



# TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 101/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Paolo DI PRIMIO**

CF:DPRPLA71S27C632T con studio in CHIETI  
(CH) VIA SOLFERINO, 101 telefono: 3388734716  
email: paolodpr@gmail.com  
PEC: paolo.di.primio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 101/2023

## LOTTO 1

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

**A** ex fabbricato rurale a CASACANDITELLA Strada Val di Foro 277, frazione Val di Foro, della superficie commerciale di **163,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di porzione di un vecchio fabbricato rurale costruito agli inizi del 1900 composta da due piani fuori terra uniti tra loro da una scala interna. Il piano terra è destinato a zona giorno e cucina il piano

primo e destinato alla zona notte con due camere e un bagno. L'immobile ha a disposizione una piccola corte esterna di 35 mq e locale magazzino/stalla.

Si fa presente che il sottoscritto non ha potuto misurare con precisione il magazzino/stalla per via delle cattive condizioni strutturali e per la presenza di materiale di ingombro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala interna di collegamento tra piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 4115 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: STRADA VAL DI FORO n. 1 CASACANDITELLA, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

---

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>163,75 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>€. 21.793,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/01/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## **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: Nessuna.*

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

Verbale di Pignoramento Immobili, trascritta il 24/10/2023 a CHIETI ai nn. R.G. 19077, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE SITO A CASACANDITELLA (CH) FOGLIO N° 1 PARTICELLA N° 4115

## 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:

Sull'Atto di compravendita del 13/10/1989 è emerso che la particella n° 93 (oggi n° 4115) contemplava al suo interno anche una **piccola stalla in pessime condizioni statiche priva di ogni rifinitura**. Tale struttura non è stata mai denunciata in catasto, neanche durante l'accatastamento avvenuto attraverso il Tipo Mappale del 20/07/2006 Pratica n. CH0085860 in atti dal 20/07/2006 (n. 85860.1/2006). (Vedasi visura storica particella 96).

Si precisa che la particella n°4115 del Foglio n° 1 di Casacanditella ha il **diritto alla Corte** individuata nella particella catastale n° 26.

In data 22/11/2023 vi è stata riscontrata una nota di trascrizione Reg. Gen. 20896 Reg. Particolare 16461 relativo ad un Atto Notarile Pubblico n. Rep. 100752 con la descrizione di: Accettazione Tacita di Eredità a Favore di XXXXXXXXXXXXXXXX e Contro XXXXXXXXXXXXXXXX. Tale Atto non trova giustificazione considerato che il bene è stato venduto dal Sigg. XXXXXXXXXXXXXXXX e XXXXXXXXXXXXXXXX dichiarando al punto 2) L'alienazione del bene .....omissss

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 24/11/2006), con atto stipulato il 24/11/2006 a firma di DOTT. ANGELO CIAMPOLI ai nn. REP. 100752/10608 di repertorio, registrato il 05/12/2006 a CHIETI, trascritto il 03/02/2007 a CHIETI ai nn. RG. 31879 R.P. 21339.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI CASACANDITELLA (CH) AL FOGLIO DI MAPPA N° 1 PARTICELLA N° 4115

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/09/1989 fino al 23/11/2006), con atto stipulato il 28/09/1989 a firma di Notaio Dott. Giuseppe Tragnone ai nn. 14103 di repertorio, registrato il 13/10/1989 a Chieti ai nn. 12382, trascritto il 13/10/1989 a Chieti ai nn. 12382.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE SITUATO NEL COMUNE DI CASACANDITELLA CHIETI (CH) AL FOGLIO N° 1 PARTICELLA N°96 (OGGI N° 4115).

Trattasi di fabbricato rurale. Nella vendita è compreso il diritto alla corte n° 26 del foglio n° 1 partita 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/09/1989 fino al 23/11/2006), con atto stipulato il 28/09/1989 a firma di Notaio Dott. Giuseppe Tragnone ai nn. 14103 di repertorio, registrato il 13/10/1989 a Chieti ai nn. 12382, trascritto il 13/10/1989 a Chieti ai nn. 12382

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

SI RIPORTA DI SEGUITO LA RISPOSTA DEL COMUNE DI CASACANDITELLA ALLA RICHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI:

