



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

58/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AQUI SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Francesco Turco

CUSTODE:

Avv. Enrico Iacobitti

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ennio Gabriele Mercurio

CF:MRCNGB60C23D763B

con studio in FRANCAVILLA AL MARE (CH) Piazza santi Angeli Custodi n. 3

telefono: 085810883

email: enniomercurio@virgilio.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 58/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Fabbricato civile abitazione su due livelli sito a CHIETI Via Aterno 250-252, frazione Brecciarola di Chieti, della superficie commerciale di 215,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)**

L'immobile sito in Via Aterno n. 250/252 del comune di Chieti, nella frazione " Brecciarola ", è formato da due piani fuori terra e copertura a tetto del tipo " a padiglione". Il fabbricato si trova all'incrocio tra Via Aterno e Via Aventino. L'intero lotto confina con fabbricati uso abitazione sul lato nord/est, lato sud Ovest con strada comunale " Via Aventino ", e lato nord/ovest con proprietà consorzio di bonifica. L'ingresso al fabbricato avviene dalla Via Aventino, dove si trova un accesso carrabile che immette nella corte interna, utilizzata come parcheggio. Da detta corte si accede inoltre anche al fabbricato uso autorimessa/magazzini, sempre oggetto dell presente stima. Le facciate del fabbricato abitazione si presentano in parte con intonaco e tinteggiate, in parte con pietra a vista. Il fabbricato autorimessa-magazzino è intonacato e tinteggiato nelle facciate esterne. La pavimentazione esterna è in terreno battuto e aiuole verdi e terreno incolto perimetrale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2.70 -2.90 .Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 4769 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA ATERNO n. 252 CHIETI, piano: T
- foglio 51 particella 4769 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA ATERNO n. 250 CHIETI, piano: T-1
- foglio 51 particella 4769 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA ATERNO n. 250 CHIETI, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2022.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 4843 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 14, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: VIA ATERNO n. SNC CHIETI, piano: T

A.2 **altro fabbricato.**

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 4843 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 60, classe 1, consistenza 60 mq, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: VIA ATERNO n. SNC CHIETI, piano: T

magazzino deposito

A.3 altro fabbricato, identificato con il numero magazzino con tettoia aperta. Piccolo magazzino con altezze non riportato nelle planimetrie catastali

B terreno parte zona completamento parte parcheggio a CHIETI Via Aterno 250-252, frazione Brecciarola di Chieti, della superficie commerciale di **530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno urbano sito in, Via Aterno, fa parte di un unico lotto comprendente i fabbricati di proprietà dell'esecutata (*** DATO OSCURATO ***)

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 4842 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 260, reddito agrario 1,41 €, reddito dominicale 1,81 €, indirizzo catastale: CHIETI
- foglio 51 particella 910 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 270, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 1,88 €, indirizzo catastale: CHIETI

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	745,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	30,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 159.068,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.853,00
Data della valutazione:	16/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Tutti i beni immobili che costituiscono un unico lotto, sono stabilmente occupati come abitazione principale dalla (*** DATO OSCURATO ***) e dai sui famigliari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla data odierna, sull'immobile oggetto della presente Perizia, gravano le seguenti **FORMALITA' PREGIUDIZIEVOLI**:

- Iscrizione: Atto giudiziario, del Tribunale di Chieti, in data 02/12/2014, derivante da Ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Chieti Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti, Reg. generale n. 4348, Registro particolare n. 417, presentazione n. 34 del 17/03/2015, L'ingiunzione è fino alla concorrenza di € 7.500,00 (settemilacinquecento/00), ingiunzione resa esecutiva con decreto di esecutorietà a firma del presidente di Sezione Dott. Camillo Romandini in data 20/02/2015; a favore della Cassa Di Risparmio della Provincia di Chieti SPA, P.Iva 00098470693, con sede C/O Avv Valerio Mariano C.so Marruccino n. 145 Chieti, contro (*** DATO OSCURATO ***), nata (*** DATO OSCURATO ***) per la quota di 1/1, reattivamente alla unità immobiliare sita in Chieti, Via Aterno n.250 e distinto in catasto al foglio n. 51, particella n. 4769, subalterno n.7.

- Iscrizione: Iscrizione: Atto giudiziario, del tribunale di Chieti, in data 27/01/2015, derivante da ipoteca giudiziale, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Chieti Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti, Reg. generale n. 8179, Registro particolare n. 937, presentazione n. 20 del 26/05/2015, per la somma di € 150.000,00 (centocinquantamila/00) a garanzia € 80.165,57, a favore della banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., P.Iva 01153230360, con sede C/O Avv Valerio Gabriella Lucitti, C.so Marruccino, Chieti, contro Casciaroli Barbara, nata a pescara il 13/05/1979, proprietà per la quota di 1/1, reattivamente agli immobili siti in Chieti, Via Aterno n.250 e distinti in catasto fabbricato come di seguito:

- Foglio n. 51, particella n. 4843, subalterno n.1;
- Foglio n. 51, particella n. 4843, subalterno n.2;
- Foglio n. 51, particella n. 4769, subalterno n.4;
- Foglio n. 51, particella n. 4769, subalterno n.7;
- Foglio n. 51, particella n. 4769, subalterno n.5;

ed in catasto terreni come di seguito:

- Foglio n. 51, particella n. 4842.

