



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

13/2024



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO TURCO

CUSTODE:

AVV. VANIA TELLA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Daniele MASCIULLI

CF:MSCDNL67L13C632E

con studio in CHIETI (CH) VIA GUIDO ALBANESE 105

telefono: 087161415

email: tecnoproject.chieti@gmail.com

PEC: tecnoproject.chieti@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 13/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A box singolo a CHIETI PIAZZA MONSIGNOR VENTURI 30, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'IMMOBILE FACENTE PARTE DI UN MAGGIORE EDIFIO CONDOMINIALE REALIZZATO NEGLI ANNI '70 CON STRUTTURA IN CEMENTO ARMATO E TAMPONATURA IN LATERIZI, UBICATO AL LIVELLO SEMINTERRATO CON ACCESSO DIRETTO DAL CORTILE CONDOMINIALE MEDIANTE PORTA A BASCULA IN METALLO, TINTEGGIATO E PAVIMENTATO CON MATTONELLE IN GRES.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 2.30 M.L. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 943 sub. 15 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria C/6, classe 6, consistenza 33 mq, rendita 98,85 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA MONSIGNOR VENTURI 30, piano: SEMINTERRATO 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da POSSESSO ULTRAVENTENNALE

Coerenze: CORTE ESTERNA [REDACTED] TERRAPIENO AD UN LATO, SALVO ALTRI
CENSITO IN CATASTO COME UNITA' AFFERENTE

Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.250,00
Data della valutazione:	07/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 17/10/2021 a firma di GIUDICE DI PACE DI CHIETI ai nn. 1370 di repertorio, iscritta il 21/12/2023 a CHIETI ai nn. 23077/2060, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 5288

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/01/2024 a firma di TRIBUNALE DI CHIETI ai nn. 1461 di repertorio, trascritta il 22/01/2024 a CHIETI ai nn. 1407/1068, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO

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:	€. 32,27
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	1,913

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di POSSESSO ULTRAVENTENNALE.
TRATTASI DI UNITA' COSTITUITA COME AFFERENTE CON DENUNCIA DI
ACCATASTAMENTO PROT2091/B DEL 17/09/1986

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EDILIZIO N. **4727**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REGOLARIZZAZIONE INTEGRALE, presentata il 01/10/1986 con il n. 46043 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: vedi quanto riportato nella conformità urbanistica)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: CONDONO EDILIZIO LEGGE 47/85)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PERFEZIONAMENTO PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA GIUSTO CONDONO EDILIZIO N. 4727

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

Costi di regolarizzazione:

- RITIRO PERMESSO E REDAZIONE DELLA SCAGI (AGIBILITÀ) AI SENSI DEL DPR 380/2001: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10gg.

Pratica già esaminata in attesa del solo ritiro del Permesso di Costruire in Sanatoria e successiva pratica di Segnalazione certificata di agibilità.

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



MAPPA CATASTALE

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
SUPERFICIE INTERNA	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00



PIANTINA CATASTALE

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: AUTORIMESSA/BOX

Indirizzo: PIAZZA MONS VENTURI

Superfici principali e secondarie: 33

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.750,00 pari a 750,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 750,00 = **24.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.750,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

LA VALUTAZIONE E' STATA FATTA IN BASE AI VALORI DI RIFERIMENTO DEL SECONDO SEMESTRE 2023 DELL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE PER LA ZONA CENSUARIA DI RIFERIMENTO

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CHIETI, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARE AGENZIA ENTRATE DI CHIETI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	box singolo	33,00	0,00	24.750,00	24.750,00
				24.750,00 €	24.750,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON APPLICABILE TRATTANDOSI DI UNICO IMMOBILE (GARAGE CON UNICO ACCESSO DALL'ESTERNO)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.250,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.250,00**

data 07/05/2024

il tecnico incaricato
Daniele MASCIULLI