OGGETTO: RISCONTRO RISCHIESTA DI ACCESSO AGLI ATTI AMMINISTRATIVI  
PROT. 197/2024. - C.T.U. GEOM. PAOLO DI PRIMIO

Il sottoscritto Alessandro Monaco, nominato Responsabile del Settore Tecnico del Comune di Casacanditella con Decreto Sindacale n. 7 del 02/11/2021, riscontrando la richiesta di accesso ai documenti amministrativi acclarata al protocollo comunale n. 197/2024, presentata dal C.T.U. Geom. DI PRIMIO Paolo, con la presente

COMUNICA CHE

dalla ricerca archivistica effettuata, non risultano pratiche intestate alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx mentre, per quanto riguarda le pratiche edilizie intestate al sig. xxxxxxxxxxxxxx e alla sig.ra xxxxxxxxxxxxxx, nessuna di quelle presenti in archivio è relativa all'immobile indicato nella suddetta richiesta.

Restando a disposizione, si porgono cordiali saluti.

Casacanditella 15/01/2024

(VEDASI ALLEGATO)

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

**N. Non sono presenti atti**

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

PRG - piano regolatore generale adottato l'immobile ricade in zona E.2 : Zona Agricola normale. Il fabbricato è privo di Titolo Edilizio considerato che è stato realizzato agli inizi del 1900. La struttura non ha subito modifiche di sagoma, come si evince dalla cartografia catastale di impianto.

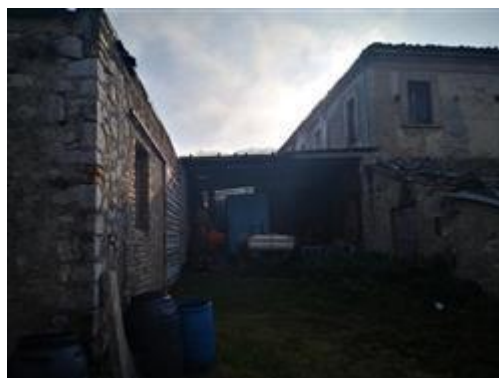
## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'immobile presenta delle risalite di umidità che riguardano per la maggior parte dei muri del piano terra, mentre al piano primo si riscontrano delle infiltrazioni di acqua dovute alla scarsa manutenzione del tetto. Presenza di una copertura tra l'abitazione e un vecchia stalla di remota costruzione realizzata senza titoli abilitativi (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380 del 2001 - T.U. edilizia - L.R. n°18 del 12 aprile 1983) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile..**

Attualmente non vi sono condizioni salubri sicure per la salute degli individui che vi abitano.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato accatastamento di una piccola stalla presente sul retro dell'abitazione (normativa di riferimento: ACCATASTAMENTO FABBRICATI (Legge 679/69, 165/90, 405/90, 413/91, 133/94, 662/96, 488/99, 311/04, 296/06, 122/10, 10/12, 44/12; R.D.L. 652/39; D.Lgs. 112/98, 300/99; D.P.R. 917/86, 425/94, 138/98, 139/98; D.P.C.M. 14/6/07; D.M. 6/7/07; Provv. Agenzia )

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

Costi di regolarizzazione:

- Accatastamento Magazzino/stalla: €1.500,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di una copertura tra l'abitazione e un vecchia stalla di remota costruzione realizzata senza titoli abilitativi (normativa di riferimento: L.R. n° 18 del 12 aprile 1983)

L'immobile risulta **conforme**.

Dall'accesso agli atti presentato allo sportello SUE del Comune di Casacanditella (CH), è emerso che per l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, non sono stati mai richiesti titoli abilitativi volti alla manutenzione ordinaria/straordinaria dell'Immobile.



### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: impianto termico non presente, vi è la sola presenza di un camino. (normativa di riferimento: D. lgs. 192/2005 modificato con D.L. 63/2013) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Messa a norma/realizzazione ex novo impianto termico (minima): €4.000,00

#### CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianto elettrico non a norma. Presenza di cavi elettrici volanti. (normativa di riferimento: D.M. 22 gennaio 2008, n. 37 e Norma CEI 64-8 ) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Messa a norma impianto elettrico: €3.000,00

Si consiglia la messa a norma almeno del quadro elettrico.