- Trascrizione: Atto giudiziario, del tribunale di Chieti, in data 31/05/2023, derivante da atto esecutivo o cautelale, 726, atto di pignoramento immobili, iscritta presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Chieti Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti, Reg. generale n. 11378, Registro particolare n. 9008, presentazione n. 19 del 23/06/2023, a favore di AQUI SPV SRL, con sede in Conegliano (TV), P.Iva 0495401026 [REDACTED] proprietà per la quota di 1/1, reattivamente agli immobili siti in Chieti, Via Aterno n.250 e distinti in catasto fabbricato come di seguito:

- ◦ Foglio n. 51, particella n. 4843, subalterno n.1;
- Foglio n. 51, particella n. 4843, subalterno n.2;
- Foglio n. 51, particella n. 4769, subalterno n.4;
- Foglio n. 51, particella n. 4769, subalterno n.7;
- Foglio n. 51, particella n. 4769, subalterno n.5;

- ed in catasto terreni come di seguito:

- Foglio n. 51, particella n. 4842;
- Foglio n. 51, particella n. 910

TRASCRIZIONI A FAVORE:

- Atto tra vivi per compravendita, Atto notarile pubblico, notaio Pretaroli Alfredo, Repertorio 76812/35736 del 11/06/2008, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Chieti Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti, con nota di trascrizione registro generale n. 13372, registro particolare n. 9178, presentazione n. 49 del 25/06/2008, riguardante gli immobili siti in Chieti, Via Aterno n.250 e distinti in catasto fabbricato come di seguito:
- ◦ Foglio n. 51, particella n. 4843, subalterno n.1;
- Foglio n. 51, particella n. 4843, subalterno n.2;
- Foglio n. 51, particella n. 4769, subalterno n.4;

- Foglio n. 51, particella n. 4769, subalterno n.7;
- ed in catasto terreni come di seguito:
 - Foglio n. 51, particella n. 4842;
 - Foglio n. 51, particella n. 4842.
- Atto tra vivi per compravendita , Atto notarile pubblico, notaio Pretaroli Alfredo, Repertorio 77466/36257 del 13/11/2008, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale Territorio di Chieti Servizio di Pubblicità Immobiliare di Chieti, con nota di trascrizione registro generale n. 25227, registro particolare n. 17754, presentazione n. 39 del 26/11/2008, riguardante gli immobili siti in Chieti, Via Aterno n.250 e distinti in catasto fabbricato come di seguito:
 - Foglio n. 51, particella n. 4769, subalterno n.5;
 - ed in catasto terreni come di seguito:
 - Foglio n. 51, particella n. 910.

Vi è continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente l'atto di pignoramento.

CANCELLAZIONE DELLE TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di Cassa di Risparmio della provincia di Chieti la spesa è di € 35 taxa ipotecaria + € 59 imposta di bollo + $0.005 \times € 7.500,00$ (0.5% per l'imposta di ipoteca) oltre le spese di competenze, tot. € 131,50;

Per la cancellazione dell'ipoteca giudiziale a favore di Banca Popolare dell'Emilia Romagna Soc. Coop., la spesa è di € 35 taxa ipotecaria + € 59 imposta di bollo + $0.005 \times € 80.165,57$ (0.5% per l'imposta di ipoteca) oltre le spese di competenze tot. € 494.82;

Per la cancellazione delle trascrizioni pregiudizievoli il costo è di € 294,00 ciascuno.

Totale € 1.215,00

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: Nessuna.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I beni oggetto della presente perizia, sono pervenuti alla parte eseguita con due diversi atti di compravendita, e precisamente: con atto del Dott. Alfredo Pretaroli, stipulato in data 11/06/2008, repertorio 76812-Raccolta 35766, registrato a Chieti nel registro Particolare 9178 Registro Generale 13372, ha acquistato la porzione di fabbricato distinta in catasto al foglio n. 51, particella 4769, sub 4 e 7, ed il fabbricato distinto in catasto al foglio n. 51, particella 4843 sub.1 e 2, terreno urbano, distinto in catasto al foglio n. 51, particella 4842. Successivamente con atto del Dott. Alfredo Pretaroli, stipulato in data 13/11/2008, repertorio n. 77466-raccolta n. 36257, registrato a Chieti nel Registro Particolare 17754, Registro Generale 25227, è stata acquistata la porzione di fabbricato distinta in catasto al foglio n. 51, particella n. 4769, sub.5, ed il terreno urbano distinto in catasto al foglio n. 51, particella n. 910.

