplicandoli, quindi, per la grandezza di un elemento del bene in esame (quale ad esempio il metro quadrato).

La scelta dei prezzi unitari correnti è scaturita da una ricognizione generale della zona in cui il cespite in parola è ubicato e della conoscenza personale dei prezzi di mercato della zona stessa.

Tale stima è stata fatta altresì con criteri prudenziali ma reali, tenendo presente delle limitazioni dovute a degli eventuali gravami, ma anche prendendo in seria considerazione la propria posizione dell'unità immobiliare in trattazione, comunque molto appetibile.

Inoltre pur applicando la stima sintetica comparativa per valori tipici, vi è da specificare che i valori di seguito espressi coincidono altresì con quelli dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate e riferito al primo semestre dell'anno 2022, ritenendo l'immobile classificabile nella categoria di abitazioni di tipo civile con destinazione residenziale.

**PARAMETRI DIMENSIONALI:** altresì, rispecificando, che come

elemento di misura è stato preso il metro quadrato e precisamente inteso come superficie lorda, sia per la civile abitazione quanto per le pertinenze nel loro complesso, e che, l'incidenza dei balconi – porticati e veranda è stata considerata per 1/3 (un terzo) del loro proprio sviluppo effettivo, e che, l'incidenza della corte esclusiva ed il piccolo appezzamento di terreno autonomo è stata considerata per 1/10 (un decimo) del loro proprio sviluppo effettivo, si certifica che il cespite in parola ha portato ad una superficie complessiva **considerata** pari alle metrature appresso elencate e precisamente:

1. superficie lorda abitazione = **mq. 153,82** "a";
2. balconi/porticato/veranda mq. 44,15 x 1/3

= **mq. 14,72** "b";

1. corte esclusiva mq. 248,40 x 1/10 = **mq. 24,84** "c";
2. terreno di cui alla particella catastale 4.077

30,00 x 1/10 = **mq. 3,00** "d".

Pertanto, sommando le superfici di cui alle precedenti lettere "a", "b", "c" e "d" si ottiene una superficie complessiva della porzione a civile abitazione pari a **mq. 196,38**.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) pubblicato dall'Agenzia Delle Entrate

#### 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	196,36	0,00	98.180,98	98.180,98
				<b>98.180,98 €</b>	<b>98.180,98 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 94.180,98**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

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

**€ 94.180,98**

data 20/02/2023

il tecnico incaricato  
FRANCO NICOLINI