BENI IN CASACANDITELLA STRADA VAL DI FORO 277, FRAZIONE VAL DI FORO

## EX FABBRICATO RURALE

DI CUI AL PUNTO A

**ex fabbricato rurale** a CASACANDITELLA Strada Val di Foro 277, frazione Val di Foro, della superficie commerciale di **163,75** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di porzione di un vecchio fabbricato rurale costruito agli inizi del 1900 composta da due piani fuori terra uniti tra loro da una scala interna. Il piano terra è destinato a zona giorno e cucina il piano primo è destinato alla zona notte con due camere e un bagno. L'immobile ha a disposizione una piccola corte esterna di 35 mq e locale magazzino/stalla.

Si fa presente che il sottoscritto non ha potuto misurare con precisione il magazzino/stalla per via delle cattive condizioni strutturali e per la presenza di materiale di ingombro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala interna di collegamento tra piano terra e primo, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 4115 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: STRADA VAL DI FORO n. 1 CASACANDITELLA, piano: T-1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Chieti, Guardiagrele). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi



sono sufficienti. Sono inoltre presenti , le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Nazionale della Maiella.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 500 m  
aeroporto distante 28 Km autobus  
distante 500 mt autostrada distante  
15 Km ferrovia distante 20 Km  
porto distante 26 Km tangenziale  
distante 10 km



al di sopra della media

livello di piano:

esposizione: luminosità:

L'immobile oggetto di perizia si trova all'interno di un piccolo aggregato rurale di forma rettangolare, avente due piani fuori terra, al cui interno si trovano tre unità abitative. L'edificio è posto in zona agricola, a circa 5 km a nord dal paese di appartenenza ma vicino al centro di un paese limitrofo denominato Vacri (CH).

Per raggiungere l'immobile bisogna percorrere una stradina di campagna, quasi del tutto brecciata, lunga circa 400 metri, essa lo collega alla principale arteria di comunicazione della zona denominata Strada Statale "SS263" che unisce la costa alle zone interne.

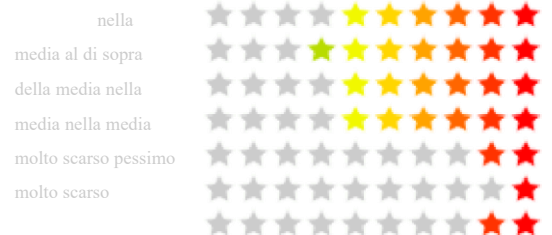
Nel complesso l'aggregato versa in cattive condizioni di manutenzione, i muri perimetrali si presentano, in alcuni punti, prive dell'intonaco, lasciando intravedere i mattoni e pietre utilizzare per la costruzione dello stabile, gli infissi in legno per la maggior parte di essi non sono più in condizione di offrire la funzione per la quale sono stati realizzati.

La porzione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare si compone come di seguito elencato:

panoramici  
tà:  
impianti  
tecnici:  
stato di  
manutenzione  
generale: servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:





- Piano Terra: un soggiorno, una cucina e un piccolo magazzino ricavato nel sottoscala per una superficie calpestabile di mq 50; una corte esclusiva di circa 35mq e stalla (non accatastata) trasformata in magazzino avente una superficie di circa 41 mq.

- Piano Primo e destinato a zona notte dove troviamo: due camere da letto, un bagno e un disimpegno avente una superficie totale calpestabile di 50 mq

- I due piani sono uniti da una scala interna avente una superficie di circa 5 mq.

Internamente l'abitazione nel suo complesso si presenta in cattivo stato di manutenzione, si evidenziano risalite di umidità dai muri del piano terra, infiltrazioni di acqua piovana proveniente dal tetto che ha deteriorato il solaio posto sopra al bagno e alla camera da letto adiacente. Gli infissi esterni non sono in condizioni tali da permettere riparo dal freddo e agli agenti atmosferici.