Vi è continuità delle trascrizioni per il ventennio antecedente l'atto di pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Atti autorizzativi rilasciati:

La costruzione dell'immobile principale, catastalmente individuato al foglio n. 51, particella n. 4769, sub. 4-5-7, è avvenuta in epoca antecedente il 1967, ed è privo di atti autorizzativi.

Successivamente è stato rilasciato dal comune di Chieti, Permesso di costruire a sanatoria, ai sensi della legge 47/85, in data 28/08/2007, con protocollo n. 168856/5053, a nome degli allora [REDACTED] le opere relative a: Mutamento della destinazione d'uso, da magazzini ad abitazione de locali al piano terra, (p.la 4769 sub.4), chiusura di porticato (piano terra - p.la 4769, sub.4) e sopraelevazione della sovrastante loggia di copertura dello stesso porticato (piano primo - p.la 4769, sub.4) e realizzazione di un distaccato magazzino-autorimessa (piano terra p.la 4843, sub.1-2).

Comunicazione di attività di Edilizia Libera, in data 11/11/2010, Prot. n. 77809, a nome di casciaroli Barbara per lavori di Realizzazione di contropareti in cartongesso coibentate sostituzione di pavimenti, rivestimento gradinata e rinnovamento impianti tecnologici e tinteggiatura interna.

Non sono state reperite altri atti presso gli enti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. prot. n . 168856/5053**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Mutamento della destinazione d'uso, da magazzini ad abitazione de locali al piano terra, chiusura di porticato e sopraelevazione della sovrastante loggia di copertura dello stesso porticato e realizzazione di un distaccato magazzino-autorimessa in ,

Comunicazione di Attività di edilizia Libera **N. prot. 77809 del 11/11/2010**, intestata a *** DATO OSCURATO ***

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera delibera di C.C. n. 172 del 28/12/2005 e s.m.i., l'immobile ricade in zona sottozona semiestensiva di completamento

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera d C.C. n. 172 del 28/12/2005 e s.m.i., l'immobile ricade in zona parcheggi pubblici e funzioni speciali

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: E' necessario sanare la situazione urbanistica mediante presentazione al Comune di Chieti di atto autorizzativo (P.d.C./SCIA) in sanatoria ai sensi del DPR 380/2001 e successive modifiche ed integrazioni, per cio' che riguarda le seguenti opere effettuate senza nessun titolo autorizzativo: Piano terra abitazione: - diversa distribuzione degli spazi interni con spostamento del locale cucina; - demolizione di murature interne per creazione locale soggiorno; - lievi difformità alla scala interna di collegamento; Piano primo abitazione: - apertura collegamento tra il piano terra e primo per creazione unico alloggio; - creazione di un disimpegno al posto del locale cucina; - lievi difformità alle aperture interne. Autorimessa: - difformità delle altezze nette interne; - creazione apertura su parete perimetrale; Locali Magazzino: - difformità delle altezze nette interne; Inoltre è stato rilevato in sede di sopralluogo la presenza di un piccolo manufatto, in muratura portante, con altezza interna inferiore a mt 2.00, con precaria tettoia antistante.

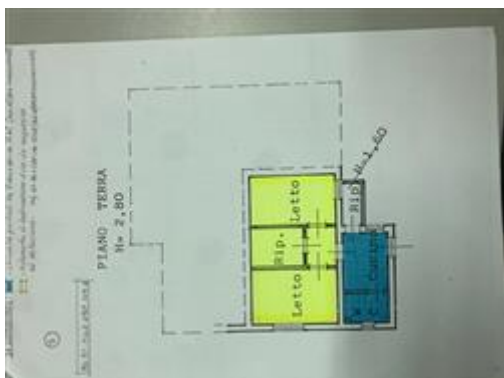
Le difformità sono regolarizzabili mediante: P.D.C / SCIA IN SANATORIA

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

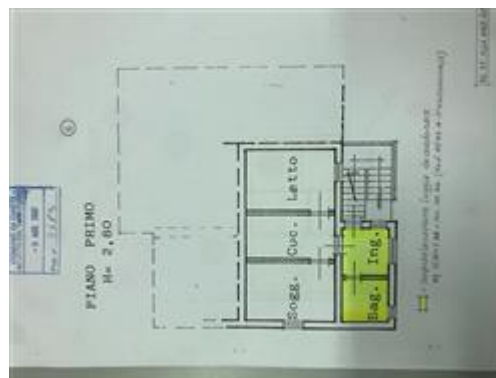
Costi di regolarizzazione:

- oblazione per sanatoria: : €516,00
- diritti tecnici di segreteria e diritti di istruttoria: €152,00
- onorario professionista per redazione atti: €3.000,00

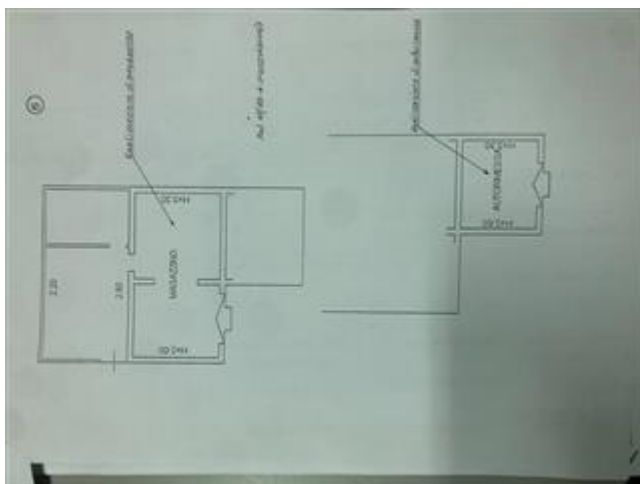
Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi sei



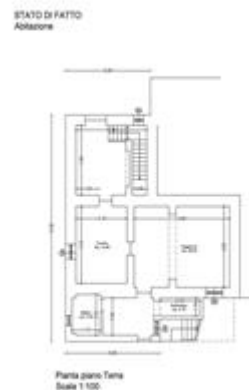
Piano terra situazione come da P.d.C. in sanatoria
Prot.16856/5053 del 28/08/2007



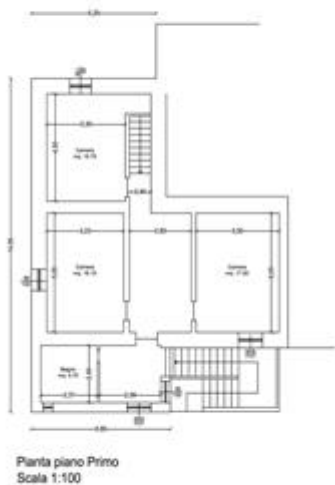
Piano primo situazione come da P.d.C. in sanatoria
Prot.16856/5053 del 28/08/2007



Piano terra-fabbricato uso autorimessa-magazzino, situazione come da P.d.C. in sanatoria Prot.16856/5053 del 28/08/2007



Piano terra - Stato di fatto - non autorizzato



Piano primo - Stato di fatto - non autorizzato



Piano terra-fabbricato uso autorimessa-magazzino, Stato di fatto - non autorizzato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano terra abitazione: - diversa distribuzione degli spazi interni con spostamento del locale cucina; - demolizione di murature interne per creazione locale soggiorno; - lievi difformità alla scala interna di collegamento; Piano primo abitazione: - apertura collegamento tra il piano terra e primo per creazione unico alloggio; - creazione di un disimpegno al posto del locale cucina; - lievi difformità alle aperture interne. Autorimessa: - difformità delle altezze nette interne; - creazione apertura su parete perimetrale; Locali Magazzino: - difformità delle altezze nette interne; Inoltre è stato rilevato in sede di sopralluogo la presenza di un piccolo manufatto, in

muratura portante, con altezza interna inferiore a mt 2.00, con precaria tettoia antistante.

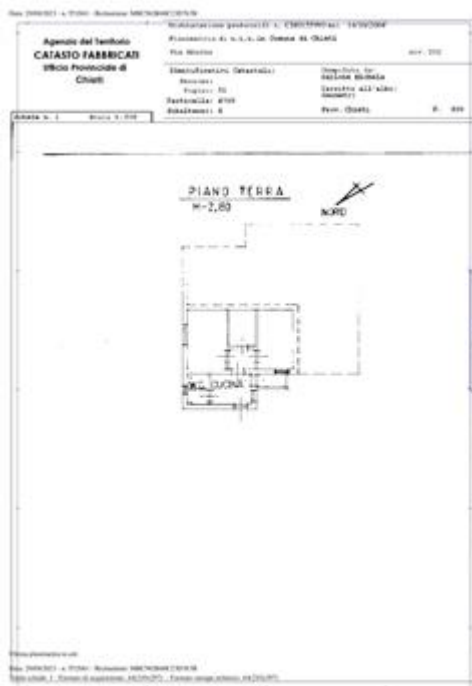
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento situazione catastale con procedura docfa per regolarizzazione fabbricato residenziale per unico alloggio; redazione nuovo tipo mappale per inserimento sagoma magazzino e tettoia non riportato in precedenza e redazione pratica docfa per redazione nuove planimetrie catastali.