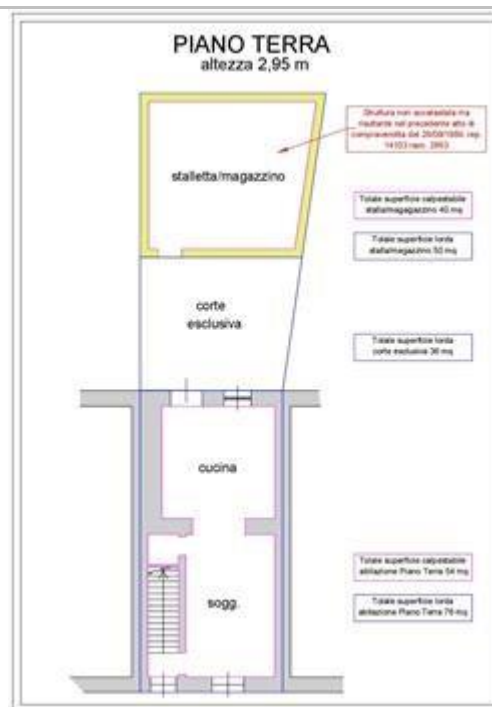
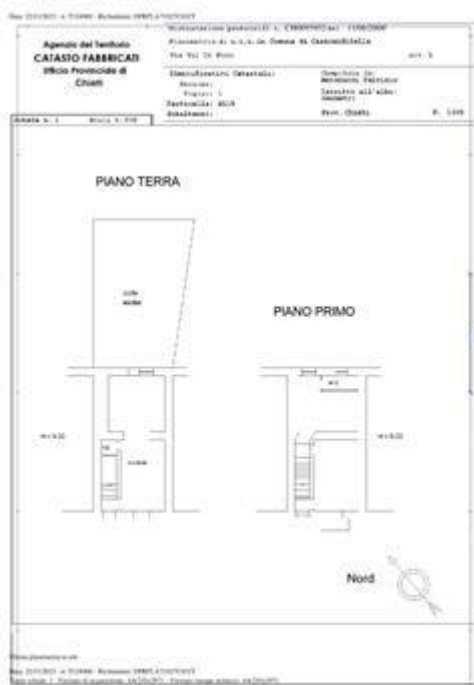


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Ex Fabbricato rurale	150,00	x	100 %	=	150,00
stalletta/magazzino	41,00	x	25 %	=	10,25
corte esclusiva	35,00	x	10 %	=	3,50
<b>Totale:</b>	<b>226,00</b>				<b>163,75</b>





## 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: 11/02/2020

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 28/2015

Descrizione: Diritti della sola NUDA PROPRIETA' di: - Porzione immobiliare ad uso residenziale contraddistinto al foglio 6, p.lla 548, sub 3, cat. A/3; classe 1, piano T -1, 7,5 vani, rendita catastale € 325,37; l'immobile è parte integrante funzionale dell'altro immobile sopra descritto di cui alla particella 548, sub 2. Il piano terra consta di quattro vani, un wc e la centrale termica esterna; il primo piano comprende due camere da letto, un bagno e un ampio terrazzo a loggia. Dalla gradinata interna si accede al sottotetto utilizzato come locale di sgombero; - Porzione di immobile ad uso magazzino contraddistinto al foglio 6, p.lla 286, cat. C/2; classe 1, piano T, rendita catastale € 134,80, risultanza di vecchio fenile tradizionale ristrutturato nella copertura. , 6 Indirizzo: Contrada MONTEVECCHIO, SNC Casacanditella, CH Superfici accessorie:

Prezzo: 28.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 160.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 37.968,75 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 933.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/11/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 170/2011

Descrizione: Appartamento con annessa circostante corte di pertinenza comune, ricavato al piano terra dello stesso edificio dove si trova l'altro appartamento di cui al lotto n.2, articolato di fatto in due distinte unità abitative, composto da ingresso, due camere, cucina, bagno, disimpegno e ripostiglio esterno (l'unità abitativa più grande) e da ingresso/cucina, camera, bagno e disimpegno (l'unità abitativa più piccola), della superficie lorda complessiva di circa mq. 157. Terreno annesso di fatto alla corte del fabbricato nel quale è ricompreso l'appartamento suddetto della superficie catastale di mq. 260., 1

Indirizzo: Via Madonna, 48 Casacanditella, CH Superfici

accessorie:

Prezzo: 26.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 168.300,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 25.450,93 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,625.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/02/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 80/2015

Descrizione: Fabbricato di due piani fuori strada costituito da un appartamento di civile abitazione ai piani terra, primo e secondo con annessa corte e da un locale ad uso magazzino al piano terra. L'alloggio di mq. 285 è disposto su tre livelli mentre il locale magazzino di mq 127 circa è ubicato al piano seminterrato VENDITA TELEMATICA CON MODALITA' ASINCRONA - Maggiori info su [www.spazioaste.it](http://www.spazioaste.it), 4