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

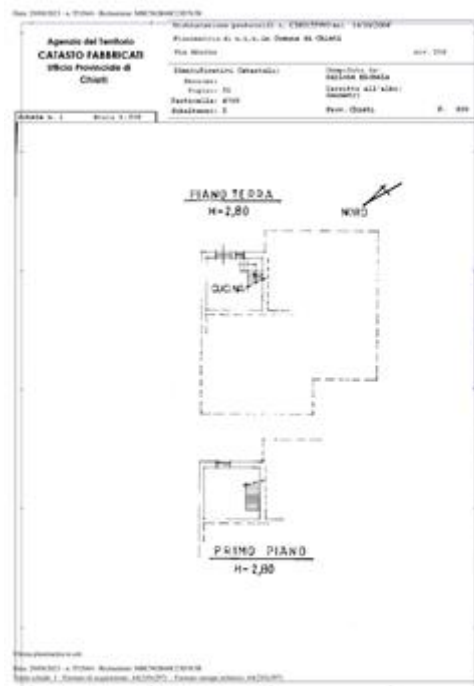
Costi di regolarizzazione:

- Diritti tecnici agenzia delle entrate per redazione tipo mappale e aggiornamento situazione catastale: €340,00
- Onorario professionista per svolgimento pratiche: €1.800,00

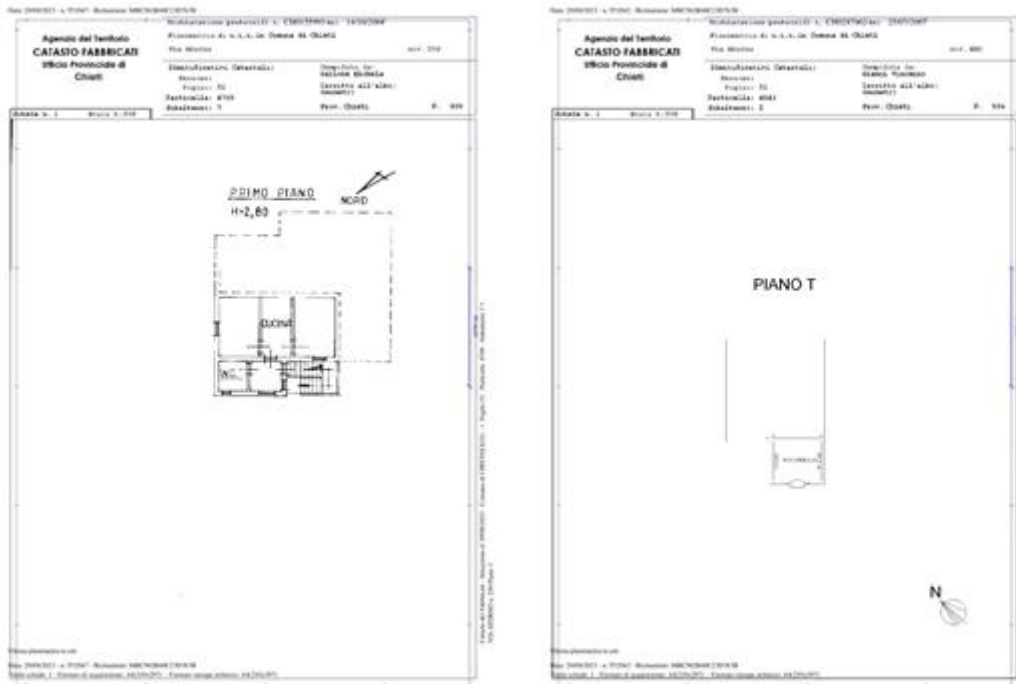
Tempi necessari per la regolarizzazione: al termine della procedura urbanistica si potrà regolarizzare la parte catastale



Piano terra - situazione presente al catasto fabbricati



Piano terra e primo - situazione presente al catasto fabbricati



Piano primo - situazione presente al catasto fabbricati Piano terra autorimessa - situazione presente al catasto fabbricati



Piano terra magazzini - situazione presente al catasto fabbricati

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o

nella sentenza di fallimento.

BENI IN CHIETI VIA ATERNO 250-252, FRAZIONE BRECCIAROLA DI CHIETI

FABBRICATO CIVILE ABITAZIONE SU DUE LIVELLI

SITO

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato civile abitazione su due livelli sito a CHIETI Via Aterno 250-252, frazione Brecciarola di Chieti, della superficie commerciale di **215,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile sito in Via Aterno n. 250/252 del comune di Chieti, nella frazione " Brecciarola ", è formato da due piani fuori terra e copertura a tetto del tipo " a padiglione". Il fabbricato si trova all'incrocio tra Via Aterno e Via Aventino. L'intero lotto confina con fabbricati uso abitazione sul lato nord/est, lato sud Ovest con strada comunale " Via Aventino ", e lato nord/ovest con proprietà consorzio di bonifica. L'ingresso al fabbricato avviene dalla Via Aventino, dove si trova un accesso carrabile che immette nella corte interna, utilizzata come parcheggio. Da detta corte si accede inoltre anche al fabbricato uso autorimessa/magazzini, sempre oggetto dell presente stima. Le facciate del fabbricato abitazione si presentano in parte con intonaco e tinteggiate, in parte con pietra a vista. Il fabbricato autorimessa-magazzino è intonacato e tinteggiato nelle facciate esterne. La pavimentazione esterna è in terreno battuto e aiuole verdi e terreno incolto perimetrale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2.70 -2.90 .Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 4769 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA ATERNO n. 252 CHIETI, piano: T
- foglio 51 particella 4769 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 2 vani, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: VIA ATERNO n. 250 CHIETI, piano: T-1
- foglio 51 particella 4769 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 2, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA ATERNO n. 250 CHIETI, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 2022.



Fabbricato uso abitazione - foto esterno 1



Fabbricato uso abitazione - foto esterno 2



Fabbricato uso abitazione - foto esterno 3



Fabbricato uso abitazione - foto esterno 4



immagine satellitare con indicazione fabbricati



Planimetria catastale con individuazione particelle

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3.00 Km
 ferrovia distante 7.00 Km
 superstrada distante 3.00 Km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della stima è una porzione di fabbricato, sito in Via Aterno 250/252 del comune di Chieti, in località " Brecciarola ". L'intero edificio è costituito da una porzione di fabbricato ex rurali, realizzati in epoca antecedente il 1967, con struttura portante in mattoni pieni, e solai con volte a botte e crociera ed in parte con solai tipo S.A.P., semplicemente appoggiati sulla muratura perimetrale, i tramezzi interni sono in muratura piena, mentre la copertura, priva di cordolo perimetrale è formato da orditura primaria e secondaria con travi semplici in legno appoggiate, e la copertura in tegole in laterizio appoggiate. Le facciate esterne sono in parte intonacate ed in parte con pietra a vista. L'alloggio si sviluppa su due piani, con due ingressi, collegati da una scala interna, inoltre comunque esiste un ulteriore scala di accesso esterna che collega direttamente la zona esterna al piano terra con il piano primo. tutti i locali sono intonacati e tinteggiati. Al piano terra vi sono locali abitativi, quali ingresso, soggiorno, cucina, bagno, locale ripostiglio/sottoscala, un ulteriore locale soggiorno con ingresso separato, mentre al piano superiore vi sono tre camere da letto un locale disimpegno e bagno. L'accesso a questo piano può avvenire sia con la scala interna, sia con la gradinata esterna che porta direttamente al piano. Il piano terra oggetto di lavori di ristrutturazione interna, ancora in corso, con porta di ingresso in alluminio vetrato, secondo ingresso con portone in legno, pavimenti in laminato, infissi in pvc vetro doppio e tapparelle in legno, gli infissi interni sono in legno tamburato, la scala interna è rivestita in marmo, mentre i locali al piano primo hanno gli infissi esterni in legno con vetro singolo e alluminio vetro singolo, i pavimenti sono in marmo, gli infissi interni in legno tamburato, mentre la zona ingresso del piano secondo gli infissi sono in alluminio vetro singolo. Entrambi i bagni, completi dei classici sanitari, hanno pavimenti e rivestimenti con piastrelli in gres-ceramico. L'impianto termico di riscaldamento che serve l'intero alloggio è del tipo a termosifoni classico, con caldaia murale interna a gas-metano e impianto di riscaldamento con termosifoni misti per ogni stanza sia in alluminio che ghisa. L'altezza interna dei locali varia a seconda dei locali, non risulta essere inferiore a mt 2.70. Le finiture sono di carattere medio e tutto si presenta in buono stato di conservazione e manutenzione. L'alloggio è di tipo civile.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno vetro singolo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> realizzati in legno tamburato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

laterizio con coibentazione in assente		
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in pietra a vista	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta battente realizzati in pvc con doppio vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in laminato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in piano terra e primo realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>gas:</i> per riscaldamento e a.c.s. con alimentazione a metano conformità: nessuna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non fornita/non presente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> idrico-sanitario con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in monotubol conformità: nessuna	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori a parete conformità: nessuna	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> rete interna collegat alla rete comunale la reti di smaltimento è realizzata in fognature comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie esterne:</i> scaie esterna di accesso al piano primo con rivestimento in marmo e ringhiera i metallo costruite in cemento armato , il servoscaie è non presente	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Piano terra - ingresso-soggiorno



Piano Terra - cucina



Piano terra- scala interna di collegamento



Piano Primo - disimpegno -vano scala



Piano Primo - Camera



Piano primo - Camera

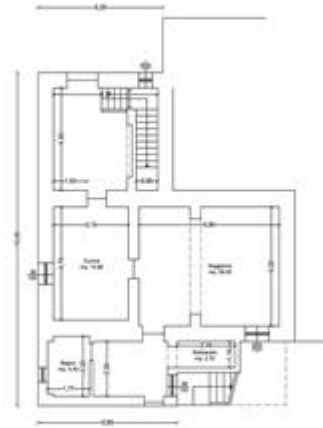
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