Indirizzo: Contrada Santa Maria Maggiore 25 Bucchianico, CH Superfici

accessorie:

Prezzo: 35.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 221.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.847,60 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,656.00 m

Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/03/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1/2018

Descrizione: "Piena proprietà di abitazione unifamiliare in fabbricato in muratura da cielo a terra, sito in Vacri (CH), in C.da Sant'Agata, costituita da zona giorno al piano terra comprendente ingresso, cucina, soggiorno-pranzo, bagno, centrale termica e scala interna a servizio dei piani superiori; primo piano destinato a zona notte con quattro camere da letto e bagno; sottotetto con due ampi locali ad uso deposito e vano bagno non attrezzato. Il tutto per una superficie commerciale lorda di mq. 340,00 circa

e ragguagliata di mq. 270 circa, individuata al catasto fabbricati del comune di Vacri con la particella 4091 sub. 1 del foglio di mappa n. 8. L'immobile risulta attualmente occupato da soggetti terzi senza titolo.” , 1

Indirizzo: Contrada sant'Agata, snc Vacri, CH Superfici

accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 185.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 105.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,883.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/05/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 160/2013

Descrizione: Piena proprietà di un appartamento ad uso abitativo ubicato al piano 1° dello stabile, costituito da ingresso, cucina, soggiorno , due vani letto, servizio igienico, con annesso piano sottotetto non accessibile per complessivi mq. 134,61 oltre terrazzo. Magazzino costituito locale, stalla, legnaia al piano terra per complessivi mq. 79,80. Magazzino costituito da due locali e tre vani ripostiglio al piano terra per complessivi mq. 77,90. , 3

Indirizzo: Contrada Publicone Bucchianico, CH Superfici

accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 163.075,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 1,919.00 m

Numero Tentativi: 13

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/09/2023

Fonte di informazione: Conservatoria

Descrizione: Fabbricato ad uso abitativo

Indirizzo: Via Val di Foro

Superfici principali e secondarie: 309 Superfici

accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 97,09 Euro/mq

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 163,75 x 370,00 = **60.587,50**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Applicazione di un coefficiente di Vetusta sull'immobile pari a 0.5 sul valore minimo OMI di 370 €	-30.293,75

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. **30.293,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. **30.293,75**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la valutazione del bene oggetto di stima, si ritiene di applicare il metodo sintetico per comparazione di valori forniti da borsini immobiliari.

Il mercato immobiliare offre con precisa cadenza, una pluralità di valutazioni; in questo contesto, dovendo ricorrere a validi strumenti di lavoro, si evidenzia come la ricerca in esame, ove possibile, si sia sviluppata facendo riferimento alle sotto elencate pubblicazioni.

- banca dati dei valori di mercato espressi dall' Osservatorio Immobiliare (OMI) dell' Agenzia del Territorio che per l'area di riferimento Codice Zona R2 microzona catastale n.3 con riferimento ad abitazioni di tipo economico, indica valori variabili da €/mq. 370,00 ad €/mq. 550,00;
- banca dati Borsino Immobiliare, la cui rilevazione riguarda i prezzi medi delle compravendite, alle normali condizioni di mercato e non influenzati da situazioni e/o valutazioni che non siano rappresentative di un dato generalmente attendibile, sia sotto l'aspetto qualitativo che quantitativo, determinati secondo il principio di ordinari età . I dati pubblicati dal Borsino Immobiliare, sono forniti esclusivamente da Banche dati ufficiali (Agenzia del territorio, Istat, Banca d'Italia ed ABI). Per la zona in questione vengono forniti per immobili di tipo economico, i seguenti valori: da €/mq. 370,00 ad €/mq. 550,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di CHIETI, ufficio del registro di CHIETI, conservatoria dei registri immobiliari di CHIETI, ufficio tecnico di CASACANDITELLA (CH), agenzie: BANCA DATI- BORSINO IMMOBILIARE, osservatori del mercato immobiliare OMI

## 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	ex fabbricato rurale	163,75	0,00	30.293,75	30.293,75



	30.293,75 €	30.293,75 €
--	-------------	-------------

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non è divisibile in lotti

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

**€. 8.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 21.793,75****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:**€. 22.000,00**

data 16/01/2024

il tecnico incaricato

Paolo DI PRIMIO