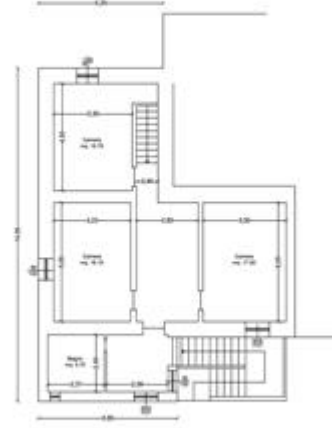
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra - Abitazione	110,00	x	100 %	=	110,00
Piano Primo - Abitazione	105,00	x	100 %	=	105,00
Totale:	215,00				215,00

STATO DI FATTO
Abitazione



Pianta piano Terra
Scala 1:100

Piano Terra



Pianta piano Primo
Scala 1:100

Piano Primo

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 4843 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, superficie 14, classe 1, consistenza 14 mq, rendita 35,43 Euro, indirizzo catastale: VIA ATERNO n. SNC CHIETI, piano: T

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa	16,00	x	45 %	=	7,20
Totale:	16,00				7,20



Autorimessa - foto esterno 1



Autorimessa - foto interno 2

altro fabbricato.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 4843 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/2, superficie 60, classe 1, consistenza 60 mq, rendita 102,26 Euro, indirizzo catastale: VIA ATERNO n. SNC CHIETI, piano: T

magazzino deposito

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzini	65,00	x	30 %	=	19,50
Totale:	65,00				19,50



Foto Magazzino esterno 1



Foto interno magazzino 2



Foto interno magazzino 3



Foto esterno magazzino 4

altro fabbricato, identificato con il numero magazzino con tettoia aperta. Piccolo magazzino con altezze non riportato nelle planimetrie catastali

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino con tettoia aperta	13,00	x	30 %	=	3,90
Totale:	13,00				3,90



Magazzino con tettoia foto esterno 1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata anche utilizzando i parametri dell'Osservatorio Nazionale del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del territorio, accessibili tramite il sito www.agenziaterritorio.it la cui fonte di rilevazione è rappresentata da agenti immobiliari, stime interne, atti di compravendita indicanti un valore significativamente diverso dal valore catastale, nonché offerte pubblicitarie. I valori unitari rilevati dall'Osservatorio dei beni Immobiliari, sono riferiti al metro quadro di superficie commerciale (lorda). I muri interni e quelli perimetrali esterni che vengono computati per intero, sono da considerare fino ad uno spessore massimo di 30 cm. La superficie viene arrotondata a mq per difetto o per eccesso (D.P.R. 138/98). La rilevazione viene effettuata con opportune schede di rilevazione, relative ad unità con destinazione residenziale che siano oggetto di dinamiche di mercato. I valori unitari di mercato sono espressi in euro/mq, fanno riferimento alla lorda L e ad uno stato di conservazione e manutenzione dell'immobile ottimo, normale o scadente. In relazione alle caratteristiche tipologiche e allo stato di fatto del bene immobile in questione, si rende necessaria la scelta dell'idonea metodologia di valutazione, finalizzata ad una corretta formulazione del giudizio di stima, in ragione del contesto economico in cui essa si colloca. Nel caso in questione si ritiene opportuno procedere alla stima dell'unità immobiliare in oggetto, attraverso il procedimento per "comparazione diretta" che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni simili (per tipologia, ubicazione, destinazione d'uso, e degrado), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico/economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. Rammentate le indicazioni di cui alle note sulla descrizione dell'immobile e la parte della relazione riservata alle caratteristiche costruttive dello stesso, rispetto alle sollecitazioni del mercato immobiliare, i fattori che penalizzano il cespite consistono essenzialmente nella collocazione del bene in un contesto periferico senza collegamenti con i luoghi circostanti. Le condizioni conservative del bene sono buone e in riferimento alle indicazioni dell'Agenzia delle Entrate, Osservatorio del Mercato Immobiliare, Provincia CHIETI,

Comune CHIETI, Fascia /zona SURBANA/BRECCAROLA-BIVIOBRECCAROLA-SANTA FILOMENA, Codice di Zona E6, Microzona catastale n. 9, tipologia prevalente ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO - stato conservativo normale - min € 550,00 al mq - max € 800,00 al mq. Visto il range di valori riscontrato, le altre modalità seguite per il reperimento di quanto atteso e considerata la mia personale esperienza specifica, sono a concludere che il valore di stima più appropriato per il bene, tenuto conto soprattutto del suo status quo e del momento di mercato immobiliare, può ragionevolmente essere posto pari a € 650,00 al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	215,00	x	650,00	=	139.750,00
Valore superficie accessori:	30,60	x	650,00	=	19.890,00
					159.640,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
adeguamento per stato conservativo mediocre	-15.964,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 143.676,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 143.676,00

BENI IN CHIETI VIA ATERNO 250-252, FRAZIONE BRECCAROLA DI CHIETI
**TERRENO PARTE ZONA COMPLETAMENTO PARTE
 PARCHEGGIO**
 DI CUI AL PUNTO B

terreno parte zona completamento parte parcheggio a CHIETI Via Aterno 250-252, frazione Brecciarola di Chieti, della superficie commerciale di **530,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreno urbano sito in, Via Aterno, fa parte di un unico lotto comprendente i fabbricati di proprietà dell'esecutata Casciaroli Barbara.

Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 4842 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 260, reddito agrario 1,41 €, reddito dominicale 1,81 €, indirizzo catastale: CHIETI
- foglio 51 particella 910 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 270, reddito agrario 1,46 €, reddito dominicale 1,88 €, indirizzo catastale: CHIETI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3.00 Km
 ferrovia distante 7.00 Km
 superstrada distante 3.00 Km

nella media ★★☆☆☆☆
 al di sotto della media ★★☆☆☆☆
 nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

il lotto di terreno, attualmente accessibile dalla corte interna dei fabbricati, oggetto di esecuzione immobiliare, fanno di fatto parte di un unico lotto insieme appunto a loro. i terreni confiano con proprietà D'urbano Giovanni e D'urbano Lorenza, ente urbano con varie proprietà, canale di proprietà del consorzio di bonifica centro. Di fatto il terreno risulta ad oggi incolto non produttivo, può essere comunque considerato adatto all'uso di corte per fabbricati urbani.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno foglio n. 51-particella 510, ricadente in parte in zona " semiestensiva di completamento" ed in parte in zona vincolate " parcheggi pubblici e funzioni speciali"	270,00	x	100 %	=	270,00
Terreno foglio n. 51-particella 4842, ricadente in parte in zona " semiestensiva di completamento" ed in parte in zona vincolate " parcheggi pubblici e funzioni speciali"	260,00	x	100 %	=	260,00
Totale:	530,00				530,00



Planimetria catastale con evidenziate particelle interessate



Immagine satellitare con individuazione particelle interessate



Foto da Via Aventino con indicazione terreni

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/03/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 29/2015

Descrizione: Diritto di proprietà per 1/1 (superficie catastale mq. 8.469) Comune di Chieti – Catasto Terreni – località Chieti, foglio 45, particella 4496, Seminativo Irriguo, classe 1, superficie mq. 8.469., 12

Indirizzo: Via ., . Chieti, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 271.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 423.450,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 271.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/03/2018

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 29/2015

Descrizione: Diritto di proprietà per 1/1 (superficie catastale mq. 2.449) Comune di Chieti – Catasto Terreni – località Chieti, foglio 45, particella 4507, Seminativo Irriguo, classe 1, superficie mq. 2.449., 7

Indirizzo: Via ., . Chieti, CH

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.950,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 228.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 145.950,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione per i terreni in questione si è ritenuto opportuno procedere alla stima attraverso il procedimento per "comparazione diretta" che consiste sostanzialmente nella valutazione diretta, per comparazione, di beni similari (per tipologia, ubicazione, destinazione urbanistica), dal prezzo noto, trattati statisticamente ai fini della rilevazione di una ricercata ordinarietà tecnico economica in ragione di una postulata invarianza delle condizioni al contorno. I fattori che penalizzano il cespite consistono essenzialmente nella collocazione del bene in un contesto periferico ed inserito all'interno di un lotto edificato ben distinto, oltre al fatto che su detti terreni esiste il vincolo da parte del Comune di Chieti, che permette in tale area, destinata a parcheggi pubblici e funzioni speciali, dove è

possibile realizzare costruzioni con caratteristiche speciali, (sale spettacolo, motels ristoranti, bar grandi magazzino.....ecc.ecc.), fermo restando la facoltà del comune di asservirla funzioni pubbliche od uso pubblico . Visto e considerata la mia personale esperienza specifica, sono a concludere che il valore di stima più appropriato per il bene, tenuto conto soprattutto del suo utilizzo successivo alla vendita può ragionevolmente essere posto pari a € 40,00 al mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 530,00 x 40,00 = **21.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Chieti, ufficio del registro di Chieti, conservatoria dei registri immobiliari di Chieti, ufficio tecnico di Comune Di Chieti, agenzie: Chieti

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato civile abitazione su due livelli sito	215,00	30,60	143.676,00	143.676,00
B	terreno parte zona completamento parte parcheggio	530,00	0,00	21.200,00	21.200,00
				164.876,00 €	164.876,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

A giudizio del sottoscritto, dalla vendita del suddetto immobile sarà possibile ricavare un prezzo superiore del 50% del valore del bene, in quanto trattasi di immobile con valore non eccessivamente elevato e, pertanto, accessibili da una vasta gamma di persone potenzialmente interessate. Il sottoscritto ringrazia per la fiducia a lui accordata e rassegna la presente relazione di stima, rendendosi disponibile per eventuali chiarimenti necessari.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.808,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 159.068,00**

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: **€. 1.215,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.853,00**

data 16/10/2023

il tecnico incaricato
Ennio Gabriele Mercurio